

## **EXEMPLAR PER APROVACIÓ INICIAL**

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

Segregació d'un àmbit de la clau E, a l'entorn de l'Observatori de l'Ebre, amb l'objectiu de delimitar i definir una nova Clau 6 en Sòl Urbà, com a zona de serveis turístics.

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 GENERAL 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 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA
- 2.2.2 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT
- 2.2.3 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 2.2.4 PROPOSTA DE NORMATIVA APLICABLE A LA ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA DE SEREIS EN SÒL URBÀ CLAU 6.

#### 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      FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL I PLÀNOLS**

## **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

### **1.1 INTRODUCCIÓ**

#### **1.1.1 ANTECEDENTS**

Les instal·lacions de l'observatori de l'Ebre estan qualificades com Zona d'equipaments Clau E al PGOU vigent de Roquetes.

L'Observatori, centre d'investigació fundat el 1904, té com a missió fundacional, entre altres, la divulgació de la ciència a la societat. És per aquesta raó que l'Observatori treballa, des dels seus inicis i cada cop amb més afany en la realització de visites guiades pel seu centre, impartint conferències i cursos, col·laborant amb escoles i instituts, realitzant tallers per a estudiants de secundària i batxillerat, etc... Cada any té una assistència aproximada de 2200 persones de les quals 1400 corresponen a públic escolar i 800 a públic general, especialment familiar. La oferta ha anat creixent a mesura que ho ha fet la demanda, i és per aquesta raó que es vol ampliar i renovar les activitats de l'Observatori per poder obrir les seves portes a més visitants, especialment públic escolar i familiar.

L'OE està governat per una Fundació sense ànim de lucre que pertany a la Universitat Ramon Llull (URL) com a Institut Universitari i ha estat associat o coordinat amb el Consell Superior d'Investigacions Científiques (CSIC) des de l'inici d'aquest organisme. Ha mantingut també una estreta col·laboració amb l'Institut Nacional de Meteorologia (INM) des de 1920 (ara conegut com Agència Estatal de Meteorologia) i posteriorment amb altres institucions, com l'Institut Nacional de Tècnica Aeroespacial (INTA) o els Instituts Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICC i IGC).

El Patronat que regeix la Fundació està compost per onze organismes: Institut Geogràfic Nacional, els Departaments d'Economia i Coneixement, i de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, el Servei Meteorològic de Catalunya, la Diputació de Tarragona, els Ajuntaments de Roquetes i Tortosa, i els esmentats CSIC, AEMET, URL i la Companyia de Jesús.

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

Segregació d'un àmbit de la clau E, amb l'objectiu de delimitar i definir una nova Clau 6 dintre del sòl urbà consolidat, com a zona de serveis turístics a l'entorn de l'Observatori de l'Ebre.

### **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 als plànols d'ordenació de la serie N-3.1 i N-3.2 del P.G.O.U identificada com a Sistema d'equipaments i dotacions. Clau E.

## 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.

Les NNUU del Planejament General Vigent estableixen al **CAPÍTOL CINQUÈ en relació al SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS. CLAU E.** El següent articulat:

### **Article 94. Definició i domini.**

1. *Compren els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.*
2. *Normalment, aquests sòls seran de domini públic, si bé s'ha d'admetre la gestió i el domini privats dels nous equipaments i dotacions, excepte quan es tracti de sòls de cessió obligatòria i gratuïta, en el qual cas els equipaments i dotacions seran de domini públic. També s'admeten els equipaments de propietat privada existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla, mentre segueixen executant la seva actual funció i comesa.*
3. *Per les seves especials característiques, es regula amb la subclau "Ea" l'àrea destinada a equipaments privats de l'antiga IMSSA/TAMSA, al Raval de Cristo.*

### **Article 95. Usos permesos**

*Es permeten els usos següents:*

1. *Sanitari i assistencial*
2. *Educatiu i socio-cultural*
3. *Recreatiu i esportiu*
4. *Oficines de caràcter públic, dependents de l'Administració.*
5. *Abastaments*
6. *Estacionaments*

### **Article 96. Condicions**

1. *Les edificacions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments i dotacions, al paisatge, al respecte a les condicions ambientals i a la integració en el sector en el qual siguin ubicats.*
2. *Per als equipaments situats en sòl urbà i inclosos dins de mançanes, regirà el tipus d'ordenació de la zona on sigui ubicat l'equipament i, en el seu cas, el de la zona contigua, respectant les seves condicions d'edificació.*
3. *Per als equipaments situats en sòl urbà, però que no formin part de mançanes, i per als situats en sòl urbanitzable, regiran les següents condicions d'edificació:*
  - a) *Altura màxima: 9 metres, que podran ultrapassar-se fins a un màxim de 12 metres quan ho justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament.*
  - b) *Ocupació màxima de la parcel·la: 40%.*
  - c) *Coefficient d'edificabilitat net: 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Per als equipaments de titularitat pública que eventualment es puguin situar en sòl no urbanitzable, les condicions seran les adequades als requeriments estrictes de l'equipament.*

#### **Condicions d'edificació.**

*Es mantenen els edificis amb el sostre i l'ocupació existent.*

*La resta de parcel·la situada, no serà edificable i es tractarà com espai lliure de domini privat.*

## **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 afecta una zona d'equipament encara que 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 d'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.. Es dona 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) encara que la proposta plantejada no incrementa ni sol ni sostre. En aquest cas 5 m2 de zona verde i espai lliure per cada 100 m2 de sostre.

## **2.2 ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### **2.2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA**

La proposta té en compte que l'Observatori és un espai singular per la seva ubicació geogràfica i la importància del seu llegat històric i científic (sèries de dades, instruments històrics, biblioteca). Actualment aquesta institució, està treballant per donar a conèixer aquest gran potencial al major nombre possible de públic.

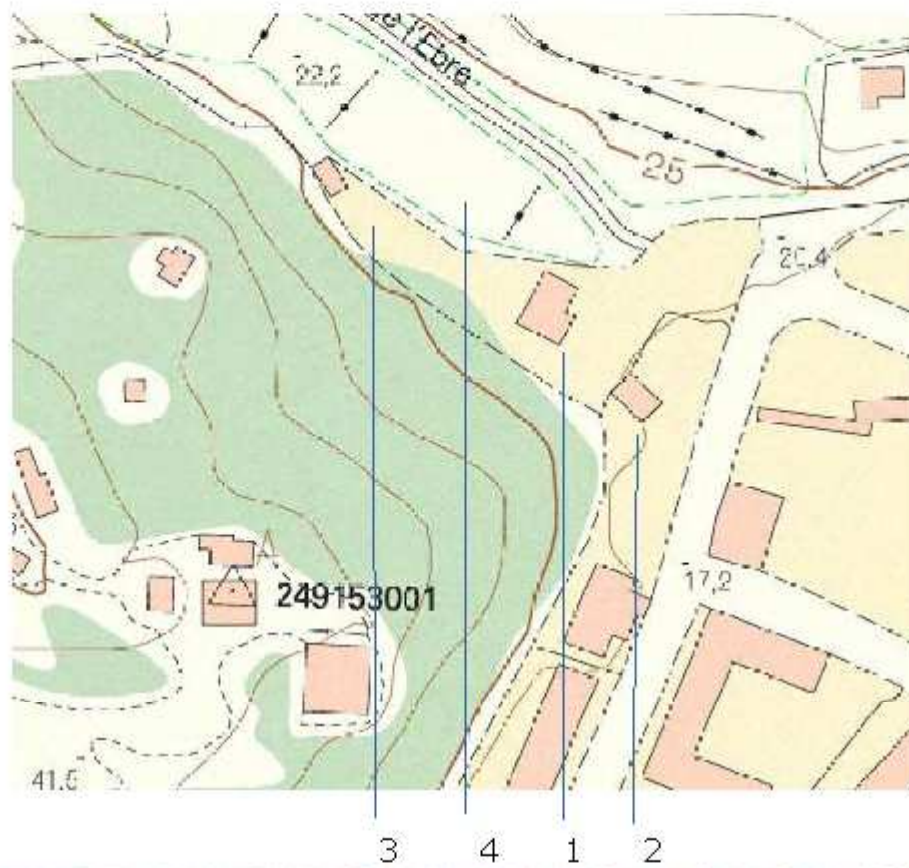
A l'espai d'accés a les seves instal·lacions es troba una edificació destinada residència d'investigadors, que en aquest moment no s'utilitza i dos magatzems en que es fa dipòsit d'aparells i materials en desús. En aquest sentit, interessa poder utilitzar aquestes infraestructures assignat un ús que permeti situar l'Observatori dintre de la ruta turística de la Reserva de la Biosfera.

La residència d'investigadors té un format adequat per a convertir-se i explotar-se com a lloc de pernoctació, complementant l'activitat en els magatzem descrits com a sala polivalent, exposicions, emmagatzematge de material complementi de l'estada de visitants. Al voltant d'aquestes edificacions existeix una superfície que pot servir de zona d'esbarjo privada, d'activitats a aire lliure. La presència d'una gran torre per antenes en desús en aquest emplaçament i una riera d'evacuació d'aigües de pluja, poden constituir-se com a elements ordenadors d'aquest espai.

### **2.2.2 ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLANEJAMENT VIGENT**

La proposta s'adequa al planejament general vigent ja que no perd la lògica de creixement prevista i no desvirtua la definició d'equipament que té l'Observatori. Amb la proximitat de la via verda, consolida un sistema més ampli de serveis junt amb la biblioteca, el centre cívic, el pavelló poliesportiu, i la piscina coberta.





1. Residencia d'investigadors
2. Magatzem 1
3. Magatzem 2
4. Espai Lliure



### 2.2.3 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

La proposta consisteix en segregar de l'àmbit de la zona E destinada a les instal·lacions de l'observatori de l'Ebre, una superfície de sòl amb l'objectiu de definir una nova zona Clau 6 dintre del Sòl Urbà, destinada a serveis turístics que inclou les següents preexistències:

1. Edificació composta de dos cossos adossats de PB. de 180,00 m<sup>2</sup> i PP 120,00 m<sup>2</sup>.  
Actualment està destinada a residència d'investigadors i ubicada al costat de la porta d'accés a les instal·lacions de l'observatori.  
**TOTAL EDIFICAT: aproximadament 300,00 m<sup>2</sup>.**
2. Magatzem de PB. De 70,00 m<sup>2</sup>. I 35,00 m<sup>2</sup>. D'altell.  
Actualment a traster, i ubicat al costat de l'espai d'aparcament i de l'accés a les instal·lacions de l'observatori.  
**TOTAL EDIFICAT: aproximadament 105,00 m<sup>2</sup>.**
3. Edificació palafítica de PB. De 45 m<sup>2</sup>.  
Actualment destinada a magatzem d'aparells tècnics en desús.  
**TOTAL EDIFICAT: aproximadament 45,00 m<sup>2</sup>.**
4. Espai lliure d'edificació apta com a complements dels usos de lleure i aparcaments.  
**TOTAL DE SÒL per nova clau 6: aproximadament 8.500,00 m<sup>2</sup>.**

### QUADRE DE SUPERFÍCIES

Superfície actual de la Clau E a l'àmbit de l'observatori:

$$S = 29.258,00 \text{ m}^2.$$

Superfície de la Clau 6

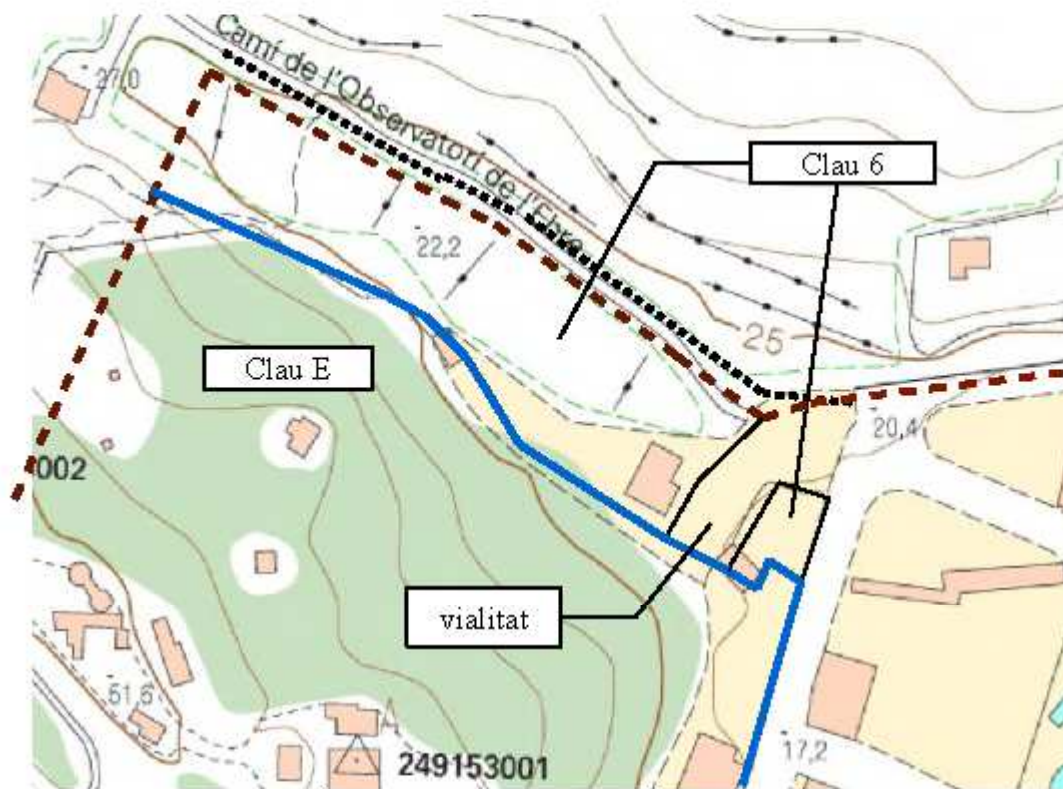
$$S = 8.000,00 \text{ m}^2.$$

Superfície destinada a vialitat:

$$S = 500,00 \text{ m}^2.$$

Superfície resultant de la Clau E a l'àmbit de l'observatori una vegada feta la modificació:

$$S = 29.258,00 - 8.500,00 = 20.758,00 \text{ m}^2$$



ZONIFICACIÓ PROPOSADA PER L'ÀMBIT MODIFICAT

Es farà reserva de 5m<sup>2</sup> per ZV per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat.



FOTO AÈRIA DE L'ESTAT ACTUAL

## **2.2.4 PROPOSTA DE NORMATIVA APLICABLE A LA ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA DE SERVEIS EN SÒL URBÀ CLAU 6.**

A continuació es fa l'articulat en correlació amb el vigent al PGOU.

### **SECCIÓ 6 ZONA DE SERVEIS, CLAU 6**

#### **Art. 172.1. Definició:**

Correspon a un àrea de servei amb tipologia d'edificació aïllada. El sostre màxim permès correspon al de les edificacions preexistents al moment d'aprovació d'aquesta modificació. La parcel·la es indivisible i correspon a la delimitació assenyalada al plànol de zonificació adjunt.

#### **Art. 172.2 Usos permesos**

1. *Sanitari i assistencial*
2. *Educatiu i socio-cultural*
3. *Recreatiu i esportiu*
4. *Oficines de caràcter públic, dependents de l'Administració.*
5. *Abastaments*
6. *Estacionaments*
7. *Restauració*
8. *Hoteler (Ús Turístic en totes les seves modalitats de pernoctació).*

#### **Art. 172.3 Condicions per la clau 6.**

- a. Es mantenen els edificis amb el sostre i l'ocupació existent. Es tracta d'edificis d'interès històric, i per tant s'hauran de conservar com a tal, admetent-se les obres que no desfigurin l'aspecte original de l'edificació, i les necessàries de consolidació i modernització.
- b. La resta de parcel·la, no serà edificable i es tractarà com espai lliure de domini privat.

## **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 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.

## **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 afecta la superfície destinada a equipaments dintre del terme municipal, que 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 substancialment al medi natural.

## **DOCUMENT 4 MEMORIA SOCIAL**

La present modificació no 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. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL I PLÀNOLS**

Roquetes, 17 de juliol de 2013

Eduardo M. Guerra Magro

Arquitecte de l'Ajuntament de Roquetes

Edificació de PB i PP. Actualment està destinada a residència d'investigadors i ubicada al costat de la porta d'accés a les instal·lacions de l'observatori.