



Ajuntament de
Roquetes

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

Modificació de la redacció de l'article 112 de les NNUU en relació a l'alçada de la planta baixa de les edificacions situades a la clau 1, edificació antiga i tradicional



AJUNTAMENT DE ROQUETES
Juny de 2012



INDEX

1. Dades generals

2. Memòria de la informació

- 2.1. Introducció: Objecte i justificació de la proposta.
- 2.2. Àmbit de la Modificació.
- 2.3. Planejament vigent. Antecedents.

3. Memòria de la proposta

- 3.1. Normativa urbanística vigent. Art 112. Planta baixa.
- 3.2. Normativa Urbanística proposada. Art. 112 Planta baixa.
- 3.3. Avaluació econòmica - financera i pla d'etapes.
- 3.4. Informe mediambiental i Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- 3.5. Marc legal aplicable i tramitació.

4. Documentació gràfica.

- 4.1. Plànol d'ordenació del PGOU vigent: N3-1, N3-2 i N3-3



1. DADES GENERALS

PROJECTE:

Modificació puntual del PGOU de Roquetes.

Modificació de la redacció de l'article 112 de les NNUU en relació a l'alçada de la planta baixa de les edificacions situades a la clau 1, edificació antiga i tradicional.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Zona d'Ordenació Antiga i tradicional. CLAU 1.

Nucli Urbà de Roquetes i Raval de Cristo.

PROMOTOR:

Ajuntament de Roquetes.

REDACTOR

Eduardo Marcos Guerra Magro, arquitecte.

Serveis Tècnics Municipals.

DATA

Juny de 2012.



2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

2.1 Introducció: Objecte i justificació de la proposta.

L'objecte es la modificació de la redacció de l'article 112 en relació a l'alçada de la planta baixa de les edificacions situades a la clau 1, edificació antiga i tradicional del PGOU. La justificació de la proposta està basada en els següent punts:

- a. La majoria del edificis edificats i existents abans de l'aprovació definitiva del PGOU vigent als nuclis urbans antics de Roquetes i Raval de Cristo tenen una alçada en planta baixa inferior a 2,40 m.
- b. Actualment existeix una gran demanda de llicències per instal·lacions d'activitats innòcues o incloses en règim de comunicació, en aquest emplaçaments.
- c. La actual normativa del PGOU fa inviable aquestes activitats sense que l'edificació es reformi integralment.

Per tal assolir l'objectiu es proposa la modificació de l'art. 112 afegint un apartat que permeti l'exercici d'aquestes activitats amb una alçada mínima en planta baixa de 2,30 m. per edificis construïts abans de l'aprovació definitiva del PGOU vigent.

La modificació puntual no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, ni comporta la transformació dels usos anteriorment establerts, per la qual cosa no resulta d'aplicació el que disposen els articles 96.1 c), 99 i 100 del Decret Legislatiu 1/2010

2.2 Àmbit de la Modificació.

L'àmbit de la modificació es troba a la Clau 1, edificació antiga i tradicional dels nuclis urbans antics de Roquetes i Raval de Cristo i en edificacions construïdes abans de l'aprovació definitiva del PGOU vigent.

2.3 Planejament vigent. Antecedents.

La Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 9 d'octubre de 2002. En data 9 de juliol de 2003 es va aprovar el Text Refós de les Normes Urbanístiques i es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat núm. 4005 de 7 de novembre de 2003.

La modificació que es redacta es refereix al Capítol segon. Paràmetres de l'edificació. Secció Primera. Disposicions generals. Art. 112 Planta baixa, de les NNUU del PGOU.



3. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

3.1 Normativa urbanística vigent.

Text de la Normativa Urbanística del PGOU vigent: Art 112. Planta baixa.

“L’altura lliure mínima de la planta baixa, mai no serà inferior a 3,50 m., en el cas d’usos comercials, magatzems, tallers, etc..., i de 2,80 m. en el cas d’habitatges, oficines, vestíbuls. També s’admetrà aquesta alçada de 2,80 m. per a comerços de superfície menor de 80 m².

Per l’edificació unifamiliar aïllada o rural s’admeten 2,50 m.

S’entén per altura lliure l’existent entre els elements estructurals (forjats i/o lloses) de la planta corresponent.

No obstant això, per als edificis existents abans de l’entrada en vigor d’aquest PGO, ubicats a la zona antiga i tradicional (clau 1) s’admetrà una alçada lliure mínima de 2,80 m. per a tots els usos esmentats al primer paràgraf”.

3.2 Normativa Urbanística modificada

Text de la Normativa Urbanística del PGOU modificada: Art. 112.

“L’altura lliure mínima de la planta baixa, mai no serà inferior a 3,50 m., en el cas d’usos comercials, magatzems, tallers, etc..., i de 2,80 m. en el cas d’habitatges, oficines, vestíbuls. També s’admetrà aquesta alçada de 2,80 m. per a comerços de superfície menor de 80 m².

Per l’edificació unifamiliar aïllada o rural s’admeten 2,50 m.

S’entén per altura lliure l’existent entre els elements estructurals (forjats i/o lloses) de la planta corresponent.

No obstant això, per als edificis existents abans de l’entrada en vigor d’aquest PGOU, ubicats a la zona antiga i tradicional (clau 1) s’admetrà una alçada lliure mínima de 2,30 m. solament per activitats innòcues i règim de comunicació.

3.3 Avaluació econòmica - financera i pla d’etapes.

Donades les característiques de la Modificació de la Normativa del Pla General que es proposa, es fa innecessària la concreció d’un pla d’etapes ni d’un estudi econòmic - financer.

3.4 Informe mediambiental i Estudi d’avaluació de la mobilitat generada.

L’avaluació ambiental de modificacions de plans i programes es regula a través de l’article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d’abril, d’avaluació ambiental de plans i programes.

Donat que la present Modificació de la Normativa del Pla General no afecta a cap qüestió mediambiental que assenyala l’article 7, no es considera necessari redactar l’informe mediambiental que determina l’article 59 f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost pel qual s’aprova el Text Refós de la llei d’urbanisme.



3.5 Marc legal aplicable i tramitació

Aquesta Modificació Puntual es tramita de conformitat amb l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i de conformitat amb el Decret 305/2006, de 16 de juliol, pel que s'aprova el Reglament d'urbanisme de Catalunya.

D'acord amb l'article 74.2 i 94 del TRLU, així com l'art. 107.4 del RLU, la redacció correspon a l'Ajuntament.

Respecte de la tramitació per a la seva aprovació s'haurà d'estar al següent:

- a. 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.
- b. Un cop feta l'Aprovació Inicial s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes.
- c. Cal demanar informe als organismes afectats atesa la seva finalitat.
- d. Aprovació Provisional pel Ple de l'Ajuntament.
- e. Remissió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de l'Ebre per a la seva aprovació definitiva.
- f. La modificació serà executiva una vegada publicada al DOGC.

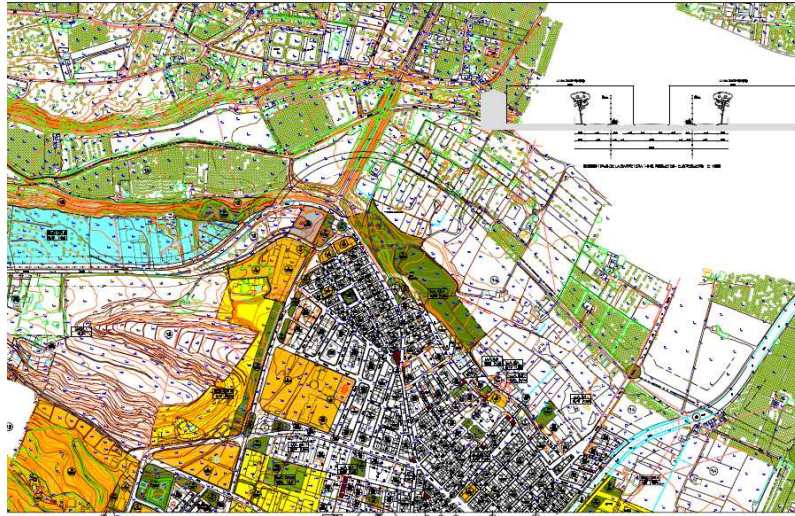
Eduardo M. Guerra Magro,arquitecte
Serveis tècnics de AJUNTAMENT DE ROQUETES
Juny de 2012



Ajuntament de
Roquetes

4. Documentació gràfica.

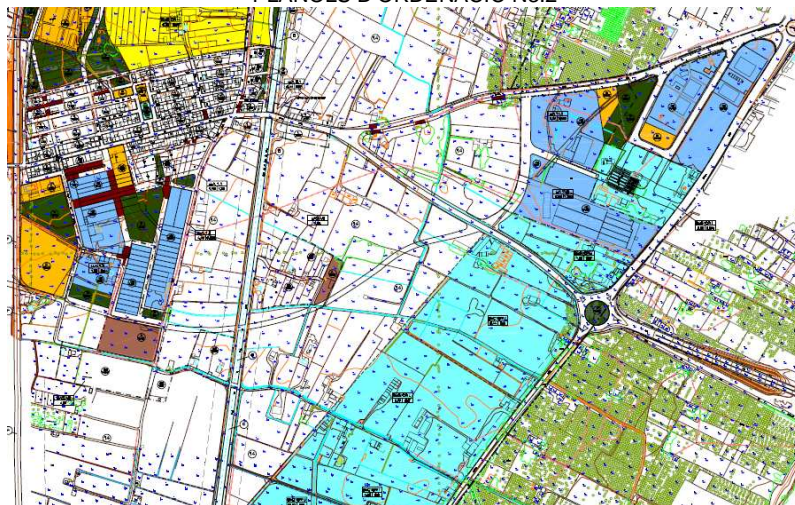
4.1 Plànol d'ordenació del PGOU vigent: N3-1, N3-2 i N3-3



PLÀNOLS D'ORDENACIÓ N3.1



PLÀNOLS D'ORDENACIÓ N3.2



PLÀNOLS D'ORDENACIÓ N3.3