

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DEL PERELLÓ**

- PEU-7 Sector "Carpe Diem"
- Articles 274, 291 i 300.

PROMOTOR:



Ajuntament del Perelló

DESEMBRE 2017

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM

1.1 ÀMBIT I INICIATIVA DE LA PROPOSTA

1.2 RÈGIM URBANÍSTIC VIGENT

1.3 MARC LEGAL APLICABLE

1.3.1 Marc jurídic

1.3.2 Marc urbanístic

1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

1.5 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

1.6 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1.7 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PRINCIPÍ DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE I A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT

1.8 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA MOBILITAT SOSTENIBLE EN EL MUNICIPI

2. MEMÒRIA SOCIAL

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS PREVISTES

II. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA I FITXA MODIFICADA

III. ANTECEDENTS

I. MEMÒRIA

1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM

1.1 Àmbit i iniciativa de la proposta

La present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Perelló comprèn l'àmbit del pla especial urbanístic PEU-7 "Carpe Diem" definit en el mateix POUM.

Es tracta d'un sector en sòl NO URBANITZABLE a desenvolupar mitjançant pla especial urbanístic:

- L'àrea on ens centrem és a la Plana de el Burgà del municipi de El Perelló situat en una derivació des de la carretera TV-3022 que va des de el Perelló fins a Rasquera, concretament aquesta derivació al PK-8,5. Polígon cadastral 109, a les parcel·les 10 i 59, les dos parcel·les l'una de geometria una mica trapezoïdal i l'altra quasi be triangular, que estan limitades pel barranc de la Riera, al costat dret, les edificacions fora de la zona tant de influència com de les possibles afeccions pluviomètriques.
- La modificació puntual consta en recollir fidelment els usos existents en aquest PEU, ja que no es veuen reflexats en la fitxa actual dels sectors de desenvolupament, com també el sostre existent d'edificació, tal com es grafia al plànol de superfícies i fotogràfic adjunt.
- La modificació puntual de la superfície real total de les parcel·les que conformen el PEU-7 segons aixecament topogràfic realitzat l'abril de 2010, que es trobava a l'annex 3 entregat a l'Ajuntament quan va demanar uns aclariments del Pla Especial Urbanístic per al complex restaurant – allotjament rural "Carpe Diem" el Perelló, es justificaven les discrepàncies en les superfícies cadastrals i registrals. El topogràfic inicial es va fer seguint els límits elegits al seu bon criteri pel topògraf i les indicacions del propietari actual; però en aquest segon aixecament topogràfic s'han elegit els límits donats per l'antic propietari de les finques. La superfície de la finca comprovada és de 29.603m². A la vegada es va comprovar la superfície de la finca amb la medició realitzada quan es va legalitzar el restaurant, i es pot comprovar que la superfície de la parcel·la 10, polígon 109 tenia una superfície de 14.071m². El límit de les dos finques segons l'antic propietari està a 10m del marge aproximadament, tal com es grafia al plànol topogràfic adjunt.
- Corregir l'article 274 de l'actual POUM on apareixen els Plans Especials Urbanístics com a sectors en sòl urbà i afegir-los com el punt 6. Plans especials urbanístics a l'article 291.
- Suprimir l'apartat 3 de l'article 300 de l'actual POUM.

La iniciativa de formulació de la modificació puntual es ha estat redactada per Baltasar Bonet Vila, arquitecte col·legiat núm. COAC 26.701/5 i l'arquitecta tècnica Teresa Salvador Gisbert amb núm. CAATEETE 133 del; des del DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS, S.L. amb CIF B-43603539 amb domicili social a l'Avinguda Robert Graupera, 152 del municipi de Deltebre (43580), qui la presenten a l'Ajuntament del Perelló que la sotmetrà a la seva consideració per a la seva tramitació.

El procediment per a la tramitació de la modificació del POUM, de conformitat amb l'apartat c) de l'article **96 del DL 1/2010 de 3 d'agost**, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), és el mateix que requereix la formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal i que es troba fixat a l'**article 85 del TRLU**.

L'aprovació inicial i provisional del planejament correspondrà a l'Ajuntament. Un cop acordada l'aprovació inicial del pla, es sotmetrà l'expedient a informació pública per tal que es presentin en el seu cas les al·legacions que estimin oportunes, procedint-ne seguidament a l'aprovació provisional de la proposta.

La aprovació definitiva del planejament correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre.

1.2 Règim urbanístic vigent

Al gener de 2017 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 9 de febrer de 2017.

Tal com s'indica al DOCUMENT 2 – Normativa Urbanística – Fitxes dels sectors de desenvolupament; del Pla d'ordenació urbanística municipal, al Capítol desè.- Sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant pla especial, en l'article 274 – Sectors en sòl urbà, apareix el nostre pla especial urbanístic nomenat com a PEU-7 Sector "Carpe Diem".

2009/38070/E

6371

Elena Català Torrec, secretària-interventora de l'Ajuntament del Perelló (Dnss Ebre)

CERTIFICACIÓ: Que aquest document correspon al Text Refòs del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Perelló, aprovat inicialment pel Ple en data 23/02/2011, provisionalment pel Ple en data 30/12/2014, i verificat el Text refòs que inclou les prescripcions de la CIUTU de data 29/11/2016, pel Ple en data 31/01/2017.

El Perelló, 1 de febrer de 2017

[Signatura]

2 FEB. 2017

TEXT REFÓS

AJUNTAMENT DEL PERELLÓ
SECRETARIA
(Dnss EBRE)



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DEL PERELLÓ

Gener 2017

Text Refòs segons acord CU Terres de l'Ebre

DOCUMENT 2

- NORMATIVA URBANÍSTICA
- FITXES DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Departament de Construcció i Urbanisme
Departament de Planificació i Sostenibilitat
Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme i Ordenació del Territori i Urbanisme
Tribunal d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de
- 9 ABR. 2015
Fonamentació i aprovació definitiva de l'ordenació urbanística municipal del Perelló de
- 9 FEB. 2017

La secretària

[Signatura]

Teresa Carbal Espuny

La fitxa continguda en el punt 2.2 Fitxes dels sectors de desenvolupament, del POUM vigent és la següent:

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU-7 SECTOR CARPE DIEM

PEU-7 "Carpe Diem"

ÀMBIT

Ubicació: L'àmbit correspon als terrenys d'un sector de turisme rural situat a prop de l'extrem nord del municipi, a la confluència del barranc de la Riera i al barranc de la Riera.

Superfície:

22.654,26 m²

100%

OBJECTIUS

Situar dins de la normativa les edificacions existents i permetre la adequada ampliació tant de zones com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural. El càlcul de masses i cotes rurals en s'hi ha urbanitzable determinarà amb exactitud l'edificabilitat d'implantació que es podrà realitzar. El PEU, com capítol que s'hi realitzarà l'implantació. En cas de que es realitzi el PEU sense càlcul aprovat, serà el propi PEU el que determinarà la implantació de l'edificabilitat que es podrà realitzar.

USOS

Usos autoritzats principals: Hidroturisme rural, turisme rural.
Usos compatibles: Els establerts segons normativa per a les zones urbanitzables de les zones i sistemes en el sector.

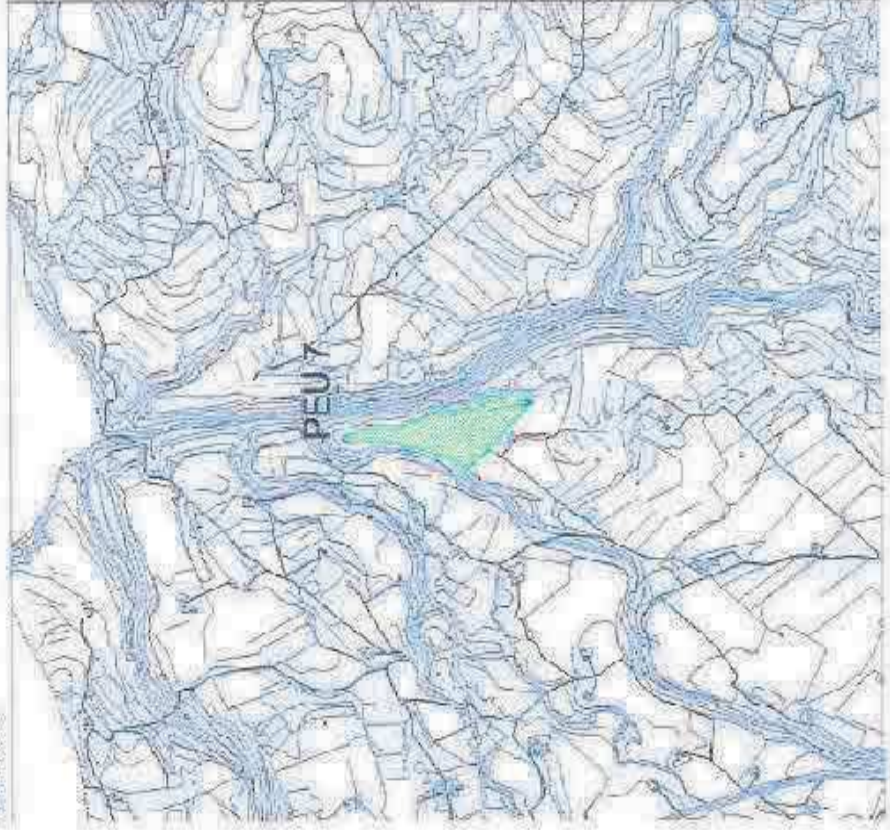
CONDICIONS D'ORÇENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Sistemes i zones:	Superfície mínima de sistemes	m ²	0%
	Superfície màxima de zones	22.654,26 m ²	100%
Edificabilitat:	Sector existents	719,00 m ²	segons cadastre
Habitatge:	Nombre màxim d'habitatges	1	

DETERMINACIONS

Les esplanades pel pla especial urbanístic.
 Les esplanades pel pla especial urbanístic.

DELIMITACIÓ



segons el pla especial urbanístic

L'article 274 contingut en el punt 2.1 Normativa urbanística, del POUM vigent és la següent:

CAPÍTOL DESÈ.-

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

Art. 274 - **Sectors en sòl urbà**

(NB)

1. Els sectors que el present POUM delimita en el sòl urbà són els següents:

SECTORS DE MILLORA URBANA

PMU - 1	Sector " Barranc de les Comes "
PMU - 2	Sector " Torrelles oest "
PMU - 3	Sector " Pla de la Fira "

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

PEU - 1	Sector "Davant cases"
PEU - 2	Sector "Via Augusta"
PEU - 3	Sector "Corredor d'infraestructures"
PEU - 4	Sector "Terra Cuita"
PEU - 5	Sector "Ca l'Abellair"
PEU - 6	Sector "El Molà"
PEU - 7	Sector "Carpe Diem"
PEU - 8	Sector "Escorxador de conill"
PEU - 9	Sector "Mas d'en Curto"
PEU - 10	Sector "Rieres"

106

0489

2. Les fitxes contingudes en el Document 2 del present POUM recullen aquests sectors a desenvolupar pel planejament especial. Les determinacions d'aquestes fitxes són vinculants normativament.

L'article 291 contingut en el punt 2.1 Normativa urbanística, del POUM vigent és la següent:

Art. 291 - Regulació general

(NB)

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest POUM es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que les desenvolupin.
2. La regulació general fixada per les normes del present POUM en relació amb els magatzams agrícoles, tanques, basses de reg i altres elements ubicats al sòl no urbanitzable, vindrà complementada per l'Ordenança Reguladora de la Intervenció Administrativa en els actes d'edificació en sòl no urbanitzable vigent o que la pugui substituir.
3. El present POUM estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable, sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti, i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada espai.
4. El POUM del Perelló incorpora les disposicions que contenen les Normes d'ordenació territorial del vigent Pla Territorial Parcial de Terres de l'Ebre , especialment els articles 2.6, 2.8 i 2.10 pel que fa a la protecció del sòl no urbanitzable i el Títol VI i les Disposicions transitòries primera, segona i tercera pel que respecta al paisatge.
5. Les delimitacions i disposicions normatives del Pla Territorial quant a la protecció del sòl no urbanitzable són plenament exigibles al sòl rural del municipi del Perelló.

L'article 300 contingut en el punt 2.1 Normativa urbanística, del POUM vigent és la següent:

Art. 300 - Regulació dels usos amb caràcter general en el sòl no urbanitzable (NB)

1. Els usos principals i compatibles per al sòl no urbanitzable són aquells que s'enumeren a la regulació específica dels usos per a cadascuna de les zones.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren no compatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
3. Seran usos no compatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:

Usos globals:	Urbans
Usos generals:	Terciari Indústria
Usos específics:	Unihabitatge aïllat Unihabitatge adossat Unihabitatge aparellat Unihabitatge arreglerat Plurihabitatge aïllat Plurihabitatge agrupat Hoteler Comerç mitjà Comerç gran Oficina Servei recreatiu Servei sanitari Servei assistencial Servei associatiu Servei administratiu Servei religiós Servei urbà Aparcament Taller Taller de manteniment de vehicles Indústria urbana Indústria agrupada Indústria separada Logística i transport Pecuari

1.3 Marc legal aplicable

1.3.1 Marc jurídic

- Àmbit autonòmic:
 - o **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU)**, modificat per la **Llei 3/2012**, del 22 de febrer.
 - o **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme**.
- Àmbit estatal:
 - o Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei del sòl**.

D'acord amb l'article 101.3 del TRLU, *“La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les”*.

1.3.2 Marc urbanístic

El marc urbanístic ve definit pel Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per acord de la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre en data 9 de febrer del 2017 i el seu text refós aprovat pel Ple municipal en sessió de 31 de gener de 2017.

1.4 Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la proposta de modificació

La necessitat, oportunitat i conveniència de la present modificació es raona i justifica en relació als interessos públics i privats concurrents, tal com demana **l'article 97.1 del TRLU**.

La modificació consisteix en l'ajust dels límits del PEU-7 segons l'aixecament topogràfic per tal de adequar-los a la realitat física actual, que difereix lleugerament respecte la reflexada al POUM vigent, així com les superfícies construïdes i a legalitzar.

A més a més, es considera convenient la inclusió en el sector PEU-7 “Carpe Diem” els usos ja legalitzats anteriors al POUM vigent i els demanats al Pla especial urbanístic que s'està tramitant durant aquests darrers anys.

Per últim, cal afegir que, atès que les modificacions que es proposen no representen l'alteració de la coherència entre les previsions i l'ordenació del POUM, no és necessària la seva revisió, sinó que és suficient la tramitació d'una modificació puntual del mateix.

1.5 Descripció i justificació de la proposta de modificació

Respecte als usos existents

En data 6 de novembre de 2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre aprova la legalització del restaurant.

En data 3 de novembre de 2010 la Junta de Govern Local va aprova inicialment el Pla Especial Urbanístic per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem" situat al polígon 109 parcel·les 10 i 59 de la partida "Burgà" del Terme Municipal del Perelló, on es tramitaven les legalitzacions del porxo, terrassa, allotjaments aïllats i magatzems.

En el moment de la redacció del POUM vigent, els usos existents en l'àmbit del PEU eren els de restauració, turisme rural, habitatge familiar i nucli zoològic (s'adjunta documentació referent al nucli zoològic a l'apartat d'antecedents).

Amb coherència amb el PEU del Carpe Diem que ja s'estava i es continua redactant, i d'acord amb la legislació sectorial i urbanística vigent; es proposa incloure l'ús hoteler ja que al existir amb anterioritat i com a edificació principal un restaurant, aquest és incompatible amb l'ús proposat inicialment al PEU d'allotjament rural (Turisme rural). Donada la seva incompatibilitat ens deriva a donar-li aquest ús en l'actual redacció del PEU, l'ús hoteler.

Com a conseqüència, es suprimeix l'apartat 3 de l'article 300, on es fa referència a l'ús hoteler com a incompatible en el sòl no urbanitzable, al igual que molts d'altres d'aquest usos incompatibles, que deixen de ser-ho amb la seva eliminació de l'article, ja que resulten contradictoris molt d'ells i esdevenen conflictes al redactar els plans especials, tals com els usos de taller, aparcament, pecuari, etc que si són compatibles dintre del sòl no urbanitzable i d'acord amb els planejaments de rang Territorial.

Respecte a la definició dels límits del PEU-7 Carpe Diem

La superfície real total de les parcel·les que conformen el PEU-7 segons aixecament topogràfic realitzat l'abril de 2010, que es trobava a l'annex 3 entregat a l'Ajuntament quan va demanar uns aclariments del Pla Especial Urbanístic per al complex restaurant – allotjament rural "Carpe Diem" el Perelló, es justificaven les discrepàncies en les superfícies cadastrals i registrals. El topogràfic inicial es va fer seguint els límits elegits al seu bon criteri pel topògraf i les indicacions del propietari actual; però en aquest segon aixecament topogràfic s'han elegit els límits donats per l'antic propietari de les finques. La superfície de la finca comprovada és de 29.603m². A la vegada es va comprovar la superfície de la finca amb la medició realitzada quan es va legalitzar el restaurant, i es pot comprovar que la superfície de la parcel·la 10, polígon 109 tenia una superfície de 14.071m². El límit de les dos finques segons l'antic propietari esta a 10m del marge aproximadament, tal com es grafia al topogràfic adjunt.

Respecte a les reserves per sistemes urbanístics

La present modificació puntual del POUM no comporta increment de sostre edificable ni un augment de la densitat dels usos ni té per objecte una actuació aïllada de dotació, pel que no és exigible un increment de les reserves per a sistemes urbanístics que assenyala l'article 100 del TRLU.

Respecte a la correcció de superfícies existents i ampliació

D'altra banda, s'adjunten a l'apartat d'antecedents totes les edificacions existents i a legalitzar en el PEU definitiu del Carpe Diem.

Per aquest motiu i amb la posta en marxa del PEU definitiu del Carpe Diem, es proposa una reserva de 50 m² per a edificacions futures.

Respecte a la modificació dels articles 274 i 291

Correcció de l'errada de l'article 274 on s'inclouen els Plans Especials Urbanístics del municipi del Perelló com a sòl urbà; essent aquests traslladats a l'article 291 com el punt 6. Plans Especials Urbanístics, com a sòl no urbanitzable.

Documentació gràfica de la modificació del POUM

No es necessària.

1.6 Participació ciutadana

La participació de la ciutadania en relació amb aquest document es garanteix mitjançant el mateix procés de tramitació, en el qual s'exigeix un tràmit d'informació pública del document aprovat inicialment. El caràcter puntual i l'abast específic de les modificacions que s'incorporen justifiquen que no sigui necessari complimentar altres mesures addicionals de participació.

1.7 Justificació de l'adequació al principi de desenvolupament sostenible i a les directrius de planejament

Tenint en compte l'abast de les modificacions proposades, s'ha de constatar que no s'incorpora cap canvi que afecti ni al model d'utilització del territori derivat del POUM vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció, de forma que la present Modificació no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

En conseqüència, es considera que no és necessari subjectar la present modificació a avaluació ambiental, de conformitat amb el que disposa l'article 7 de la Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

1.8 Justificació de l'adequació a la mobilitat sostenible en el municipi

Segons estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 6 de setembre, la present Modificació no ha d'incorporar, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que aquests estudis són requerits en el cas de modificacions de planejament urbanístic general que comportin una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, el que no succeeix en aquest cas.

Al marge que l'estudi d'avaluació generada no resulti perceptiu, cal assenyalar que el contingut d'aquesta Modificació, que es refereix bàsicament a l'ajust dels usos previstos en aquest PEU-7 "Carpe Diem" i ajustar amb la realitat la seva superfície parcel·lària i construïda; ni genera un increment de mobilitat ni té cap incidència en les determinacions del POUM relatives a la mobilitat sostenible del municipi.

2. MEMÒRIA SOCIAL

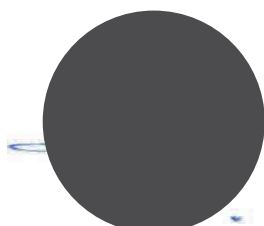
Atès que la present Modificació puntual no té absolutament cap incidència en les determinacions del POUM relatives a habitatge en general, ni a habitatge protegit en particular, no requereix la incorporació de cap memòria social.

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS PREVISTES

La present Modificació puntual del POUM, en referir-se bàsicament a incloure els usos existents i superfícies reals construïdes existents i parcel·laries; no té cap incidència en els paràmetres que, segons preveu l'article 59.3.4 del DL 1/2010, han de ser objecte d'anàlisi en l'informe de sostenibilitat econòmica, es a dir: (a) la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i (b) la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Tenint en compte els esmentats objectius i contingut d'aquesta Modificació també és innecessària una avaluació econòmica de les actuacions, en la mesura que no s'alteren els paràmetres de l'ordenació prevista per al desenvolupament del sector, sinó únicament s'ajusta a la realitat els usos existents, edificacions existents i parcel·les existents que formen el sector PEU-7 "Carpe Diem".

El Perelló, 5 de Desembre de 2017



Baltasar Bonet Vila
Arquitecte



Teresa Salvador Gisbert
Arquitecta Tècnica

II. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA I FITXA MODIFICADA

Art. 274 - Sectors en sòl urbà

(NB)

1. Els sectors que el present POUM delimita en el sòl urbà són els següents:

SECTORS DE MILLORA URBANA

PMU - 1	Sector " Barranc de les Comes "
PMU - 2	Sector " Torretes oest "
PMU - 3	Sector " Pla de la Fira "

Art. 291 - Regulació general

(NB)

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest POUM es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que les desenvolupin.
2. La regulació general fixada per les normes del present POUM en relació amb els magatzams agrícoles, tanques, basses de reg i altres elements ubicats al sòl no urbanitzable, vindrà complementada per l'Ordinança Reguladora de la Intervenció Administrativa en els actes d'edificació en sòl no urbanitzable vigent o que la pugui substituir.
3. El present POUM estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable, sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti, i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada espai.
4. El POUM del Perelló incorpora les disposicions que contenen les Normes d'ordenació territorial del vigent Pla Territorial Parcial de Terres de l'Ebre , especialment els articles 2.6, 2.8 i 2.10 pel que fa a la protecció del sòl no urbanitzable i el Títol VI i les Disposicions transitòries primera, segona i tercera pel que respecta al paisatge.
5. Les delimitacions i disposicions normatives del Pla Territorial quant a la protecció del sòl no urbanitzable són plenament exigibles al sòl rural del municipi del Perelló.

6. **PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

PEU - 1	Sector "Davant cases"
PEU - 2	Sector "Via Augusta"
PEU - 3	Sector "Corredor d'infraestructures"
PEU - 4	Sector "Terra Culta"
PEU - 5	Sector "Ca l'Abellaire"
PEU - 6	Sector "El Molà"
PEU - 7	Sector "Carpe Diem"
PEU - 8	Sector "Escorxador de conill"
PEU - 9	Sector "Mas d'en Curto"
PEU - 10	Sector "Rieres"

Les fitxes contingudes en el Document 2 del present POUM recullen aquests sectors a desenvolupar pel planejament especial. Les determinacions d'aquestes fitxes són vinculants normativament.

**Art. 300 - Regulació dels usos amb caràcter general en el sòl no urbanitzable
(NB)**

1. Els usos principals i compatibles per al sòl no urbanitzable són aquells que s'enumeren a la regulació específica dels usos per a cadascuna de les zones.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren no compatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.

FITXA MODIFICADA

ÀMBIT

Ubicació: L'àmbit correspon als terrenys d'un establiment de turisme rural, restauració i nucli zoològic, situat a prop de l'extrem nord del municipi, a la confluència del barranc del Ganso i el barranc de la Riera.

Superfície: 29.603,00 m2 100%

OBJECTIUS

Situat dins de la normativa les edificacions existents i permetre la adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotelier i habitatge familiar.

USOS

Usos admesos principals: Habitatge familiar, turisme rural, restauració, hotelier, educació en el lleure i nucli zoològic.
 Usos compatibles: Els establerts segons normativa per a les claus urbanístiques de les zones i sistemes en el sector, tals com les construccions auxiliars complementaries que es definiran al PEU.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Sistemes i zones:	Superfície mínima de sistemes:	m2	0%
	Superfície màxima de zones:	29.603,00 m2	100%
Edificabilitat:	Sostre existent:	807,08 m2 (+ 50 m2 per ampliació)	
Habitatge:	Nombre màxim d'habitatges:	1	

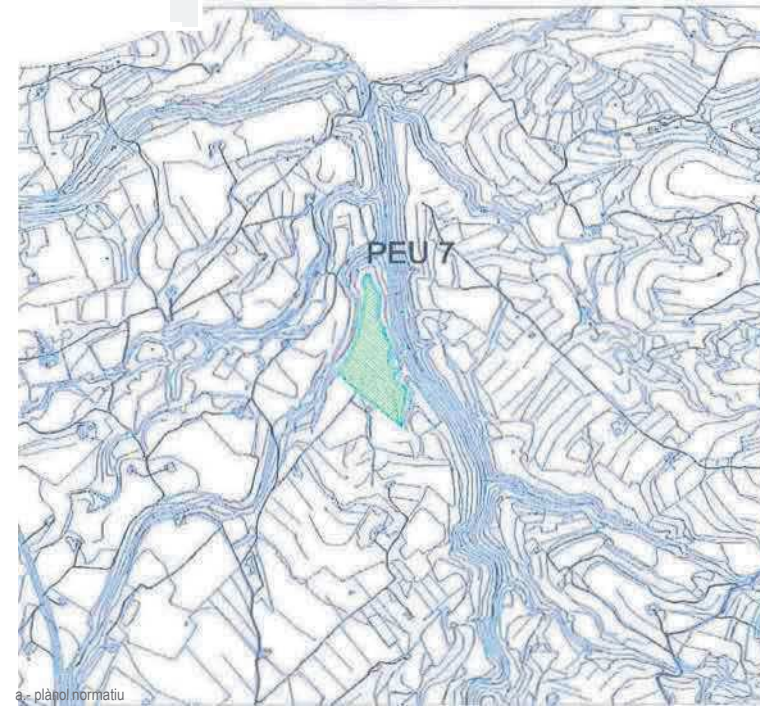
DETERMINACIONS

Les establertes pel pla especial urbanístic.

CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ

Les establertes pel pla especial urbanístic.

DELIMITACIÓ



III. ANTECEDENTS

PROYECTOR
CARPE DIEM
 REPRESENTANT:
 DIRK WILLMAN VO

INGENYER TÈCNIC AGRÍCOLA, TOPOGRAF
MARC CLUA GAYA
 CARRER 44 Nº 23, CAMARLES
 COL·LEGIAT Nº1161

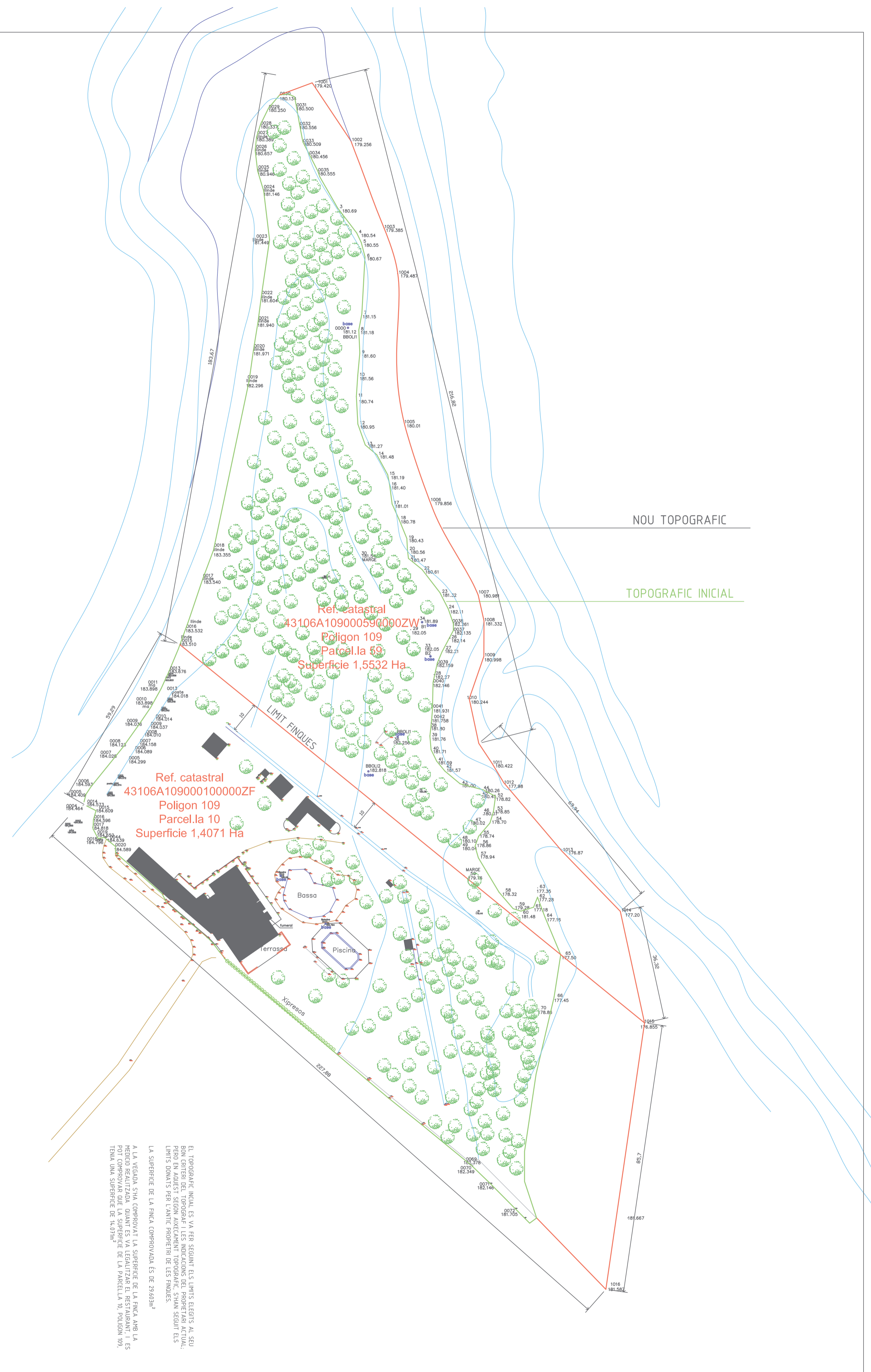
TÍTOL DEL PROJECTE
AMIDAMENT DE TERRENY
 CARPE DIEM,
 POLIGON 109, PARCEL·LES 10 I 59 - PARTIDA EL BURGA
 EL PERELLO (TARRAGONA)

TÍTOL DEL PLANDI
TOPOGRAFIC

ESCALA
1/750

NUMERO
1 (3)
 FULL 1 de 1

DATA
**ABRIL
 2010**



EL TOPOGRAFIC INICIAL ES VA FER SEGUENT ELS LIMITS ELEGITS AL SEU BON CRITERI DEL TOPOGRAF I LES INDICACIONS DEL PROPIETARI ACTUAL; PERO EN ADUESI SEGON AXECAMENT TOPOGRAFIC, S'HAN SEGUIT ELS LIMITS DONATS PER L'ANTIC PROPIETARI DE LES FINQUES.

LA SUPERFICIE DE LA FINCA COMPROVADA ES DE 29.603m²

A LA VEGADA S'HA COMPROVAT LA SUPERFICIE DE LA FINCA ANB LA MEDIO REALITZADA. QUANT ES VA LEGALITZAR EL RESTAURANT I ES POT COMPROVAR QUE LA SUPERFICIE DE LA PARCEL·LA 10, POLIGON 109, TENIA UNA SUPERFICIE DE 14.071m²