



AJUNTAMENT DE MÓRA D'EBRE

EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Móra d'Ebre, en sessió de data 30 d'octubre de 2025, ha aprovat inicialment la "Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Móra d'Ebre amb l'ordenació detallada del S-19. Aquesta aprovació que se sotmet a informació pública pel termini d'un mes durant el qual es poden presentar les al·legacions que es considerin adients, en compliment del que disposa l'article 85.4 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Així mateix, va acordar suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats i instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències urbanístiques, en l'àmbit del S19 fins l'aprovació definitiva de la present Modificació de Normes Subsidiàries i com a màxim dos anys d'acord amb l'establert als arts 73 i 74 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La documentació completa de l'expedient es pot consultar a les oficines de l'Ajuntament tots els dies, en horari d'oficina i a la seu electrònica del web municipal.

Contra l'acord de suspensió de llicències, per tractar-se d'un acte administratiu de tràmit qualificat, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva publicació del BOPT, sense perjudici d'utilitzar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

Contra la resta d'acords, per tractar-se d'actes administratius de tràmit no qualificats, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

L'Alcalde,



Ruben M Biarnes
Renedo - DNI
39706436H (SIG)

Rubén Miquel Biarnés Renedo

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
972/2025	El ple	30/10/2025

EN QUALITAT DE SECRETARI/A D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord, amb la salvetat i a reserva del text definitiu aprovat, d'acord l'article 206 del RD 2568/1986, de 28 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'Organització i Funcionament i règim jurídic de les entitats locals (ROF),

EXPEDIENT 972/2025. APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT AMB L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL S 19

Favorable	Tipus de votació: Nominal A favor: 8, En contra: 5, Abstencions: 0, Absents: 0	
	A favor	Eduard March Hermo Jordi Fornos Peleja Lorena Sastre Aparisi Maria Rodríguez Grau Montserrat Pineda Gimenez Ruben Miquel Biarnes Renedo Santiago Pujol Benaiges Xavier Barcelona Sanchez
	En contra	Dolors Gurrera Romo José Francisco Líndez Ripoll Marta Montagut Hernández Oscar Fortuny Pacheco Roser Rué Olivé
	Abstencions	---
	Absents	---

RESOLUCIÓ

Expedient núm.: 972/2025

Acord del Ple



Procediment: Aprovació de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament amb l'ordenació detallada del S 19

DICTAMEN

I.- ANTECEDENTS

1. En data 13/04/2025 (NRE 2025-E-RC-1503) la Sra. Rosa Maria Poyo Perelló presenta l'Avanç de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de la zona del sector 19.
2. En data 13/04/2025 (NRE 2025-E-RE-324) el Sr. Jordi Vicenç Valero Pujol presenta la documentació d'avaluació ambiental per a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de la zona del sector 19.
3. En data 14/04/2025 els Serveis Tècnics municipals van emetre informe, amb una sèrie d'observacions.
4. En data 23/04/2025 (NRE 2025-E-RE-359) la Sra. Rosa Maria Poyo Perelló, en representació de la Sra. M.T A P, presenta, novament, l'Avanç de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament amb l'ordenació detallada del S-19, amb petites modificacions.
5. En data 23/04/2025 (NRE 2025-E-RE-356) el Sr. Jordi Vicenç Valero Pujol presenta, novament, la documentació d'avaluació ambiental estratègica per a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament amb l'ordenació detallada del S-19, amb petits canvis.
6. En data 24 d'abril de 2025 els Serveis Tècnics municipals van emetre informe amb les següents:

"[...]"

OBSERVACIONS

Cal dir que la xarxa viària dibuixada en els plànols 4 i 5 de les NNSS es orientativa ja que bona part de la mateixa es troba sobre sòl no urbanitzable (Clau 11). El manteniment de l'inici de vial limítrof amb el S20 es considera adequat, ja que es tracta d'un vial de gran amplitud i que junt amb el vial (perpendicular) que ve del passeig Sant Antoni es consideren eixos veritablement vertebradors del futur creixement municipal sobre aquesta zona. La eliminació de la resta de la trama orientativa no suposa cap afectació greu per a futures connectivitats amb la resta de sectors del voltant.

Respecte a la re definició d'un sector urbanístic cap a un ús principal comercial ja es va fer en el S21 que es troba prop de l'àmbit que ara ens ocupa. Es consideren adequats la ubicació de les zones verdes i del sistema d'equipaments. Per al funcionament de la futura



activitat no caldrà que els clients s'endinsin cap a l'interior del Sector i per tant es disminueixen les molèsties al veïnat. El transit viari i peatonal intens es manté al voltant de l'AVINGUDA PIUS XII i no s'endinsa cap a l'interior del sector.

Previ a l'aprovació inicial caldrà fer arribar els documents al Òrgan Ambiental per tal de que emeti un informe ambiental i es pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental. Al tractar-se d'una revisió de les NNSS es pot acordar simultàniament a la publicació de l'avanç del pla, el programa de participació ciutadana.

Tan aviat es rebi el informe d'abast de l'estudi ambiental caldrà procedir a l'aprovació inicial i la publicació i subjecció a informació pública durant un termini de 30 dies pel que fa a la modificació puntual de NNSS i de 45 dies pel que fa a l'avaluació ambiental. També caldrà requerir informes dels diferents departaments afectats i concretament pel que fa al departament de Comerç.”

7. En data 24 d'abril de 2025 es va dictar provisió d'alcaldia sol·licitant informe de Secretaria.

8. Vist l'informe de Secretaria de data 24 d'abril de 2025 sobre la Legislació aplicable i el procediment a seguir.

9. El Plenari de Corporació en sessió de data 28/04/2025 va adoptar l'acord següent:

“PRIMER. Aprovar l'Avanç de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament amb l'ordenació detallada del S-19, acompanyat del document inicial corresponent a l'avaluació ambiental estratègica, redactats per l'arquitecta Sra. Rosa Maria Poyo Perelló i per l'enginyer tècnic forestal i consultor ambiental Sr. Jordi Valero Pujol.

SEGON. Que es remeti còpia del document d'Avanç de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament amb l'ordenació detallada del S-19, acompanyat del document inicial corresponent a l'avaluació ambiental estratègica a l'òrgan ambiental, en compliment de l'article 15 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, en concordança amb el que es disposa en l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

TERCER. Que se sol·licitin els informes sectorials previs a l'aprovació inicial.

QUART. Procedir a les gestions necessàries per a l'executivitat d'aquests acords.

CINQUÈ. Notificar el present acord a tots els interessats.

10. En data 16/05/2025 (NRE 2025-E-RC-1985) s'ha rebut del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica còpia autèntica de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de data 9 de maig de 2025, en què s'acorda el següent:

“-1 Emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental de l'Avanç de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament referent al Pla parcial urbanístic sector



S19, al terme municipal de Móra d'Ebre, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les consideracions següents:

1.1. Cal que s'aporti una memòria social que permeti justificar el compliment de les legislacions d'aplicació en matèria d'habitatge que justifiqui la supressió total de l'ús residencial del sector S19. I que justifiqui el grau de gestió i desenvolupament dels àmbits residencials previstos a les NSP per tal de donar cobertura a les necessitats d'habitatge actuals i a la demanda i projeccions previstes al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

1.2. Cal invertir l'emplaçament de les cessions de l'extrem llevant i situar la reserva de zona verda al sud i l'equipament al nord per tal de garantir la seva correcta funcionalitat i accessibilitat.

1.3. Cal completar l'avaluació econòmica i financera d'acord amb la part valorativa.

1.4. Cal concretar els canvis en l'articulat de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de planejament d'acord amb la part valorativa.

1.5. Cal sol·licitar els informes als organismes sectorials indicats a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament i a l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre que, cas que es valori la necessitat d'efectuar el tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària, aquest informe compleix les funcions de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.”

11. En data 14/07/2025 (NRE 2025-E-RC-2879 i 2880) s'ha rebut escrit del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica en què es tramet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Móra d'Ebre referent al Pla parcial urbanístic del sector S19, en el qual es conclou que no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb un seguit de condicions i s'indica que les condicions anteriors s'han d'incorporar a la versió de la Modificació puntual objecte del següent acord d'aprovació i s'han de justificar expressament a la documentació ambiental. Les condicions són:

“

a) Cal justificar el compliment de la Modificació a la demanda i projeccions previstes al Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya.

b) Cal justificar que es compta amb els recursos i serveis suficients per cobrir l'increment de la demanda que el seu desenvolupament pot comportar.



c) Cal garantir el compliment dels objectius de qualitat acústica als receptors acústics

sensibles existents i als nous (usos residencials, docents, sanitaris, etc.) a l'àmbit de la Modificació, que corresponen a zona de sensibilitat acústica Alta A2, A3, A4, o Moderada B1, segons s'escaigui, d'acord amb el mapa de capacitat acústica i la normativa vigent.

d) Cal assegurar la compatibilitat dels usos i les activitats en funció dels objectius de qualitat acústica establerts en el mapa de capacitat acústica i, en tots aquells casos

que sigui necessari, preveure les adequades zones de transició per assegurar la compatibilitat entre els diferents usos.

e) Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica.

f) Cal donar compliment als informes emesos durant la fase de consultes per part de les administracions afectades: Servei Territorial d'Urbanisme a les Terres de l'Ebre, Protecció Civil i Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre del Departament de Cultura.”

Juntament amb l'informe ambiental estratègic s'han tramès els diferents informes dels organismes consultats, que són els següents:

- Informe del Departament de Cultura sobre l'afectació al patrimoni cultural
- Informe del Departament d'Interior i Seguretat Pública relatiu als riscos de protecció civil

12. En data 02/09/2025 (NRE 2025-E-RE-932)) la Sra. Rosa Maria Poyo Perelló, en representació de la Sra. M.T A P, presenta document de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Móra d'Ebre referent al Pla parcial urbanístic del sector S19 juntament amb la memòria social.

13. En data 12/09/2025 els Serveis tècnics municipals han emès informe que textualment diu:

“[...]

En 2025-E-RE-932 de 2/9/2025 l'arquitecta Rosa Maria Poyo Perelló en representació de M. T A P presenta la Modificació Puntual de NNSS amb Ordenació detallada del S-19.

El document dona resposta als requeriments de la resolució dels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre, així com als informes dels diferents departaments.



El document presenta una modificació respecte a l'anterior en quan a la ubicació de la zona verda i el sistema d'equipaments situat en el límit est de l'àmbit per tal de donar resposta al requeriment dels serveis territorials d'Urbanisme.

El document justifica la disponibilitat de recursos per part del municipi, justifica la compatibilitat acústica de l'activitat amb l'entorn i garanteix els objectius de qualitat acústica dels receptors sensibles, també justifica la protecció envers la contaminació lumínica.

El document inclou un pla d'etapes i estudi econòmic. A l'estudi econòmic es relacionen els costos d'urbanització, així com els costos de manteniment que haurà d'assumir l'ajuntament un cop sigui recepcionat per l'ajuntament.

Finalment l'ajuntament inclou una memòria social per justificar la modificació puntual de l'Àmbit evidenciant la no necessitat dels solars per habitatges previstos al S19 (abans de la modificació) pel mercat immobiliari municipal.

INFORME

El document de modificació puntual de NNSS, que s'aporta, dona resposta al contingut de la memòria previst en l'article 84 del Decret 305/2006, plànols d'informació conforme a l'article 69 i plànols d'ordenació conforme a l'article 73 i normes del pla urbanístic segons l'article 74. El document disposa d'una memòria social que permet justificar el compliment de les legislacions d'aplicació en matèria d'habitatge i justifica la supressió total de l'ús residencial. També disposa d'una avaluació econòmica i financera, on es preveu el costos de manteniment que haurà d'assumir l'ajuntament de Móra d'Ebre un cop recepcioni la urbanització i un pla d'etapes on s'estableix un termini màxim per la gestió del Sector.

L'article 101 del Decret 305/2006 estableix els actes preparatoris per la formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

Article 101

Disposicions generals

101.1 Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:

a) La suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats o instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament de llicències.

b) L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

d) En el cas de sòl urbanitzable no delimitat, la consulta prèvia que regula l'article 73 de la Llei d'urbanisme.



101.2 Les actuacions preparatòries assenyalades en les lletres b) i c) de l'apartat anterior únicament tenen caràcter preceptiu en el cas de formulació del pla d'ordenació urbanística municipal o de la seva revisió, mentre que són potestatives en els casos de modificació d'aquest pla o de formulació de qualsevol altra figura de planejament.

Per tant no es preceptiva l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla.

Si que procedeix la suspensió de tramitació de plans urbanístics derivats i instruments de gestió urbanística, així com l'atorgament de llicències en l'àmbit del S19, mentre la modificació puntual de NNSS no esdevingui definitiva. Aquest termini de suspensió haurà de donar compliment al previst en l'article 103 del Decret 305/2006

S'informa favorablement la resolució de l'expedient amb les següents

OBSERVACIONS

Cal dir que la xarxa viària dibuixada en els plànols 4 i 5 de les NNSS es orientativa ja que bona part de la mateixa es troba sobre sòl no urbanitzable (Clau 11). El manteniment de l'inici de vial limítrof amb el S20 es considera adequat, ja que es tracta d'un vial de gran amplitud i que junt amb el vial (perpendicular) que ve del passeig Sant Antoni es consideren eixos veritablement vertebradors del futur creixement municipal sobre aquesta zona. La eliminació de la resta de la trama orientativa no suposa cap afectació greu per a futures connectivitats amb la resta de sectors del voltant.

Respecte a la re definició d'un sector urbanístic cap a un ús principal comercial ja es va fer en el S21 que es troba prop de l'àmbit que ara ens ocupa. Es consideren adequats la ubicació de les zones verdes i del sistema d'equipaments. Per al funcionament de la futura activitat no caldrà que els clients s'endinsin cap a l'interior del Sector i per tant es disminueixen les molèsties al veïnat. El transit viari i peatonal intens es manté al voltant de l'Avinguda Pius XII i no s'endinsa cap a l'interior del sector.

El Òrgan ambiental ha determinat que, pels efectes poc significatius que la modificació proposada suposa sobre el medi ambient, **no es sotmeti a avaluació ambiental estratègica ordinària**. Els documents aportats per l'aprovació inicial de la modificació puntual de NNSS justifiquen el compliment dels diferents punts indicats en l'acord de l'Òrgan ambiental.

Un cop s'aprovi en plenari la modificació puntual de NNSS caldrà procedir a l'aprovació inicial i la publicació i subjecció a informació pública durant un termini de 30 dies pel que fa a la modificació puntual de NNSS. També caldrà requerir informes dels diferents departaments afectats i concretament en l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 9 de maig de 2025 es fixa com a organismes sectorials el següents:

- Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Treball
- Agència de l'Habitatge de Catalunya



- Agència Catalana de l'Aigua
- Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica
- Departament de Cultura
- Regió d'emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció civil del Departament d'interior
- Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.”

14. Vist l'informe-proposta de Secretaria de data 17 de setembre de 2025.

II.- FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. La Legislació aplicable ve determinada per:

— Els articles 57 a 59 i 73 a 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

— Els articles 15 a 28 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes de Catalunya.

— La Disposició Vuitena de la Llei 16/2015, de 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.

— L'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

— Els articles 17 a 28 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

— Els articles 22, 23, 64 a 76 i 99 a 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. En el que no s'oposi al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

— L'article 22.2.c) i 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

SEGON. L'òrgan competent per a l'aprovació de les modificacions del planejament general és el Ple de la Corporació, que haurà d'adoptar l'acord pel vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, de conformitat amb allò que s'ha fixat en els articles 22.2.c) i 47.2. II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local.



Vist quant antecedeix, es considera que l'expedient ha seguit la tramitació establerta en la Legislació aplicable, procedint la seva aprovació pel Ple, per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, de conformitat amb els articles 22.2.c) i 47.2.II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Es proposa al Ple l'adopció del següent

ACORD:

PRIMER. Aprovar inicialment el projecte de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament amb l'ordenació detallada del S-19, en els termes que obren en l'expedient.

SEGON. Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, en un diari de gran tiratge a Catalunya, al tauló d'anuncis de l'Ajuntament i a la web municipal, per tal que qualsevol que ho desitgi pugui examinar-lo i adduir, durant el termini esmentat, totes les al·legacions o observacions que consideri oportunes. També se'n farà la publicitat per mitjans telemàtics.

TERCER. Suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats i instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències urbanístiques, en l'àmbit del S19 fins l'aprovació definitiva de la present Modificació de Normes Subsidiàries i com a màxim dos anys d'acord amb l'establert als arts 73 i 74 del DL 1/2010 de 3 d'agost. Aquesta suspensió es publicarà conjuntament amb l'aprovació inicial. Aquesta suspensió es publicarà conjuntament amb l'aprovació inicial.

QUART. Donar audiència pel termini d'un mes, simultàniament a la informació pública, als Ajuntaments l'àmbit territorial dels quals limiti amb el d'aquest municipi.

CINQUÈ. Efectuar, igualment, les consultes que procedeixin a les Administracions Públiques afectades i al públic interessat.

SISÈ. Sol·licitar informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials.

SETÈ. Procedir a les gestions necessàries per a l'executivitat d'aquests acords.

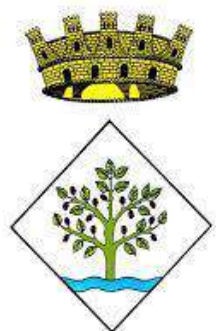
VUITÈ. Notificar el present acord a tots els interessats.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



AJUNTAMENT DE MÓRA D'EBRE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP AMB L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL S-19



**AJUNTAMENT DE
MÓRA D'EBRE**

Agost 2025

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE MÓRA D'EBRE AMB L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL S-19

Promotor: **Ajuntament de Móra d'Ebre**

Situació: S-19 de les NSP

INDEX

1. Antecedents
2. Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents per la modificació de les NNSS de Móra d'Ebre
3. Promotor de la Modificació Puntual
4. Objecte de la modificació de les NNSS
5. Marc legislatiu urbanístic vigent
6. Determinacions Urbanístiques vigents de les NSP al S-19
7. Documentació a incloure per donar compliment a l'article 99 del TRLUC
8. Proposta de la modificació puntual
9. Paràmetres urbanístics proposats per al S19.
10. Avaluació de l'impacte urbanístic del document en funció del gènere
11. Justificació de la salvaguarda dels interessos públics i privats concurrents en la modificació puntual de les NNSS
12. Consideracions finals
13. Documentació cadastral
14. Documentació registral

LLISTAT DE PLÀNOLS

Informació

- | | | |
|----|---|------------|
| 01 | Situació i Emplaçament | E: 1/2.000 |
| 02 | Aixecament topogràfic amb usos del sòl - Cadastre | E: 1/500 |

Proposta

- | | | |
|----|---|----------|
| 03 | Ordenació del Pla Parcial i alineacions | E: 1/500 |
| 04 | Esquema de serveis | E: 1/500 |
| 05 | Xarxa viària – perfils | E: 1/500 |
| 06 | Previsió edificació una de les parcel·les | E: 1/500 |

1. Antecedents

En la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre celebrada el 14 de març de 2025, expedient 2025/086108/E va emetre informe respecte a la consulta d'avaluació ambiental de l'avanç del pla parcial urbanístic del S19 de les NSP de Móra d'Ebre. De l'informe es despenia que era procedent realitzar una modificació puntual del planejament per tal de determinar com a ús predominant el comercial en lloc de l'habitatge obert.

En la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre celebrada el 9 de maig de 2025 va emetre informe respecte a la consulta d'avaluació ambiental de l'Avanç de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament referent al S19. A l'informe es van emetre les consideracions següents:

- 1.1 Cal que s'aporti una memòria social que permeti justificar el compliment de les legislacions d'aplicació en matèria d'habitatge que justifiqui la supressió total de l'ús residencial del sector S19. I que justifiqui el grau de gestió i desenvolupament dels àmbits residencials previstos a les NSP per tal de donar cobertura a les necessitats d'habitatge actuals i a la demanda i projeccions previstes al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.
- 1.2 Cal invertir l'emplaçament de les cessions de l'extrem llevant i situar la reserva de zona verda al sud i l'equipament al nord per tal de garantir la seva correcta funcionalitat i accessibilitat.
- 1.3 Cal completar l'avaluació econòmica i financera d'acord amb la part valorativa.
- 1.4 Cal concretar els canvis en l'articulat de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de planejament d'acord amb la part valorativa.
- 1.5 Cal sol·licitar els informes als organismes sectorials indicats a la part valorativa.

El present document dona resposta als requeriments indicats, així com a les diferents condicions de l'informe ambiental estratègic, que no sotmet a avaluació ambiental estratègica ordinària la modificació de Normes Subsidiàries de Planejament al no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

És objecte d'aquesta modificació facilitar la implantació d'un nou centre comercial a la població, que donarà impuls a l'economia municipal i en facilitarà la diversificació.

La modificació puntual incorpora l'Ordenació detallada del S19 per tal que no sigui preceptiva la posterior aprovació d'un pla parcial tal com s'estableix el punt 7 de l'article 58 del Decret 1/2010 pel que fa als sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata.

2. Justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents per la modificació de les NSP de Móra d'Ebre

Les NSP de Móra d'Ebre no preveuen cap sector urbanístic amb ús comercial de caràcter predominant. Aquest fet impossibilita la implantació de grans centres comercials. Dels 28 sectors de sòl urbanitzable que s'indiquen en la memòria de les NSP, 23 es preveuen per a ús predominant d'habitatge obert; 2, per a ús predominant d'habitatge tancat, i 3, per a ús predominant industrial. Dels 3 sectors previstos per a ús industrial s'han desenvolupat 2 i dels sectors amb ús habitatge obert 3 (1 d'ells destinat a ús comercial prioritàriament). Dins el sòl urbà consolidat existeixen gran quantitat de solars lliures d'edificació que són suficients per abastir el mercat immobiliari de la població.

A principis del segle XXI es va produir una gran bombolla immobiliària a la població, però donada la disponibilitat de solars urbans dintre del sòl urbà consolidat no va fer necessari el desenvolupament de nou sòl urbanitzable. El mercat immobiliari de la població encara no s'ha recuperat de les conseqüències de la bombolla immobiliària. Existeixen disparitat de promocions d'habitatge iniciades, sense acabar, i pisos buits que es troben oferts al mercat a preus que suposen menys de la meitat dels costos que suposaria construir-los de nou.

La possibilitat de poder implantar un gran equipament comercial suposa una oportunitat per a la població de Móra d'Ebre a l'efecte de millorar l'activitat econòmica i assegurar uns nous llocs de treballs que permetin la fixació de població al municipi i s'eviti el despoblament general que es va produint a les poblacions del voltant, així com a les comarques veïnes.

L'ajuntament mostra interès des d'un doble vessant:

En primer lloc, la modificació permet revitalitzar l'activitat econòmica de la població i un increment de l'ocupació.

En segon lloc, es manté l'efecte de capitalitat i s'aconsegueix mantenir el pol d'atracció comercial que junt amb la resta d'equipaments comercials ha vingut exercint la població de Móra d'Ebre.

La modificació que es proposa aporta diversos beneficis a la comunitat i a l'economia local:

1. Creació d'ocupació: La construcció i el funcionament del centre comercial generarà nous llocs de treball, tant durant la fase de construcció com en les botigues i serveis que s'hi instal·lin. Això pot ajudar a reduir l'atur a la zona.
2. Impuls econòmic: Un gran centre comercial pot atraure visitants d'altres poblacions, la qual cosa pot beneficiar no només les botigues dins del centre, sinó també els negocis locals, com restaurants i serveis.
3. Millora de la infraestructura: La construcció d'un centre comercial sovint implica millores en les infraestructures locals, com carreteres, aparcaments i serveis públics, que poden beneficiar tota la comunitat.
4. Varietat de serveis i productes: Els residents tindran accés a una major varietat de botigues i serveis, la qual cosa pot millorar la qualitat de vida i

facilitar les compres diàries.

5. Atracció de noves inversions: La presència d'un gran centre comercial pot fer que Móra d'Ebre sigui més atractiva per a altres inversors i empreses, fomentant així el creixement econòmic a llarg termini.
6. Espai social i d'oci: A més de les compres, els centres comercials sovint ofereixen espais d'oci, com cinemes, restaurants i zones d'esbarjo, que poden convertir-se en punts de trobada per a la comunitat.
7. Foment del comerç local: Un centre comercial pot complementar el comerç local, atraient més visitants a la zona i potenciant les vendes dels negocis propers.

En resum, la implantació d'un gran centre comercial a Móra d'Ebre pot tenir un impacte positiu en l'economia local, la creació d'ocupació i la qualitat de vida dels seus habitants.

Per les raons exposades es justifica l'interès públic de la proposta.

3. Promotor de la modificació puntual

El promotor de la modificació puntual de NSP a l'àmbit del S-19 és l'Ajuntament de Móra d'Ebre.

4. Objecte de la Modificació Puntual

L'objecte d'aquesta modificació puntual de les NSP de planejament de Móra d'Ebre suposa diversos objectius:

- 1 Es proposa la modificació del quadre de sectors de sòl urbanitzable de la memòria de NSP de Móra d'Ebre, redefinint els usos per al S19, passant d'ús predominant habitatge obert a **ús predominant comercial**.
2. S'inclouen en el quadre de la memòria de NSP de Móra d'Ebre la realitat física que es disposa de l'aixecament topogràfic amb indicació de les superfícies de cessions per a sistemes locals.
3. Es defineix l'Ordenació detallada per al S-19 i d'aquesta manera evitar la necessitat d'aprovar un pla parcial urbanístic per la gestió d'aquest.
4. Es regulen els paràmetres urbanístics de la nova clau comercial.

5. Marc legislatiu urbanístic vigent

La proposta s'emmarca d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i la resta de legislació urbanística 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.

Normes Subsidiàries de Planejament de Móra d'Ebre, aprovades el 8/6/1994 i publicades el 10/10/1994.

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, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl.

Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

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

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.

6. Determinacions urbanístiques vigents de les NSP en l'àmbit del S19

A les Normes Subsidiàries de Planejament es qualifiquen els terrenys delimitats pel sector com a zona d'Ordenació Volumètrica Flexible, de desenvolupament residencial, clau 6 amb els següents paràmetres:

- Edificabilitat bruta 0,45 m²s/m²s
- Densitat màxima d'habitatges 30 per hectàrea
- Edificació aïllada
- Tamany mínim de parcel·la 400 m² en edificació aïllada i 150 m² en edificació en línia
- Façana mínima 16 m. En edificació aïllada i 6 m en edificació en línia
- Ocupació màxima de la parcel·la 40%
- Alçada màxima i nombre màxim de plantes 10 m, PB+2PP
- Separacions mínimes 3 m a carrer i 3 m a veïns

Usos permesos:

- 1.- Habitatge: Es permet l'ús unifamiliar i el plurifamiliar
- 2.- Residencial: Es permet. (Les NSP contempen l'ús hotel·ler dins d'aquest ús)
- 3.- Comercial: Es permet
- 4.- Oficines: Es permet
- 5.- Industrial: No es permet, a excepció de l'illa situada a la unió entre el C/ de Dr. Borràs i el Camí de les Sèries
- 6.- Sanitari i assistencial: S'admet
- 7.- Educatiu, religiós i cultural: S'admet
- 8.- Recreatiu i esportiu: S'admet
- 9.- Estacionament i aparcament: S'admet

El quadre de la memòria on s'estableixen els diferents paràmetres urbanístics per als diferents sectors de planejament, és tal com segueix:

SOL URBANITZABLE (ZONES).

SECT.	ETAP.	US PREDO- MINANT	SUP.TOT (Ha).	ZONES I SUBZONES		INDEX EDIF. BRUT (m2 sob- tre/m2 sòl).		POBLAC POTEN- CIAL (n2 viv)	CESSIONS SISTEMES LOCALS (m2 sòl)				
				DENOM.	(Ha)	BRUT	NET		espais lliure	centre docent	equip vari	aparc- ments	vials
11		HABI- TATGE OBERT	2'38	6	1'86	0'45		71	2380	710	952		
				6	0'52								
12		HABI- TATGE OBERT	2'12	6	2'12	0'45		64	2120	640	848		
13		HABI- TATGE TANCAT	3'92	6	3'92	0'45		118	3920	1180	1568		
14		HABI- TATGE OBERT	3'94	6	3'94	0'45		118	3940	1180	1576		
15		HABI- TATGE OBERT	1'98	6	1'98	0'45		59	1980	590	792		
16		HABI- TATGE OBERT	1'31	6	1'31	0'45		39	1310	390	524		
17		HABI- TATGE OBERT	1'38	6	1'38	0'45		41	1380	410	552		
19		HABI- TATGE OBERT	1'51	6	1'51	0'45		45	1510	450	604		
20		HABI- TATGE OBERT	1'09	6	1'09	0'45		33	1090	330	436		

APROVAT
PLE 26.04.94

 AJUNTAMENT
MÓRA D'EBRE

DIUIGÈNCIA: Per a far constar que
aquest full correspon al núm. 27
de l'Expedient 12578/94
i que conté un total de 127 fulls.
Móra d'Ebre, 14 de 1994

7. Documentació a incloure per donar compliment a l'article 99 del TRLUC

Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades

Immoble 1

Camí de les Verdegues núm. 1.

Superfície gràfica cadastral 15.073 m²

Referència Cadastral 1808110CF0510N0001AO

Propietaris. Maria-Teresa Anmella Piñol

Domicili Social. Plaça de dalt, 9 43740 Móra d'Ebre

Finca registral. 3635 de 15.400 m²



PARCEL·LA CADASTRAL	PROPIETARI i ADREÇA	Finca registral	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL
1808110CF0510N0001A O	María-Teresa Anmella Piñol	Finca 3635	15.400	15.073
	Plaça de dalt, 9 43740 Móra d'Ebre			
	TOTAL		15.400	15.073

Per tal de determinar els propietaris durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, la present modificació disposarà de documents annexos com són les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat.

Per tant, el Sector 19 de planejament és propietat d'un únic propietari.

Per al conjunt de les superfícies parcel·làries s'ha disposat dels aixecaments topogràfics de la finca i de la base planimètrica de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi.

D'acord amb aquest aixecament topogràfic, s'ha determinat que la superfície real de la finca és de 14.954,78 m², lleugerament inferior al que s'indica en les dades registrals i cadastrals vigents en l'actualitat.

No obstant això, qualsevol ajust o variació de les esmentades superfícies i percentatges s'acreditarà degudament als serveis tècnics de l'Ajuntament en la fase de gestió del pla urbanístic.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA – PLA D'ETAPES

Un cop la modificació puntual de NSP esdevingui aprovada definitivament, s'iniciarà seguidament la gestió del sector urbanístic mitjançant la tramitació dels oportuns projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Per tal d'incentivar l'execució de manera immediata, s'estableix un termini màxim de 5 anys perquè s'iniciïn les obres de construcció d'un centre comercial. Si exhaurit aquest termini no s'hagués realitzat cap inversió, no es consideraria el desenvolupament immediat de l'àmbit i, per tant, es perdria l'avantatge de no tramitar un pla parcial urbanístic.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El document de la modificació puntual de NSP de Móra d'Ebre inclou una avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat econòmica per tal d'acreditar la viabilitat de la inversió proposada.

MEMÒRIA SOCIAL

El document de la modificació puntual de NSP de Móra d'Ebre inclou una memòria social que acredita que els 45 habitatges potencials que no es materialitzaran, i que es preveien per al S19, no esdevindran un problema per l'actual mercat immobiliari de la població.

8. Proposta de modificació puntual de NSP

SECTOR	US PREDOMINANT	SUP. TOTAL (Ha)	ZONES I SUBZONES		INDEX EDIF. BRUT (m² sot/m² sòl)	POTENCIAL NUM. VIVENDES	CESSIONS SISTEMES LOCALS (m² sòl)				
			DENOMINACIÓ	(m²)			ESP. LLUIRES	CENTRE DOC.	EQUIP. VARI	APARC.	VIALS
19	COMERCIAL	14.954,78	6 comercial.2	9.272,58	0,45	44	1942,49	460,21	598,19	0	2681,32

		Àmbit	% sobre Àmbit
Superfície actuació		14.954,78 m2	100,00%
Cultural (10m2/habitatge) - E		460,21 m2	3,08%
Equipaments (> 4%) - E	4%	598,19 m2	4,00%
Zones Verdes (>10%) - PJ	10%	1.638,63 m2	10,96%
Zones verdes no comptabilitzades		303,86 m2	2,03%
Vials i aparcaments - V		2.681,32 m2	17,93%
Sistema aparcament públic		0,00 m2	0,00%
Total sòl ús públic (*)		5.378,35 m2	35,96%
Sòl edificable privat (Clau 6)	90%	8.345,31 m2	55,80%
Sòl edificable aprofit. Mig (Clau 6)	10%	927,26 m2	6,20%
Total sòl edific. (100%)	100%	9.272,57 m2	62,00%
Edificabilitat bruta	0,45 m2/m2	6.729,00 m2	45,00%
Densitat (30 hab./Ha)	30 hab./Ha	44 Hab.	0,29%
Edificabilitat neta	0,73 m2/m2	6.729,00 m2	45,00%
Sostre total	6.729 m2		

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Avui en dia la finca sobre la qual es troba el sector 19 es troba lliure d'edificació, però limita per la banda sud amb la meitat del carrer de Lluís Companys ja urbanitzat i per la banda oest, amb el vial de l'avinguda de Pius XII, també urbanitzat. Partint d'aquests condicionants, la proposta manté l'ample previst per les NSP pel que fa al carrer de Lluís Companys i que acabarà tenint una secció de 18,40 m d'amplària. I també manté la idea, prevista en les NSP, d'una franja verda longitudinal paral·lela a l'avinguda de Pius XII i que ja s'ha executat en els sectors 20 i 21. A partir d'aquests condicionants, es proposa l'agrupació de totes les parcel·les a la banda nord del sector i disposant gran part de la zona verda en la part sud-est del sector, limítrof amb el sòl amb aprofitament. Finalment, l'espai destinat a sistema d'equipaments es situa a continuació de les parcel·les amb aprofitament, al límit nord-est del sector, amb un ample de parcel·la d'uns 28,85 m.

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Per a l'ordenació de l'edificació s'han considerat els següents objectius:

- Garantiment de la continuïtat urbana
- Consecució de la tipologia de les NSP
- S'ha tingut en compte la topografia i orografia del terreny

L'ús predominant en aquest Sector 19 serà el comercial que passarà a ser l'ús principal i quedarà com a subsidiari l'ús residencial i els altres compatibles.

L'EQUIPAMENT

Per a sistema d'equipaments es destina la parcel·la situada a l'est del sector en el seu límit amb una superfície total de 1.058,40 m².

La superfície prevista en el quadre de la memòria de NSP és de 450 m² (centre docent) i 604 m² (equipament vari previst en un 4% del sector).

Donat que la superfície del sector és lleugerament inferior al previst en les NSP, l'equipament vari del 4% del sector també és inferior i aquest en lloc de totalitzar 604,00 m² en totalitza 598,19 m². Amb els 1.058,40 m² que es preveuen d'equipament si detraiem els 598,19 m² del 4%, en queden 460,21 m² destinats a centre docent, superior als 450 m² previstos en la memòria de les NSP. Per tant, la proposta millora el sistema d'equipaments respecte a la previsió de les NSP.

ZONES AMB APROFITAMENT

Es preveu una parcel·la que incorpora la totalitat de l'aprofitament urbanístic del sector.

Parcel·la 1 de 9.272,57 m² situada a continuació de l'avinguda de l'av. de Pius XII i limítrof amb el sistema d'equipaments i sistema de zona verda.

Tenint en compte que el sostre materialitzable (seguint els paràmetres urbanístics previstos per les NSP) seria d'1,2 m²sostre/m²sòl (40% * 3 plantes), s'establiria com a sostre del sector uns 11.127,08 m². Per damunt del sostre màxim previst al quadre de la memòria de les NSP (0,45 m²s/m²s = 6.729 m²sostre).

És per aquest motiu que es proposen com a paràmetres urbanístic de les parcel·les els següents:

- Edificació aïllada.
- Grandària mínim de parcel·la 400 m² en edificació aïllada i 150 m² en edificació en línia.
- Façana mínima 16 m en edificació aïllada i 6 m en edificació en línia.
- Ocupació màxima de la parcel·la 40%.

- Edificabilitat màxima: 0,73 m²sostre/m²sòl
- Alçada màxima i nombre màxim de plantes 8 m, PB+1PP
- Separacions mínimes 3 m a carrer i 3 m a veïns.

Cal dir que sobre les finques amb aprofitament s'ha establert una franja no edificable per la correcta integració paisatgística de l'operació urbanística amb el límit de sòl no urbanitzable situat en bona part del límit nord de l'àmbit.

Tal com s'estableix en la Llei d'urbanisme, els propietaris han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. La concreció d'aquesta cessió es durà a terme en el procés de reparcel·lació.

ESTRUCTURA VIÀRIA

La xarxa viària de la proposta s'adapta a la topografia i al parcel·lari, es compleix la llei d'Accessibilitat de Catalunya, i es manté la traça del viari que es considera vertebrador per a futurs creixements de la població al voltant del sector de planejament que es desenvolupa.

El carrer de Lluís Companys es manté amb l'ample de 18,40 m. L'amplada de la vorera, que limita amb les noves parcel·les, que es plantegi en el projecte d'urbanització haurà de tenir una amplada superior a 1,80 m, recomanant-se un ample mínim de 2,50 m.

La superfície total resultant de sistema de vialitat és de 2.681,32 m².

L'ESPAI LLIURE PÚBLIC

Es manté les franges longitudinals de zona verda que el planejament preveu al costat de l'avinguda de Pius XII i, a més a més, la zona verda restant es situa, en sud-est del sector servint d'esponjament del sector respecte a d'altres de contigus que es puguin desenvolupar en el futur.

La superfície total de sistema d'espai lliure és de 1.942,49 m² que representa quasi un 13,00% de l'àmbit superior al 10% exigint per les NSP. Així i tot, es considera que 303,86 m² de superfície no són comptabilitzables en tractar-se d'una zona verda excessivament longitudinal. Per aquest motiu només es comptabilitzen 1.638,63 m² que suposen un 10,96% del sector superior al 10% mínim previst.

Donat que en el sector es planteja amb un ús principal comercial i, per tant, es fa difícil la construcció d'habitatges de protecció pública, la promotora podrà substituir la cessió de terreny corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge. Aquesta substitució està prevista en l'article 46.2.b del Decret 1/2010. O sigui, que en el moment d'aprovar el projecte de reparcel·lació caldria procedir a valorar un solar de 927,26 m² amb una edificabilitat assignada de 0,73m²sostre/m²sòl (676,89 m² sostre). Per tant, es proposa substituir la cessió d'un solar dins de l'àmbit d'actuació, per la seva contraprestació dinerària en metàl·lic. La concreció d'aquesta possibilitat es durà a terme en el procés de reparcel·lació.

SERVEIS URBANS

ESTAT ACTUAL

Actualment, el terreny es troba lliure de qualsevol construcció i/o instal·lació. Únicament existeixen uns quants arbres que es situen al voltant dels límits de propietat.

SERVEIS URBANS DE LA PROPOSTA

Es preveu la instal·lació dels següents serveis: aigua potable, energia elèctrica, enllumenat públic i telefonia. El traçat dels serveis urbans previstos es descriurà en el corresponent projecte d'urbanització.

Xarxa de clavegueram

La connexió de la xarxa prevista amb la general de Móra d'Ebre, és a través de la xarxa general de la població, connectant-se just al vial paral·lel a l'avinguda de Pius XII, al centre de l'illa que es troba entre el carrer de Lluís Companys i el carrer de Francesc Macià, a uns 40 m del límit de l'àmbit urbanístic del S19, on existeix una arqueta a l'efecte. D'aquesta manera es realitza la connexió directament amb la xarxa de connexió a l'Estació Depuradora del Municipi.

S'estima que un centre comercial tipus supermercat gran pot arribar a consumir un total entre 57 i 132 litres/m²·any. Preveient una mitja de 100 l/m²·any per als 6729 m² de superfície màxima prevista suposa un consum de 672.900l/any o sigui uns 672 m³/any. No tot el consum previst d'aigua farà cap al sistema de clavegueram, ja que una part es consum directe que no necessita d'evacuació al sistema. L'Estació Depuradora de Móra d'Ebre té una capacitat, sense utilitzar, molt superior a la indicada i, per tant, el servei existent és suficient.

Xarxa de pluvials

S'ha previst un sistema de conducció d'aigües pluvials i residuals separatiu.

D'acord amb l'INUNCAT, l'àmbit del Pla Parcial no es troba afectat per problemes d'inundabilitat de cap llera pública. El projecte d'urbanització incorporarà el càlcul hidrològic corresponent i preveurà el sistema per interceptar aquestes aigües. Cal dir que ara per ara en el sector 21 existeix un sistema de pluvials que travessa per sota la N. 420 i discorre fins al riu sec. Un cop realitzats els càlculs de l'augment de cabal d'aigua provinent de les pluges, es valorarà la capacitat del sistema per a poder desguassar el sector a la xarxa de pluvials existent.

El règim de pluges a Móra d'Ebre, com a la major part de la Ribera d'Ebre, es caracteritza per un clima mediterrani amb una marcada irregularitat. La precipitació mitjana anual és relativament baixa, al voltant dels **400 mm**, amb una gran variabilitat d'un any a l'altre.

Aquest règim presenta dues característiques principals:

1. **Estiueig sec i acusat:** Els mesos d'estiu són generalment molt secs, amb un mínim de precipitació notable. Aquesta sequera estival és un tret distintiu

del clima mediterrani de la zona.

2. **Concentració de les pluges a la tardor:** La major part de la precipitació es concentra en la tardor, especialment als mesos de **setembre, octubre i novembre**. Aquest és el període de l'any en què es produeixen els episodis de pluja més intensos i significatius.

Episodis de pluja màxims:

Determinar un "màxim per episodi" és complex, ja que aquests fenòmens són extrems i no responen a una mitjana. No obstant això, es pot afirmar que la zona de Móra d'Ebre, i en general les Terres de l'Ebre, està subjecta a episodis de pluges torrencials i intenses, sobretot a la tardor.

Aquests episodis, sovint causats per depressions aïllades en nivells alts (DANA) o temporals de llevant, poden deixar acumulacions de pluja molt superiors a la mitjana mensual en poques hores o dies. S'han registrat episodis en què s'han superat els **100 mm de pluja en pocs dies**, i fins i tot s'han documentat màxims de pluja molt més elevats a les proximitats, com al massís dels Ports, que actua com a barrera orogràfica.

Per tant, mentre que la precipitació anual mitjana és baixa, la variabilitat és molt alta i els episodis de pluges màxims poden ser d'una intensitat molt considerable. Cal tenir en compte que aquests màxims no es donen cada any i són esdeveniments extrems.

Adoptant com a valor els 100 mm de pluja i tenint en compte que la superfície total de l'àmbit és de 12.717,92 m², descomptant les zones verdes que es consideren no impermeables, la xarxa de pluvials ha de ser capaç de gestionar un cabal punta de 1270 m³/dia o el que és el mateix 53 m³/hora. Aquest volum es pot evacuar amb una canonada de 160 mm de diàmetre. El projecte d'urbanització donarà resposta a aquesta previsió, essent plenament assumible per la canonada que travessa la carretera N-420 de 1,00 m de diàmetre.

Xarxa d'abastament d'aigua potable

L'abastament d'aigua potable s'alimenta des de la xarxa municipal de Móra d'Ebre, connectant en el mateix punt que la xarxa de clavegueram. Les previsions de consum d'aigua tal com s'ha indicat són baixes, ja que els establiments comercials no necessiten grans cabals d'aigua per al seu funcionament.

S'estima que un centre comercial tipus supermercat gran pot arribar a consumir un total entre 57 i 132 litres/m² any. Preveient una mitja de 100 l/m² any per als 6729 m² de superfície màxima prevista suposa un consum de 672.900 l/any o sigui uns 672 m³/any no arribant a 2 m³/dia.

S'instal·laran boques de reg a tots els carrers i a les zones verdes, així com les corresponents boques contra incendis.

L'increment de consum d'aigua previst, és perfectament assumible per la xarxa d'aigua municipal de Móra d'Ebre que ara per ara disposa d'una concessió superior als consums actuals afegint l'increment previst pels nous usos de la MNSP.

Xarxa de distribució d'energia elèctrica

La xarxa elèctrica serà soterrada i anirà a les caixes de distribució, segons indicacions de la companyia elèctrica distribuïdora. Es farà la corresponent sol·licitud a la companyia subministradora.

Xarxa d'enllumenat públic

Es preveu la col·locació de bàculs de 4-6 m d'alçada cada 20-25 m. El tipus de lluminària serà LED amb baix consum elèctric. El disseny definitiu es determinarà al Projecte d'Urbanització, ajustant-se a les determinacions de la normativa municipal. L'enllumenat es connectarà a un nou quadre elèctric i es tindran en compte els requeriments establerts en el Decret 82/2005 de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

D'acord amb el Mapa de protecció envers a la contaminació lumínica vigent a Catalunya, l'àmbit afectat per la present modificació puntual de Normes Subsidiàries de planejament es troba classificat com a zona de protecció moderada (E3).



Les instal·lacions d'enllumenat exterior hauran de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica.

Telefonia

La xarxa de telefonia anirà soterrada. La distribució es farà a partir de la xarxa general, segons indicacions de la Companyia Telefònica, S.A. Es disposaran les arquetes i armaris de distribució que indiqui l'esmentada companyia.

Compatibilitat acústica de l'activitat amb l'entorn

Els edificis que s'implantin hauran de garantir el compliment dels objectius de qualitat acústica als receptors acústics sensibles existents per a una zona de sensibilitat acústica moderada B2 (pel que fa a la façana que dona a l'avinguda Pius XII) i zona de sensibilitat acústica alta A4 pel que fa a les façanes dels habitatges del S20 que són les zones que es preveuen en el mapa de capacitat acústica municipal.



Els objectius de qualitat acústica previstos son els següents:

OBJECTIUS DE QUALITAT ACÚSTICA		Valors límit d'emissió en dB(A)		
		L_d (7 h - 21 h)	L_n (21 h - 23 h)	L_n (23 h - 7 h)
 ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)		 Nova zona urbanitzada / urbanitzable		
(A1)	Espais d'interès natural, altres i zona ZEPQUA	-	-	-
(A2)	Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3)	Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4)	Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
 ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)		 Nova zona urbanitzada / urbanitzable		
(B1)	Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2)	Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3)	Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
 ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)		 Nova zona urbanitzada / urbanitzable		
(C1)	Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2)	Predomini del sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3)	Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Per tal de garantir el compliment dels objectius de qualitat acústica, amb la zonificació prevista en el mapa de capacitat acústica municipal i donar compliments als valors límit d'immissió, la modificació proposa un vial únic de 18,40 m d'amplada que sumant els 3,00 m lliures d'edificació a banda i banda suposen una franja amortidora de soroll que arriba a quasi 25,00 m. A banda, es preveu que els camions de mercaderies que subministren l'establiment no entrin cap a l'interior del sector i facin la seva entrada i sortida pel vial paral·lel a Pius XII, aprofitant la glorieta que preveuen les NS. En situar-se l'establiment allunyat dels habitatges es garanteix el que es coneix com atenuació geomètrica o atenuació per distància. A mesura que el so s'allunya de la font, la seva energia s'expandeix sobre una superfície cada vegada més gran, la qual cosa fa que la intensitat (per tant, el nivell de pressió sonora) disminueixi. Considerant una font sonora, de l'activitat en la façana a Pius XII, estimada en 90dB a 1m de l'establiment es pot concloure que:

Càlcul de la reducció:

La reducció del soroll en decibels es pot calcular amb la fórmula:

$$\Delta L = 20 \log_{10}(d_1/d_2)$$

On:

- ΔL és la diferència de nivell de soroll en dB.
- d_1 és la distància inicial a la font (1).
- d_2 és la distància final (25).

La reducció total del nivell sonor, per acció de la distància es xifra en 27,60 dB o sigui que el nivell sonor a les façanes dels habitatges veïns serà de 62,40 dB pel que fa a la façana propera a l'avinguda Pius XII (B2) i, per tant, es dona compliment als nivells màxims sonors.

Pel que fa a la part posterior de l'establiment que té façana el nivell sonor previst serà inferior, s'estima en 85 dB, ja que no es preveu l'accés de vehicles. En aquest cas la reducció per acció de la distància de 27,60 dB fa que el nivell que arriba a les façanes dels habitatges veïns sigui de 57,40 dB i per tant es dona compliment als nivells màxims sonors per la zona A4.

9. Normes urbanístiques per al S19.

El S19 disposarà de 3 tipus de sistemes urbanístics:

Sistema de Zona verda ($1638,63 + 303,86 = 1942,49 \text{ m}^2$). Es regeixen pel que es disposa en els articles 55-57 de les NS.

Sistema de vialitat (2.681 m^2). Es regeixen pel que es disposa en els articles 52 i 52 bis de les NS.

Sistema d'Equipaments ($460,21 + 598,19 = 1058,40 \text{ m}^2$). Es regeixen pel que es disposa en els articles 58-60 de les NS.

El S19 disposa d'una única clau d'aprofitament.

Clau 6-Comercial.2, vàlida per al sòl amb aprofitament

S'amplia article 128.2 que diu:

Es tracta d'una clau amb els mateixos paràmetres que la clau 6 Comercial, però que a l'efecte de limitar el sostre màxim al previst en la memòria de les NSP, es preveu una reducció en el nombre de plantes màxim.

Aquesta clau es preveu en la parcel·la amb aprofitament urbanístic del S19.

-Clau 6 Comercial.2 Edificació aïllada

a)- Tamany de parcel·la:

Tipus Edific.	Superfície min.	Façana min.
Aïllada	400	16
Línia	150	6

b)- Ocupació màxima parcel·la 40 % .

c)- Edificabilitat màxima parcel·la: 0,73 m²sostre/m²sòl

d)- Alçada màxima i nombre màxim de plantes: 8 m, PB + 1 PP.

e)- Separacions mínimes: 3 m. a carrer i 3 m. a veïns.

10. Avaluació de l'impacte urbanístic del document en funció del gènere

El present pla afecta al S19 un àmbit urbanístic petit que no arriba a tenir una gran repercussió en l'àmbit immediat que es troba consolidat. El sòl passarà de ser un sòl urbanitzable a ser un sòl urbà consolidat tan aviat es finalitzi la gestió de l'àmbit un cop acabades les obres d'urbanització. Això suposa que el present document urbanístic afecta un àmbit geogràfic molt reduït i no suposa una gran alteració de fluxos i/o comunicacions. Tot i aquestes limitacions, seguidament es dona resposta a les instruccions tècniques de gènere que s'estableixen en la guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere redactada per Ana Bofill Levi, pel que fa als plans urbanístics.

A. Condicions naturals del terreny.

L'àmbit urbanístic es situa a tocar dels sectors de planejament S20 i S21 que ja es troben consolidats. El S20 és un sector d'habitatges unifamiliars adossats. El S21 es troba destinat a un gran centre comercial, és un sector situat a tocar a la N .420 on es troba una important cruïlla viària, on hi ha la rotonda que uneix aquesta via amb la T-324. A l'altre costat de l'avinguda PIUS XII, antiga carretera de Benissanet, es troben diverses urbanitzacions d'habitatges unifamiliars (aïllats i adossats) i també es troba el complex d'equipaments esportiu més gran de la població (camp de futbol, pista poliesportiva, pavelló esportiu, piscina d'estiu, piscina coberta, pistes de tennis, pistes de pàdel). O sigui, que el flux de circulació viari i de vianants ja

es troba conformat i la urbanització del nou sector no suposarà grans variacions.

Topografia i característiques geològiques del solar

El terreny natural és pla i disposa d'un petit desnivell cap a l'orientació est. Es preveu la disposició del principal vial, així com bona part de la zona verda de l'àmbit seguint el sentit del desnivell. L'ordenació de l'arbrat i zones verdes segueix la rasant natural del terreny.

Orientació respecte al sol

Les façanes dels edificis principals s'orienten directament a sud, cosa que permet una millor sostenibilitat dels edificis i permeten la implantació de l'energia solar tan activa com passiva.

B. Característiques del teixit urbà

Forma i dimensió de les illes

Es proposen illes edificables compactes, ja que els usos previstos són comercials i cal evitar la dispersió de les edificacions que suposaria un empitjorament de les condicions dels habitatges veïns. La dimensió de les parcel·les admeten la disposició de l'aparcament de vehicles a l'interior mateix de la instal·lació comercial, evitant fluxos viaris a l'exterior d'aquest. Es proposa una zona verda longitudinal a l'avinguda Pius XII, de manera que es limita el soroll de la carretera cap a l'interior del sector. També es proposa una zona verda de forma rectangular de manera que tot l'espai sigui visible des de l'interior. També es proposa una franja no edificable al límit nord amb el sòl no urbanitzable per tal de permetre una millor compatibilitat paisatgística.

Tipus de parcel·les

Es proposa una parcel·la per a l'aprofitament privat de grans dimensions i una parcel·la destinada a sistema d'equipaments.

Les parcel·les disposen d'una franja de 3,00 m no edificables. L'ocupació màxima de les parcel·les és del 40% i l'edificabilitat màxima de 0,73 m²s/m²sòl. Es proposa que les tanques que delimitin l'activitat comercial siguin els més transparents possibles a l'efecte de tenir bona visibilitat i un major grau de seguretat. Caldrà disposar un bon nombre d'accessos a l'interior de les illes per reforçar la seguretat dels espais comunitaris i públics.

Tipologies d'edificació

Pel tipus d'establiments que es consideren, aquests seran edificis de planta baixa (amb parts amb una planta primera com a màxim) compactes que alliberaran molt espai lliure a l'exterior que servirà per adequar els aparcaments necessaris per donar compliment a la normativa comercial.

S'evitarà la creació d'espais residuals que facilitin agressions sexuals o delictes d'altra naturalesa.

C. Espai públic

Parcs i Jardins i altres vies arbrades i enjardinades.

Els parcs i jardins que s'han dissenyat són de tipus lineal i rectangular. Es preveu l'enjardinament i plantació de diverses espècies arbòries a l'efecte de crear zones d'esbarjo, zones de repòs i passeig. Cal indicar que la linealitat d'aquests espais facilita que qualsevol punt sigui observable des del perímetre de l'àmbit urbanístic, aconseguint una major sensació de seguretat.

La vorera per passejar es planteja amb una amplada superior a 3,00 m i l'arbrat a plantar hauria de deixar una alçada lliure de 4,5 m sota les copes dels arbres. Es proposa la situació de bancs en el sentit lineal de l'artèria de comunicació.

Els materials rígids que es disposin hauran de ser enrajolats antilliscants.

El projecte d'urbanització proposarà un sistema d'il·luminació que garanteixi una il·luminació nocturna suficient amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.

Els carrers, les avingudes, els passatges i altres vies per a vianants.

Els itineraris previstos disposen de pendents lleus i es consideren tranquils, agradables, segurs i sense entrebancs.

El vial de nova creació és molt ample i permet la disposició d'una vorera ampla, dos carrils per la circulació de vehicles i dos carrils per a l'aparcament dels usuaris del voltant. Donat que el vial, en un primer moment no disposarà de continuïtat no s'ha considerat la necessitat de preveure un carril bici.

El paviment serà antilliscant per als vianants.

Els itineraris i traçats disposen de desnivells que faciliten la mobilitat de les persones que es desplacen amb cadira de rodes i també persones que portin cotxets de nadó o carrets de la compra.

L'ample de les voreres serà superior a 1,80 m

Es preveu la creació de passos de vianants per donar continuïtat al vial paral·lel a l'avinguda Pius XII.

D. Altres instruccions tècniques de gènere

Es preveu la disposició de contenidors d'escombraries a l'interior de les parcel·les amb aprofitament i d'aquesta manera no envair l'espai públic. No obstant això, si finalment la població demandés aquest servei públic, caldrà reservar llocs dintre dels carrils d'estacionament, independents de les voreres i dels passos de vianants per a poder disposar aquests elements.

La concreció dels volums edificats compactes de gran superfície i de baixa alçada suposa, en si mateix, una fita paisatgística que ajuda a diferenciar el sector urbanístic de la resta de sòl urbà del voltant.

La disposició de 2 grans eixos perpendiculars de gran amplària, lliure

d'edificació, observable des de molts punts de vista, ben il·luminats, suposarà una millora dels paràmetres de seguretat i una millora de la sensació de seguretat per parts dels usuaris de la zona.

11. Justificació de la salvaguarda dels interessos públics i privats concurrents en la modificació puntual de les NSP

Amb la modificació proposada es considera que es salvaguarden els interessos públics i privats pels següents motius:

1. S'adequa un sector per permetre la instal·lació de centres comercials de gran envergadura amb l'impuls econòmic, creació d'ocupació, millora de les infraestructures, varietat de serveis i productes, atracció de noves inversions, foment del comerç local que suposarà.
2. No es preveu cap increment de l'edificabilitat prevista en les actuals NSP.
3. Es manté l'esperit de les actuals NSP, ja que fins ara l'ús comercial era compatible en el sector que es modifica. La modificació estableix com a ús predominant el comercial quan fins ara havia estat l'habitatge obert.
4. S'aconsegueix un increment de sistemes de zones verdes i equipament respecte al previst en el quadre de la memòria de les NSP.

12. Consideracions finals.

La possibilitat d'implantar un gran centre comercial, prop de l'altre centre comercial de referència a la població suposarà el manteniment de l'efecte de capitalitat del municipi així com de pol d'atracció dels visitants de les poblacions veïnes.

Es tracta de permetre una inversió que garanteixi la consolidació de la població actual i en permeti un creixement futur.

Móra d'Ebre, agost de 2025.

ROSA MARIA
POYO PERELLO /
num:20667-9

Firmado digitalmente
por ROSA MARIA POYO
PERELLO / num:20667-9
Fecha: 2025.08.27
10:02:46 +02'00'

Rosa Maria Poyo Perelló
ARQUITECTA

13. Fitxes cadastrals, que conformen el S.19



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1808110CF0510N0001A0

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

LOCALIZACIÓN
CM VERDEGUERES 1
43740 MORA D'EBRE [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL
Agrario [Olivos secano 01]

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CM VERDEGUERES 1
MORA D'EBRE [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
15,073

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/2000



301,700
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y adornos
Límite zona verde
Hidrografía

301,700
Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

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

Domingo, 10 de Febrero de 2019

14. Dades registrals i escriptura de finques que conformen el S.19

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GANDESA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de los consumidores se hace constar que la manifestación de los libros del Registro por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 02/05/2024 16:20:31

Solicitante: BAIGET,JOAN

Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

FINCA DE MORA D'EBRE N°: 3635

C.R.U.: 43002000061093

DATOS REGISTRALES

Tomo: 477 Libro: 43 Folio: 105 Inscripción: 3

DESCRIPCION

RUSTICA secano sita en término de Móra d'Ebre, partida VERDEGUERA, a viña y olivos, con una cabida de una hectárea, cincuenta y dos áreas, treinta y seis centiáreas, veinticinco miliáreas, y linda al Norte con José Figueras y Pedro Brull, al Sur con camino, al Este con Salvador Caballé y Ana Cuadras, y al Oeste con carretera. Referencia catastral 1808110CF0510N0001AO.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: DOÑA MARIA TERESA ANMELLA PIÑOL
N.I.F.	: 40.082.458-J
Título	: Herencia
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 20 de septiembre de 2022
Notario	: Doña Silvia María García Vázquez
Población	: Móra D'ebre
Protocolo	: 2056/2022.
Inscripción	: 3ª
Fecha inscripción	: 05/01/2023
Tomo/Libro/Folio	: 477/43/105

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 3ª de esta finca, obrante al folio 105 del tomo 477 del Archivo, libro 43, de fecha cinco de enero del año dos mil veintitrés.

SUELO NO CONTAMINADO

De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente del derecho al que se refiere la inscripción adjunta manifiesta que NO se ha realizado en esta finca actividad potencialmente contaminante del suelo.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que

constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

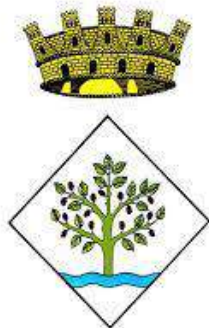
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



AJUNTAMENT DE MÓRA D'EBRE

PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL S-19, PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONÒMIC



AJUNTAMENT DE
MÓRA D'EBRE

Agost 2025

ÍNDIX GENERAL

1. Paràmetres de l'Ordenació detallada

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1. Objecte i àmbit del Pla
- Art. 2. Marc legal
- Art. 3. Contingut documental
- Art. 4. Execució del Pla
- Art. 5. Obligatorietat del Pla
- Art. 6. Interpretació dels documents del Pla
- Art. 7. Desenvolupament del Pla

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES

- Art. 8. Definició
- Art. 9. Sistema viari
- Art. 10. Sistema d'espais lliures
- Art. 11. Sistema d'equipaments

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

- Art. 12. Definició

CAPÍTOL IV. GESTIÓ DEL PLA

- Art. 13. Àmbit de desenvolupament
- Art. 14. Règim de cessions
- Art. 15. Característiques del Sector
- Art. 16. Règim subsidiari

2. Programa d'actuació

3. Estudi Econòmic i financer

1. Paràmetres de l'Ordenació detallada

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte i àmbit del Pla

L'objecte de la modificació de l'Àmbit de Sòl Apte per Urbanitzar "Sector 19", al terme municipal de Móra d'Ebre, és per tal de facilitar la implantació d'un centre comercial de rellevant importància i que l'Ajuntament de Móra d'Ebre entén com una millora al desenvolupament econòmic de la població. L'àmbit és el definit als plànols.

Art. 2. Marc legal

1- Aquest document s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent: Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2- La modificació inclou l'Ordenació detallada del sector per tal d'evitar la tramitació d'un pla parcial. Cal deixar constància que l'ús predominant previst per al sòl edificable privat, serà el comercial. La resta d'usos detallats com a admissibles per la Clau 6 seran subsidiaris, en aquestes parcel·les.

3- Per qualsevol altre paràmetre o interpretació que no estigui expressament contemplat en la present modificació, seran vigents les Normes Subsidiàries.

4- Caldrà tramitar el corresponent projecte d'urbanització i de reparcel·lació separatament del present document.

El projecte d'urbanització del Sector serà aportat per la propietat privada, promotora d'aquest. Es podrà tramitar simultàniament el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació voluntària (l'àmbit urbanístic és d'un únic propietari).

5- La present modificació de planejament no suposa cap increment de sostre edificable, i només es planifica la definició exacta dels nous vials i sistema de zona verda i equipaments. En els plànols de NSP es dibuixa la traça de diferents vies, però que no totes es consideren vinculants. La present modificació de planejament estableix el carrer de Lluís Companys com a eix vertebrador que permetrà el desenvolupament posterior dels àmbits del voltant. És per aquest motiu que aquest carrer es manté amb les característiques que preveuen les NSP. La resta de vials no es consideren necessaris per al desenvolupament de la trama urbana dels sectors limítrofs i per aquest motiu es proposen variacions respecte a la trama dibuixada. Gràcies a aquesta modificació s'aconsegueix un gran espai on acumular la totalitat del sòl amb aprofitament a on es podrà ubicar el centre comercial.

S'entén per raonada i justificada la necessitat de la modificació i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

6- La llei sectorial que afecta aquesta modificació és el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

La modificació de planejament s'explica per donar rellevància a l'apartat c de

l'article 4.2 "Principis rectors del Decret llei" quant a la potenciació d'un model de ciutat compacta en què l'ús residencial s'harmonitza en les activitats comercials i de serveis per enfortir les estructures comercials com a valors de la cultura mediterrània, a més a més, s'aconsegueix una reducció de la mobilitat de vehicles.

El centre comercial que es preveu implantar en aquest Sector està classificat per la llei de referència com un Gran establiment comercial (GEC) que es tracta d'establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².

Tal com es descriu a l'art. 7 s'inclou en la trama urbana consolidada del municipi les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees que fan referència les lletres a, b i c d'aquest article compreses dins del sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

D'acord amb l'art. 9, els grans establiments comercials com el proposat s'han d'ubicar en municipis de més de 5.000 habitants o capitals de comarca, com és el cas de Móra d'Ebre.

Amb tot l'exposat, s'entén que la ubicació proposada per al gran centre comercial compleix amb totes les prescripcions que estableix la nova llei d'equipaments comercials.

El centre comercial que es pretengui ubicar restarà sotmès al règim de comunicació i podrà tractar-se de petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC) o grans establiments comercials (GEC). Tal com s'estableix a l'article 17:

"Objecte i òrgan competent"

1. Estan sotmeses a aquest règim de comunicació:

Les noves implantacions, les ampliacions i els canvis d'activitat d'establiments comercials individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 400 metres quadrats i inferior a 800 metres quadrats i les seves ampliacions quan siguin inferiors a 800 metres quadrats de superfície total de venda després de l'ampliació.

Les noves implantacions, les ampliacions i els canvis d'activitat d'establiments comercials individuals o col·lectius situats en trama urbana consolidada (TUC) amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats i inferior a 2.500 metres quadrats i les seves ampliacions quan siguin inferiors a 2.500 metres quadrats de superfície total de venda després de l'ampliació, llevat de les excepcions previstes a l'article 9.3.a) i 9.3.b).

Els canvis de titular i les remodelacions dels establiments comercials individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 400 metres quadrats.

Les noves implantacions, els canvis d'activitat d'establiments comercials singulars, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 400 metres quadrats i inferior a 5.000 metres quadrats i les seves ampliacions quan siguin inferiors a 5.000 metres quadrats de superfície de venda total després de l'ampliació.

2. Les comunicacions relatives a noves implantacions, ampliacions i canvis d'activitat d'establiments comercials individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 1.300 metres quadrats, s'entenen efectuades amb la presentació de les regulades per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, per a aquest tipus d'establiments i s'han de presentar davant de l'ajuntament del municipi on es pretén realitzar l'activitat. En el termini d'un mes, l'ajuntament ha de trametre còpia de la comunicació a la direcció general competent en matèria de comerç. Reglamentàriament, s'ha d'articular la interrelació entre ambdues administracions.

3. Quan es tracti d'establiments comercials individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 metres quadrats i inferior a 2.500 metres quadrats, a més s'ha de presentar una declaració responsable, d'acord amb el que s'estableix en l'article 18.

4. Les comunicacions relatives als canvis de titularitat han d'anar acompanyades d'una declaració responsable relativa al canvi de titular conforme la persona interessada disposa del document públic o privat acreditatiu de la transmissió realitzada signada per persones amb poders de representació suficients. Aquesta declaració s'ha d'adreçar a la direcció general competent en matèria de comerç i s'ha de presentar bé davant l'ajuntament del municipi on es troba ubicada l'activitat o bé en qualsevol punt de la xarxa d'oficines de gestió empresarial (OGE) i

s'ha d'efectuar en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la data en què s'hagi formalitzat el canvi de titularitat corresponent."

Art. 3. Contingut documental

El contingut de la modificació puntual serà el derivat dels següents documents:

- I Memòria
- II Normes Urbanístiques
- III Programa d'Actuació
- IV Estudi Econòmic i Financer
- V Memòria social
- VI Plànols

Art. 4. Execució del Pla

L'execució es realitzarà segons el que preveu la legislació urbanística vigent en relació amb el sistema d'actuació per compensació bàsica amb un únic propietari.

Art. 5. Obligatorietat del Pla

Les determinacions contingudes en la present modificació puntual de Normes obligaran per igual a l'administració i als particulars.

Un cop aprovada la modificació puntual de Normes subsidiàries, previ a l'inici de les obres caldrà redactar i aprovar els corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació. L'Ajuntament de Móra d'Ebre podrà establir un conveni de col·laboració amb el futur promotor del centre comercial a on es valorarà els terrenys corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic i la compensació en metàl·lic d'aquests. Els termes d'aquests pactes hauran de venir definits en el projecte de reparcel·lació.

Art. 6. Interpretació dels documents del Pla

1- En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament als plànols d'ordenació, tindran preferència aquells en els quals la definició sigui més acurada, és a dir, els d'escala major.

2- En cas de discrepància entre les superfícies definides als plànols, les expressades en els quadres de dades normatius, i les resultants de plànols topogràfics d'escala més gran, degudament comprovats pels serveis tècnics municipals, tindran preferència aquestes darreres.

Art. 7. Desenvolupament del Pla

Aquest Pla Parcial es desenvoluparà mitjançant els corresponents Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització, que tractarà el sector de manera unitària.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 8. Definició

El Pla Parcial contempla i regula, en concordança amb les Normes Subsidiàries, els següents sistemes:

- Viari i vianants
- Espais lliures públics

Art. 9. Sistema viari i vianants (2.681,32m2).

1- Les alineacions i rasants d'aplicació per a les diferents vies i fronts són les determinades al plànol "Ordenació de l'edificació. Alineacions. Rasants ", sense perjudici de la seva precisió i ajust de detall en el projecte d'urbanització.

2- El projecte d'urbanització serà únic per al conjunt del Pla per a garantir que l'ordenació i els elements d'urbanització siguin homogenis en el conjunt de carrers. Caldrà preveure que l'accés i sortida de vehicles del centre comercial es produeixi per la semi rotonda que es troba entre el carrer de Lluís Companys i l'Avinguda Pius XII, per tal de minimitzar les molèsties al veïnatge de l'entorn. Cal evitar l'accés de vehicles al llarg del carrer de Lluís Companys i concentrar la circulació de vehicles a l'extrem sud-oest del sector urbanístic. S'utilitzarà el carrer de servei paral·lel a l'avinguda de Pius XII per a evitar que el trànsit hagi de discórrer per l'interior dels carrers del sector 20.

La disposició d'un únic vial vertebrador dels creixements ulteriors impedeix la circulació de vehicles en un circuit intern que pugui suposar un increment de trànsit viari a la resta de sectors existents al voltant del S19.

Art. 10. Sistema d'espais lliures públics (1.942,49 m2).

1- Comprèn la zona verda distribuïda longitudinalment seguint l'avinguda de Pius, XII de 303,86 m2 (que no es comptabilitzen per donar compliment als estàndards mínims) i les peces de major envergadura (rotonda d'accés i zona verda ubicada en la part sud-est del sector) de 1638,63 m2.

2- Es regularan d'acord amb la normativa de les Normes Subsidiàries del Municipi.

Art. 11. Sistema d'equipaments (1.058,40 m2).

1- Es preveu una parcel·la rectangular de 30,13 m d'ample i entre 34,70 m i 37,81 m de llargada situada a l'extrem nord-oest de l'àmbit, degudament comunicada a sistema de vialitat i amb front directe sobre la zona verda.

2- Es regularan d'acord amb la normativa de les Normes Subsidiàries del Municipi.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 12. Definició

1- Aquest Pla defineix una zona establerta per les Normes Subsidiàries com a sòl apte per urbanitzar, Sector 19

2- La delimitació i les condicions d'ordenació i d'edificació es fixen als plànols, números 03.

3- Paràmetres urbanístics i condicions de l'edificació i ús en les zones edificables.

(Es defineixen a continuació).

Clau 6-Comercial.2, vàlida per als sòl amb aprofitament

TÍTOL		IV SOL URBANITZABLE.
CAPÍTOL	2	REGULACIÓ DE LES ZONES.
SECCIÓ	1	ZONES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I RESIDENCIAL. CLAU 6.
ART.	125	DEFINICIÓ.
		<u>ES REVISÀ</u>
		Comprèn el sòl urbanitzable en el que es localitzaran assentaments residencials de transició entre l'actual sòl urbà i el sòl no urbanitzable.
ART.	126	EDIFICABILITAT.
		<u>ES REVISÀ</u>
		1.- Índex d'edificabilitat bruta zonal:
		-Clau 6 0'45 m ² s/m ² s.
		2.- La densitat màxima d'habitatges es fixa en:
		-Clau 6 30 Hab/Ha.
ART.	127	EXIGÈNCIES MÍNIMES.
		<u>ES REVISÀ</u>
		Las actuaciones en aquesta zona mitjançant Plans Parciais, respectaran les següents determinacions mínimes:
		1.- Vials: En el plànol nº 4 d'aquesta Revisió es contempla una proposta de traçat viari que el Pla Parcial podrà modificar sempre que quedi adequadament justificat i es garantitzi el lligam amb els traçats previstos als Sectors veïns.
		2.- Superfície mínima per a parcs i jardins, zones esportives i d'esbarjo públic en proporció adequada a les necessitats col·lectives, en un mínim de divuit metres quadrats per habitatge, no sent mai inferior al 10% de l'àmbit del P.P.
		3.- Superfície mínima per a centres culturals i docents públics i privats en la proporció mínima de deu metres quadrats per habitatge.
		4.- Emplaçaments reservats per a temples, centres assistencials, sanitaris, esportius i altres serveis d'interès públic

i social en superfície mínima de sis metres quadrats per habitatge sense que en cap cas aquesta superfície de sòl pugui ser inferior al 4 % de la superfície del P.P.

5.- Previsió d'aparcaments, en proporció mínima d'una plaça per cada cent metres quadrats d'edificació.

ART. 128 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

ES REVISÀ

1.- Tipus d'ordenació.

-Clau 6 Edificació aïllada.

2.- Paràmetres.

-Clau 6 Edificació aïllada.

a)- Tamany de parcel·la:

Tipus Edific.	Superfície mín.	Façana mín.
Aïllada	400	16
Línia	150	6

b)- Ocupació màxima parcel·la 40 % .

c)- Alçada màxima i nombre màxim de plantes: 10 m., PB + 2PP.

d)- Separacions mínimes: 3 m. a carrer i 3 m. a veïns.

ART. 128.1 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DELS SECTORS 4 I 5

Introducció: Modificació Puntual del Pla Parcial dels Sectors 4 i 5 aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de data 7 de maig de 1997.

SUB CLAU A:

A les illes grafiades amb la clau A i que es troben als plànols 5 i 6 del Pla Parcial es restringeix als habitatges unifamiliars aïllats, essent les ordenances d'aplicació les següents:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

a. Format de la parcel·la:

<u>Tipus Edifici</u>	<u>Superf. mín.</u>	<u>Façana mínima</u>
Aïllada	400 m ²	16 ml

b. Ocupació màxima de parcel·la: 40 %

Les plantes són resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, podran ocupar més del 40 % de la superfície de la parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cms. sobre la rasant del carrer.

c. Edificabilitat neta: 0.555 m²s/m²t.

d. Alçada màxima i nombre de plantes:
10.00 ml – Pb+2pp.

e. Separacions mínimes: 3.00 ml a carrer i 3.00 ml a veïns. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions, no deuran subjectar-se a les separacions mínimes a les llindes de parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cm. sobre la rasant del carrer.

SUB CLAU B

A les illes grafiades amb la clau B que es troben als plànols 5 i 6 del Pla Parcial es restringeix les agrupacions unifamiliars amb un màxim de 6 habitatges a tota la illa, sent les ordenances d'aplicació les següents:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

a. Format de parcel·la:

<u>Tipus d'edifici</u>	<u>Superf. mín.</u>	<u>Façana mínima</u>
Aïllada	400 m ²	16 ml

b. Ocupació màxima de parcel·la: 40 %

Les plantes sòtan resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, podran ocupar més del 40 % de la superfície de la parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cms. sobre la rasant del carrer.

c. Edificabilitat neta: 1.10 m²/m²t.

d. Alçada màxima i nombre de plantes:

10.00 ml – Pb+2pp.

e. Separacions mínimes: 3.00 ml a carrer, excepte en els edificis on la façana principal és situada paral·lelament a vial, la separació serà de 5.00 ml. segons documentació gràfica. La separació mínima a veïns serà 3.00 ml. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions, no deuran subjectar-se a les separacions mínimes a les llindes de parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cm. sobre la rasant del carrer.

SUB CLAU C:

A les illes grafiades amb la clau C i que es troben als plànols 5 i 6 del Pla Parcial es restringeix els habitatges a unifamiliars en filera, essent les ordenances d'aplicació les següents:

Tipus d'ordenació: Edificació en filera.

a. Format de la parcel·la:

<u>Tipus Edifici</u>	<u>Superf. mín.</u>	<u>Façana mínima</u>
Aïllada	150 m ²	6 ml

b. Ocupació màxima de parcel·la: 40 %

Les plantes sòtan resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, podran ocupar més del 40 % de la superfície de la parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cms. sobre la rasant del carrer.

c. Edificabilitat neta: 0.74 m²/m²t.

d. Alçada màxima i nombre de plantes:

10.00 ml – Pb + 2pp.

e. Separacions mínimes: 3.00 ml a carrer i 3.00 ml a veïns. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions, no deuran subjectar-se a les separacions mínimes a les llindes de parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cm. sobre la rasant del carrer.

SUBCLAU D:

A les illes grafiades amb la clau D i que es troben als plànols 3 i 4 de la modificació puntual del Pla Parcial es restringeix els habitatges a unifamiliars aïllats o habitatges en filera amb una agrupació màxima de quatre habitatges per parcel·la, següent en tot cas una única actuació amb 4 façanes, essent les ordenances d'aplicació les següents:

Tipus d'edificació: Edificació aïllada, o en filera (màxim 4 habitatges per parcel·la)

Format de parcel·la:

Tipus edifici	<u>Superf. mín.</u>	<u>Façana mínima</u>
Aïllada unifamiliar	400 m ²	16 ml
Aïllada (agrupació filera màxim 4 habitatges)	400 m ²	16 ml

a. Ocupació màxima de parcel·la: 40 %

Les plantes sòtan resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, podran ocupar més del 40 % de la superfície de la parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cm. sobre la rasant del carrer.

b. Edificabilitat neta: 0.889 m²s/m²t.

c. Alçada màxima i nombre de plantes:

10.00 ml – Pb + 2pp.

d. Separacions mínimes: 3.00 ml a carrer i 3.00 ml a veïns. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions, no deuran subjectar-se a les separacions mínimes a les llindes de parcel·la, sempre i quan el sostre superior no passi de 60 cm. sobre la rasant del carrer.

Art. 128.2 Subclau 6 Comercial

Es tracta d'una clau amb els mateixos paràmetres que la clau 6 genèrica, però que a l'hora d'indicar els usos, es preveu que l'ús principal sigui el ús comercial (3) i el d'estacionament en superfície (9), i la resta d'usos de l'article 129 (1,2,4,6,7,8) també són admissibles, encara que com a usos subsidiaris.

Aquesta clau es preveu en la parcel·la A del Pla parcial modificat del S21.

-Clau 6 Comercial. Edificació aïllada.

a)- Tamany de parcel·la:

Tipus Edific.	Superfície min.	Façana min.
Aïllada	400	16
Línia	150	6

b)- Ocupació màxima parcel·la 40 % .

c)- Alçada màxima i nombre màxim de plantes: 10 m., PB + 2PP.

d)- Separacions mínimes: 3 m. a carrer i 3 m. a veïns.

-Clau 6 Comercial.2 Edificació aïllada (MPNS S19)

a)- Tamany de parcel·la:

Tipus Edific.	Superfície min.	Façana min.
Aïllada	400	16
Línia	150	6

b)- Ocupació màxima parcel·la 40 % .

c)- Edificabilitat màxima parcel·la: 0,73 m2sostre/m2sòl

d)- Alçada màxima i nombre màxim de plantes: 8 m., PB + 1PP.

e)- Separacions mínimes: 3 m. a carrer i 3 m. a veïns.

ART. 129 CONDICIONS D'US.

-Clau 6. Edificació aïllada.

1.- Vivenda: Es permet l'ús unifamiliar i el plurifamiliar.

2.- Residencial: Es permet.

3.- Comercial: Es permet.

4.- Oficines: Es permet.

5.- Industrial: No es permet, a excepció de l'illa situada a la unió entre el C/ Dr. Borràs i el Camí de les Sèries.

6.- Sanitari i assistencial: S'admet.

7.- Educatiu, religiós i cultural: S'admet.

8.- Recreatiu i esportiu: S'admet.

9.- Estacionament i aparcament. S'admet.

S'amplia article 128.2 amb el es troba en negreta.

CAPÍTOL IV. GESTIÓ DEL PLA

Art. 13. Àmbit de desenvolupament

1- Es desenvoluparà en única etapa

Es preveu iniciar el desenvolupament del sector, immediatament, en el precís instant que es disposi de totes les tramitacions i autoritzacions preceptives. Es preveu finalitzar les obres d'urbanització abans de juny de l'any 2026.

2- El sistema d'actuació és el de compensació bàsica amb un únic propietari

Art. 14. Règim de cessions

- 1- En el sector seran de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a sistemes i a parcel·les de cessió de l'Ajuntament.
- 2- El projecte de reparcel·lació haurà de definir amb exactitud les finques edificables d'aprofitament privat així com les finques corresponents als sistemes viaris, zones verdes i equipaments. També s'haurà de concretar del 10% d'aprofitament urbanístic que ha de ser cedit gratuïtament a l'Ajuntament de Móra d'Ebre.
- 3- Es preveu que en lloc de materialitzar una parcel·la on encabir el 10% d'aprofitament urbanístic, es redacti un conveni entre el promotor del sector i l'Ajuntament de Móra d'Ebre. Aquest conveni es redactarà a l'efecte de valorar el 10% d'aprofitament urbanístic i procedir a la contraprestació econòmica en lloc de la cessió de terrenys. El fet de trobar-nos en un àmbit destinat a centre comercial, desaconsella la construcció d'habitatge social a l'interior del sector. L'import que s'acabi liquidant haurà de formar part del patrimoni municipal del sòl.

Art. 15. Característiques del Pla

Les dades numèriques del Pla, que tenen caràcter normatiu, es detallen en la memòria,

- 1- Qualificacions zonals del Pla
- 2- Cessions del Pla
- 3- Edificabilitat del Pla

Art. 16. Règim subsidiari.

Per a qualsevol altre paràmetre o interpretació que no estigui expressament contemplat a la normativa del Pla Parcial, serà d'aplicació allò que preveuen les Normes Subsidiàries de Móra d'Ebre.

3. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

El sistema previst per al desenvolupament de l'actuació serà el de compensació bàsica, amb un sol propietari.

És previst desenvolupar el sector en un termini màxim d'un any.

Per tal d'incentivar l'execució de manera immediata, s'estableix un termini màxim de 5 anys perquè s'iniciïn les obres de construcció d'un centre comercial. Si exhaurit aquest termini no s'hagués realitzat cap inversió, no es consideraria el desenvolupament immediat de l'àmbit i, per tant, es perdria l'avantatge de no tramitar un pla parcial urbanístic.

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Per tal de donar compliment a l'article 59 dels TRLUC, i pel que fa a l'avaluació econòmica cal fer una comparativa entre l'ordenació prèvia a la modificació i l'ordenació un cop efectuada la modificació.

Cal dir que per a les finances municipals la modificació no suposa cap augment significatiu dels costos de manteniment, ja que les superfícies destinades zones verdes s'augmenten lleugerament (passant de 1510 m² a 1942,49 m²), mentre que la superfície de vialitat es redueix en bona mesura ja que s'eliminen bona part dels carrers "insinuats" en les actuals NS.

Pel que fa al sistema d'equipaments que rebrà l'ajuntament, pràcticament no sofreix modificacions del planejament actual al previst (passa de 1054m² a 1058,40 m²).

L'Ajuntament, també rebrà un 10% de l'aprofitament urbanístic

Seguidament, es procedeix a valorar els costos d'urbanització que suposaran la gestió de l'àmbit urbanístic del S19. Aquesta valoració té caràcter orientatiu, donat que el pressupost es realitzarà segons les determinacions que contingui el projecte d'urbanització.

Els valors utilitzats són de procedència diversa i en general han estat contrastats amb els preus proporcionats per l'ITEC .

RESUM DE COSTOS EN EUROS

COSTOS URBANITZACIÓ VIALS	Euros
1. Moviment de terres 6,80 €/m ² sector	101.619,20
2. Pavimentació 9,59 €/m ² sector	143.312,96
3. Clavegueram 4,32 €/m ² sector	64.558,08
4. Electricitat 4,75 €/m ² sector	70.984,00
5. Enllumenat 1,97 €/m ² sector	29.439,68
6. Altres serveis 0,65 €/m ² sector	9.796,08
TOTAL	419.710,00
COSTOS URBANITZACIÓ VERD PÚBLIC.	45.090,00
TOTAL COST URBANITZACIÓ	464.800,00

REPERCUSSIÓ DELS COSTOS TOTALS

COST TOTAL EUROS	SOSTRE TOTAL	REPERCUSIO €/m ² st
464.800,00	6.729	69,07

REPARTIMENT DELS COSTOS TOTALS

La totalitat dels costos d'urbanització aniran a càrrec del promotor de la gestió del sector.

L'ajuntament rebrà gratuïtament la cessió dels terrenys destinats a sistemes; vialitat, zones verdes i equipaments.

L'ajuntament rebrà gratuïtament el 10% del sòl amb aprofitament del sector o la contraprestació econòmica en què es valori en el projecte de reparcel·lació.

Un cop la urbanització sigui recepcionada per l'ajuntament, els costos de manteniment dels carrers i zones verdes seran a càrrec de l'ajuntament. A l'efecte de ponderar l'impacte sobre les finances públiques seguidament es realitza una previsió de la magnitud dels mateixos:

Informe de Costos de Manteniment Estimat

Aquest informe és una estimació dels costos de manteniment setmanal per a una zona verda de 1942 m² i uns carrers de 2680 m² a Móra d'Ebre, amb serveis setmanals.

Consideracions importants:

- Els preus són estimacions i poden variar segons l'empresa de manteniment, la complexitat del treball i l'estat actual de les àrees.
- El cost de la mà d'obra a Móra d'Ebre (Tarragona) pot oscil·lar entre 9 i 14 €/hora. Per a aquest càlcul, utilitzarem una mitjana de **12 €/hora**.
- L'informe es basa en una estimació de les hores de treball necessàries per a una visita setmanal.

1. Manteniment de Zona Verda (1942 m²)

Les tasques de poda, reg i neteja es realitzen un cop per setmana, en un servei integral. El cost es calcula en funció de les hores de mà d'obra necessàries.

- **Poda (gespa i arbustos):** Per a una àrea de 1942 m², la poda regular de la gespa i el manteniment d'arbustos (poda de formació, neteja de branques seques) podria requerir unes 3-5 hores per setmana.
 - **Cost setmanal estimat:** 4 hores x 12 €/hora = **48 €**
- **Reg:** S'assumeix que hi ha un sistema de reg automàtic. El cost principal és el de la mà d'obra per a la supervisió i l'ajust del sistema, que podria requerir 1-2 hores setmanals.
 - **Cost setmanal estimat:** 1.5 hores x 12 €/hora = **18 €**
- **Neteja (residus i fulles):** La neteja general i la recollida de residus és una tasca contínua que requereix dedicació setmanal. S'estimen 2-3 hores.
 - **Cost setmanal estimat:** 2.5 hores x 12 €/hora = **30 €**

Cost Total Setmanal Zona Verda: 48 € (poda) + 18 € (reg) + 30 € (neteja) = **96 €/setmana**

2. Manteniment de Carrers (2681 m²)

La neteja de carrers inclou la recollida de papers, escombrar fulles i residus, i el manteniment general de les vies.

- **Neteja:** Per a 2681 m² de carrers, un servei de neteja setmanal podria requerir entre 3 i 5 hores, ja sigui de forma manual o amb maquinària lleugera.
 - **Cost setmanal estimat:** 4 hores x 12 €/hora = **48 €**

Cost Total Setmanal Carrers: 48 €/setmana

Resum de Costos Mensuals i Anuals

- **Cost Total Setmanal:** 96 € (Zona Verda) + 48 € (Carrers) = **144 €/setmana**
- **Cost Mensual Estimad (4 setmanes):** 144 € x 4 = **576 €/mes**
- **Cost Anual Estimad (52 setmanes):** 144 € x 52 = **7488 €/any**

Desglossament de Costos (Estimació)

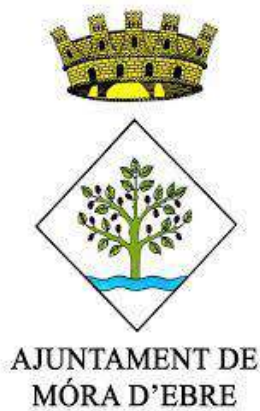
Concepte	Superfície	Cost Setmanal	Cost Mensual (aprox.)	Cost Anual (aprox.)
Zona Verda	1942 m²	96€	384€	4.992€
- Poda, reg, neteja				
Carrers	2681 m²	48€	192€	2.496€
- Neteja				
TOTAL	4623 m²	144€	576€	7.488€

Móra d'Ebre, agost de 2025.

Rosa Maria Poyo Perelló
ARQUITECTA

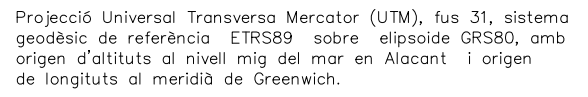
AJUNTAMENT DE MÓRA D'EBRE

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Agost 2025





SÒL EDIFICABLE PRIVAT = 8.345,31 m²

SÒL EDIFICABLE APROF. MIG = 927,26 m²

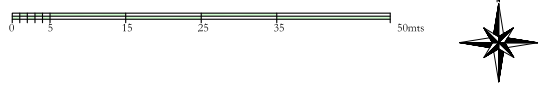
Edificabilitat bruta	0,45 m2/m2	6.729,00 m2	45,00%
Densitat (30 hab./Ha)	30 hab./Ha	44 Hab.	0,29%
Edificabilitat neta	0,73 m2/m2	6.729,00 m2	45,00%
Sostre total	6.729 m2		





ESQUEMA XARXA DE CLAVEGUERAM I PLUVIALS

Projecció Universal Transversa Mercator (UTM), fus 31, sistema geodèsic de referència: ETRS89 sobre elipsoid GR580, amb origen d'altituds al nivell mig del mar en Alacant, i origen de longituds al meridià de Greenwich.



SIMBOLOGIA INSTAL·LACIONS AIGUA

- Canalització d'abastament d'aigua, tub de polietilè HD, 16 bar Ø 90 mm
- Escomesa a parcel·la d'aigua potable, inclòs vàlvules i obra civil
- Vàlvula ce comporta
- Hidrants soterrats DN 100 mm amb pericó de registre, dos sortides de diàmetre nominal DN=70 mm, racord tipus Barcelona,
- Boca de reg per acoblament de mànega col·locada en pericó soterrat, separació màxima 50 m

SIMBOLOGIA INSTAL·LACIONS ENLLUMENAT PÚBLIC

- L·luminària existent
- Línia soterrada enllumenat públic
- L·luminària

SIMBOLOGIA BT

- Línia de baixa tensió segons companyia subministradora
- Escomesa parcel·la

SIMBOLOGIA CLAVEGUERES

- Pou de registre
- Tub SN8 HDPE Ø 300 general

SIMBOLOGIA PLUVIALS

- Pou de registre
- Tub SN8 HDPE Ø segons càlcul hidrològic



ESQUEMA XARXA D'AIGUA POTABLE, BAIXA TENSÍO I ENLLUMENAT PÚBLIC

	APROF. URBANÍSTIC	= 9.272,57 m2
	ZONA DE CESSIÓ EQUIPAMENTS	= 1.058,40 m2
	ZONA VERDA	= 1.942,49 m2
	VIALS I APARC.	= 2.681,32 m2
	PARCEL·LES – 1	= 9.272,57 m2
	SÒL EDIFICABLE PRIVAT	=8.345,31 m2
	SÒL EDIFICABLE APROF. MIG	= 927,26 m2

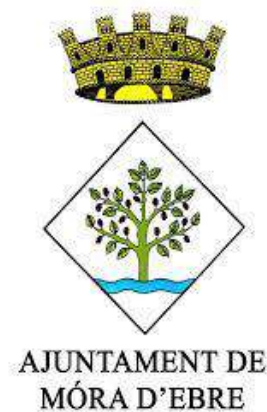


PREVISIÓ EDIFICACIÓ

AJUNTAMENT DE MÓRA D'EBRE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP AMB L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL S-19

**Memòria social per justificar la
modificació puntual de NS en l'àmbit del
S19 de Móra d'Ebre**



Agost 2025

MEMÒRIA SOCIAL PER JUSTIFICAR LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NS EN L'ÀMBIT DEL S19 DE MÓRA D'EBRE

Justificació social i argumentari per a la contenció de l'expansió urbanística residencial

Introducció

L'evolució urbana dels municipis petits i mitjans de Catalunya, com és el cas de Móra d'Ebre, s'ha de plantejar sempre des d'una perspectiva integrada, equilibrada i sostenible. Aquesta memòria social pretén exposar, amb arguments fonamentats, el perquè no és necessària la creació de nou sòl urbà residencial, al municipi en l'actualitat, posant especial èmfasi en els aspectes socials, demogràfics, econòmics, mediambientals i urbanístics que configuren el teixit vital de la vila.

Anàlisi demogràfica

Evolució de la població

Móra d'Ebre, com molts altres municipis de l'interior de Catalunya, presenta una evolució demogràfica caracteritzada per l'estancament i, fins i tot, per una lleugera tendència al decreixement o envelliment de la població. Les dades de les últimes dècades mostren una estabilitat numèrica que, en cap cas, justificaria un creixement significatiu de l'espai urbà. La població no ha experimentat increments notables que puguin posar pressió sobre l'habitatge ni sobre les infraestructures existents.

Envelliment i canvi generacional

El fenomen de l'envelliment demogràfic és una realitat palpable: moltes famílies són formades per persones d'edat avançada, mentre que el jovent sovint emigra cap a nuclis urbans més grans o cap a l'àrea metropolitana en cerca d'oportunitats laborals i formatives. Aquesta dinàmica, lluny de requerir més sòl urbà, posa sobre la taula la necessitat de mantenir, adaptar i rehabilitar l'habitatge existent per donar resposta a les necessitats socials reals, com són la mobilitat, l'accessibilitat i els serveis d'atenció a la dependència. A més a més, el municipi de Móra d'Ebre disposa de gran quantitat de solars buits, amb edificabilitats elevades per la construcció de nou habitatge.

Anàlisi del parc d'habitatges

Habitatge disponible i desocupació

Un dels arguments més sòlids per rebutjar la necessitat d'obrir nou sòl urbà és l'existència d'un parc d'habitatges suficient i, en molts casos, amb presència de pisos buits o infrautilitzats. La rehabilitació d'edificis antics, la recuperació de cases abandonades o la reconversió de locals comercials en habitatge són alternatives molt més eficients que la

promoció de nova construcció. Aquest aprofitament racional de l'espai existent permet evitar la dispersió urbana i la creació de barris nous sense vida social ni identitat pròpia. A banda, com es detallarà més endavant, la promoció de nous habitatges esdevé inviable econòmicament, ja que els costos de construcció superen en més del doble el valor de mercat dels habitatges posats en venda en l'actualitat.

La cohesió social i el teixit urbà consolidat

El creixement urbà innecessari pot trencar l'equilibri i la cohesió dels barris històrics, afavorint la despersonalització i la fragmentació social. La vida comunitària de Móra d'Ebre es basa en l'enxarxament veïnal dels barris tradicionals, en la proximitat de serveis i en la continuïtat dels espais públics. Ampliar el sòl urbà suposaria diluir aquest capital social i posar en perill la vitalitat dels carrers i places actuals. Cal indicar que el Sector 19 de planejament es situa allunyat del centre geogràfic de la població i es situa en un extrem proper a la N-420 i als polígons industrials.

Aspectes econòmics i laborals

Mercat de treball i dinamisme econòmic

Móra d'Ebre presenta un teixit econòmic diversificat, però amb un pes important del sector terciari, administracions públiques, comerç de proximitat i serveis relacionats amb la salut, l'educació i la cultura. El creixement del sòl urbà no té, el dia d'avui, correlació amb una necessitat de nova indústria ni de creació massiva de llocs de treball que requereixin més habitatge. Al contrari, la promoció econòmica hauria de passar per la modernització dels polígons ja existents, la digitalització empresarial i el suport a les petites empreses locals.

Turisme i desenvolupament sostenible

La potencialitat turística de Móra d'Ebre, basada en el patrimoni, la natura i el riu, no justifica en cap cas una expansió urbanística. El turisme de qualitat aposta per la integració paisatgística, l'hospitalitat en allotjaments petits i familiars, i la posada en valor de l'entorn natural i patrimonial. El creixement urbà desmesurat, a més de trencar amb la identitat local, suposaria un impacte ambiental negatiu i una pèrdua d'atractiu.

Aspectes mediambientals

Protecció del paisatge i el territori

L'entorn de Móra d'Ebre és ric en valors naturals i paisatgístics: el riu Ebre, els espais agrícoles, les zones boscoses i els espais protegits formen part d'un patrimoni col·lectiu que cal preservar. Qualsevol ampliació del sòl urbà comporta la destrucció de sòls agrícoles i naturals, la fragmentació d'hàbitats i l'afectació sobre la biodiversitat. Aquesta pèrdua seria irreversible i perjudicaria la qualitat de vida de les persones residents.

Canvi climàtic i sostenibilitat

La lluita contra el canvi climàtic exigeix un urbanisme compacte, amb alta eficiència energètica i una bona gestió dels recursos. Apostar per la ciutat ja construïda, invertir en la millora de l'eficiència dels edificis antics i promoure la mobilitat sostenible són actuacions que contribueixen positivament a la mitigació del canvi climàtic. Obrir nous espais de sòl urbà residencial allunyats del centre principal de la població suposaria la creació de nous nuclis amb noves demandes de recursos i increments en els consums de subministraments i serveis.

Infraestructures i serveis

Suficiència d'equipaments

L'oferta d'equipaments educatius, sanitaris, esportius i culturals de Móra d'Ebre cobreix, en línies generals, les necessitats de la població actual. L'ampliació del sòl urbà comportaria una pressió afegida sobre aquestes infraestructures, que podrien quedar sobredimensionades o poc utilitzades segons l'evolució demogràfica prevista.

Costos socials i econòmics de l'expansió

L'obertura de nous sectors urbanitzables implica costos associats a la urbanització, la dotació de serveis bàsics, el manteniment de carrers, parcs i instal·lacions. El fet de no agrupar els nous creixements de sòl urbà residencial al voltant del centre principal de la població, repercuteix en major nivell de despesa i aquestes despeses repercuteixen negativament en les finances municipals i podrien reduir la capacitat d'inversió en la millora i manteniment dels espais urbans ja consolidats.

Arguments socials per la contenció urbanística residencial

- Foment de la cohesió social: El manteniment del teixit urbà tradicional facilita la convivència, la solidaritat veïnal i la participació ciutadana.
- Recuperació del patrimoni construït: La rehabilitació contribueix a la dignificació i revitalització dels carrers històrics.
- Millora de la qualitat de vida: Evitar la dispersió urbana comporta una millor accessibilitat als serveis i una vida més sostenible.
- Preservació del territori: Mantenir el sòl agrícola i natural és clau per al futur del municipi i per als equilibris ecològics.
- Racionalització de la despesa pública: Concentrar recursos en el nucli urbà existent és més eficient i beneficia el conjunt de la societat.

Justificació no materialització 45 habitatges S19

Aquesta memòria social té per objectiu justificar la no materialització dels 45 habitatges previstos al sector 19 del municipi de Móra d'Ebre, a la llum de la modificació puntual de

les Normes Subsidiàries de Planejament i la realitat actual del mercat immobiliari local, incloent-hi la recent declaració de Móra d'Ebre com a zona de mercat residencial tensionat.

1. Contextualització del Sector 19 El sector 19, identificat en les Normes Subsidiàries de Planejament de Móra d'Ebre de 1994, preveia originalment la construcció de 45 habitatges. D'aquests 45 habitatges, en compliment de les legislacions d'aplicació en matèria d'habitatge, 14 serien de protecció oficial i 32 de renda lliure.

2. Anàlisi de la realitat actual del mercat immobiliari a Móra d'Ebre Les dades recents i els estudis sobre el mercat immobiliari a Móra d'Ebre revelen una situació "molt desoladora" i una important disfunció entre l'oferta existent i la capacitat d'absorció de la demanda.

- **Excés d'oferta i manca de demanda:** Actualment, hi ha una **gran oferta d'habitatges, tant en bloc com unifamiliars, que no troba prou demanda**. S'estima que l'estoc actual d'habitatges buits supera les 350 unitats, i no s'ha venut cap dels habitatges de protecció oficial d'una promoció de 3 habitatges finalitzada cap a l'any 2009 i que ja estan acabats. Aquesta situació implica que es necessitarien **més de 15 anys per absorbir l'oferta existent** si es manté la demanda actual, considerada inusualment alta per a la població.
- **Rol de la SAREB:** El "banc dolent" (SAREB) posseeix una part considerable d'aquest estoc immobiliari acabat i buit a Móra d'Ebre. Davant la manca de compradors, la SAREB ha canviat la seva estratègia, optant per llogar aquests habitatges en lloc de vendre'ls, en un intent de "remoure lleugerament un mercat que es trobava pràcticament paralitzat".
- **Desequilibri de preus:** Els **valors de venda al mercat lliure de Móra d'Ebre són inferiors als valors de venda màxims previstos per a l'habitatge de protecció oficial (HPO)**. Aquesta realitat suggereix que "no té sentit que l'administració assumeixi una tasca urbanitzadora que es situï per davant de la iniciativa privada", ja que el mercat lliure ja és capaç de proporcionar un producte més competitiu. Per tant, no hi ha una necessitat específica de produir nou HPO, pel fet que el mercat lliure ofereix habitatges més barats i en millors condicions.
- **Baixa activitat de compravenda:** S'han produït **molt poques operacions de compravenda**. No s'han realitzat noves sol·licituds de llicències per a blocs plurifamiliars des de l'any 2012, un fet que s'atribueix a la gran quantitat d'habitatges sense vendre produïts durant la bombolla immobiliària.
- **Tendència demogràfica regressiva:** Contràriament a les previsions de creixement poblacional realitzades per diferents organitzacions i departaments, la població de Móra d'Ebre ha experimentat un **lleuger retrocés, passant de 5.738 habitants l'any 2011 a 5.726 habitants actualment** (dades de 2024). Aquest decreixement obliga a refer el dimensionat global de les necessitats d'habitatge.
- **Sòl urbà consolidat disponible:** Móra d'Ebre ja disposa de moltes parcel·les en sòl urbà consolidat lliure d'edificacions, susceptibles de ser edificades immediatament, que **superen amb escreix les necessitats previsibles durant 10**

o 15 anys. La reserva de sòl existent es considera suficient per a gairebé 10 anys, tenint en compte la disminució de la població i el gran nombre de pisos buits.

Seguidament, es mostren diferents ortofotografies on es remarquen solars buits, susceptibles de ser edificables amb llicència directa.



Àmbit urbanització Cardona



Àmbit ponent

3. La Declaració de Móra d'Ebre com a Zona de Mercat Residencial Tensionat (ZMRT)

Móra d'Ebre no va ser inclosa en la declaració inicial de 140 municipis com a zona de mercat residencial tensionat (ZMRT) per la Resolució TER/800/2024.

- No obstant això, Móra d'Ebre és un dels **131 municipis que van ser declarats com a nova zona de mercat residencial tensionat** d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquests 131 municipis van ser objecte d'un nou expedient de declaració

iniciat el 21 de març de 2024 a causa de la problemàtica d'assequibilitat de l'habitatge que persistia més enllà dels 140 municipis inicials.

- Per ser inclòs en aquesta nova declaració, Móra d'Ebre compleix el requisit demogràfic de tenir una **població superior a 2.000 habitants** segons dades del padró a 1 de gener de 2023.

Compliment dels requisits de la Llei 12/2023 (Article 18.3) La Llei 12/2023 estableix quatre requisits per a la declaració d'una ZMRT. Móra d'Ebre compleix el següent requisit:

- **Requisit 4 (Creixement acumulat del preu de compravenda):** El preu de compravenda de l'habitatge ha experimentat en els cinc anys anteriors a la declaració un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya (IPC).

- La diferència per a Móra d'Ebre en aquest requisit és del **16,94%** (33,95% de creixement del preu de compravenda vs. 17,01% de l'IPC).

- Móra d'Ebre **no compleix** els altres tres requisits:

- **Requisit 1 (Càrrega del lloguer):** La càrrega mitjana del cost del lloguer més les despeses i subministraments bàsics no supera el 30% dels ingressos mitjans o la renda mitjana de les llars. Per a Móra d'Ebre, aquesta càrrega era del **21,73%** el 2021.

- **Requisit 2 (Càrrega de la hipoteca):** La càrrega mitjana del cost de la hipoteca més les despeses i subministraments bàsics no supera el 30% dels ingressos mitjans o la renda mitjana de les llars. Per a Móra d'Ebre, aquesta càrrega era del **17,29%** el 2021.

- **Requisit 3 (Creixement acumulat del lloguer):** El preu de lloguer no ha experimentat en els cinc anys anteriors a la declaració un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'IPC. La diferència per a Móra d'Ebre en aquest requisit és del **-10,24%**.

Dades socioeconòmiques i d'habitatge (2016-2023)

- **Renda mitjana anual neta per llar:**

- L'any 2021, la renda mitjana neta per llar a Móra d'Ebre va ser de **34,577 euros**.
- Entre 2016 i 2021, la renda anual neta per llar va experimentar una variació del **10,7%**.

- **Preu mitjà mensual del lloguer (euros/mes):**

- 2016: 309.3
- 2021: 368.2
- 2023: 399.8
- La variació del preu del lloguer entre 2016 i 2023 va ser del **29,3%**.

- **Preu mitjà de l'habitatge de compravenda (milers d'euros):**

- 2016: 77.4
- 2021: 75.1

- 2023: 70.6

- La variació del preu de compravenda entre 2016 i 2023 va ser del **-8,9%**.

- **Esforç econòmic per accedir a l'habitatge (en percentatge de la renda neta de la llar):**

- **Lloguer més subministraments:** Va oscil·lar al voltant del 20,6% (2016) i 22,1% (2021).

- **Hipoteca més subministraments:** Va oscil·lar al voltant del 19,3% (2016) i 17,3% (2021).

Aquestes dades s'han utilitzat per justificar la inclusió de Móra d'Ebre en la nova zona de mercat residencial tensionat, ja que, en general, els municipis que formen part d'aquesta llista presenten un comportament diferenciat pel que fa al preu de l'habitatge i la renda de la llar en comparació amb la resta de Catalunya.

Com es pot veure, Móra d'Ebre va ser inclòs en aquesta llista únicament per complir un dels 4 requisits necessaris i el requisit que complia era el de què el preu de compravenda d'habitatge havia superat en tres punts percentuals al IPC acumulat en els cinc darrers anys. Aquest criteri, no té en compte el punt de partida del preu inicial. Com veurem a continuació, els preus del mercat immobiliari de Móra d'Ebre en cap cas són especulatius, ja que no arriben a cobrir ni el 50% del costos de construcció de possibles noves promocions. Aquest aspecte és fonamental per entendre que, si bé la declaració de mercat residencial tensionat pot ser positiva pel que fa a la contenció dels preus del mercat de lloguer d'habitatge (manca d'oferta), no era necessària pel que fa a l'incentiu de construcció de nou producte immobiliari que, ara per ara, esdevé inviable econòmicament mentre no es produeixi un increment de valors de venda. O sigui, que el criteri pel qual Móra d'Ebre ha estat inclosa en la Declaració de mercat immobiliari, és el motiu pel qual no es produeix nova oferta d'habitatge que és l'única via de garantir un mercat immobiliari equilibrat.

Aquesta discrepància suggereix que la inclusió de Móra d'Ebre en la ZMRT no es basa en els indicadors directes de tensió del mercat (com l'assequibilitat o l'augment desproporcionat de preus), sinó possiblement en criteris demogràfics generals (població superior a 2.000 habitants, que Móra d'Ebre compleix) o en una categorització territorial més àmplia.

4. Justificació de la no materialització dels 45 habitatges al Sector 19 Donada la realitat del mercat immobiliari a Móra d'Ebre, la no materialització dels 45 habitatges previstos al Sector 19 es justifica plenament per les següents raons:

- **Evitar l'agreujament de l'excés d'oferta:** La construcció de nous habitatges residencials, inclosos els 45 del Sector 19, agreujaria l'actual situació de sobreoferta i estoc d'habitatges buits, que ja necessita més d'una dècada per ser absorbit.
- **Inadequació de la demanda:** La població de Móra d'Ebre està disminuint, i no hi ha una demanda latent insatisfeta que justifiqui l'augment del parc residencial.
- **Incoherència amb els objectius de la ZMRT (en el context local):** Si bé Móra d'Ebre ha estat declarada ZMRT, aquesta declaració es produeix malgrat que el municipi no compleix tres dels quatre requisits quantitatius de l'article 18.3 de la

Llei 12/2023. L'objectiu de la llei és corregir l'oferta insuficient i els preus elevats, problemes que, segons les dades aportades, no són els principals a Móra d'Ebre. En un context de mercat ja deprimat, augmentar l'oferta residencial aniria en contra de l'esperit de la llei, que busca "contenció" de preus, no la seva major depressió en un mercat ja saturat.

- **Optimització de recursos:** Assumir tasques urbanitzadores per a nous habitatges residencials quan el mercat lliure ja ofereix habitatges a preus per sota del màxim HPO, i amb un gran estoc buit, seria una assignació ineficient de recursos públics i privats.
- **Possibilitat de "canvi d'ús" més viable:** La mateixa modificació puntual de les NS suggereix que els edificis amb destinació comercial podrien tenir un valor de venda superior, la qual cosa podria ser una alternativa més viable per a la revalorització del sòl en un mercat residencial saturat, en línia amb les dinàmiques econòmiques del municipi.

5. Evolució vendes i preu m2 construït al llarg dels anys a Móra d'Ebre (període 2017/2024)

Evolució de les compravendes d'habitatge a Móra d'Ebre per any (Preu / m2 construït):

- Any 2017
 - Habitatges nous lliures: 5 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 558,6 €/m2.
 - Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
 - Habitatges usats: 28 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 568,3 €/m2.
 - Total de compravendes: 33.
- Any 2018
 - Habitatges nous lliures: 3 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 1.059,8 €/m2.
 - Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
 - Habitatges usats: 36 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 534,4 €/m2.
 - Total de compravendes: 39.
- Any 2019
 - Habitatges nous lliures: 6 compravendes.

- Preu mitjà / m2 construït: 635,8 €/m2.
- Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
- Habitatges usats: Les dades específiques de compravendes i preu per m2 construït per a habitatges usats al municipi de Móra d'Ebre no estan disponibles a les fonts proporcionades per a l'any 2019.
- Total de compravendes: Només es pot confirmar un total de 6 compravendes d'habitatge nou per a Móra d'Ebre directament de les fonts per a aquest any.
- Any 2020
 - Habitatges nous lliures: 2 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: No disponible (menys de 3 compravendes registrades per confidencialitat).
 - Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
 - Habitatges usats: 41 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 568,01 €/m2.
 - Total de compravendes: 43.
- Any 2021
 - Habitatges nous lliures: 17 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 920,2 €/m2.
 - Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
 - Habitatges usats: 31 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 788,87 €/m2.
 - Total de compravendes: 48.
- Any 2022
 - Habitatges nous lliures: 7 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 905,76 €/m2.
 - Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
 - Habitatges usats: 39 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 917,13 €/m2.
 - Total de compravendes: 46.
- Any 2023
 - Habitatges nous lliures: 36 compravendes.
 - Preu mitjà / m2 construït: 510,49 €/m2.

- Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
- Habitatges usats: 58 compravendes.
 - Preu mitjà / m² construït: 961,01 €/m².
- Total de compravendes: 94.
- Any 2024
 - Habitatges nous lliures: 30 compravendes.
 - Preu mitjà / m² construït: 660,29 €/m².
 - Habitatges nous protegits: 0 compravendes.
 - Habitatges usats: 55 compravendes.
 - Preu mitjà / m² construït: 986,71 €/m².
 - Total de compravendes: 85.

Aquesta informació, extreta directament de les publicacions estadístiques de les webs d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, corroboren 3 aspectes:

1r. Tot i l'elevada oferta d'obra nova disponible per la SAREB, es venen molts més habitatges usats que nous (288 enfront de 106).

2n. El preu mitjà de venda d'habitatge usat es més elevat que el preu mitjà de l'habitatge nou (760€/m² respecte a 749€/m²). Aquest aspecte ve condicionat perquè el 100% de l'habitatge nou prové de les vendes de promocions finalitzades a la bombolla financera i que va passar a mans del SAREB.

3r. En el període analitzat no s'ha venut cap habitatge protegit a Móra d'Ebre.

6. Anàlisi de la rendibilitat d'una promoció immobiliària amb els preus i costos actuals a Móra d'Ebre

1. Costos estimats

a) Cost del sòl (solar o parcel·la)

Dades actuals a Móra d'Ebre mostren:

- Terreny urbanitzable: entre 0,6 €/m² i 478 €/m², sent la mitjana al voltant de 408 €/m² [tarragona.terrenos.es](http://tarragona terrenos.es).
- Solar urbà: entre 18 €/m² i 394 €/m², amb una mitjana propera als 191 €/m² tarragona.terrenos.es.
- Terreny per habitatge tipus (300 m²): preu mitjà d'uns 111 €/m² [Idealista](https://www.idealista.com).

b) Cost de construcció

No hi ha dades específiques de Móra d'Ebre, però es pot estimar basant-se en les referències espanyoles:

- El cost nacional de construcció d'obra nova era de 1 275 €/m² al tercer trimestre de 2024 [ElHuffPost](#).
- Comentaris sectorials apunten que, des de la Covid, els costos s'han situat entre 1 300 € i 1 500 €/m², amb possibles pics superiors pels materials o dissenys especials [Reddit](#).
- S'hi apliquem els coeficients i mòduls del Col·legi Oficial d'Arquitectes el cost de construcció es situa en 1.107 €/m² per a les poblacions de Tarragona

c) Altres costos típics

Distribució aproximada habitual en una promoció (segons literatura sectorial):

- Obres i construcció: 45 %-55 %
- Adquisició del sòl: 20 %-30 %
- Projectes i llicències: 5 %-10 %
- Comercialització: 3 %-7 %
- Finançament: 5 %-8 %
- Altres costos i gestió: 3 %-5 %

Aquestes proporcions serveixen de guia, encara que els costos absoluts s'haurien de valorar per a una promoció concreta.

2. Ingressos estimats (preus de venda)

Preu de venda mitjà a Móra d'Ebre:

- Idealista (juny 2025): 685 €/m² (+6,7 % mensual, -4,3 % anual) [Idealista](#).
- Indomio (juny 2025): 692 €/m², amb un +16,9 % respecte a juny 2024 [Indomio.es](#).
- RealAdvisor (juliol 2025): cases a 847 €/m² i pisos a 770 €/m² [RealAdvisor](#).
- Idealista (juliol 2025, valoració): mitjana general de 711 €/m², amb pisos a 772 €/m² i cases a 663 €/m² [Idealista](#).

Conclusió: els preus de venda realistes per habitatge podrien situar-se entre 700 €/m² i 850 €/m² segons tipologia i nivell del producte.

És interessant veure que aquests imports de venda es situen molt per davall dels imports que la pròpia Generalitat de Catalunya estableix per als municipis de la Zona B (on es troba Móra d'Ebre), per al règim general de protecció Oficial

Règim	Venda (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29

Aquests valors de venda, suposarien que un pis de 90.00 m² de superfície útil (uns 108.00 m² de superfície construïda) es podria vendre fins a 255.293,10 € (2363,82 €/m² construït) un preu fora de la realitat del mercat immobiliari de Móra d'Ebre.

3. Exemple il·lustratiu de càlcul de rendibilitat

Posem com a escenari típic una promoció de tipus mitjà, amb aquests paràmetres (per cada 100 m² construïts):

1. Sòl: solar urbà mitjà a 191 €/m² → 19 100 €
2. Construcció: 1 300 €/m² construït → 130 000 €
3. Altres costos (10 % de tot): $(19\ 100 + 130\ 000) \times 10\ \% \approx 14\ 910\ €$
4. Inversió total estimada: 164 010 €
5. Ingressos (venda a 800 €/m²): $100\ m^2 \times 800\ € = 80\ 000\ €$

Aquest exemple indica pèrdua (80 k d'ingressos vs 164 k d'inversió), el que mostra que calen escales més grans o majors preus de venda per assolir rendibilitat.

7. Grau de gestió i desenvolupament dels àmbits urbanístics previstos en les NS de Móra d'Ebre des de 1994 fins a l'actualitat

Les Normes subsidiàries de planejament aprovades el 1994 preveien un total de 28 sectors de sòl urbanitzable i un total de 30 polígons de sòl urbà no consolidat.

En aquests 31 anys s'han gestionat 8 dels 28 sectors de sòl urbanitzable i 14 dels 30 polígons de sòl urbà no consolidat. El ritme de gestió es baix, ja que les necessitats de nou sòl no han estat elevades. Cal dir que des de la punxada de la bombolla immobiliària no s'ha iniciat la gestió de cap altre àmbit urbanístic.

Seguidament, es mostra un quadre resum del grau de gestió dels diferents àmbits urbanístics previstos en les NS de planejament.

Sòl urbanitzable				Sòl urbà no consolidat			
Àmbit urbanístic	Habitatges potencials	Us predominant	Grau de gestió	Àmbit urbanístic	Habitatges potencials	Clau urbanística	Superfície sòl (Ha) / Grau de gestió
S1	58	Habitatge obert	No gestionat	P1	18	Clau 3b	0,27 No gestionat
S2	26	Habitatge obert	No gestionat	P2	105	Clau 2	0,42 No gestionat
S3	118	Habitatge obert	No gestionat	P2	10	Clau 3b	0,16 No gestionat
S4-5	146	Habitatge obert	Gestionat	P3	26	Clau 1	0,16 No gestionat
S6	13	Habitatge obert	No gestionat	P4	15	Clau 1	0,09 Gestionat
S7	24	Habitatge obert	No gestionat	P4	31	Clau 1	0,19 No gestionat
S8	60	Habitatge obert	No gestionat	P5	45	Clau 2	0,18 No gestionat
S9	137	Habitatge obert	No gestionat	P6	63	Clau 1	0,38 Gestionat
S10	29	Habitatge obert	No gestionat	P7	10	Clau 3b	0,15 No gestionat
S11	71	Habitatge obert	No gestionat	P8	30	Clau 3b	0,45 Gestionat
S12	64	Habitatge obert	No gestionat	P9	7	Clau 3b	0,11 No gestionat
S13	118	Habitatge obert	No gestionat	P10		Clau 4	0,82 No gestionat
S14	118	Habitatge obert	No gestionat	P11	51	Clau 3b	0,77 No gestionat
S15	59	Habitatge obert	No gestionat	P12	212	Clau 2	0,85 No gestionat
S16	39	Habitatge obert	No gestionat	P12	20	Clau 3b	0,31 No gestionat
S17	41	Habitatge obert	No gestionat	P13	22	Clau 2	0,09 No gestionat
S19	45	Habitatge obert	Objecte modificació	P13	4	Clau 3b	0,07 No gestionat
S20	33	Habitatge obert	Gestionat	P14	53	Clau 3b	0,8 No gestionat
S21	48	Habitatge obert	Gestionat	P15	90	Clau 2	0,36 No gestionat
S22	55	Habitatge tancat	No gestionat	P16	155	Clau 2	0,62 Gestionat
S23	-	Industrial	Gestionat	P16	26	Clau 3b	0,39 Gestionat
S24	-	Industrial	Gestionat	P17		Clau 3a	0,31 No gestionat
S25	-	Industrial	No gestionat	P18A		Clau 3a	0,3 Gestionat
S26	21	Habitatge obert	No gestionat	P18B		Clau 3a	0,24 Gestionat
S27	39	Habitatge obert	No gestionat	P19-20	224	Diverses	2,4 Gestionat
S28	33	Habitatge obert	No gestionat	P21	29	Clau 3b	0,44 No gestionat
				P22	77	Clau 2	0,31 No gestionat
				P23A	26	Clau 3b	0,39 Gestionat
				P23B	30	Clau 3b	0,46 No gestionat
				P24	21	Clau 3b	0,32 Gestionat
				P25	10	Clau 3b	0,16 Gestionat
				P26	30	Clau 3b	0,45 Gestionat
				P27		Clau 4	9,1 Gestionat
				P28	10	Clau 3b	0,16 No gestionat
				P29	42	Clau 3b	0,64 Gestionat
				P30	32	Clau 3b	0,49 No gestionat
Total no gestionat	1123			Total no gestionat	882		
Total gestionat	227			Total gestionat	642		
Objecte modificació	45			* Per al càlcul d'habitatges potencials s'ha estimat 1 habitatge/600m2 sòl en clau 3A, 1 habitatge/150m2 sòl en clau 3b, 1 habitatge/120m2sostre amb edificabilitat 3 en clau 2, 1 habitatge/120m2sostre amb edificabilitat 2 en clau 1			

8. Conclusions Basant-nos en l'evidència presentada pels mateixos documents de planificació i anàlisi de mercat, incloent-hi la informació detallada sobre la realitat immobiliària de Móra d'Ebre i els annexos de la declaració de ZMRT, es conclou que la no materialització dels 45 habitatges al Sector 19 de Móra d'Ebre és una decisió justificada. Aquesta mesura s'alinea amb una gestió urbanística prudent i responsable, que respon a la realitat d'un mercat amb excés d'oferta i demanda reduïda, i que evita exacerbar desequilibris existents, fins i tot en el marc d'una declaració de zona tensionada que, per a Móra d'Ebre, no es fonamenta en els indicadors quantitatius de tensió de preus o manca d'oferta. La preservació dels edificis existents i la revalorització del sòl a través de la disminució de càrregues urbanístiques són mesures que sí que aporten un benefici en el context actual.

La realitat del mercat immobiliari de Móra d'Ebre, impedeix la construcció de nou habitatge per la manca de rendibilitat econòmica. Tot i considerar un preu de venda d'uns 800,00 €/m2 (superior a la realitat que indica la pàgina d'idealista com a preu m2 per a Móra d'Ebre a data d'avui) una nova construcció de nou habitatge suposaria una pèrdua del 50% de la inversió realitzada.

La no materialització dels 45 habitatges previstos en el S19 de Móra d'Ebre es justifica per:

- El municipi disposa de suficients solars i terrenys edificables en sòl urbà consolidat
- El municipi no està edificant nous edificis d'habitatges plurifamiliars des de la finalització de la bombolla immobiliària (2009)
- El municipi disposa de molts habitatges nous en mans de la SAREB a disposició de ser venuts o llogats

- El nucli antic de la població disposa d'un gran nombre d'habitatges en desús, desocupats i en mal estat que convindria rehabilitar i posar a disposició per tal d'evitar una major degradació.
- A banda del Sector 19, les actuals NS de Móra d'Ebre preveuen molts altres sectors i polígons que poden ser gestionats i urbanitzats en caràcter d'urgència, si fos necessari, amb un potencial de 2005 habitatges.

Rosa Poyo Perelló

ROSA MARIA POYO
PERELLO /
num:20667-9

Firmado digitalmente por ROSA
MARIA POYO PERELLO /
num:20667-9
Fecha: 2025.08.27 10:03:29
+02'00'

Móra d'Ebre a 21 d'agost de 2025