



Ajuntament d'Amposta

Obres i Urbanisme

Amposta, gener de 2017

**TEXT
REFÓS**

045

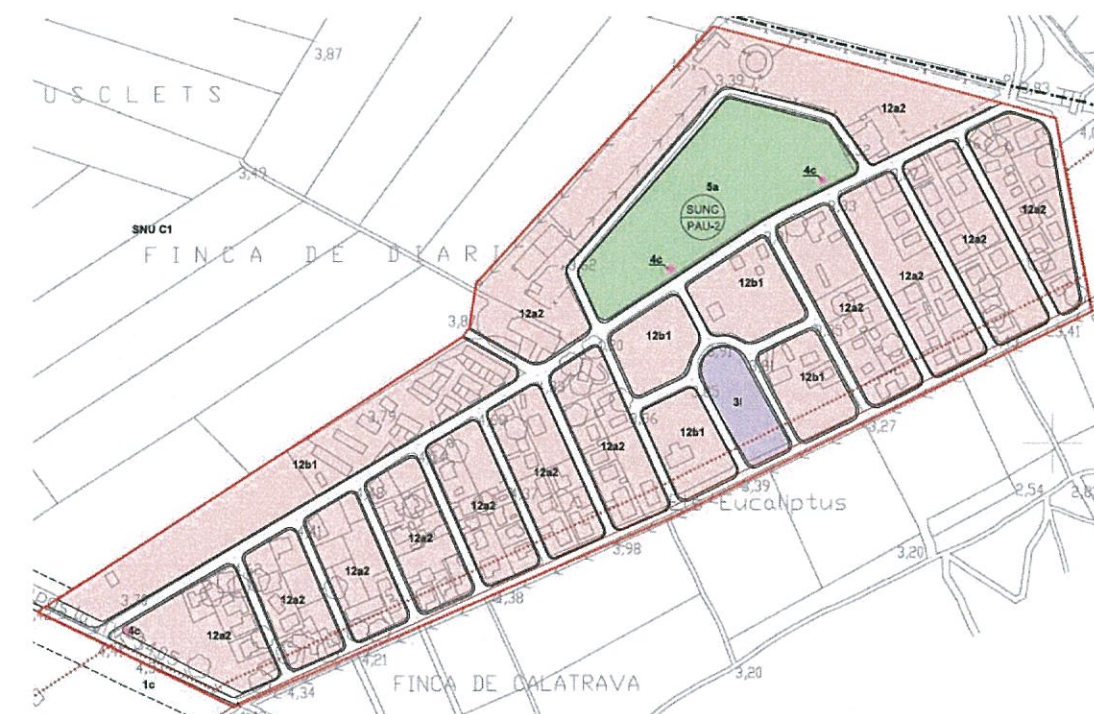
PER APROVACIÓ DEFINITIVA

Còpia 03

Secretaria

Aprovació inicial 30/01/2017

Aprovació provisional 24/04/2017



MOD-POUM-045

CPISR-1 C Maria Cinta Vidal Bayarri

Text refós verificat pel Ple en data

02/10/2017

2017.10.06 13:23:54 +02'00'

Modificació puntual del POUM número 045
Canvi de classificació dels sòls de l'àmbit del PAU-2 Eucalyptus
creació de les claus 12a2.1 i 12a2.2
i inclusió de nous usos a les claus 12a2.1, 12a2.2 i 12b1 del sòl urbà



Índex

Memòria justificativa

- Objecte del present document
- Promotor, iniciativa i redactor
- Antecedents
- Consideracions
- Justificació de la proposta
- Proposta
- Altres consideracions a efectes d'ordre

Documentació annexa

annex 01

- Justificació del compliment de l'article 99 del TRLUC

annex 02

- Decret d'alcaldia 86/2017 d'Incoació de l'expedient

annex 03

- Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat de la Reparcel·lació i d'acabament de les obres d'urbanització

Plànols



La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 13 de juliol de 2017, va adoptar, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Proposta

Per tot el que s'ha exposat es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre l'adopció de l'acord següent:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 45, relativa al canvi de classificació dels sòls de l'àmbit del PAU-2 Eucaliptus, d'Amposta, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1- Cal recaptar els informes de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar del Ministeri d'Agricultura i Pesa, Alimentació i Medi Ambient i del Servei de Gestió del Litoral del Departament de TES.
- 1.2- Cal concretar la definició del nou ús de serveis turístics.
- 1.3- Cal justificar la proposta d'admissió de l'ús hotel·ler en la nova qualificació 12a2.2 per tal de garantir que no és motiu de dispensació.
- 1.4- Cal donar compliment a l'article 99 del TRLUC.
- 1.5- Cal modificar el plànol d'ordenació OR.02 Sectors de planejament i polígons d'actuació i l'article 85 Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Digitally signed by CPISR-1 Teresa Carbó
Espuny
Date: 2017.07.19 13:19:43 CEST

Teresa Carbó Espuny
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Aquest document recull l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre a l'objecte d'aconseguir l'aprovació definitiva de la modificació número 045 del POUM.

Objecte del present document

L'objecte d'aquesta **modificació puntual del POUM d'Amposta número 045**, és:



- Actualitzar la classificació del sòl en tot l'àmbit del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus", donat que s'han dut a terme els procediments per a la gestió urbanística de l'àmbit.
- Definir un nou ús específic, el de serveis turístics, per tal d'ampliar els usos continguts a l'article 341 de la Normativa urbanística del POUM.
- Dividir l'àmbit de l'actual clau 12a2 Eucaliptus amb dos subàmbits, per tal d'establir-hi nous usos. (hoteler i serveis turístics)
- Establir a l'àmbit de la Clau 12b1 l'ús de serveis turístics

Promotor, iniciativa i equip redactor

La Modificació puntual del POUM d'Amposta número 45, és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor és l'Ajuntament d'Amposta, amb seu a la Plaça de l'Ajuntament núm. 3 i codi postal 43870.

L'equip redactor són els Serveis Tècnics municipals, encapçalat per l'arquitecte municipal Jaume Castellví i Miralles.

Antecedents

Marc legal urbanístic

En data 26 de gener de 2007 la Comissió Territorial de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament, pendent de la redacció d'un text refós, la primera revisió del planejament general del municipi d'Amposta.

El 15 de maig de 2007, la mateixa Comissió, va acordar la publicació del text refós un cop acreditat el compliment de les prescripcions d'ofici establertes al mateix acord.

El 21 de gener de 2008 es va dur a terme la publicació de l'aprovació definitiva del Pla d' Ordenació Urbana Municipal (POUM) d'Amposta al DOGC.

Normativa urbanística d'aplicació

La Normativa urbanística del POUM en el Títol II, Règim urbanístic del sòl, capítol II, Regulació del sòl urbà, Secció tercera, Gestió i execució del sòl urbà, estableix, en l'article 85, els continguts i les determinacions pels Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat.

art. 85 Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions

1. Aquest Pla delimita els següents polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

a) Usos residencials

- PAU-1: Lligallo de Dalt Nord
- PAU-2: Eucaliptus
- PAU-3: Av. Sta.Bàrbara-Carmelites Teresianes
- PAU-4: Cementiri Nord
- PAU-5: Ribera d'Amunt
- PAU-6: Pla d'Empúries

b) Usos industrials

- PAU-7: Dàrsena fluvial
- PAU-8: Tosses (*)
- PAU-9: Oriola (*)
- PAU-10: Val de Zafan (*)

2. La delimitació dels PAU en el SUNC comporta que els propietaris tenen els deures de:

- complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- costejar i, si escau, executar la urbanització.
- edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'Actuació Urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre els aprofitaments que es determinen en l'article 43 del TRLUC, amb el límit del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vénen regulats en les corresponents fitxes que s'adjunten a continuació, on es defineixen les següents característiques:

- a. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
- b. Delimitació i àmbit: es descriu la superfície i s'identifica el Polígon d'actuació.
- c. Condicions d'ordenació: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí i, el règim de cessions que li correspon a cada polígon d'actuació.
- d. Condicions d'edificació i ús: es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.
- e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema i modalitat d'actuació que el Pla d'Ordenació Municipal determina d'acord amb els previstos pel Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. (*) Els àmbits corresponents a Plans Parciais o Unitats d'actuació en sòl urbà delimitats per l'anterior planejament general que han estat ordenats i aprovats definitivament i que es troben en



diverses fases d'execució, però que no han completat les obres d'urbanització o no han formalitzat la totalitat de les cessions de sòl, mantenen les condicions d'aprofitament, ordenació i edificació. Aquests polígons d'actuació vénen grafiats en els plànols normatius sèrie OR. 03 i estan definits en l'annex num. 2. Fitxes urbanístiques en sòl urbà.

A la mateixa Secció tercera, Gestió i execució del sòl urbà, Subsecció tercera, Zona d'ordenació residencial, l'article 108, classifica les Zones d'Ordenació Residencial Oberta. Clau 12.

SUBSECCIÓ TERCERA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA (clau 12)

...

art 108. Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada. Es permet l'edificació aparellada sense reducció de la superfície mínima de parcel·la ni augment del nombre d'habitatges.

Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries, les següents subzones:

Subzona residencial oberta unifamiliar (Clau 12a)

Clau 12a1 Subzona Favaret

Clau 12a2 Subzona Eucaliptus

Clau 12a3 Subzona Lligallo Baix Nord

Subzona residencial oberta plurifamiliar (Clau 12b)

Clau 12b1 Subzona Eucaliptus

Clau 12b2 Subzona Lligallo Baix Nord

Als articles 111 i 112 s'estableixen les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 12a2. Eucaliptus unifamiliar

SUBZONA 12a2. Eucaliptus (Unifamiliar)

(Antiga clau 3a del Pla General)

art. 111. Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 400 m2
- Façana mínima parcel·la: 20 m
- Índex d'edificabilitat net: 0,60 m2st/m2s
- Ocupació màxima: 30%
- Nombre de plantes màxim: PB+1P
- Alçada reguladora: 8,00 m
- Separació a vial: 5,00 m
- Separacions a veïns: 3,00 m
- Separació entre edificis: 6,00 m
- Ocupació edificis auxiliars: 6%

art. 112. Condicions d'ús

S'admet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla general) i el 4.1. d'ús comercial.

En planta coberta s'admeten els usos 24. ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27. ús infraestructures de telecomunicacions

A l'article 116 de la Normativa urbanística del POUM, s'estableixen les condicions d'ús de la subzona 12b1 Eucaliptus plurifamiliar.

SUBZONA 12b1. Eucaliptus (Plurifamiliar)

(Antiga clau 3b del Pla General)

...

art. 116. Condicions d'ús

S'admeten els usos d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar i 1.3 en edifici plurifamiliar i, el 16.1 ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla general) 3. hotelier i el 4.1 d'ús comercial.

En planta coberta s'admeten els usos 24. ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27. ús infraestructures de telecomunicacions.

La Normativa urbanística del POUM regula en els articles 340 i 341 els usos generals i específics, en funció de la seva funció urbanística

art 340. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són els que el Pla estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial, etc.) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial en edificació compacta, sector residencial en eixample, sector residencial en edificació unifamiliar en filera, sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, sector residencial en edificació oberta, sector residencial en conjunts unitaris, sector industrial, sector de serveis terciari logístics, sector d'activitats agrícola ramaderes i forestals) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

1. Habitacional

És el que es refereix a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats edificis d'habitatges i a l'allotjament temporal destinat a col·lectius de persones. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents:

Edifici unifamiliar, edifici bifamiliar, edifici plurifamiliar, habitatge rural, residencial col·lectiu i residencial especial.

2. Terciari:

Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Hotelier, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

3. Industrial



Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzem i industrial.

4. Productiu sector primari:

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar i els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix i a l'explotació dels recursos minerals. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: agrícola, ramader, forestal i extractiu.

5. Comunicacions:

Comprèn els usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: estacions de serveis.

6. Dotacional:

Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió, i d'altres similars. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures:

Comprèn les activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

8. Serveis tècnics i ambientals:

Comprèn els usos o activitats relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics urbans necessaris pel funcionament del conjunt de la ciutat i tots els relacionats amb el medi ambient. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Generació d'energia elèctrica, gestió de residus, tractament d'aigües, infraestructures de telecomunicacions i divulgació del medi ambient.

Article 341. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. Ús d'habitatge:

És el que correspon als edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

1.1 En edifici unifamiliar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

1.2 En edifici bifamiliar: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent, no susceptibles de dividir-se horitzontalment.

1.3 En edifici plurifamiliar: es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.

1.4 Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

2. Ús residencial

S'estableixen les categories següents:

2.1 Residencial col·lectiu: es refereix a l'allotjament permanent destinat a una pluralitat o col·lectiu de persones. Inclou residències per a gent gran, d'estudiants, residències per a religiosos o militars, residències per a persones amb disminució psíquica, o similars. En queden exceptuats els allotjaments corresponents als usos assistencial i hotel·ler.

2.2 Residencial especial: es defineix com l'allotjament temporal destinat a una pluralitat o col·lectiu de persones. Inclou albergs, cases de colònies, i d'altres similars.

3. Ús hotel·ler:

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, hotel apartaments, motels, i, en general tots aquells establiments del ram de l'hostaleria, en les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial vigent.

4. Ús comercial:

Comprèn els locals i instal·lacions oberts al públic, destinats a la venda al detall, inclou tant les botigues o establiments individuals, com els establiments col·lectius. Atenent a la seva superfície, els establiments comercials poden ser:

4.1 Petits: són els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior als 600 m².

4.2 Mitjans: són els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda superior o igual als 600 m² i inferiors als 1299 m².

4.3 Grans: són els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior als 1300 m².

Les activitats desplegades en els locals i establiments de caràcter comercial s'han d'adequar a les exigències i requisits regulats a la Llei 18/2005 d'equipaments comercials. El desplegament comercial municipal s'adequarà a les previsions que fixarà el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials de Catalunya (PTSEC) pel període 2005-2009 o instrument que el substitueixi.

5. Ús d'oficines:

Comprèn totes les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

6. Ús industrial:

S'estableixen les categories següents:

6.1 Indústria integrada. Comprèn les indústries compatibles amb l'habitatge.

6.2 Indústria urbana. Comprèn les indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en ells.

6.3 Indústria agrupada. Comprèn les indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte les que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

6.4 Indústria separada. Comprèn les indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

6.5 Magatzems. Comprèn els locals destinats a dipòsits de mercaderies i a la venda a l'engròs.

7. Ús sanitari assistencial:



S'estableixen les categories següents:

7.1 Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen els establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjador, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centre de serveis socials amb allotjament de persones grans i centres de reinserció social, així com altres centres previstos pel Departament de salut.

7.2 Comprèn els centres, consultoris i clíniques destinades al tractament d'animals.

8. Ús hospitalari:

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts, clíniques, hospitals.

9. Ús educatiu:

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats, i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstics, conducció i similars, que s'imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades.

10. Ús cultural:

Correspon a les activitats de tipus cultural desplegades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis i similars, teatres, cinemes auditoris i similars.

11. Ús religiós:

Comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

12. Ús de restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

13. Recreatiu:

És el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i del temps lliure no compreses en cap altra qualificació que poden generar molèsties. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, sales de festes, cafès cantant i similars.

14. Recreatiu del joc:

Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius (billars, futbolins i similars), bingos i similars.

15. Ús esportiu:

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física, esports i dansa, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

16. Ús d'aparcament:

És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

16.1 Ús d'aparcament lligat a l'ús dominant

16.2 Ús d'aparcament en general

17. Ús administratiu:

Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.

18. Ús extractiu:

Comprèn les activitats d'extracció i moviments de terres en general

19. Ús agrícola:

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivades de l'explotació agrària.

20. Ús ramader:

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

21. Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la despleguen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en els àmbits en què li és d'aplicació.

22. Ús estacions de servei:

Comprèn les edificacions destinades a la prestació de serveis relacionats amb el manteniment de vehicles i al subministrament de carburants i combustibles. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció cinquena d'aquest mateix capítol.

23. Altres usos:

La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

24. Ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable:

Comprèn la instal·lació d'aparells que generin energia elèctrica a partir d'energies renovables, aquests podran ser autònoms o connectats a la xarxa elèctrica.

25. Ús de gestió de residus:

Comprèn les activitats destinades a la gestió de residus, plantes de reciclatge i tractament de residus, i d'altres similars permeses a la legislació sectorial vigent.

26. Ús de tractament d'aigües:

Comprèn les activitats destinades a la depuració i tractament d'aigua, com també els dipòsits d'emmagatzematge.

27. Ús d'infraestructures de telecomunicacions:

Comprèn les instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions com ara els centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes de telefonia i hertzianes, centre de comunicacions, antenes per satèl·lit, i d'altres similars permeses a la legislació sectorial vigent.

28. Ús de divulgació mediambiental

Comprèn les edificacions i els espais destinats a la divulgació, recerca, estudi i protecció del medi ambient.



A la Normativa urbanística del POUM. Annex 2. Fitxes urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable. Polígons d'actuació urbanística i ha inclosa la fitxa del Polígon d'actuació residencial PAU-2 del sòl urbà no consolidat "Eucaliptus, amb el següent contingut.

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-2 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "EUCALIPTUS"

1.- Definició:

Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 213.481,62 m²s.
- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 2 (PAU-2) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 46.621,68 m²s.(21,84 %).
- S'adscriu al sistema d'espais lliures, parc urbà (clau 5a), una superfície de 19.084,24 m²s (8,94%).
- S'adscriu al sistema d'equipaments sense ús específic (clau 3i) una superfície de 3.838,70 m²s (1,80%).
- D'acord a l'article 43.1 de la LUC 2/02, com que no es contemplen nous usos dins de l'àmbit de planejament ni es produeix edificabilitat addicional, no serà necessari que el Polígon d'actuació cedeixi el percentatge corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'apliquen les següents regulacions:

a) Edificació residencial oberta unifamiliar de la subzona 12a2, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 106.778 m²s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 64.067 m²st

b) Edificació residencial oberta plurifamiliar de la subzona 12b1, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 37.159 m²s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 66.886 m²st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladís autoritzats per la normativa)

La superfície de sòl privat total del Polígon d'actuació PAU-2 és de 143.937,00 m²s.

El sostre màxim total del Polígon d'actuació PAU-2 és de 130.953 m²st.

En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per la modalitat de cooperació.

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-2 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"EUCALIPTUS"



Consideracions

Pel que fa al canvi de classificació dels sòls de l'àmbit

En data 19 de gener de 2016, el Secretari accidental de l'Ajuntament d'Amposta va lliurar certificat on s'explicita:

1. El projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus" previst en el POUM d'aquest municipi d'Amposta fou definitivament aprovat per acord adoptat per la Junta de Govern Local, en sessió duta a terme el dia 17 de juny de 2011.
2. El projecte de reparcel·lació esmentat fou degudament inscrit en el Registre de la propietat d'Amposta-1.
3. La urbanització del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus" fou realitzada d'acord amb el contracte adjudicat pel Ple d'aquest Ajuntament d'Amposta, en sessió duta a terme el dia 30 de desembre de 2010.
4. D'acord amb l'informe de la direcció tècnica de les obres d'urbanització esmentada, aquestes han estat totalment realitzades.

Amb aquests fets, es poden donar per acabats els procediments per la gestió urbanística de l'àmbit del PAU-2 assolint, els terrenys que en formen part, d'acord amb l'article 30 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la condició de sòl urbà consolidat.

Pel que fa a l'establiment de nous usos a l'àmbit

El gaudi de la natura, dels seus paisatges, de les seves costes, dels seus ecosistemes, etc, d'una manera respectuosa i sostenible mediambientalment, permet posar en valor actius intrínsecs del territori.

La implantació d'usos lligats a activitats turístiques, ajuda a potenciar la posada en valor d'aquests actius.

La situació de la urbanització Eucaliptus, a ran de mar, envoltada d'espais naturals únics i fràgils al mateix temps, admet aquests usos i necessita de la seva regulació.

Justificació de la proposta

Pel que fa al canvi de classificació dels sòls de l'àmbit

La finalització dels procediments de gestió urbanística a l'àmbit implica,



- Amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, un repartiment equitatiu de beneficis i càrregues en el sector
- Amb l'acabament i recepció de les obres d'urbanització, que els terrenys adquireixin la condició de solar.

Es per això que es planteja el canvi de classificació dels sòls inclosos en l'àmbit de l'actual PAU-2 Eucaliptus, del sòl urbà no consolidat, que passaran a classificar-se com a sòl urbà consolidat.

Aquest fet també comporta el deixar sense efectes la fitxa urbanística del PAU-2 Eucaliptus, continguda a l'annex 2 de la Normativa urbanística del POUM.

Pel que fa a l'establiment de nous usos a l'àmbit

La necessitat d'implantar nous usos lligats a potenciar el desenvolupament turístic a la zona obliga a ampliar la definició d'usos continguda a l'article 341 de la Normativa urbanística del POUM.

Es per això que cal definir un nou ús específic, el de "serveis turístics", per a satisfer aquesta necessitat.

Aquest nou ús s'inclourà entre els permesos a les claus del sòl urbà que regulen l'àmbit.

D'altra banda es considera la possibilitat d'ampliar l'ús 3.hoteler en l'àmbit confinat pels carrers Perllongació del carrer Bernat, Eucaliptus, Amposta, Eucaliptus, Riet i límit amb el sòl no urbanitzable.

Els sòls, dels que es vol ampliar la qualificació amb l'ús hoteler, conformen una gran peça confinada per tres carrers i el sòl no urbanitzable. La seva situació, donant front a la gran illa qualificada amb la clau 5a.Parcs urbans i l'existència en aquesta illa de dos parcel·les ⁽¹⁾sense edificar (2.567 m² i 996 m²), que més a més son propietat municipal, segurament la fan idònia per a admetre-hi, més a més, l'ús hoteler, ús destinat a potenciar el desenvolupament turístic a la zona.

⁽¹⁾ L'Ajuntament d'Amposta és propietari, en caràcter de Bé Patrimonial, del solar, inclòs en l'esmentat àmbit, amb referència cadastral 3037005CF1023F0001KW, en virtut de l'adjudicació per compensació de deutes, derivada del Procediment de recaptació d'execució forçosa 20120734, segons acord de la Junta de Govern Local de data 27 de juliol de 2015.

També és propietari, en caràcter de Bé Patrimonial, del solar, inclòs en el mateix àmbit, amb referència cadastral 3037002CF1023F0001FW, en virtut de l'adjudicació, derivada del Procediment de recaptació d'execució forçosa 20121612, segons acord de la Junta de Govern Local de data 3 d'octubre de 2014.

Proposta

Per tot el que s'ha exposat anteriorment es proposa:

Pel que fa al canvi de classificació dels sòls de l'àmbit

- Canviar la classificació del sòl en tot l'àmbit del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus", que passarà a ser la de sòl urbà consolidat.

Aquest canvi de classificació porta implícit el deixar sense efecte la fitxa urbanística del PAU-2 Eucaliptus, continguda a l'annex 2 de la Normativa urbanística del POUM.

També implica un nou redactat de l'article 85 de la Normativa urbanística suprimint la referència al PAU-2 Eucaliptus

art. 85 Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions

1. Aquest Pla delimita els següents polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

a) Usos residencials

PAU-1: Lligallo de Dalt Nord

~~PAU-2: Eucaliptus~~

PAU-3: Av. Sta.Bàrbara-Carmelites Teresianes

PAU-4: Cementiri Nord

PAU-5: Ribera d'Amunt

PAU-6: Pla d'Empúries

b) Usos industrials

PAU-7: Dàrsena fluvial

PAU-8: Tosses (*)

PAU-9: Oriola (*)

PAU-10: Val de Zafan (*)

2. La delimitació dels PAU en el SUNC comporta que els propietaris tenen els deures de:

- complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- costejar i, si escau, executar la urbanització.
- edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'Actuació Urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre els



aprofitaments que es determinen en l'article 43 del TRLUC, amb el límit del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vénen regulats en les corresponents fitxes que s'adjunten a continuació, on es defineixen les següents característiques:

a. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

b. Delimitació i àmbit: es descriu la superfície i s'identifica el Polígon d'actuació.

c. Condicions d'ordenació: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí i , el règim de cessions que li correspon a cada polígon d'actuació.

d. Condicions d'edificació i ús: es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.

e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema i modalitat d'actuació que el Pla d'Ordenació Municipal determina d'acord amb els previstos pel Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. (*) Els àmbits corresponents a Plans Parcial o Unitats d'actuació en sòl urbà delimitats per l'anterior planejament general que han estat ordenats i aprovats definitivament i que es troben en diverses fases d'execució, però que no han completat les obres d'urbanització o no han formalitzat la totalitat de les cessions de sòl, mantenen les condicions d'aprofitament, ordenació i edificació.

Aquests polígons d'actuació vénen grafiats en els plànols normatius sèrie OR. 03 i estan definits en l'annex num. 2. Fitxes urbanístiques en sòl urbà.

Pel que fa a l'establiment de nous usos a l'àmbit

- Definir un nou ús específic, el de serveis turístics, per tal d'ampliar els usos continguts a l'article 341 de la Normativa urbanística del POUM, amb el següent redactat,

art. 341. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. Ús d'habitatge:

És el que correspon als edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

1.1 En edifici unifamiliar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

1.2 En edifici bifamiliar: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent, no susceptibles de dividir-se horitzontalment.

1.3 En edifici plurifamiliar: es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.

1.4 Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

2. Ús residencial

S'estableixen les categories següents:

2.1 Residencial col·lectiu: es refereix a l'allotjament permanent destinat a una pluralitat o col·lectiu de persones. Inclou residències per a gent gran, d'estudiants, residències per a religiosos o militars, residències per a persones amb disminució psíquica, o similars. En queden exceptuats els allotjaments corresponents als usos assistencial i hotel·ler.

2.2 Residencial especial: es defineix com l'allotjament temporal destinat a una pluralitat o col·lectiu de persones. Inclou albergs, cases de colònies, i d'altres similars.

3. Ús hotel·ler:

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, hotel apartaments, motels, i, en general tots aquells establiments del ram de l'hostaleria, en les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial vigent.

4. Ús comercial:

Comprèn els locals i instal·lacions oberts al públic, destinats a la venda al detall, inclou tant les botigues o establiments individuals, com els establiments col·lectius. Atenent a la seva superfície, els establiments comercials poden ser:

4.1 Petits: són els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior als 600 m².

4.2 Mitjans: són els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda superior o igual als 600 m² i inferiors als 1299 m².

4.3 Grans: són els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior als 1300 m².

Les activitats desplegades en els locals i establiments de caràcter comercial s'han d'adequar a les exigències i requisits regulats a la Llei 18/2005 d'equipaments comercials. El desplegament comercial municipal s'adequarà a les previsions que fixarà el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials de Catalunya (PTSEC) pel període 2005-2009 o instrument que el substitueixi.

5. Ús d'oficines:

Comprèn totes les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

6. Ús industrial:

S'estableixen les categories següents:

6.1 Indústria integrada. Comprèn les indústries compatibles amb l'habitatge.

6.2 Indústria urbana. Comprèn les indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en ells.

6.3 Indústria agrupada. Comprèn les indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte les que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

6.4 Indústria separada. Comprèn les indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

6.5 Magatzems. Comprèn els locals destinats a dipòsits de mercaderies i a la venda a l'engròs.

**7. Ús sanitari assistencial:**

S'estableixen les categories següents:

7.1 Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen els establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjador, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centre de serveis socials amb allotjament de persones grans i centres de reinserció social, així com altres centres previstos pel Departament de salut.

7.2 Comprèn els centres, consultoris i clíniques destinades al tractament d'animals.

8. Ús hospitalari:

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts, clíniques, hospitals.

9. Ús educatiu:

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats, i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstics, conducció i similars, que s'imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades.

10. Ús cultural:

Correspon a les activitats de tipus cultural desplegades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis i similars, teatres, cinemes auditoris i similars.

11. Ús religiós:

Comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

12. Ús de restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

13. Recreatiu:

És el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i del temps lliure no compreses en cap altra qualificació que poden generar molèsties. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, sales de festes, cafès cantant i similars.

14. Recreatiu del joc:

Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius (billars, futbolins i similars), bingos i similars.

15. Ús esportiu:

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física, esports i dansa, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

16. Ús d'aparcament:

És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

16.1 Ús d'aparcament lligat a l'ús dominant

16.2 Ús d'aparcament en general**17. Ús administratiu:**

Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.

18. Ús extractiu:

Comprèn les activitats d'extracció i moviments de terres en general

19. Ús agrícola:

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivades de l'explotació agrària.

20. Ús ramader:

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

21. Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la despleguen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en els àmbits en què li és d'aplicació.

22. Ús estacions de servei:

Comprèn les edificacions destinades a la prestació de serveis relacionats amb el manteniment de vehicles i al subministrament de carburants i combustibles. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció cinquena d'aquest mateix capítol.

23. Altres usos:

La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

24. Ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable:

Comprèn la instal·lació d'aparells que generin energia elèctrica a partir d'energies renovables, aquests podran ser autònoms o connectats a la xarxa elèctrica.

25. Ús de gestió de residus:

Comprèn les activitats destinades a la gestió de residus, plantes de reciclatge i tractament de residus, i d'altres similars permeses a la legislació sectorial vigent.

26. Ús de tractament d'aigües:

Comprèn les activitats destinades a la depuració i tractament d'aigua, com també els dipòsits d'emmagatzematge.

27. Ús d'infraestructures de telecomunicacions:

Comprèn les instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions com ara els centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes de telefonia i hertzianes, centre de comunicacions, antenes per satèl·lit, i d'altres similars permeses a la legislació sectorial vigent.

28. Ús de divulgació mediambiental



Comprèn les edificacions i els espais destinats a la divulgació, recerca, estudi i protecció del medi ambient.

27. Ús d'infraestructures de telecomunicacions:

Comprèn les instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions com ara els centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes de telefonia i hertzianes, centre de comunicacions, antenes per satèl·lit, i d'altres similars permeses a la legislació sectorial vigent.

28. Ús de divulgació mediambiental

Comprèn les edificacions i els espais destinats a la divulgació, recerca, estudi i protecció del medi ambient.

29. Ús de serveis turístics.

Integra les activitats públiques i privades, que s'engloben dins del concepte de serveis vinculats al sector turístic.

Comprenen les activitats i/o la seva gestió, relacionades amb el gaudi de la natura, el coneixement del territori proper, l'esbarjo en el medi natural, etc, sempre d'una manera respectuosa i sostenible amb el mediambient.

S'exclouen els usos, que malgrat estar lligats al sector turístic, ja estan definits en aquest article.

La creació d'un nou ús específic comporta la seva inclusió en la classificació continguda en l'article 340 de les Normes Urbanístiques amb la següent redacció

art. 340. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són els que el Pla estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial, etc.) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial en edificació compacta, sector residencial en eixample, sector residencial en edificació unifamiliar en filera, sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, sector residencial en edificació oberta, sector residencial en conjunts unitaris, sector industrial, sector de serveis terciari logístics, sector d'activitats agrícola ramaderes i forestals) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

1. Habitacional

És el que es refereix a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats edificis d'habitatges i a l'allotjament temporal destinat a col·lectius de persones. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Edifici unifamiliar, edifici bifamiliar, edifici plurifamiliar, habitatge rural, residencial col·lectiu i residencial especial.

2. Terciari:

Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Hotel·ler, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu i de serveis turístics.

3. Industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzem i industrial.

4. Productiu sector primari:

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar i els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix i a l'explotació dels recursos minerals. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: agrícola, ramader, forestal i extractiu.

5. Comunicacions:

Comprèn els usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: estacions de serveis.

6. Dotacional:

Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió, i d'altres similars. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures:

Comprèn les activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

8. Serveis tècnics i ambientals:

Comprèn els usos o activitats relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics urbans necessaris pel funcionament del conjunt de la ciutat i tots els relacionats amb el medi ambient. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Generació d'energia elèctrica, gestió de residus, tractament d'aigües, infraestructures de telecomunicacions i divulgació del medi ambient.

- Divisió de l'actual clau 12a2 Eucaliptus amb les claus
- Clau 12a2.2, l'àmbit de la qual és el confinat pels carrers Perllongació del carrer Bernat, Eucaliptus, Amposta, Eucaliptus, Riet i límit amb el sòl no urbanitzable.
- Clau 12a2.1 (la resta de sòls qualificats actualment amb la clau 12a2)
- Incloure en l'àmbit d'ambdues noves claus, el nou ús específic 29. Serveis turístics
- Incloure en l'àmbit de la clau 12a2.2, l'ús 3.hotel·ler definit a l'article 341 del POUM,

Aquests fets impliquen:

- la modificació de l'article 108 de la Normativa del POUM per tal de substituir la definició de la subzona Clau 12a2 Eucaliptus per les noves subzones Clau 12a2.1 Eucaliptus. Àmbit 1 i Clau 12a2.2 Eucaliptus. Àmbit 2.

SUBSECCIÓ TERCERA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA (clau 12)

...

art. 108 Sistema d'ordenació



S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada. Es permet l'edificació aparellada sense reducció de la superfície mínima de parcel·la ni augment del nombre d'habitatges.

Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries, les següents subzones:

Subzona residencial oberta unifamiliar (Clau 12a)

Clau 12a1 Subzona Favaret

Clau 12a2 Subzona Eucaliptus

Clau 12a2.1. Eucaliptus. Àmbit 1

Clau 12a2.2. Eucaliptus. Àmbit 2

Clau 12a3 Subzona Lligallo Baix Nord

Subzona residencial oberta plurifamiliar (Clau 12b)

Clau 12b1 Subzona Eucaliptus

Clau 12b2 Subzona Lligallo Baix Nord

- la modificació de l'article 111 de la Normativa del POUM per tal d'especificar les condicions d'edificació a cadascuna de les noves subzones, Clau 12a2.1 Eucaliptus. Àmbit 1 i Clau 12a2.2 Eucaliptus. Àmbit 2.

SUBZONA 12a2. Eucaliptus (Unifamiliar)

(Antiga clau 3a del Pla General)

art. 111 Condicions d'edificació

Clau 12a2.1. Eucaliptus. Àmbit 1 i Clau 12a2.2. Eucaliptus. Àmbit 2

- Parcel·la mínima:	400 m2
- Façana mínima parcel·la:	20 m
- Índex d'edificabilitat net:	0,60 m2st/m2s
- Ocupació màxima:	30%
- Nombre de plantes màxim:	PB+1P
- Alçada reguladora:	8,00 m
- Separació a vial:	5,00 m
- Separacions a veïns:	3,00 m
- Separació entre edificis:	6,00 m
- Ocupació edificis auxiliars:	6%

- la modificació de l'article 112 de la Normativa del POUM per tal de 'especificar els usos admesos en cadascuna de les noves subzones, Clau 12a2.1 Eucaliptus. Àmbit 1 i Clau 12a2.2 Eucaliptus. Àmbit 2.

SUBZONA 12a2. Eucaliptus (Unifamiliar)

(Antiga clau 3a del Pla General)

art. 112 Condicions d'ús

Clau 12a2.1. Eucaliptus. Àmbit 1

S'admet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla general) i el 4.1. d'ús comercial.

En planta coberta s'admeten els usos 24. ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27. ús infraestructures de telecomunicacions

S'admet l'ús 29. Serveis turístics

Clau 12a2.2. Eucaliptus. Àmbit 2

S'admet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla general) i el 4.1. d'ús comercial.

En planta coberta s'admeten els usos 24. ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27. ús infraestructures de telecomunicacions

S'admeten els usos 3. Hoteler i 29. Serveis turístics

- la modificació de l'article 116 de la Normativa del POUM, per tal de 'especificar els usos admesos a la subzona Clau 12a1.b Eucaliptus

SUBZONA 12b1. Eucaliptus (Plurifamiliar)

(Antiga clau 3b del Pla General)

...

art. 116 Condicions d'ús

S'admeten els usos d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar i 1.3 en edifici plurifamiliar i, el 16.1 ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla general) 3. hoteler i el 4.1 d'ús comercial.

En planta coberta s'admeten els usos 24. ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27. ús infraestructures de telecomunicacions.

S'admet l'ús 29. Serveis turístics

Altres consideracions a efectes d'ordre

Aquesta 45ena modificació del POUM d'Amposta comporta de més a més:

Pel que fa a la Normativa urbanística continguda en el POUM

- La modificació dels articles 108, 111, 112, 116, 340 i 341.
- Deixar sense efecte la fitxa del Polígon d'actuació residencial PAU-2 del sòl urbà no consolidat "Eucaliptus, inclosa a l'Annex 2. Fitxes urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable. Polígons d'actuació.

- Pel que fa als plànols d'ordenació del POUM, la modificació dels següents plànols:

- Plànol OR.03.4 (full 13 de 13) de la sèrie OR-03 - Sòl urbà i urbanitzable: qualificació, ordenació i gestió.



- Plànol OR.044 (full 24 de 25) de la sèrie OR-04 - Sòl urbà: Detall d'ordenació.
- Plànol OR.045 (full 25 de 25) de la sèrie OR-04 - Sòl urbà: Detall d'ordenació.

Amposta, setembre de 2017

Serveis Tècnics Municipals
Jaume Castellví Miralles, arquitecte

ANNEX 01**Justificació del compliment de l'article 99 del TRLUC.**

Aquesta modificació de planejament proposa, pel que fa referència al que es regula a l'article 99 del TRLUC:

- La creació d'un nou ús, el 29. Ús de serveis turístics i el seu establiment als àmbits de les zones qualificades amb les claus 12a2 i 12b1.
- L'establiment de l'ús 3.hoteler en el subàmbit qualificat amb la clau 12a2.2
- No es proposa, en cap cas, cap increment del sostre edificable a l'àmbit de les zones qualificades amb les claus 12a2 i 12b1.

La creació i establiment del nou ús 29. Ús de serveis turístics no té pràcticament cap incidència en l'anàlisi comparatiu entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la proposta de modificació, donat que l'edificació està pràcticament consolidada a totes les zones.

L' establiment de l'ús 3. Hoteler, en el subàmbit qualificat amb la clau 12a2.2, té una incidència mínima en l'anàlisi comparatiu entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la proposta de modificació,- ja que l'edificació està pràcticament consolidada a tota la zona amb edificis d'ús residencial i de construcció relativament recent.

Això faria que, els costos de transformació de les edificacions existents per a fer-les aptes per als nous usos, probablement no compensaria el teòric possible increment de valor derivat d'aquesta modificació de planejament.



Font Google maps

Agenda

La proposta de modificació serà vigent des del moment que sigui publicada la seva possible aprovació en el DOGC i la seva durada acabarà amb la derogació de la Norma aprovada.



Referències finques àmbit clau 12a2.2



ANNEX 02



EXCM. AJUNTAMENT DE LA MOLT NOBLE I LLEIAL
CIUTAT D'AMPOSTA

DECRET D'ALCALDIA 86/2017

Assumpte: Modificació del POUM per actualitzar la classificació del sòl en tot l'àmbit del PAU-2 i establir-hi l'ús de serveis turístics i l'hoteler.

Departament: Obres i Urbanisme

Adam Tomàs i Roiget, Alcalde-President de l'Ajuntament d'Amposta,

Atés que s'han dut a terme els procediments de gestió urbanística a l'àmbit del PAU-2.

Atesa la necessitat de potenciar el desenvolupament en l'àmbit del turisme al municipi.

FONAMENTS DE DRET

Atès el que disposa l'article 21 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril,

RESOLC

1. Actualitzar la classificació del sòl en tot l'àmbit del Polígon d'actuació residencial del PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus" donat que s'ha dut a terme el procediment per la gestió urbanística de l'àmbit.
2. Definir un nou ús específic, el de serveis turístics i establir-ho a tot l'àmbit del PAU-2.
3. Establir al nord-oest del sistema d'espais lliures de l'àmbit del PAU-2 (carrer Amposta), l'ús hotel·ler.

Amposta a 20 de gener de 2017

L'Alcalde,



Davant meu
El Secretari Acctal.,





ANNEX 03



EXCM. AJUNTAMENT DE LA MOLT NOBLE I LLEIAL
CIUTAT D'AMPOSTA

RAMON NOCHE ARNAU, SECRETARI ACTAL. DE L'EXCM. AJUNTAMENT
D'AMPOSTA (MONTSIÀ).

CERTIFICO:

1. El projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus" previst en el POUM d'aquest municipi d'Amposta fou definitivament aprovat per acord adoptat per la Junta de Govern Local, en sessió duta a terme el dia 17 de juny de 2011.
2. El projecte de reparcel·lació esmentat fou degudament inscrit en el Registre de la propietat d'Amposta-1.
3. La urbanització del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus" fou realitzada d'acord amb el contracte adjudicat pel Ple d'aquest Ajuntament d'Amposta, en sessió duta a terme el dia 30 de desembre de 2010.
4. D'acord amb l'informe de la direcció tècnica de les obres d'urbanització esmentada, aquestes han estat totalment realitzades.

I per a que així consti i tingui els seus efectes, lliuro la present certificació d'ordre i amb el vist-i-plau del Sr. Alcalde-President.

Amposta, 19 de gener de 2016.

Vist i plau
L'ALCALDE,