



Ajuntament d'Amposta
Obres i Urbanisme

Amposta, novembre 2012

031

Per aprovació inicial

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat inicialment en sessió de data 26/11/2012. Dono fe.

Amposta, a 28/11/2012
LA SECRETÀRIA.



Còpia 01

Obres i Urbanisme

**POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"AVINGUDA SANTA BÀRBARA-CARMELES MISSIONERES TERESIANES**

1.- Definició:

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

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 3.000,00 m².
- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 3 (PAU-3) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges.
- S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m²s.(25,14%).
- S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.117,39 m²s (16,32%) que corresponen a:

Verds urbans (clau 5c):	4.948,39 m ² s
Verds de complement de vialitat (clau 5e):	169,00 m ² s

MODIFICACIÓ

MOD-POUM-031

**Modificació puntual del POUM número 031
Inclusió de nous usos a la subzona 14a Avinguda Santa Bàrbara-
Carmelites Missioneres Teresianes del POUM.**



Índex

MEMÒRIA

- Objecte de la modificació puntual
- Àmbit de la modificació
- Promotor, iniciativa i redactor
- Antecedents
- Consideracions i justificació de la proposta
- Estructura de la propietat
- Proposta
- Altres consideracions a efectes d'ordre

ANNEX DOCUMENTACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

ANNEX RELACIÓ DE PROPIETARIS



Objecte de la modificació puntual

L'objecte d'aquesta **modificació puntual del POUM d'Amposta número 31**, és la inclusió dels usos 6.1. Indústria integrada, 6.2. Indústria urbana, 6.3. Indústria agrupada i 6.5. Magatzems a la subzona 14a del POUM.

Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació puntual abasta la Zona del POUM qualificada amb la clau:
SUBZONA 14a. AVINGUDA SANTA BÀRBARA – CARMELITES MISSIONERES TERESIANES

Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del POUM d'Amposta número 31, és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor és l'Ajuntament d'Amposta, amb seu a la Plaça d'Espanya núm. 3 i codi postal 43.870.

L'equip redactor és l'encapçalat per l'arquitecte municipal de l'Ajuntament d'Amposta, Jaume Castellví i Miralles.

Antecedents

Marc legal urbanístic

El planejament vigent al terme municipal d'Amposta, el Pla d' Ordenació Urbana Municipal (POUM) d'Amposta, està aprovat definitivament en data 26 de gener de 2007 per la Comissió Territorial de les Terres de l'Ebre, donada conformitat al Text Refós en data 15 de maig de 2007, amb publicació de l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 5052, de data 21 de gener de 2008.

Posteriorment s'han aprovat una sèrie de modificacions puntuals del POUM que afecten a l'àmbit de la proposta de modificació, aquestes són les següents:

M-025. Ampliació d'ús terciari en la qualificació urbanística residencial 14a. DOGC 5909-29.6.2011
Articles que modifica: 131 i 132
Altres modificacions: Fitxa PAU-3

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament, en la sessió del 18 de maig de 2012, la modificació puntual del POUM número 28 i 29 que afecten a l'àmbit de la present proposta de modificació, aquestes són les següents:



M-028. Inclusió de l'ús 24, generació d'energia elèctrica a partir d'energies renovables, a les Zones del POUM amb ús residencial.

Articles que modifica: 93, 96, 99, 102, 106, 110, 112, 114, 116, 118, 122, 124, 126, 128 i 132.



M-029. Creació de nous usos generals i específics, reclassificació d'aquests i inclusió dels nous usos a les Zones del POUM.


Articles que modifica: 93, 96, 99, 102, 106, 110, 112, 114, 116, 118, 122, 124, 126, 128, 132, 134, 137, 140, 143, 146, 149, 152, 155, 158, 161, 164, 340 i 341.

Planejament d'aplicació

D'acord amb les Normes urbanístiques del POUM d'Amposta i les posteriors modificacions, la normativa vigent, en relació a la subzona 14a, és la següent:

- Fitxa del PAU -3 de sòl urbà no consolidat "Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes"

PLANEJAMENT PROPOSAT	
1. Definició	
Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.	
2. Delimitació i àmbit	
- Superfície delimitada: 31.353,78 m ² sòl - Es delimita el Polígon d'actuació núm. 3 (PAU-3) del POUM	
3. Condicions d'ordenació	
 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre 24 MARÇ 2011	- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges / ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges. En cas d'ocupar sostre edificable amb ús comercial o d'oficines es reduirà un habitatge permès per cada 100 m ² de sostre ocupat amb ús comercial o d'oficines. - S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m ² sòl (25,14%). - S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.117,39 m ² (16,32%) que corresponen a: Verds urbans (clau 5): 4.948,39 m ² Verds de complement de vialitat (clau 5e): 169,00 m ² . Acord CUTE de 24.03.2011 - S'adscriu al sistema d'equipaments educatius (clau 3a) una superfície d'11.061,87 m ² sòl (37,98%) - D'acord amb l'article 40.2 del Decret Legislatiu 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 99 del decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, donat que l'actuació urbanística objecte de la present modificació no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació d'usos preexistents i no hi ha augment d'edificabilitat, l'actuació està exempta de la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic mig de l'actuació.
 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 24 MARÇ 2011 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici. LA SECRETÀRIA Teresa Calh	

4. Condicions d'edificació i ús	
 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre 24 MARÇ 2011	S'apliquen les següents regulacions a. Edificació comercial o d'oficines i/o residencial de volums plurifamiliar de la subzona 14a, amb les següents característiques: - Superfície de la subzona: 4.055 m ² s - Sostre màxim edificable a la subzona: 5.555 m ² s, el qual queda repartit: . parcel·la 1: 2.757,40 m ² st . parcel·la 2: 2.797,60 m ² st (No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladus autoritzats per la normativa) El polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 50% del sostre qualificat amb la clau 14a per la construcció d'habitatges de protecció pública. b. Edificació industrial aïllada en la subzona 15c1, amb les següents característiques: - Superfície de la subzona: 3.169 m ² s - Sostre màxim edificable a la subzona: 2.218 m ² st En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions aplicables a la clau urbanística corresponent
5. Condicions de gestió i execució	
Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació	


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de les Terres de l'Ebre


 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió **24 MARÇ 2011** tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

 LA SECRETÀRIA
 Teresa Calh


• art. 131 i 132 de la normativa del POUM vigent

SUBZONA 14a Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes

PLANEJAMENT PROPOSAT

Art. 131- Condicions d'edificació		
parcel·la mínima		1.500 m ²
façana mínima parcel·la		20 m
alineacions		segons volumetria específica
fondària		- en ús comercial i oficines: 30 m, garantint un mínim de separació a límits de parcel·la de 2 m. En planta baixa s'admetrà la seva ocupació total mentre es garanteixi la separació mínima de 2m. respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació en planta baixa quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa - en ús residencial: 12 m
índex d'edificabilitat net		establert per gàlils de l'ús residencial
ocupació		grafiada en plànol 3 d'aquesta modificació puntual de POUM. En planta baixa de l'ús comercial o d'oficines es preveurà una separació mínima de 2 m. respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa
ocupació planta soterrani		es permet ocupar la totalitat de la parcel·la
número de plantes màxim		PB+3p

alçada màxima		13,50 m
separació a vials		4,00 m excepte en façana principal
separació a veïnes		grafiada en el plànol 3 d'aquesta Modificació puntual del POUM

Art. 132- Condicions d'ús	
	S'admeten l'ús d'habitatge plurifamiliar (ús 1.3, d'acord amb l'art. 341), l'ús comercial, petits, mitjans i grans establiments, així com establiments comercials singulars (ús 4, d'acord amb l'art. 341), l'ús d'oficines (ús 5, d'acord amb l'art. 341) i l'ús d'aparcament (ús 16, d'acord amb l'art. 341). L'ús d'aparcament relacionat amb l'ús comercial s'haurà d'ajustar a la legislació vigent. En grans establiments caldrà dotar de dues places d'aparcament per cada 100 m ² de sostre. Es permetrà l'ús d'habitatge a la planta baixa sempre que s'utilitzin solucions arquitectòniques que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell

Consideracions i justificació de la proposta

L'any 2011 es va aprovar la modificació puntual número 25 del POUM, la qual tenia com objecte l'ampliació dels usos de la clau 14a. Aquesta clau era, segons el POUM, merament residencial, però degut a la situació de l'economia local i la demanda econòmic-financera del moment es va veure oportú dinamitzar l'economia, ampliant activitats i reduint el sostre residencial.

Concretament l'operació s'havia de traduir amb el trasllat de l'activitat actualment situada a la zona amb clau 15c1, d'implantació industrial, que és "Taller de reparació d'automòbils amb exposició i venda i cabina de pintura" a la parcel·la P01 amb clau 14a, juntament amb una nova activitat comercial lligada a un aparcament situat en la zona de clau 15c1.

Amb la modificació 25 s'inclouia l'ús comercial i l'ús d'oficines a la clau 14a, amb la qual cosa es podia dur a terme la venda d'automòbils, però no la de reparació i cabina de pintura, ja que aquestes activitats van lligades amb els usos industrials.

És per això, que l'Ajuntament d'Amposta, mantenint la voluntat de trasllat de l'activitat de la zona 15c1 a la parcel·la P01 amb clau 14a, proposa la inclusió de certs usos industrials, 6.1. Indústria integrada, 6.2. Indústria urbana, 6.3. Indústria agrupada i 6.5. Magatzem, a la clau 14a, per tal que es pugui dur a terme l'activitat de taller, venda i cabina de pintura.

Pel que fa a la parcel·la P02 amb clau 14a, actualment està ocupada totalment per l'ús residencial.

Estructura de la propietat

De conformitat amb l'article 99.1. del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, l'objecte de la present modificació ha de contenir la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja sigui públiques o privades, durant els cinc



anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

S'annexa relació de propietaris.

Proposta

Per tot el que s'ha exposat anteriorment s'analitza l'articulat en referència a la clau 14a, pel que fa a les condicions noves d'edificació i d'ús i la fitxa del PAU3 per estudiar com incorporar aquests usos específics i es proposa:

Pel que fa a la subzona 14a:

- Incloure l'ús específic 6.1. ÚS INDÚSTRIA INTEGRADA.
- Incloure l'ús específic 6.2. ÚS INDÚSTRIA URBANA.
- Incloure l'ús específic 6.3. ÚS INDÚSTRIA AGRUPADA.
- Incloure l'ús específic 6.5. ÚS MAGATZEM.

L'articulat proposat en referència a l'aplicació d'aquests usos a la subzona 14a del POUM és el següent:

...

SUBZONA 14a. AVINGUDA SANTA BÀRBARA – CARMELITES MISSIONERES TERESIANES. (Antiga clau 2 de la Modificació Puntual)

L'art. 131 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 1.500m²
- Façana mínima parcel·la: 20m
- Alineacions: Segons volumetria específica
- Fondària: En ús comercial, oficines i **industrial**: 30m, garantint un mínim de separació a límits de parcel·la de 2m. En planta baixa s'admetrà la seva ocupació total mentre es garanteixi la separació mínima de 2m respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació en planta baixa quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa.
En ús residencial: 12m
- Índex d'edificabilitat net: Establert per gàlils de l'ús residencial.
- Ocupació: Grafiada en plànol 3 de la modificació puntual número 25 del POUM. En planta baixa de l'ús comercial, oficines o **industrial** es preveurà una separació mínima de 2m respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació quan la totalitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa.
- Ocupació en planta soterrani: Es permet ocupar la totalitat de la parcel·la.
- Nombre de plantes màxim: PB+3P
- Alçada màxima: 13,50m
- Separació a vials: 4,00m excepte en façana principal.
- Separació a veïns: Grafiada en el plànol 3 de la modificació puntual número 25 del POUM.

L'art. 132 Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- 1.- Habitatge:
 - 1.3.- En edifici plurifamiliar
- 4.- Comercial
- 5.- Oficines

6.-Ús industrial:

- 6.1. Indústria urbana
- 6.2. Indústria integrada
- 6.3. Indústria agrupada
- 6.5. Magatzem

16.- Aparcament

17.- Administratiu

L'ús d'aparcament relacionat amb l'ús comercial s'haurà d'ajustar a la legislació vigent. En grans establiments caldrà dotar de dues places d'aparcament per cada 100m² de sostre.

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

En la parcel·la P01 s'admeten tots els usos anteriors menys l'ús 1. Habitatge.

En la parcel·la P02 s'admeten tots els usos anteriors menys l'ús 6. Industrial.

Es permetrà l'ús d'habitatge a la planta baixa sempre que s'utilitzin solucions arquitectòniques que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell.

...

La proposta de nova fitxa del PAU-3 és la següent:

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "AVINGUDA SANTA BÀRBARA-CARMELITES MISSIONERES TERESIANES

1.- Definició:

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

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 31.353,78 m²s.

- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 3 (PAU-3) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges. En cas d'ocupar sostre edificable amb ús comercial, d'oficines o industrial es reduirà un habitatge permès per cada 100m² de sostre ocupat amb aquest altres usos.

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m²s. (25,14%).

- S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.117,39 m²s (16,32%) que corresponen a:

Verds urbans (clau 5c): 4.948,39 m²s
Verds de complement de vialitat (clau 5e): 169,00 m²s. Acord CUTE de 24.03.2011

- S'adscriu al sistema d'equipaments educatius (clau 3a) una superfície de 11.061,87 m²s (37,98%).

- D'acord a l'article 40.2 del Decret Legislatiu 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, donat que l'actuació urbanística objecte de la present modificació no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació d'usos preexistents i no hi ha augment d'edificabilitat, l'actuació està exempta de la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic mig de l'actuació.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'apliquen les següents regulacions

a) Edificació comercial o d'oficines o **industrial** i/o residencial de volums plurifamiliar de la subzona 14a, amb les següents característiques:

- **SUPERFÍCIE DE LA SUBZONA:** **4.055 M2S**
- Sostre màxim edificable a la subzona: 5.555 m2st, el qual queda repartit:
 - Parcel·la 1: 2.757,40m²
 - Parcel·la 2: 2.797,60m²

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

El polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 50% del sostre qualificat amb la clau 14a per la construcció d'habitatges de protecció pública.

En la parcel·la P01 no s'admet l'ús 1. Habitatge i en la parcel·la P02 no s'admet l'ús 6. Industrial.

b) Edificació industrial aïllada de la subzona 15 c1, amb les següents característiques:

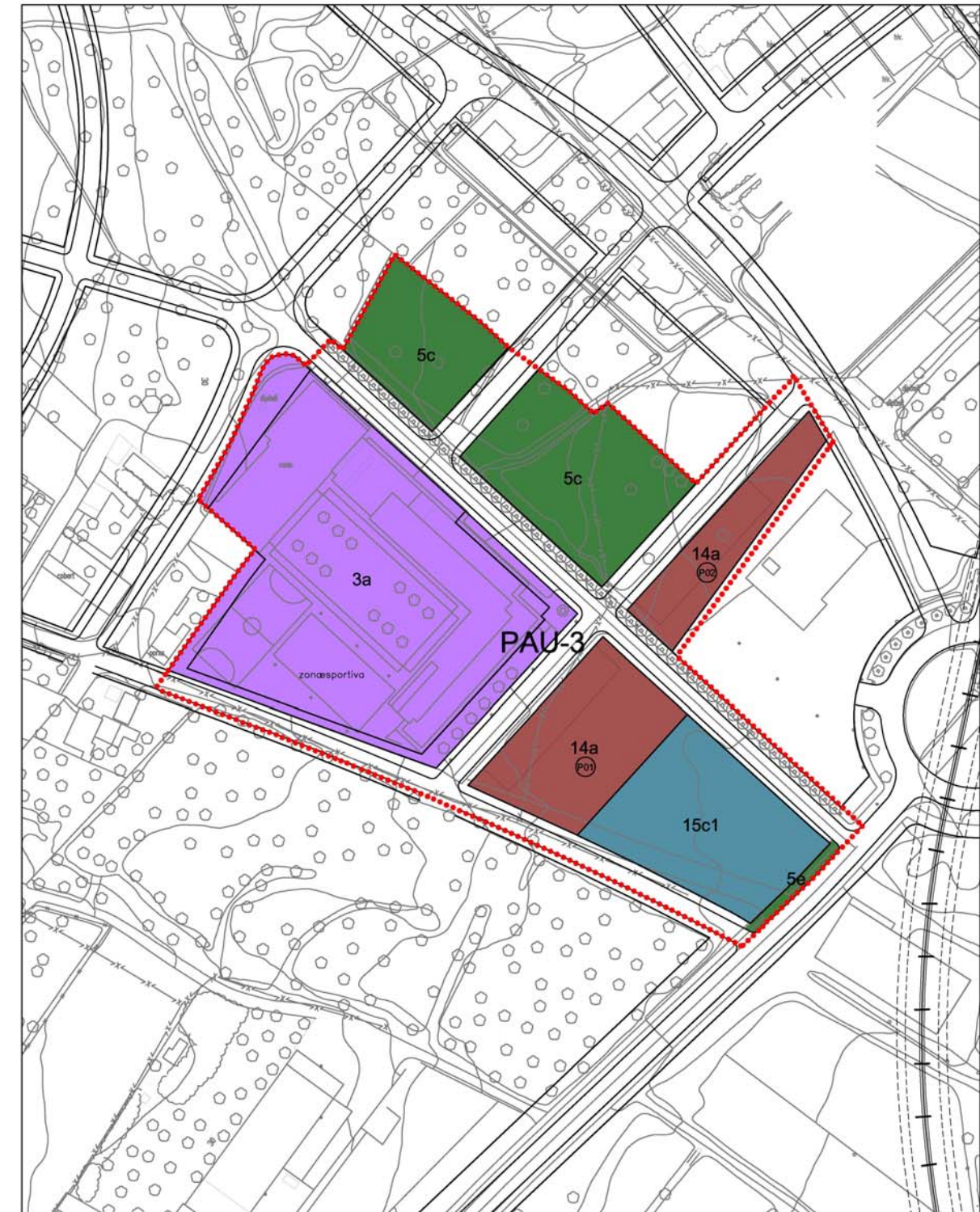
- Superfície de la subzona: 3.169 m2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 2.218 m2st

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

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"AV. STA. BARBARA-CARMELITES TERESIANES"**



LLEGENDA

ZONES

- 14 ILLES TANCADDES
- 14a Av. Sta. Barbara
- 15 IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
- 15c Aïllada
- 15c1 Valletes-Av. Sta. Barbara

SISTEMES

- 5 SISTEMA D'ESP AIS LLIURES
- 5e Complements de vialitat
- 5c Verds Urbans
- 3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- 3a Equipaments Educatius

..... Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

P01 Número parcel·la

e: 1/2.000



Altres consideracions a efectes d'ordre

Aquesta **31ena modificació del POUM** d'Amposta comporta de més a més:

- Pel que fa a les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.
- La substitució de l'article **131** per l'article **131** novament redactat.
- La substitució de l'article **132** per l'article **132** novament redactat.
- La substitució de la fitxa del PAU-3 per la fitxa novament redactada.

Amposta, novembre de 2012
Jaume Castellví Miralles
Arquitecte Municipal

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat inicialment en sessió de data 26/11/2012. Dono fe.



Amposta, a 28/11/2012
LA SECRETÀRIA.



ANNEX DOCUMENTACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

EDICTE

de 20 de juny de 2011, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi d'Amposta.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 24 de març de 2011, va adoptar l'acord següent:

Exp.: 2010/041792/E

Modificació puntual núm. 25 del Poum en l'àmbit del PAU-3, avinguda Santa Bàrbara Carmelites-Missioneres Teresianes per l'ampliació d'ús comercial i oficines en la qualificació urbanística residencial 14a, al terme municipal d'Amposta

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre l'adopció de l'acord següent:

—1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 25 del Poum d'Amposta, en l'àmbit del PAU-3, Avinguda Santa Bàrbara- Carmelites Teresianes, per l'ampliació d'ús comercial i oficines en la qualificació urbanística residencial 14a, promoguda per l'Incasòl i tramesa per l'Ajuntament, introduint d'ofici les prescripcions següents:

1.1 Es completa la fitxa del PAU3 incorporant el següent paràgraf: "S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.117,39 m²s (16,32%) que corresponen a:

Verds urbans (clau 5c): 4.948,39 m²s

Verds de complement de vialitat (clau 5e): 169,00 m²s"

1.2 En el plànol d'ordenació núm. 3 s'esmena la llegenda dels gàlibs, substituint la referència a l'ús terciari per "l'ús comercial i l'ús d'oficines".

—2 Publicar aquest acord i, si escau, les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 106 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de les

Terres de l'Ebre del Departament de Territorial i Sostenibilitat, carrer Nou del Vall,
10-12, 43500 Tortosa, de 9.30 h a 13.30 h.

Tortosa, 20 de juny de 2011

TERESA CARBÓ ESPUNY
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

ANNEX

Normes urbanístiques de la Modificació puntual núm. 25 del Poum en l'àmbit del PAU-3, avinguda Santa Bàrbara Carmelites-Missioneres Teresianes per l'ampliació d'ús comercial i oficines en la qualificació urbanística residencial 14a, d'Amposta

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual núm. 25 del Poum en l'àmbit del PAU-3, avinguda Santa Bàrbara Carmelites-Missioneres Teresianes per l'ampliació d'ús comercial i oficines en la qualificació urbanística residencial 14a, d'Amposta.

3.4 Planejament vigent i planejament proposat en la Modificació puntual del POUM d'Amposta

- **Fitxa del PAU -3 de sòl urbà no consolidat "Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes"**

PLANEJAMENT PROPOSAT

1. Definició	
Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel Poum dins l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.	
2. Delimitació i àmbit	
- Superfície delimitada: 31.353,78 m ² sòl - Es delimita el Polígon d'actuació núm. 3 (PAU-3) del POUM	
3. Condicions d'ordenació	
	<p>- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges / ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges. En cas d'ocupar sostre edificable amb ús comercial o d'oficines es reduirà un habitatge permès per cada 100 m² de sostre ocupat amb ús comercial o d'oficines.</p> <p>- S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m² sòl (25,14%).</p> <p>- S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.117,39 m²s (16,32%) que corresponen a:</p> <p>Verds urbans (clau 5): 4.948,39 m²s</p> <p>Verds de complement de vialitat (clau 5e): 169,00 m²s. Acord CUTE de 24.03.2011</p> <p>- S'adscriu al sistema d'equipaments educatius (clau 3a) una superfície d'11.061,87 m² sòl (37,98 %)</p> <p>- D'acord amb l'article 40.2 del Decret Legislatiu 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 99 del decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, donat que l'actuació urbanística objecte de la present modificació no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació d'usos preexistents i no hi ha augment d'edificabilitat, l'actuació està</p>

	<p>exempta de la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic mig de l'actuació.</p>
<p>4. Condicions d'edificació i ús</p>	
	<p>S'apliquen les següents regulacions</p> <p>a. Edificació comercial o d'oficines i/o residencial de volums plurifamiliar de la subzona 14a, amb les següents característiques:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superfície de la subzona: 4.055 m²s - Sostre màxim edificable a la subzona: 5.555 m²s, el qual queda repartit: <ul style="list-style-type: none"> . parcel·la 1: 2.757,40 m² st . parcel·la 2: 2.797,60 m² st <p>(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladissos autoritzats per la normativa)</p> <p>El polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 50% del sostre qualificat amb la clau 14a per la construcció d'habitatges de protecció pública.</p> <p>b. Edificació industrial aïllada en la subzona 15c1, amb les següents característiques:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superfície de la subzona: 3.169 m²s - Sostre màxim edificable a la subzona: 2.218 m²st <p>En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions aplicables a la clau urbanística corresponent</p>
<p>5. Condicions de gestió i execució</p>	
<p>Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació</p>	

- art. 131 i 132 de la normativa del Poum vigent

SUBZONA 14a Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes

PLANEJAMENT PROPOSAT

Art. 131- Condicions d'edificació		
Parcel·la mínima		1.500 m ²
Façana mínima parcel·la		20 m
Alineacions		Segons volumetria específica
Fondària		- En ús comercial i oficines: 30 m, garantint un mínim de separació a límits de parcel·la de 2 m. En planta baixa s'admetrà la seva ocupació total mentre es garanteixi la separació mínima de 2m. respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació en planta baixa quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa - En ús residencial: 12 m
Índex d'edificabilitat net		Establert per gàlils de l'ús residencial
Ocupació		Grafiada en plànol 3 d'aquesta modificació puntual de Poum. En planta baixa de l'ús comercial o d'oficines es preveurà una separació mínima de 2 m respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa
Ocupació planta soterrani		Es permet ocupar la totalitat de la parcel·la
Nombre de plantes màxim		PB+3p
Alçada màxima		13,50 m

Separació a vials		4,00 m excepte en façana principal
Separació a veïns		Grafiada en el plànol 3 d'aquesta Modificació puntual del Poum

Art. 132- Condicions d'ús

S'admeten l'ús d'habitatge plurifamiliar (ús 1.3, d'acord amb l'art. 341), l'ús comercial, **petits, mitjans i grans establiments, així com establiments comercials singulars (ús 4, d'acord amb l'art. 341), l'ús d'oficines (ús 5, d'acord amb l'art. 341) i l'ús d'aparcament (ús 16, d'acord amb l'art. 341).**

L'ús d'aparcament relacionat amb l'ús comercial s'haurà d'ajustar a la legislació vigent. En grans establiments caldrà dotar de dues places d'aparcament per cada 100 m² de sostre.

Es permetrà l'ús d'habitatge a la planta baixa sempre que s'utilitzin solucions arquitectòniques que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell