



**Ajuntament
d'Amposta**

MOD-POUM-062

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i altres allotjaments turístics

La proposta de modificació objecte d'aquest document es concreta en la regulació dels habitatges d'ús turístic, d'acord amb el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, i la inclusió en els usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'altres establiments destinats a allotjament turístic.



1. Antecedents.	3
2. Objecte de la modificació.	4
3. Marc legal aplicable.	4
3.1. Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.	4
3.2. Legislació urbanística.	6
3.3. Legislació de turisme.	8
3.4. Legislació d'habitatge.	14
3.5. Llei del sòl	20
4. Planejament urbanístic i territorial.	20
4.1. Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta.	20
4.2. Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre.	22
4.3. Afectacions de caràcter sectorial.	23
5. Memòria descriptiva.	23
5.1. Promotor, iniciativa i redactora.	23
5.2. Àmbit de la proposta.	23
5.3. Descripció de la proposta.	24
5.4. Finalitats de la proposta.	32
6. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.	32
7. Normativa urbanística	42
8. Altres consideracions a efectes d'ordre	57
9. Subjecció de la modificació a avaluació ambiental estratègica	57
10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	58
11. DOCUMENTACIÓ ANNEXA	59
11.1. Decret d'incoació de la modificació.	60
11.2. Plànols d'informació.	61



1. Antecedents.

El planejament vigent al municipi d'Amposta és el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 26 de gener de 2007 i publicat al DOGC número 5.052 de 21 de gener de 2008, d'ara endavant POUM.

El POUM vigent no inclou, entre els usos admesos en l'àmbit del Pla, l'ús d'habitatge d'ús turístic, així com tampoc d'altres usos d'allotjament turístic que sí estan regulats en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i en el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

En un altre ordre de coses, segons la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, que modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge, el municipi d'Amposta consta inclòs en la zona de mercat tensionat als efectes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, d'acord amb el punt 1 de la resolució.

Posteriorment, el Govern de la Generalitat va aprovar el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic que fou publicat al DOGC número 9036 de 8 de novembre de 2023.

L'objecte del Decret Llei és establir un règim d'intervenció administrativa que consisteix a subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic d'un habitatge que es trobi en algun dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i/o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. L'objectiu, és avançar en la garantia del dret a l'habitatge i treure l'habitatge de la lògica del mercat per garantir l'ús prioritari i preferent a les persones residents als barris, viles i ciutats de Catalunya, d'acord amb la Llei del sòl.

En aquest sentit, els 262 municipis de Catalunya que consten en l'Annex del Decret Llei, entre els quals figura Amposta, estan obligats a modificar el seu planejament municipal per a permetre expressament la compatibilitat de l'ús turístic amb el d'habitatge i justificar la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.



2. Objecte de la modificació.

La present proposta de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta té per objecte incloure i regular l'ús d'habitatge d'ús turístic en l'àmbit del Pla, d'acord amb allò que s'estableix en el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, i incorporar en els usos admesos pel Pla altres establiments destinats a allotjament turístic inclosos en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

L'objectiu de la modificació puntual es doble, primer es donar una resposta, des de l'urbanisme, a l'equilibri necessari entre l'ús de residència habitual i l'ús turístic dels habitatges, intentant garantir que no es produeixin efectes negatius derivats de la implantació i proliferació excessiva de l'ús residencial turístic sobre els residents habituals del municipi, i en segon lloc es incloure en els usos admesos pel Pla altres establiments d'allotjament turístic d'acord amb la legislació de turisme de Catalunya.

3. Marc legal aplicable.

3.1. Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

El 8 de novembre de 2023 i DOGC número 9036, el Govern de la Generalitat de Catalunya va publicar el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. D'acord amb la seva exposició de motius, el Decret Llei exposa que les mesures que es proposen responen a les necessitats de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que ha proliferat al territori de Catalunya com a conseqüència de la concurrència d'una sèrie de factors.

En aquest sentit el Decret exposa que els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini.

El Decret Llei s'estructura en tres articles, dues disposicions transitòries, dues disposicions finals i un annex amb la llista dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.



L'article 1 regula el requisit d'una llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic, i preveu per a aquesta llicència una durada de cinc anys. L'article 2 refereix els municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia, i instrumenta la identificació mitjançant un annex al Decret Llei amb la llista dels municipis on, a data d'entrada en vigor del Decret Llei, hi ha problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. L'article 3 regula que mitjançant una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, s'ha de determinar la relació dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge. Aquesta ordre, per tant, s'aprova cada cinc anys, amb audiència prèvia als municipis afectats.

Pel que fa a les disposicions transitòries, la primera defineix quins municipis presenten problemes d'accés a l'habitatge i quins municipis es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. La segona disposició transitòria regula el règim transitori dels habitatges d'ús turístic en quatre apartats: (i) el primer es refereix als habitatges que ja estan degudament habilitats i ubicats en un dels municipis enumerats en l'annex. En el termini de cinc anys, els titulars d'aquests habitatges han d'obtenir la llicència urbanística d'acord amb el règim establert a la disposició addicional vint-i-setena o bé cessar l'activitat; (ii) el segon preveu una única ampliació de la transitorietat establerta a l'apartat 1 anterior i, per tant, la pròrroga per a l'obtenció de la preceptiva llicència, amb l'acreditació per part del titular de la no compensació de la pèrdua del títol habilitant; (iii) el tercer regula el caràcter indemnitzatori de les pròrrogues i el règim transitori establert en els apartats 1 i 2; (iv) el quart estableix l'aplicació del règim transitori als municipis que s'incorporin de nou a la llista com a conseqüència de posteriors ordres, així com el moment d'inici del còmput del règim transitori.

Pel que fa a les disposicions finals que preveu el Decret Llei, la primera estableix la necessitat de modificar el text refós de la Llei d'urbanisme. Aquesta disposició final afegeix una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187, que regula els actes subjectes a llicència urbanística prèvia, per al destí dels habitatges a ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, entesos com aquells que, en el moment de redacció d'aquest Decret Llei, presentin una concentració de 5 habitatges d'ús turístic o més per 100 habitants.

Així mateix, i vinculada a la modificació anterior, s'afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-setena, al text refós de la Llei d'urbanisme; aquesta disposició té per objecte regular el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el sentit d'establir que tenen l'obligació de disposar de la corresponent llicència urbanística en determinats municipis, independentment d'altres llicències o autoritzacions que siguin necessàries. Aquesta disposició també estableix que el



planejament urbanístic ha de permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent; així mateix, estableix que en cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. Finalment, aquesta disposició estableix el mecanisme per actualitzar la relació de municipis en els quals el destí dels habitatges a l'ús turístic requerirà una llicència prèvia, que és a través d'una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència als municipis.

3.2. Legislació urbanística.

L'actual marc legal en matèria urbanística a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'article mencionat estableix que, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Així doncs, la seva tramitació s'ajusta al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que en són d'aplicació del Capítol II, Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic, del Títol Tercer de la mateixa Llei.

La justificació de la present modificació s'empara en les disposicions de l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que es en l'exposició de motius del Decret Llei 3/2023, que determina l'obligatorietat de modificar el planejament urbanístic municipal per a permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent, on es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La 62ena modificació puntual del POUM d'Amposta es redacta d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional Vint – i – setena del text refós de la Llei d'urbanisme que determina el següent:

"Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic



1. En els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, l'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva.”

I en relació al sòl no urbanitzable, el Text refós de la Llei d'urbanisme disposa en l'article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable en l'apartat 3bis b) que, d'acord amb el pla urbanístic corresponent, l'ús d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic s'admet en les masies o les cases rurals.

Alhora, l'article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable en l'apartat 8bis determina que l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

I finalment, l'article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable en l'apartat 3bis d) determina que, d'acord amb el pla urbanístic corresponent, l'ús de turisme rural s'admet en les construccions a què fa referència l'apartat 3 del mateix article 47.

L'apartat 3 de l'article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable estableix que és permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.



d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

3.3. Legislació de turisme.

La modificació puntual té per objecte incloure i regular l'ús d'**habitatge d'ús turístic** en l'àmbit del Pla, i a més a més, incorporar en els usos admesos pel Pla altres establiments destinats a allotjament turístic inclosos en la legislació de turisme de Catalunya. La legislació vigent en matèria de turisme de Catalunya es la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

A més a més dels habitatges d'ús turístic, la modificació té per objecte incloure en els usos admesos pel Pla, les **llars compartides** i els establiments destinats a **allotjament turístic** següents:

- Establiments de turisme rural.
 - o Cases de pagès.
 - Masia.
 - Masoveria.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.
 - o Allotjaments rurals.
 - Masia.
 - Masoveria.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.

L'article 38. *Concepte* de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, en l'apartat 1, determina que tenen la consideració d'establiment d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i les característiques que siguin establertes per reglament.

L'Article 211-1 Concepte, regles i principis generals del Decret 75/2020, de 4 d'agost, disposa en l'apartat 1 que són establiments d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual, amb caràcter professional i amb l'habilitació corresponent, ofereixen a les persones usuàries i



mitjançant un preu l'allotjament temporal a les unitats d'allotjament, així com altres serveis turístics d'acord amb les condicions i les tipologies que estableix aquesta norma.

I en l'apartat 2 es determina que els establiments d'allotjament turístic no es poden constituir en habitatges, amb l'única excepció dels establiments de turisme rural. Els establiments d'allotjament turístic no poden esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries turístiques, en cap cas.

L'article 39. *Modalitats* de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, estableix les modalitats dels establiments d'allotjament turístic següents:

"Article 39 *Modalitats*

1. Els establiments d'allotjament turístic es classifiquen en les modalitats següents:

- a) Establiments hotelers.
- b) Apartaments turístics.
- c) Càmpings.
- d) Establiments de turisme rural.
- e) Qualsevol altra que s'estableixi per reglament. (...)"

En el Capítol III *Disposicions específiques per modalitats d'establiments d'allotjament turístic* del Llibre segon *Empreses turístiques* del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya es regulen, s'estableixen i desenvolupen les modalitats d'establiments d'allotjament turístic següents:

- Establiments hotelers.
- Establiments d'apartaments turístics.
- Allotjaments a l'aire lliure.
 - o Càmpings.
 - o Àrees d'acollida d'autocaravanes.
- Establiments de turisme rural.
 - o Cases de pagès.
 - Masia.
 - Masoveria.



- Casa de poble compartida.
- Casa de poble independent.
- Allotjaments rurals.
 - Masia.
 - Masoveria.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.

L'article 49 Concepte de la Llei 13/2002 estableix que els **establiments de turisme rural** són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.

L'article 50 bis *Concepte* de la Secció segona **Habitatges d'ús turístic** de la Llei 13/2002, en l'apartat 1 estableix que els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament. No es permet la cessió per estances dels habitatges d'ús turístic, que s'han de cedir sencers.

L'article 50 quàter *Concepte* de la Secció tercera **Llars compartides** de la Llei 13/2002, en l'apartat 1 disposa que als efectes del que estableix aquesta llei, s'entén per llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

Les **modalitats d'allotjament turístic** que la modificació proposa incloure en els usos admesos pel Pla venen regulades i definides pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya segons el que segueix:

Secció IV

Establiments de turisme rural

Article 213-32



Definició i classificació

Són establiments de turisme rural els que defineix l'article 49 de la Llei de turisme.

Aquests establiments estan situats en el medi rural, dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants o bé aïllats (fora de nucli), integrats en edificacions preexistents anteriors a 1957; respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge en els termes i les condicions que prevegi a aquest efecte l'ordenació urbanística.

No poden ser considerats establiments de turisme rural, en cap cas, els ubicats en pisos considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.

Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos grups següents:

- a) Cases de pagès.
- b) Allotjaments rurals.

- Cases de pagès.

Article 213-33

Cases de pagès

Les cases de pagès o establiments d'agroturisme són aquells en els quals la persona titular, pagès o pagesa professional, obté rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, d'acord amb els criteris normatius del Departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i explotacions forestals, i on les persones usuàries poden conèixer les tasques i les activitats pròpies de l'explotació agrària a la qual estan vinculades.

Article 213-34

Modalitats de cases de pagès

-1 Les cases de pagès es classifiquen en les modalitats següents:

- a) Masia. És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli de població, situat en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal, que el pagès o la pagesa comparteix amb les persones usuàries i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
- b) Masoveria. És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli de població i ubicat a la mateixa explotació. Es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.



c) Casa de poble compartida. És aquell habitatge unifamiliar dins de nucli de població que el pagès o la pagesa comparteix amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

d) Casa de poble independent. És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

-2 En el cas de la masia o de la casa de poble compartida, la persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament a l'establiment. En el cas de la masoveria i de la casa de poble independent, la persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament a la mateixa comarca o bé als seus municipis limítrofs.

- **Allotjaments rurals.**

Article 213-35

Allotjaments rurals

Els allotjaments rurals són aquells establiments en els quals la persona titular no està obligada a obtenir rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, però ha de residir, efectivament, a la mateixa comarca, als seus municipis limítrofs, o bé a l'habitatge, depenent de la modalitat.

Si la titular és una persona jurídica, un dels socis o una de les sòcies ha de complir els requisits que preveu l'article següent i prestar personalment el servei d'atenció a les persones usuàries.

Article 213-36

Modalitats d'allotjaments rurals

-1 Els allotjaments rurals es classifiquen en les modalitats següents:

a) Masia. És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli de població que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

b) Masoveria. És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població, que es lloga en règim de casa sencera.

c) Casa de poble compartida. És aquell habitatge unifamiliar, dins de nucli de població, que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

d) Casa de poble independent. És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.



-2 En el cas de la masia o de la casa de poble compartida, la persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament a l'establiment. En el cas de la masoveria o de la casa de poble independent, la persona titular ha d'estar empadronada i residir, efectivament, o a la mateixa comarca o bé als seus municipis limítrofs.

A més a més de les modalitats d'allotjament turístic abans detallades, la modificació puntual proposa incloure i regular l'ús d'habitatge d'ús turístic en els usos admesos pel Pla, alhora que també incloure la llar compartida en els usos admesos pel Pla. Ambdós tipologies d'allotjament temporal venen regulades i definides pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya segons el següent:

- **Habitatge d'ús turístic.**

Article 221-1

Definicions i àmbit d'aplicació

-1 Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata.

-2 Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

-3 Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.

-4 No es poden cedir habitatges que no estiguin degudament habilitats. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui coneixement d'una activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.

-5 La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

- **Llar compartida.**

Article 241-1

Definició i àmbit d'aplicació

-1 Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb



terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

-2 Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

-3 No es pot compartir l'habitatge que no estigui degudament habilitat. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui el coneixement d'alguna activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.

-4 La destinació d'una llar compartida ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

3.4. Legislació d'habitatge.

La legislació i resolucions vigents en matèria d'habitatge a Catalunya son les que segueixen:

- Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, en tramitació.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.
- Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge.

L'article 3 Definicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, modificat per l'article 148 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, en l'apartat l) defineix l'habitatge amb activitats econòmiques com l'habitatge que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

Alhora, l'article 19 Habitatges amb activitats econòmiques de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, disposa en l'apartat 1 que els habitatges amb activitats econòmiques, definits per l'article 3.l, han



de disposar dels títols habilitant corresponents al tipus d'activitat. La manca d'aquests títols pot donar lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals o la normativa sectorial corresponent.

I en l'apartat 2 del mateix article s'estableix que les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal d'habitatges amb activitats econòmiques. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè aquests habitatges tinguin els títols habilitats corresponents.

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, PTSHC d'ara endavant, es l'instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori català i actualment es troba en fase de tramitació. L'objectiu principal del Pla és garantir que les noves llars, que es formaran durant els quinze anys posteriors a la seva entrada en vigor, podran accedir a un habitatge digne i adequat, i s'estableixen 3 objectius clau:

1. Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins que representi com a mínim el 10,3% del parc principal l'any 2044. Inclourà: habitatges dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.
2. Promoure un ús més eficient i social del parc d'habitatges existents, mitjançant:
 - a. L'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - b. L'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - c. La mobilització del parc buit cap al lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació.
 - d. L'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
3. Ampliar l'oferta de lloguer. De manera que el 55% de la demanda exclosa del mercat resideixi en habitatges de lloguer en els pròxims 15 anys.

El PTSHC determina dues tipologies de municipis d'àrea de demanda residencial forta i



acreditada, i el municipi d'Amposta es troba inclòs en les **àrees de demanda forta i acreditada tipus 2** i, per tant, haurà de complir l'objectiu de solidaritat urbana, que estableix que com a mínim el **15% del parc d'habitatges principals haurà d'estar destinat a polítiques socials**, i l'acompliment del qual es fixa per l'any 2044.

Segons el càlcul per a l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana, **Amposta avui ja dona compliment a l'objectiu de solidaritat urbana**, segons la Normativa, Annex 2 del PTSHC, i en aquest sentit no es preveuen actuacions per a nous habitatges destinats a polítiques socials.

D'acord amb la Taula 6.3.3.6. Objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2 tenim el següent:

Taula 6.3.3.6. Objectius quinquennals en l'àmbit municipal per al compliment del mandat de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2

	SITUACIÓ INICIAL		1r QUINQUENNI (1 juliol 2024 - 30 juny 2029)				2on QUINQUENNI (1 juliol 2029 - 30 juny 2034)				3er QUINQUENNI (1 juliol 2034 - 30 juny 2039)				4t QUINQUENNI (1 juliol 2039 - 30 juny 2044)				Objectiu solidarietat urbana del Pla Pia (% respecte del total d'habitatges principals existents d'acord amb de la Llei 79.3 de 8 de juliol del 2007)
	Habitatges existents a polítiques societals	Ràtio d'habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals	Habitatges existents a polítiques societals		
																		Estimació habitatges principals	
ALT PIRINEU I ARAN																			
Pont de Suert, el	889	72	8,1 %	897	70	10	8,9 %	916	67	16	10,2 %	936	64	24	12,2 %	955	61	32	15,0 %
Puigcerdà	3.271	329	10,0 %	3.374	308	29	10,0 %	3.509	283	35	10,5 %	3.633	257	96	12,0 %	3.737	231	149	15,0 %
Seu d'Urgell, la	4.981	469	9,4 %	5.113	443	49	9,6 %	5.284	410	87	10,3 %	5.447	377	143	12,1 %	5.587	345	213	15,0 %
Sort	823	93	11,3 %	837	90	3	11,4 %	862	87	10	11,8 %	887	83	17	12,9 %	910	80	25	15,0 %
Trèmp	2.521	339	13,5 %	2.590	333	8	13,2 %	2.699	326	17	13,0 %	2.810	318	36	13,5 %	2.917	311	66	15,0 %
ÀMBIT METROPOLITÀ																			
Cadix de Montbui	7.274	164	2,2 %	7.615	145	154	3,9 %	8.073	122	250	6,5 %	8.493	99	375	10,3 %	8.849	76	473	15,0 %
Cerdedeu	7.572	297	3,9 %	7.984	277	141	5,2 %	8.535	253	235	7,4 %	9.055	228	364	10,7 %	9.517	204	484	15,0 %
Castellar del Valldes	9.136	478	5,2 %	9.597	466	149	6,4 %	10.138	452	244	8,3 %	10.682	437	374	11,3 %	11.187	423	489	15,0 %
Esparraguera	9.755	147	1,5 %	9.998	129	212	3,4 %	10.620	105	341	6,2 %	11.200	81	509	10,2 %	11.708	58	836	15,0 %
Garriga, la	6.904	113	1,6 %	7.254	94	153	3,4 %	7.725	72	249	6,1 %	8.168	49	376	10,1 %	8.599	26	460	15,0 %
Llinars del Valldes	3.936	103	2,6 %	4.151	90	82	4,1 %	4.437	75	135	6,6 %	4.707	60	208	10,3 %	4.948	45	273	15,0 %
Olesa de Montserrat	10.327	611	6,0 %	10.702	593	153	7,0 %	11.367	570	259	8,7 %	11.989	548	404	11,4 %	12.532	525	537	15,0 %
Sant Celoni	7.553	261	3,5 %	7.965	244	146	4,9 %	8.514	223	241	7,2 %	9.032	201	371	10,6 %	9.494	180	486	15,0 %
CAMP DE TARRAGONA																			
Cambrils	13.796	1.081	7,9 %	14.309	1.045	168	8,5 %	14.995	999	289	9,7 %	15.624	953	432	11,9 %	16.193	907	612	15,0 %
Falset	1.049	33	3,2 %	1.062	30	20	4,7 %	1.084	25	32	7,1 %	1.106	20	46	10,7 %	1.125	16	56	15,0 %
Montblanc	2.985	375	12,7 %	3.019	366	13	12,5 %	3.106	355	25	12,6 %	3.196	343	46	13,4 %	3.276	332	76	15,0 %
Sellu	11.746	737	6,3 %	12.231	700	174	7,1 %	12.822	652	290	8,7 %	13.360	605	452	11,4 %	13.812	558	599	15,0 %
Torredembarra	6.745	156	2,3 %	7.024	136	142	4,0 %	7.363	111	228	6,5 %	7.672	85	339	10,4 %	7.932	60	421	15,0 %
Valls	9.972	1.122	11,3 %	10.251	1.095	66	11,3 %	10.614	1.060	120	11,7 %	10.955	1.025	205	12,9 %	11.247	990	305	15,0 %
COMARQUES CENTRALS																			
Berga	6.769	349	5,2 %	6.893	319	111	6,2 %	7.069	280	179	8,1 %	7.244	242	270	11,1 %	7.400	203	348	15,0 %
Caldetenes	1.051	35	3,3 %	1.102	51	17	6,2 %	1.166	47	29	8,0 %	1.227	43	46	11,0 %	1.282	38	62	15,0 %
Manlleu	8.431	402	4,8 %	8.837	384	145	6,0 %	9.350	362	238	8,0 %	9.840	340	365	11,1 %	10.282	318	477	15,0 %
Sant Fruitós de Bages	3.325	390	11,7 %	3.407	386	19	11,9 %	3.529	380	34	12,3 %	3.650	375	57	13,3 %	3.763	369	86	15,0 %
Solsona	3.766	449	11,9 %	3.938	431	23	11,5 %	4.154	408	48	11,5 %	4.359	385	92	12,6 %	4.547	362	158	15,0 %
Tona	3.495	127	3,6 %	3.663	116	67	5,0 %	3.876	103	110	7,2 %	4.079	89	168	10,6 %	4.262	76	219	15,0 %
Torelló	5.778	394	6,8 %	5.966	380	79	7,7 %	6.229	363	130	9,2 %	6.493	347	202	11,7 %	6.739	330	270	15,0 %
COMARQUES GIRONINES																			
Benyoles	8.271	487	6,0 %	8.514	470	124	7,0 %	8.966	467	309	8,7 %	9.411	425	318	11,4 %	9.822	408	424	15,0 %
Bisbal d'Empordà, la	4.548	446	9,8 %	4.666	427	41	10,0 %	4.826	404	72	10,7 %	4.977	381	120	12,4 %	5.104	358	174	15,0 %
Bisbal	16.049	1.633	10,2 %	16.477	1.578	134	10,4 %	16.996	1.509	236	11,1 %	17.466	1.441	383	12,6 %	17.896	1.372	554	15,0 %
Lloret de Mar	15.830	914	5,9 %	16.028	831	241	6,7 %	16.355	728	401	8,1 %	17.030	624	623	11,1 %	17.429	520	831	15,0 %
Mont-roig	708	7	0,9 %	725	6	16	3,0 %	748	4	25	6,1 %	769	3	35	10,3 %	788	2	40	15,0 %
Olot	14.525	1.955	13,5 %	15.019	1.905	48	13,0 %	15.693	1.841	113	12,8 %	16.361	1.778	237	13,3 %	16.970	1.714	434	15,0 %
Palafrugell	9.324	866	9,3 %	9.550	836	91	9,7 %	9.844	799	154	10,6 %	10.131	763	246	12,4 %	10.379	726	340	15,0 %
Palamós	8.110	230	2,8 %	8.384	207	163	4,4 %	8.702	178	259	6,9 %	8.990	150	380	10,6 %	9.236	121	463	15,0 %

Font: PTSHC. Taula 6.3.3.6. Objectius quinquennals en l'àmbit municipal per al compliment del mandat de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2



	SITUACIÓ INICIAL			1r QUINQUENNI (1 juliol 2024 - 30 juny 2029)			2on. QUINQUENNI (1 juliol 2029 - 30 juny 2034)			3er QUINQUENNI (1 juliol 2034 - 30 juny 2039)			4t QUINQUENNI (1 juliol 2039 - 30 juny 2044)			Objectiu solidaritat urbana del Pla (% respecte del total d'habitatges existents d'acord amb l'article 73.1 de la Llei 18/2007) ([a]+[b]+[c]+[d])
	Estimació habitatges principals [a]	Habitatges existents destinats a polítiques socials [b]	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials [b]/[a]	Projectió habitatges existents principals [a]	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni [c]	Objectiu solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni) ([b]+[c])/[a]	Projectió habitatges existents principals [a]	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el segon quinquenni [c]	Objectiu solidaritat urbana del segon quinquenni (% respecte del total de llars al final del segon quinquenni) ([b]+[c])/[a]	Projectió habitatges existents principals [a]	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el tercer quinquenni [c]	Objectiu solidaritat urbana del tercer quinquenni (% respecte del total de llars al final del tercer quinquenni) ([b]+[c])/[a]	Projectió habitatges existents principals [a]	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el quart quinquenni [c]	Objectiu solidaritat urbana del quart quinquenni (% respecte del total de llars al final del quart quinquenni) ([b]+[c])/[a]	
Porqueres	1.521	64	3,3 %	1.598	63	3,4 %	1.999	59	2,9 %	2.098	57	2,7 %	2.189	54	2,5 %	15,0 %
Ripoll	4.483	442	9,9 %	4.536	425	9,4 %	4.670	403	8,6 %	4.788	381	8,0 %	4.898	360	7,3 %	15,0 %
Sant Feliu de Guíxols	9.046	359	4,0 %	9.311	336	3,6 %	9.620	306	3,2 %	9.898	276	2,8 %	10.133	247	2,4 %	15,0 %
Santa Coloma de Farners	5.531	595	10,8 %	5.822	578	9,9 %	6.169	558	9,0 %	6.480	537	8,3 %	6.745	517	7,7 %	15,0 %
Vilamala	430	20	4,7 %	449	20	4,5 %	470	19	4,1 %	489	18	3,7 %	504	18	3,6 %	15,0 %
PENEDÈS																
Cubelles	6.251	75	1,2 %	6.459	66	1,0 %	6.707	55	0,8 %	6.928	44	0,6 %	7.109	33	0,5 %	15,0 %
Òdena	1.369	40	2,9 %	1.420	37	2,6 %	1.488	34	2,3 %	1.553	30	2,0 %	1.610	27	1,7 %	15,0 %
Sant Pere de Ribes	11.908	654	5,5 %	12.300	635	5,2 %	12.773	610	4,8 %	13.193	586	4,4 %	13.587	562	4,1 %	15,0 %
Sant Sadurní d'Ànyola	5.200	304	5,8 %	5.417	291	5,4 %	5.703	276	4,8 %	5.979	260	4,3 %	6.228	245	3,9 %	15,0 %
Santa Margarida de Montbui	3.874	210	5,4 %	4.019	205	5,1 %	4.212	198	4,7 %	4.396	192	4,4 %	4.558	185	4,1 %	15,0 %
Silgès	13.184	741	5,6 %	13.624	692	5,1 %	14.147	632	4,5 %	14.612	571	3,9 %	14.994	510	3,4 %	15,0 %
Vendrell, el	16.248	1.829	11,3 %	17.001	1.790	10,5 %	17.866	1.742	9,8 %	18.628	1.694	9,1 %	19.377	1.646	8,5 %	15,0 %
Vilanova del Camí	4.761	213	4,5 %	4.940	205	4,2 %	5.177	196	3,8 %	5.404	186	3,4 %	5.602	176	3,1 %	15,0 %
PONENT																
Anglesola	570	15	2,6 %	591	14	2,4 %	619	13	2,1 %	646	11	1,7 %	670	10	1,5 %	15,0 %
Belguer	6.541	1.138	17,4 %	6.692	1.115	16,7 %	6.922	1.086	15,7 %	7.165	1.057	14,8 %	7.391	1.027	13,9 %	15,0 %
Bellpuig	1.995	187	9,4 %	2.047	182	8,9 %	2.121	175	8,3 %	2.199	168	7,7 %	2.276	161	7,1 %	15,0 %
Cervera	3.536	482	13,6 %	3.638	481	13,2 %	3.783	466	12,3 %	3.925	452	11,5 %	4.055	438	10,8 %	15,0 %
Fonderella	316	17	5,4 %	323	16	5,0 %	336	16	4,8 %	349	15	4,3 %	360	14	3,9 %	15,0 %
Gombrès	681	10	1,5 %	700	10	1,4 %	725	8	1,1 %	751	7	0,9 %	776	6	0,8 %	15,0 %
Guisona	2.541	747	29,4 %	2.665	729	27,4 %	2.823	706	25,0 %	2.982	683	23,0 %	3.128	660	21,1 % (*)	15,0 %
Miralcamp	561	43	7,7 %	576	42	7,3 %	597	41	6,9 %	618	40	6,5 %	638	39	6,1 %	15,0 %
Mollerussa	5.715	907	15,9 %	5.869	895	15,3 %	6.082	881	14,5 %	6.301	866	13,7 %	6.507	852	13,1 %	15,0 %
Palafrugell, el	855	16	1,9 %	878	15	1,7 %	910	13	1,4 %	943	12	1,3 %	974	10	1,0 %	15,0 %
Tàrraga	6.562	852	13,0 %	6.798	828	12,2 %	7.124	798	11,2 %	7.434	769	10,3 %	7.708	739	9,6 %	15,0 %
Vilatorrada	189	11	5,8 %	195	11	5,6 %	205	11	5,4 %	214	11	5,1 %	222	10	4,5 %	15,0 %
TERRES DE L'EBRE																
Amposta	8.627	2.428	28,1 %	8.780	2.409	27,4 %	9.002	2.386	26,5 %	9.210	2.368	25,8 %	9.412	2.340	24,9 % (*)	15,0 %
Móra d'Ebre	2.091	163	7,8 %	2.132	158	7,4 %	2.193	153	7,0 %	2.253	147	6,5 %	2.311	141	6,1 %	15,0 %
Móra la Nova	1.301	136	10,5 %	1.327	131	9,9 %	1.364	125	9,2 %	1.402	118	8,4 %	1.438	112	7,8 %	15,0 %
Roquetes	9.220	373	4,0 %	9.278	364	3,9 %	9.360	354	3,8 %	9.442	344	3,6 %	9.514	334	3,5 %	15,0 %
Total àrees de demanda força i acreditada tipus 2	359.052	28.696	7,99 %	371.886	27.854	7,48 %	389.522	26.420	6,79 %	405.286	25.115	6,20 %	419.102	23.810	5,68 %	15,0 %

(*) Municipis que, d'acord amb les estimacions d'habitatges existents destinats a polítiques socials, es preveu que ja donen compliment a l'objectiu de solidaritat urbana.

Font: PTSHC. Taula 6.3.3.6. Objectius quinquennals en l'àmbit municipal per al compliment del mandat de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2

L'article 18 Declaració de zones de mercat residencial tensat de la Llei 12/2023, de 24 de maig, en l'apartat 3 disposa que la declaració d'una zona de mercat residencial tensat que estableix l'apartat anterior requereix l'elaboració d'una memòria que justifiqui, a través de dades objectives i fonamentada en l'existència d'un risc especial de proveïment insuficient d'habitatge per a la població resident, incloent-hi les dinàmiques de formació de noves llars, en condicions que el facin assequible, perquè es produeixi una de les circumstàncies següents:

a) Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i els subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.

b) Que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi experimentat en els cinc anys anteriors a la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tensat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de la comunitat autònoma corresponent.



D'acord amb la Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (Versió consolidada a 13 de març de 2024), tot seguit es detallen els criteris i supòsits per al municipi d'Amposta:



Annex 1

Relació de municipis que reuneixen els criteris territorials i demogràfics emprats en la identificació de les zones de mercat residencial tensionat

Abrera	Guissona
Alella	Hospitalet de Llobregat, l'
Amposta	Igualada
Anglesola	Llagosta, la

Annex 3

Supòsits de l'article 18.3 de la Llei 12/2023 que compleixen els municipis a declarar com a zona de mercat residencial tensionat

	Requisit 1	Requisit 2	Requisit 3	Requisit 4
	Preu lloguer/ renda familiar ≥30%	Preu quotes hipotecàries/ renda familiar ≥30%	Diferència % creixement lloguer - % creixement IPC ≥ 3 punts	Diferència % creixement preu CV - % creixement IPC ≥ 3 punts
Abrera	no	no	no	si
Alella	no	si	no	si
Amposta	no	no	si	si
Arenys de Mar	si	si	no	si

Annex 4

Resultats dels càlculs dels supòsits de l'article 18.3 de la Llei 12/2023 en els municipis a declarar com a zona de mercat residencial tensionat

	Requisit 1	Requisit 2	Requisit 3	Requisit 4
	Preu lloguer/ renda familiar ≥30%	Preu quotes hipotecàries/ renda familiar ≥30%	Diferència % creixement lloguer - % creixement IPC ≥ 3 punts	Diferència % creixement preu CV - % creixement IPC ≥ 3 punts
Abrera	28,7%	27,9%	-16,7%	14,9%
Alella	28,1%	38,8%	23,5%	20,3%
Amposta	24,8%	19,5%	12,5%	5,7%
Arenys de Mar	31,9%	33,9%	-3,2%	14,1%



Annex 9

Evolució de la mitjana anual de la renda mensual de lloguer (euros/mes) durant el període 2016-2022 en els municipis a declarar com a zona de mercat residencial tensionat

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variació 2016-2022
Abrera	603,9	613,7	687,2	655,8	695,9	667,4	684,8	13,4%
Alfells	1026,0	1121,7	1071,3	1210,8	1140,7	1101,5	1108,2	16,6%
Amposta	304,0	292,6	312,3	318,0	338,0	345,6	374,1	23,0%
Arenys de Mar	551,5	573,2	636,0	659,4	695,0	706,1	707,8	28,3%

Annex 10

Evolució de la mitjana anual del preu de l'habitatge de compravenda (milers d'euros) durant el període 2016-2022 en els municipis a declarar com a zona de mercat residencial tensionat

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variació 2016-2022
Abrera	162,3	183,7	187,0	204,6	198,0	240,4	230,4	41,9%
Alfells	417,3	427,6	450,3	440,5	498,2	548,3	580,0	34,2%
Amposta	61,3	56,4	52,5	56,4	62,4	58,6	63,5	3,5%
Arenys de Mar	167,3	164,9	219,8	200,8	222,3	253,4	271,2	62,1%

L'Article 18 Declaració de zones de mercat residencial tensat de la Llei 12/2023, de 24 de maig, en l'apartat 4 determina que la declaració, d'acord amb aquest procediment, d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensat comporta la redacció, per part de l'administració competent, d'un **pla específic** que proposi les mesures necessàries per corregir els desequilibris evidenciats en la seva declaració, així com el seu calendari de desenvolupament.

El 10 d'abril de 2024, la Secretaria d'Habitatge emet el Pla específic de mesures de l'article 18.4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya segons Resolució TER/800/2024 on s'estableixen les mesures de l'article 18.4.

Els principals factors subjacents que generen aquestes deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge en aquests 140 municipis, són, des del vessant de l'oferta, fonamentalment dos: factor 1) l'escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer en relació amb el volum de demanda, la qual cosa pressiona a l'alça els preus, i factor 2) l'escassetat d'oferta d'habitatge a preus inferiors als de



mercat (en qualsevol règim de tinença) i, en particular, l'escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer assequible. D'altra banda, des del vessant de la demanda, s'ha de tenir en compte un tercer factor: la insuficiència de recursos econòmics de les llars per satisfer el cost de l'habitatge. El conjunt d'actuacions d'aquest Pla incideixen en aquests tres factors a fi de corregir els desequilibris evidenciats.

Entre les mesures proposades pel Pla específic per a corregir els desequilibris tenim les següents:

- Actuacions en el marc del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya.
- Actuacions en el marc de polítiques d'increment d'habitatge.
- Mesures de foment del lloguer social en el marc dels fons Next Generation.
- Mesures per incentivar la producció d'habitatges protegits de lloguer.
- Mesures per incrementar la solvència de les famílies per al pagament del lloguer lliure.
- Mesures per incentivar els propietaris a posar al mercat habitatges de lloguer.
- Mesures per posar al mercat habitatges buits.
- Mesures per evitar la pèrdua de l'habitatge a conseqüència de desnonaments o per eliminar l'infrahabitatge.
- Mesures legislatives.

3.5. Llei del sòl .

De conformitat amb l'article 3.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i la rehabilitació urbana, article que segons la disposició final segona de la mateixa norma té caràcter de condició bàsica, el sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

4. Planejament urbanístic i territorial.

4.1. Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta.

Els terrenys compresos en l'àmbit d'aquesta modificació puntual del POUM d'Amposta es classifiquen com a sòl urbà i sòl no urbanitzable.



El **sòl urbà** d'Amposta afectat per la modificació puntual, d'acord amb el POUM d'Amposta, està constituït per les qualificacions urbanístiques de sòl següents:

- **Nucli històric (clau 10)**
 - o SUBZONA 10a Antic Nucli d'Amposta
 - o SUBZONA 10b Nucli de Poble Nou
 - o SUBZONA 10c Ampliació de Poble Nou
 - o SUBZONA 10d Balada
- **Illes tancades (clau 11)**
- **Zona d'ordenació residencial oberta (clau 12)**
 - o SUBZONA residencial oberta unifamiliar (Clau 12a)
 - Clau 12a1 SUBZONA Favaret
 - Clau 12a1.1 Favaret. Àmbit 1
 - Clau 12a1.2 Favaret. Àmbit 2
 - Clau 12a2 SUBZONA Eucaliptus
 - Clau 12a2.1 Eucaliptus. Àmbit 1
 - Clau 12a2.2 Eucaliptus. Àmbit 2
 - Clau 12a3 SUBZONA Lligallo Baix Nord
 - o SUBZONA residencial oberta plurifamiliar (Clau 12b)
 - Clau 12b1 SUBZONA Eucaliptus
 - Clau 12b2 SUBZONA Lligallo Baix Nord
- **Zona d'ordenació residencial en filera (clau 13)**
 - o SUBZONA residencial en filera unifamiliar (Clau 13a)
 - Clau 13a1 SUBZONA Valletes I
 - o SUBZONA residencial en filera plurifamiliar (Clau 13b)
 - Clau 13b1 SUBZONA Valletes II
 - Clau 13b2 SUBZONA Lligallo Baix Nord
 - Subclau 13b2.1. Antiga clau RM1 del Pla Parcial
 - Subclau 13b2.2. Antiga clau RM del Pla Parcial
- **Zona d'ordenació residencial de volums (clau 14)**
 - o SUBZONA 14a. Avinguda Santa Bàrbara - Carmelites Missioneres Teresianes
 - o SUBZONA 14b. Antic convent - escola de les Carmelites Terciàries
- **Plans de millora urbana (clau 17)**
 - o Usos residencials
 - SUBZONA 17a1.1 Residencial unifamiliar arrencada de PB+1. Eixample Avinguda Aragonesa



SUBZONA 17a2.1 Residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+3. Eixample Avinguda Aragonesa.

SUBZONA 17a4.1 Residencial plurifamiliar en bloc aïllat. Eixample Avinguda Aragonesa.

SUBZONA 17a5.1 Residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic. Eixample Avinguda Aragonesa.

SUBZONA 17a1.2 Residencial palafíctic. Parcel·la 8 Cementiri.

SUBZONA 17a3.2 Comercial-residencial palafíctic. Parcel·la 10 Cementiri.

El **sòl no urbanitzable** d'Amposta afectat per aquesta modificació puntual, d'acord amb el POUM d'Amposta, està constituït per les categories de sòl següents:

- **Sòl lliure de protecció especial (clau 30)**
 - o Espais inclosos al PEIN (clau 30a)
 - o Connectors biològics i vores del PEIN (clau 30b)
 - o Elements naturals de valor local (clau 30c)
 - o Sòl no urbanitzable costaner C1 (clau 30e)
- **Sòl lliure de protecció funcional (clau 31b)**
 - o Boscos i matollars (clau 31a)
 - o Planes fluvials i deltaica (clau 31b)
- **Sòl lliure de protecció preventiva (clau 32)**
 - o Sòl agrícola. Conreus de secà i erms (clau 32a1)
 - o Sòl agrícola. Conreus de regadiu (clau 32a2)

4.2. Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre.

El Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 27 de juliol de 2010, classifica els terrenys objecte de la modificació puntual de sistema d'espais oberts i de sistema d'assentaments, abastant tot l'àmbit del POUM o terme municipal d'Amposta.

El **sistema d'assentaments** d'Amposta afectat per la modificació puntual, d'acord amb el PTPTE, està constituït pels tipus de teixits urbans següents:

- el nucli històric i les seves extensions
- les àrees especialitzades d'ús residencial



El **sistema d'espais oberts** d'Amposta afectat per aquesta modificació puntual, d'acord amb el PTPTE, està constituït per les categories bàsiques de sòl no urbanitzable següents:

- el sòl no urbanitzable de protecció especial
- el sòl no urbanitzable de protecció territorial
- el sòl no urbanitzable de protecció preventiva

4.3. Afectacions de caràcter sectorial.

L'àmbit sotmès a la present modificació puntual es troba afectat per les figures de protecció sectorial següents:

- Espais d'interès natural – PEIN.
- Xarxa Natura 2000.
- Espais naturals de protecció especial – ENPE.

D'acord amb l'anterior, es sol·licitaran els informes sectorials escaients en la tramitació d'aquesta modificació puntual.

5. Memòria descriptiva.

5.1. Promotor, iniciativa i redactora.

La Modificació puntual del POUM d'Amposta número 62, és una operació d'iniciativa pública, atès que és una figura de planejament general, tal i com estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost i el seu Reglament.

A tal efecte, el promotor és l'Ajuntament d'Amposta, amb seu a la Plaça de l'Ajuntament núm. 3 i 4 del mateix municipi.

La redactora del document és l'Arquitecta dels Serveis tècnics Municipals, la Sra. Mercè Lavega Benet.

5.2. Àmbit de la proposta.

L'àmbit de la modificació puntual s'estén a tot el terme municipal d'Amposta, afectant al sòl urbà i al sòl no urbanitzable, en les zones per a les quals el pla d'ordenació urbanística municipal vigent admet l'ús habitacional o d'habitatge.



5.3. Descripció de la proposta.

Diagnosi de la situació actual.

- La població.

D'acord amb les últimes dades del padró municipal d'habitants referents a octubre de 2024, la **població** censada al municipi d'Amposta és de **22.980,00 habitants**, dels quals 21.177,00 resideixen al nucli d'Amposta, 137 a la urbanització d'Eucaliptus, 228 a la urbanització de Favaret, 223 al nucli de Poble Nou del Delta, 0 al nucli de Balada, 142 al Pla d'Empúries i 1.073 al sòl rústic, amb la distribució i detall per barris i nuclis següent:

zona	àrea km2	habitants empadronats	densitat_pob	àrea_ha
1 VALLETES	0,283	3.461,00	122,12	28,34
2 GRAU	0,149	1.954,00	131,51	14,86
3 XIRIBECS	0,355	3.733,00	105,14	35,50
4 PLA D'EMPURIES	0,036	142,00	39,79	3,57
5 FAVARET	0,152	228,00	14,96	15,24
6 POBLE NOU DEL DELTA	0,128	223,00	17,43	12,80
7 EUCALIPTUS	0,268	137,00	5,12	26,78
8 BALADA	0,016	0,00	0,00	1,63
9 LLIGALLO	0,656	748,00	11,4	65,63
10 EIXAMPLE	0,164	3.069,00	187,09	16,40
11 CENTRE	0,233	3.344,00	143,25	23,34
12 POL. IND. ORIOLA	0,689	9,00	0,13	68,94
13 POL. IND. TOSSES	0,549	3,00	0,06	54,93
15 QUINTANES	0,405	2.839,00	70,07	40,52
16 LA VILA	0,241	2.017,00	83,60	24,13
17 RÚSTIC	134,138	1.073,00	0,08	13.413,85

La distribució de la població segons el teixit urbà amb aprofitament residencial del municipi d'Amposta es la següent:

Qualificació urbanística	Número d'habitants
- Antic Nucli d'Amposta (clau 10a)	1.975
- Nucli de Poble Nou (clau 10b)	164
- Ampliació de Poble Nou (clau 10c)	58
- Illes tancades (clau 11)	15.674



- Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.1)	187
- Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.2)	39
- Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.1)	63
- Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.2)	8
- Unifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12a3)	59
- Plurifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12b1)	51
- Plurifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12b2)	121
- Unifamiliar filera Valletes (clau 13a1)	1.028
- Plurifamiliar illes tancades Valletes (clau 13b1)	1.349
- Plurifamiliar entre mitgeres Lligallo Baix Nord (clau 13b2)	262
- Volumes av/ Santa Bàrbara (clau 14a)	89
- Unifamiliar arrencada (clau 17a1)	38
- Plurifamiliar (clau 17a2)	316

- **El parc d'habitatges i el Pla local d'habitatge d'Amposta.**

D'acord amb les dades del Pla local d'habitatge d'Amposta (PLH), aprovat inicialment el setembre de 2024 pel Ple de l'Ajuntament d'Amposta, i pel que fa a l'ús del parc d'habitatges, tenim que les dades del cens de població i habitatges de l'INE 2021 identifiquen un descens dels habitatges principals a Amposta l'última dècada de dos punts percentuals (de 71,8% a 69,3%). A més a més, en els altres tipus d'habitatge hi ha hagut un canvi de tendència: mentre que el pes dels habitatges secundaris ha incrementat de forma notable, passant del 7,6% al 16,7%, el pes dels habitatges buits ha disminuït, del 20% al 14%.

Taula 4.13. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus, 2001, 2011 i 2021.

	Principals	%	No principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	Total
2001	5.911	71,8%	2.323	28,2%	623	7,6%	1.682	20%	18	0,2%	8.234
2011	8.170	75,1%	2.709	24,9%	328	3,0%	2.381	22%	0	0,0%	10.879
2021	8.225	69,3%	3.647	30,7%	1.984	16,7%	1.663	14,0%			11.872

Font: 2021: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: Secundaris calculats a partir de la diferència entre no principals i buits. 2011 i 2001: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE

Font: Pla local d'habitatge d'Amposta.

- Parc d'habitatges d'alta: 11.871 (dades del cens del INE 2021).
- Habitatges principals: 8.225



- Propietat 6.313 (77% dels principals i 53% de parc total)
- Lloguer 1.347 (16% dels principals i 11% del parc total)
- Altres 561 (7% dels principals)
- Habitatges no principals: 3.647
 - Habitatges secundaris: 1.984 (16,71% del parc total)
 - Habitatges buits: 1.663 (14% del parc total)

El **parc d'habitatges** es distribueix en els barris i els nuclis d'Amposta segons el següent:

zona	nº habitatges
1 VALLETES	1.453
2 GRAU	961
3 XIRIBECS	1.549
4 PLA D'EMPURIES	73
5 FAVARET	70
6 POBLE NOU DEL DELTA	140
7 EUCALIPTUS	624
8 BALADA	0
9 LLIGALLO	344
10 EIXAMPLE	1.399
11 CENTRE	1.528
12 QUINTANES	1.290
13 LA VILA	1.151
14 RÚSTIC	1.052

La distribució del **parc d'habitatges** segons els **teixits urbans** amb l'ús d'habitatge admès d'Amposta es la següent:

Qualificació urbanística	Número d'habitatges
- Antic Nucli d'Amposta (clau 10a)	1.147
- Nucli de Poble Nou (clau 10b)	87
- Ampliació de Poble Nou (clau 10c)	50
- Illes tancades (clau 11)	7.177
- Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.1)	60
- Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.2)	10
- Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.1)	124
- Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.2)	44



- Unifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12a3)	24
- Plurifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12b1)	456
- Plurifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12b2)	66
- Unifamiliar filera Valletes (clau 13a1)	325
- Plurifamiliar illes tancades Valletes (clau 13b1)	663
- Plurifamiliar entre mitgeres Lligallo Baix Nord (clau 13b2)	115
- Volumes av/ Santa Bàrbara (clau 14a)	35
- Unifamiliar arrencada (clau 17a1)	13
- Plurifamiliar (clau 17a2)	112

- **L'oferta actual d'allotjament turístic.**

L'oferta actual d'allotjament turístic al municipi d'Amposta segons les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Treball any 2022, es la següent:

	Establiments	Places
- Hotel	7	211
- Hostal o pensió	1	16
- Habitatge d'ús turístic	219	1.090
- Llar compartida	8	32
- Allotjament rural	12	110
- Càmping	2	828
- Total	249	2.287

- **Anàlisi de la casuística concreta dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Amposta.**

Actualment al municipi d'Amposta hi ha autoritzats **219 habitatges d'ús turístic**, d'ara endavant HUT, distribuïts 208 al sòl urbà i 11 al sòl no urbanitzable, i que en relació al parc d'habitatges i la població del municipi d'Amposta representen els percentatges següents:

- 1,8% del parc total d'habitatges del municipi.
- el 2,6% dels habitatges principals.
- el 0,95% de la població d'Amposta o, el que seria el mateix, avui el municipi té 0,95 HUT / 100 habitants. En aquest sentit, Amposta es troba molt lluny de la ràtio de 5 o més



habitatges d'ús turístic per 100 habitants que determina l'apartat 2 de la DT primera del Decret llei 3/2023 com a llinar a partir del qual es considera que el municipi es troba en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà.

Pel que fa a la classificació jurídica del sòl tenim la proporció que segueix d'habitatges d'ús turístic autoritzats:

- Sòl urbà.....208 HUT
- Sòl no urbanitzable.....11 HUT

La distribució dels habitatges d'ús turístic autoritzats a Amposta segons **l'estructura territorial** del municipi i la relació envers el parc d'habitatges i la població es la següent:

zona	nº d'habitatges	nº d'habitants	nº d'HUT	% parc	% població
1 Nucli d'Amposta	9.818	21.547	50	0,51	0,23
2 Poble Nou del Delta	140	223	30	21,43	13,45
3 Eucaliptus	624	137	128	20,51	93,43
4 Sòl no urbanitzable	1.052	1.073	11	1,05	1,03

La modalitat d'allotjament temporal de l'habitatge d'ús turístic consta en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i d'ençà, **l'evolució** de l'atorgament de llicències d'habitatge d'ús turístic al municipi d'Amposta ha estat la següent:

Habitatges d'ús turístic Amposta

	Establiments	Places
2022	198	1090
2021	172	946
2020	146	803
2019	122	671
2018	106	583
2017	77	424
2016	46	253
2015	37	204

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Treball
Institut d'Estadística de Catalunya



Els **habitatges d'ús turístic** autoritzats al municipi d'Amposta fins a la data d'avui es distribueixen en els **barris i nuclis** d'Amposta en relació al parc d'habitatges segons el següent:

zona	nº d'habitatges	nº d'habitatges d'ús turístic	% parc
1 VALLETES	1.453	2	0,14
2 GRAU	961	13	1,35
3 XIRIBECS	1.549	5	0,32
4 PLA D'EMPURIES	73	0	0,00
5 FAVARET	70	0	0,00
6 POBLE NOU DEL DELTA	140	30	21,43
7 EUCALIPTUS	624	128	20,51
8 BALADA	0	0	0,00
9 LLIGALLO	344	3	0,87
10 EIXAMPLE	1.399	6	0,43
11 CENTRE	1.528	7	0,46
12 QUINTANES	1.290	4	0,31
13 LA VILA	1.151	10	0,87
14 RÚSTIC	1.052	11	1,05

La distribució dels habitatges d'ús turístic autoritzats a Amposta segons els **teixits urbans** amb aprofitament residencial en relació al **parc d'habitatges** es la següent:

zona	habitatges	nº HUT	% parc
1 Antic Nucli d'Amposta (clau 10a)	1.147	5	0,44
2 Nucli de Poble Nou (clau 10b)	87	16	18,39
3 Ampliació de Poble Nou (clau 10c)	50	14	28,00
4 Illes tancades (clau 11)	7.177	40	0,56
5 Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.1)	60	0	0,00
6 Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.2)	10	0	0,00
7 Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.1)	124	13	10,48
8 Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.2)	44	35	79,55
9 Unifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12a3)	24	0	0,00
10 Plurifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12b1)	456	80	17,54
11 Plurifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12b2)	66	2	3,03
12 Unifamiliar filera Valletes (clau 13a1)	325	0	0,00
13 Plurifamiliar illes tancades Valletes (clau 13b1)	663	2	0,30
14 Plurifamiliar entremetgeres Lligallo Baix Nord (clau 13b2)	115	1	0,87
15 Volumes av/ Santa Bàrbara (clau 14a)	35	0	0,00
16 Unifamiliar arrenclerada (clau 17a1)	13	0	0,00
17 Plurifamiliar (clau 17a2)	112	0	0,00



18	Espais inclosos al PEIN (clau 30a)	51	3	5,88
19	Planes fluvials i deltaica (clau 31b)	305	7	2,30
20	Sòl agrícola. Conreus de regadiu (clau 32a2)	73	1	1,37

La distribució dels habitatges d'ús turístic autoritzats a Amposta segons els **teixits urbans** amb **aprofitament residencial** i en relació a la **població** es la següent:

zona	habitants	nº HUT	% habitants
1 Antic Nucli d'Amposta (clau 10a)	1.975	5	0,25
2 Nucli de Poble Nou (clau 10b)	164	16	9,76
3 Ampliació de Poble Nou (clau 10c)	58	14	24,14
4 Illes tancades (clau 11)	15.674	40	0,26
5 Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.1)	187	0	0,00
6 Unifamiliar oberta Favaret (clau 12a1.2)	39	0	0,00
7 Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.1)	63	13	20,63
8 Unifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12a2.2)	8	35	437,50
9 Unifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12a3)	59	0	0,00
10 Plurifamiliar oberta Eucaliptus (clau 12b1)	51	80	156,86
11 Plurifamiliar oberta Lligallo Baix Nord (clau 12b2)	121	2	1,65
12 Unifamiliar filera Valletes (clau 13a1)	1.028	0	0,00
13 Plurifamiliar illes tancades Valletes (clau 13b1)	1.349	2	0,15
14 Plurifamiliar entre mitgeres Lligallo Baix Nord (clau 13b2)	262	1	0,38
15 Volumes av/ Santa Bàrbara (clau 14a)	89	0	0,00
16 Unifamiliar arrencada (clau 17a1)	38	0	0,00
17 Plurifamiliar (clau 17a2)	316	0	0,00
18 Espais inclosos al PEIN (clau 30a)	3	3	100,00
19 Planes fluvials i deltaica (clau 31b)	183	7	3,83
20 Sòl agrícola. Conreus de regadiu (clau 32a2)	111	1	0,90

La distribució dels habitatges d'ús turístic autoritzats a Amposta segons les tipologies dels edificis, **unifamiliar** i **plurifamiliar**, es la següent:

- Unifamiliar.....94 HUT
(claus qualificacions urbanístiques 12a2.2, 10a, 12a2.1, 10c1, 10b, 30a, 31b, 32a2)
- Plurifamiliar.....125 HUT
(claus qualificacions urbanístiques 13b1, 12b2, 11, 13b2 i 12b1)



De forma resumida, i un cop analitzades les dades anteriors, pel que fa a la implantació d'habitatges d'ús turístic al municipi d'Amposta es destaquen, com a més rellevants, els fets següents:

- Actualment el municipi d'Amposta amb 219 HUT autoritzats per a una població de 22.980,00 habitants, té una ràtio de 0,95 HUT / 100 habitants i NO es considera municipi en risc de trencar l'equilibri urbà (5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants que determina l'apartat 2 de la DT primera del Decret llei 3/2023).
- La major part dels habitatges d'ús turístic es concentren a la urbanització d'Eucaliptus (128) i al Poble Nou del Delta (30).
- El nucli d'Amposta – ciutat compta amb 50 habitatges d'ús turístic habilitats i en el sòl no urbanitzable en hi ha donats d'alta 11.
- Pel que fa al teixit urbà corresponent a l'Antic Nucli d'Amposta (clau 10a) hi ha autoritzats només 5 HUT per un parc d'habitatges de 1.147 habitatges (0,44% del parc) i una població de 1.975 habitants (0,25 HUT/100 habitants).
- Referent al teixit de les Illes tancades (clau 11) hi consten 40 HUT per un parc d'habitatges de 7.177 habitatges (0,56% del parc) i una població de 15.674 habitants (0,26 HUT/100 habitants).
- Pel que fa al nucli d'Amposta – ciutat, els HUT es distribueixen de manera molt dispersa en el teixit urbà, i en aquest sentit no hi ha risc de trencar l'equilibri urbà.
- En relació al teixit urbà de l'Antic Nucli d'Amposta (clau 10a) corresponent a l'àmbit de La Vila, la dinàmica incipient de rehabilitació d'habitatges amb destí a l'ús turístic, en aquest moment la implantació d'HUT son una oportunitat per a recuperar i regenerar el primer creixement de la ciutat d'Amposta que actualment, una part d'ell, es troba en estat de conservació i abandó considerable.
- En relació a la urbanització d'Eucaliptus i al nucli de Poble Nou del Delta, les ràtios d'HUT per població i per parc d'habitatges son les següents:

zona	nº		nº		% població
	d'habitatges	nº d'habitants	d'HUT	% parc	
Poble Nou del Delta	140	223	30	21,43	13,45
Eucaliptus	624	137	128	20,51	93,43

Fins a la data actual hi ha 219 habitatges d'ús turístic donats d'alta a Amposta i d'acord amb les últimes dades del padró municipal d'habitants referents a l'any 2023, la població censada al municipi es de 22.225,00 habitants.



5.4. Finalitats de la proposta.

D'acord amb allò disposat en el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, les finalitats de la proposta de la 62ena modificació puntual del POUM d'Amposta son les que segueixen:

- Admetre la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge en l'àmbit del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta, abastant tot el terme municipal.
- Regular la implantació d'habitatges d'ús turístic establint un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants en l'àmbit del Pla d'ordenació urbanística municipal, abastant tot el terme municipal d'Amposta.
- Subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic d'un habitatge amb una limitació temporal del títol de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti.
- Establir el termini de revisió de 5 anys de les disposicions d'aquesta modificació puntual del planejament urbanístic municipal, d'acord amb l'apartat 1 de la Disposició addicional Vint – i – setena del Text refós de la Llei d'urbanisme, en relació a la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'hagi ordenat.

A més a més de l'anterior, la modificació puntual proposa incloure en els usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta altres establiments destinats a allotjament turístic inclosos en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

6. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.

L'article 97 del TRLU relatiu a la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic, estableix que la modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

Tal i com s'ha exposat abans, en compliment del Decret Llei 3/2023, s'incorpora la Disposició addicional Vint-i-setena al Text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix el següent:



Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

1. En els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, l'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la **suficiència** de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el **règim de tinença** dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la **protecció de l'entorn urbà**, i el **principi del desenvolupament urbanístic sostenible** de l'àmbit que s'ordeni.

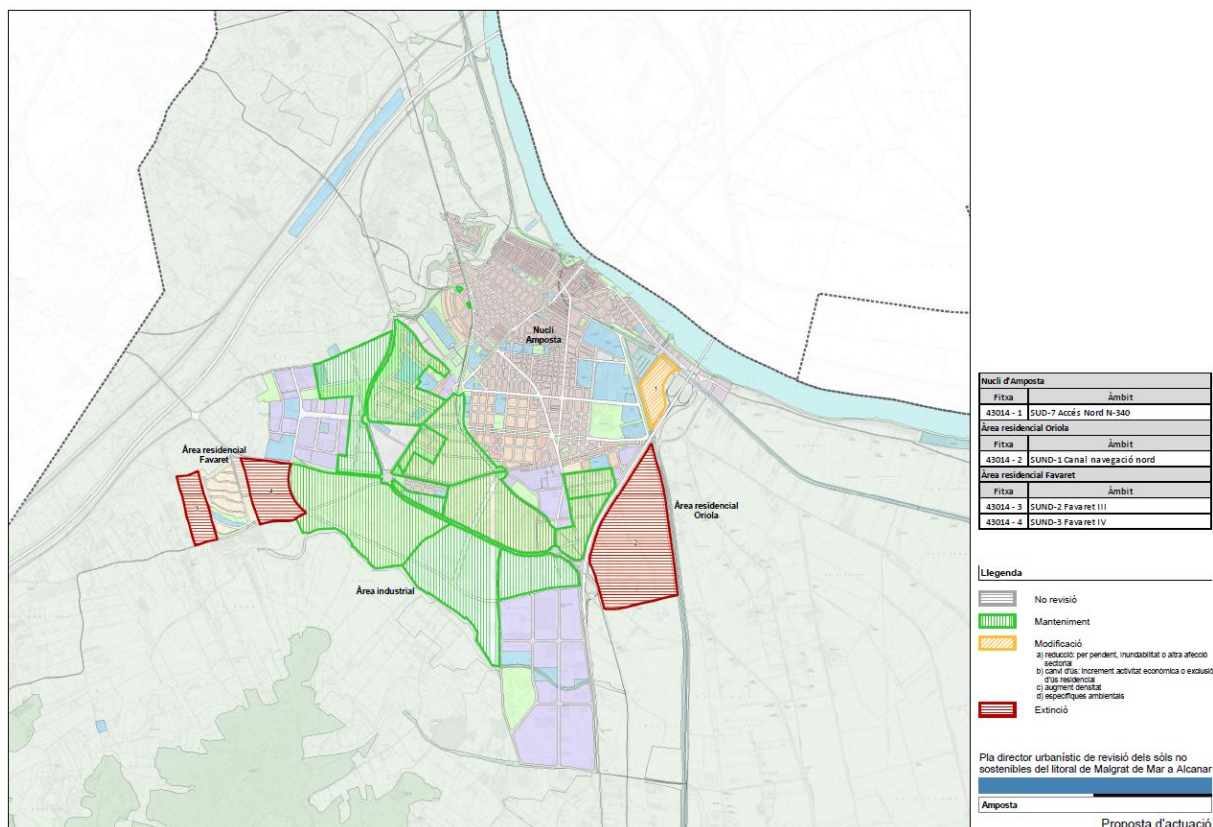
2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva.

Suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident.

- **Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.**

El 20 de desembre de 2023, la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar, d'ara endavant PDU, i pel que fa al municipi d'Amposta s'estableix l'extinció i la modificació de 4 àrees o àmbits de desenvolupament residencial d'acord amb la necessitat d'habitatge prevista pel PDU segons la projecció de població per a l'any 2041 i segons la projecció d'habitatge principal del PTSH, d'acord també amb la posició territorial, la funció urbanística d'extensió i d'àrea especialitzada, els paràmetres, les afectacions sectorials detectades i els riscos naturals, tecnològics i ambientals. Els 4 àmbits objecte d'actuació del PDU són els sectors SUD 7 Accés Nord N-340, que es modifica, i els SUND 1 Canal de navegació nord, SUND 2 Favaret III i SUND 3 Favaret IV Canal navegació nord que s'extingeixen.

Les actuacions previstes en el PDU proven que el municipi d'Amposta disposa de suficient sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident.



Font: Proposta d'actuació del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.

- **El POUM i el Pla local d'habitatge d'Amposta.**

El setembre de 2024, el Ple de l'Ajuntament d'Amposta va aprovar inicialment el Pla local d'habitatge d'Amposta. D'acord amb l'apartat 7.2 Planejament municipal del Pla local d'habitatge d'Amposta i en el subapartat Àmbits de desenvolupament i transformació previstos, Amposta compta amb un important potencial per a la generació d'habitatge lliure i assequible a partir del desenvolupament del planejament vigent en sòl urbà (consolidat i no consolidat) i en sòl urbanitzable, a partir de 10 polígons d'actuació (PAU), 3 plans de millora urbana (PMU) i 11 plans parcials (SUD i SND).

I en els apartats 7.3 Estat d'execució del sòl residencial i 7.4 Potencial i previsions de creixement residencial en l'escenari del PLH del Pla local d'habitatge d'Amposta es constata també que el municipi té suficient sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident d'acord amb la previsions de creixement de la població.



Taula 7.2. Classificació del sòl d'Amposta, POUM

Classificació del sòl		Superfície (ha)	%	Sobre residencial (m²)	%
Sòl Urbà Consolidat (SUC)		2.218.811	34,11%	1.983.094	62,22%
Sòl urbà no consolidat (SUNC)	Residencial	406.969	6,26%	472.843	14,83%
	Industrial	1.470.732	22,61%		
Sòl Urbanitzable delimitat (SUD)	Residencial	930.545	14,30%	642.666	20,16%
	Industrial	452.190	6,95%		
Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND)	Residencial	610.596	9,39%	88.851	2,79%
	Industrial	415.453	6,39%		
Total		6.505.296,00	100,00%	3.187.454,04	100,00%

Font: Memòria ordenació POUM, abril 2007.

Taula 7.10. Previsions de desenvolupament en el termini el PLH

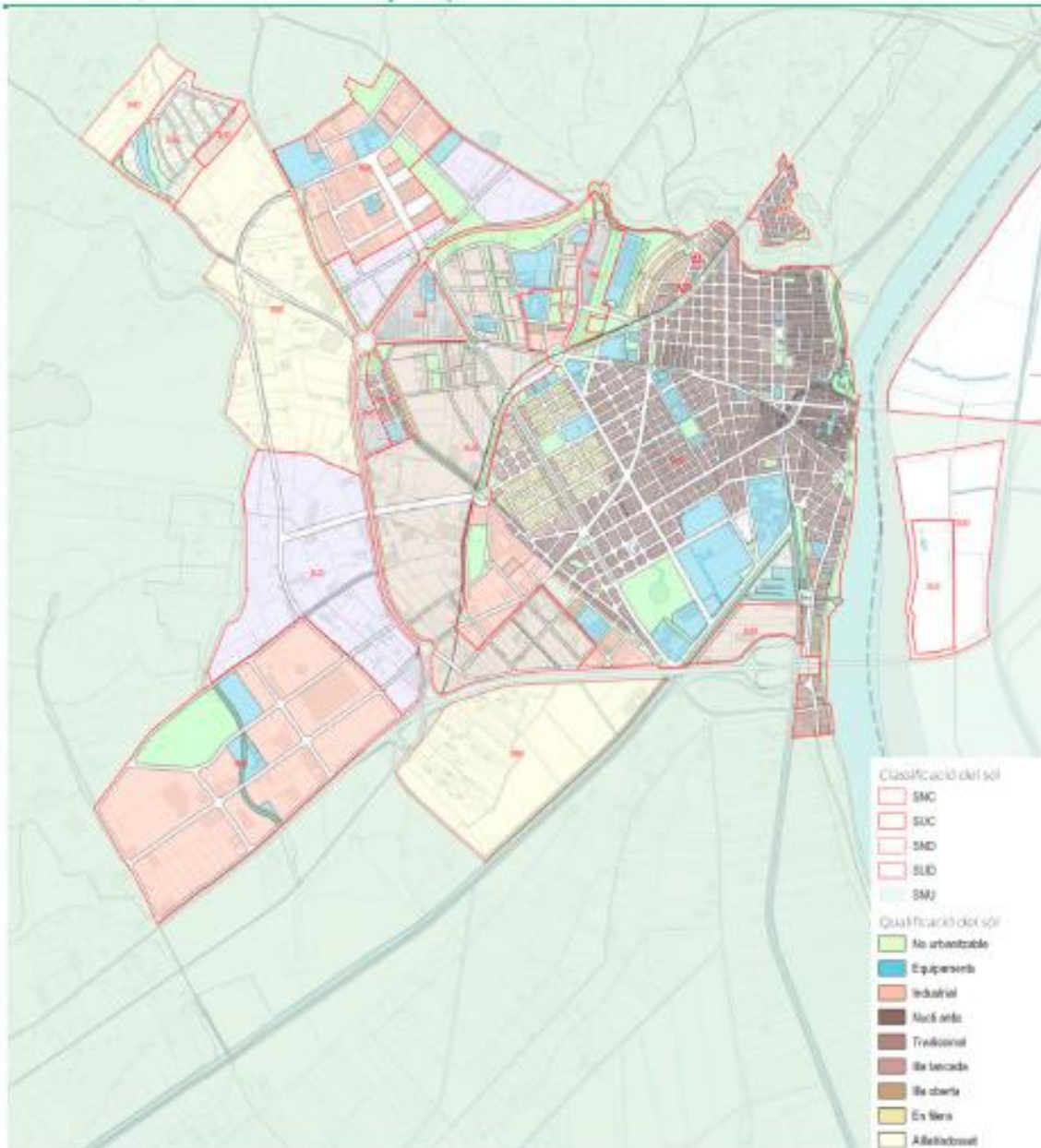
Àmbit	% execució	Habitatge lliure	% execució HPO	Habitatge protegit	% execució hab. assequible	Habitatge assequible	Total habitatges
Sòl urbà consolidat							
	10%	1.047					1.047
Polígons d'actuació urbanística (PAU)							
PAU 1: Lligallo de Dalt Nord	0	281		80		40	402
PAU 5: Ribera d'Amunt	0	10		3		1	14
PAU 6: Pla d'Empuries	0	8		2		1	12
Total PAU		300		86		43	428
Plans de Millora Urbana (PMU)							
PMU 1: Cementiri	*	29		41		9	79
PMU 3: Lligallo de Dalt Sud	0	132		38		19	188
Total PMU		599		171		86	856
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)							
SUD 2: Valletes 2a fase	5%	530		226		372	1.128
Total SUD		530		226		372	1.128
TOTAL		1.429		482		501	2.412
		59%		20%		21%	

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Nota: Al PMU 1 Cementiri s'està tramitant una modificació que reduirà el número d'habitatges previst, en les estimacions d'execució de nous habitatges es consideren les xifres de la modificació en redacció. No s'inclou el potencial d'habitatge en solars edificats amb usos terciaris ja que es considera que no es materialitzarà.

Font: Pla local d'habitatge d'Amposta.

Plànol 7.5. Qualificació del sòl d'Amposta, POUM 2008



Font: Pla local d'habitatge d'Amposta.

Règim de tinença dels habitatges del municipi.

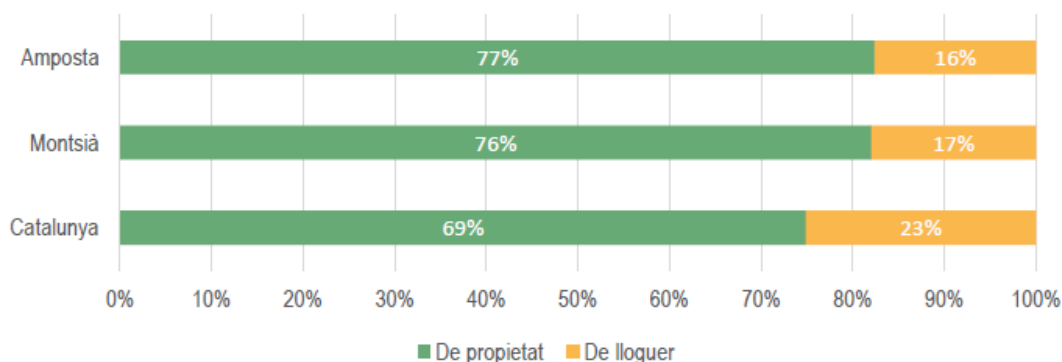
Segons l'exposició de motius del Decret Lleí, ha quedat demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges previstos per a aquest ús, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En



conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.

D'acord amb el Pla local d'habitatge d'Amposta, referent al règim de tinença de l'habitatge principal d'Amposta, tenim que segons el cens de 2021, la propietat és el règim de tinença dominant al municipi i representa el 77% dels habitatges principals, per sobre de la mitjana catalana del 69%. En canvi, els habitatges de lloguer, l'any 2021, corresponen al 16% del parc d'habitatges principals per sota la mitjana catalana del 23%.

Gràfic 4.11. Habitatges principals segons el règim de tinença, 2021.



Font: Cens de població i habitatge de l'INE.

Font: Pla local d'habitatge d'Amposta.

Tot i això, si comparem les dades dels darrers censos la tendència ha estat de **l'augment del lloguer** i reducció del pes de la propietat.

Taula 4.16. Habitatges principals. Per règim de tinença. 2001, 2011 i 2021

	De propietat	%	De lloguer	%	Altres formes	%	No hi consta	Habitatges principals	No principals	Total
2001	5.037	85%	578	10%	296	5%	0	5.911	2.323	2.323
2011	6.638	81%	1.139	14%	244	3%	0	8.170	2.709	2.709
2021	6.313	77%	1.347	16%	561	7%	0	8.226	3.647	3.647

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: 2011 i 2001, Suma de Propietat: per compra pagada, per compra amb pagaments pendents, per herència o donació; Suma de Altres formes: Cedit gratis o a baix preu i altres formes.

Font: Pla local d'habitatge d'Amposta.



D'acord amb les dades d'Idescat, com ja s'ha exposat abans, tenim que **l'evolució de l'atorgament de llicències d'HUT** al municipi d'Amposta entre els anys 2015 i 2022 ha estat el següent:

	Establiments	Places
2022	198	1090
2021	172	946
2020	146	803
2019	122	671
2018	106	583
2017	77	424
2016	46	253
2015	37	204

Segons l'anterior tenim que entre els anys 2015 i 2022 el número d'HUT implantades a Amposta s'ha incrementat de 37 a 198 en 8 anys, a raó de 20 HUT / any. Simultàniament, segons el PLH el règim de tinença dels habitatges principals de lloguer ha augmentat passant d'un 10% l'any 2001 a un 14% l'any 2011 i a un 16% l'any 2021. Amb aquestes dades, a dia d'avui i en el cas d'Amposta, no es podria concloure que el fenomen dels habitatges d'ús turístic hagi tingut una incidència directa i negativa en el mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual.

Així doncs, un dels objectius de la regulació del Decret Llei, que es retornar a l'ús residencial i permanent una potencialitat d'habitatges destinats actualment a usos turístics, no té motiu de ser en el cas d'Amposta donada l'evolució del mercat de lloguer dels últims anys.

Per contra, el segon objectiu del Decret Llei, que és prevenir l'elusió de l'aplicació de la contenció de rendes del preu del lloguer que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i essent Amposta declarat municipi amb problemes d'accés a l'habitatge aquest darrer any per raó que en el període dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor del Decret Llei, el preu de lloguer o compra de l'habitatge ha experimentat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya, la modificació proposa establir el període de revisió de 5 anys de les disposicions d'aquesta modificació puntual del POUM d'Amposta per tal d'avaluar l'evolució de l'atorgament de les llicències urbanístiques d'habitatge d'ús turístic en relació a la suficiència de



sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'hagi ordenat.

Tanmateix, des de l'Ajuntament es té la convicció que per a lluitar contra l'escassetat d'habitatge destinat a la residència habitual i permanent de la ciutadania d'Amposta poden resultar més eficaces les altres d'actuacions i mesures que proposa el Pla específic de mesures de l'article 18.4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya detallades en l'apartat 3.4 Legislació d'habitatge. En aquest sentit, el mateix Pla específic de mesures disposa en la Introducció que els principals factors subjacents que generen aquestes deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge, són, des del vessant de l'oferta, fonamentalment dos: factor 1) l'escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer en relació amb el volum de demanda, la qual cosa pressiona a l'alça els preus, i factor 2) l'escassetat d'oferta d'habitatge a preus inferiors als de mercat (en qualsevol règim de tinença) i, en particular, l'escassetat d'oferta d'habitatge de lloguer assequible.

Protecció de l'entorn urbà.

L'apartat 2 de la Disposició transitòria primera del Decret Llei 3/2023 estableix que es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants en el moment de l'aprovació d'aquest Decret Llei.

La distribució dels habitatges d'ús turístic autoritzats a Amposta segons l'estructura territorial del municipi i la seva relació envers el parc d'habitatges i la població, com ja s'ha exposat abans, es la següent:

zona	nº		nº		% parc	% població
	d'habitatges	nº d'habitants	d'HUT			
1 Nucli d'Amposta	9.818	21.547	50	0,51	0,23	
2 Poble Nou del Delta	140	223	30	21,43	13,45	
3 Eucaliptus	624	137	128	20,51	93,43	
4 Sòl no urbanitzable	1.052	1.073	11	1,05	1,03	



Segons les dades del quadre anterior, es pot veure com els nuclis de Poble Nou del Delta i Eucaliptus es trobarien en el supòsit de l'apartat 2 de la DT primera del Decret Llei, de "municipi – nucli" en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, tenint en compte el número d'habitants "empadronats" als dos nuclis, que superen la ràtio de 5 habitatges d'ús turístic o més per 100 habitants. Alhora es pot comprovar que el nucli de la ciutat d'Amposta està molt lluny de trobar-se en aquesta situació de risc.

No obstant això, cal indicar que pel que fa la urbanització d'**Eucaliptus**, aquesta dada no es indicativa als efectes de les disposicions del Decret Llei aplicades a la casuística d'Amposta, atès que Eucaliptus es una àrea especialitzada residencial com a destinació turística. En el cas del nucli de **Poble Nou del Delta**, que té l'origen com a poblat de colonització, projectat entre 1954 i 1956, i inaugurat el 1957 amb el nom oficial de Villafranco del Delta, lliurant-se als colons 96 habitatges amb els lots corresponents de terra d'arròs per a conrear, actualment gaudeix de la protecció cultural de BCIL d'acord amb el catàleg del patrimoni històric, artístic i arquitectònic del POUM d'Amposta, segons fitxa HA.b.002 Poblenou del Delta. En aquest sentit, i atès que l'ús d'habitatge d'ús turístic actualment no està generant desequilibris en aquest entorn urbà, es considera que la seva implantació afavoreix el manteniment i la rehabilitació del conjunt històric i arquitectònic del Poble Nou del Delta.

A més a més de l'anterior, i d'acord amb les dades facilitades per l'**Oficina de Turisme d'Amposta**, tenim que la tipologia de turisme a les Terres de l'Ebre, i més concretament al Delta de l'Ebre, és majoritàriament turisme familiar i de parella de cap de setmana. Majoritàriament, la procedència dels turistes que venen a Amposta són de Catalunya, seguit del turisme espanyol i després l'estranger, essent el turista francès el més rellevant. Cal indicar que en els últims anys hi ha hagut un increment fort del turisme d'autocaravanes. No obstant l'anterior, cal remarcar que a la temporada d'estiu les estades poden canviar una mica, amb un increment de dies passant a ser estades màximes d'1 setmana, i el turisme continua sent familiar i/o de parella.

Pel que fa a la urbanització d'Eucaliptus, cal indicar que té població estrangera que hi resideix durant uns quants mesos, i que per altra banda ofereixen les seves residències a turistes dels seus països de procedència. I en relació al Poble Nou del Delta, cal esmentar que hi ha una casa de colònies que des del mes d'abril a l'agost ofereix més volum de serveis al segment de població de les escoles i de la joventut.

Tots dos nuclis tenen una **estacionalitat molt marcada**, que tot i que el canvi climàtic està fent que el bon temps s'allargui fins a l'octubre, les empreses turístiques, sobretot hotels i càmpings,



continuen tancant quan les famílies inicien el curs escolar. De fet el Poble Nou del Delta i a la Urbanització Eucaliptus tanquen a finals de setembre, per a poder atendre el turisme que atrau l'esdeveniment del Delta Birding Festival que té lloc durant el mes de setembre. Aquesta estacionalitat s'avé amb la **definició** d'habitatge d'ús turístic que fa la legislació de turisme, l'habitatge que és cedit pel seu propietari a canvi de contraprestació econòmica per a una **estada de temporada**. Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

Des de l'Oficina de Turisme d'Amposta s'ha fet la valoració que el turisme que acull Amposta en aquests dos nuclis és **sostenible**. S'avalua que als dos nuclis hi ha una càrrega assumible de població turística, que no provoca dificultats els mesos d'estiu, sense que hi hagi constància de problemes de saturació en les infraestructures o serveis públics, ni sobrecàrrega de trànsit a les vies de comunicació dels dos nuclis amb la xarxa territorial de carreteres, de manera que els dos nuclis fan una gestió correcta del turisme, sobretot posant el focus en els mesos de l'any amb més intensitat d'ús, i que per tant ens portaria a considerar que el turisme a Amposta es sostenible i respectuós amb l'entorn.

Finalment, i pel que fa al **nucli d'Amposta - ciutat**, indicar que la ciutat rep visitants i turistes durant tot l'any, sobretot aquests darrers 2 anys, passada la Covid-19, l'efecte post-pandèmia, amb el canvi d'hàbits, més el canvi climàtic fa que hi hagi una certa des - estacionalització increment de turistes els mesos de maig, setembre i octubre.

Predomina el turisme familiar i turisme de parelles, i les estades durant l'any acostumen a ser escapades de cap de setmana, i les estades es veuen incrementades els mesos d'estiu amb una duració més llarga, normalment 1 setmana.

La procedència predominant del turista és de Catalunya i el turista nacional procedeix del País Valencià, Madrid i País Basc, i el turista estranger el majoritari és el francès, holandès, alemany i anglès.

L'allotjament escollit a Amposta i al seu terme municipal a l'estiu és càmping, l'apartament turístic, les cases rurals i l'hotel, i cada cop més hi ha una gran presència de turista d'autocaravanes. Hi ha un augment del turisme amb el lloguer d'HUT que pot venir motivat per les poques places de llits que hi ha entre els dos hotels d'Amposta i potser també perquè hi ha un canvi en els hàbits dels turistes que actualment cerquen experiències.



Per la relativa proximitat del Delta de l'Ebre de zones com Salou, Cambrils i Peníscola que són zones receptores del gran turisme de masses, tant de turisme estranger com nacional "l'Insero", permet un flux molt alt de visitants que volen venir a conèixer el Delta en 1 dia ó 2 dies, els mesos d'estiu. Però és un turista que no pernocta a Amposta ni al Delta, però que per la proximitat pot tornar a venir si el lloc i els recursos li semblen atractius.

Per tant, analitzada la situació actual i la dinàmica d'implantació dels habitatges d'ús turístic i la tipologia del turisme al municipi, Amposta no es troba en situació d'haver-hi un fort increment d'habitatges d'ús turístic que pugui contribuir a la saturació turística o el turisme de masses o overtourism del municipi, que esmenta el Decret Llei, i que té fortes conseqüències negatives, com el deteriorament de la convivència veïnal, la proliferació d'activitats turístiques i d'oci que trenquen l'equilibri de l'entorn urbà.

Principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

El principi de desenvolupament sostenible s'inclou en la mateixa exposició de motius del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, que conclou en la part I que, "En conseqüència, el Govern de la Generalitat ha d'adoptar mesures urgents per evitar que s'incrementin els canvis d'ús d'habitatge permanent i habitual a habitatge d'ús turístic, com a mínim en aquelles zones on l'accés a l'habitatge ja presenta dificultats i on l'excessiva concentració d'habitatges d'ús turístic comporta que no es doni compliment al principi de desenvolupament urbanístic sostenible consagrat a la legislació urbanística".

D'acord amb l'exposat en els tres punts anteriors, aquesta modificació puntual, que té per objecte la regulació dels habitatges d'ús turístic i la incorporació en els usos admesos pel POUM d'altres establiments destinats a allotjament turístic inclosos en la legislació de turisme, justifica la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents d'acord amb l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

7. Normativa urbanística

Atès que aquesta Modificació Puntual té per objecte incloure i regular l'ús d'habitatge d'ús turístic en l'àmbit del Pla, i incorporar, en els usos admesos del Pla, altres establiments destinats a allotjament turístic inclosos en la legislació de turisme de Catalunya, es requereix modificar i ampliar la normativa urbanística vigent del POUM d'Amposta. En aquest sentit, es modifiquen determinats articles de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta, i s'incorporen articles nous segons el que segueix.



Es **MODIFIQUEN** els articles corresponents a les condicions d'ús de les diferents subzones següents:

Títol II. Règim urbanístic del sòl.

Capítol segon. Regulació del sòl urbà.

- Subsecció primera. Nucli històric (Clau 10).

- SUBZONA 10a Antic Nucli d'Amposta.

- art. 93 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1. Habitatge

1.1. En edifici unifamiliar

1.2. En edifici bifamiliar

1.3. En edifici plurifamiliar

1.5 Habitatge d'ús turístic

2. Residencial

(...)

30. Allotjament turístic

- Llar compartida.

- SUBZONA 10b Nucli original de Poble Nou.

- Clau 10b

- art. 96 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1. Habitatge

1.1. En edifici unifamiliar

1.5 Habitatge d'ús turístic

2. Residencial

(...)

30. Allotjament turístic.

- Establiments de turisme rural.

- Cases de pagès.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.
- Allotjaments rurals.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.



- Llar compartida.

- SUBZONA 10c Ampliació de Poble Nou.

- Clau 10C1 i clau 10C2

- art. 99 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1. Habitatge

1.1. En edifici unifamiliar

1.5 Habitatge d'ús turístic

2. Residencial

(...)

30. Allotjament turístic.

- Establiments de turisme rural.

- Cases de pagès.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.
- Allotjaments rurals.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.

- Llar compartida.

- SUBZONA 10d Balada.

- art. 102 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1. Habitatge

1.5 Habitatge d'ús turístic

2. Residencial

(...)

30. Allotjament turístic.

- Establiments de turisme rural.

- Cases de pagès.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.
- Allotjaments rurals.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.

- Llar compartida.



- **Subsecció segona. Illes tancades (Clau 11).**

- **art. 106 Condicions d'ús.**

S'admeten els següents:

1. Habitatge

1.1 En edifici unifamiliar

1.2 En edifici bifamiliar

1.3 En edifici plurifamiliar

1.5 Habitatge d'ús turístic

2. Residencial

(...)

30. Allotjament turístic

- Llar compartida.

- **Subsecció tercera. Zona d'ordenació residencial oberta (Clau 12).**

- **SUBZONA 12a1. Favaret (Unifamiliar).**

- **art. 110 Condicions d'ús.**

En ambdues claus s'admeten l'ús 1.1 d'habitatge unifamiliar, l'ús 1.5 habitatge d'ús turístic i el 16.1 ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional. (...).

- **SUBZONA 12a2. Eucaliptus (Unifamiliar).**

- **art. 112 Condicions d'ús.**

Clau 12a2.1 Eucaliptus. Àmbit 1

S'admet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar, l'ús 1.5 habitatge d'ús turístic, el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

Clau 12a2.2 Eucaliptus. Àmbit 2

S'admet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar, l'ús 1.5 habitatge d'ús turístic, el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

- **SUBZONA 12a3. Lligallo Baix Nord (Unifamiliar).**

- **art. 114 Condicions d'ús.**

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.



En planta baixa s'admeten tots els usos descrits a les Normes del Pla general d'ordenació urbana d'Amposta amb els núm. 1. Habitatge, 1.1 En edifici unifamiliar, 1.5 Habitatge d'ús turístic, 5. Ús d'oficina, 7.1 i 7.2. Ús sanitari assistencial, 9. Ús educatiu, 10. Ús cultural, 17. Ús administratiu i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

En les plantes pisos s'admeten l'ús habitacional, de caràcter unifamiliar, l'ús 1.5 Habitatge d'ús turístic i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

- SUBZONA 12b1. Eucaliptus (Plurifamiliar).

- art. 116 Condicions d'ús.

S'admeten els usos d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar, 1.3 en edifici plurifamiliar, 1.5 Habitatge d'ús turístic, el 16.1 ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

- SUBZONA 12b2. Lligallo Baix Nord (Plurifamiliar).

- art. 118 Condicions d'ús.

En el cas de la parcel·la 1 i 2:

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional o de comerç.

En planta baixa s'admeten els usos 4.1 i 4.2. ús comercial, els d'habitatge 1.1. en edifici unifamiliar, 1.2. en edifici bifamiliar, 1.3. en edifici plurifamiliar, 1.5 habitatge d'ús turístic, el 2. ús residencial i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida.

En les plantes pisos s'admeten únicament l'ús habitacional i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida.

- Subsecció quarta. Zona d'ordenació residencial en filera (clau 13).

- SUBZONA 13a1. Valletes (Unifamiliar)

- art. 122 Condicions d'ús.

S'admet l'ús d'habitatge 1.1. en edifici unifamiliar, 1.5 habitatge d'ús turístic, l'ús 16.1. d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

- SUBZONA 13b1. Valletes (Plurifamiliar)

- art. 124 Condicions d'ús.



S'admet l'ús d'habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar, 1.5 habitatge d'ús turístic, l'ús 16.1 d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. No s'admet la ubicació del garatge en la zona de 3 m de separació de l'edificació. (...)

- SUBZONA 13b2. Lligallo de Baix Nord (Plurifamiliar)

Subclau 13b2.1. Lligallo de Baix Nord (Antiga clau RM1 del Pla Parcial)

- art. 126 Condicions d'ús.

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

En planta baixa s'admeten tots els usos descrits a les Normes del Pla general d'ordenació urbana d'Amposta següents: ús d'habitatge 1.1. en edifici unifamiliar, 1.2. en edifici bifamiliar, 1.3. en edifici plurifamiliar, 1.5 habitatge d'ús turístic, 2. ús residencial, 4. ús comercial, 5. ús d'oficines, 7.1 i 7.2 ús sanitari assistencial, 9. ús educatiu, 10. ús cultural, 12. ús de restauració, 17. ús administratiu i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida.

En les plantes pisos s'admeten els usos d'habitatge 1.1. en edifici unifamiliar, 1.3. en edifici plurifamiliar, 1.5 habitatge d'ús turístic i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

- SUBZONA 13b2. Lligallo de Baix Nord (Plurifamiliar)

Subclau 13b2.2. Lligallo de Baix Nord (Antiga clau RM del Pla Parcial)

- art. 128 Condicions d'ús.

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional.

En planta baixa s'admeten tots els usos descrits a les Normes del Pla general d'ordenació urbana d'Amposta següents: ús d'habitatge 1.1. en edifici unifamiliar, 1.2. en edifici bifamiliar, 1.3. en edifici plurifamiliar, 1.5 habitatge d'ús turístic, 2. ús residencial, 4. ús comercial, 5. ús d'oficines, 7.1 i 7.2. ús sanitari assistencial, 9. ús educatiu, 10. ús cultural, 12. ús de restauració, 17. ús administratiu i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida.

En les plantes pisos s'admeten els usos d'habitatges, tant 1.1 de caràcter unifamiliar com 1.3. de caràcter plurifamiliar i l'ús 1.5 habitatge d'ús turístic i l'ús 30. Allotjament turístic – Llar compartida. (...)

- Subsecció cinquena. Zona d'ordenació residencial de volums (clau 14).

- SUBZONA 14a. Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes

- art. 132 Condicions d'ús.



S'admeten els usos següents:

1 Habitatge:

1.3 En edifici plurifamiliar

1.5 Habitatge d'ús turístic

(...)

30. Allotjament turístic

- Llar compartida.

- **Subsecció novena. Plans de millora urbana (clau 17).**

- **SUBZONA 17a1.1 Residencial unifamiliar arreglerada de PB+1. Eixample Avinguda Aragonesa.**

- **Art 170-1. Regulació de la SUBZONA 17a1.1.**

(...)

25 Usos:

Solament es permet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar residencial i 1.5 habitatge d'ús turístic a les plantes baixes, pis i sota coberta, l'ús 16.1 d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional a la planta soterrani i l'ús 30. Allotjament turístic – llar compartida.

- **SUBZONA 17a2.1 Residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+3. Eixample Avinguda Aragonesa.**

- **Art 170-2. Regulació de la SUBZONA 17a2.1.**

(...)

24 Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

- En planta baixa:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

Ús 5 d'oficines

(...)

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica

Ús 30 Allotjament turístic – llar compartida



- SUBZONA 17a4.1 Residencial plurifamiliar en bloc aïllat. EixampleAVINGUDA Aragonesa.

- Art 170-3. Regulació de la SUBZONA 17a4.1.

(...)

22. Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

- En planta baixa:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

Ús 5 d'oficines

(...)

Ús 16.1 aparcament en. garatge

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica

Ús 30 Allotjament turístic – llar compartida

- SUBZONA 17a5.1 Residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic. EixampleAVINGUDA Aragonesa

- Art 170-4. Regulació de la SUBZONA 17a5.1

(...)

24 Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

- En planta baixa:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

Ús 5 d'oficines

(...)

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica

Ús 30 Allotjament turístic – llar compartida



- SUBZONA 17a1.2 Residencial palafític. Parcel·la 8 Cementiri.

- Art 170-5. Regulació de la SUBZONA 17a1.2

(...)

1. CONDICIONS D'ÚS.

Només es permet els usos següents:

- En planta baixa:

Només serà possible construir els vestíbuls d'accés als edificis i els locals d'instal·lacions - comptadors i altres espais comuns.

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica

Ús 30 Allotjament turístic – llar compartida

(...)

- SUBZONA 17a3.2 Comercial-residencial palafític. Parcel·la 10 Cementiri.

- Art 170-7. Regulació de la SUBZONA 17a3.2

(...)

1. CONDICIONS D'ÚS.

Són permesos els usos següents:

- En planta baixa:

Ús 4 comercial, en totes les seves modalitats.

- En plantes 2a, 3a, 4a, 5a, 6a i 7a:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar i 1.5 habitatge d'ús turístic

Ús 30 Allotjament turístic – llar compartida

Són usos compatibles:

- En planta baixa

Ús 5 d'oficines

Ús 10 cultural

Ús 9 educatiu

Ús 12 restauració

Ús 14 recreatiu del joc

Ús 15 esportiu



Ús 17 administratiu

- En plantes 2a, 3a, 4a, 5a, 6a i 7a:

Ús 3 hotel·ler

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

- SECCIÓ VUITENA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ ESPECIAL (CLAU 30)

1. ESPAIS INCLOSOS AL PEIN (CLAU 30A)

- art. 228. Usos complementaris.

(...)

2. Usos turístics

2.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.

- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Refugi de muntanya. (...)

2. CONNECTORS BIOLÒGICS I VORES DEL PEIN (Clau 30b)

- art. 233. Usos complementaris.

(...)

3. Usos turístics en instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.

- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Refugi de muntanya. (...)

3. ELEMENTS NATURALS DE VALOR LOCAL (Clau 30c)

- art. 239. Usos complementaris.



1. Usos turístics

1.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors.

- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya. (...)

5. SOL NO URBANITZABLE COSTANER C1 (Clau 30e)

- art. 246. Usos complementaris.

1. S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el catàleg previst a l'article 50.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya, habitatge d'ús turístic i llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament. (...)

- SECCIÓ NOVENA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ FUNCIONAL (Clau 31)

1. BOSCOS I MATOLLARS (Clau 31a)

- art. 255. Usos complementaris.

(...)

4. Usos turístics

4.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.

- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.



- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Refugi de muntanya. (...)

2. PLANES FLUVIALS I PLANA DELTAICA (Clau 31b)

- art. 260. Usos complementaris.

(...)

3. Usos turístics

- 3.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.

- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Refugi de muntanya. (...)

- SECCIÓ DECIMA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA (Clau 32)

1. SÒL AGRÍCOLA (Clau 32a)

- art. 271. Usos complementaris al sòl agrícola de secà (Clau 32a1)

(...)

4. Usos turístics

4.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.

- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.

- Refugi de muntanya. (...)

- art. 273 Usos complementaris al sòl agrícola de regadiu (Clau 32a2)

4. Usos turístics

4.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.



- Establiments de turisme rural en les modalitats i requisits disposats en la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.
- Habitatge d'ús turístic d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.
- Llar compartida d'acord amb la legislació vigent en matèria de turisme i urbanisme de Catalunya.
- Refugi de muntanya.

Modificació de l'Article 340 Classificació segons la funció urbanística: usos generals, que quedarà redactat de la manera següent:

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, ramadera i forestal) 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, residencial especial i habitatge d'ús turístic.

2 Terciari:

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

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.

(...)

Modificació de l'Article 341 Classificació segons la funció urbanística: usos específics, que quedarà redactat de la manera següent:



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:

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

1.1. Habitatge unifamiliar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar 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. Habitatge bifamiliar: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent, no susceptibles de dividir-se horitzontalment.

1.3. Habitatge 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 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.

1.5 Habitatge d'ús turístic:

Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata, i que compleix amb el que disposa la legislació de turisme vigent a Catalunya.

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,



aparthotels, motels i, en general tots aquells establiments del ram de l'hosteleria, 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 aquells establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior als 600 m². (...)

30. Ús d'allotjament turístic:

Comprèn els establiments que ofereixen a les persones usuàries allotjament temporal, d'acord amb els requisits i les modalitats disposats en la legislació de turisme vigent a Catalunya, i que es concreten en els següents:

- Establiments de turisme rural. Són establiments de turisme rural els que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits en la legislació vigent de turisme de Catalunya següents:
 - o Cases de pagès.
 - Masia.
 - Masoveria.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.
 - o Allotjaments rurals.
 - Masia.
 - Masoveria.
 - Casa de poble compartida.
 - Casa de poble independent.
- Llar compartida. S'entén per llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

S'INCORPOREN els articles següents:

- **Article 349 bis Situacions relatives dels habitatges d'ús turístic.**



L'habitatge d'ús turístic és compatible amb els usos d'habitatge admesos en el sòl urbà i en el sòl no urbanitzable, amb les limitacions següents:

- Es limita la implantació d'habitatges d'ús turístic (HUT) dins del terme municipal d'Amposta a un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants del municipi.
- Per al càlcul del compliment d'aquest paràmetre establert, es considerarà el percentatge d'establiments d'habitatge d'ús turístic respecte la població del municipi en el moment de la sol·licitud/comunicació d'acord amb la publicació anual de l'INE.
- Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti.
- Disposar prèviament de la condició d'habitatge d'acord amb les determinacions de la normativa urbanística municipal i sectorial d'aplicació.
- Disposar de cèdula d'habitabilitat i satisfer en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges en general.
- No ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.
- Establir el període de revisió de 5 anys de les disposicions d'aquesta modificació puntual del planejament urbanístic municipal d'Amposta per tal d'avaluar l'evolució de l'atorgament de les llicències urbanístiques d'habitatge d'ús turístic en relació a la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'hagi ordenat.

8. Altres consideracions a efectes d'ordre

D'acord amb la proposta exposada aquesta 62ena modificació del POUM d'Amposta no comportarà cap canvi pel que fa als plànols d'ordenació del Pla.

9. Subjecció de la modificació a avaluació ambiental estratègica

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix tant a l'art. 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, com a l'article 6.c de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, aquesta modificació puntual no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental, per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic que no estableix el marc per a la futura actuació de projectes i activitats sotmeses a avaluació d'impacte ni pot tenir efectes apreciables en espais



de la Xarxa Natura 200 en els termes establerts per la Llei 43/2007, de 3 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Tampoc és necessari l'informe ambiental previst en la normativa, atès que segons l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, només han d'incorporar informe ambiental les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

L'ús d'habitatge familiar està admès pel POUM en els Espais inclosos al PEIN (clau 30a) en les masies tradicionals i en els habitatges rurals, d'acord també amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la destinació a l'ús turístic d'aquests habitatges no produeix diferències substancials en les característiques dels efectes previstos en el medi ambient.

10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

D'acord amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no es requereix la incorporació preceptiva de l'estudi de mobilitat en la present modificació puntual, atès que la present modificació de planejament urbanístic general no comporta cap nova classificació de sòl.

Mercè Lavega Benet - DNI
47623576Y (TCAT)
2024.11.14 09:57:43 +01'00'

Arquitecta Serveis Tècnics municipals
Mercè Lavega Benet



11. DOCUMENTACIÓ ANNEXA



11.1. Decret d'incoació de la modificació



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

DECRET D'ALCALDIA 2804/2024

Assumpte: Modificació núm. 62 del POUM "Regulació dels habitatges d'ús turístic i altres allotjaments turístics a l'àmbit Pla".

Departament: Obres i Urbanisme

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

Atès que el Govern de la Generalitat va aprovar el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic que fou publicat al DOGC número 9036 de 8 de novembre de 2023.

Atès que l'objecte del Decret Llei és establir un règim d'intervenció administrativa que consisteix a subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic d'un habitatge que es trobi en algun dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i/o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Atès que Amposta forma part dels 262 municipis de Catalunya que consten en l'Annex del Decret Llei, i que estan obligats a modificar el seu planejament municipal per a emetre expressament la compatibilitat de l'ús turístic amb el d'habitatge i justificar la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident.

Atès que el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal d'Amposta no regula els habitatges d'ús turístic, ni cap altra modalitat d'establiment turístic.

FONAMENTS DE DRET

Atès el que disposa l'article 21 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, regulador de les Bases del Règim Local.

RESOLC

Primer. Ordenar la incoació de l'expedient de modificació Puntual del POUM d'Amposta número 62 per regulació dels habitatges d'ús turístic, d'acord amb el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, i la inclusió en els usos admesos pel POUM d'altres establiments destinats a allotjament turístic.

Segon.-Traslladar la present Resolució als Serveis tècnics de l'Ajuntament d'Amposta i la resta de Departaments competents en aquesta matèria.

Amposta a 15 d'octubre de 2024

L'Alcalde,

Davant meu
La Secretària Acctal.,



11.2. Plànols d'informació.

- I1. Situació. Àmbit.
- I2. Ortofotomapa. Àmbit.
- I3. Distribució i tipologies dels allotjaments turístics.
- I4. Habitatges d'ús turístic per sectors – barris.
- I5. Habitatges d'ús turístic per edificis.
- I6. Habitatges d'ús turístic segons tipologia edifici (unifamiliar i plurifamiliar).
- I7. Habitatges d'ús turístic segons l'estructura urbana (qualificacions urbanístiques).
- I8. Llars compartides.

