



**Ajuntament
d'Amposta**

MOD-POUM-058

Regulació Indústria aïllada

La proposta de modificació objecte d'aquest document té per finalitat l'alteració, incorporació i supressió de diferents preceptes del POUM relacionats amb la indústria aïllada de la clau 15c per tal d'afavorir i promoure la implantació de noves activitats econòmiques en les zones industrials existents al municipi.



1. ANTECEDENTS	3
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	7
3. MARC LEGAL APLICABLE.....	7
3.1. Planejament d'àmbit general.	7
3.2. Planejament territorial.	9
3.3. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.....	9
3.4. Afectacions de caràcter sectorial.	12
4. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	12
4.1. Promotor, iniciativa i redactor.....	12
4.2. Àmbit de la proposta.	13
4.3. Descripció de la proposta.	13
4.4. Finalitats de la proposta.....	14
5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. NECESSITAT I CONVENIÈNCIA.....	15
6. MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	16
6.1. Modificació de l'article 134.	16
6.2. Supressió del paràgraf sisè i setè de l'article 152 del POUM i altres correccions formals..	20
6.3. Addició d'un nou article 327 bis del POUM.	22
6.4. Addició d'un nou article 328 bis.	22
6.5. Modificació del títol de la Secció Tercera, del Capítol primer, del Títol IV del POUM.	24
6.6. Supressió del paràgraf tercer, del punt primer de l'article 326 del POUM.	24
7. DOCUMENTACIÓ ANNEXA.....	26
7.1. Decret d'incoació.....	26



1. ANTECEDENTS

En data 19 d'abril de 1989, la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, va aprovar definitivament el Pla Parcial de Tosses, el qual fou publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 1163, de data 3 de juliol de 1989.

Aquest Pla Parcial tenia per objecte el desenvolupament urbanístic de la Partida Tosses per implantar-hi activitats econòmiques de caire industrial, les quals foren classificades en dos grups diferents: "indústria aïllada" i "indústria entre mitgeres".

D'entre la regulació urbanística promoguda, es determinava la possibilitat de compartimentar edificis d'ús industrial exclusiu situats en la zona industrial aïllada I i II, en diferents establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament.

També en data 19 d'abril de 1989, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona va acordar aprovar definitivament el Programa d'Actuació Urbanística del sector industrial les Tosses, el qual fou publicat en el DOGC número 1163, de data 3 de juliol de 1989.

En data 8 d'octubre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en sessió ordinària, va acordar aprovar definitivament la modificació del Pla Especial de la Zona Lúdica de Tosses, el qual fou publicat al DOGC número 4070, de data 13 de febrer de 2004. Aquesta modificació va permetre implantar un complex lúdic i d'oci, amb la finalitat de concentrar en una mateixa zona aquestes activitats. Els usos admesos són: comercial, oficines, cultural, esportiu, hotel·ler, bar i recreatiu. Aquesta modificació del Pla Especial de la Zona Lúdica de Tosses, permetia la compartimentació en establiments industrials d'una superfície mínima en planta baixa de 50 metres quadrats i una façana mínima de 6 metres.

En data 16 de juliol de 2004, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió ordinària, va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla Especial urbanístic zona lúdica, polígon de Les Tosses, promogut per Tosses 21 S.A, la qual fou publicada al DOGC número 4261, de data 16 de novembre de 2004.



En data 14 de maig de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta (en endavant també POUM), publicat en el DOGC número 5052 de data 21 de gener de 2008. L'article 134 del POUM transposava les regles de la compartimentació d'usos en sòls industrials del Polígon Industrial Tosses i n'incloïa altres zones com el Polígon de l'Oriola, Val Zafan i Valletes.

En data 8 d'octubre de de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en sessió ordinària, va aprovar definitivament la modificació puntual del POUM número 10, per la qual es modificava l'article 152 del POUM, amb la finalitat de permetre'n la compartimentació de naus amb els diferents usos permesos a l'àmbit del Polígon de l'Oriola. Aquesta modificació tenia per objecte incorporar l'ús de generació elèctrica a partir d'energies renovables.

En data 13 de març de 2019, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en sessió ordinària, va aprovar definitivament la modificació puntual del POUM número 52, per la qual s'incloïa i es regulava l'ús de restauració a les zones d'implantació industrial qualificades amb les claus de sòl urbà 15c2, 15c3, 15c7 i 15c8, a través de l'article 134.7 del POUM.

En data 13 de juliol de 2022, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar la modificació puntual número 57 del POUM d'Amposta, la qual incloïa l'ús de restauració entre els usos admesos en les claus de sòl urbà 15c5 i 15c6 del Polígon Industrial de la Val de Zafan, sense que computés a efectes de compartimentació si el mateix era instaurat pel titular de l'activitat principal. Aquesta modificació fou publicada en en el DOGC 8756 de data 20 de setembre del 2022

Aquesta compartimentació d'usos destinada especialment en les subclaus 15c del POUM, reguladores de la indústria aïllada, tenia per objectiu que els usos industrials poguessin ser compartimentats entre si, amb la possibilitat d'implementar altres usos que no computessin a efectes de compartimentació tal i com exigia l'article 134 del POUM.



En l'actualitat, el municipi d'Amposta disposa de quatre polígons o zones industrials (Polígon de Tosses, de l'Oriola, Val de Zafán i Valletes-Santa Bàrbara) les quals s'han desenvolupat urbanísticament de forma progressiva els darrers anys. Amb l'última crisi econòmica mundial, aquests polígons van sofrir una degradació física, econòmica i urbanística notòria que comportà la desaparició de moltes activitats econòmiques existents. En alguns casos inclús existeixen sectors de planejament d'aquestes zones industrials pendents de desenvolupament urbanístic.

El polígon industrial de Tosses, es convertí en la primera dècada d'aquest segle XXI en un dels eixos principals d'oci nocturn del municipi i de les Terres de l'Ebre. La modificació del Pla Especial de la Zona Lúdica de Tosses va incorporar l'ús recreatiu en la clau 15c2 del POUM, i concretament permetia l'ús recreatiu en les parcel·les números 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 11. En l'actualitat és l'única zona industrial del municipi on es permeten els usos recreatius.

A conseqüència de la crisi econòmica, aquest oci nocturn va desaparèixer de forma progressiva fins al punt que en l'actualitat és inexistent, sent la major part d'activitats econòmiques actives de caràcter industrial i comercial. Tot i l'existència d'activitats econòmiques en funcionament, encara existeix un número significatiu de naus industrials buides.

En l'actualitat, tot i que en el polígon industrial de l'Oriola s'està promovent la implantació de noves activitats econòmiques de caràcter industrial, comercial i de serveis, continua existent un número important de parcel·les sense edificar. Tot i estar permesa la compartimentació d'usos industrials, la implantació d'altres usos, com poden ser exemple, la restauració, no han estat permesos per l'actual normativa urbanística del municipi.

Per la seva banda, el polígon industrial de la Val de Zafán, integrat en el teixit urbà del municipi, és situa en un dels accessos principals al nucli urbà d'Amposta amb circulació i trànsit de vehicles i persones. Tot i això, es tracta d'un polígon industrial en el que existeixen un nombre elevat de parcel·les sense edificar, en les que es pretenen instal·lar activitats econòmiques, principalment de caràcter comercial i de serveis.



Finalment la zona industrial denominada “Valletes - Avinguda Santa Bàrbara” és, respecte les tres zones industrials anteriors, la zona que actualment hi predomina l'ús comercial, principalment per la instauració de supermercats i grans superfícies comercials. Tot i això, l'article 134 del POUM només permet la compartimentació d'usos industrials en aquesta zona.

Els actuals paràmetres urbanístics del POUM en les zones industrials i la resta de condicionants existents en quant a la implantació d'usos, tals com la compartimentació de naus industrials, han impedit els darrers anys la implantació de noves activitats econòmiques en confluència amb la resta d'activitats econòmiques existents.

El concepte de compartimentació de naus industrials prevista en l'article 134 del POUM, es va incorporar literalment en el vigent planejament urbanístic a partir de la redacció del Pla Parcial de Tosses de l'any 1989. El contingut i la redacció de l'article 134 del POUM ha provocat nombrosos dubtes en la seva aplicació, ja que aquest precepte es considerat ambigu i difús, provocant en algunes ocasions, la denegació de noves activitats econòmiques degut a la seva incompatibilitat amb les activitats existents.

S'ha de tenir en compte a més que, amb l'entrada en vigor del POUM d'Amposta es va modificar novament la superfície mínima de 50 metres quadrats en planta baixa que es requerien per autoritzar la compartimentació de naus industrials tal i com delimitava la modificació del Pla Especial de la Zona Lúdica de Tosses de l'any 2003, que afectava en exclusiva les naus la zona d'oci i restauració delimitada en el Polígon Industrial de Tosses. Això suposa que molts dels establiments industrials existents en aquella zona, d'una superfície menor de 300 metres quadrats en planta baixa, en l'actualitat es trobin en una situació de volum disconforme, d'acord amb el previst en l'article 108 del TRLU, impedit-ne la compartimentació per no complir la referida superfície mínima en planta baixa.

Pel que fa a la regulació de les claus d'indústria aïllada de les subzones 15c, el POUM aplica, com a sistema d'ordenació, el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, però aquest sistema d'ordenació d'indústria aïllada no es troba regulat en cap secció del document. Aquesta manca de normes específiques per a l'ordenació d'indústria aïllada comporta que s'hagin d'aplicar les Normes al tipus d'ordenació en edificació aïllada les quals estan



dissenyades per a un tipus d'ordenació aïllada amb usos principalment residencials i les quals no s'adequen en alguns paràmetres als usos industrial i terciaris.

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La present proposta de Modificació Puntual número 58 del POUM d'Amposta té per objecte la implementació, modificació i supressió dels següents preceptes:

- a) La modificació íntegra de l'article 134 del POUM, amb l'objectiu de flexibilitzar i facilitar la implantació d'activitats econòmiques en cadascun dels polígons i zones industrials del municipi, afavorint i potenciant el creixement econòmic del municipi.
- b) La modificació dels paràmetres reguladors de la clau 154c del POUM (art 152).
- c) La modificació i la incorporació de diferents preceptes en la Secció Tercera "Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada", del Capítol primer, del Títol IV del POUM d'Amposta.
- d) Altres modificacions, supressions i nous preceptes relacionats amb les zones industrials del municipi.

3. MARC LEGAL APLICABLE

3.1. Planejament d'àmbit general.

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).

De conformitat l'article 117 del RLU s'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals,



sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior. Estableix el punt segon de l'article 117 que qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

L'article 96 del TRLU i 117.3 del RLU, 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, tenint en compte que la present modificació no s'inclou en cap dels supòsits particulars que preveu el mateix precepte. En aquest sentit, la modificació puntual del POUM es regirà pel procediment establert en l'article 85 del POUM regulador de la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

En matèria d'avaluació ambiental, es considera que aquesta modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental atenent el previst en la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

L'article 97 del POUM determina que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Reglamentàriament l'article 118 del RLU estableix que en qualsevol modificació dels instruments de planejament urbanístic s'haurà de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.



- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

3.2. Planejament territorial.

Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 27 de juliol de 2010, no té afectació en la present Modificació Puntual, per tractar-se de sòl urbans.

3.3. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amputa.

El vigent planejament urbanístic municipal és el Pla d'ordenació Urbanística Municipal d'Amputa (en endavant POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en data 26 de gener de 2007 i, que fou publicat al DOGC número 5052, de data 21 de gener de 2008.

De conformitat a l'article 8 del POUM s'estableix que l'alteració puntual de les determinacions del POUM es tramitarà pel procediment de modificació de dit planejament. Aquesta modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. De la mateixa forma, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

La modificació puntual proposada en aquest documentació, afecta concretament aquells terrenys classificats com a sòl urbà dintre de les següents subclaus de la clau 15, dintre dels articles 141 a 164 del POUM:

- a) 15 c1 Subzona industrial Valletes - Avinguda Santa Bàrbara 15 c2 Subzona industrial Tosses 2.



- b) 15 c3 Subzona industrial Tosses 3.
- c) 15 c4 Subzona industrial Oriola.
- d) 15 c5 Subzona industrial Val de Zafan 1.
- e) 15 c6 Subzona industrial Val de Zafan 2.
- f) 15 c7 Subzona industrial Tosses 4.
- g) 15 c8 Subzona industrial Tosses 5.

El règim urbanístic previst en la subclau 15c permet la construcció en exclusiva de naus industrials en filera i aïllades, determinant que els usos predominants són els usos industrials.

Altrament es preveuen altres usos com són:

- Magatzem (6.5)
- Comercial (4)
- Oficines (5)
- Sanitari assistencial (7)
- Cultural (10)
- Restauració (12)
- Esportiu (15)
- Aparcament (16)
- Generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables (24)
- Gestió de residus (25)
- Tractament d'aigües (26)
- Infraestructures de telecomunicacions (27)
- Recreatiu (13), en zones determinades del Polígon Tosses
- Hoteler (3), en zones determinades del Polígon Tosses
- Religiós (11), en zones determinades del Polígon Tosses
- Altres usos (23), en zones determinades del Polígon Tosses

Per la seva banda, l'article 134 del POUM regulador de les compartimentacions de naus industrials estableix que:

"En la subzona d'edificació industrial aïllada es permet la compartimentació de naus segons les determinacions següents:



1. Es permet la compartimentació dels edificis d'ús industrial exclusiu en varis establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, a la zona d'indústria aïllada.

Qualsevol proposta de compartimentació en establiments industrials, tant si es refereix a edificis existents com els de nova planta, precisarà de la corresponent llicència municipal.

2. La superfície mínima de sostre edificat per cada establiment que resulti de la compartimentació, serà de 300 m² en planta baixa.

3. Els edificis industrials que estiguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars d'edificació i d'ordenació fixades en aquestes ordenances, així com les específiques de cada clau urbanística.

4. El sostre màxim edificable per a la planta pis de cadascuna de les naus procedents de compartimentació de l'edificació, serà el resultat de l'aplicació de la següent fórmula: $SA = (SP - SE) \times SN / SE$, on SA és el sostre màxim edificable en planta pis, SP és el sostre màxim edificable segons pla parcial, SE és el sostre de l'edificació i SN és el sostre edificat de la nau procedent de la compartimentació de l'edificació.

5. L'accés a la parcel·la serà comuna per a tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa. Serà obligatòria la viabilitat de la lliure circulació al voltant de l'edificació.

6. La generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables és compatible amb tots els usos permesos en una mateixa parcel·la.

7. Als àmbits de les claus: 15c2. Indústria aïllada Tosses 2 i 15c3. Indústria aïllada Tosses 3, 15c7. Indústria aïllada Tosses 4 i 15c8. Indústria aïllada Tosses 5, l'ús 12. Restauració, és compatible amb els usos permesos, 4. Comercial, 5. Oficines, 7. Sanitari-assistencial, 10. Cultural, 15. Esportiu i 23. Altres usos, sense



computar a efectes de compartimentació de l'edifici, sempre que el titular de l'activitat que es generi sigui el mateix que el de l'activitat principal."

Altrament aquesta modificació afecta als articles 320 i següents, previstes en la Secció Tercera "Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada", del Capítol primer, del Títol IV del POUM d'Amposta.

Finalment en la present proposta s'ha tingut en compte el que estableixen els articles 347, 348 i 349 del POUM, reguladors de les situacions relatives dels usos i activitats industrials, com també, la vigent Ordenança d'intervenció municipal d'activitats.

3.4. Afectacions de caràcter sectorial.

L'àmbit sotmès a la present Modificació Puntual no es troba afectat per figures de protecció sectorial i per tant no es requereix l'obtenció preceptiva d'informes sectorials.

4. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

4.1. Promotor, iniciativa i redactor.

La Modificació puntual del POUM d'Amposta número 58, és una operació d'iniciativa pública, atès que és tracta d'una figura de planejament general, tal com estableix el TRLU i el RLU.

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.

El tècnic redactor del document és l'Arquitecta dels Serveis tècnics municipals d'aquest Ajuntament, Mercè Lavega Benet.



4.2. Àmbit de la proposta.

Aquest àmbit comprèn bàsicament el sòl urbà d'ús industrial comprés dintre de la clau 15C del POUM i concretament l'àmbit de la proposta té afectació sobre les següents zones:

- a) 15 c1 Subzona industrial Valletes - Avinguda Santa Bàrbara 15 c2 Subzona industrial Tosses 2.
- b) 15 c3 Subzona industrial Tosses 3.
- c) 15 c4 Subzona industrial Oriola.
- d) 15 c5 Subzona industrial Val de Zafan 1.
- e) 15 c6 Subzona industrial Val de Zafan 2.
- f) 15 c7 Subzona industrial Tosses 4.
- g) 15 c8 Subzona industrial Tosses 5.

La present proposta no comporta un increment de sostre edificable, ni de densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat dels usos, ni la transformació global dels usos previstos, ni l'increment de reserves de sòls per a espais lliures públics i equipaments públics.

4.3. Descripció de la proposta.

La proposta de modificació objecte d'aquest document té per finalitat l'alteració, incorporació i supressió de diferents preceptes del POUM relacionats amb la indústria aïllada de la clau 15c per tal d'afavorir i promoure la implantació de noves activitats econòmiques en les zones industrials existents al municipi.

La modificació del concepte de compartimentació previst en l'article 134 del POUM és un dels principals eixos vertebradors d'aquesta Modificació i de la qual en resulta la resta de modificacions preteses. Aquesta proposta afecta tant les exigències i els condicionants de la compartimentació, com també les actuals restriccions per la implantació de diferents activitats econòmiques.



De forma concatenada, la modificació de l'article 134 implicarà la modificació i implantació de manera singular de nous paràmetres d'ordenació de la indústria aïllada actualment no previstos en el vigent POUM, tals com l'alteració dels paràmetres d'ordenació o la millora en la compatibilitat d'usos coexistents en aquesta tipologia d'indústries.

4.4. Finalitats de la proposta

L'any 2022, el municipi d'Amposta s'ha convertit en el municipi de més de 20.000 habitants de la província de Tarragona que més ha reduït l'atur els darrers 7 anys, situant-se en l'actualitat en un total de 1066 persones aturades, el que suposa una reducció d'un 41,5% respecte el maig del 2015, on s'enregistrava un total de 1818 persones aturades.

Entre d'altres factors, la reducció significativa de l'atur es deu al creixement exponencial del teixit empresarial de la ciutat, atenent la progressiva implantació d'activitats econòmiques instal·lades en les zones industrials del terme municipal. Aquest creixement en la instauració d'activitats econòmiques ha afavorit l'ocupació de naus industrials buides i el processos d'edificació de parcel·les industrials sense edificar.

És per això, que la present proposta de modificació puntual del POUM persegueix beneficiar i promocionar la instauració d'activitats econòmiques en les zones industrials al municipi i, concretament permetrà:

- a) Clarificar i delimitar amb exactitud la regulació de la compartimentació de naus industrials del POUM per mitjà del seu article 134.
- b) Facilitar la implantació d'activitats econòmiques compatibles en les claus i subclaus 15c existents en la vigent regulació del POUM, sens perjudici dels criteris adoptats per la confluència d'activitats (situacions relatives dels usos i les activitats industrials) i la vigent normativa municipal reguladora de les activitats econòmiques.



- c) Permetre la compartimentació d'usos i activitats econòmiques de forma indistinta, sens perjudici dels criteris ambientals i els condicionants de l'activitat per raó de la seva ubicació, tal i com es preveu en l'ordenança municipal d'activitats.
- d) Permetre la compartimentació d'aquells establiments industrials amb una superfície superior a 50 m² quadrats d'acord amb la modificació del Pla Especial de la Zona Lúdica i d'Oci de Tosses i, de superfície inferior a 300 m² en planta baixa, tal i com exigeix l'actual POUM per autoritzar-ne la compartimentació de naus industrials.
- e) Facilitar el creixement econòmic del municipi, incrementant el número d'empreses i el número de llocs de treball.
- f) Afavorir l'arribada de nous serveis, comerços i indústries que a conseqüència de la regulació actual se n'havia impedit la seva implantació.
- g) Afavorir els processos d'edificació de les zones industrials i promoure el desenvolupament urbanístic pendent.

5. 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.

Aquesta modificació es considera necessària i convenient atenent les finalitats que es persegueixen derivades del propi document, les quals pretenen afavorir el creixement econòmic del municipi mitjançant la instauració de noves activitats econòmiques en sòls industrials on en l'actualitat no estan permeses.

Com ja s'ha avançat, un dels principals eixos vertebradors d'aquesta modificació és l'alteració de l'esperit i les finalitats perseguides per l'article 134 del POUM, el qual en l'actualitat, només permet compartimentar usos industrials entre si. D'altres usos, com



l'ús comercial, l'esportiu, el cultural o d'altres previstos en el POUM no poden compartimentar-se amb els usos industrials permesos ni entre ells.

Això suposa que en polígons industrials com el de Tosses, l'Oriola, Val de Zafán o Valletes-Santa Bàrbara, no puguin compartir-se usos industrials amb altres usos més propis del sector terciari. En tot cas, s'ha de tenir en compte que la major part d'activitat industrial del municipi d'Amposta, situada en aquests polígons, té una incidència ambiental baixa que li permet confluïr i ser pròxima al nucli urbà del municipi. Paral·lelament, altres usos com els nomenats anteriorment, podrien ser perfectament compartimentats entre si o amb els usos industrials permesos si així estés previst en l'article 134 del POUM.

Tot i això, les dificultats i l'ambigüitat de l'article 134 del POUM provoca no solament una inseguretat jurídica als propis administrats sinó també al propi Ajuntament i als seus tècnics, que no afavoreixen en cap cas la implantació d'activitats econòmiques d'usos indistints i permesos per cadascuna de les claus existents en el POUM per les zones industrials, si es té en compte l'adopció de decisions resultants d'una interpretació estricta de la norma.

És per això que aquesta proposta ha de permetre flexibilitzar, delimitar i suprimir qualsevol dificultat i ambigüitat en la regulació de la compartimentació d'usos, alterant la configuració i les finalitats de l'article 134 del POUM.

6. MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

6.1. Modificació de l'article 134.

Es proposa la modificació íntegra de l'article 134 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

a) Regulació actual:

Art. 134 Compartimentació de naus industrials.



En la subzona d'edificació industrial aïllada es permet la compartimentació de naus segons les determinacions següents:

1. Es permet la compartimentació dels edificis d'ús industrial exclusiu en varis establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, a la zona d'indústria aïllada.

Qualsevol proposta de compartimentació en establiments industrials, tant si es refereix a edificis existents com els de nova planta, precisarà de la corresponent llicència municipal.

2. La superfície mínima de sostre edificat per cada establiment que resulti de la compartimentació serà de 300 m² en planta baixa.

3. Els edificis industrials que estiguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars d'edificació i d'ordenació fixades en aquestes ordenances, així com les específiques de cada clau urbanística.

4. El sostre màxim edificable per a la planta pis de cadascuna de les naus procedents de compartimentació de l'edificació, serà el resultat de l'aplicació de la següent fórmula: $SA = (SP - SE) \times SN / SE$, on SA és el sostre màxim edificable en planta pis, SP és el sostre màxim edificable segons pla parcial, SE és el sostre de l'edificació i SN és el sostre edificat de la nau procedent de la compartimentació de l'edificació.

5. L'accés a la parcel·la serà comuna per a tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa. Serà obligatòria la viabilitat de la lliure circulació al voltant de l'edificació.

6. La generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables és compatible amb tots els usos permesos en una mateixa parcel·la.

7. Als àmbits de les claus de la subzona d'indústria aïllada, clau 15c, l'ús 12. Restauració, és compatible amb els usos permesos, 4. Comercial, 5. Oficines, 7. Sanitari-assistencial, 10. Cultural, 15. Esportiu i 23. Altres usos, sense computar a efectes de compartimentació de



l'edifici, sempre que el titular de l'activitat que es generi sigui el mateix que el de l'activitat principal.

b) Regulació proposada:

134. Compartimentació d'edificis industrials en la subzona 15c.

1. Als efectes de la compartimentació d'edificis industrials s'entén per:

- a) Compartimentació: aquella distribució interior d'un edifici industrial que té per resultat la constitució de diferents establiments degudament separats entre ells, tant en règim de divisió horitzontal, com en règim d'arrendament, en els quals es pretenen implantar activitats econòmiques independents entre si.
- b) Edificis industrials: aquella unitat edificatòria que es situa en l'interior d'una parcel·la la qual pot estar conformada per una sola construcció o diferents construccions aïllades situades en el seu interior.
- c) Establiments industrials: espais resultants del règim de divisió horitzontal al que s'ha sotmès un edifici industrial format per una sola construcció o diferents construccions aïllades on es permet el desenvolupament de les activitats econòmiques permeses en el punt 6 del present article.

2. La compartimentació d'edificis industrials existents o de nova construcció requerirà l'obtenció prèvia de les llicències municipals oportunes.

3. Per cada unitat edificatòria es podran implantar tants establiments industrials com siguin possibles, sempre que es disposi de la superfície mínima exigida en planta baixa.

4. No es permetrà la compartimentació dels espais comuns de la parcel·la sent obligatòria la lliure circulació al voltant de l'edificació o edificacions.



5. No s'entendrà per compartimentació, la implantació d'aquells usos complementaris i compatibles a l'activitat principal que es situen dintre d'un mateix establiment, sempre que depenguin del titular de l'activitat principal.

6. La compartimentació permetrà la implantació indistinta dels usos permesos d'acord amb la clau urbanística de la subzona industrial on es trobi.

Podran compartimentar-se tots aquells usos que pel seu grau de nocivitat, molèsties, salubritat i afectació ambiental puguin ser compatibles entre si i la zona on es pretenen situar d'acord amb les normatives generals i sectorials vigents.

7. No es permetrà la compartimentació d'edificis industrials que pel seu grau d'incidència ambiental no permetin la compartimentació amb altres usos existents.

8. En cada establiment industrial només es podrà instaurar un activitat econòmica amb el previ i preceptiu títol habilitant.

9. Condicions particulars de la compartimentació d'edificis industrials:

a) El projecte del conjunt edificatori per parcel·la, serà unitari.

b) La façana mínima a vial públic i la crugia dels establiments resultants de la compartimentació, serà de 10 metres mínim.

c) La superfície construïda mínima de cada establiment industrial resultant de la compartimentació serà de 300 m² en planta baixa.

d) Cada activitat resultant de la compartimentació haurà de disposar de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.

e) Els diferents establiments resultants hauran de constituir sector d'incendis independent amb parets compartimentadores d'estabilitat i resistència adequades.

f) En parcel·les amb una superfície superior a 10.000m², on no sigui possible donar compliment al punt 9.b, sobre la façana mínima a vial públic, es podrà aprovar un pla



especial on a més de donar compliment a la resta de condicions particulars s'haurà de definir una vialitat interior amb una amplada mínima de 10m i de titularitat privada.

9. Els conjunts d'unitats edificatòries compartimentats preexistents i legalment establerts a partir de figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM seran admesos amb caràcter excepcional tot i que no donin compliment a tots els condicionants exposats. Es respectarà la composició volumètrica i d'acabats del projecte original autoritzat.

6.2. Supressió del paràgraf sisè i setè de l'article 152 del POUM i altres correccions formals.

a) Regulació actual:

Article 152. Condicions dú's.

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari assistencial, 10. cultural, 12. restauració, 15. esportiu, 16. aparcament, 22. estació de servei, 23. altres usos, 24. ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables, 25. ús gestió de residus, 26. ús tractament d'aigües i 27. ús infraestructures de telecomunicacions.

S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m².

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

S'admetrà la compartimentació de naus, amb els diferents usos admesos en règim de propietat horitzontal, en una mateixa parcel·la, prèvia l'aprovació d'un pla especial urbanístic que ho reguli.



Els paràmetres que hauran de complir els plans especials urbanístics són:

- *Àmbit mínim: 10.000 m².*
- *Superfície mínima de sostre edificat per a cada establiment que resulti de la compartimentació: 300 m² en planta baixa.*
- *Façana mínima dels establiments resultants de la compartimentació, tant a vial públic com a qualsevol vial de nova definició pel pla especial: 10 m.*
- *La vialitat interior definida pel pla especial tindrà una amplada mínima de 15 m i la seva titularitat serà privada.*

b) Regulació proposada:

La regulació proposada, té per objecte la supressió del paràgraf sisè i setè de l'article 152 del POUM, la introducció de subpunts en l'article i la correcció d'errades formals, quedant el precepte de la següent forma:

Article 152. Condicions dú's.

1. En la subclau 15c4 s'admeten els usos següents: 6. industrial; 6.5 magatzem; 4. comercial; 5. oficines; 7. sanitari assistencial; 10. cultural; 12. restauració; 15. esportiu; 16. aparcament; 22. estació de servei; 23. altres usos; 24, ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables; 25. ús gestió de residus; 26. ús tractament d'aigües; 27. ús infraestructures de telecomunicacions.
2. S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m².
3. Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
4. Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.



5. Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

6.3. Addició d'un nou article 327 bis del POUM.

Es proposa la regulació d'un nou article 327 bis del POUM per regular les construccions auxiliars aïllades de la indústria aïllada amb la següent literalitat:

Article 327bis. Construccions auxiliars en la indústria aïllada.

1. A les claus del sòl urbà d'indústria aïllada es permet la construcció d'edificacions o cossos auxiliars o annexes, sempre que no superin el 5% d'ocupació de la parcel·la. Aquesta superfície computa a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat total de la parcel·la.
2. Les construccions auxiliars hauran d'estar destinades a usos relacionats amb l'activitat principal.
3. La seva alçada màxima serà de 5m i es podran situar a la franja de separació al límits de parcel·la (a l'àmbit lliure d'edificació) sempre i quan no interfereixin en el trànsit intern, i els recorreguts d'evacuació i deixant una separació mínima a la tanca entre parcel·les de 1,2m. Les construccions auxiliars situades a la franja de separació al límit de parcel·la, àmbit lliure d'edificació, hauran de ser cegues, sense obertures ni vistes a la parcel·la veïna.
4. Els espais lliures que confronten als vials únicament podran destinar-se a estacionament i càrrega i descàrrega, per tant només es podran admetre construccions auxiliars tipus marquesines destinats a aparcament.

6.4. Addició d'un nou article 328 bis.

Es proposa la regulació d'un nou article 328 bis del POUM per regular les tanques i partions de la indústria aïllada amb la següent literalitat:



Article 328 bis. Tanques i partions en la indústria aïllada.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
2. Les tanques opaques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds, així com als altres límits en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de noranta centímetres (0,90 m), amidats des de la cota natural del terreny en el límit corresponent. Podrà completar-se amb elements transparents, reixes o verd fins una alçada de dos metres (2,00 m). En cas de terreny amb pendent es dividirà la tanca per a que en cap cas la part opaca superi el 1,20m.

A la clau del sòl urbà industrial 15c5.2 Indústria aïllada Val de Zafan, les tanques que fan front a vials públics i als altres límits, podran ser opaques i no podran ultrapassar l'alçada de 2,00 metres, amidats des de la cota natural del terreny en el límit corresponent.

3. En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
4. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.



6.5. Modificació del títol de la Secció Tercera, del Capítol primer, del Títol IV del POUM.

L'actual Secció Tercera, del Capítol primer, del Títol IV del POUM es denomina en l'actualitat amb la següent literalitat:

“SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA. “

Amb la modificació i introducció de nous preceptes en el POUM referents a la industrial aïllada es proposa el canvi de denominació d'aquesta Secció Tercera de la següent forma:

“SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ I INDÚSTRIA AÏLLADA”

6.6. Supressió del paràgraf tercer, del punt primer de l'article 326 del POUM.

a) Regulació actual:

Article 326. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas per aquestes normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les partions a les quals es poden situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, amidada des de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins d'una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre l'edificació i els cossos d'edificació propers.

2. Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) de la



superfície lliure. En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la.

B) Regulació proposada:

La regulació proposada, té per objecte la supressió del paràgraf tercer del punt primer de l'article 326 del POUM, regulador de la separació entre cossos d'edificació, quedant el precepte de la següent forma:

Article 326. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas per aquestes normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les partions a les quals es poden situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, amidada des de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la.

Mercè Lavega Benet

Arquiteta Serveis tècnics municipals



7. DOCUMENTACIÓ ANNEXA

7.1. Decret d'incoació



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

DECRET D'ALCALDIA 3345/2022

Assumpte: Modificació núm. 58 del POUM per implementar, modificar els següents preceptes:

Departament: Obres i Urbanisme

Adam Tomàs i Roiget, Alcalde en funcions de l'Ajuntament d'Amposta,

Preceptes:

- La modificació íntegra de l'article 134 del POUM, amb l'objectiu de flexibilitzar i facilitar la implantació d'activitats econòmiques en cadascun dels polígons i zones industrials del municipi, afavorint i potenciant el creixement econòmic del municipi.
- La modificació dels paràmetres reguladors de les diferents subclaus 15c del POUM.
- La modificació i la incorporació de diferents preceptes en la Secció Tercera "Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada", del Capítol primer, del Títol IV del POUM d'Amposta.

Atesa la voluntat de L'Ajuntament d'Amposta de facilitar la implantació d'activitat econòmica per tal d'afavorir i potenciar el creixement econòmic del municipi.

FONAMENTS DE DRET

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

RESOLC

Primer.- Ordenar la incoació de l'expedient per l'aprovació definitiva de la modificació puntual número 58 del POUM per tal de modificar alguns preceptes de la regulació de les subclaus 15c, indústria aïllada.

Amposta a 22 de novembre de 2022

L'Alcalde,

Davant meu
El Secretari Acctal.,