



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. DE ROQUETES

**Adaptació de l'ús comercial petit, mitjà i gran a la Llei 1/2009,
d'ordenació dels equipaments comercials.**

**Definició d'usos permesos en el Sistema d'equipaments i
dotacions. Clau E, sub-claus Ea i Ec.**

AJUNTAMENT DE ROQUETES
Juliol de 2011

ÍNDEX

ANTECEDENTS

MEMÒRIA

1. OBJECTE D'AQUEST DOCUMENT
2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
3. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS
4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES
5. NORMATIVA ACTUAL I MODIFICADA
6. LEGISLACIÓ APLICABLE I TRAMITACIÓ

PLÀNOLS

1. SITUACIÓ DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS, sub-clau (Ec), col.lindants al Sector A, zona d'equipaments privats existents al límit del terme municipal del municipi de Roquetes, col.lindant amb el de Tortosa, en el sòl urbà, avui dedicats a activitats lúdiques de discoteca, cinemes, restauració, etc.
2. SITUACIÓ DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS, sub-clau (Ea) zona d'equipaments privats situat dintre del perímetre de l'antiga IMSSA/TAMSA, actual U.A.1.3.

ANTECEDENTS

En data 31 d'agost de 2010, el Ple de l'Ajuntament de Roquetes va aprovar inicialment la modificació puntual del P.G.O.U. del municipi pel que fa al sistema d'equipaments i dotacions (Ea).

L'expedient es va sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci al B.O.P.T. núm. 272, de data 26 d'octubre de 2010, i anuncis al Diari de Tarragona de data 24 de novembre de 2010, tauler d'anuncis i pàgina web de l'Ajuntament.

En data 8 de febrer de 2011, el Ple de l'Ajuntament de Roquetes va aprovar provisionalment la modificació puntual, la qual fou tramesa a la C.U.T.E. per a la seva provació definitiva.

En data 24 de març de 2011 la C.U.T.E. va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la modificació puntual del del P.G.O.U. del municipi pel que fa al sistema d'equipaments i dotacions (Clau E i Ea), promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i en supedita la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, que es presentarà per triplicat exemplar, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- Caldrà donar compliment a l'informe de la Direcció General de Comerç, de data 18 de gener de 2011, pel que fa a la delimitació de la Trama Urbana Consolidada.
- Caldrà limitar l'ús comercial als equipaments de titularitat privada preexistents, i assignant-los una sub-clau específica.

A la vegada, el Ple de l'Ajuntament de Roquetes, en data 31 d'agost de 2010, va aprovar inicialment la delimitació de la Trama Urbana Consolidada del municipi de Roquetes, la qual es va sotmetre a informació pública mitjançant anunci al B.O.P. núm. 281 de data 9 de desembre de 2010.

Posteriorment, l'expedient s'ha tramès a la CUTE per a la seva aprovació definitiva.

MEMÒRIA

1. OBJECTE D'AQUEST DOCUMENT

L'objecte del present treball és la modificació puntual de la normativa del P.G.O.U. de Roquetes, és adaptar la normativa del Pla a la recentment publicada Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que va entrar en vigor el dia 29/12/2009, redefinint l'ús comercial petit, mitjà i gran.

També es proposa una modificació de la normativa del P.G.O.U. pel que fa als usos permesos en el Sistema d'equipaments i dotacions, Clau E. En concret, es proposa la modificació de la normativa d'aquesta clau E amb la finalitat d'incloure una sub-clau específica (Ea i Ec) que inclogui un nou ús en la mateixa, concretament l'ús comercial petit i mitjà.

2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

La modificació compren el sòl que en els plànols d'ordenació figuren amb les sub-claus Ea i Ec, Sistema d'equipaments de titularitat privada existents en el moment de l'aprovació d'aquesta modificació puntual.

3. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS

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.

Quan es va redactar el planejament municipal estava en vigor la Llei 17/2000 d'Equipaments comercials, derogada per la Llei 18/2005.

El dia 29 de desembre de 2009 ha entrat en vigor la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

El capítol cinquè regula el sistema d'equipaments i dotacions, Clau E.

4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

L'objecte de la present modificació és d'una banda adaptar la normativa del P.G.O.U. de Roquetes a la recentment publicada Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que va entrar en vigor el dia 29/12/2009. L'objecte

d'aquesta llei és el d'establir el marc jurídic dels establiments comercials i regular-ne la seva ordenació a Catalunya.

La normativa del P.G.O.U. de Roquetes, aprovat l'any 2003, es fonamenta en la Llei 17/2000 d'Equipaments comercials, derogada per la Llei 18/2005. Amb l'entrada en vigor de la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, la normativa del P.G.O.U. referida als usos comercials ha quedat totalment desfasada, per la qual cosa s'escau la seva adaptació a la normativa sectorial en vigor.

D'altra banda, amb l'objectiu d'adaptar els criteris de la nova llei d'ordenació dels equipaments comercials, i en especial els de compatibilitat en el desenvolupament urbanístic, el de satisfer les necessitats de la ciutadania i en especial el d'assolir l'objectiu de preservació mediambiental, a la normativa del P.G.O.U. s'escau introduir un nou ús en la clau E, sistema d'equipaments i dotacions, per tal que s'hi pugui incorporar en aquesta classe de terrenys l'activitat comercial, concretament l'ús comercial petit i mitjà.

Aquest nou ús s'admet únicament en els equipaments de propietat privada existents en el moment de l'aprovació d'aquesta modificació puntual. En concret, en la sub-clau (Ea), zona d'equipaments privats situat dintre del perímetre de l'antiga IMSSA/TAMSA, actual U.A.1.3. i també en una nova sub-clau (Ec) que es crea en la zona d'equipaments privats existents al límit del terme municipal del municipi de Roquetes, col·lidant amb el de Tortosa, en el sòl urbà d'aquesta zona avui dedicats a activitats lúdiques de discoteca, cinemes, restauració, etc. atès que s'entén com una zona idònia per implementar l'ús comercial. Més si tenim en compte, la propera ubicació en el terme municipal de Tortosa, però col·lidant amb aquesta zona, de l'Hospital de les Terres de l'Ebre, que ha de donar servei a totes les nostres comarques.

Evidentment, l'admissió de l'ús comercial en aquesta zona s'insereix plenament en els criteris que fixa la legislació urbanística catalana d'utilització racional del territori, consolidar un model de territori globalment eficient i, sobre tot, garantir la qualitat de vida dels nostres ciutadans. En aquest sentit, una activitat comercial petita i mitjana, es considera molt adequada per a poder compatibilitzar-se amb el futur hospital.

Aquestes dues sub-claus Ea i Ec, on s'admet l'ús comercial, estan incloses dintre de la trama urbana consolidada proposada pel Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre, en el seu informe de data 26/05/2011, i actualment aprovada inicialment per l'Ajuntament de Roquetes el 31/08/2010.

Finalment, cal indicar que aquest nou ús s'encabeix perfectament en la definició que l'art. 34.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en fa del sistema d'equipaments comunitaris, atès que aquest comprèn, a més dels habituals equipaments dotacionals públics, tots aquells altres "que siguin d'interès públic o d'interès social".

5. NORMATIVA ACTUAL I MODIFICADA

Es modifiquen els articles següents del P.G.O.U. de Roquetes:

Redactat actual:

Article 51. Ús comercial petit

Són establiments comercials petits els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior als 400 m².

Nou redactat:

Article 51. Ús comercial petit

Són petits establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior als 800 m², i es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (G.E.C.) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT), d'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Redactat actual:

Article 52. Ús Comercial mitjà

1. Són establiments comercials mitjans els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 400 m², i inferior a les especificades a l'article 53.
2. Aquests establiments han d'obtenir la corresponent llicència municipal d'obres, si s'escau, i d'activitat. D'acord amb la Llei 17/2000 d'Equipaments comercials, els establiments comercials mitjans precisaran llicència comercial municipal.

Nou redactat:

Article 52. Ús Comercial mitjà

Són mitjans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 800 m², i inferior a 1.300 m². Es poden implantar en la trama urbana consolidada d'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

3. Aquests establiments han d'obtenir la corresponent llicència municipal d'obres, si s'escau, i d'activitat. D'acord amb la Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials, els mitjans establiments comercials estan sotmesos al règim de comunicació o bé al règim de llicència comercial en els termes establerts en aquesta norma.

Redactat actual:

Article 53. Ús comercial gran

1. Són grans establiments comercials:

- a) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 800 m².
- b) Amb independència del que estableix l'anterior apartat a), els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 m². En el supòsit que els establiments d'aquestes característiques formin un establiment col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.

2. Aquests establiments han d'obtenir la corresponent llicència municipal d'obres, si s'escau, i d'activitat. D'acord amb la Llei 17/2000 d'Equipaments Comercials, els establiments comercials grans precisaran llicència comercial de la Generalitat.

Nou redactat:

Article 53. Ús comercial gran

3. Són grans establiments comercials:

Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m² i inferior als 2.500 m². Es poden implantar en la trama urbana consolidada d'acord amb el Decret Llei

1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- c) Amb independència del que estableix l'anterior apartat a), existeixen també els establiments comercials singulars, admesos en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial:

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment 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 vivers.

S'admeten els següents establiments comercials singulars: petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials, d'acord amb els trams de superfície establerts en els articles precedents.

4. Aquests establiments han d'obtenir la corresponent llicència municipal d'obres, si s'escau, i d'activitat. D'acord amb la Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials, els grans establiments comercials estan sotmesos al règim de comunicació o bé al règim de llicència comercial en els termes establerts en aquesta norma.

Redactat actual:

Article 97. Condicions específiques per a la clau "Ea" de l'antiga IMSSA/TAMSA

1. Definició i domini

- a) Compren el sòl destinat a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans situat dintre del perímetre de l'antiga IMSSA/TAMSA, actual U.A.1.3.
- b) Normalment aquest sòl serà de gestió i domini privat. Mitjançant acords amb la propietat, aquest sòl podria ésser de gestió i/o propietat pública.

2. Condicions d'ús: Es permeten els usos següents:

- a) Sanitari assistencial
- b) Educatiu i sociocultural
- c) Recreatiu i esportiu
- d) Abastaments
- e) Residències per a estudiants o treballadors
- f) Acolliment residencial per a gent gran
- g) Residencial hotelier
- h) Estacionament

3. Condicions d'edificació.

- a) Es manté l'edifici que ocupa una superfície en planta de 567 m², i està compost de planta soterrani (567 m²), planta baixa més sis plantes elevades i planta terrassa amb una superfície total construïda per sobre rasant de 2.127 m².
- b) Edificació annexa: Ocuparà la resta d'illa situada a la part Sud de l'edificació existent, amb una superfície en planta de 1.543 m² i un sostre màxim edificable de 6.172 m² que correspon a un edifici de PB+3P i amb un 100% d'ocupació.
- c) Per afavorir una correcta comunicació amb l'edifici existent, les alçades i nivells de les plantes corresponents a la nova construcció, coincidiran amb els nivells de les plantes corresponents d'aquell edifici.
- d) La resta de parcel·la situada entre l'edificació existent i el c/ Sagrat Cor, amb una superfície de 440 m², no serà edificable i es tractarà com espai lliure de domini privat.

Nou redactat:

Article 97. Condicions específiques per a la clau "Ea" de l'antiga IMSSA/TAMSA

1. Definició i domini

- a) Compren el sòl destinat a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans situat dintre del perímetre de l'antiga IMSSA/TAMSA, actual U.A.1.3.
- b) Normalment aquest sòl serà de gestió i domini privat. Mitjançant acords amb la propietat, aquest sòl podria ésser de gestió i/o propietat pública.

2. Condicions d'ús:

Es permeten els usos següents:

- a) Sanitari assistencial
- b) Educatiu i sociocultural
- c) Recreatiu i esportiu
- d) Abastaments
- e) Residències per a estudiants o treballadors
- f) Acolliment residencial per a gent gran
- g) Residencial hotel·ler
- h) Estacionament
- i) Comercial

3. Condicions d'edificació.

a) Es manté l'edifici que ocupa una superfície en planta de 567 m², i està compost de planta soterrani (567 m²), planta baixa més sis plantes elevades i planta terrassa amb una superfície total construïda per sobre rasant de 2.127 m².

b) Edificació annexa: Ocuparà la resta d'illa situada a la part Sud de l'edificació existent, amb una superfície en planta de 1.543 m² i un sostre màxim edificable de 6.172 m² que correspon a un edifici de PB+3P i amb un 100% d'ocupació.

c) Per afavorir una correcta comunicació amb l'edifici existent, les alçades i nivells de les plantes corresponents a la nova construcció, coincidiran amb els nivells de les plantes corresponents d'aquell edifici.

d) La resta de parcel·la situada entre l'edificació existent i el c/ Sagrat Cor, amb una superfície de 440 m², no serà edificable i es tractarà com espai lliure de domini privat.

Article 97-bis. Condicions específiques per a la clau "Ec" de la zona col·lidant amb el Sector A.

1. Definició i domini

a) Compren el sòl urbà destinat a equipaments privats, situat al límit del terme municipal del municipi de Roquetes, col·lidant amb el de Tortosa, avui dedicats a activitats lúdiques de discoteca, cinemes, restauració, etc.

b) Normalment aquest sòl serà de gestió i domini privat.

2. Condicions d'ús:

Es permeten els usos següents:

- a) Sanitari assistencial
- b) Educatiu i sociocultural
- c) Recreatiu i esportiu
- d) Abastaments
- e) Residències per a estudiants o treballadors
- f) Acolliment residencial per a gent gran
- g) Residencial hotelier
- h) Estacionament
- i) Comercial

6. LEGISLACIÓ APLICABLE I TRAMITACIÓ

A) Legislació aplicable:

- D. L. 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.(TRLU)
- Articles 107, 117 i 118 Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (RLU)
- Llei 7/85, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

El planejament urbanístic vigent al municipi de Roquetes es va aprovar definitivament 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.

B) Quant a la competència per a promoure i tramitar la modificació, conforme l'article 74.2 i 94 del TRLU, així com l'art. 107.4 del RLU, correspon a l'Ajuntament.

Respecte al seu contingut, i ates que la seva finalitat és exclusivament adaptar la normativa del P.G.O.U. de Roquetes a la recentment publicada Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que va entrar en vigor el dia 29/12/2009, redefinint l'ús comercial petit, mitjà i gran, així com incloure un nou ús pel que fa als usos permesos en el Sistema d'equipaments i dotacions, Clau E, en concret incloure l'ús comercial petit i mitjà, es considera suficient que aquesta consti d'una Memòria Justificativa i plànols.

C) Tramitació per a la seva aprovació.

- L'aprovació inicial de la modificació del PGOU correspon al Ple de l'Ajuntament, d'acord amb l'article 22.2 c) de la LRBRL.
- Un cop feta l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes. Atès que es tracta de modificar una figura de planejament general no obstant, es deixa a criteri de la Corporació.
- Cal demanar informe als organismes afectats atesa la seva finalitat, i en concret a la direcció general competent en matèria de comerç.
- Aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament.
- Remissió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de l'Ebre per a la seva aprovació definitiva.
- Verificació del Text refós per part de l'Ajuntament.
- Donar conformitat al Text refós per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de l'Ebre.

Roquetes, juliol de 2011.

PLÀNOLS

1.- SITUACIÓ DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS, sub-clau (Ec), col.lindants al Sector A, zona d'equipaments privats existents al límit del terme municipal del municipi de Roquetes, col.lindant amb el de Tortosa, en el sòl urbà, avui dedicats a activitats lúdiques de discoteca, cinemes, restauració, etc.

2.-SITUACIÓ DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS, sub-clau (Ea) zona d'equipaments privats situat dintre del perímetre de l'antiga IMSSA/TAMSA, actual U.A.1.3.