



AJUNTAMENT D'AMPOSTA

Departament d'Obres i Urbanisme



Còpia 01 - Obres i Urbanisme

MOD-POUM-057

**Modificació puntual del POUM número 057
Inclusió i regulació de l'ús de estauració, a les zones
d'implantació industrial qualificades amb claus
15c5 i 15c6, Val de Zafan**

Amposta, ABRIL 2021

Aprovació Inicial

Aprovació Provisional

Aprovació Definitiva



Els documents que integren aquesta modificació puntual número 57, inclusió i regulació de l'ús 12, de restauració, a les zones d'implantació industrial qualificades amb les claus de sòl urbà 15c5 i 15c6 del POUM d'Amposta són:

- 1. Memòria descriptiva**.....
- 1.1. Objecte del present document.....
- 1.2. Promotor, iniciativa i redactor.....
- 1.3. Antecedents.....
- 1.4. Marc legal aplicable
- 1.4.1. Planejament d'àmbit general
- 1.4.2. Planejament territorial
- 1.5. Planejament vigent.....
- 1.5.1. Pla d'Ordenació Urbanístic municipal d'Amposta
- 1.6. Justificació de la proposta
- 1.7. Descripció i concreció de la proposta
- 1.8. Altres consideracions a efectes d'ordre
- 2. Documentació annexa**.....
- 2.1. Decret d'incoació



1. Memòria descriptiva

1.1. Objecte del present document

Aquesta modificació puntual del POUM d'Amposta número 057, té per objecte:

- La inclusió de l'ús de Restauració (12) entre els admesos en l'àmbit de les claus de sòl urbà 15c5. Indústria aïllada Val de Zafan i 15c6. Indústria aïllada Val de Zafan.
- La regulació d'aquest ús de Restauració, en l'àmbit de les esmentades claus, bàsicament pel que fa a la seva relació amb altres possibles usos existents en un mateix edifici.

1.2. Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del POUM d'Amposta número 57, és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor és l'Ajuntament d'Amposta, amb seu a la Plaça de l'Ajuntament núm. 3 i 4 i codi postal 43.870.

El tècnic redactor del document és l'arquitecta dels Serveis tècnics municipals, Mercè Lavega Benet.

1.3. Antecedents

El creixement urbà, econòmic i demogràfic del municipi d'Amposta a la darrera dècada, han permès la creació de nous sectors de sòl industrial pròxims al nucli urbà de la ciutat. El creixement exponencial del Polígon Industrial de l'Oriola i la resta de sectors pròxims de caràcter residencial i industrial, als qual s'accedeix principalment pel costat sud del nucli urbà del municipi, a través de la carretera N-340 i l'Eix de l'Ebre (C-12) accés sud, han permès que zones urbanes consolidades com les incloses dintre de la Val de Zafán, s'implantin noves activitats econòmiques dedicades a la prestació de serveis a la ciutadania.

La Val de Zafán és una zona de creixement urbà de la població que ha quedat integrada en la mateixa i que ha de permetre expandir la ciutat d'Amposta pel seu cost sud. En l'actualitat les categories de sòl urbà que s'inclouen dintre del que es coneix com la Val de Zafán, previstes en la clau 15c5 i 15c6 del POUM d'Amposta (Indústria aïllada Val de Zafán), permeten la implantació de diferents usos i activitats del sector terciari i secundari.

L'any 2008, amb l'aprovació del POUM, es va preveure que en les zones incloses dintre de les claus 15c5 i 15c6 de la Val de Zafán, es permetessen la implantació d'usos industrials i de serveis les quals fossin compatibles entre si, tals com els usos culturals, esportius, comercials o sanitaris. La distància existent entre la Val de Zafán i el centre urbà de la població l'any 2008, no va preveure la possibilitat d'implantar altres usos terciaris com la restauració.

L'actual creixement del municipi, la millora dels seus accessos, conjuntament amb l'augment de l'activitat econòmica, han suposat la integració en el teixit urbà de la zona de la Val de Zafan que discorre per la ciutat d'Amposta, constituint-se com una de les zones de major confluència a la ciutat.



Sent així, i vistes les expectatives de creixement demogràfic i econòmic de la ciutat, existeix una necessitat d'implementar els usos de restauració en les claus 15c5 i 15c6 del POUM.

1.4. Marc legal aplicable

1.4.1. 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 i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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 es farà d'acord amb l'article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.4.2. 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.

1.5. Planejament vigent

1.5.1. Pla d'Ordenació Urbanística municipal d'Amposta

Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM) aprovat definitivament el 26 de gener de 2007 i publicat al DOGC número 5052 de 21 de gener de 2008.

D'acord amb les Normes urbanístiques la normativa d'aplicació de l'àmbit és:

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 regim 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. Els usos específics 24, Ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27, Ús infraestructures de telecomunicacions, són compatibles amb tots els usos permesos en una mateixa parcel·la sense computar en la compartimentació de l'edifici.

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.

...

art 155 Condicions d'ús

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament, 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 nova 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.

art 158 Condicions d'ús

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament, 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.



1.6. Justificació de la proposta

L'article 97. *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, TRLUC, i posterior modificacions, estableix que les propostes de la 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.

D'acord amb els antecedents exposats queda justificada la necessitat de l'objecte de la modificació amb relació als interessos públics i privats, ampliant els usos admesos en l'àmbit de la subzona industrial Val de Zafan, potenciant la capacitat de l'àmbit amb la mixticitat d'usos i facilitant així la implantació de noves empreses en un àmbit que es troba en un dels accessos més importants al nucli urbà.

Aquesta mixticitat d'usos permetrà també una millor transició de l'àmbit entre els creixements futurs veïns amb usos dominants residencials com són els sectors residencial SUD-1, SUD-4 i SUD-5.

Planteja, d'una banda, establir com a nou ús admès, als àmbits de les claus 15c5. Indústria aïllada Val de Zafan i 15c6. Indústria aïllada Val de Zafan, l'ús 12. restauració, per tal d'ampliar, amb un nou ús amb caràcter complementari als usos existents, els usos admesos en els sòl del secot Val de Zafan.

D'altra banda es regula la compartimentació d'aquest nou ús admès, amb altres usos admesos en el mateix àmbit. Aquesta compartimentació serà permesa, sempre que l'activitat que es generi estigui destinada exclusivament als usuaris de l'ús principal i ambdós activitats tinguin el mateix titular.

1.7. Descripció i concreció de la proposta

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

1 -Modificar el punt 7, a l'article 134 de la Normativa urbanística del POUM, que resta amb el següent redactat:

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. Els usos específics 24, Ús de generació d'energia elèctrica a partir d'energia renovable i 27, Ús infraestructures de telecomunicacions, són compatibles amb tots els usos permesos en una mateixa parcel·la sense computar en la compartimentació de l'edifici.

7. Als àmbits de les claus de la subzona d'edificació industrial aïllada, clau 15, 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.

2 - Afegir l'ús de restauració a l'article 155 de la Normativa urbanística del POUM, com a ús admès, en l'àmbit de la clau de sòl urbà 15c5. Indústria aïllada Val de Zafan, que resta amb el següent redactat:

art. 155. Condicions d'ús.

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari assistencial, 10. cultural, **12. restauració**, 15. esportiu, 16. aparcament, 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 nova 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.

3 - Afegir l'ús de restauració a l'article 158 de la Normativa urbanística del POUM, com a ús admès, en l'àmbit de la clau de sòl urbà 15c6. Indústria aïllada Val de Zafan, que resta amb el següent redactat:



art 158. Condicions d'ús.

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari assistencial, 10. cultural, **12. restauració**, 15. esportiu, 16. aparcament, 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.

1.8. Altres consideracions a efectes d'ordre

D'acord amb la proposta exposada aquesta 57ena modificació del POUM d'Ampostà comportarà:

1. Pel que fa a la Normativa urbanística continguda en el POUM:
 - o La substitució de l'article 134. Compartimentació de naus industrials per l'article 134. Compartimentació de naus industrials, novament redactat.
 - o La substitució de l'article 155. Condicions d'ús per l'article 155. Condicions d'ús, novament redactat.
 - o La substitució de l'article 158. Condicions d'ús per l'article 158. Condicions d'ús, novament redactat.

Arquitecta Serveis Tècnics municipals
Mercè Lavega Benet



2. Documentació annexa



2.1. Decret d'incoació



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

DECRET D'ALCALDIA 1052/2022

Assumpte: **Modificació n.º 57 del POUM per tal d'incloure i regular l'ús 12, restauració a les zones d'implantació industrial qualificades amb les claus de sòl urbà 15c5 i 15c6**

Departament: **Obres i Urbanisme**

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

Atesa la necessitat de dinamitzar l'economia en l'àmbit del municipi d'Ampostà.

Atesa la possibilitat de dotar de més usos admesos l'àmbit del polígon Val de Zafan.

FONAMENTS DE DRET

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

RESOLC

1. Ordenar la incoació de l'expedient per l'aprovació definitiva de la modificació puntual número 57 del POUM per tal d'incloure i regular l'ús 12, restauració a les zones d'implantació industrial qualificades amb les claus de sòl urbà 15c5 i 15c6.

Ampostà a 20 d'abril de 2022

L'Alcalde,

Adam Tomàs Roiget - DNI
52600263E (SIG)
2022.04.20 12:12:24 +02'00'

Davant meu
La Secretària Acctal.,

Verònica Arasa Gallego -
DNI 52609723Y (SIG)
2022.04.20 12:11:59 +02'00'