



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
207/2022	El ple	17/02/2022

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:

EXPEDIENT 207/2022. PLANEJAMENT GENERAL (MODIFICACIÓ), PERI 1 FAÇANA FLUVIAL

Favorable	Tipus de votació: Ordinària A favor: 10, En contra: 0, Abstencions: 3, Absents: 0
-----------	--

RESOLUCIÓ

Per encàrrec de l'equip de Govern es presenta la documentació tècnica redactada pels Serveis Tècnics Municipals per a la "Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Móra d'Ebre, de la modificació del PERI 1 façana fluvial".

A més, en data 07/02/2021, NRE E-RE-80, s'ha presentat per part de A. GENERATIVA, SL document de desistiment de la petició de tràmit del PERI 1 presentat el dia 31/03//2020 i aprovat inicialment pel Ple de la Corporació en data 10/07/2020, demanant la nul·litat del mateix.

ANTECEDENTS:

-El Pla Especial de Reforma Interior del c. Barca anomenat PERI 1 va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 21/03/2003 i publicat al DOGC de data 23/09/2003. El document es va redactar i aprovar per resoldre la situació precària de la façana fluvial en aquest indret, d'algunes de les edificacions existents i la





necessitat de plantejar-se la seva rehabilitació, definició de nous usos i l'ordenació dels espais existents, essent l'objecte reordenar i recuperar una zona del casc antic degradada i permetre els usos hotelers, oficines, comercial i garatge.

El PERI 1 se situa entre el c. Barca núms. 1 a 9 i Plaça de baix núms. 7 i 8, i dintre d'una àrea de protecció pròpia del Castell, com es defineix en les vigents Normes Subsidiàries. L'execució del PERI no es va iniciar principalment per la dificultat del compliment de les prescripcions aprovades, i també per l'escassa capacitat econòmica dels propietaris de les finques, que no van poder fer front als elevats costos d'enderrocament i reconstrucció d'alguns edificis.

-En data 31/03/2020, NRE E-RE-81 es va presentar documentació tècnica de la "Modificació puntual de les normes subsidiàries de Móra d'Ebre, de la modificació del PERI 1 façana fluvial" redactada per l'arquitecte Jaume Bel Homedes, per encàrrec de A. Generativa, SL, i que va ser aprovada inicialment pel Ple de la Corporació en data 10/07/2020. Aquesta Modificació redefinia l'àmbit original del PERI 1, amb algunes edificacions a rehabilitar, excloent els propietaris no interessats en actuar ni afectats pel nou planejament. També incloïa la construcció d'un embarcador, unes escales dins del domini públic hidràulic i s'assignaven a l'àmbit de gestió les càrregues urbanístiques derivades de l'execució d'aquesta infraestructura.

Dit acord es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes mitjançant anunci al BOPT núm. 2020-05149 de data 05-08-2020 i al Diari Més Ebre de 31/07/2020. Així mateix es va donar audiència als Ajuntament limítrofs i als particulars afectats. Durant aquest termini no es va presentar cap al·legació, reclamació ni suggeriment.

Alhora es van sol·licitar informes al Departament de Cultura i a l'Agència Catalana de l'aigua com a organismes afectats i que es van rebre en data 24/09/2020 NRE 2938 i NRE 2937 respectivament. En aquest darrer es deixa constància de la dificultat per obtenir l'autorització de les administracions competents en el domini públic fluvial.

També es va acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències d'obres dins l'àmbit del PERI 1 de la façana fluvial, a excepció de les que fossin necessàries per a mantenir la seguretat dels edificis i de la via pública, fins l'aprovació definitiva de la modificació puntual i com a màxim dos anys, d'acord amb l'establert als arts. 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.





Actualment pot considerar-se el PERI vigent, caducat atesa la inacció o incapacitat dels afectats per actuar, per haver transcorregut un termini molt superior al previst en el Pla de 3 anys, i també es desestima l'anterior modificació puntual redactada i aprovada en fase inicial.

Aquest Ajuntament, promotor de la present Modificació Puntual, ha decidit replantejar la modificació de la zona del PERI 1, encarregant als Serveis Tècnics municipals la redacció del document tècnic que es presenta i que simplifica la gestió urbanística de l'entorn a l'efecte d'incentivar a que la iniciativa privada pugui rehabilitar les construccions existents cada vegada més degradades i s'impedeixi que el conjunt es segueixi envellint sense cap actuació, fins al punt que la seguretat estructural estigui més compromesa, ja que la majoria d'edificacions presenten diferents graus de ruïna.

L'Ajuntament desisteix del Pla de reforma interior que es preveia en les NNSS a l'efecte de minimitzar càrregues per als propietaris de l'interior de l'àmbit però continua estant interessat en mantenir el parc edificat existent ja que les edificacions que es troben afectades pel PERI componen un punt icònic de la façana fluvial de Móra d'Ebre, i una bona part disposen de front directe a la Plaça de Baix. Es tracta de permetre l'autorització de la rehabilitació de les edificacions, de manera eficaç i àgil, però sense deixar que s'alteri el valor històric i paisatgístic de l'entorn.

Els objectes de la Modificació Puntual, degudament justificats a la documentació tècnica, son principalment els següents:

-Extindre el Pla Especial original per inacció i per haver-se quedat obsolet, convertint-lo en un àmbit de sòl urbà consolidat més actualitzat que permeti establir uns objectius assolibles i regenerar l'illa inclosa entre la Plaça de Baix, c/ Barca i el riu Ebre.

-Desvincular la planificació-construcció de l'embarcador i l'inici d'un passeig fluvial des de la Plaça de Baix prevista a la modificació redactada a l'any 2020, arran de l'informe que va emetre l'Agència Catalana de l'Aigua i la dificultat de consensuar l'aprovació d'aquesta infraestructura també per la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre. No obstant això, es preveu recuperar una vegada s'aconsegueixi un consens amb els diferents agents que





tenen encomanades les competències sobre el domini públic hidràulic. Els costos que suposin aquesta infraestructura viària aniran a càrrec de l'Ajuntament, donat que la modificació que es proposa el sòl afectat passa a ser urbà consolidat.

-Innecessarietat de nova reparcel·lació a l'haver canviat l'estructura de la propietat en diverses finques de titularitat d'un propietari únic, per tant no es proposen àmbits de gestió atès que les edificacions estan emplaçades en sòl urbà consolidat, limitrofs amb vials urbans totalment executats i amb tots els serveis requerits i no existeixen altres càrregues urbanístiques a repartir, simplificant i millorant la viabilitat de desenvolupament de la proposta, més factible des del punt de vista econòmic, urbanístic i des de la millora de la gestió entre els particulars afectats.

-Es regulen els usos, es qualifiquen com a Clau 1H les edificacions en mal estat que han de ser rehabilitades i que componen la façana fluvial. Les edificacions que donen front a la Plaça de Baix, es mantenen en Clau 1, en ús d'habitatge plurifamiliar, aquesta clau també permetrà la conversió dels edificis en establiment residencial públic si així ho consideren, però no suposarà una obligació com sí els hi suposa als propietaris dels immobles Clau 1H.

-Es consoliden els espais que actualment no es troben edificats com a espais inedificables, es a dir, espai verd però de naturalesa privada, no previst en el PERI 1 aprovat.

L'interès públic de la proposta es justifica per les següents raons:

-Per raons urbanístiques que es basen en la rehabilitació urbana d'una àrea estratègica per al municipi. La rehabilitació de les propietats privades també una qüestió d'interès públic quan els nuclis antics estan fortament degradats.

-Per raons turístiques, atès que la potenciació de totes les iniciatives que puguin augmentar la qualitat dels serveis i recursos dedicats al turisme han d'esser ben vinguda i desitjables per enfortir un sector que té un gran potencial pendent de desenvolupament i que revertirà en millorar l'economia local, comarcal i de les Terres de l'Ebre que pateixen forts índexs de despoblació i desocupació.





-Per raons econòmiques, ja que les actuacions de rehabilitació urbana per revertir la situació de degradació, han de ser rentables econòmicament pels particulars que inverteixen, tot i que hi estat obligats. Els nuclis antics s'estan quedant buits i abandonats, per manca d'iniciativa privada i recursos econòmics, per tant, han de confluïr, de forma predominant, els interessos públics i la iniciativa privada en la planificació i gestió del sòl.

-Per raons de recuperació de patrimoni arquitectònic, degut a la se va ubicació estratègica de recuperació de la façana fluvial, en el context arquitectònic de la ciutat antiga amb el Castell de Móra d'Ebre, dins del seu espai de protecció.

Finalment es justifica la salvaguarda dels interessos públics i privats concurrents en la present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries en l'àmbit del PERI1, pels següents motius:

1. Es consolida la superfície construïda existent, sense cap increment o decrement de la mateixa.
2. S'incrementa el nombre de places de residencial públic de la població. Aquest fet suposa una millora de l'economia de la població i permet la creació de diversos llocs de treball.
3. Se simplifica la gestió urbanística i les obres de reforma-rehabilitació son susceptibles de ser atorgades tan bon punt sigui aprovada definitivament aquesta modificació puntual de Normes. Els propietaris dels immobles ocupats podran realitzar obres en els seus immobles sense haver d'esperar l'aprovació d'un projecte de reparcel·lació.
4. S'aconsegueix mantenir la façana fluvial d'aquest tram del poble, ja que es manté el nombre de plantes dels edificis preexistents. El front fluvial es manté amb un baix nivell edificat. Bona part de la banda de l'illa que dona front al riu, es manté inedificable o edificable en planta baixa (en el cas de les edificacions preexistents).
5. Es rehabiliten els edificis existents i se'n garanteix el seu manteniment al posar-los en ús. S'atura el procés de degradació en que es troben els edificis desocupats.
6. No hi ha variacions en el còmput global de sistemes municipals.

Vist l'informe de secretaria-intervenció que obra a l'expedient, i atès el que s'estableix als articles 73, 74, 85, 96, 97 i 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i articles 103, 104, 117 i 118 del Decret 305 /2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, en referència a la tramitació de plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats i





suspensió de llicències, en el que consta que d'acord amb l'establert a l'art. 103.4 c) els efectes de la suspensió de tramitacions i llicència s'extingeixen, entre altres, quan s'acordi deixar sense efectes la tramitació del pla, i no es poden acordar noves suspensions per idèntica finalitat sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'extinció dels efectes.

A la vista del dictamen favorable de la Comissió informativa general de data 10 de febrer de 2022, el plenari de la Corporació, ACORDA:

PRIMER.- Deixar sense efectes l'acord d'aprovació inicial de la "Modificació puntual de les normes subsidiàries de Móra d'Ebre per la modificació del PERI 1 façana fluvial" redactada per l'arquitecte Jaume Bel Homedes per encàrrec de A. GENERATIVA, SL. i procedir a l'arxiu de l'expedient.

SEGON.- Aprovar inicialment la "Modificació puntual de les normes subsidiàries de Móra d'Ebre per la modificació del PERI 1 façana fluvial" redactada pels Serveis Tècnics Municipals.

TERCER.- 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 aduir, durant el termini esmentat, totes les al·legacions o observacions que consideri oportunes. També se'n farà la publicitat per mitjans telemàtics.

QUART.- Concedir audiència pel termini d'un mes a tots els Ajuntaments limítrofs, notificar aquests acords a tots els interessats i sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, en aquest cas a:

-Departament de Cultura

-Agència Catalana de l'Aigua

-Agència Catalana de Turisme

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





**Ajuntament de
Móra d'Ebre**

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



Codi Validació: 5WQGYZTJGAAAG66RHKKJ6C5NW | Verificació: <https://moradebre.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 7

Ajuntament de Móra d'Ebre

Plaça del Baix, 1, Móra d'Ebre. 43740 (Tarragona). Tel. 977400012. Fax: 977400955