



EXEMPLAR PER APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ROQUETES.

Modificació de l'art. 160 del PGOU vigent, que remet a la normativa que prové del Pla Parcial "Antic Hort d'en Gas" amb l'objectiu d'incrementar l'ocupació màxima per parcel·la edificable, d'un 50% a un 70 % per la Clau 4e.

AJUNTAMENT DE ROQUETES
17 de juliol de 2014

DOCUMENT 1 MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

- 1.1.1 ANTECEDENTS
- 1.1.2 FINALITAT DEL DOCUMENT
- 1.1.3 INICIATIVA I PROMOCIÓ DE LA MODIFICACIÓ
- 1.1.4 REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ
- 1.1.5 MARC LEGAL I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

1.2 MARC TERRITORIAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- 1.2.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- 1.2.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 MODIFICACIÓ PROPOSADA

- 2.1.1 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÉS GENERAL

2.2 ACTUACIÓ URBANÍSTICA

- 2.2.1 OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA
- 2.2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
- 2.2.3 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT vigent
- 2.2.4 NORMATIVA ACTUAL I MODIFICACIÓ PROPOSADA

2.3 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

2.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT 2 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

DOCUMENT 3 INFORME AMBIENTAL

DOCUMENT 4 MEMÒRIA SOCIAL

DOCUMENT 5 PLÀNOLS

5.1 Plànols d'ordenació del PGOU vigent i localització dels àmbits de la modificació.

5.2 Plànol N-1.1 del PGOU vigent, classificació del sòl i usos globals (sòl urbà i urbanitzable)

5.3 Plànol N-3.3 del PGOU vigent, zonificació, raval de Cristo

5.4 Plànol N-3.3 del PGOU vigent, superposició del límit de l sector antic hort d'en gas.

5.5 Plànols del sector urbanitzable programat "Antic Hort d'en Gas" dividit en subsectors pel seu desenvolupament.

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

1.1.1 ANTECEDENTS

- En data 12 de març de 1986 es va aprovar definitivament el PGOU que va delimitar el sòl urbanitzable programat anomenat "Hort d'en Gas".
- En data 01 de desembre de 1999 es va aprovar definitivament el PP del subsector D2.1
Projecte compensació aprovat definitivament en data en Junta de Govern Local de 2012
Obres d'Urbanització recepcionades en data 19 de juliol de 2005
- En data 11 de març de 1998 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament la modificació puntual de PP en relació a l'art. 177.4 Alineació de l'edificació, donant com a resultat la reducció de la separació de 5,00 a 3,00 metres entre partions.
El sector D. 2 va quedar pendent de desenvolupament.
- En data 07 de novembre de 2003 es va publicar al DOGC, la revisió del PGOU. D'acord amb el grau de desenvolupament, els subsectors descrits es van definir com es descriu a continuació:

Sector D.1 passa a UA 14.1. Clau 4d.
Actualment Sòl urbà consolidat.
Sector D.2.1
Actualment Sòl urbà consolidat. Clau 4d.
Sector D.2 Passa a Sector I. Urbanitzable delimitat.
Actualment pendent de desenvolupament.
- En data 07 de febrer de 2008 es va aprovar definitivament, correcció d'errades de la normativa del PGOU, respecte de l'alçada d'edificacions i agrupació de parcel·les.
- En data 4 de febrer de 2014 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament, modificació puntual del PGOU, incorporant l'ús d'estació de servei, en tot els àmbit industrials qualificats com a Clau 4.

1.1.2 FINALITAT DEL DOCUMENT

L'objecte és la modificació de l'art. 160 del P.G.O.J. vigent, referit a la Clau 4e, en el sentit de modificar la normativa que prové del Pla parcial "Antic Hort d'en Gas", amb l'objectiu d'incrementar l'ocupació màxima per parcel·la edificable, d'un 50% a un 70 %.

1.1.3 INICIATIVA I PROMOCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

El present document de modificació puntual del pla General d'Ordenació Urbana de Roquetes, es presenta de conformitat als efectes previstos en el art 101 del Text Refós de la Llei d'urbanisme Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost .

Així, d'acord amb el que disposa el art 76 de la mateixa legislació, correspon als ajuntaments la formulació del plans d'ordenació urbanística municipal i conseqüentment les seves modificacions.

1.1.4 REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La redacció del document està realitzada per tècnic competent en virtut del que estableix la disposició addicional tretzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost .

1.1.5 MARC LEGAL I TRAMITACIÓ DEL PLA

El marc legal per a l'actuació proposada es el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la tramitació de l'expedient queda regulada pel que disposa l'article 85 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Les modificacions de planejament es tramiten igualment d'acord amb el contingut del mateix article, per tant, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional correspon a l'ajuntament.

La modificació de normes de planejament, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes.

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme

de les Terres de l'Ebre.

1.2 MARC TERRITORIAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1.2.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

La modificació es troba situada al plànol d'ordenació N-3.3 del P.G.O.U. Clau 4.e àmbit de l'Antic Hort d'en Gas, regulat per la normativa del Pla Parcial aprovat a la modificació puntual del seu article 7.4., que es recullen com a Annex 4 de les NNUU vigents.

1.2.2 PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

El municipi de Roquetes va aprovar definitivament la revisió del P.G.O.U. mitjançant acord de la C.U.T.E. en data 9 d'octubre de 2002, i fou acordada la seva publicació als efectes de l'executivitat de dit planejament en data 9 de juliol de 2003, publicant-se al D.O.G.C. de data 7 de novembre de 2003. A la SECCIÓ 4ª. ZONA D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL, CLAU 4, l'art. 160 defineix les àrees destinades a d'implantació d'indústries i magatzems amb les següents subclaus:

- 4a. Sòl industrial de l'antiga IMMSA-TAMSA (U.A.13.) objecte de Modificació Puntual del PGO que es revisa, i de la U.A.1.2.*
- 4b. Sòl procedent del sector del Pla de l'Estació (INCASÒL). Es regula per les ordenances del corresponent PPO, les quals s'adjunten com a Annex 5.*
- 4c. Unitat d'Actuació 10.1.*
- 4d. Resta del sòl urbà industrial.*
- 4e. Antic Hort d'en Gas. Es regula per la normativa del Pla Parcial aprovat a la modificació puntual del seu article 7.4., que es recullen com a Annex 4.*

Les NNUU del Planejament General Vigent estableixen a l'article 163 les condicions de l'edificació dels sòls industrial per les sub claus següents:

4a. Sòl industrial, àmbit de l'antiga IMMSA-TAMSA
Tipus de sòl: Urbà no consolidat. Pendent d'obres d'urbanització.
Tipologia: entre mitgeres
Ocupació: 100%

4b. Sòl industrial a l'àmbit del Pla de l'Estació.
Tipus de sòl: Urbà consolidat.
Tipologia: Aïllada
Ocupació: 60%

4c. Sòl industrial procedent de la U.A. 10.1.

Tipus de sòl: Urbà consolidat.

Tipologia: Aïllada amb possibilitats d'agrupació.

Són les mateixes condicions que per a la 4d), amb l'excepció de no ser necessària cap separació dels terminals veïns, i d'haver-se de separar de la resta les distàncies marcades per les afectacions corresponents, amb un mínim de 10 m.

4d. Resta de sòl industrial a l'àmbit de l'antic SPAR.

Tipus de sòl: Urbà consolidat.

Tipologia: Aïllada

Ocupació: 70% edificació principal i un 5% per l'auxiliar.

4e. Sòl industrial a l'àmbit de l'antic Hort d'en Gas.

Tipus de sòl: Urbà consolidat.

Tipologia: Aïllada

Ocupació: 50 %

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 MODIFICACIÓ PROPOSADA

2.1.1 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÉS GENERAL

Programa de participació ciutadana

L'ajuntament de Roquetes, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública.

S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general

Justificació de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

Es dona compliment als articles 3 i 9 de Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei en el sentit que la modificació proposada contribueix a preservar el territori.

Tanmateix la modificació no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental.

Altres compliments

Es dona compliment a l'art 96 del DL 1/2010 de modificació de figures de planejament (DL 1/2010) i a l art. 38 (L 3/2012) que el modifica, atès que la modificació proposada no afecta zones verdes ni espais lliures ni equipament i no suposa increment de sostre.

Es dona compliment a l'art 97 DL 1/2010 i l'art. 39 que el modifica (L 3/2012) relatiu a la justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic

(DL 1/2010) en el sentit que la modificació proposada es basa en el interès públic i privat concurrent.

Es dona compliment a l'art. 98 atès que la modificació no afecta a sistemes urbanístics de espais lliures zones verdes o equipaments esportius.

Tanmateix, es dona compliment a l'art. 99 relatiu a la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat d'ús residencial i de la intensitat d'ús industrial o la transformació de usos (DL 1/2010) i art. 40 de modificació del art 99 DL 1/2010 (L 3/2012) atès que la modificació proposada no suposa increment de sostre ni de densitat.

Tampoc cal donar compliment a l'art. 100 sobre modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixin un increment de reserves per sistemes urbanístics (DL 1/2010) atès que la proposta plantejada no incrementa ni sol ni sostre.

2.2 ACTUACIÓ URBANÍSTICA

2.2.1 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

La proposta de modificació puntual del planejament municipal, respon al següent:

Consta a l'Ajuntament de Roquetes, sol·licitud de modificació del PGOU per part dels propietaris de l'indústria PENTRILO SA. situada dintre de l'anterior sub sector D1, (Clau 4e actual), en el sentit que veuen limitades les possibilitats d'ampliació de les seves naus existents, degut a que l'ocupació està limitada al 50% d'ocupació de parcel·la previst a la normativa i això els hi impedeix agrupar activitats de la seva producció. Una ocupació del 70% permetrà mitjançant l'agrupament de parcel·les de la seva propietat i dintre de l'illa, una ampliació de l'existent.

El sector urbanitzable de l'antic SPAR, Clau 4d, molt proper als àmbits de Clau 4e, té prevista una ocupació del 70% edificació principal i un 5% per l'edificació auxiliar.

Amb aquestes dades, es considera que el fet que la Clau 4e, pugui tenir també una ocupació de les mateixes característiques, no desvirtua l'ordenació urbanística de l'àmbit en que es troba.

Aquesta modificació no comporta una modificació de l'edificabilitat i per tant, l'augment del paràmetre d'ocupació màxima, del 50% al 70% edificació principal i un 5% per l'edificació auxiliar, no incrementa les reserves de sòl per a sistemes urbanístics.

2.2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La justificació de la solució adoptada es basa en la concurrència de l'interès públic i privat atès que amb la modificació d'aquest paràmetre s'afavoreix l'ordenació del sector i l'activitat industrial dintre del context general del municipi.

2.2.3 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

La proposta s'adequa al planejament general vigent en quan a que no perd la lògica de creixement prevista i no desvirtua ni l'ordenació ni la definició de la zona industrial en qüestió, i el paràmetre de l'edificació no s'altera.

2.2.4 NORMATIVA ACTUAL I MODIFICACIÓ PROPOSADA

REDACCIÓ DE LES NNUU DEL PGOU. VIGENT:

ARTICLE 160:

Correspon a les àrees destinades a d'implantació d'indústries i magatzems amb les següents sub claus:

- 4a.** *Sòl industrial de l'antiga IMMSA-TAMSA (U.A.13.) objecte de Modificació Puntual del PGO que es revisa, i de la U.A.1.2.*
- 4b.** *Sòl procedent del sector del Pla de l'Estació (INCASÒL). Es regula per les ordenances del corresponent PPO. les quals s'adjunten com a Annex 5.*
- 4c.** *Unitat d'Actuació 10.1.*
- 4d.** *Resta del sòl urbà industrial.*
- 4e.** *Antic Hort d'en Gas. Es regula per la normativa del Pla Parcial aprovat a la modificació puntual del seu article 7.4.. que es recullen com a Annex 4.*

NORMATIVA DEL PP HORT D'EN GAS:

REDACCIÓ VIGENT DE L'ARTICLE 17:

Edificabilitat neta:

Es la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per ús privat en m2. De sostre per m2 de sòl.

En el conjunt de l'edificabilitat es computen les superfícies de plantes baixes i pisos per dalt de les plantes soterrani, incloent les superfícies de patis coberts i de cos sortints segons 6.12.

L'edificabilitat que es desprèn del PP. per cada parcel·la edificable, es resultant d'aplicar a cada una d'elles totes les limitacions i condicions següents:

- **Façanes mínimes:** *Reflexades al plànol 11 de parcel·lació, Replanteig General del Subsector i definició de parcel·la.*

- **Alçada màxima:** 15 m.
- **Màxim número de plantes:** Baixa + primera + segona + tercera.
- **Ocupació màxima:** 50% de parcel·la.
- **Índex d'edificabilitat:** 1,52 m²/m²

REDACCIÓ PROPOSADA PER L'ARTICLE 160:

Correspon a les àrees destinades a d'implantació d'indústries i magatzems amb les següents subclaus:

- 4a.** Sòl industrial de l'antiga IMMSA-TAMSA (U.A.13.) objecte de Modificació Puntual del PGO que es revisa, i de la U.A.1.2.
 - 4b.** Sòl procedent del sector del Pla de l'Estació (INCASÒL). Es regula per les ordenances del corresponent PPO, les quals s'adjunten com a Annex 5.
 - 4c.** Sol procedent de la Unitat d'Actuació 10.1.
 - 4d.** Resta del sòl urbà industrial.
- 4e.** Antic Hort d'en Gas. Es regula per la normativa del Pla Parcial aprovat a la modificació puntual del seus articles 7.4 i la modificació de l'art 17, que es recullen com a Annex 4. a les NNUU del PGOU vigent.

NORMATIVA DEL PP HORT D'EN GAS: REDACCIÓ PROPOSADA DE L'ARTICLE 17:

Edificabilitat neta:

Es la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per ús privat en m². De sostre per m² de sòl.

En el conjunt de l'edificabilitat es computen les superfícies de plantes baixes i pisos per dalt de les plantes soterrani, incloent les superfícies de patis coberts i de cos sortints segons 6.12.

L'edificabilitat que es desprèn del PP, per cada parcel·la edificable, es resultant d'aplicar a cada una d'elles totes les limitacions i condicions següents:

- **Façanes mínimes:** Reflexades al plànol 11 de parcel·lació, Replanteig General del Sub sector i definició de parcel·la.
 - **Alçada màxima:** 15 m.
 - **Màxim número de plantes:** Baixa + primera + segona + tercera.
- **Ocupació màxima:** 70% edificació principal i un 5% per l'auxiliar.
- **Índex d'edificabilitat:** 1,52 m²/m²

2.3 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant, i d'acord amb l'art. 3.1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

2.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Avaluació econòmica i financera

La present modificació puntual del text refós del Pla General d'Ordenació no afecta un canvi de qualificació i no té repercussió a efectes financers.

Informe de sostenibilitat econòmica

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del DL 1/2010, en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Amb els objectius d'aquest document es garanteix:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius. Per tant, no s'escau la justificació específica.

2. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions,

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...).

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents.

No s'altera per tant el balanç fiscal municipal.

Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal

DOCUMENT 2. AGENDA I AVALUACIO ECONÒMICA

Agenda

La present modificació del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

Avaluació Econòmica

La present modificació puntual del PGOU no afecta la previsió de reserva d'equipaments i no té repercussió a efectes financers.

DOCUMENT 3. INFORME AMBIENTAL

El document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental atès que la repercussió de la proposta no afecta al medi natural.

DOCUMENT 4 MEMORIA SOCIAL

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social. Tampoc es modifica el model urbanístic vigent, no suposant alteracions substancials dels espais lliures i equipaments, ni del sostre edificable, ni cap dels estàndards que puguin alterar l'estructura general i orgànica del territori.

DOCUMENT 5 PLÀNOLS

Es troben annexos a aquesta memòria.

Roquetes, 17 de juliol de 2014

Eduardo M. Guerra Magro
Arquitecte de l'Ajuntament de Roquetes

Plànols d'ordenació del PGOU vigent i localització dels àmbit de la modificació.

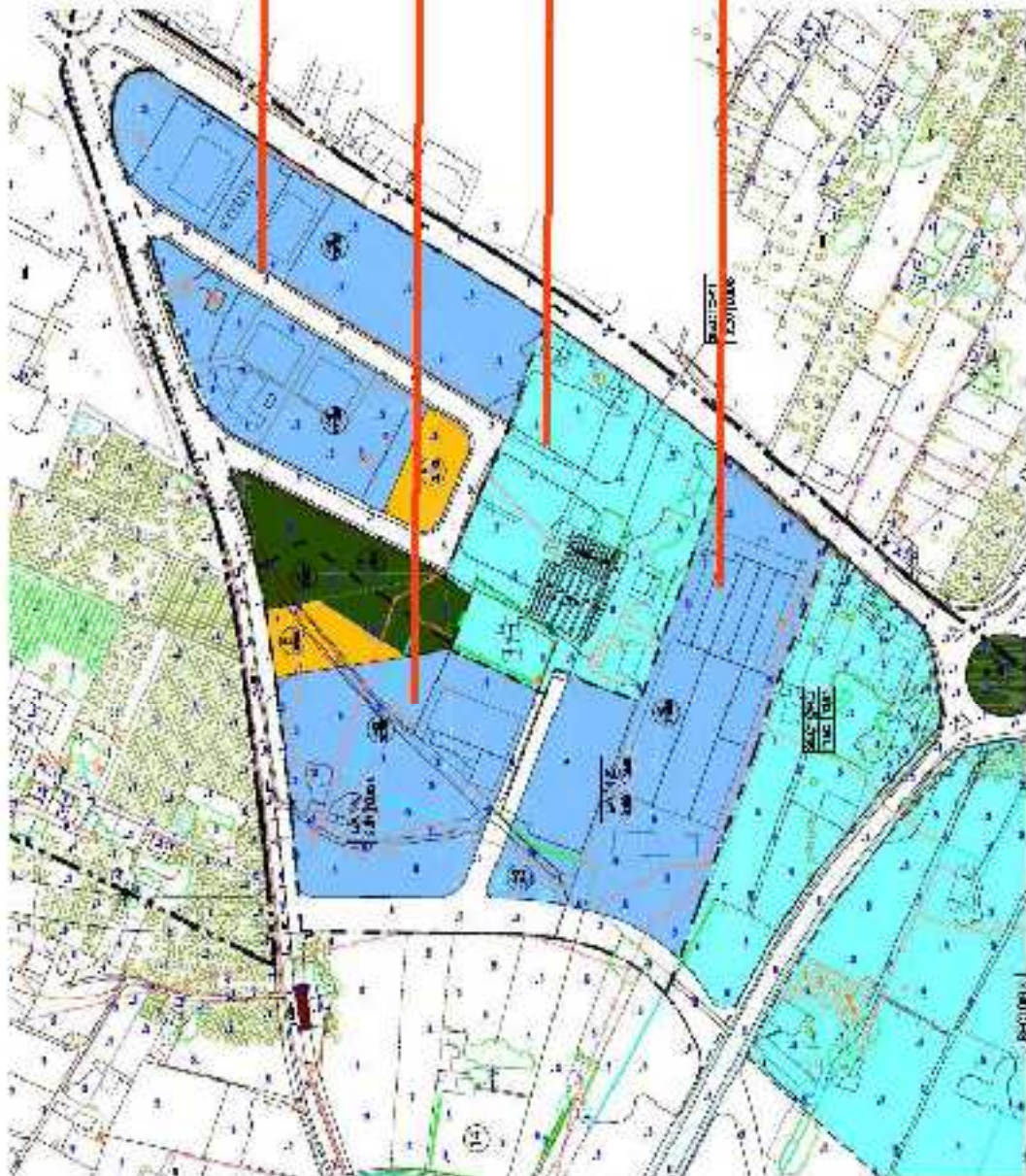
Plànol N.3.3 del PGOU vigent
Zonificació. Raval de Cristo

SÒL URBÀ CONSOLIDAT Clau 4e

SÒL URBÀ PROCEDENT DE UA. 14.1
Clau 4d

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
Sector I

UA. 14.2 Clau 4d



Plànol N.3.3 del PGOU vigent

— Superposició del límit del sector l'Antic Hort d'en Gas



Sector "Antic Hort d'En Gas" Max. Ocupacio: 50%

Plànol del sector urbanitzable programat, "Antic Hort d'en Gas"
dividit en subsectors pel seu desenvolupament.

Subsector D.1

Subsector D.2.1

Subsector D.2

