

Assumpte:	Sol·licitud de certificat d'aprofitament urbanístic de la parcel·la resultant 02 del PPU sector 22b1
Expedient:	47/2022

Règim del sòl

Planejament aprovat:	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ametlla de Mar, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 06/11/2008 i publicat el seu Text Refós al DOGC de 18/08/2017 Pla parcial (PPU 22b1) del sector 22b1 de l'Ametlla de Mar, aprovat definitivament el 21/12/2011.
Classificació del sòl:	Sòl Urbanitzable, d'acord al POUM Sòl Urbà, d'acord a la fase 1 del PPU
Qualificació:	Clau 9b 22b1- Zona d'activitat econòmica, subzona b, comercial.

Condició de solar

D'acord amb el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, cal que el terreny objecte del present certificat, per tal d'obtenir la pertinent llicència d'edificació, compleixi amb les condicions per considerar-se solar:

- Que estigui urbanitzat d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposi dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afronti amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
 - Article 27. Serveis urbanístics bàsics:
 - a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
 - c) El subministrament d'energia elèctrica.
- Que tingui assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- Que sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclòs en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

En el moment de demanar la llicència d'edificació, en el cas que hi hagués obres d'urbanització pendents de completar, la parcel·la no es podria considerar solar i, per tant, la llicència només es podria atorgar amb la condició de completar de manera simultània les obres d'urbanització pendents, constituint una garantia en favor de l'administració que compregués el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució, d'acord amb els articles 41 i 42 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i els articles 39 i 40 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística, Decret 64/2014 de 13 de maig.

Paràmetres de l'ús del sòl, condicions d'edificació i aprofitament del sòl

Els paràmetres urbanístics de la clau 9b- 22b1, referits a la parcel·la resultant 02 del sector 22b1, es troben regulats en l'article 5 del PPU-22b1 i l'article 85 del POUM:

- Superfície parcel·la: 11.196,00m²
- Ordenació: Aïllada
- Perímetre regulador: 6.145,00m²
- Edificabilitat: 3.858,39m²
- Número plantes: PB+1
- Coberta: plana (preveure ubicació de sistemes tècnics en coberta, corregint l'impacte visual)
- Alçada màxima 7m
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
- Parcel·la mínima: no s'estableix
- Separacions: 3m a l'indes i a vial, 6m entre edificis

En l'article 85 del POUM s'especifica que al sòl lliure d'edificació s'hi admet la ubicació d'aparcaments i espais per a la càrrega i descàrrega. També s'indica que la resta d'espai lliure serà enjardinat, prohibint-se emprar aquest espai com a zona d'emmagatzematge. S'hi admeten construccions auxiliars imprescindibles per a la ubicació de serveis tècnics i casetes de control.

Les disposicions generals d'aquest sòl es troben regulades en els articles 41 a 74 del POUM i per la legislació sectorial.

Els usos predominants i compatibles admesos són els determinats a l'article 7 del PPU-22b1, i són els següents:

- Comercial, amb una superfície màxima de venda de 2.499,00 m², fins i tot els establiments comercials singulars de venda a l'engròs, els establiments dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i els viviers.
- Oficines, com a ús complementari del principal.
- Bar, com a ús complementari del principal i no pot ser un bar musical.
- Aparcament, com a ús complementari del principal. La ubicació de l'aparcament es regularà per la regulació específica d'aparcament.

Pel que respecta a l'ocupació en planta soterrani, si n'hi hagués, hauria de coincidir amb la de l'edifici per sobre de rasant, segons es dedueix de l'article 61 del POUM.

En l'article 74 del POUM s'indica el nombre de places d'aparcament que cal reservar de manera obligatòria. És 1unitat/100m² de superfície construïda en cas d'ús comercial de superfície <800m² i 2unitats/100m² de superfície construïda en cas d'ús comercial de superfície >=800m². Caldrà garantir totes les prescripcions de l'esmentat article, a més de les que vinguin obligades per la normativa sectorial.

L'Ametlla de Mar, Signat electrònicament al marge

L'arquitecte
Marc Ferrando Torrubiano

LA CALA GESTIÓ

FINCA RESULTANT NUMERO 2

DESCRIPCIÓ:

Urbana.- Parcel·la assenyalada amb el numero 2 en el plànol de finques adjudicades del projecte de reparcel·lació del pla parcial urbanístic del sector 22b1, situada al terme municipal de l'Ametlla de Mar, de 11.196 metres quadrats de superfície.

Afronta: al Nord-oest, amb la finca resultant numero 1; al Nord-est i al Sud-oest, amb vialitat del polígon (vials 1 i 3.1 respectivament); i al Sud-est, amb la finca resultant numero 3.

VALOR: 684.021,98 €

Qualificació urbanística:

Zona comercial (clau 9.22b1)

Sostre: 3.858,39 m2

TÍTOL I PROCEDÈNCIA

Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació del pla parcial urbanístic del sector 22b1 i correspon al 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria a l'administració actuant, en compliment d'allò que disposa l'article 45.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

CARREGUES:

La finca es troba lliures de carregues i gravàmens

DRETS ADJUDICATS I QUOTA DE PARTICIPACIÓ:

Li correspon un percentatge del 1,59915% dels totals drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI:

S'adjudica aquesta finca, en plena propietat, a La Cala Gestió EPE.

COMPTE DE LIQUIDACIÓ:

Aquesta finca no queda afectada al pagament de cap quantitat en concepte de compte de liquidació provisional, ni en concepte de IVA provisional, atesa la condició de administració actuant de l'adjudicatari.

ANNEX 2
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA FINCA

