Ajuntament
de Gandesa

AJUNTAMENT DE GANDESA

ANUNCI :

de l'Ajuntament de Gandesa, sobre aprovació inicial de modificació puntual 1/2023 de les Normes Subsidiàries de Planejament.

El Ple de la Corporació Municipal, en sessió ordinària celebrada en data 17 d'agost de 2023, va aprovar inicialment la modificació puntual 1/2023 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gandesa, promoguda per l'Ajuntament i redactada per l'arquitecte Sr. Joaquim Ferrús Ferré.

Dita modificació urbanística té per objecte regular els usos d'estació de servei i recreatius, respectivament, dins del nucli urbà del municipi.

En compliment del que estableix l'article 85.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, la modificació aprovada se sotmet a informació pública per un termini d'un mes, durant el qual es podrà examinar l'expedient a les oficines de l'Ajuntament en dies hàbils i hores d'oficina.

Gandesa, 18 d'agost de 2023.

L'ALCALDE,

Carles Luz Muñoz.

eBOP T Butlletí Oficial de la Província de Tarragona | Data 29-08-2023 | CVE 2023-07573 | Pàg. 1-1 | https://dipta.cat/ebop/ DiputacióTarragona

AJUNTAMENT
DE GANDESA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE GANDESA

REGULACIÓ DELS USOS D'ESTACIÓ DE SERVEIS I USOS RECREATIUS

Joaquim Ferrús Ferré , Arquitecte

Març 2023

INDEX:

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.
2. MARC LEGAL DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ
4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ
6. NORMATIVA VIGENT: REGULACIÓ D'USOS
7. NORMATIVA VIGENT: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ
8. NORMATIVA MODIFICADA: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ
9. JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'INFORME AMBIENTAL.
10. JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.
11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 118 DEL DECRET 305/2006,DE 18 DE JULIOL, REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.
12. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
13. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

El planejament vigent de Gandesa ve constituït per les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 11 d'octubre de 1989, així com les posteriors modificacions puntuals aprovades.

El text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Gandesa, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de modificació de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, el 27 de desembre de 2007.

Tanmateix el Pla Territorial de les Terres de l'Ebre aprovat pel Govern de la Generalitat en data 27 de juliol de 2010 estableix directrius normatives que afecten al municipi.

El planejament general estableix una llista d'usos que considera, defineix el seu contingut i distingeix zones urbanístiques diferents on s'admeten.

La seva diversitat obliga a establir per tractar els conflictes de convivència que es generen entre ells.

Efectivament, l'article 80 de les NNSS defineix els següents conceptes en relació als usos:

1. *S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.*

2. *S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa per les Normes Subsidiàries.*

3. *S'entén per ús global al que defineix l'especialització d'un sector de planejament.*

4. *Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global.*

S'entén per usos compatibles, aquells que es poden admetre sempre i quan no interfereixin en els usos principals que caracteritzen la zona, o globals, que defineixen la seva especialització segons definició del planejament urbanístic vigent – per exemple: petita industria o taller en relació als usos principals.

I, en relació al seu desenvolupament, s'estableix en l'article 81 de les NNSS:

1. *En sòl urbà, mitjançant una ordenança especifica poden fer-se més restrictives les determinacions de les Normes Subsidiàries per que fa a la localització i característiques dels usos admesos.*

2. *Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:*

   - *Restringir les localitzacions i característiques dels usos.*
   - *Prohibit usos admesos per les Normes Subsidiàries*
   - *Admetre usos no contemplats per les Normes Subsidiàries, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts per les normes Subsidiàries i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.*

3. *En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.*

4. *En general, els Plans Especials de protecció del Planejament històric i cultural poden establir limitacions d'usos.*

Per tant, hem de considerar que s'admet la possibilitat de restringir els usos previstos pel planejament.

La regulació urbanística dels usos en les diverses zones ha de considerar les condicions de convivència entre si i , en especial, amb l'habitatge.

En els conceptes d'ús que distingeixen activitats diferents hi ha les que, per la seva naturalesa, poden ser admeses en edificis contigus amb habitatges mentre que altres han d'allunyar-se'n.

Entre les activitats practicades conseqüència dels usos autoritzats hi ha problemes de localització en tant que, en certa mesura, responen als qualificatius següents d'acord amb els efectes que produeixen:

- Molestes per la presència de grups nombrosos de persones, d'excés de trànsit, de soroll, de vibracions, de males olors;
- Insalubres pels fums i les radiacions;
- Nocives per les aigües residuals i els residus sòlids;
- Perilloses, pel risc d'incendis o d'explosions

Es per tot això que l'Ajuntament de Gandesa es planteja un anàlisis i estudi en profunditat de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi pel que fa a la regulació dels usos regulats en els epígrafs següents:

7 Ús industrial
7.4 Tallers de reparació i estacions de servei, únicament estacions de servei
13. Ús recreatiu.
Regulant específicament amb aquesta modificació, els usos de **discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert.**

En quant a l'ús d'estació de servei, en particular, donat que es tracten amb matèries primeres de naturalesa inflamable o explosiva, i per evitar riscos, es pretén regular les distancies de proximitat d'aquestes, a centres educatius, sanitaris o residencials.

M'entre que , pel que fa als usos recreatius anteriorment esmentats, provoquen molèsties als veïns degut a la presència de grups de persones en l'exterior, a la via pública, en horari nocturn, moltes vegades motivades per la prohibició de fumar en l'interior dels locals o establiments i espais oberts al públic; pot alterar els descans dels veïns, proporcionalment al nombre de persones i al to de les converses, i gradualment, fins a l'hora de tancament.

Atenent a aquest estudi l'Ajuntament de Gandesa emet un informes, en data 22 de setembre de 2022, pel que suspèn temporalment la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, l'atorgament de llicències d'edificació, reforma rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats dels usos d'estacions de servei, i ús recreatiu, i més específicament, els usos de discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert.

Per tots aquests antecedents, els serveis tècnics municipals redacten la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Gandesa amb l'objectiu de regular els usos abans descrits, eliminant-los del nucli urbà del municipi i permeten la seva implantació únicament en el sector d'activitats econòmiques La Plana, per així eliminar els possibles riscos i molèsties als veïns del municipi.

2. MARC LEGAL DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El present text refós de la Modificació puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal que ve donat en primer lloc pel RDL 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei estatal de Sòl, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El planejament vigent són Normes Subsidiàries del Pinell de Brai aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 28 de gener de 1998, així com les posteriors modificacions puntuals aprovades.

3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ

La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Gandesa es promoguda i tramitada per l'Ajuntament de Gandesa, i redactada per els Serveis Tècnics municipals.

4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

L'objecte de la modificació ha de esser, concretament, la ordenació de la implantació de les activitats d'estació de serveis i recreatives dintre del teixit urbà de la població, l'establiment dels límits permesos de les activitats a realitzar, tot establint les condicions de compatibilitat amb altres usos confrontats, per tal de minimitzar les molèsties que aquestes puguin generar.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.

A l'apartat 1 de l'article 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es determina:

"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 valoraradequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la."

A l'apartat 2 del mateix article es determina un seguit de supòsits en els quals s'ha de fer en qualsevol cas, una valoració negativa de la proposta de modificació. La present proposta de modificació puntual no es troba en cap dels supòsits establerts en aquest apartat.

En relació a la justificació de la conveniència i oportunitat de la present modificació puntual cal exposar tal i com ja s'ha avançat en l'apartat anterior, que aquesta ve donada per la necessitat d'ordenar la implantació dels usos d'**estacions de serveis** i dels usos recreatius següents: **discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert.**

6. NORMATIVA VIGENT: REGULACIÓ D'USOS

A continuació es relacionen els diferents usos presents en les Normes Subsidiàries de Gandesa.

Art. 82.- Classes d'usos

A-Segons la seva funció.

1. Ús de vivenda, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

a) Vivenda unifamiliar. És l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

b) Vivenda. És l'edifici per habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.

2. Ús hoteler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, motels i, en general, els del ram d'hosteleria.

3. Ús de bar, restaurants i similars.

4. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

5. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, assegurances i els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i als despatxos professionals.

En aquest ús es distingeix entre el supòsit en el que l'ús d'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús.

6. Ús de magatzems.

1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç, no inclosos a l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera.
2. Els usos comercials i de magatzems que, per llur característiques -matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats- originin molèsties o generin risc a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

7. Ús industrial:

S'hi comprenen les següents activitats:

1r. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu fomiment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense serveis de venda directa (stockage).

2n. Indústries de materials per a la construcció.

3r. Garatges

4t. Els tallers de reparació i de les estacions de servei.

5è. Agències de transport

6è. Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns

7è. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

8. Ús industrial, vitivinícola i agrícola en general. Aquest ús comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de la vinya. També comprèn les altres activitats industrials lligades a l'agricultura i ramaderia.

9. Ús sanitari assistencial

1. Ús sanitari assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2. L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.

10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

11. Ús sociocultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

12. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

13. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els càmpings.

14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports

15. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.

16. Abastiment. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

17. Bombers

18. Cementiri.

19. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

20. Ús de vialitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones.

21. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones i moviments de terres en general.

22. Ús socio-assistencial. Tanatoris i serveis funeraris.

B-Per la seva naturalesa:

1. *Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics i comunitaris.*
2. *Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.*
3. *Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.*
4. *Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.*
5. *Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.*

7. NORMATIVA VIGENT: REGULACIÓ DEL SOL URBÀ

L'objecte de la modificació de la normativa és el Capítol Primer: Regulació del sol urbà, en els articles 143, 144, 146 i 147 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gandesa, que diuen literalment:

CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Art. 143.- Zona d'ordenació antiga i tradicional (Clau 1)

1. Definició

Compren els sectors ocupats per edificis que constitueixen la trama del antic nucli de la població, el grau d'integració de la qual fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials.

2. Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

3. Condicions d'edificació:

a) Parcel·la mínima per edificar: (1A) i (1B) 60 m². Llevat de que la parcel·la estigui edificada a ambdós costats.

b) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: (1A) i (1B) 10 m equivalent a Pb + 2P.

c) Profunditat edificable: (1A) no existeix limitació. Edificada en illa densa; (1B) la grafiada en els plànols. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes normes.

d) No s'admeten cossos volats que ocupin més d'un accés, finestra o balcó, en façana a carrer. No s'admeten cossos volats tancats ni carrers de menys de 10 m d'amplada, en carrers de més de 10 m solament s'admetran quan ocupin menys de 20% de la llargada de la façana i no estiguin lligats a balcons lateralment.

e) Alineacions de l'edificació: (1A) i (1B) segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/2000.

f) *Coberta: (1A) i (1B). Podrà esser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 3 m. L'espai central pot ésser utilitzable, però mai com habitacle o habitatge independent. S'admetrà terrat pla.*

g) *Xamfrans: (1A) i (1B) En les cantonades, quan no es detalli res en els plànols d'ordenació, i solament en planta baixa s'haurà de recalcular l'edificació de nova planta seguint la corda que uneixi els punts de tangència de les dues alineacions amb una circumferència de 1,50 m de radi.*

4. Condicions d'ús: (1A) i (1B)

Estan permesos els usos següents especificats al article 82 a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (solament en planta baixa), 7 (solament en la primera categoria amb excepció del 7.7 que no s'autoritza), 8 (solament en la primera categoria), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin mes de quatre vivendes en una parcel·la. En el demés casos no serà obligatori.

Els edificis d'aquesta zona dels quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5 m, seran en el supost d'ús de vivenda, obligatòriament unifamiliars.

5. Condicions complementaries: (1A) i (1B)

En aquells sectors urbans en els que l'Ajuntament consideri necessari, i per conservar les qualitats històriques, ambientals i/o arquitectòniques del sector, es podran redactar, tramitar i aprovar Plans Especials o Estudis de Detall per a tal fi. Per a la redacció d'aquests Plans i Estudis tindrà prioritat l'Ajuntament el qual no és obstacle per que puguin proposar-los els particulars. En qualsevol cas, l'Ajuntament està obligat a redactar-los a petició del 60% dels propietaris (en superfície) del sector.

Art. 143.bis.- Zona d'ordenació antiga i tradicional en illa densa modificada (Clau 1-C)

1. Compren els sectors definits com a clau 1C a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Gandesa. Són sectors ocupats per edificis que formen la trama del nucli antic de la població, el grau d'integració de la qual fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials.

2. Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

3. Condicions d'edificació

3.1.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: (1C) 13m, equivalent a PB+3P.

3.2.- Profunditat edificable: (1C) la grafiada en els plànols. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes a les normes subsidiàries.

3.3.- Alineacions de l'edificació: (1C) segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/500 d'aquesta modificació puntual.

3.4.- Coberta (1C). Podrà ésser de teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 2,50 m. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 2,50 ,. L'espai central no podrà ésser utilitzable per cap ús. S'admetrà terra pla.

4. Condicions d'ús:

Estan permesos els usos següents especificats al article 82 a les presents Normes Subsidiàries vigents: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (solament en planta baixa), 7 (solament en la primera categoria amb excepció del 7.7 que no s'autoritza), 8 (solament en la primera categoria), 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin mes de quatre vivendes en una parcel·la. En el demés casos no serà obligatori.

Els edificis d'aquesta zona dels quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5 m, seran en el supost d'ús de vivenda, obligatòriament unifamiliars.

5. Per el no especificat en aquest article és d'aplicació les disposicions especificades a l'article 143 de les Normes Subsidiàries.

Art. 144.- Zona d'ordenació de cases en filera (Clau 2)

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà que han constituït la zona d'expansió urbana. És objectiu del planejament tractar aquests sectors de forma que es mantingui el seu caràcter actual.

2. Sistemes d'ordenació:

El sistema d'ordenació de l'edificació serà d'alineació de vial.

Es consideren dos apartats: (2A) en illa oberta i (2B) en pati d'illa.

3. Condicions d'edificació:

a) Parcel·la mínima per edificar: (2A) i (2B) 120 m² les parcel·les menors d'aquesta mida seran igualment edificables quan siguin edificades a ambdós costats.

b) Amplada mínima de la façana: (2A) i (2B) 6 m. Les parcel·les menors d'aquesta mida seran igualment edificables, quan siguin edificades a ambdós costats.

c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: (2A) 10m equivalent a Pb + 2P i (2B) 13m equivalent a Pb + 3P.

d) Profunditat edificable: (2A) i (2B) les assenyalades en els plànols. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes Normes únicament en el cas (2B).

e) Alineacions de l'edificació: (2A) i (2B). Segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/1000

f) Coberta: (2A) i (2B). Pot ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb un angle màxim de 30º, també pot ésser plana.

4. Condicions d'ús: (2A) i (2B)

Estan permesos els usos següents especificats a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (solament en planta baixa), 7.1, 7.3, 7.4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.*
**(incorporat per recurs 522/90, estimat en data 12/04/91)*

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin més de quatre vivendes en una parcel·la. En els demès casos no serà obligatori.

5. Condicions complementàries: (2A)

El espai lliure interior de l'illa, quan l'ús de vivenda per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins locals comunitaris, donant-se compliment al previst en l'article 135 d'aquestes Normes.

Art. 144.bis.- Condicions edificabilitat Zona 2C:

Qualificació:residencial

a) Parcel·la mínima 80 m2
b) Ocupació màxima 100%
c) Altura màxima 10 m. Pb + 2pp
d) Façana mínima parcel·la 8 m
e) Profunditat màxima edificable 12 m
f) Les edificacions compliran les disposicions comuns definides en les normes subsidiàries.
g) Per sobre l'altura reguladora només es permetrà a l'article 57 de les normes.
h) Condicions d'ús: s'admetrà solament els usos de vivenda. En planta baixa s'admetrà els usos de garatge, taller, magatzem, petita indústria fins a la segona categoria.

Art. 146.- Zona d'ordenació segons volumetria especifica (Clau 4)

1. Definició

Comprèn el sector del sòl urbà que ha estat objecte d'operacions immobiliàries puntuals en blocs i que es pretén regular.

2. Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació segons volumetria específica, considerant sempre blocs aïllats.

3. Condicions d'ordenació:

a)	*Parcel·la mínima per edificar:*	*1.000 m2*
b)	*Ocupació màxima de parcel·la:*	*50%*
c)	*Altura màxima:*	*13 m. PB + 3PP*
d)	*Façana mínima de parcel·la:*	*25 m*
e)	*Separació mínima de l'edificació als llindars:*	*4/2 (la meitat de l'alçada de l'edifici)*
f)	*Separació mínima entre blocs:*	*4/2 (la meitat de l'alçada de l'edifici)*
g)	*Edificabilitat màxima:*	*2 m2st/m2sol*
h)	*Coberta:*	*Serà de teulada inclinada amb un angle de 30º, no admetent-se els terrats plans, en l'ús d'habitatge. Així mateix, el volum sota teulada no serà aprofitable com a vivenda en cap dels cassos. Sobre els plans inclinats de la teulada no podrà sobresortir cap element que no siguin xemeneies en una parcel·la. En altres usos no serà obligatori.*

4. Condicions d'us:

Estan permesos els usos següents especificats a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (fins a la meitat de la superficie edificable), 6 (solament en planta baixa), 7.1, 7.3, 7.4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

S'admetrà l'ús 22 Socio-assistencial: Tanatoris i serveis funeraris, exclusivament dins de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 2 UA2.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin més de quatre vivendes en una parcel·la. En els demés casos no serà obligatori.

5. Condicions complementàries:

L'espai interior lliure de l'illa, quan l'ús de vivenda per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinara a jardins locals comunitaris, donant-se compliment al previst en l'article 135 d'aquestes normes.

Art. 147.- Zona d'implantació industrial (clau 5)

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació és el d'alimentació de vial o edificació aïllada.

3. Condicions d'edificació:

a)	*Parcel·la mínima*	*200,00 m²*
b)	*Façana mínima*	*9,00 m.l.*
c)	*Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la*	*1 m²/m²*
d)	*Volum màxim edificable per parcel·la*	*6 m³/m²*

e) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plates 10m equivalent a Pb+2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m, de forma que no es sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m.
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4m.

f) Profunditat edificable i ocupació màxima: queda limitada pel criteri de l'edificació no pot ocupar més del noranta per cent de la parcel·la.

g) Alineacions de l'edificació: Segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/1000

4. Condicions d'ús:

- *Industrial 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 i 7.6 i 8 en les categories 1ª i 2ª.*
- *També els usos nº 3, 4, 5, 10, 11, 14, 15 i 16 (Recurs 522/90, estimat en data 12-04-1991)*
- *L'ús de vivenda s'admetrà en nombre màxim de dos per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 500 m2, i l'ús d'allotjament sigui per a vigilants i porters.*
- *En la UA11 s'admetrà l'ús funerari (Acord Cute 24.03.2011)*

Art. 147.2- Zona d'implantació industrial. Piensos Borràs

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada.

3. Condicions d'edificació:

a) Parcel·la existent: 14.450,00 m²
b) La finca té esgotada la seva edificabilitat, tant en quant a ocupació com a volum.

4. Condicions d'ús:

- *Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 i 7.6 i 8 en les categories 1ª i 2ª.*
- *També l'ús nº 5*
- *L'ús de vivenda s'admetrà en nombre màxim d'una per instal·lació i l'ús d'allotjament sigui destinat a vigilants i porters.*

8. NORMATIVA MODIFICADA: REGULACIÓ DEL SOL URBÀ

L'objecte de la modificació de la normativa és el Capítol Primer: Regulació del sol urbà, en els articles 143, 144, 146 i 147 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gandesa, que diuen literalment:

CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Art. 143.- Zona d'ordenació antiga i tradicional (Clau 1)

1. Definició

Compren els sectors ocupats per edificis que constitueixen la trama del antic nucli de la població, el grau d'integració de la qual fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials.

2. Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

3. Condicions d'edificació:

h) Parcel·la mínima per edificar: (1A) i (1B) 60 m². Llevat de que la parcel·la estigui edificada a ambdós costats.

i) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: (1A) i (1B) 10 m equivalent a Pb + 2P.

j) Profunditat edificable: (1A) no existeix limitació. Edificada en illa densa; (1B) la grafiada en els plànols. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes normes.

k) No s'admeten cossos volats que ocupin més d'un accés, finestra o balcó, en façana a carrer. No s'admeten cossos volats tancats ni carrers de menys de 10 m d'amplada, en carrers de més de 10 m solament s'admetran quan ocupin menys de 20% de la llargada de la façana i no estiguin lligats a balcons lateralment.

l) Alineacions de l'edificació: (1A) i (1B) segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/2000.

m) Coberta: (1A) i (1B). Podrà esser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 3 m. L'espai central pot ésser utilitzable, però mai com habitacle o habitatge independent. S'admetrà terrat pla.

n) Xamfrans: (1A) i (1B) En les cantonades, quan no es detalli res en els plànols d'ordenació, i solament en planta baixa s'haurà de recalcular l'edificació de nova planta seguint la corda que uneixi els punts de tangència de les dues alineacions amb una circumferència de 1,50 m de radi.

4. Condicions d'ús: (1A) i (1B)

Estan permesos els usos següents especificats al article 82 a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (solament en planta baixa), 7 (solament en la primera categoria amb excepció del 7.4 (estacions de servei) i del 7.7 que no s'autoritza), 8 (solament en la primera categoria), 9, 10, 11, 12, 13 (amb excepció de discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert, que no s'autoritza), 14, 15.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin mes de quatre vivendes en una parcel·la. En el demés casos no serà obligatori.

Els edificis d'aquesta zona dels quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5 m, seran en el supost d'ús de vivenda, obligatòriament unifamiliars.

5. Condicions complementaries: (1A) i (1B)

En aquells sectors urbans en els que l'Ajuntament consideri necessari, i per conservar les qualitats històriques, ambientals i/o arquitectòniques del sector, es podran redactar, tramitar i aprovar Plans Especials o Estudis de Detall per a tal fi. Per a la redacció d'aquests Plans i Estudis tindrà prioritat l'Ajuntament el qual no és obstacle per que puguin proposar-los els particulars. En qualsevol cas, l'Ajuntament està obligat a redactar-los a petició del 60% dels propietaris (en superfície) del sector.

Art. 143.bis.- Zona d'ordenació antiga i tradicional en illa densa modificada (Clau 1-C)

1. Compren els sectors definits com a clau 1C a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Gandesa. Són sectors ocupats per edificis que formen la trama del nucli antic de la població, el grau d'integració de la qual fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials.

2. Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

3. Condicions d'edificació

3.1.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: (1C) 13m, equivalent a PB+3P.

3.2.- Profunditat edificable: (1C) la grafiada en els plànols. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes a les normes subsidiàries.

3.3.- Alineacions de l'edificació: (1C) segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/500 d'aquesta modificació puntual.

3.4.- Coberta (1C). Podrà ésser de teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 2,50 m. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 2,50 ,. L'espai central no podrà ésser utilitzable per cap ús. S'admetrà terra pla.

4. Condicions d'ús:

Estan permesos els usos següents especificats al article 82 a les presents Normes Subsidiàries vigents: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (solament en planta baixa), 7 (solament en la primera categoria amb excepció del 7.4 (estacions de servei), i del 7.7 que no s'autoritza), 8 (solament en la primera categoria), 9, 10, 11, 12, 13 (amb excepció de discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert, que no s'autoritza), 14 i 15.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin mes de quatre vivendes en una parcel·la. En el demés casos no serà obligatori.

Els edificis d'aquesta zona dels quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5 m, seran en el supost d'ús de vivenda, obligatòriament unifamiliars.

5. Per el no especificat en aquest article és d'aplicació les disposicions especificades a l'article 143 de les Normes Subsidiàries.

Art. 144.- Zona d'ordenació de cases en filera (Clau 2)

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà que han constituït la zona d'expansió urbana. És objectiu del planejament tractar aquests sectors de forma que es mantingui el seu caràcter actual.

2. Sistemes d'ordenació:

El sistema d'ordenació de l'edificació serà d'alineació de vial.

Es consideren dos apartats: (2A) en illa oberta i (2B) en pati d'illa.

3. Condicions d'edificació:

g) Parcel·la mínima per edificar: (2A) i (2B) 120 m² les parcel·les menors d'aquesta mida seran igualment edificables quan siguin edificades a ambdós costats.

h) Amplada mínima de la façana: (2A) i (2B) 6 m. Les parcel·les menors d'aquesta mida seran igualment edificables, quan siguin edificades a ambdós costats.

i) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: (2A) 10m equivalent a Pb + 2P i (2B) 13m equivalent a Pb + 3P.

j) Profunditat edificable: (2A) i (2B) les assenyalades en els plànols. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en aquestes Normes únicament en el cas (2B).

k) Alineacions de l'edificació: (2A) i (2B). Segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/1000

l) Coberta: (2A) i (2B). Pot ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb un angle màxim de 30º, també pot ésser plana.

4. Condicions d'ús: (2A) i (2B)

Estan permesos els usos següents especificats a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (solament en planta baixa), 7.1, 7.3, 7.4 (amb excepció de les estacions de servei, que no s'autoritzen), 8, 9, 10, 11, 12, 13 (amb excepció de discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert, que no s'autoritza), 14 i 15.*
**(incorporat per recurs 522/90, estimat en data 12/04/91)*

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin més de quatre vivendes en una parcel·la. En els demès casos no serà obligatori.

5. Condicions complementàries: (2A)

El espai lliure interior de l'illa, quan l'ús de vivenda per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins locals comunitaris, donant-se compliment al previst en l'article 135 d'aquestes Normes.

Art. 144.bis.- Condicions edificabilitat Zona 2C:

Qualificació: residencial

i) Parcel·la mínima 80 m2
j) Ocupació màxima 100%
k) Altura màxima 10 m. Pb + 2pp
l) Façana mínima parcel·la 8 m
m) Profunditat màxima edificable 12 m
n) Les edificacions compliran les disposicions comuns definides en les normes subsidiàries.
o) Per sobre l'altura reguladora només es permetrà a l'article 57 de les normes.
p) Condicions d'ús: s'admetrà solament els usos de vivenda. En planta baixa s'admetrà els usos de garatge, taller, magatzem, petita indústria fins a la segona categoria.

Art. 146.- Zona d'ordenació segons volumetria especifica (Clau 4)

1. Definició

Comprèn el sector del sòl urbà que ha estat objecte d'operacions immobiliàries puntuals en blocs i que es pretén regular.

2. Sistema d'ordenació

S'aplica el sistema d'ordenació segons volumetria específica, considerant sempre blocs aïllats.

3. Condicions d'ordenació:

i)	*Parcel·la mínima per edificar:*	*1.000 m2*
j)	*Ocupació màxima de parcel·la:*	*50%*
k)	*Altura màxima:*	*13 m. PB + 3PP*
l)	*Façana mínima de parcel·la:*	*25 m*
m)	*Separació mínima de l'edificació als llindars:*	*4/2 (la meitat de l'alçada de l'edifici)*
n)	*Separació mínima entre blocs:*	*4/2 (la meitat de l'alçada de l'edifici)*
o)	*Edificabilitat màxima:*	*2 m2st/m2sol*

p) Coberta: Serà de teulada inclinada amb un angle de 30º, no admetent-se els terrats plans, en l'ús d'habitatge. Així mateix, el volum sota teulada no serà aprofitable com a vivenda en cap dels cassos. Sobre els plans inclinats de la teulada no podrà sobresortir cap element que no siguin xemeneies en una parcel·la. En altres usos no serà obligatori.

4. Condicions d'us:

Estan permesos els usos següents especificats a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (fins a la meitat de la superficie edificable), 6 (solament en planta baixa), 7.1, 7.3, 7.4 (amb excepció de les estacions de servei, que no s'autoritzen), 9, 10, 11, 12, 13 (amb excepció de discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala de concert, cafè teatre i cafè concert, que no s'autoritza), 14, 15.

S'admetrà l'ús 22 Socio-assistencial: Tanatoris i serveis funeraris, exclusivament dins de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 2 UA2.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin més de quatre vivendes en una parcel·la. En els demés casos no serà obligatori.

5. Condicions complementàries:

L'espai interior lliure de l'illa, quan l'ús de vivenda per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinara a jardins locals comunitaris, donant-se compliment al previst en l'article 135 d'aquestes normes.

Art. 147.- Zona d'implantació industrial (clau 5)

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació és el d'alimentació de vial o edificació aïllada.

3. Condicions d'edificació:

h)	*Parcel·la mínima*	*200,00 m²*
i)	*Façana mínima*	*9,00 m.l.*
j)	*Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la*	*1 m²/m²*
k)	*Volum màxim edificable per parcel·la*	*6 m³/m²*

l) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plates 10m equivalent a Pb+2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m, de forma que no es sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m.
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4m.

m) Profunditat edificable i ocupació màxima: queda limitada pel criteri de l'edificació no pot ocupar més del noranta per cent de la parcel·la.

n) Alineacions de l'edificació: Segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/1000

4. Condicions d'ús:

- *Industrial 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 (amb excepció de les estacions de servei, que no s'autoritzen), 7.5 i 7.6 i 8 en les categories 1ª i 2ª.*
- *També els usos nº 3, 4, 5, 10, 11, 14, 15 i 16 (Recurs 522/90, estimat en data 12-04-1991)*
- *L'ús de vivenda s'admetrà en nombre màxim de dos per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 500 m2, i l'ús d'allotjament sigui per a vigilants i porters.*
- *En la UA11 s'admetrà l'ús funerari (Acord Cute 24.03.2011)*

Art. 147.2- Zona d'implantació industrial. Piensos Borràs

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada.

3. Condicions d'edificació:

c) Parcel·la existent: 14.450,00 m²
d) La finca té esgotada la seva edificabilitat, tant en quant a ocupació com a volum.

4. Condicions d'ús:

- *Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 (amb excepció de les estacions de servei, que no s'autoritzen), 7.5 i 7.6 i 8 en les categories 1ª i 2ª.*
- *També l'ús nº 5*
- *L'ús de vivenda s'admetrà en nombre màxim d'una per instal·lació i l'ús d'allotjament sigui destinat a vigilants i porters.*

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Article 168.- Activitats existents

Pel que fa a l'activitat de gasolinera existent, que va esser degudament legalitzada i que quedarà disconforme amb les determinacions d'aquesta Modificació Puntual de Normes Subsidiàries de Planejament de Gandesa, caldrà atendre's al següent:

1. Podran realitzar qualsevol tipus d'obres de reforma i modernització en general de l'establiment existent de conformitat amb la normativa vigent, excepte les ampliacions de maquinària o superfície i aquelles que pel seu contingut donessin lloc a canvis de classe de l'establiment, que suposin un major grau de disconformitat.

2. En relació a les activitats degudament legalitzades però disconformes amb les determinacions de la present modificació de normes, es preveu la possibilitat d'autoritzar una reubicació -amb extinció de l'activitat existent-, al si de la mateixa zona de tolerància o zona comercial. A l'efecte, l'interessat haurà de sol·licitar prèviament a l'Ajuntament l'autorització del nou emplaçament que serà resolta per la Junta de Govern Local. El nou establiment que s'obri haurà d'acomplir tota la normativa que sigui d'aplicació per a cada cas.

Article 169.- Caducitat de les llicències d'usos disconformes

Aquelles activitats que després d'aquesta modificació de normes resultin com a usos disconformes podran ser objecte de declaració de caducitat del seu permís o de la seva llicència o autorització, sense dret a indemnització, quan hagi cessat l'esmentada activitat per un període superior a sis mesos, sense perjudici de la possibilitat de revocació general pel canvi de criteri que resulta de la present Modificació Puntual de Normes Subsidiàries de Planejament de Gandesa, de conformitat amb el que determina l'article 88.3 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

9. JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DEL'INFORMEAMBIENTAL.

D'acord amb el determinat a l'article 118.4 del Decret 305/2006, e 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC, 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 aavaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

A l'article 7 de la Llei, 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes es determinen les modificacions de plans i programes que han de ser sotmesos a avaluació ambiental. La present modificació no es troba inclosa en cap d'aquests supòsits.

La Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, aprovada pel Ple del Parlament en data 9 de juliol 2015, estableix un seguit de regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013. Atenent al determinat en aquesta Disposició, el "procediment d'avaluació ambiental" denominat per la Llei 6/2009, abans esmentada, passa a denominar-se "procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària" i el "procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental" passa a denominar-se"procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada".

En la lletra a) del punt 6 de l'esmentada Disposició Addicional, es determinen els casos en els quals el planejament urbanístic requereix la seva avaluació ambiental estratègica ordinària. La present modificació no es troba inclosa en els casos determinats en aquell article. També en la lletra b) del mateix punt 6 de la mateixa Disposició Addicional, es determinen els cassos en el que el planejament resta subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada. La modificació puntual previstaen el present document no es troba inclosa en cap d'aquests casos.

En la lletra c) del punt 6 de la mateixa Disposició Addicional, es determinen els casos no subjectes a avaluació ambiental estratègica per manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o per que els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general. La present modificació es correspon al supòsit determinat en l'apartat Segon d'aquesta lletra c).

Finalment cal exposar que en la lletra e) del mateix apartat 6 de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei, 16/2015, de 21 de juliol, s'estableix:

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

La present modificació no suposa efectes significatius sobre el medi ambient, no constitueix una variació de les estratègies, directrius i propostes ni afecta a la cronologia prevista en el planejament urbanístic vigent, no altera la classificació del sòl que determina les Normes subsidiàries vigents ni comporta cap alteració de les característiques mediambientals d'aquell, i el sostre resultant de la modificació puntual no presenta augment respecte el determinat per les Normes subsidiàries vigents.

És per tot l'exposat que no es considera necessària l'avaluació ambiental de la modificació puntual prevista en aquest document, per la qual cosa procedeix el sol·licitar a l'òrgan ambiental la declaració de no subjecció a tràmit ambiental de la present modificació.

10. JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE L'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

D'acord amb el determinat a l'article 118.4 del RLUC, les modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3 estableix els instruments d'ordenació territorial i urbanística que han d'incloure estudis de mobilitat.

A l'apartat 1 lletra b de l'esmentat article 3 s'estableix que aquest estudi serà preceptiu pel que fa a les modificacions de planejament, quan es produeixi una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

La present modificació no suposa cap canvi que afecti al règim del sòl ni preveu cap incidència en la mobilitat del municipi ja que el seu objecte no implica cap augment de l'activitat ni de l'ús residencial de la zona.

11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 118 DEL DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.

A l'article 118 d'aquest Reglament, relatiu a determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix en l'apartat 1:

" Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
d)Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics ... "

La present modificació dóna compliment a aquesta determinació amb el contingut de l'exposat en els diferents apartats de la present memòria.

A l'apartat 4 del mateix article 118 del Reglament de la llei d'urbanisme es determina:

"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."

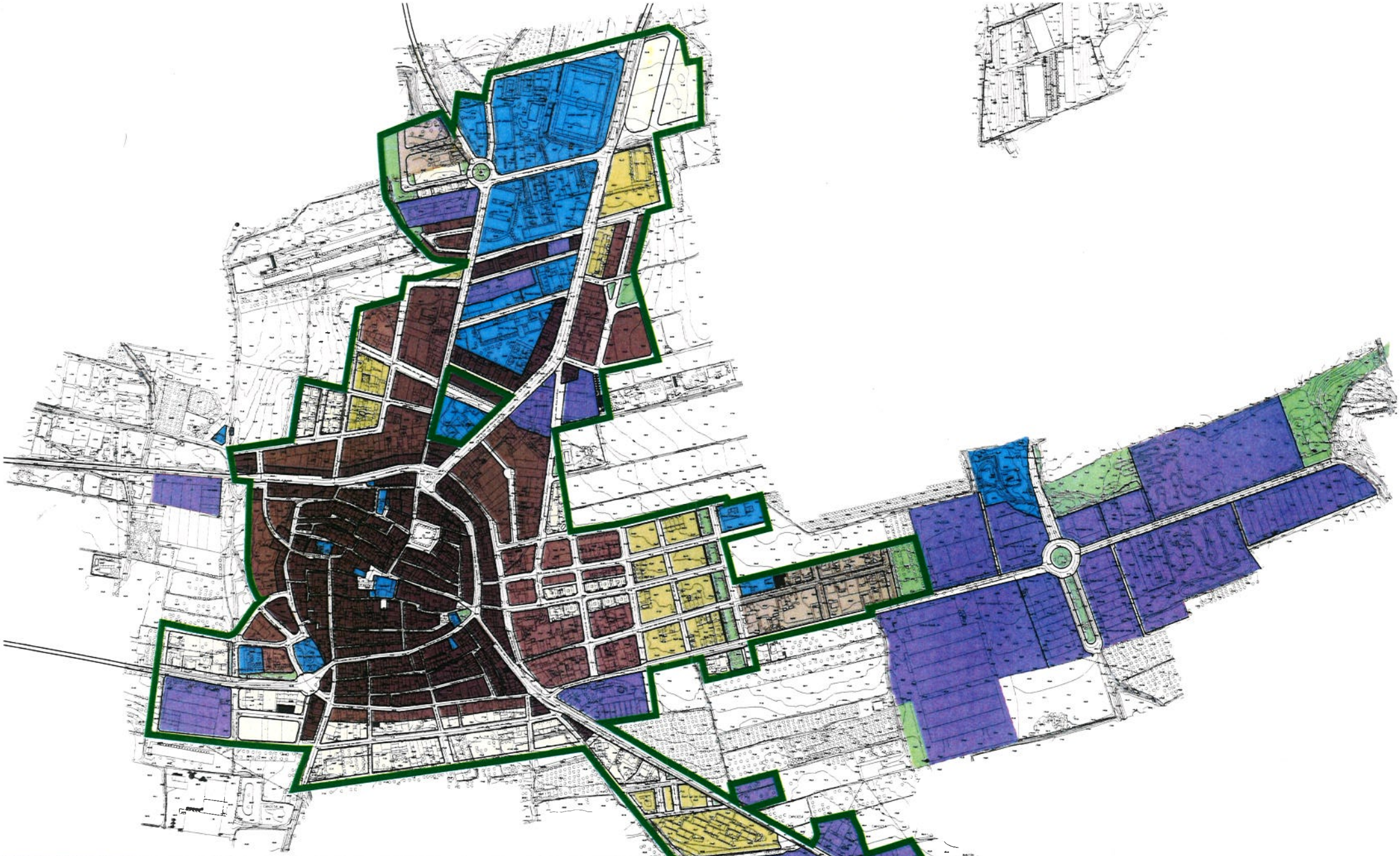
La present modificació justifica als apartat 4 i 5 de la present memòria la innecessarietat d'informe ambiental i de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

12. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

La actuació prevista no suposa cap mena d´impacte per la hisenda pública, en aquest cas l´ajuntament de Pinell de Brai, en tant que la modificació proposada incideix únicament en reflectir la realitat existent i no té cap incidència en la urbanització i/o manteniment de l´espai públic viari o les zones verdes de l´indret.

En aquest sentit, la proposta no comporta cap mena de despesa d´implantació d´infraestructures i serveis, ni tampoc s´incrementa la despesa del seu manteniment i prestació.

Joaquim Ferrús Ferré
Arquitecte



TÍTOL DEL PROJECTE

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

PLANOL DE DELIMITACIÓ
AMBIT SUSPENSIÓ LLICÈNCIES

NOM DEL PLANOL

PLANOL AMBIT SUSPENSIÓ LLICÈNCIES

JOAQUIM FERRUS FERRÉ , arquitecte col num. 33.414-6 c/GAUDI 3 P1 43766 BATEA 977430903 quimfs@coac.net

PROMOU

EXCM. AJUNTAMENT
DE GANDESA

ESCALA

E: 1/5000

DATA

AGOST 2023

ARXIU

LIMIT ÀMBIT SUSPENSIÓ LLICÈNCIES