

Alfons Conesa Pagès - DNI  
(TCAT)

DILIGÈNCIA. Document aprovat  
inicialment pel Ple de 18 de març  
de 2025 amb el vot favorable de  
la majoria absoluta del nombre  
legal dels membres de la  
corporació. El secretari (RDGAL  
17/10/2023)  
2025.03.20 10:49:19 +01'00'



# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE TER núm. 6: ZONA INDUSTRIAL EL PUIG VELL Article 136. Separació a vials

RODA DE TER

## Document per l'aprovació inicial

MEMÒRIA, NORMATIVA I ANNEXES

ENRIQUE  
GIL MARÈS  
- DNI

Signat digitalment  
per ENRIQUE GIL  
MARÈS - DNI

Data: 2025.03.03  
17:17:37 +01'00'

## **ÍNDEX**

### **MEMÒRIA**

1. Antecedents
2. Promoció
3. Redacció
4. Marc legal i tramitació
  - 4.1 Marc Legal
  - 4.2 Tramitació
5. Objecte de la modificació
6. Àmbit de la modificació
7. Instruments de planificació
  - 7.1 Pla Territorial General de Catalunya
  - 7.2 Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)
  - 7.3 Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Roda de Ter
8. Oportunitat, conveniència i justificació de la modificació
9. Descripció de la proposta
  - 9.1 Exempció del aprofitament mig
10. Agenda
11. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica
12. Avaluació de la mobilitat generada
13. Memòria social
14. Informe ambiental

### **NORMATIVA**

Modificació de l'article 136 de les Normes Urbanístiques

### **DOCUMENT COMPRESIU**

### **ANNEXES**

ANNEX 1. Documentació fotogràfica

**MEMÒRIA**

## 1. Antecedents

El 20 de novembre de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (en endavant CTUB), va aprovar definitivament el "Pla Parcial del sector industrial Puig Vell", publicat al DOGC núm. 4816 de 7 de febrer de 2007

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Roda de Ter va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 30 d'abril de 2015, donant conformitat al seu text refós en data 12 de desembre de 2017 i publicat en el DOGC de data 23 de febrer de 2018.

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió virtual de 10 de juny de 2021, adoptà l'acord d'aprovar definitivament, la Modificació puntual 1 del POUM a l'àmbit del Puig Vell de Roda de Ter, que tenia per objecte adequar el planejament vigent del sector el Puig Vell a la demanda real de sòl existent tot canviant la qualificació de les parcel·les amb clau 8b, terciari per passar-les a zona d'indústria aïllada, clau 7a\*, per tal de poder disposar de més parcel·les industrials de gran superfície. Igualment i per tal d'aconseguir l'agrupació de les zones industrials aïllades en parcel·les de major dimensió, es proposava el canvi d'ubicació d'una zona verda situada entre dos solars terciaris, tot reubicant-la annexa a la zona verda de la Muntanyeta.

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 10 d'octubre de 2019, adoptà l'acord d'aprovar definitivament de la Modificació puntual 2 del POUM per regular l'ús industrial, de Roda de Ter, amb l'objecte introduir una regulació específica més restrictiva dels usos industrials admesos en les diferents zones industrials del municipi.

### *La zona industrial de El Puig Vell*

L'àmbit de la zona industrial on es troba el sector d'activitat econòmica El Puig Vell, està situat al sud del sòl urbà consolidat del terme municipal de Roda de Ter. Limita a nord amb la zona verda anomenada la Muntanyeta; a sud, amb el carrer adjacent al límit de terme municipal de les Masies de Roda; a est, amb zona verda i a oest amb l'equipament del sector El Puig Vell.

La zona industrial de l'àmbit de El Puig Vell de Roda de Ter, és un sector urbanitzat, en el que s'està iniciant un procés de consolidació i han aparegut les primeres implantacions industrials. Els terrenys inclosos en l'àmbit estan classificats com a sòl urbà i qualificats com a indústria entre mitgeres, semi aïllada o aïllada, part com a terciari i part com a sistema d'espais lliures i zones verdes. Comprèn aquelles àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent les zones de tallers. El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de les tipologies d'edificació i del teixit en que es recolzen.

Entre els objectius d'aquest sector, a més d'aportar activitat econòmica inherent a les zones industrials, és el d'aconseguir que part de les industrials situades dins la trama urbana residencial, traslladin la seva activitat a una zona més adequada i amb menys problemes de cohabitació.

### *L'empresa Auto Electric Molet SL.*

Des de l'any 1952, que aquesta empresa familiar de Roda de Ter realitza l'activitat dedicada a l'electricitat de vehicles industrials y automòbils. La seva principal activitat és la electricitat dels vehicles tant industrials com turismes i revisió, reparació e instal·lació de tacògrafs. També col·loquen aire condicionat i reparació de calefaccions autònomes en instal·lacions elèctriques en carrosseries de qualsevol tipus, en autòmats per les seves maniobres, etc., tot el relacionat amb la part elèctrica principalment camions i vehicles de gran tonatge.



L'activitat de l'empresa *Auto Electric Molet SL*, es desenvolupa en l'actualitat fent xamfrà entre el carrer Jacint Verdaguer i el carrer del Baró de Savassona. Queda situada colindant amb una zona de caràcter residencial i per les característiques de la seva activitat provoca molèsties en la mobilitat del sector, en el soroll i en l'ocupació de la via pública, degut al volum dels camions i vehicles de gran tonatge sempre ocupant tota la via pública. La bona marxa de l'activitat, la continuïtat del negoci familiar assegurat de pare a fill i les dimensions ajustades de l'actual emplaçament, fan necessari un trasllat urgent.

Per aquest motiu es va adquirir una de les parcel·les situades dins de la zona industrial de El Puig Vell de Roda de Ter i fer el salt a una ampliació important de l'activitat amb més capacitat de producció i que permetrà aconseguir nous llocs de treball especialitzats.



*La geometria de la parcel·la i el procés de treball*

La parcel·la on té la previsió d'efectuar el seu trasllat l'empresa Auto Electric Molet SL, es situa dins de la zona industrial de El Puig Vell fent xamfrà entre el carrer dels Molins i el carrer central de la zona industrial



Es tracta de la parcel·la núm. 10 del projecte de reparcel·lació amb una superfície de 2.041,03 m2. Es tracta d'una parcel·la de forma rectangular amb una llargada al carrer que afronta de la zona industrial de 40,88 metres i al carrer dels Molins amb una llargada de 50 metres.

Ambdós vials tenen 15 metres d'amplada en dos sentits de circulació, disposen de tots els serveis urbanístics i estan degudament urbanitzats. En el front de façana al carrer dels Molins existeix una franja d'aparcament de vehicles en bateria lineal en tota la franja de la façana del solar.

S'adjunten fotografies del entorn immediat del terreny on es té la previsió per part de l'empresa Auto Electric Molet SL de fer el seu trasllat per l'ampliació i millora de la seva activitat actual. En vermell es grafia els límits del solar.



*Carrer dels Molins*



*Xamfrà carrer dels Molins amb carrer central zona industrial El Puig Vell*



*Carrer central zona industrial El Puig Vell*

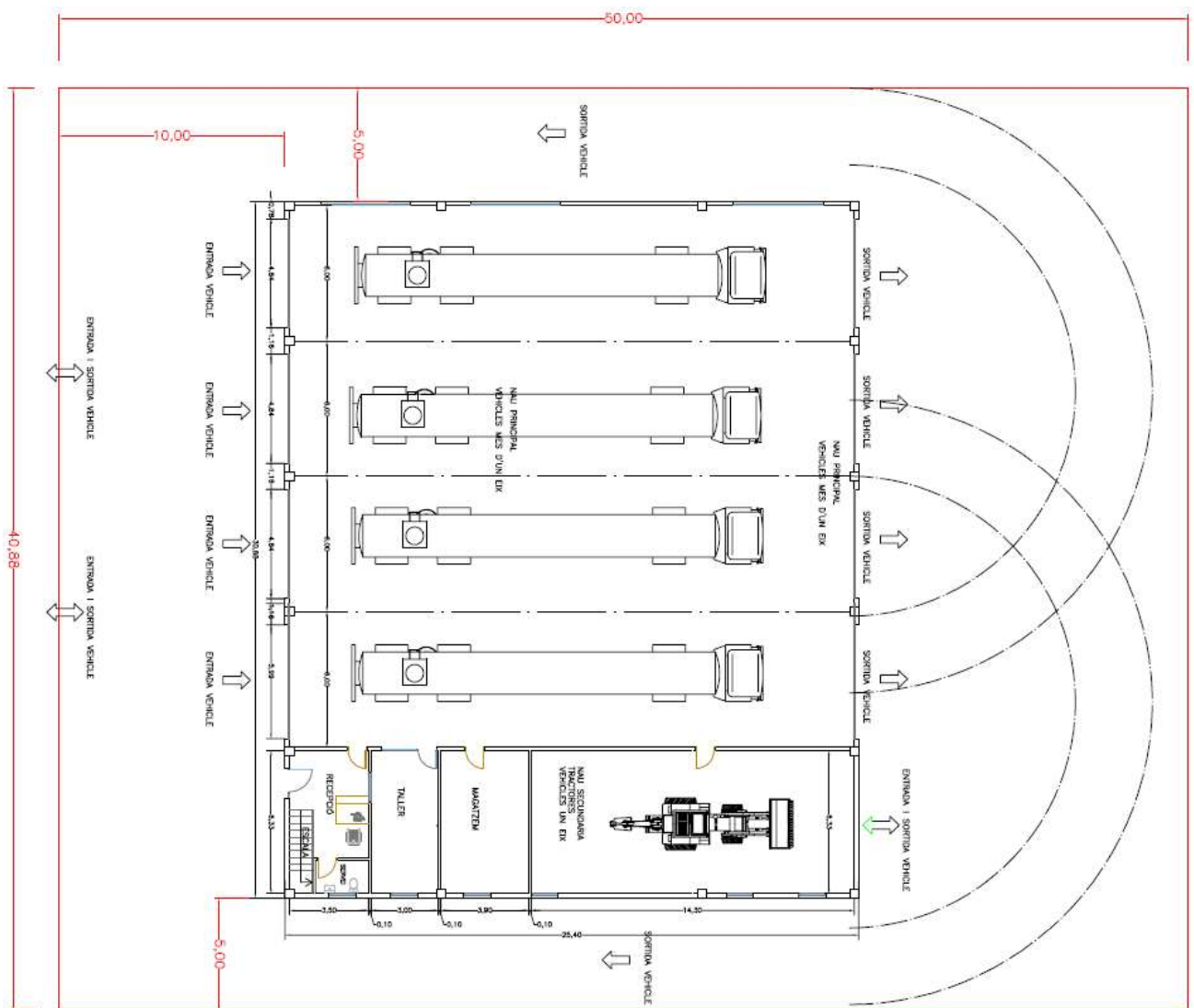


*Xamfrà carrer dels Molins amb carrer central zona industrial El Puig Vell*



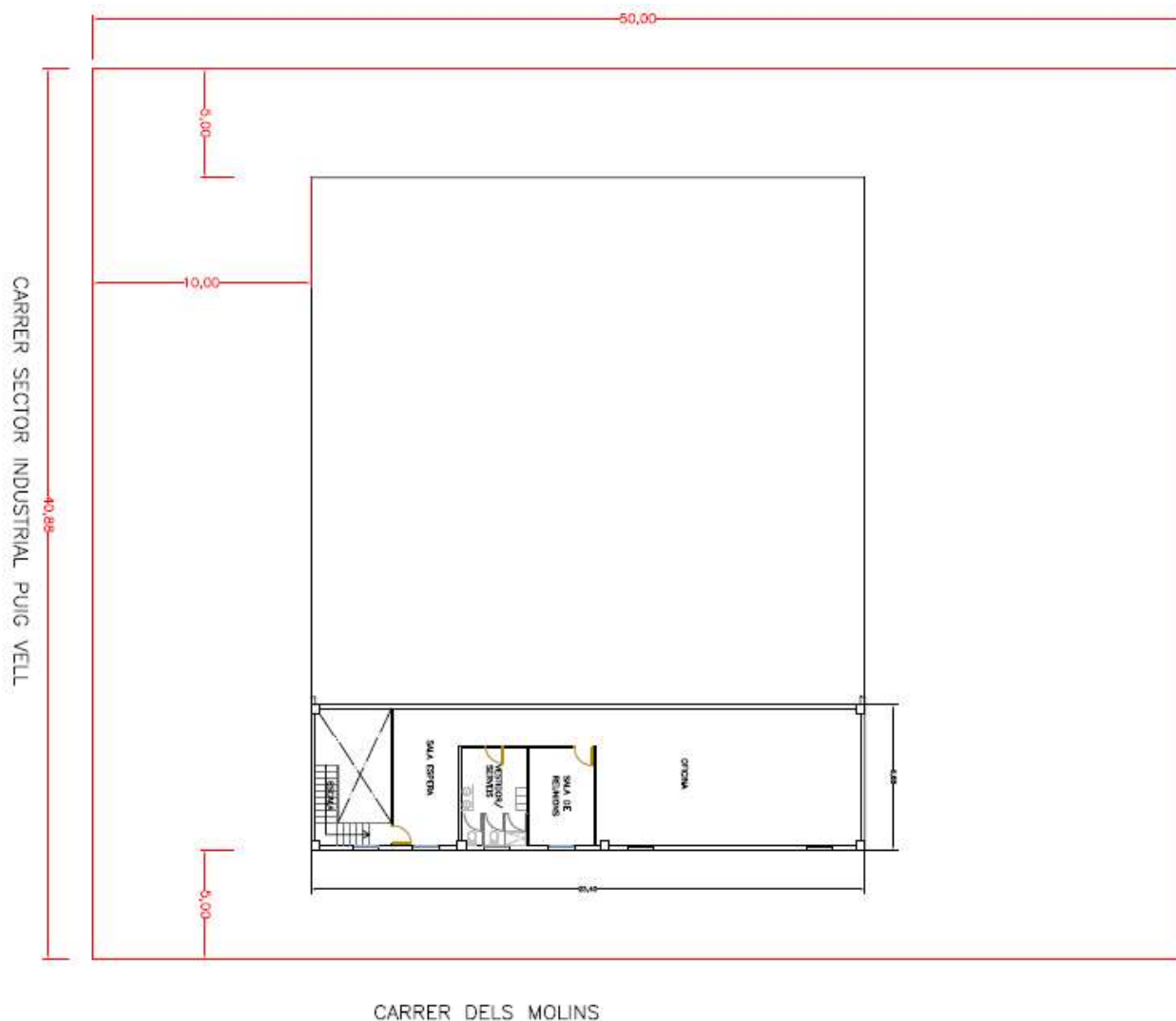
Pel tipus de vehicles de gran tonatge i dimensions la mobilitat és molt important, ja que afecta directament a la producció. El sistema òptim de treball és de un edifici en forma de passadissos d'una amplada lliure de 6 metres, pels quals entra un vehicle generalment de gran tonatge per un extrem i una vegada feta la reparació i/o instal·lació, surt per l'extrem oposat. Pel volum de treball l'empresa necessita un mínim de quatre passadissos, mes un altre espai per a reparació de tractores amb una amplada lliure també de 6,00 metres, en aquest cas pot ser en un únic accés d'entrada i sortida. La part d'oficina, tot i que el òptim seria en planta baixa, es pot plantejar en una planta superior. Els radis de gir que cal preveure en molts del casos, son superiors als habituals degut a la poca maniobra que admeten aquests tipus de vehicles de més d'un eix.

En el croquis que s'adjunta es pot observar l'esquema de funcionament de l'activitat i la circulació dels vehicles dins de la parcel·la



CARRER DELS MOLINS

PLANTA BAIXA. ESQUEMA DE FUNCIONAMENT



### PLANTA ALTELL. ESQUEMA DE FUNCIONAMENT

Les dimensions de la parcel·la i la normativa urbanística del planejament vigent que regula la edificació que s'hi pot implantar, afecten de manera directa a la implantació de la nova activitat que es pretén, atès el procés de treball i el sistema organitzatiu pel seu funcionament òptim. La separació a vial de les edificacions que preveu el POUM de Roda de Ter en el terreny es de 10 metres a vial i 5 metres a les partions. Tenint en compte els 40,88 metres d'amplada de la parcel·la, resta per edificar una construcció d'uns 25,88 metres d'amplada com a màxim. Amb aquesta amplada no es possible ubicar-hi les seves instal·lacions.

Per aquest motiu en els croquis que s'adjunten de la planta baixa i al·tell es grafia la separació a vial del carrer del Molins en 5 metres, que fa possible la implantació de l'activitat

## 2. Promoció

El promotor d'aquesta modificació puntual és l'Ajuntament de Roda de Ter.

## 3. Redacció

La present modificació puntual està redactada per Enric Gil i Marès, arquitecte col·legiat 17859/4 pel COAC.

## 4. Marc legal i tramitació

### 4.1. Marc Legal

Planejament territorial:

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008, publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Planejament urbanístic:

- Pla General d'Ordenació Urbana de Manlleu, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 30 d'abril de 2015, donant conformitat al seu text refós en data 12 de desembre de 2017 i publicat en el DOGC de data 23 de febrer de 2018.

Normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Aquesta modificació es redacta seguint els criteris establerts en l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. D'acord amb aquest article aquest document inclourà com a mínim els següents aspectes:

- Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics (article 94 TRLU)

La modificació ha d'estar integrada per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. Han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental i un estudi d'avaluació de la mobilitat generada quan ho estableixi la legislació urbanística.

### 4.2. Tramitació

L'article 96 del TRLU determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es regula per les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

## 5. Objecte de la modificació

La present modificació puntual pretén modificar la separació al llindar d'un dels dos vials que afronten dues parcel·les industrials de la zona de El Puig Vell. Es proposa que la separació que assenyalava la normativa urbanística del POUM de Roda de Ter en el seu article 136 corresponent a la regulació de la qualificació de la Clau 7 Subzona 7a de 10 metres respecte als vials, sigui de 5 metres respecte a un dels dos vials que afronten, en concret el carrer dels Molins. Aquesta modificació no implica cap canvi en l'aprofitament de la parcel·la i únicament afecta a la implantació de la edificació en el solar.

La nova proposta d'ordenació té per finalitat i permetrà donar resposta a les necessitats d'una indústria i alhora solucionar algunes deficiències en l'urbanisme local al reubicar una activitat en un lloc adequat per les característiques i ubicació.

Per tant, els objectius específics de la present modificació puntual són:

- Aconseguir el trasllat d'una activitat situada en sòl urbà de caràcter residencial a una zona d'activitat específica per a l'ús industrial.
- Reduir l'ocupació dels espai públic destinats a aparcament dels carrers Baró de Sabassona i de Jacint Verdaguer actualment ocupats per camions de gran tonatge per l'activitat.
- Eliminar l'impacte sonor de l'activitat del local i dels camions que generen molèsties a l'actualitat.
- Aconseguir amb l'ampliació de l'activitat actual la generació de llocs de treballs directes e indirectes.
- Aconseguir que el gir per l'accés a les parcel·les dels vehicles pesats de grans dimensions, es realitzin pel vial amb la secció més adequada, Això suposa una millora en la mobilitat i circulació urbana.
- Mantenir en superfície l'espai destinat a l'aparcament en bateria del carrer Molins, ja que els accessos es realitzaran des del vial de més amplada.
- Consolidar la zona industrial del Puig com un lloc d'implantacions industrials al servei de la població de Roda de Ter i evitar que es traslladin a altres implantacions foranies, en benefici al interès general de la població.
- Ajustar els límits de les qualificacions als reals de les necessitats sense alterar els aprofitaments, permeten una flexibilitat en les noves implantacions.

## 6. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació puntual comprèn un àmbit de sòl urbà en que afronten dues parcel·les industrials de la zona de El Puig Vell de Roda de Ter, situada al sud del sòl urbà consolidat de la població. Les dues parcel·les afectades per aquesta modificació son les números 10 i 14 del projecte de reparcel·lació. Estan sense edificar i la modificació proposada no afecta a cap altre parcel·la amb aquesta qualificació que afrontin a dos carrers a Roda de Ter. Afronten a dos vials, el carrer Molins i al carrer central de la zona industrial. En vermell s'assenyalen sobre l'ortofoto del sector del El Puig Vell.



*Situació de les parcel·les objecte de modificació sobre l'ortofoto*



*Ampliació del requadre de l'ortofoto*

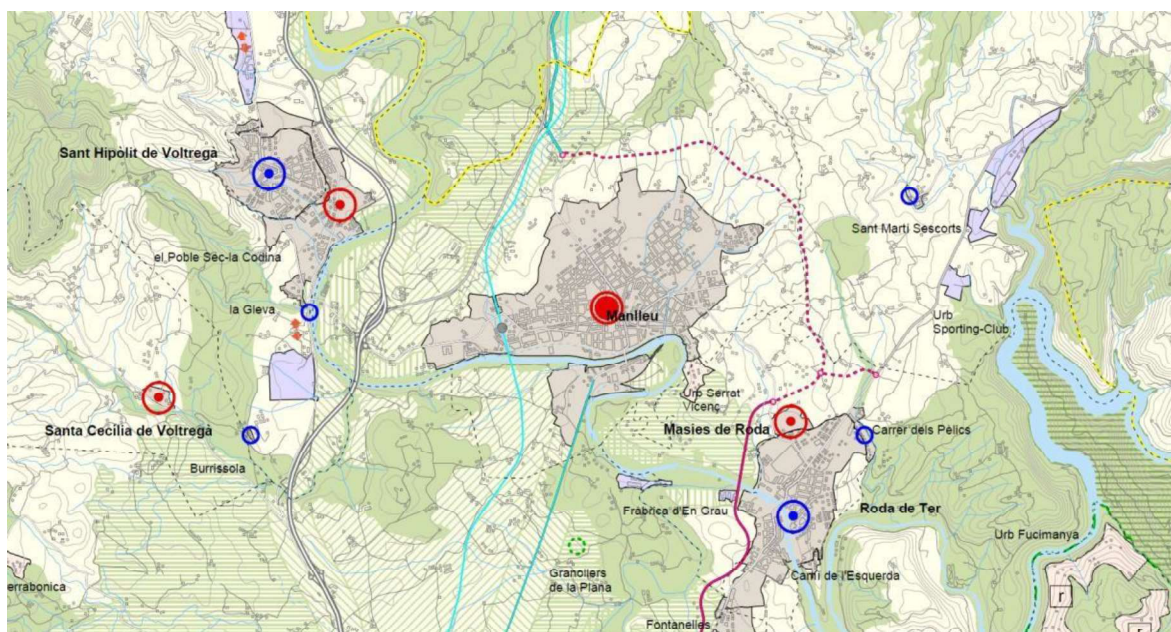
## 7. Instruments de planificació

### 7.1. Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial General de Catalunya va ser aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març i és l'instrument que estableix els objectius d'equilibri territorial de Catalunya tot definint uns àmbits d'aplicació basats en la funcionalitat territorial, aquests àmbits són els plans territorials parcials.

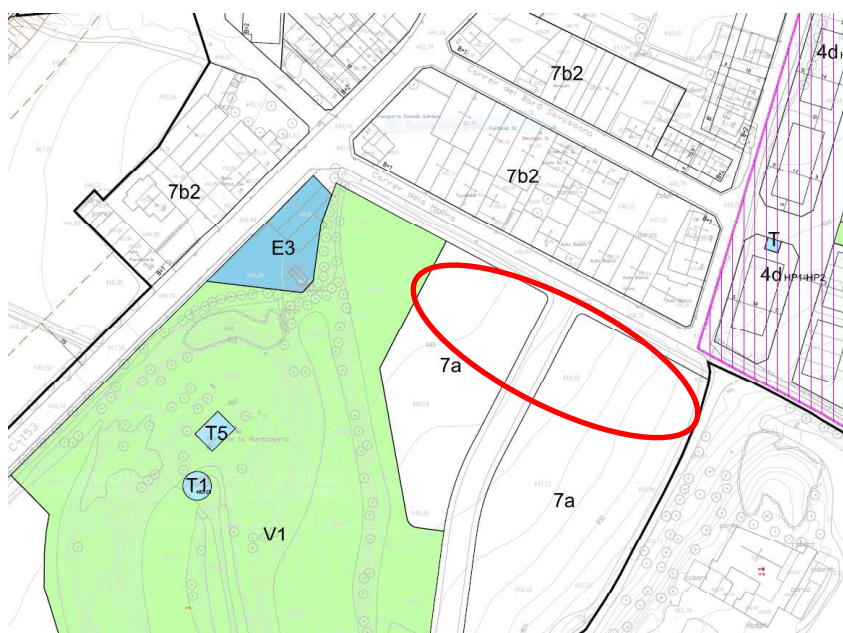
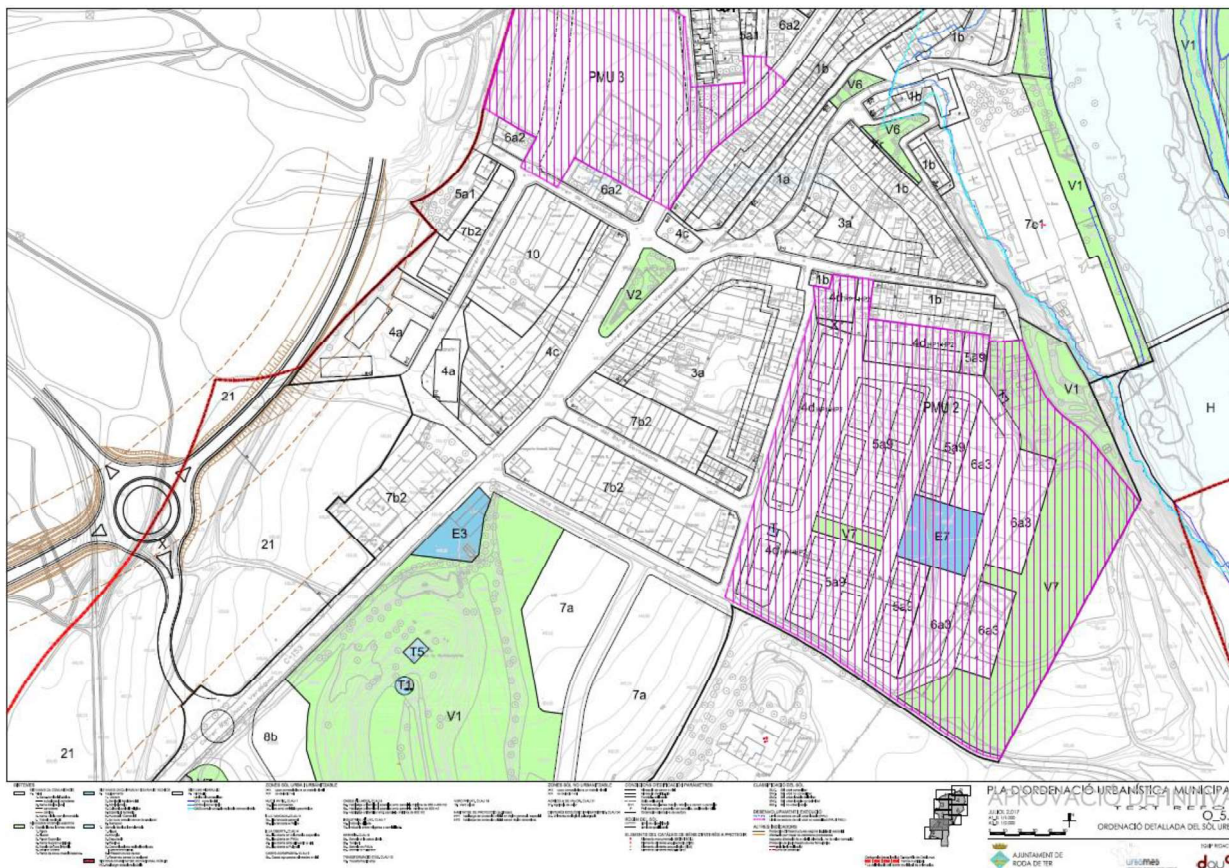
### 7.2. Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)

En data 16 de setembre de 2008, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC). L'acord de Govern i la normativa del Pla van ser publicats en el DOGC núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.



### 7.3. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Roda de ter

El municipi de Roda de Ter té vigent el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 30 d'abril de 2015, donant conformitat al seu text refós en data 12 de desembre de 2017 i publicat en el DOGC de data 23 de febrer de 2018.



El sòl subjecte a la present modificació està classificat de sòl urbà consolidat, i qualificat de Zona Industrial-Clau 7, Subzona 7a. L'article 136 del PGOU de Roda Ter que fa referència a aquesta qualificació esmentada és el següent:

Article 136- Industrial (clau 7)

**DEFINICIÓ**

*Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent les zones de tallers.*

*El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de les tipologies d'edificació i del teixit en que es recolzen:*

*Subzona 7a: Indústria aïllada.*

*Subzona 7b: Indústria entre mitgeres o semiaïllada. Subzona 7c: Indústria volumetria específica.*

**SUBZONA 7a:**

Condicions de parcel·lació

- *Façana mínima: 25 m*
- *Parcel·la mínima: 500 m² Condicions de l'edificació*
- *Tipus d'ordenació: edificació aïllada.*
- *Edificabilitat neta màxima: 0,85 m²/m²s*
- *Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.*
- *Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet la mateixa ocupació que sobre rasant.*
- *Nombre màxim de plantes i alçada màxima:  
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 8,50 m.*
- *En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 13,50 m.*
- *En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.*
- *Volum màxim: 6 m³/m²st.*
- *Separacions a llindars:*
  - vials: 10 m*
  - altres partions: 5 m*
- *L'alçada màxima de la planta baixa serà de 5,50 m i la de la planta pis de 3,00 m.*
- *Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta. El projecte definirà amb exactitud el tractament de l'espai lliure. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus. En l'espai lliure que dona front al carrer es prohibeix l'emmagatzematge de material i tot allò que doni una imatge desordenada.*
  - En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:*
    - Magatzem de matèries primeres i molls de càrrega i descàrrega.*
    - Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.*
    - Petits cossos coberts destinats a protegir o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior (instal·lacions de gas, oxigen, aigua ...), sense tancaments laterals.*
    - En línia de façana s'admeten casetes per serveis públics com estacions transformadores, estàncies per a medidors d'aigua, electricitat i altres i casetes per porteries no destinades a habitatge.*
- *Possibilitat de compartimentació:*
  - .S'admet la compartimentació de l'edificació en varis establiments industrials, en forma d'indústria entre mitgeres, tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:*

*.El projecte de les edificacions serà unitari, encara que podrà executar-se per fases. Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà de llicència municipal.*

*.Cada establiment industrial disposarà de com a mínim 350 m<sup>2</sup> de superfície edificada, quedant prohibida la instal·lació d'indústries independents en planta pis.*

*.La crugia mínima de cada establiment serà de 10 m.*

*.Els vials interns tindran una amplada mínima de 8 m i condicions homogènies de traçat.*

*.L'accés a la parcel·la serà únic i comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures.*

*.Els espais comuns o lliures no podran ser utilitzats com a zona d'emmagatzematge.*

*.Cada edificació constituirà una unitat de projecte, independentment de la seva execució per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la.*

*El tractament dels ràtols serà homogeni per les naus producte de compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al projecte de l'edificació.*

- *Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant de 16 metres.*
- *Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.*

#### Condicions d'ús

*Indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, magatzem, taller de reparació de vehicles, comerç ECNS-PEC i ECNS-MEC, comerç ECS-PEC ECS-MEC i ECS-GEC, oficines o serveis, sanitari i assistencial (dispensaris, consultoris i ambulatoris), cultural relacionat amb la formació professional relacionada amb l'activitat industrial, esportiu, recreatiu, restauració, religions.*

*S'admet un habitatge per parcel·la per al guarda de les instal·lacions, que haurà d'ubicar-se a la planta pis.*

## **8. Oportunitat, conveniència i justificació de la modificació**

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic", obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment. L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. No comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial i existeix una projecció adequada dels interessos públics.

L'oportunitat i conveniència de la modificació ve justificada per la necessitat de donar un impuls a tot el sector industrial de la zona de El Puig Vell de Roda de Ter. L'empresa Auto Electric Molet SL està situada dins d'una zona amb un predomini residencial important i necessita de fer el seu trasllat per l'ampliació i millora de la seva activitat actual. Això permetrà alliberar de l'alta ocupació de la via pública de camins de gran tonatge en tot el sector on es troba actualment aquesta empresa amb el dèficit d'aparcament públic que suposa i els sorolls i molèsties venals. Alhora permetrà un creixement de la indústria en una localització adequada i la creació de nous llocs de treball.

L'interès públic de la present modificació ve justificat també per la voluntat de l'Ajuntament de donar resposta a les necessitats de creixement del sector industrial i alhora intervenir en el sector residencial amb el trasllat d'una activitat industrial que causa unes molèsties a causa de la seva ubicació



## **9. Descripció de la proposta**

La proposta pretén regular la separació a un dels vials que la normativa urbanística del POUM de Roda de Ter determina. Es proposa que en parcel·les fent xamfrà a dos carrers, la separació al vial respecte la calçada de menys amplada pugui passar dels 10 metres del planejament vigent a 5 metres i aconseguir que amb la mateixa edificabilitat admeti més ocupació en amplada, com en la resta de parcel·les del sector, per tal de millorar l'ordenació urbanística del municipi i la seva funcionalitat.

Es tracta d'una oportunitat de recolzar el trasllat d'una activitat molesta en que, per circumstàncies de les necessitats aparegudes en el decurs del temps, apareixen unes activitats i usos molt millors pel municipi i que donen resposta a les necessitats d'aquest en la zona industrial de nova creació.

Per aquest motiu es proposa modificar la separació a vial en el sentit expressat que permetrà poder-hi implantar l'activitat de l'empresa Auto Electric Molet SL amb unes característiques de funcionament que necessita aquesta geometria en planta. No es modifica cap altre paràmetre urbanístic

### **9.1. Exempció del aprofitament mig**

La present modificació no és susceptible de cedir cap percentatge d'aprofitament mig a l'administració actuant, ja que no existeix augment de l'edificabilitat, de sostre o increment de densitat per a usos privats.

## **10. Agenda**

El desenvolupament de la modificació s'iniciarà tan bon punt s'aprovi definitivament la present modificació puntual.

## **11. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica**

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLU les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En compliment de la modificació de l'art. 99 del TRLU, s'ha d'incorporar una avaluació econòmica de les diferents operacions que es justificaran en termes de comparació del rendiment econòmic de l'operació en la situació vigent i respecte la que resulta de la nova ordenació.

En el cas de la present modificació no cal incloure l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació perquè la nova ordenació resultant de la modificació no origina cap aprofitament urbanístic lucratiu sinó que únicament afecta a les distàncies a la via pública de les edificacions, sense modificar cap norma que admeti més sostre o aprofitament. A més, al tractar-se de sòl urbà consolidat, en la que existeixen tots els serveis urbanístics, no es deriven costos d'urbanització produïts dels canvis especificats en la modificació.

## **12. Avaluació de la mobilitat generada**

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.3.c la memòria ha d'integrar les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de

nous usos o activitats.

La modificació puntual que es duu a terme no preveu la implantació de nous usos, ja que es tracta de reubicar uns usos ja previstos pel planejament dins la mateixa parcel·la i no té cap afectació a la mobilitat, per tant no és necessari acompanyar la present modificació de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

L'avaluació de la mobilitat generada en aquest cas no es preceptiva, perquè es tracta d'una modificació de planejament general que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

### 13. Memòria social

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.h ha d'incorporar una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.

Aquesta modificació no preveu un augment del sostre residencial no es necessària la incorporació dels estudis sobre els aspectes en matèria d'habitatge.

### 14. Informe ambiental

D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica aquesta modificació està sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

En la Disposició Addicional vuitena, en el seu apartat 6 diu:

*6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

*a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

*b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla*

*que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

- c) *No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

En coherència amb el contingut de la Disposició Addicional vuitena esmentada, no és preceptiu l'informe ambiental, ja que afecta a una modificació del planejament general que es refereix només a sòl urbà.

## NORMATIVA

Es proposa a continuació la regulació pel sòl inclòs en la present modificació puntual. Per a tot allò, que no s'especifiqui en la present normativa de la modificació serà d'aplicació les normes urbanístiques del POUM de Roda de Ter.

La modificació implica canviar l'article 136 de les normes urbanístiques del POUM de Roda Ter que regula la qualificació urbanística de la "Zona Industrial-Clau 7a". Es proposa afegir un text a la regulació de la separació a vials. S'assenyala en gris l'articulat que es manté i amb negre l'articulat que s'incorpora i/o canvia

### **Modificació de l'article 136 de les Normes Urbanístiques**

Es modifica l'article 136 de Normes Urbanístiques, que restarà redactat de la següent manera:

*Article 136- ~~Industrial (clau 7)~~*

#### *DEFINICIÓ*

*Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent les zones de tallers.*

*El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de les tipologies d'edificació i del teixit en que es recolzen:*

*Subzona 7a: Indústria aïllada.*

*Subzona 7b: Indústria entre mitgeres o semiaïllada. Subzona 7c: Indústria volumetria específica.*

#### *SUBZONA 7a:*

##### *Condicions de parcel·lació*

- *Façana mínima: 25 m*
- *Parcel·la mínima: 500 m²* *Condicions de l'edificació*
- *Tipus d'ordenació: edificació aïllada.*
- *Edificabilitat neta màxima: 0,85 m²/m²s*
- *Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.*
- *Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet la mateixa ocupació que sobre rasant.*
- *Nombre màxim de plantes i alçada màxima:*  
*PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 8,50 m.*  
*En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 13,50 m.*
- *En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.*
- *Volum màxim: 6 m³/m²st.*
- *Separacions a llindars:*
  - vials: 10 m. En les parcel·les fent xamfrà a dos carrers, la separació a vial en el front al carrer amb la calçada de menor amplada serà de 5 metres*
  - altres partions: 5 m*
- *L'alçada màxima de la planta baixa serà de 5,50 m i la de la planta pis de 3,00 m.*
- *Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de*

*manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta. El projecte definirà amb exactitud el tractament de l'espai lliure. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus. En l'espai lliure que dona front al carrer es prohibeix l'emmagatzematge de material i tot allò que doni una imatge desordenada.*

*En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:*

*Magatzem de matèries primeres i molls de càrrega i descàrrega.*

*Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.*

*Petits cossos coberts destinats a protegir o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior (instal·lacions de gas, oxigen, aigua ...), sense tancaments laterals.*

*En línia de façana s'admeten casetes per serveis públics com estacions transformadores, estàncies per a medidors d'aigua, electricitat i altres i casetes per porteries no destinades a habitatge.*

**- Possibilitat de compartimentació:**

*.S'admet la compartimentació de l'edificació en varis establiments industrials, en forma d'indústria entre mitgeres, tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:*

*.El projecte de les edificacions serà unitari, encara que podrà executar-se per fases. Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà de llicència municipal.*

*.Cada establiment industrial disposarà de com a mínim 350 m<sup>2</sup> de superfície edificada, quedant prohibida la instal·lació d'indústries independents en planta pis.*

*.La cruïja mínima de cada establiment serà de 10 m.*

*.Els vials interns tindran una amplada mínima de 8 m i condicions homogènies de traçat.*

*.L'accés a la parcel·la serà únic i comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures.*

*.Els espais comuns o lliures no podran ser utilitzats com a zona d'emmagatzematge.*

*.Cada edificació constituirà una unitat de projecte, independentment de la seva execució per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la.*

*El tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al projecte de l'edificació.*

- *Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant de 16 metres.*

- *Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.*

Condicions d'ús

*Indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, magatzem, taller de reparació de vehicles, comerç ECNS-PEC i ECNS-MEC, comerç ECS-PEC ECS-MEC i ECS-GEC, oficines o serveis, sanitari i assistencial (dispensaris, consultoris i ambulatoris), cultural relacionat amb la formació professional relacionada amb l'activitat industrial, esportiu, recreatiu, restauració, religiós.*

*S'admet un habitatge per parcel·la per al guarda de les instal·lacions, que haurà d'ubicar-se a la planta pis.*

**DOCUMENT COMPRENSIU**

## 1. Introducció

Per tal de donar compliment a l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en tant que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

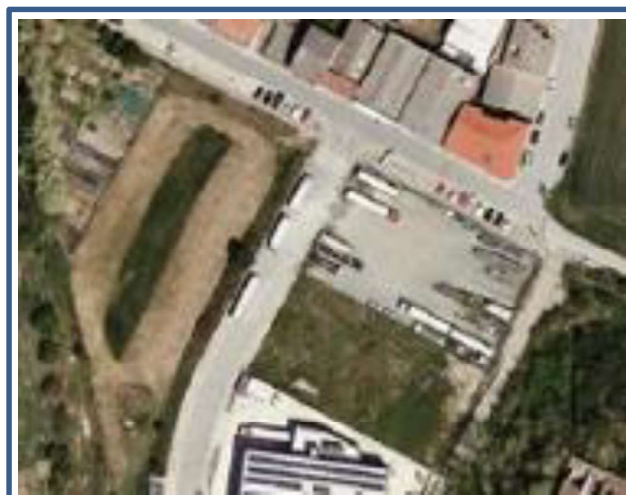
## 2. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions

L'article 73 del TRLUC determina que els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic han d'acordar la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. Els efectes de la suspensió s'han d'extingir definitivament una vegada entri en vigor la modificació proposada.

D'acord amb l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat. S'assenyala en vermell l'àmbit de suspensió de llicències i tramitacions:



*Situació de l'àmbit de suspensió de les parcel·les objecte de modificació sobre l'ortofoto*



*Ampliació del requadre de l'ortofoto*

### **3. Resum de l'abast de les determinacions de la modificació**

L'article 97 del TRLU, obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment. L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. No comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial i existeix una projecció adequada dels interessos públics.

L'oportunitat i conveniència de la modificació ve justificada per la necessitat de donar un impuls a tot el sector industrial de la zona de El Puig Vell de Roda de Ter. L'empresa Auto Electric Molet SL està situada dins d'una zona amb un predomini residencial important i necessita de fer el seu trasllat per l'ampliació i millora de la seva activitat actual. Això permetrà alliberar de l'alta ocupació de la via pública de camins de gran tonatge en tot el sector on es troba actualment aquesta empresa amb el dèficit d'aparcament públic que suposa i els sorolls i molèsties venals. Alhora permetrà un creixement de la indústria en una localització adequada i la creació de nous llocs de treball.

L'interès públic de la present modificació ve justificat també per la voluntat de l'Ajuntament de donar resposta a les necessitats de creixement del sector industrial i alhora intervenir en el sector residencial amb el trasllat d'una activitat industrial que causa unes molèsties a causa de la seva ubicació

### **4. Objectius i determinacions de la modificació**

#### **4.1 Objectius de la modificació**

Els objectius específics de la present modificació puntual són:

- Aconseguir el trasllat d'una activitat situada en sòl urbà de caràcter residencial a una zona d'activitat específica per a l'ús industrial.
- Reduir l'ocupació dels espai públic destinats a aparcament dels carrers Baró de Sabassona i de Jacint Verdaguer actualment ocupats per camions de gran tonatge per l'activitat.
- Eliminar l'impacte sonor de l'activitat del local i dels camions que generen molèsties a l'actualitat.
- Aconseguir amb l'ampliació de l'activitat actual la generació de llocs de treballs directes e indirectes.
- Aconseguir que el gir per l'accés a les parcel·les dels vehicles pesats de grans dimensions, es realitzin pel vial amb la secció més adequada, Això suposa una millora en la mobilitat i circulació urbana.
- Mantenen en superfície l'espai destinat a l'aparcament en bateria del carrer Molins, ja que els



accessos es realitzaran des del vial de més amplada.

- Consolidar la zona industrial del Puig com un lloc d'implantacions industrials al servei de la població de Roda de Ter i evitar que es traslladin a altres implantacions foranies, en benefici al interès general de la població.
- Ajustar els límits de les qualificacions als reals de les necessitats sense alterar els aprofitaments, permeten una flexibilitat en les noves implantacions.

#### 4.2 Determinacions de la modificació

Per assolir els objectius descrits ens els apartats anteriors, aquesta Modificació proposa que la separació que assenyalava la normativa urbanística del POUM de Roda de Ter en el seu article 136 corresponent a la regulació de la qualificació de la Clau 7 Subzona 7a de 10 metres respecte als vials, sigui de 5 metres respecte a un dels dos vials que afronten, en concret amb el carrer amb la calçada de menor amplada. Aquesta situació tot i afectar tot el sòl urbà on existeix la qualificació de la Clau 7 Subzona 7a, únicament té efectes al tram del carrer dels Molins. Aquesta modificació no implica cap canvi en l'aprofitament de la parcel·la i únicament afecta a la implantació de la edificació en el solar.

#### 4.3 Formulació i documentació de la modificació

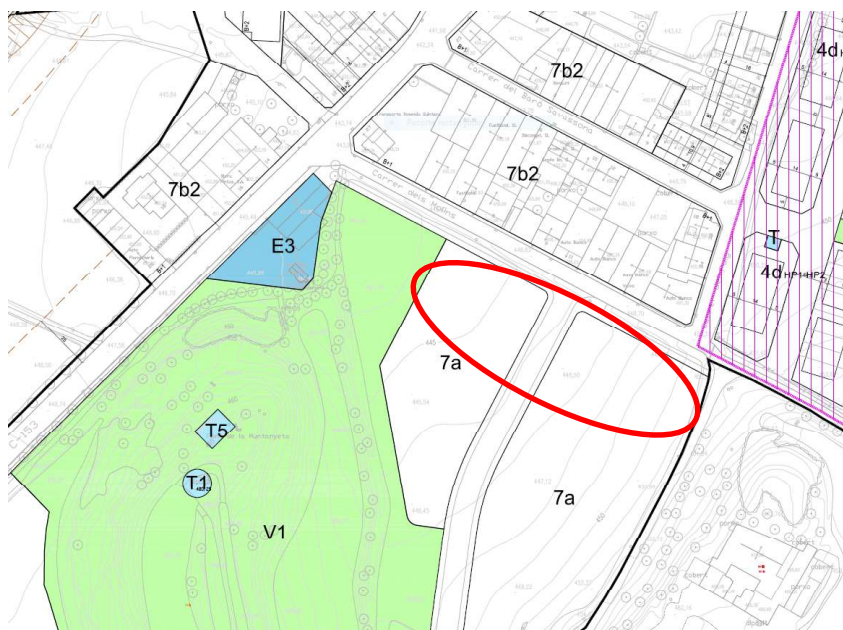
Aquesta Modificació puntual és una iniciativa de promoció pública, ja que és una figura de planejament general, tal com estableix el TRLUC. La modificació conté la següent documentació:

- 1. Memòria
- 2 Normes urbanístiques
- 3 Document Compensiu
- Annexes

Ateses les característiques i l'abast de la modificació puntual, es considera i justifica que no es preceptiu, l'Estudi d'avaluació ambiental, l'Estudi de mobilitat generada, la Memòria social i l'Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

#### 4.4 Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació puntual comprèn tot el sòl urbà amb la qualificació de la Clau 7 Subzona 7a i afecta únicament un àmbit de sòl urbà en que afronten dues parcel·les industrials de la zona de El Puig Vell de Roda de Ter, situades al sud del sòl urbà consolidat de la població. Les dues parcel·les afectades per aquesta modificació són les números 10 i 14 del projecte de reparcel·lació. Estan sense edificar i la modificació proposada no afecta a cap altre parcel·la amb aquesta qualificació que afrontin a dos carrers a Roda de Ter. Afronten a dos vials, el carrer Molins i al carrer central de la zona industrial.



#### 4.5 Descripció de la modificació puntual

Aquesta Modificació puntual és concreta en la modificació de l'article 136 de les Normes Urbanístiques, en l'apartat que fa referència a la separacions a llindars, en al que s'hi afegeix un annex amb el següent contingut (*en negreta el redactat que s'incorpora*):

##### Article 136- Industrial (clau 7)

###### DEFINICIÓ

*Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent les zones de tallers.*

*El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de les tipologies d'edificació i del teixit en que es recolzen:*

*Subzona 7a: Indústria aïllada.*

*Subzona 7b: Indústria entre mitgeres o semiaïllada. Subzona 7c: Indústria volumetria específica.*

###### SUBZONA 7a:

###### Condicions de parcel·lació

- *Façana mínima: 25 m*
- *Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup> Condicions de l'edificació*
- *Tipus d'ordenació: edificació aïllada.*
- *Edificabilitat neta màxima: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s*
- *Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.*
- *Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet la mateixa ocupació que sobre rasant.*
- *Nombre màxim de plantes i alçada màxima:  
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 8,50 m.  
En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 13,50 m.*
- *En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.*
- *Volum màxim: 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>st.*
- *Separacions a llindars:*
  - vials: 10 m. En les parcel·les fent xamfrà a dos carrers, la separació a vial en el front al carrer amb la calçada de menor amplada serà de 5 metres*
  - altres partions: 5 m*
- *L'alçada màxima de la planta baixa serà de 5,50 m i la de la planta pis de 3,00 m.*

No cal fer cap més modificació en el contingut del POUM de Roda de Ter per tal d'incorporar-hi la proposta de modificació puntual que es proposa.

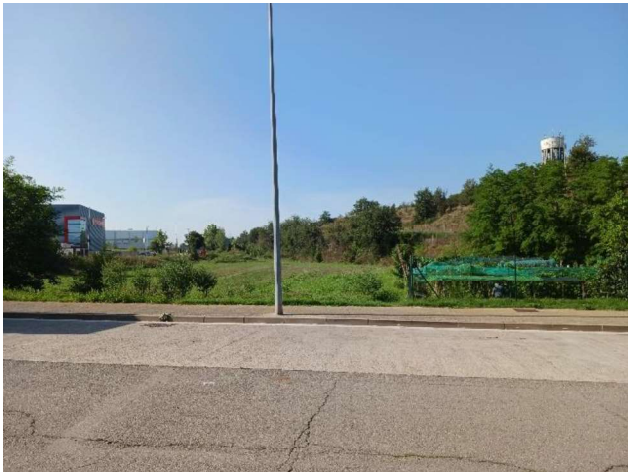
**ANNEXES**

**ANNEX 1. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA**

**ANNEX 1. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA  
INSTAL·LACIONS ACTUALS**



**ZONA INDUSTRIAL EL PUIG VELL**

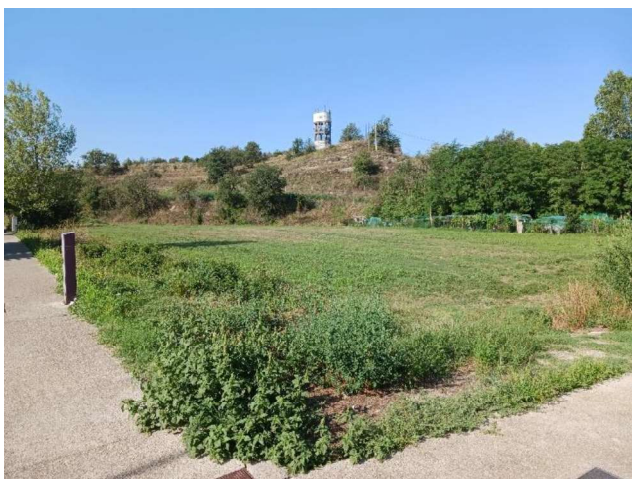


*Carrer dels Molins tram inicial*

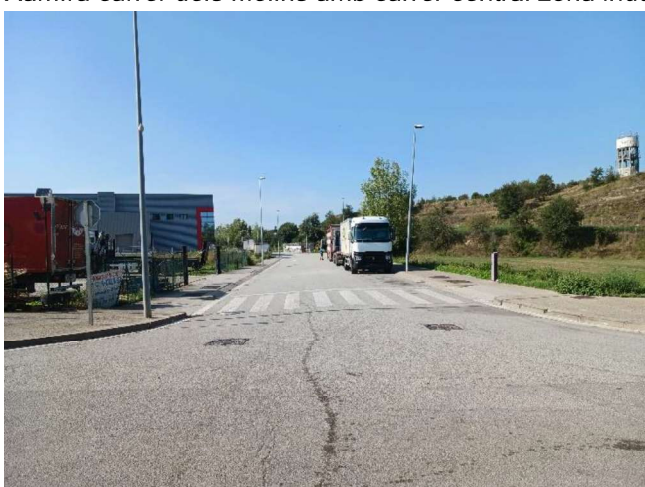


*Carrer dels Molins tram inicial*

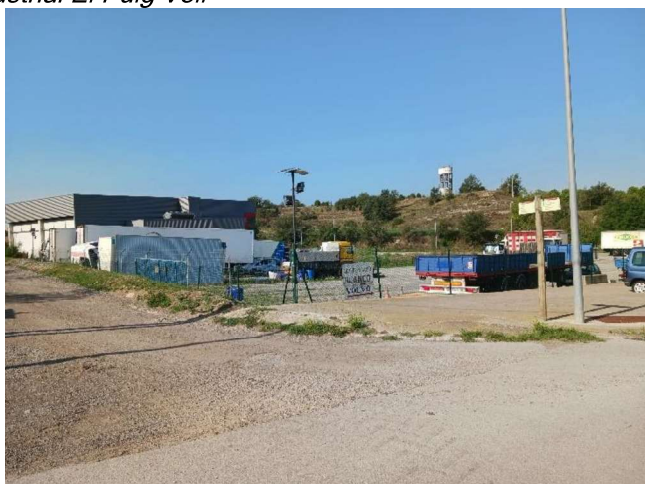




*Xamfrà carrer dels Molins amb carrer central zona industrial El Puig Vell*



*Xamfrà carrer dels Molins amb carrer central zona industrial El Puig Vell*



*Xamfrà carrer dels Molins amb carrer central zona industrial El Puig Vell*



*Carrer dels Molins tram final*



*Carrer dels Molins tram final*



*Carrer central zona industrial El Puig Vell*



*Carrer central zona industrial El Puig Vell*



