



## **EXEMPLAR PER APROVACIÓ INICIAL**

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

**Modificació de part de zona industrial Clau 4 dintre de la UA-1.3 a l'àmbit de l'Antiga Fàbrica "Imssa Tamsa", per tal d'incorporar un tram de vialitat.**



## **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 DEL MODIFICACIÓ
- 1.1.5 MARC LEGAL I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

#### **1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

- 1.2.1 PROPIETATS D'ACORD AMB EL PROJECTE DE COMPENSACIÓ
- 1.2.2 DIVISIÓ DE PROPIETATS

#### **1.3 MARC TERRITORIAL I PLANEJAMENT VIGENT**

- 1.3.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- 1.3.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT

### **2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

#### **2.1 MODIFICACIÓ PROPOSADA**

- 2.1.1 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERES GENERAL

#### **2.2 ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

- 2.2.1 OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA
- 2.2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
- 2.2.3 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

#### **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**

- P 1. P.G.O.U. VIGENT PLÀNOL N 3.3.
- P 2. RELACIÓ P.G.O.U. - PROPOSTA MODIFICACIÓ
- P3. PLANTA SITUACIÓ NOVA VIALITAT. PARCEL·LA 1
- P4. PLANTA VIALITAT PROPOSTA. GEOMETRIA
- P5. MODIFICACIÓ P.G.O.U. PLANOL N 3.3



## **1 MEMORIA DE LA INFORMACIÓ**

### **1.1 INTRODUCCIÓ**

#### **1.1.1 ANTECEDENTS**

Modificació puntual del Pla General d'Ordenació, Unitat d'Actuació a l'àmbit de les antigues instal·lacions d'Imssa-Tamsa aprovat definitivament en data 9 de maig de 2001. Publicat al DOGC 3519 el 22 de novembre de 2001.

Aprovació definitiva del Projecte de Compensació de la unitat d'actuació de l'àmbit d'Imssa-Tamsa en data 5 de novembre de 2001.

Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roquetes aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Terres de l'Ebre en data 9 d'octubre de 2002. Verificació del Text Refós el 9 de juliol de 2003. Publicat al DOGC 4005 el 7 de novembre de 2003.

El projecte d'urbanització, promogut per l'empresa Yebenes 30 S.L., del polígon industrial IMSSA-TAMSA, es va aprovar inicialment en data 11 de març de 2002 i definitivament en data 30 de maig de 2002. Aquest projecte d'urbanització es va reformar i aprovar en data 28 de setembre de 2006 i subsidiàriament l'executa l'Ajuntament, en motiu de la fallida de l'empresa promotora.

En data 3 de desembre de 2012 l'Ajuntament de Roquetes, realitza la compra de part de la parcel·la 1, mitjançant escriptura de segregació i compravenda, parcel·la 1B de 420 m<sup>2</sup> de superfície, per tal de destinar-la a vialitat.

En data 22 de desembre de 2012, l'Ajuntament aprova definitivament, el modificat del Projecte de Reparcel·lació, que consta inscrit al Registre de la Propietat.

Actualment l'Ajuntament està acabant les obres d'urbanització del polígon.

#### **1.1.2 FINALITAT DEL DOCUMENT**

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana té per objecte la incorporació d'un tram de vialitat, provinent de la compra per part de l'Ajuntament d'una part de la parcel·la edificable 1 del Polígon Industrial de la antiga Imssa-Tamsa.

El polígon disposa d'uns carrers privats, amb servituds establertes de pas. Un d'ells era el carrer previst entre la parcel·la 1 i les parcel·les 2 i 3.

El projecte d'urbanització va determinar la utilització d'aquesta part de parcel·la per al pas de xarxes de les instal·lacions de mitja i baixa tensió, a més del pou de bombes i la xarxa d'impulsió del clavegueram.

Aquest carrer privat servia també per a donar accés a les parcel·les 2 i 3 a través d'una servitud de pas. Tot i que es va fer un document privat entre l'empresa propietària de les parcel·les abans d'urbanitzar-se i el comprador, aquesta servitud no va arribar mai a inscriure's en el registre de la propietat. Per tant la parcel·la 2 no disposava de cap accés vehicular viable.

Aquests condicionants van promoure la compra de part de la parcel·la 1, amb destinació a vialitat especificada a l'escriptura de propietat, ja que l'Ajuntament va creure que aquests serveis generals necessàriament han d'estar col·locats en via pública i la dotació d'accés vehicular a la parcel·la n.2, era imprescindible.

#### **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 DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ**

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 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

#### **1.2.1. PROPIETATS D'ACORD AMB EL PROJECTE DE COMPENSACIÓ.**

La descripció de les parcel·les és:

##### Parcel·la 1:

Superfície registral: 1.395 m2.

Termenals:

Nord: parcel·les 2 i 3  
Sud: vial TC/10  
Est: carrer d'Ansedó  
Oest: vial TC/2

Sense servituds inscrites.

##### Parcel·la 2:

Superfície registral: 635 m2.

Termenals:

Nord: parcel·la 3  
Sud: parcel·la 1  
Est: carrer d'Ansedó  
Oest: parcel·la 3



Sense servituds inscrites.

Parcel·la 3:

Superfície registral: 1.470 m2.

Termenals:

Nord: parcel·la 4  
Sud: parcel·les 1 i 2  
Est: carrer d'Ansedó  
Oest: vial TC/2

Sense servituds inscrites.

### 1.2.2.DIVISIÓ DE PROPIETATS.

Estructura de la propietat resultant de l'escriptura de segregació i compravenda:

Parcel·la 1:

Superfície registral: 975 m2.

Termenals:

Nord: parcel·la segregada 1B  
Sud: vial TC/10  
Est: carrer d'Ansedó  
Oest: vial TC/2

Sense servituds inscrites.

Parcel·la destinada a vialitat parcel·la 1B:

Superfície registral: 420 m2.

Termenals:

Nord: parcel·les 2 i 3  
Sud: parcel·la 1, finca matriu que es segrega  
Est: carrer d'Ansedó  
Oest: vial TC/2

Sense servituds inscrites.

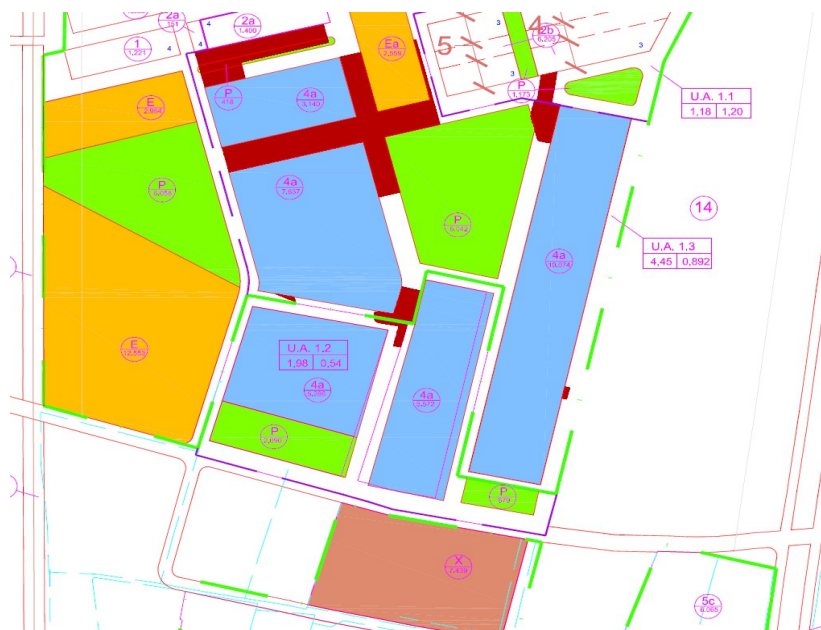
Els terrenys afectats per la vialitat són de titularitat pública i no afecta a cap propietari de les parcel·les confrontants.

## 1.3 MARC TERRITORIAL I PLANEJAMENT VIGENT

### 1.3.1 SITUACIÓ I ÀMBIT

La nova vialitat afecta únicament al traçat assenyalat en els plànols del P.G.O.U., dins de l'àmbit del Polígon Industrial antics terrenys Imssa-Tamsa, U.A.1.3. Raval de Cristo. Roquetes.

La superfície de la nova vialitat és de 420 m<sup>2</sup> de superfície.



### 1.3.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Els terrenys per on transcorre la nova vialitat estan qualificats com a Sòl Urbà U.A. 1.3 clau 4<sup>a</sup> d'acord amb els articles del Text Refós del P.G.O.U.:

#### SECCIÓ 4<sup>a</sup>. ZONA D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL. CLAU 4

##### Article 160. Definició

Correspon a les àrees destinades exclusivament a la implantació d'indústries i magatzems. Es defineixen les següents subclaus:

- 4a. Sòl industrial de l'antiga IMSSA-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.

##### Article 161. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima neta per parcel·la serà d'1,20 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, excepte per la clau 4b, on és d'1,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

##### Article 162. Tipus d'ordenació

1. Per a la clau 4a. Correspon al tipus d'edificació alineada a vial. Es permet la creació d'espais interiors lliures o patis d'operacions.
2. Per a les claus 4b i 4c. Correspon al tipus d'edificació aïllada.
3. Per a la clau 4c, tipus d'edificació aïllada en tant que retranquejada de vial i façana posterior, però admetent-se edificació entre mitgeres amb els solars veïns.

##### Article 163. Condicions d'edificació



1. Per a la clau 4a.
  - a) Parcel·la mínima: Es fixa en 400 m<sup>2</sup> de superfície.
  - b) Ocupació: L'ocupació màxima de la parcel·la per part de l'edificació serà del 100%.
  - c) Altura: L'altura màxima permesa serà de 10 m., fins al remat del carener, podent ser ultrapassada només pels elements tècnics de les instal·lacions. Es permet la construcció d'altells vinculats a l'activitat principal.
  - d) Façana mínima: Es fixa en 20 m. Per donar compliment a la façana mínima i en cas de parcel·les amb doble façana, poden sumar-se les dues longituds.
2. Per a la clau 4d:
  - a) Parcel·la mínima: Es fixa en 700 m<sup>2</sup> de superfície.
  - b) Ocupació: L'ocupació màxima de la parcel·la per part de l'edificació principal serà del 70% i del 5% per a les edificacions auxiliars.
  - c) Altura: L'altura màxima permesa serà de 15 m., podent ésser ultrapassada solament pels elements tècnics de les instal·lacions.
  - d) Separacions mínimes dels termenals: Sense perjudici de les prescripcions de la Llei de Carreteres, les edificacions hauran de separar-se 10 m. dels termenals amb els vials i 3 m. dels restants termenals.
  - e) Façana mínima: Es fixa en 10 m.
3. Per a la clau 4c:

Són les mateixes condicions que per a la 4d), amb l'excepció de no ser necessària cap separació dels termenals veïns, i d'haver-se de separar de la resta les distàncies marcades per les afectacions corresponents, amb un mínim de 10 m.
4. Determinacions per a l'edificació, comunes a totes les subzones.
  - a) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
  - b) Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà el d'edificació.
  - c) En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.
  - d) Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

#### Article 164. Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

1. Industrial, en les categories d'indústria artesana, urbana i agrupada, magatzems, serveis tècnics medi ambientals, i tallers de reparació de vehicles.
2. Oficines.
3. Sanitari i assistencial, en la modalitat de dispensaris i/o ambulatoris.
4. Educatiu, en la modalitat de formació professional.
5. Recreatiu.
6. Esportiu.
7. Estacionament i aparcament.
8. Habitatge: S'admet únicament un habitatge per establiment, destinat exclusivament a l'allotjament de porters o vigilants.



9. Comercial: Limitat a petit i mitjà, i a la venda de productes de la pròpia indústria.
10. Restauració, al servei del polígon o sector on se situa.
11. Estacions de servei
12. Abastaments.

## **2 MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

### **2.1 MODIFICACIÓ PROPOSADA**

#### **2.1.1 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERES 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 Llei 3/2012, 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 OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA**





Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana té per objecte la incorporació a vialitat pública de la part de parcel·la 1 propietat de l'Ajuntament de Roquetes.

Els terrenys afectats per la reserva de vialitat actualment són de titularitat pública.

Els terrenys per on transcorre la nova vialitat s'hi desenvolupen les activitats pròpies del sòl industrial.

La proposta no persegueix cap més objectiu que el de incorporar aquesta parcel·la (1B) a la vialitat pública, atesos els condicionants d'infraestructures existents.

La proposta també contribueix a facilitar l'accés a les parcel·les 2 i 3.



## 2.2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La justificació de la solució adoptada es basa en l'interès públic i privat concurrent atès que, des del punt de vista de l'interès públic, la incorporació de la vialitat es necessita per a la dotació de les infraestructures d'energia elèctrica i de la xarxa de sanejament. Des del punt de vista privat aquesta modificació és necessària per a dotar d'accés a la parcel·la 2 i en millora les condicions del polígon.

## 2.2.3 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT

### 2.2.3.1 Determinacions del Pla General.

Article 163. Condicions d'edificació

1. Per a la clau 4a.

- Parcel·la mínima: Es fixa en 400 m<sup>2</sup> de superfície.
- Ocupació: L'ocupació màxima de la parcel·la per part de l'edificació serà del 100%.
- Altura: L'altura màxima permesa serà de 10 m., fins al remat del carener, podent ser ultrapassada només pels elements tècnics de



- les instal·lacions. Es permet la construcció d'altells vinculats a l'activitat principal.
- d) Façana mínima: Es fixa en 20 m. Per donar compliment a la façana mínima i en cas de parcel·les amb doble façana, poden sumar-se les dues longituds.

#### 2.2.3.2 Adequació parcel·les resultants al Pla General.

##### Parcel·la 1:

Superfície registral: 975 m<sup>2</sup>.  
Façana mínima superior a 20 m.

##### Parcel·la destinada a vialitat parcel·la 1B:

Superfície registral: 420 m<sup>2</sup>.  
Façana mínima superior a 20 m.

En el cas de la parcel·la 1, la finca resultant després de la segregació compleix amb els paràmetres del P.G.O.U.

En el cas de la parcel·la 1B, la destinació de vialitat fa que les condicions d'edificació no siguin aplicables.

### **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 afecta únicament una incorporació de vialitat 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 AVALUACIÓ ECONÒMICA**

### Agenda

La present modificació del Text Refós del Pla general d'Ordenació serà de vigència immeditata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

### Avaluació Econòmica

La present modificació puntual del text refós del Pla general d'Ordenació afecta únicament una previsió de reserva de vialitat 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 en cap cas alteracions en la forma i superfície 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**

- P 1. P.G.O.U. VIGENT PLÀNOL N 3.3.
- P 2. RELACIÓ P.G.O.U. - PROPOSTA MODIFICACIÓ
- P 3. PLANTA SITUACIÓ NOVA VIALITAT. PARCEL·LA 1
- P 4. PLANTA VIALITAT PROPOSTA. GEOMETRIA
- P 5. MODIFICACIÓ P.G.O.U. PLANOL N 3.3

Roquetes, 17 de juliol de 2014  
Eduardo M. Guerra Magro  
Arquitecte de l'Ajuntament de Roquetes