



Ajuntament de Xerta

Obres i Urbanisme

005

Serveis Tècnics Municipals

Aprovat inicialment/~~provisionalment~~ per  
l'Ajuntament Ple en sessió de data 7/04/2017  
que consta al Llibre d'Actes.

La Secretària/Interventora.



M - POUM - 005

Modificació puntual del POUM de Xerta número 005  
ÀMBIT CASA BAYOT\_PLAÇA MAJOR, 2

MARÇ 2017

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL 005 DEL POUM DE XERTA**

### **ÀMBIT CASA BAYOT**

### **PLAÇA MAJOR, 2 – XERTA**

- **ÍNDEX**

- **MEMÒRIA**

1. Naturalesa, objecte i abast.
2. Antecedents i planejament vigent.
3. Situació i àmbit.
4. Marc jurídic.
  - 4.1. Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).
  - 4.2. Modificació dels sistemes urbanístics (article 98 del TRLU).
  - 4.3. Transformació dels usos (articles 99 i 100 del TRLU).
  - 4.4. Justificació de la modificació (article 97 del TRLU).
  - 4.5. Justificació de la modificació segons la Llei 9/1993 (articles 3, 1 i 18 de la LPCC).
  - 4.6. Justificació de la modificació pel que fa al patrimoni cultural (articles 9, 58, 59 i 71 del TRLU).
5. Conveniència i oportunitat.
6. Proposta de la modificació.
  - 6.1. Canvi de qualificació de part dels terrenys situats a la Plaça Major, 2 (Casa Bayot) a Sistema d'equipaments comunitaris (EQ/EQ0).
  - 6.2. Canvi de qualificació de part dels terrenys situats al C/ Àngel, 19-23 (antiga Llar d'infants de Xerta "Criassó") a Zona de nucli urbà històric (clau NU).
  - 6.3. Re-ordenar els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) i de Sistema viari (V) a la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt.
  - 6.4. Restablir l'alineació del vial de l'avinguda Martí Martí a la façana construïda de la Casa Bayot a la Plaça Major, 2.
  - 6.5. Restablir l'alineació del vial de l'avinguda Martí Martí a la façana construïda del mur de tanca de pedra amorterada tradicional existent a les finques de l'avinguda Martí Martí entre la Plaça Major i el C/Nou.
  - 6.6. Establir una protecció urbanística que permeti la preservació i posada en valor dels murs de tanca de pedra amorterada tradicionals provinents del tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta.
7. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
8. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació ambiental.
9. Formulació i tramitació.
10. Programa de participació ciutadana.

- **NORMATIVA URBANÍSTICA**

1. Modificació de l'article 35. Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.
2. Modificació de l'article 82. Elements catalogats de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.



3. Modificació de l'article 83. *Condicions del Pla Especial* de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.
4. Modificació de l'article 111. *Separacions mínimes i tanques* de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.

○ **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

I_01.	Situació_Àmbit. Topogràfic	E: 1/2000
I_02.	Situació_Àmbit. Ortofotoplànol.	E: 1/2000
I_03.	Planejament vigent.	E: 1/1000
O_01.	Planejament proposat.	E: 1/1000
O_02.	Àmbit subjecte a suspensió de llicències.	E: 1/1000



- **MEMÒRIA**



## 1. Naturalesa, objecte i abast.

L'objecte d'aquesta 5ena modificació puntual del POUM de Xerta és la de **reordenar** la Zona de nucli urbà històric (clau NU), el Sistema d'espais lliures (clau ELL), el Sistema viari clau V), la Zona de baixa densitat (clau BD) i el Sistema d'equipaments comunitaris (clau EQ) de l'àmbit definit en l'apartat 3. *Situació i àmbit* de la Memòria i en els plànols *101-Situació\_Àmbit. Topogràfic escala 1/2000* i *102 – Situació\_Àmbit. Ortofotoplànol a escala 1/2.000*. També és objecte **adequar** el planejament vigent al grau de protecció que té atorgat l'**espai urbà** de la **Plaça Major de Xerta**, segons l'acord del Ple del Consell Comarcal del Baix Ebre de data 18 d'abril de 2008 que va resoldre protegir el **Nucli Antic de Xerta** en qualitat de **Bé Cultural d'Interès Local (BCIL)** i atès que la Plaça Major es situa dins l'àmbit del Nucli antic de Xerta segons el *Capítol X Protecció del Patrimoni Històric Artístic* de la Normativa Urbanística del POUM de Xerta. La modificació pretén també la **preservació i posada en valor** dels **murs de tanca de pedra amorterada tradicionals** provinents del **tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta**, un exemplar dels quals es troba dins l'àmbit de la present modificació afrontant amb l'avinguda Martí Martí.

La modificació puntual 005 comprèn els terrenys en sòl urbà que el vigent POUM de Xerta qualifica de Zona de nucli urbà històric (clau NU) a la **Plaça Major, 2 – Casa Bayot**, els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) i Sistema viari (V) que afronten amb els anteriors pel costat sud a la **Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt**, els terrenys qualificats de Sistema viari (V) de l'**avinguda Martí Martí**, els terrenys qualificats de Zona de baixa densitat (clau BD) a l'**avinguda Martí Martí** i els terrenys qualificats de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) al **C/ Àngel, 19-23 (antiga Llar d'infants de Xerta "Criassó"** avui en **desús** com a tal).

## 2. Antecedents i planejament vigent.

### • Antecedents

El planejament urbanístic vigent és el Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta que fou aprovat definitivament amb data 24 de juliol de 2006 i publicat al DOGC 4763 de 17 de novembre de 2006.

1. El planejament vigent de Xerta deixa en **situació de fora d'ordenació** l'edificació existent a la **Plaça Major, 2 – Casa Bayot** (titularitat municipal) que configura la **façana sud de la Plaça Major de Xerta** en el punt d'entroncament amb l'avinguda Martí Martí. La construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística.

El POUM preveu un traçat de l'avinguda Martí Martí amb una secció de carrer de 12m enfront els 6m que preveia l'antic planejament, el Projecte de Delimitació de Sòl Urbà (DSU), aprovat definitivament el 04.09.1981 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i publicat l'edicte al DOGC en data de 11.12.1981. Els 12m de secció es preveuen en tot el traçat de l'avinguda Martí Martí des de la Plaça Major fins al Passeig del Canal, on acaba el carrer.



La Plaça Major es situa dins l'àmbit del **Nucli antic de Xerta** que, segons el *Capítol X Protecció del Patrimoni Històric Artístic* de la Normativa Urbanística del POUM de Xerta i l'*article 82. Elements catalogats*, es reconeix en el punt 24. del llistat el Nucli Antic de Xerta com a Bé cultural d'interès local ( BCIL ): "24. **Nucli antic** <sup>2.</sup> <sup>2</sup> El nucli antic, en tant no es delimiti està format per les illes qualificades amb la clau NU que dona front a la **plaça Major** i els carrers: l'Abadia, Santa Teresa, Santa Anna, Major, Tortosa, l'Àngel, Santa Quitèria, Calvari, Sant Joan, Sant Martí, Sant Antoni i Sant Andreu".

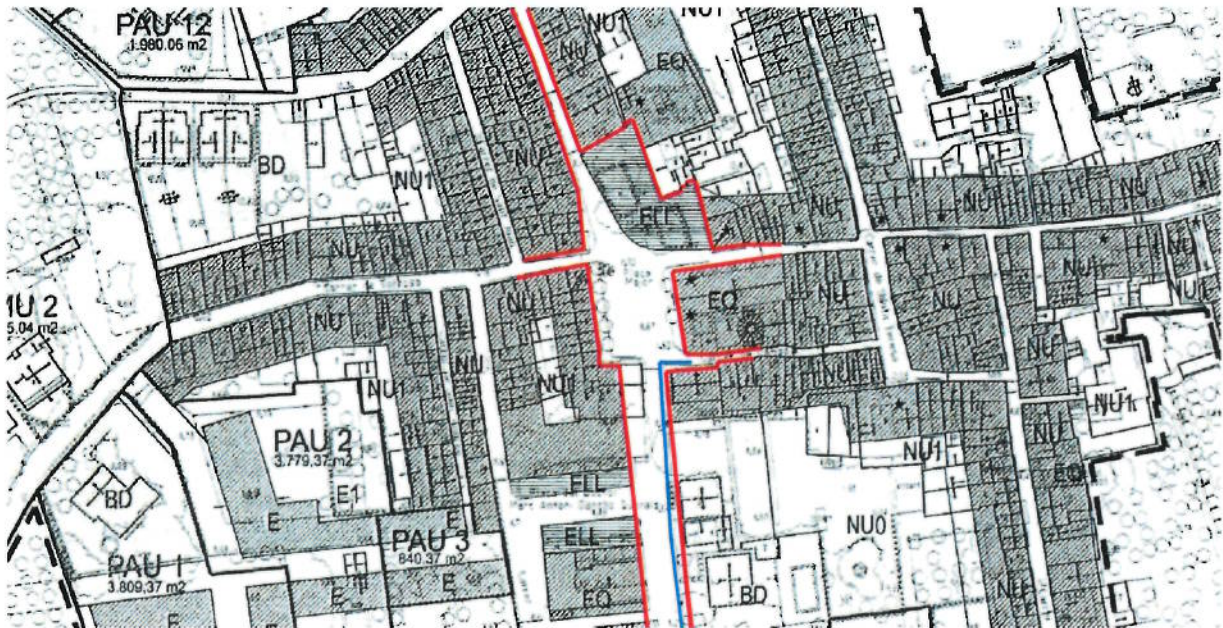
El Ple del Consell Comarcal del Baix Ebre en data 18 d'abril de 2008 va acordar **protegir el Nucli Antic de Xerta en qualitat de bé cultural d'interès local (BCIL)** segons es desprèn de la fitxa de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

L'**enderroc** de part de la Casa Bayot per afectació de la nova alineació de vial deixaria gairebé sense façana construïda el costat sud de la plaça, cosa que comportaria una **alteració** de les característiques que configuren l'**espai urbà de la Plaça Major** i dificultaria la lectura de l'**espai – plaça**, així com no s'adequaria al **grau de protecció** que té atorgat aquest entorn urbà.

El Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta classifica els terrenys de la **Plaça Major, 2** de **sòl urbà** amb la qualificació de **Zona de nucli urbà històric (clau NU)** ordenació de l'edificació alineada a vial segons el Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl E 1:1000 i el *Capítol VII Regulació i desenvolupament del sòl urbà* de la Normativa urbanística del POUM de Xerta. Els terrenys de la Plaça Major, 2, amb la mateixa referència cadastral, els constitueixen l'edificació existent anomenada Casa Bayot i la resta de solar buit que afronta amb el C/ Buenos Aires a l'oest, amb la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt al sud i amb l'avinguda Martí Martí a l'est. Actualment la part de solar de la Plaça Major, 2 que està sense edificar s'utilitza com aparcament públic.



Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Encerclat en roig l'espai urbà de la Plaça Major i en blau l'alineació de l'avinguda Martí Martí segons planejament vigent).



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl. (Encerclat en roig l'espai urbà de la Plaça Major i l'avinguda Martí Martí segons planejament vigent. En blau la tanca - mur existent de les finques de l'avinguda Martí Martí).



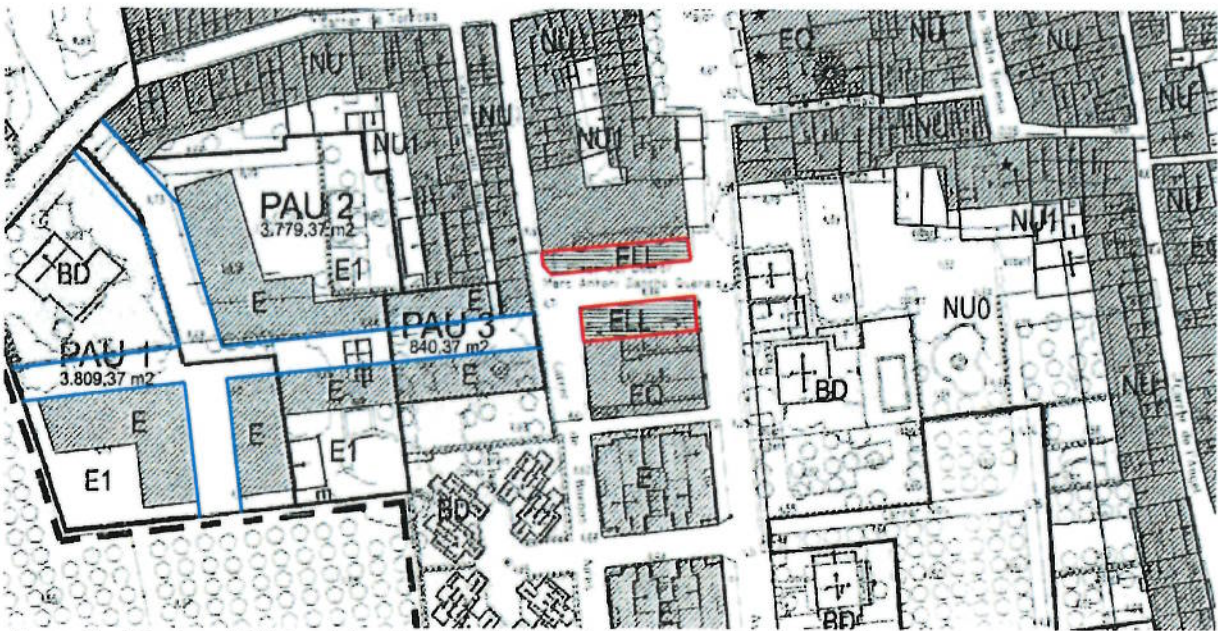
Font: Base cartogràfica de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Plaça Major i Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt i tanca - mur existent de les finques de l'avinguda Martí Martí).

2. Els terrenys de la Plaça Major, 2 afronten pel costat sud amb els terrenys de la **Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt** qualificats de **Sistema d'espais lliures (ELL)** i **Sistema viari (V)**. L'ordenació vigent de la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt preveu una franja de 5,4m x 35m al costat nord afrontant amb els terrenys de Plaça Major, 2 qualificats de Zona de nucli urbà



històric (clau NU) i una altra franja de 8m x 27m al costat sud que afronta amb els terrenys del CAP Xerta qualificats de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ). Entre aquestes dues franges de terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) el planejament preveu un vial de 8m d'amplada que va des del C/ Buenos Aires a l'oest fins a l' Av/ Martí Martí a l'est. Actualment aquestes dues franges de terreny qualificades de Sistema d'espais lliures (ELL) s'utilitzen com aparcament públic.

La **configuració/ordenació** d'aquests 410,1m<sup>2</sup> de terreny qualificats de **Sistema d'espais lliures (ELL)** disposats en aquestes **dues franges allargades i interrompudes per un vial**, des de l'Ajuntament entenem que **no s'ajusta a la funcionalitat** per a la qual es planegen, ordenen i qualifiquen uns terrenys de Sistema d'espais lliures (ELL) en l'entorn urbà on s'emplacen. S'afegeix a aquesta situació que **el vial** que interromp les dues franges de terreny qualificades de Sistema d'espais lliures (ELL), entre el C/ Buenos Aires i l' Av/ Martí Martí, **no té continuïtat** en el planejament vigent amb el vial previst en les ordenacions del PAU-1, PAU-2 i PAU-3 que enllaça amb el C/ Tortosa de sortida i entrada al poble, cosa que entenem que per a afavorir la mobilitat i l'ordenació dels espais urbans – sistemes així hauria de ser.



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl. (Encerclat en roig l'espai urbà de la Plaça Marc Antoni Sancho Queralt\_Sistema d'espais lliures (ELL) i en blau la vialitat planejada en el PAU-1, PAU-2 i PAU-3, segons planejament vigent).





Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt (Sistema d'espais lliures (ELL))

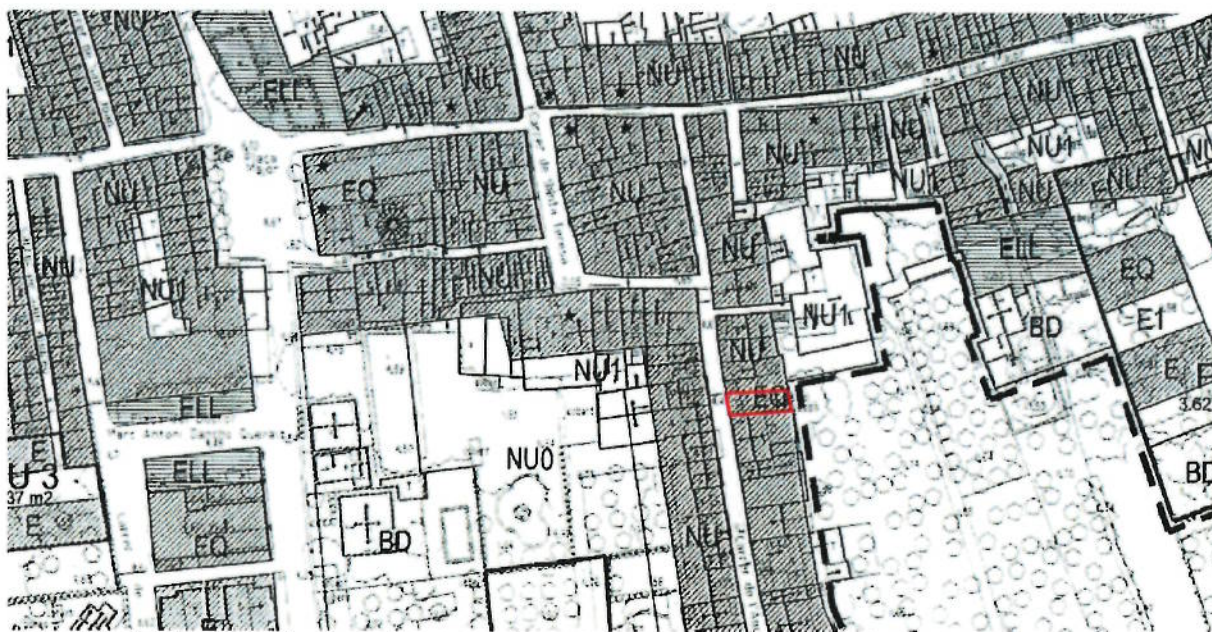


Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

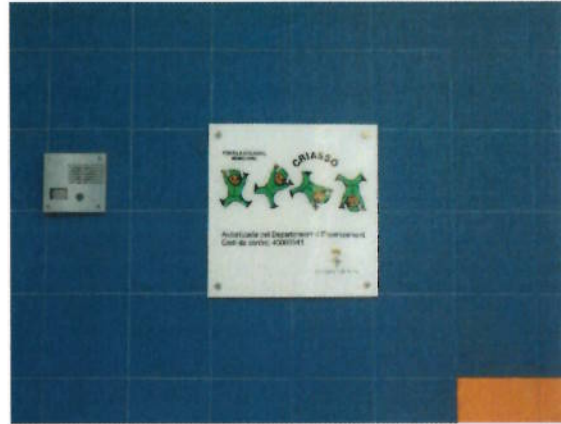
3. El Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta classifica els terrenys del **C/ Àngel, 19-23** de **sòl urbà** amb la qualificació de part d'ells, els corresponents a l'immoble del C/ Àngel, 21-23, de **Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)** segons el Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl E 1:1000 i el *Capítol VI Regulació i desenvolupament de Sistemes* de la Normativa urbanística del POUM de Xerta. Els immobles del C/ Àngel, 19-23 havien acollit la **llar d'infants de Xerta "Criassó"** fins el curs 2014-2015 que va entrar en funcionament la **nova llar d'infants** emplaçada en els terrenys de les Escoles CEIP "Xerta" al Camí del Portal, 8. Actualment l'immoble del C/ Àngel, 21-23 dona servei com a lloc de reunió a la Penya Barcelonista de Xerta i al Futbol Club Xerta. No obstant això, l'Ajuntament preveu deixar de donar aquest servei en aquestes instal·lacions i planteja el seu trasllat en un futur a la Plaça Major, 2 – Casa Bayot.



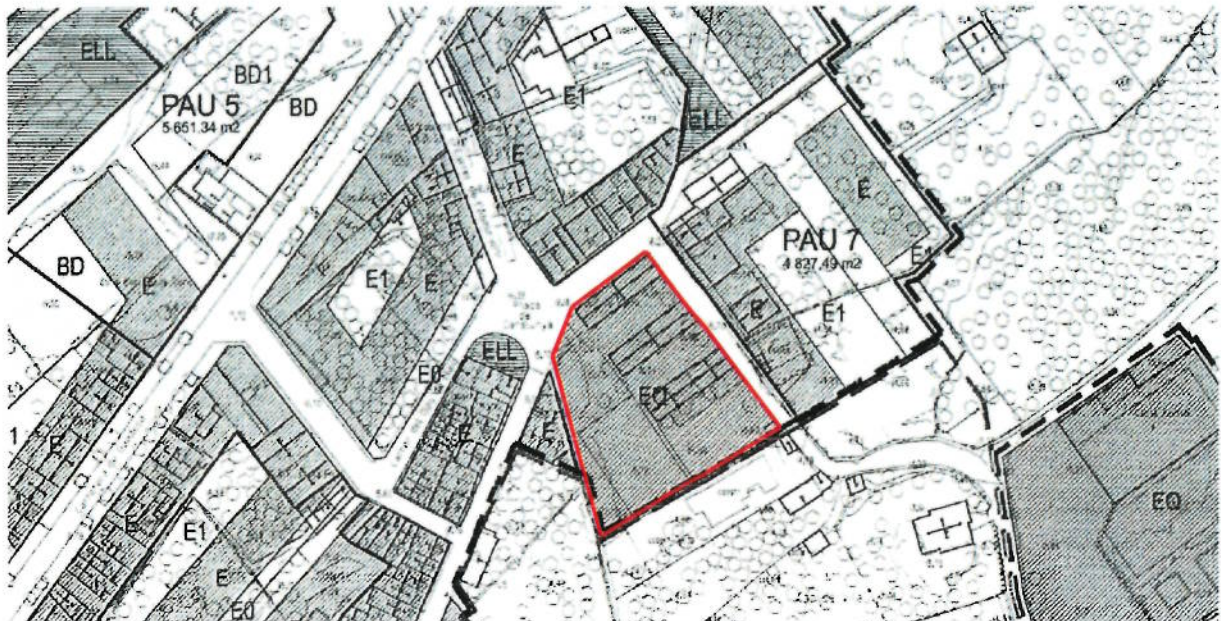
Antiga llar d'infants de Xerta "Criassó" al C/ Àngel, 21-23



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl. (Encerclat en roig l'antiga llar d'infants de Xerta "Criassó" al C/ Àngel, 21-23\_Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) segons planejament vigent).



Nova llar d'infants de Xerta "Criassó" i CEIP Xerta al Camí del Portal, 8



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl. (Encerclat en roig els terrenys del CEIP Xerta on s'emplaça la nova llar d'infants de Xerta "Criassó" al Camí del Portal, 8\_Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) segons planejament vigent).



Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Encerclat en roig els terrenys del CEIP Xerta on s'emplaça la nova llar d'infants de Xerta "Criassó" al Camí del Portal, 8 i en blau l'edifici de la nova llar d'infants).

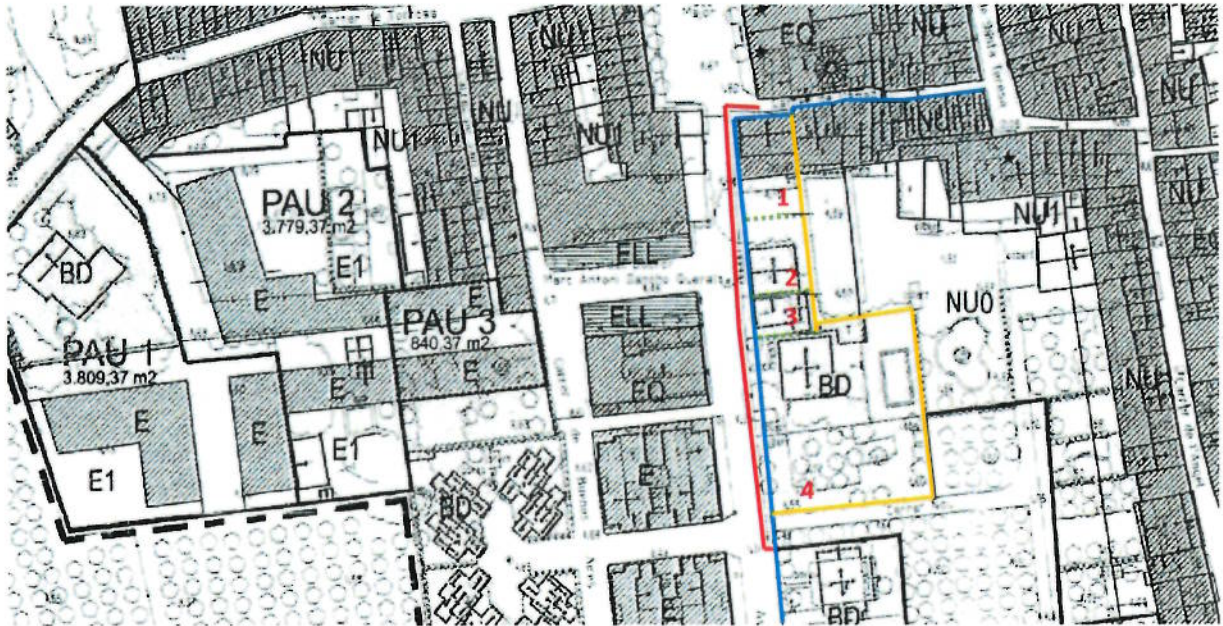
4. El planejament vigent preveu un **traçat de l'avinguda Martí Martí** amb una secció de carrer de 12m enfront els 6m que preveia l'antic planejament el Projecte de Delimitació de Sòl Urbà (DSU). Els 12m de secció es preveuen en tot el traçat de l'avinguda Martí Martí, des de la Plaça Major fins al Passeig del Canal, on acaba el carrer. Les finques del costat est de l'avinguda Martí Martí situades entre la Plaça Major i el C/ Nou resulten afectades parcialment per aquesta **nova alineació de vial** subjecte a cessió gratuïta, però no estan incloses en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística.

El Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta classifica els terrenys de les finques que afronten a l'est amb l'avinguda Martí Martí entre la Plaça Major i el C/ Nou de **sòl urbà** amb la qualificació de **Zona de nucli urbà històric (clau NU)**\_ordenació de l'**edificació alineada a vial** i de **Zona de baixa densitat (clau BD)**\_ordenació de l'**edificació aïllada** segons el Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl E 1:1000 i el *Capítol VII Regulació i desenvolupament del sòl urbà* de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.

La nova alineació de vial deixa **fora d'ordenació el mur de tanca** de les finques C/ Abadia, 2 (finca nº 1), Av/ Martí Martí, 1(A) (finca nº 2), Av/ Martí Martí, 1 (finca nº 3) i Av/ Martí Martí, 3 (finca nº 4) que afronta amb l'avinguda Martí Martí així com també la part de mur de la finca del C/ Abadia, 2 que gira a la Plaça Major. El mur de tanca corresponent a la finca de l'Av/ Martí Martí, 3 amb una llargada de 41,6m, que és gairebé la meitat de la llargada total del mur de tanca entre el C/ Nou i la Plaça Major de 95,2m afectat per la nova alineació, conserva la tipologia dels **murs de pedra amorterada tradicionals** de tancament de les **antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta**, la resta de mur de tanca de les altres finques ha estat substituït per un de nou sense interès arquitectònic ni patrimonial. En el territori de Xerta trobem molts exemples d'aquests murs de pedra amorterada de tancament d'antigues finques agrícoles de conreu del cítric que avui han quedat



incorporats en molts casos en l'àmbit el sòl urbà i urbanitzable del terme municipal de Xerta. Deixar fora d'ordenació un mur de tancament d'aquestes característiques arquitectòniques entenem des de l'Ajuntament que és **no posar en valor un element patrimonial rellevant del territori xertolí** vinculat a les antigues explotacions de cítrics.



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl. (En roig la tanca - mur existent de les finques de l'avinguda Martí Martí\_Sistema viari (V) i en blau l'alineació de l'avinguda Martí Martí, segons planejament vigent).

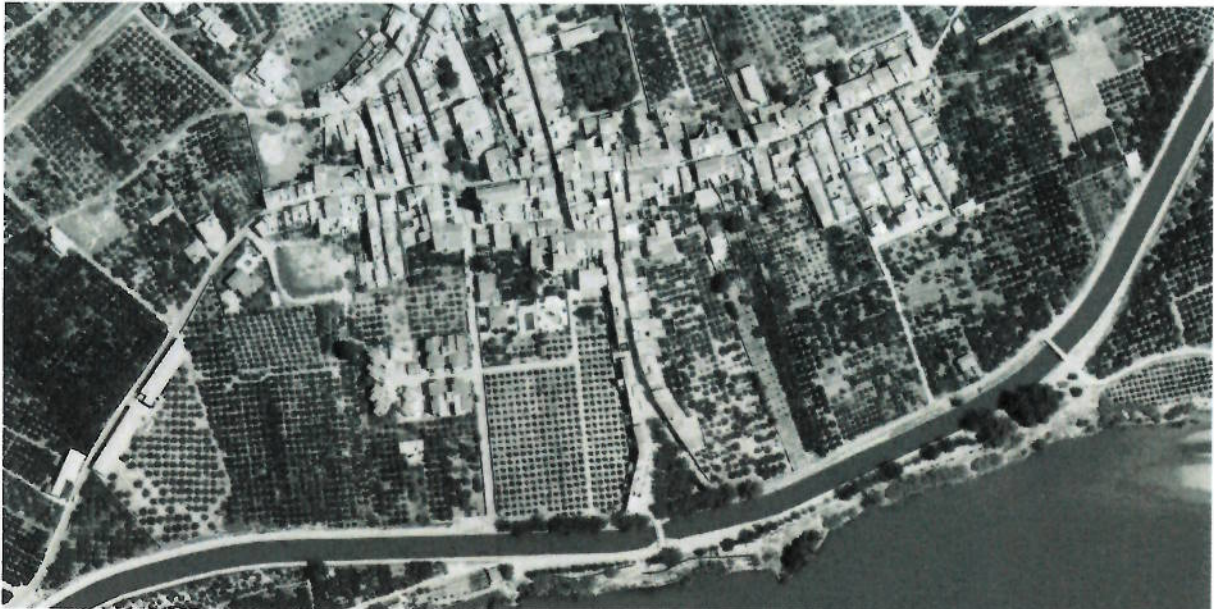
1. **Mur a l'avinguda Martí Martí (Sòl urbà\_Zona de baixa densitat (clau BD).**



Mur de pedra amorterada de l'Av/ Martí Martí, 3 (finca nº 4)



Murs de tanca actuals de les finques C/ Abadia,2, Av/ Martí Martí, 1(A) i Av/ Martí Martí, 1.



Font: Ortofotomapa any 1994 de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (A l'esquerra de la imatge l'avinguda Martí Martí de traçat rectilini amb el mur de pedra amorterada tradicional de tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric).



Font: Arxiu de l'Ajuntament de Xerta. (Fotos antigues de l'avinguda Martí Martí amb els murs de pedra).



2. **Mur i sistema de reg al SUD-2 (Sòl urbanitzable delimitat\_sector pendent de desenvolupar).**





**3. Mur al Camí de la Palmera (Sòl urbanitzable delimitat\_sector pendent de desenvolupar).**



**4. Mur al Passeig del Canal (Sòl no urbanitzable\_Sòl lliure de protecció preventiva. Sòl agrícola. Conreus de regadiu).**





5. **Murs a l'entrada del poble (Sòl no urbanitzable\_Sòl lliure de protecció preventiva. Sòl agrícola. Conreus de regadiu).**



En traçat roig els murs que es protegeixen en la present modificació puntual del POUM de Xerta.



- **Planejament vigent**

El Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta, aprovat amb data 24 de juliol de 2006 i publicat al DOGC 4763 de 17 de novembre de 2006, classifica els terrenys objecte de la present modificació de planejament de **Sòl urbà** amb la qualificació de **Zona de nucli urbà històric (clau NU)**, de **Sistema d'espais lliures (ELL)**, de **Sistema viari (V)**, de **Zona de baixa densitat (clau BD)** i de **Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)** segons el Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl E 1:1000 i el *Capítol VI Regulació i desenvolupament de Sistemes* i el *Capítol VII Regulació i desenvolupament del sòl urbà* de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.

▪ El POUM de Xerta en l'**article 59. Zona de nucli urbà històric (clau NU)** del *Capítol VII Regulació i desenvolupament del sòl urbà* del *Títol II Règim urbanístic del sòl* de la Normativa urbanística defineix els paràmetres d'ordenació referits a la zona de nucli urbà històric:

**“ Article. 59. Zona de nucli urbà històric (clau NU)**

1. **DEFINICIÓ.** *Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, i correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. La principal objecte d'aquesta zona està en el manteniment del caràcter i en potenciar els elements formals ja existents. potenciant en la mesura de los possible les seves característiques urbanes.*

2. **SUBZONES.**

- **NU** Nucli Urbà. Part de parcel·la a edificar en Pb i 2 Pp
- **NU1** Nucli Urbà. Part de parcel·la a edificar en Pb
- **NU0** Nucli Urbà. Part de parcel·la sense edificació

3. **CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

- Front mínim de parcel·la 3,50 m
- Parcel·la mínima 30 m<sup>2</sup>
- Profunditat mínima de parcel·la 5 m

4. **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'edificació *Alineació de vial*
- Fondària edificable màxima *Les definides en els plànols d'ordenació. Cas de no estar definida als plànols serà de 14 metres.*
- Ocupació màxima parcel·la *Les definides en els plànols d'ordenació. Cas de no estar definida serà del 80%*
- Alçada reguladora màxima *10,50 metres*
- Nombre màxim de plantes *Planta baixa + 2 plantes pis. Cas que l'edificació preexistent superés aquest paràmetre es permet mantenir l'alçada justificant-se amb documentació gràfica.*
- Composició de façana *Es respectarà la tipologia compositiva del poble. Els forats són verticals amb balcó i la utilització de*



*materials tradicionals. No són admesos els nous cossos sortints tancats o semi tancats. Els cossos sortints seran balcon amb les lloses i les baranes com són les tradicionals amb un vol que sigui el menor d'una desena part de l'amplada del carrer o 60 centímetres. No s'admet l'acabat de façanes ni mitgeres vistes amb obra de fàbrica vista.*

*- Coberta*

*La coberta serà inclinada, acabada amb teula ceràmica. Sota la coberta es pot construir una golfà, sempre que es pugui inscriure del pendent de les cobertes. La pendent màxima serà del 30% a comptar des del damunt del darrer forjat tant a la façana principal com a la façana del/s patis. Cap element de la coberta, ni instal·lació es situarà per damunt de 3 metre per damunt del darrer forjat.*

*- Elements sortints*

*Es obligat el manteniment i conservació del rafals de fusta de les cobertes. Els nous rafals, si són del tipus tradicional poden volar com a màxim 1,00.*

*- Condicions d'ús*

- Habitatge*
- Hoteler*
- Comerç (d'acord amb la legislació vigent en matèria de superfícies comercials en el moment d'atorgar la llicència)*
- Magatzem (compatible amb l'habitatge)*
- Oficines*
- Docent*
- Sanitari*
- Sociocultural*
- Esportiu*
- Religios*
- Taller (compatible amb l'habitatge)*
- Administratiu".*

■ El POUM de Xerta en l'**article 34. Sistema d'espais lliures (ELL)** del Capítol VI. Regulació i desenvolupament de sistemes del Títol II Règim urbanístic del sòl de la Normativa urbanística defineix els paràmetres d'ordenació referits al sistema d'espais lliures:

**" Article. 34. Sistema d'espais lliures (ELL)**

1. *Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla és el sistema de parcs i jardins urbans.*



2. *Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic situat en sòl urbà.*
  3. *L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats."*
- El POUM de Xerta en l'**article 31. Sistema viari (V)** del Capítol VI. *Regulació i desenvolupament de sistemes del Títol II Règim urbanístic del sòl* de la Normativa urbanística defineix els paràmetres d'ordenació referits al sistema viari:

**" Article. 31. Sistema viari (V)**

1. *El sistema de comunicacions viària comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i d'aparcament.*
2. *Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquest Pla o de les figures de planejament que es derivin.*
3. *Per a la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes. Pel que fa a la línia d'edificació zones d'afecció sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació. S'estarà al que disposa la legislació de carreteres. Quan en zones adjacents a les que forma el sistema de comunicacions viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.*
4. *S'implantarà en totes les vies públiques, espais lliures, i equipaments de la vila enllumenat públic de baix consum, d'acord amb els criteris d'estalvi energètic, per tal de prioritzar en els enllumenats exteriors la utilització preferent de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP). Les característiques de la infraestructura lumínica compliran les limitacions i prohibicions establertes a l'article 6 i següents de la Llei 6/2001. El tipus de làmpades, la intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides, a la luminància màxima de rètols, al percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat en un pompó de llum, a l'enllumenat pertorbador màxim en la il·luminació exterior de tipus viari, etc. s'han d'adaptar al règim regulador establert al Decret 82/2005, de 3 de maig i els seus annexos.*
5. *Formen part del sistema viari les vies pecuàries següents:  
Colada d'Escampechs. De 6 metres d'amplada  
Vereda dels Colls d'Ausera. De 20,89 metres d'amplada".*



El POUM de Xerta en l'**article 61. Zona de baixa densitat (clau BD)** modificat per la Modificació puntual 002 del POUM de Xerta aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de data 2 d'abril de 2014 i publicat al DOGC 6718 de data 1 d'octubre de 2014 del *Capítol VII Regulació i desenvolupament del sòl urbà del Títol II Règim urbanístic del sòl* de la Normativa urbanística defineix els paràmetres d'ordenació referits a la zona de cases aïllades envoltades d'espai lliure privat del tipus ciutat jardí:

**" Article 61. Zona de baixa densitat (clau BD)**

**1. DEFINICIÓ.** Aquesta zona ordena l'espai de creixement segons les necessitats de la demanda existent actualment i avarca els sòls de replè de bosses urbanes existents i els del voltant de la població, especialment la part sud orientada al riu.

L'ordenació serà amb cases unifamiliars aïllades, envoltades d'espai lliure i amb façana als quatre paraments, amb espai verd lliure privat, del tipus ciutat-jardí.

**2. SUBZONES.**

- **BD** Baixa densitat . Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp
- **BD1** Baixa densitat. Part de la parcel·la edificable en Pb
- **BDO** Baixa densitat . Part de la parcel·la no edificable
- **BDA** Baixa densitat subzona A. En aquesta subzona s'admet un sòl habitatge per cada parcel·la d'acord amb la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de l'Ebre
- **BDB** Baixa densitat en subzona B. En aquesta subzona la separació mínima de l'edificació respecte el límit de l'avinguda de Terres de l'Ebre serà de 4 m, respecte del vial de trànsit restringit Vr serà de 3m i respecte del vial complementari V<sub>3</sub> segons plànol d'ordenació O\_01 – Planejament proposat a escala 1/1.000 de la Modificació del POUM 002.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

- Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>
- Façana mínima de parcel·la 12 m

**4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

- Alçada 7,30 m corresponents a Pb+1
- Alçada 3,30 m corresponents a Pb
- Ocupació màxima parcel·la 30% superfície parcel·la
- Edificabilitat màxima 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

-Separacions mínimes de l'edificació respecte el límit de parcel·la

- A carrer 5 metres
- A laterals 3 metres

Els cossos volats d'edificació cas d'existir no poden ultrapassar la ocupació màxima ni envair les separacions obligatòries.



- Edificació secundària

*S'admet una edificació secundària, la qual no podrà ultrapassar l'ocupació màxima i no podrà envair les separacions obligatòries i computarà dintre del sostre màxim. Tindrà una sola planta baixa que no podrà destinar-se a ús residencial sinó a magatzem, garatge o similar amb una ocupació màxima del 7% i una alçada màxima de 3,30 m.*

- Composició de façana

*Lliure*

- Coberta

*Lliure. No podrà ultrapassar els plans inclinats de pendent màxima del 30% situats a la cara superior del nivell del darrer forjat. Cap element es situarà per damunt d'un pla virtual situat 3,3 metres per damunt de la cara superior del darrer forjat.*

## 5.CONDICIONS D'ÚS

- *Habitatge unifamiliar. S'admet la modalitat d'aparellades en parcel·la mínima sempre que es faci amb projecte conjunt i sense dividir la parcel·la*
- *Hoteler*
- *Residencial (residències de la gent gran, etc.)*
- *Comerç (d'acord amb la legislació vigent en matèria de superfícies comercials en el moment d'atorgar la llicència)*
- *Oficines*
- *Docent*
- *Sanitari assistencial*
- *Sociocultural*
- *Esportiu*
- *Religiós*
- *Públic administratiu*
- *Aparcament, magatzem en planta baixa"*

■ El POUM de Xerta en l'**article 35. Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)** del Capítol VI. Regulació i desenvolupament de sistemes del Títol II Règim urbanístic del sòl de la Normativa urbanística defineix els paràmetres d'ordenació referits al sistema d'equipaments:

### **" Article. 35. Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)**

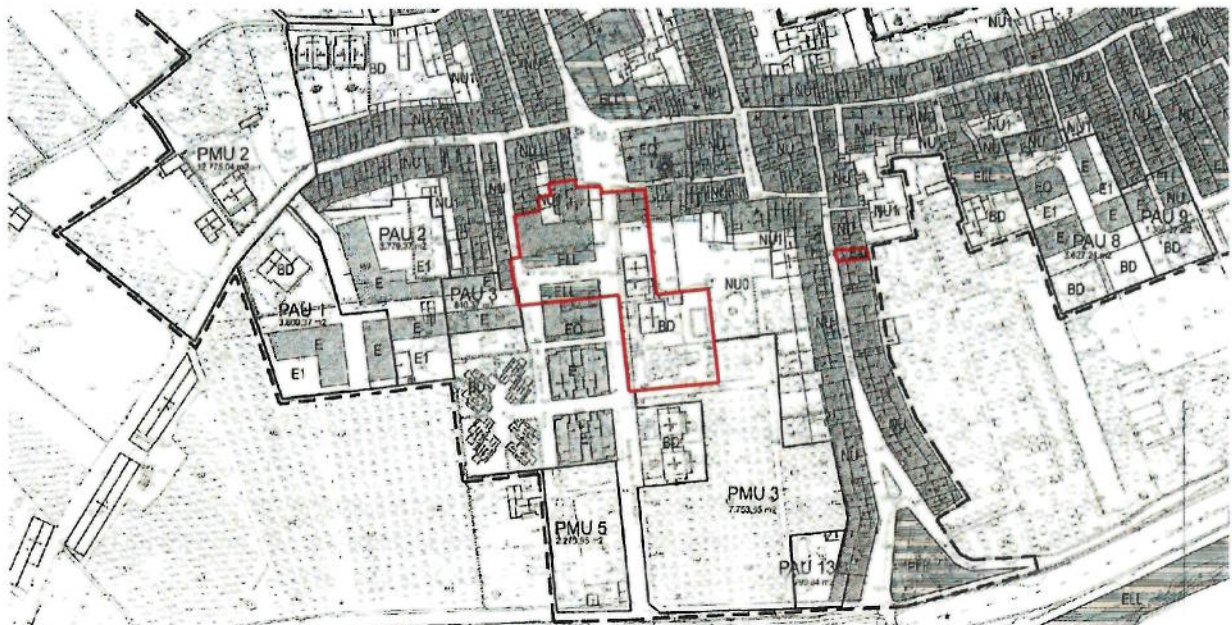
1. *Per la seva finalitat pública es regulen els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals. Formen el Sistema d'equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats i que es qualifiquen d'aquesta manera.*
2. *Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:*  

<i>Docent</i>	<i>Educació preescolar, primària, batxillerat i cursos universitaris</i>
---------------	--



<i>Sanitari assistencial</i>	<i>Hospitals, centres extrahospitalaris i residències d'ancians</i>
<i>Religiós</i>	<i>Temples, centres religiosos</i>
<i>Soci cultural</i>	<i>Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars d'ancians, centres d'esplai...</i>
<i>Administratiu</i>	<i>Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...</i>
<i>Proveïment</i>	<i>Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.</i>
<i>Cementiri</i>	
<i>Esportiu i recreatiu</i>	<i>Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes</i>

3. *En tots els casos l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge a l'organització general del teixit urbà en que se situen i a les condicions ambientals del lloc.*
4. *Per tot això es determina que l'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs: Docent, esportiu i cementiri (0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl), sanitari i assistencial (0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl), sociocultural i religiós, administratiu i de proveïment ( 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl).*
5. *Si l'edificació veïna és aïllada cal omplir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquesta normativa admet a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments."*



Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Plànol 03 d' Ordenació / Qualificació del sòl. (Encerclat en roig l'àmbit de la Modificació).



### 3. Situació i àmbit.

L'àmbit de la modificació comprèn els terrenys que el vigent POUM de Xerta qualifica de Zona de nucli urbà històric (clau NU) a la **Plaça Major, 2 – Casa Bayot**, els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) i Sistema viari (V) que afronten amb els anteriors pel costat sud a la **Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt**, els terrenys qualificats de Sistema viari (V) de l'**avinguda Martí Martí** entre la Plaça Major i el C/ Nou, els terrenys qualificats de Zona de baixa densitat (clau BD) a l'**avinguda Martí Martí** entre la Plaça Major i el C/ Nou i els terrenys qualificats de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) al **C/ Àngel, 19-23 (antiga Llar d'infants de Xerta "Criassó")**.

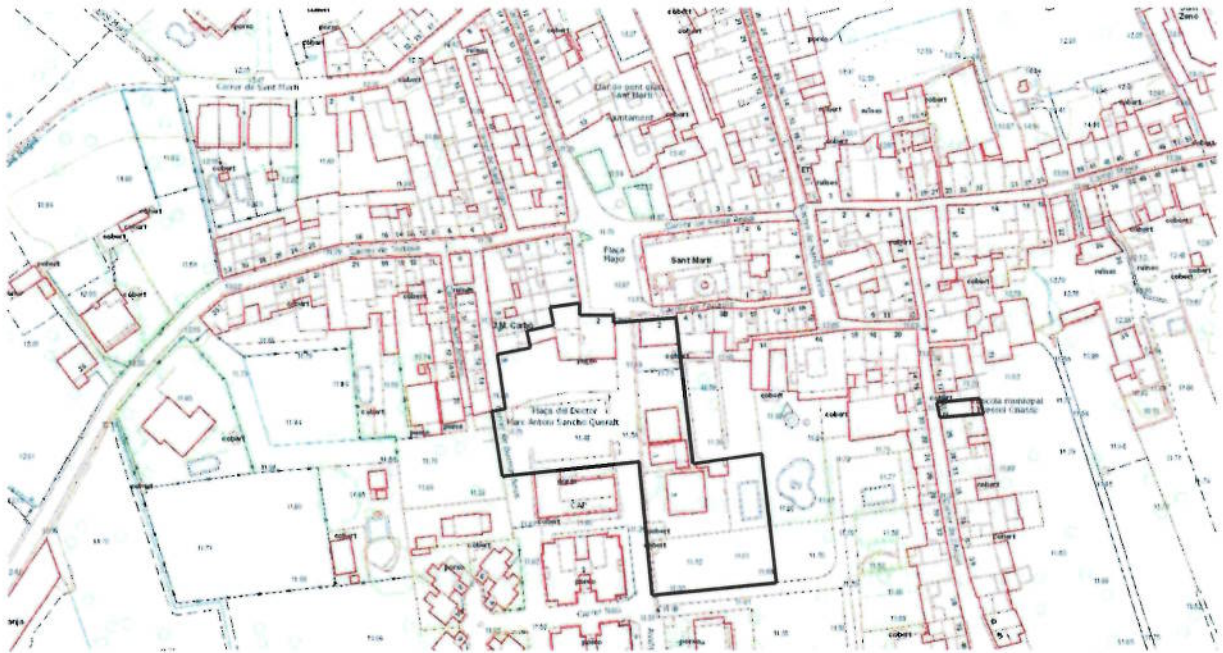
Els terrenys afectats per la present modificació puntual de planejament que són de titularitat municipal segons es desprèn de les certificacions cadastrals que s'adjunten en els *Annexos documentació* són les següents referències segons la Seu Electrònica del Cadastre (SEC):

- Plaça Major, 2 (Casa Bayot) amb referència 8715205BF8381F0001QO.
  - Superfície sòl: 778m<sup>2</sup>
  - Superfície construïda: 1014m<sup>2</sup>
- C/ Àngel 19-23 (Antiga llar d'infants) amb referència 8915477BF8381F0001GO.
  - Superfície sòl: 105m<sup>2</sup>
  - Superfície construïda: 220m<sup>2</sup>
- Els terrenys qualificats de Sistema viari (V) i Sistema d'espais lliures (ELL) a l'avinguda Martí Martí i a la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt no es corresponen amb cap bé immoble i no tenen referència cadastral.

Els terrenys afectats per la present modificació puntual de planejament que són de titularitat privada segons es desprèn de les certificacions cadastrals que s'adjunten en els *Annexos documentació* són les següents referències segons la Seu Electrònica del Cadastre (SEC):

- C/ Abadia, 2 amb referència 8715740BF8381F0001ZO.
  - Superfície sòl: 271m<sup>2</sup>
  - Superfície construïda: 116m<sup>2</sup>
- Av/ Martí Martí, 1(A) amb referència 8715739BF8381F0001HO.
  - Superfície sòl: 382m<sup>2</sup>
  - Superfície construïda: 237m<sup>2</sup>
- Av/ Martí Martí, 1 amb referència 8715738BF8381F0001UO.
  - Superfície sòl: 167m<sup>2</sup>
  - Superfície construïda: 146m<sup>2</sup>
- Av/ Martí Martí, 3 amb referència 8715737BF8381F0001ZO.
  - Superfície sòl: 1.745m<sup>2</sup>
  - Superfície construïda: 334m<sup>2</sup>

S'especifica l'àmbit de la modificació en els plànols I01-Situació\_Àmbit. Topogràfic escala 1/2.000 i I02 – Situació\_Àmbit. Ortofotoplànol a escala 1/2.000.



Font: Base cartogràfica de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Encerclat en negre l'àmbit de la Modificació).



Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Encerclat en roig l'àmbit de la Modificació).



Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Encerclat en roig l'àmbit de la Modificació).

#### 4. Marc jurídic.

La present modificació puntual del POUM de Xerta ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal.

##### **Planejament vigent:**

- Pla Territorial Parcial de les Terres de l' Ebre aprovat definitivament per ACORD GOV/130/2010, de 27 de juliol, pel qual s'aprova definitivament el Pla territorial parcial de les Terres de l' Ebre.
- Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta aprovat amb data 24 de juliol de 2006 i publicat al DOGC 4763 de 17 de novembre de 2006 amb les modificacions que s'han aprovat fins a la present data.

##### **Fonaments de dret:**

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i resta de modificacions (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.



- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- 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.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (LPCC).
- Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

#### 4.1 Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).

- La Modificació del POUM que aquí es planteja restarà subjecta a les particularitats que estableix l'article 96 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU):

- **Article 96.** *Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents: (...).*

#### 4.2 Modificació dels sistemes urbanístics (article 98 del TRLU).

- La Modificació del POUM que aquí es planteja està en el supòsit de l'article 96.b del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant restarà subjecta a les particularitats de l'article 98 Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius del mateix TRLU:

- **Article 96.** *Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*(...) b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació. (...).*

- **Article 98.** *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius*

*1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. (...)*

*2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ*



*favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. (...)*

*5. La tramitació regulada per l'apartat 2 **no s'aplica** a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, **ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.***

*6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.*

▪ Atès que la proposta de modificació de planejament no altera ni la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori dels sòls qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) previstos en el POUM es considera que no li és d'aplicació la tramitació prevista en l'article 98.2 del TRLU, així com també es dóna compliment al que estableix l'article 98.1 en el sentit que es garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

#### **4.3 Transformació dels usos (articles 99 i 100 del TRLU).**

• La Modificació del POUM que aquí es planteja no està en el supòsit de l'article 96.c del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del mateix TRLU:

*(...) c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100. (...).*

▪ En el **quadre comparatiu resum** dels paràmetres urbanístics del vigent POUM i de la Modificació del POUM 005\_Casa Bayot de l'apartat 6. *Proposta de la modificació* de la present Memòria es justifica que la present modificació **NO** representa un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts.

Restablir l'alineació del vial de l'avinguda Martí Martí a la façana construïda del mur de tanca de pedra amorturada tradicional existent a les finques de l'avinguda Martí Martí entre la Plaça Major i el C/Nou comporta un increment del sostre edificable només en la finca de l'Av/ Martí Martí, 3 atès que la part de terrenys que s'incorpora a la zona es qualifica de Zona de baixa densitat (clau BD). Subzona BD Baixa densitat . Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp, segons s'estableix en l'article 61 de la Normativa urbanística del POUM de Xerta. Les altres dues finques es troben en disconformitat amb el planejament vigent i el proposat per raó de tractar-se de parcel·la amb superfície de sòl inferior a la superfície mínima edificable de 400m<sup>2</sup> en el cas de l'Av/ Martí Martí, 1 i en el cas de l'Av/ Martí Martí, 1(A) atès que disposa d'una superfície construïda superior a l'edificabilitat permesa pel planejament vigent (clau BD). En el cas de la finca del C/ Abadia, 2 la restitució de l'alineació del vial al traçat del mur de tanca existent en l'avinguda Martí Martí incorpora a la finca terrenys que es qualifiquen de Zona de nucli urbà històric (clau NU) amb ordenació de l'edificació en alineació de vial. Això comporta un increment del sostre edificable d'aquesta finca de 55,8 m<sup>2</sup> de sostre. La part de sòl



de la finca del C/ Abadia, 2 que s'incorpora a la qualificació de Zona de baixa densitat (clau BD). Subzona BD Baixa densitat . Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp no dóna dret a edificar atès que la superfície del sòl és inferior a la superfície mínima edificable de 400m<sup>2</sup>. Les superfícies de sòl de les finques afectades per aquesta restitució d'alineació de vial són les següents:

- **C/ Abadia, 2.**
  - Superfície sòl: 243,1m<sup>2</sup>
  - **Superfície nova ordenació\*: 272,3m<sup>2</sup> (+23,3m<sup>2</sup> qualificats de NU i +5,9m<sup>2</sup> qualificats de BD)**
- **Av/ Martí Martí, 1(A).**
  - Superfície sòl: 348,5m<sup>2</sup>
  - **Superfície nova ordenació\*\*: 406,4m<sup>2</sup> (+57,9m<sup>2</sup> qualificats de BD)**
- **Av/ Martí Martí, 1.**
  - Superfície sòl: 145,1m<sup>2</sup>
  - **Superfície nova ordenació\*\*: 173,5m<sup>2</sup> (+28,4m<sup>2</sup> qualificats de BD)**
- **Av/ Martí Martí, 3.**
  - Superfície sòl: 1.653,3m<sup>2</sup>
  - **Superfície nova ordenació\*\*: 1.765,7m<sup>2</sup> (+112,4m<sup>2</sup> qualificats de BD)**
- **Superfície nova ordenació\*:** Es tracta de la superfície que la ordenació proposada qualifica de Zona de nucli urbà històric (clau NU). Subzona NU Nucli urbà. Part de parcel·la a edificar en Pb i 2Pp en el front de la finca del C/ Abadia, 2 amb l'avinguda Martí Martí.
- **Superfície nova ordenació\*\*:** Es tracta de la superfície que l'ordenació proposada qualifica de Zona de baixa densitat. Subzona BD. Baixa densitat. Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp en els fronts de les finques amb l'avinguda Martí Martí.

#### 4.4 Justificació de la modificació (article 97 del TRLU).

- La Modificació del POUM que aquí es planteja restarà subjecta a les particularitats que estableix l'**article 97** del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU):

- **Article 97.** *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la. (...)*

*2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*

*a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al **manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.***



▪ **L'ordenació vigent** de la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt preveu dues franges de terrenys qualificats de **Sistema d'espais lliures (ELL)** amb una superfície total de **410,1m<sup>2</sup>** interrompudes per un vial de 8m d'amplada que va des del C/ Buenos Aires a l'oest fins a l' Av/ Martí Martí a l'est. **L'ordenació proposada** preveu reordenar els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) agrupant-los en un únic espai urbà en el mateix àmbit que els anteriors i fent plaça a la façana posterior de Casa Bayot. La superfície proposada de Sistema d'espais lliures (ELL) és de **418,1m<sup>2</sup>**, amb la qual cosa **s'incrementa la superfície existent** en el planejament vigent, alhora que també es **millora la funcionalitat** dels espais lliures previstos en el planejament vigent amb l'ordenació que es proposa.

*b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

▪ La superfície de sòls qualificats de sistema d'espais lliures en l'**ordenació vigent** és de **410,1m<sup>2</sup>** i en l'**ordenació proposada** la superfície de sòls qualificats de sistema d'espais lliures és de **418,1m<sup>2</sup>**.

*c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

▪ El sòl qualificat de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) de l'ordenació vigent al C/ Àngel, 19-23 (antiga Llar d'infants de Xerta "Criassó") de **72,8m<sup>2</sup>** es trasllada als terrenys de la Plaça Major, 2 – Casa Bayot de **445,6m<sup>2</sup>**. L'ordenació proposada no empitjora les condicions de qualitat ni de funcionalitat per a la implantació dels usos propis del sistema d'equipaments comunitaris amb aquest canvi de localització d'equipament de titularitat pública, sinó que les millora. L'immoble del C/ Àngel, 19-23 respon a una tipologia d'edificis de nucli antic en parcel·les estretes i profundes amb pati posterior i ordenació de l'edificació alineada a vial que s'adapta poc a la **funcionalitat** i la **configuració d'espais** requerides pels **usos del sistema d'equipaments comunitaris**, essent més apte per a l'**ús residencial**. En canvi l'immoble de la Plaça Major, 2 – Casa Bayot, avui qualificat de Zona de nucli urbà històric (clau NU) amb ús predominant residencial, respon a una tipologia d'edifici més apta per als usos del sistema d'equipaments comunitaris. Els terrenys del C/ Àngel, 19-23 i els terrenys de la Plaça Major, 2 són de titularitat municipal segons es desprèn de les certificacions cadastrals que s'adjunten en els *Annexos documentació*.

*d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*

*Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.*



*Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.*

*Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic. (...).*

▪ La superfície de sòls qualificats de sistema d'equipaments comunitaris en l'**ordenació vigent** és de **72,8m<sup>2</sup>** i en l'**ordenació proposada** la superfície de sòls qualificats de sistema d'equipaments comunitaris és de **445,6m<sup>2</sup>**. Atès que la proposta de modificació de planejament no redueix en l'àmbit del pla la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública no li és d'aplicació l'article 97.2.bis.d. No obstant això, es justifica aquest **canvi de qualificació** de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) de part dels terrenys del C/ Àngel, 19-23 a Zona de nucli urbà històric (clau NU) per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió, Llar d'infants de Xerta "Criassó", ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública al Camí del Portal, 8.

#### **4.5 Justificació de la modificació segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.**

• La Modificació del POUM que aquí es planteja resta subjecta a les particularitats que s'estableixen en els **articles 3, 1 i 18** de la Llei del patrimoni cultural català (LPCC):

○ **Article 3.** *Col·laboració entre les administracions públiques*

*-1 En l'exercici de llurs competències respectives, l'Administració de la Generalitat, els consells comarcals i els ajuntaments han de vetllar per la integritat del patrimoni cultural català, tant públic com privat, i per la protecció, la conservació, l'acreciment, la difusió i el foment d'aquest patrimoni, i han d'estimular la participació de la societat, per la qual cosa s'han de dotar dels mitjans materials i personals adequats. (...).*

○ **Article 1.** *Objecte*

*-1 És objecte d'aquesta Llei la protecció, la conservació, l'acreciment, la investigació, la difusió i el foment del patrimoni cultural català.*

*-2 El patrimoni cultural català és integrat per tots els béns mobles o immobles relacionats amb la història i la cultura de Catalunya que per llur valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, etnològic, documental, bibliogràfic, científic o tècnic mereixen una protecció i una defensa especials, de manera que puguin ésser gaudits pels ciutadans i puguin ésser transmesos en les millors condicions a les generacions futures. (...).*

○ **Article 18.** *Definició*

*-1 Ultra els béns culturals d'interès nacional i els béns catalogats, fan part també del patrimoni cultural català els béns mobles i immobles que, tot i no haver estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen els valors descrits en l'article 1.*

*-2 En tot cas, fan part del patrimoni cultural català els béns mobles següents:*



- a) *Les col·leccions i els exemplars singulars de zoologia, botànica, mineralogia i anatomia i els objectes d'interès paleontològic.*
- b) *Els béns que constitueixen punts de referència importants de la història. (...).*

#### **4.6 Justificació de la modificació segons el Text refós de la Llei d'urbanisme pel que fa al patrimoni cultural i la identitat dels municipis.**

- La Modificació del POUM que aquí es planteja resta subjecta a les particularitats que s'estableix en els **articles 9, 58, 59 i 71** del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU):

- **Article 9.** *Directrius per al planejament urbanístic*

*(...) 3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.(...)*

- **Article 58.** *Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*(...)*

*2. En sòl urbà, els plans d'ordenació urbanística municipal:*

*(...)*

*d) Determinen quins valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals hi han d'ésser protegits.*

- **Article 59.** *Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:*

*(...)*

*d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71. (...).*

- **Article 71.** *Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals*

*1. Per aconseguir l'efectivitat de les mesures urbanístiques de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges o béns culturals, les administracions competents han d'incloure en un catàleg els béns que calgui protegir. Els catàlegs, juntament amb les normes específiques, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del pla urbanístic corresponent.*

*2. Els ajuntaments, d'acord amb la legislació de règim local, poden aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.*



## 5. Conveniència i oportunitat.

La conveniència i l'oportunitat de la modificació rau en l'exposició de motius exposats en l'apartat 1. *Naturalesa, objecte i abast*, en l'apartat 2. *Antecedents i planejament vigent* i en el punt 4.4 *Justificació de la modificació (article 97 del TRLU)* de l'apartat 4. *Marc jurídic* d'aquesta memòria, i que es concreten en els punts següents:

1. **Reordenar** la Zona de nucli urbà històric (clau NU), el Sistema d'espais lliures (ELL), el Sistema viari (V), la Zona de baixa densitat (clau BD) i el Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) de l'àmbit de la modificació que es correspon amb els terrenys de la Plaça Major, 2, de la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt, de l'avinguda Martí Martí (entre el C/ Nou i la Plaça Major) i del C/ Àngel, 19-23 (antiga Llar d'infants de Xerta "Criassó" avui en desús com a tal). Amb aquesta reordenació de les zones i els sistemes de l'àmbit de la modificació s'aconsegueix:

- Adequar el planejament vigent al grau de protecció que té atorgat l'espai urbà de la Plaça Major de Xerta amb el restabliment de l'alineació del vial de l'avinguda Martí Martí a la façana construïda de la Casa Bayot a la Plaça Major, 2.
- Implantar l'ús/aprofitament associat a la qualificació de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ/EQ0) a la Plaça Major, 2 – Casa Bayot i l'ús/aprofitament associat a la qualificació de Zona de nucli urbà històric (clau NU) al C/ Àngel, 19-23.
- Ordenar els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) a la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt de forma més ajustada a la funcionalitat del sistema (plaça i/o jardí urbà).
- Ordenar els terrenys qualificats de Sistema viari (V) a la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt de forma més coherent a la vialitat planificada en el PAU-1, el PAU-2 i el PAU-3.
- Restablir l'alineació de la façana est de l'avinguda Martí Martí al traçat del mur de tanca de les finques per tal de preservar i posar en valor el mur de tanca de pedra amorterada tradicional provinent del tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta.

Les finques de l'**Av/ Martí Martí, 1(A)** i l'**Av/ Martí Martí, 1** estan ocupades per dues vivendes unifamiliars aïllades que daten segons dades cadastrals de l'any 1979 i tenen una superfície de sòl inferior als 400m<sup>2</sup> que el planejament vigent estableix com a parcel·la mínima edificable en la Zona de baixa densitat (clau BD). Es tracta de dues parcel·les en règim de disconformitat amb el planejament per raó de la superfície de sòl inferior a la mínima establerta, de l'edificabilitat superior a la màxima establerta i de les separacions mínimes de les edificacions als límits de la parcel·la inferiors a les establertes.

La finca del **C/ Abadia, 2** està ocupada per una vivenda unifamiliar i es troba segons el planejament vigent en dues qualificacions de sòl. La part de finca que afronta amb la Plaça Major pel costat sud d'aquesta és qualificada de Zona de nucli urbà històric (clau NU) fins la màxima profunditat edificable establerta i la resta de finca fins el límit de la propietat veïna és qualificada de Zona de baixa densitat (clau BD). L'edificació existent està ocupant la part de terrenys qualificats de Zona de nucli urbà



històric (clau NU) fent front a la Plaça Major en ordenació de l'edificació en alineació a vial i consta de planta baixa. La finca del C/ Abadia, 2 no ha exhaurit l'aprofitament urbanístic que li atorga el planejament atès que el número de màxim de plantes permès a la zona és de pb+2pp i la profunditat màxima edificable és de 14m.

La finca de l'Av/ Martí Martí, 3 està ocupada per una vivenda unifamiliar aïllada que data segons dades cadastrals de l'any 1984 i té una superfície de sòl de 1.745m<sup>2</sup>, molt superior als 400m<sup>2</sup> que el planejament vigent estableix com a parcel·la mínima edificable en la Zona de baixa densitat (clau BD), i una superfície construïda de 334m<sup>2</sup>. Es tracta d'una parcel·la en sòl urbà que no ha exhaurit l'aprofitament urbanístic que li atorga el planejament segons els paràmetres de la Zona de baixa densitat (clau BD) atès que es podria admetre una parcel·lació urbanística de la finca.

Analitzada la situació urbanística de les finques que afronten amb la façana est de l'avinguda Martí Martí entre la Plaça Major i el C/ Nou, i veient la dinàmica edificatòria del municipi de Xerta, es pot preveure que la restitució de l'alineació establerta pel planejament vigent en l'avinguda Martí Martí a curt/mig termini només es produiria en el front de la finca de l'Av/ Martí Martí, 3 (41,6m dels 95,2m totals de mur afectat), que és la que admet de forma més o menys immediata l'edificació per mitjà de la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys afectats per la nova alineació de vial en el tràmit de la llicència de parcel·lació urbanística i d'edificació. En canvi la situació del mur de tanca fora d'ordenació de les 3 finques al nord d'aquesta última, és de preveure que es perpetuarà en el temps, si més no en les finques de l'Av/ Martí Martí, 1(A) i l'Av/ Martí Martí, 1, la finca del C/ Abadia, 2 no ha exhaurit l'aprofitament urbanístic atorgat i seria de preveure un futur procés edificador, malgrat la dinàmica actual al municipi. Es fa de difícil lectura la secció del carrer resultant d'aquesta hipotètica futura situació/ordenació de l'avinguda Martí Martí, més o menys immediata, on les finques de l'avinguda Martí Martí, 3 i del C/ Abadia, 2 haurien restituit l'alineació del vial i les dues finques intermèdies de l'Av/ Martí Martí, 1(A) i l'Av/ Martí Martí, 1, no.

La separació a carrer de les dues vivendes unifamiliars aïllades de l'Av/ Martí Martí, 1(A) i l'Av/ Martí Martí, 1 en el planejament vigent és entre 0,35m i 0,65m, molt inferior als 5m establerts per la Normativa vigent. Amb la restitució de l'alineació de l'avinguda Martí Martí a la traça del mur de tanca existent aquesta distància s'augmenta fins als 2,80m i 3,60m que, malgrat es continuï en situació de disconformitat fa més viable i funcional aquest espai de separació vivenda-tanca.

En un altre ordre de qüestions, cal exposar que **la secció actual del vial és suficient** per a la circulació rodada d'aquesta zona del municipi teixit urbà de nucli antic. L'amplada de l'avinguda Martí Martí va dels 6m en el punt de trobada de l'avinguda amb la Plaça Major, secció definida per les façanes de la Casa Bayot\_Plaça Major, 2 i l'immoble del C/ Abadia, 2. Des de la Casa Bayot fins al C/ Nou el carrer s'eixampla fins als 9m d'amplada disposada i funcionant aquesta secció segons una franja d'aparcaments al costat oest de l'avinguda Martí Martí i un carril de circulació d'entrada i sortida al centre - Plaça Major. A partir del C/ Nou l'avinguda Martí Martí passa a tenir 12m d'amplada amb una franja d'aparcaments en bateria a l'oest, un carril de circulació central i un espai d'estada-vorera amb arbrat i bancs a l'est. La secció de vial proposada per la present modificació, que és l'actual-existent, **s'avé més** amb el **caràcter del teixit** del nucli urbà històric de Xerta on s'insereix el carrer, així com també s'avé més amb la **mobilitat-trànsit rodat** que es pretén per a aquesta zona del sòl urbà de Xerta.



2. **Innecessarietat** dels terrenys per a la prestació del servei de Llar d'infants al C/ Àngel 19-23 que en motivava la qualificació de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ), pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

3. **Interès públic prevalent** de destinar els sòls de la Plaça Major, 2 a un sistema urbanístic públic en substitució dels terrenys qualificats de Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) al C/ Àngel 19-23 (antiga Llar d'infants de Xerta avui en desús com a tal).

4. L'immoble del C/ Àngel, 19-23 respon a una tipologia d'edificis de nucli antic en parcel·les estretes i profundes amb pati posterior i ordenació de l'edificació alineada a vial que s'adapta poc a la **funcionalitat** i la **configuració d'espais** requerides pels **usos del sistema d'equipaments comunitaris**, essent més apte per a l'**ús residencial**. En canvi l'immoble de la Plaça Major, 2 – Casa Bayot, avui qualificat de Zona de nucli urbà històric (clau NU) amb ús predominant residencial, respon a una tipologia d'edifici més apta per als usos del sistema d'equipaments comunitaris.

## 6. Proposta de la modificació.

La Modificació puntual 005 del Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Xerta, que fou aprovat definitivament amb data 24 de juliol de 2006 i publicat al DOGC 4763 de 17 de novembre de 2006, proposa les següents actuacions:

5.1. **Canvi de qualificació** de part dels terrenys situats a la **Plaça Major, 2 (Casa Bayot)** a **Sistema d'equipaments comunitaris (EQ/EQ0)**. S'especifica en el plànol O 01\_Planejament proposat a escala 1/1000. Es qualifiquen de Sistema d'equipaments comunitaris 445,6 m<sup>2</sup> que es corresponen amb l'ocupació de l'edificació existent de Casa Bayot més 60 m<sup>2</sup> per a pati ( EQ0 part de parcel·la no edificable).

5.2. **Canvi de qualificació** de part dels terrenys situats al **C/ Àngel, 19-23** (antiga Llar d'infants de Xerta "Criassó") a **Zona de nucli urbà històric (clau NU)**. S'especifica en el plànol O 01\_Planejament proposat a escala 1/1000. L'immoble del C/ Àngel, 19-23 respon a una tipologia d'edificis de nucli antic en parcel·les estretes i profundes amb pati posterior i ordenació de l'edificació alineada a vial que s'adapta més a l'ús residencial que defineix el teixit del Nucli Antic de Xerta on s'insereix la finca.

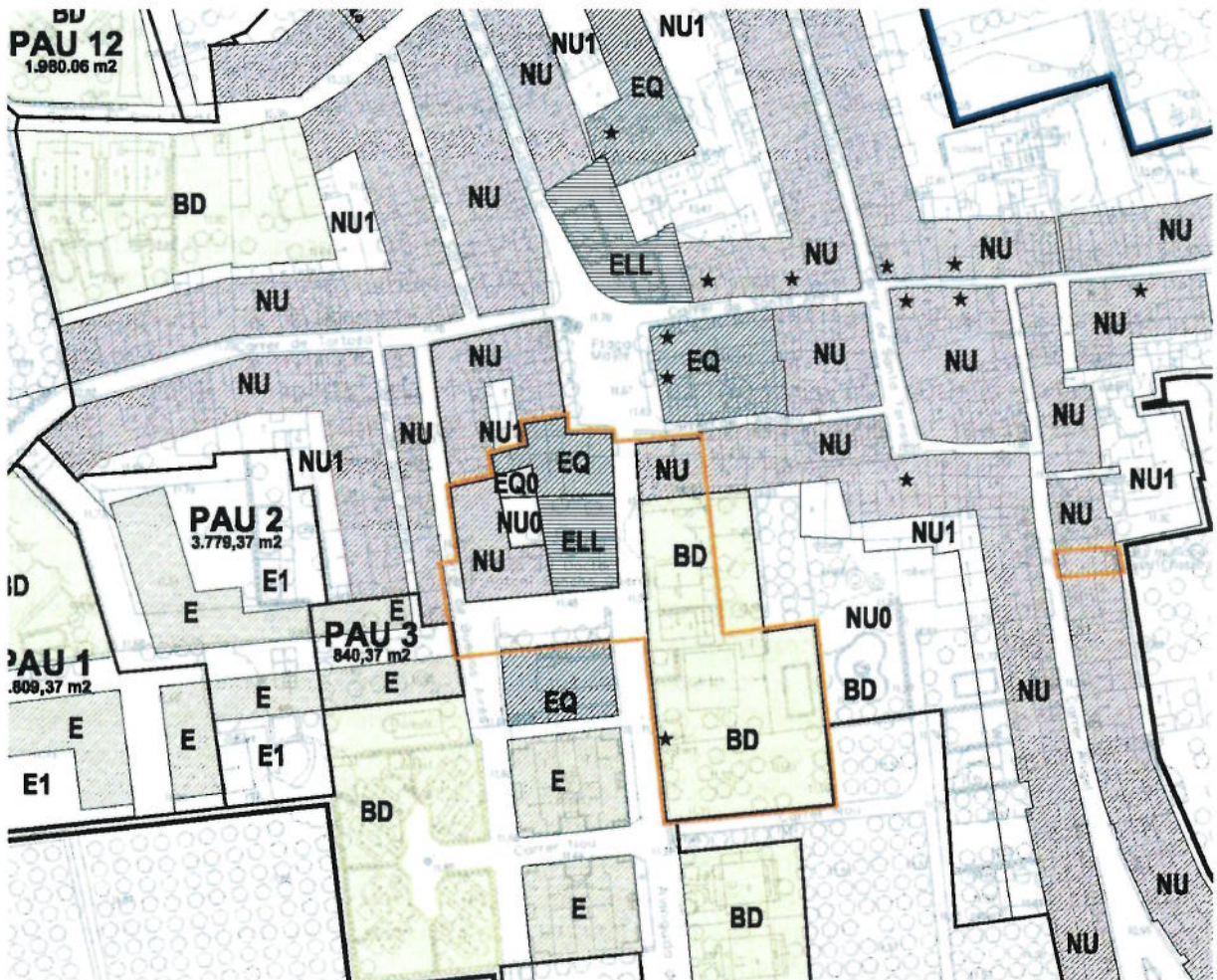
5.3. **Re-ordenar** els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL), de Sistema viari (V) i de Zona de nucli urbà històric (clau NU/NU1) a la Plaça del Doctor Marc Antoni Sancho Queralt. S'especifica en el plànol O 01\_Planejament proposat a escala 1/1000. Es proposa un vial que afronta amb la façana del CAP de Xerta amb continuïtat amb el vial planejat en el PAU-1, PAU-2 i PAU-3 que enllaça amb el C/ Tortosa de sortida i entrada al poble, cosa que afavoreix la mobilitat i l'ordenació dels espais urbans – sistemes. Aquest vial té una secció de 12,5m que es corresponen a 8m de viari i 4,5m de franja d'aparcament per als usuaris del CAP. Els terrenys qualificats de Sistema d'espais lliures (ELL) disposats en les dues franges es re-ordenen en un únic espai urbà-plaça de 418,m<sup>2</sup> que fa façana al sud amb la Casa Bayot i a l'est amb la resta de terrenys qualificats de Zona de nucli urbà històric (clau NU/NU1).



5.4. **Restablir l'alineació del vial** de l'avinguda Martí Martí a la **façana construïda de la Casa Bayot** a la Plaça Major, 2. S'especifica en el plànol O 01\_Planejament proposat a escala 1/1000. Amb aquesta acció s'adequa el planejament vigent al grau de protecció que té atorgat l'espai urbà de la Plaça Major de Xerta .

5.5. **Restablir l'alineació del vial** de l'avinguda Martí Martí a la **façana construïda del mur de tanca de pedra amoterada tradicional existent** a les finques de l'avinguda Martí Martí entre la Plaça Major i el C/Nou. S'especifica en el plànol O 01\_Planejament proposat a escala 1/1000. Els terrenys que s'incorporen a la zona es qualifiquen de **Zona de baixa densitat (clau BD). Subzona BD Baixa densitat. Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp** segons s'estableix en l'article 61 de la Normativa urbanística del POUM de Xerta. En el cas de la finca del C/ Abadia, 2 la restitució de l'alineació del vial al traçat del mur de tanca existent en l'avinguda Martí Martí incorpora a la finca terrenys que es qualifiquen de **Zona de nucli urbà històric (clau NU)** amb ordenació de l'edificació en alineació de vial i de **Zona de baixa densitat (clau BD). Subzona BD Baixa densitat. Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp.**

5.6. Establir una **protecció urbanística** que permeti la **preservació i posada en valor** dels **murs de tanca de pedra amoterada tradicionals** provinents del **tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta**, un exemplar dels quals es troba dins l'àmbit de la present modificació afrontant amb l'avinguda Martí Martí. En el territori de Xerta trobem molts exemples d'aquests murs de pedra amoterada de tancament d'antigues finques agrícoles de conreu del cítric que avui han quedat incorporats en molts casos en l'àmbit el sòl urbà i urbanitzable del terme municipal de Xerta. En algun dels casos l'**element mur** de tancament va associat a la construcció de l'**element de reg** de la finca, constituint una solució arquitectònica i constructiva única. És el cas del mur de pedra amoterada amb sistema de reg que trobem en l'àmbit del SUD-2, que portava l'aigua des de les Fonts de Paüls fins a les finques de conreu de cítric que avui han quedat en bona part incorporades en l'àmbit del sòl urbà i urbanitzable de Xerta.



Modificació puntual 005 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Xerta (POUM). Plànol d' Ordenació 0.01  
Planejament proposat. (Encerclat en taronja l'àmbit de la Modificació).

**Quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics del vigent POUM i de la Modificació del POUM 005\_Casa Bayot.****POUM vigent**

<b>QUALIFICACIÓ DEL SÒL</b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup> Sòl</b>
<b>TOTAL SÒL</b>	<b>100,00</b>	<b>4.996,4</b>
<b><u>SÒL PÚBLIC DE SISTEMES</u></b>	<b><u>33,3</u></b>	<b><u>1.665,0</u></b>
<b>Espais lliures (ELL)</b>	<b>8,2</b>	<b>410,1</b>
- Plaça Marc Antoni Sancho Queralt		410,1
<b>Equipaments comunitaris (EQ)</b>	<b>1,5</b>	<b>72,8</b>
- C/ Àngel, 19-23		72,8
<b>Viari (V)</b>	<b>23,6</b>	<b>1.182,1</b>
- Plaça Marc Antoni Sancho Queralt		234,8
- Avinguda Martí Martí		739,3
- C/ Buenos Aires		208,0
<b><u>SÒL MUNICIPAL DE ZONES</u></b>	<b><u>18,9</u></b>	<b><u>941,4</u></b>
<b>Zona de nucli urbà històric (clau NU/NU1)</b>	<b>18,9</b>	<b>941,4</b>
- Plaça Major, 2		941,4
<b><u>SÒL PRIVAT DE ZONES</u></b>	<b><u>47,8</u></b>	<b><u>2.390,0</u></b>
<b>Zona de baixa densitat (clau BD)</b>	<b>43,9</b>	<b>2.193,9</b>
- C/ Abadia, 2		47,0
- Avinguda Martí Martí, 1(A)		348,5
- Avinguda Martí Martí, 1		145,1
- Avinguda Martí Martí, 3		1.653,3
<b>Zona de nucli urbà històric (clau NU)</b>	<b>3,9</b>	<b>196,1</b>
- C/ Abadia, 2		196,1



**M POUM 005 "Casa Bayot"**

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	%	m² Sòl	DIFERÈNCIA
<b>TOTAL SÒL</b>	<b>100,00</b>	<b>4.996,4</b>	
<b>SÒL PÚBLIC DE SISTEMES</b>	<b>34,5</b>	<b>1.725,5</b>	<b>+60,5</b>
<b>Espais lliures (ELL)</b>	<b>8,4</b>	<b>418,1</b>	<b>+8,0</b>
- Plaça Marc Antoni Sancho Queralt		418,1	
<b>Equipaments comunitaris (EQ)</b>	<b>8,9</b>	<b>445,6</b>	<b>+372,8</b>
- Plaça Major, 2		445,6	
<b>Viari (V)</b>	<b>17,2</b>	<b>861,8</b>	<b>-320,3</b>
- Plaça Marc Antoni Sancho Queralt		473,4	
- Avinguda Martí Martí		298,0	
- C/ Buenos Aires		90,4	
<b>SÒL MUNICIPAL DE ZONES</b>	<b>13,1</b>	<b>653,0</b>	<b>-288,4</b>
<b>Zona de nucli urbà històric (clau NU/NU1)</b>	<b>13,1</b>	<b>653,0</b>	<b>-288,4</b>
- Plaça Major, 2		580,2	
- C/ Àngel, 19-23		72,8	
<b>SÒL PRIVAT DE ZONES</b>	<b>52,4</b>	<b>2.617,9</b>	<b>+227,9</b>
<b>Zona de baixa densitat (clau BD)</b>	<b>46,9</b>	<b>2.398,5</b>	<b>+204,6</b>
- C/ Abadia, 2		52,9	
- Avinguda Martí Martí, 1(A)		406,4	
- Avinguda Martí Martí, 1		173,5	
- Avinguda Martí Martí, 3		1.765,7	
<b>Zona de nucli urbà històric (clau NU)</b>	<b>5,5</b>	<b>219,4</b>	<b>+23,3</b>
- C/ Abadia, 2		219,4	

**POUM vigent**

**M POUM 005**

SOSTRE EDIFICABLE	%	m² st	%	m² st	DIFERÈNCIA
<b>TOTAL SOSTRE</b>	<b>100,0</b>	<b>3.996,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3.590,6</b>	<b>-349,4 m² sostre</b>
<b>Equipaments comunitaris (EQ)</b>		<b>56,6</b>		<b>288,5</b>	<b>+231,9</b>
- C/ Àngel, 19-23		56,6* (1)			
- Plaça Major, 2				288,5	
<b>Zona de nucli urbà històric (NU/NU1)</b>		<b>2.730,0</b>		<b>2.092,5</b>	<b>-637,5</b>
- Plaça Major, 2		2.259,3		1.392,6	
- C/ Abadia, 2		470,7		526,5	
- C/ Àngel, 19-23				173,4	
<b>Zona de baixa densitat (BD)</b>		<b>1.209,6</b>		<b>1.265,8</b>	<b>+56,2</b>
- C/ Abadia, 2		0,0		0,0	
- Av/ Martí Martí, 1(A)		237* (2)		237* (2)	
- Av/ Martí Martí, 1		146* (2)		146* (2)	
- Av/ Martí Martí, 3		826,6		882,8	



\*(1) Sostre de l'edificació actual (antiga Llar d'infants).

\*(2) Sostre de les edificacions actuals, segons el Cadastre, que es troben en disconformitat amb el planejament vigent i el proposat per raó de tractar-se de parcel·la amb superfície de sòl inferior a la superfície mínima edificable de 400m<sup>2</sup> en el cas de l'Av/ Martí Martí, 1 i en el cas de l'Av/ Martí Martí, 1(A) atès que disposa d'una superfície construïda superior a l'edificabilitat permesa pel planejament vigent (clau BD).

## **7. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.**

La present modificació puntual del POUM de Xerta no incorpora l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè així ho determina el **Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada** atès que el decret en el seu *article 3. Àmbit d'aplicació apartat 1.b)* determina que el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions només ha d'incorporar aquest document si comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

## **8. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació ambiental.**

- Tal i com determina el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme* a l'article 118, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En relació a l'estudi de l'avaluació ambiental, el Decret 305/2006 especifica que **s'han de sotmetre a informe ambiental aquelles modificacions que tinguin alguna repercussió ambiental.**

- **Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic**

(...) 118.4. *Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

- La *Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes* a l'article 7 estableix que:

- **Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses 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 (entre les quals hi ha el planejament urbanístic) i l'annex 1 que constitueixin 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 estableixin 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 constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà. (...).*

La present modificació de planejament **no altera la classificació del sòl no urbanitzable** així com tampoc n'altera la seva qualificació. Es tracta de **reordenar un àmbit del sòl urbà** que no constitueix modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, així com tampoc produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. La present modificació del POUM de Xerta **no estableix el marc** per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

• La Disposició Addicional Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 de 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 estableix que:

1. *Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.*

(...)

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:*

(...)

*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.*

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.*

Atès tot això entenem que la Modificació puntual 005 del POUM de Xerta. Àmbit Casa Bayot \_Plaça Major, 2 **no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.**



## 9. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla d'ordenació urbanística de Xerta està promoguda per l' Ajuntament de Xerta, amb seu a la Plaça Major, 13 (43592) de Xerta, d'acord amb l' establert a l'article **76.2** del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i a l'article **107.1, 107.2 i 107.4** del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnica competent, M<sup>a</sup> Cinta Masdeu Margalef, arquitecta municipal de l'Ajuntament de Xerta, segons el que s'estableix en la **Disposició addicional Tretzena. Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic** del Text Refós de la Llei d' Urbanisme.

La present Modificació del POUM tindrà el mateix procediment i tràmit que el POUM i s'ajustarà a allò que s'estableix en els articles **80, 85 i 96** del Text Refós de la Llei d' Urbanisme i article **107** del Reglament de la Llei d'urbanisme.

## 10. Programa de participació ciutadana.

L' Ajuntament de Xerta, promotor d'aquesta modificació garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

Xerta, a març de 2017  
L' arquitecta municipal,

M<sup>a</sup> Cinta Masdeu Margalef



- **NORMATIVA URBANÍSTICA**



## 1. **Modificació de l'article 35. Sistema d'equipaments comunitaris (EQ) del Capítol VI. Regulació i desenvolupament de sistemes de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.**

Es modifica l'article 35 de la Normativa urbanística del POUM de Xerta per tal d'establir una sub-clau (EQ0) dins el *Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)* que quedarà redactat de la següent manera:

### Article 35. **Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)**

1. Per la seva finalitat pública es regulen els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals. Formen el Sistema d'equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats i que es qualifiquen d'aquesta manera.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

Docent	Educació preescolar, primària, batxillerat i cursos universitaris.
Sanitari assistencial	Hospitals, centres extrahospitalaris i residències d'ancians.
Religiós	Temples, centres religiosos.
Soci cultural	Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars d'ancians, centres d'esplai.
Administratiu	Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.
Proveïment	Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
Cementiri	
Esportiu i recreatiu	Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. En tots els casos l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge a l'organització general del teixit urbà en que se situen i a les condicions ambientals del lloc.

4. Per tot això es determina que l'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs: Docent, esportiu i cementiri (0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl), sanitari i assistencial (0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl), sociocultural i religiós, administratiu i de proveïment ( 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl).

5. Si l'edificació veïna és aïllada cal omplir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquesta normativa admet a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

6. S'estableix la següent sub-clau, amb un número que s'afegeix a la clau del sistema:

- EQ0 Sistema d'equipaments comunitaris. Part de la parcel·la no edificable.



## **2. Modificació de l'article 82. Elements catalogats del Capítol X. Protecció del patrimoni històric artístic de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.**

Es modifica l'article 82 de la Normativa urbanística del POUM de Xerta per tal d'afegir els murs de pedra amorterada tradicionals provinents del tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta en el llistat d'elements catalogats que quedarà redactat de la següent manera:

### **Article 82. Elements catalogats**

Constitueixen el catàleg els edificis següents:

#### Bens culturals d'interès nacional (BCIN)

- A. Lo Castell
- B. L'Assut

#### Bens culturals d'interès local (BCIL)

- 1. Església parroquial
- 2. Casa Navarro
- 3. Restes de casa Sentís i capella de la Immaculada
- 4. Capelles del carrer Major, sant Zenó i la Mere de Deu del Pilar
- 5. Escoles Velles (Ajuntament)
- 6. Casa Pau
- 7. Casa Ceremines
- 8. Casa Rabanals (casa de la Sra. Amparito). Oratori de la casa.
- 9. Vil·la Retiro, la casa de l'Índia i els jardins
- 10. Carrer Sant Martí 27
- 11. Carrer Santa Quitèria 50
- 12. Carrer Major 7
- 13. Carrer Major 4
- 14. Senyalització del nivell de riuades<sup>1</sup>
- 15. L'Estació
- 16. El Castell
- 17. Molí de Baix
- 18. Molí del Mig
- 19. Molí de Dalt
- 20. Tram urbà del Canal de la dreta de l'Ebre
- 21. Aqüeducte dels Arquets i sèquies principals.
- 22. Jaciment arqueològic del Arenalets o Castell de Xerta
- 23. Jaciment arqueològic Barranc de les Fonts
- 24. Nucli antic<sup>2</sup>

#### Béns protegits urbanísticament (BPU)

- 1. Murs de tanca de pedra amorterada tradicionals provinents del tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta a l'Avinguda Martí Martí, al SUD-2, al Camí de la Palmera, al Passeig del Canal i a l'entrada del poble.



<sup>1</sup>Són plaques de ceràmica, forja, pintura o altres situades en diferents indrets del nucli urbà que cal mantenir-les al lloc i conservar-les.

<sup>2</sup>El nucli antic, en tant no es delimiti està format per les illes qualificades amb la clau NU que dona front a la plaça Major i els carrers: l'Abadia, Santa Teresa, Santa Anna, Major, Tortosa, l'Àngel, Santa Quitèria, Calvari, Sant Joan, Sant Martí, Sant Antoni i Sant Andreu.

### **3. Modificació de l'article 83. Condicions del Pla Especial del Capítol X. Protecció del patrimoni històric artístic de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.**

Es modifica l'article 83 de la Normativa urbanística del POUM de Xerta per tal d'establir les condicions de les intervencions en els murs de tanca de les finques del C/ Abadia, 2, Av/ Martí Martí, 1(A) i Av/ Martí Martí, 1 que quedarà redactat de la següent manera:

#### **Article. 83. Condicions del Pla Especial**

##### **1. Condicions d'edificabilitat**

- a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolta, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
- b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

##### **2. Condicions de l'edificació, usos i llicències**

- a) El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora i ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.
- b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- c) El Pla preveurà les condicions de les intervencions de recuperació de la fesomia del mur de pedra amorturada tradicional originari provinent del tancament dels antics conreus de cítric de les finques del C/ Abadia, 2, Av/ Martí Martí, 1(A) i Av/ Martí Martí, 1.

##### **3. Condicions de l'immoble protegit**

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva registral constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla Especial.



#### 4. Condicions de les obres de consolidació i conservació

- a) En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i si escau, de llurs entorns ambientals.
- b) Així mateix en tant no sigui vigent el Pla Especial, els àmbits catalogats no poder ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuen en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

#### **4. Modificació de l'article 111. Separacions mínimes i tanques del Capítol XI. Definició dels paràmetres. Secció 2.2. Regulació de l'edificació aïllada de la Normativa urbanística del POUM de Xerta.**

Es modifica l'article 111 de la Normativa urbanística del POUM de Xerta per tal d'afegir un subapartat que reguli les tanques de murs de pedra amorturada tradicionals provinents del tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta que queden incorporats al sòl urbà i urbanitzable dins la Zona de baixa densitat (clau BD) que quedarà redactat de la següent manera:

##### **Article 111. Separacions mínimes i tanques**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.
2. En el cas de plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.
3. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.



4. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.
5. En el cas de les tanques existents de murs de pedra amorturada tradicionals provinents del tancament de les antigues finques agrícoles de conreu de cítric de Xerta es mantindran la geometria, els materials i els sistemes constructius del mur que fa de tanca de separació de la parcel·la amb l'espai públic i entre veïns.

Xerta, a març de 2017  
L'arquitecta municipal,

M<sup>a</sup> Cinta Masdeu Margalef



• **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

I_01.	Situació_Àmbit. Topogràfic	E: 1/2000
I_02.	Situació_Àmbit. Ortofotoplànol.	E: 1/2000
I_03.	Planejament vigent.	E: 1/1000
O_01.	Planejament proposat.	E: 1/1000
O_02.	Àmbit subjecte a suspensió de llicències.	E: 1/1000

