



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**

Codi: L103

Ref.: NRC

PROVISIÓ D'ALCALDIA

Sent necessari per:

Per donar resposta a la demanda de sòl industrial de baixa intensitat del municipi, es proposa la reconversió del SUD 2 en un sector mixt residencial i industrial.

En exercici de la potestat reglamentària i d'autoorganització que correspon a aquest Ajuntament i a fi de modificar-lo amb les següents especificitats:

Tipus d'instrument:	Modificació puntual del pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses
Àmbit:	SUD 2 i terrenys adjacents
Objecte de la modificació:	
Modificació puntual del PGOU del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Rec Fondo" i els terrenys adjacents necessaris per completar la ordenació necessària per tal de dotar de sòl per ubicar activitat industrial de baixa intensitat, cobrint així una mancança de l'actual PGOU de Roses.	
A) PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA	
Es pretén donar solucions a la demanda de sòl industrial de baixa intensitat, ja que l'oferta de sòl industrial del planejament general vigent és insuficient, per la qual cosa, es proposa la reconversió del SUD 2 en un sector mixt residencial i industrial de baixa intensitat que doni resposta a aquesta demanda dels ciutadans del municipi.	
Aquesta demanda de sòl per a petites indústries i tallers de baix impacte mediambiental, no	

Plaça de Catalunya, 12 - 17480 Roses - Telf. 972 25 24 00 - informacio@roses.cat



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**

es pot situar als baixos de les zones residencials perquè el planejament vigent PGOU-1993 no pot cobrir la demanda. Per altra banda, el PGOU només preveu tres illes qualificades com a 9i "Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari" a la carretera de Figueres que ja estan ocupades pràcticament en la seva totalitat per activitats terciàries.

El PGOU del 2010 delimitava un sector industrial en la Carretera de Vilajuïga que es va desenvolupar fins la urbanització, però l'anul·lació del PGOU-2010 i entrada en vigor del PGOU-1993 han significat que el sector passi a estar classificat com a sòl no urbanitzable. Recentment s'ha aprovat definitivament la modificació de planejament (Mp-PGOU núm 6) per tal de regularitzar la situació de les activitats industrials existents que en el seu dia es van implantar. Aquesta modificació preveu dos àmbits, un de sòl urbà consolidat de 24.605 m2 de sòl ja ocupats per una indústria, i un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat de 10.506 m2 de sòl parcialment ocupats. Per tant, de la totalitat dels dos àmbits 35.111 m2 sòl el 70% ja està ocupat.

Per tant, avui en dia l'oferta de sòl industrial del planejament general vigent és insuficient per la demanda existent en el municipi.

B) NECESSITAT I OPORTUNITAT DE L'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La redacció d'una modificació del planejament per a donar cobertura a les mancances en matèria de sòl d'ús industrial al sector de sòl urbanitzable que no ha quedat afectat pel PDURSNS_LGI, és una demanda de l'equip de govern expressada a la memòria de la regidora:

- *Actualment el sostre que ocupen els tallers i petites indústries situats al centre de la vial és de 17.000 m2 aproximadament.*
- *Roses, només té unes illes a l'avinguda Nord destinades a ús industrial compartit amb el residencial, aquest sòl està exhaurit, no quedà cap espai per desenvolupar ni cap parcel·la per construir.*
- *El POUM preveia 48.500 m2 de sostre d'ús industrial a la zona de la ctra. de Vilajuïga que en haver-se anul·lat i classificat com a sòl no urbanitzable, actualment Roses no té sòl susceptible per aquest ús.*
- *La modificació puntual núm. 6 del PGOU a la zona de la ctra. de Vilajuïga aprovada provisionalment preveu 7.870,00 m2 de sostre d'ús industrial només en el sector de sòl*



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**

urbà consolidat.

- *El PDURSNS_LGI, dels sectors que en proposa la seva desclassificació, n'hi ha que mitjançant un document d'adaptació al PDURSNS_LGI que abasti aquests sòls de l'àrea de creixement de Santa Margarida es conclouï la necessitat de mantenir tot o part d'aquesta àrea de creixement amb usos d'activitat econòmica sempre excloent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent corregint bé l'àmbit de l'actuació bé els aprofitament en conseqüència. Aquest àmbit està format pel SUD 3, SUD 4 i SUD 5.*
- *Per el SUD 8 en canvi, el PDURSNS_LGI proposa mantenir el sector només en el cas de preveure els usos d'activitat econòmica (productiva, turística, comercial o de serveis), tot excloent els usos residencials previstos amb la condició mateixa que els anteriors sectors pel que fa a la inundabilitat.*

El SUD 8 actualment té una superfície de 8,75 ha amb un sostre de 35.016,00 m2. Aquest sector està situat a l'entrada de la població, proper a santa Margarida però allunyat del centre de la vila.

- *A mode de resum, el potencial de sostre per a ubicar el sòl d'activitat econòmica i/o productiva abans de l'anul·lació del POUM era de 48.500,00 m2, quan estigui aprovada definitivament la modificació puntual núm. 6 del PGOU n'obtidrem 7.850,00 m2, sense tenir en compte els de la Zòdiac, i el sostre dels tallers que ara s'ocupen al centre de la vila és de 17.000,00 m2.*
- *Es considera, doncs, que seria convenient iniciar els tràmits per a la redacció d'una modificació del planejament per a donar cobertura a les mancances en matèria de sòl d'ús industrial al sector de sòl no urbanitzable que no ha quedat afectat pel PDURSNS_LGI aprovat definitivament.*

El PGOU de Roses, vigent des de l'any 1993 delimita l'àmbit del SUD-2 "Rec Fondo" com a un sector residencial, sector que no s'ha desenvolupat.

El sector SUD 2, objecte de la present modificació de planejament general municipal, no és objecte d'actuació del PDURSNS_LGI, si bé en el seu anàlisi assenyala que s'emplaça en continuïtat amb la trama urbana del nucli, i ja va ser inclòs dins el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona per la idoneïtat per al desenvolupament com a ciutat compacta i complexa. En aquest sentit, valora favorablement la proximitat al centre, del qual només el separa els equipaments escolars, valora la morfologia regular, el pendent planer i, què respon a un model de ciutat d'intensitat



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**

mitjana. En resum, el planejament urbanístic per al sector no contradiuen els criteris de sostenibilitat fixats pel PDU.

Segons l'article 18 del PDURSNS_LGI, el SUD 2, té dues afectacions sectorials, les qual s'hauran d'analitzar durant el tràmit de desenvolupament urbanístic. Es tracta de riscos geològics i d'inundabilitat, que s'hauran d'avaluar per a determinar les mesures de protecció necessàries.

Dels sectors urbanitzables previstos al planejament vigent, el SUD 2 és el que té les millors característiques per desenvolupar-se i poder oferir aquest tipus de sòl industrial de baixa intensitat, ja que els sectors SUD 3, 5 i 8, s'hi preveu activitat econòmica, però lligada al turisme i als serveis, per la seva posició d'entrada a la ciutat i contigua a la ciutat turística de Santa Margarita que pateix una manca d'equipaments, zones verdes i esportives. A banda, són sectors inundables en un percentatge de sòl molt elevat. Per altra banda, el sector PPU-2, així com el PMU 1, s'hi preveuen usos residencials i mixtos, però no industrials.

C) OBJECTIUS

L'objectiu principal de la proposta de Mp del PGOU al SUD 2, és plantejar la possibilitat de reconvertir-lo en un sector mixt residencial i industrial de baixa intensitat que doni resposta a la demanda dels ciutadans del municipi.

Aquesta proposta, a més de la necessitat d'obtenir sòl industrial, es justifica per quan:

a) La reconversió del SUD-2 en un sector mixt residencial / industrial de baixa intensitat respon al model de creixement qualitatiu que preveu el PTP-CG.

El sector SUD-02 està situat al costat de la trama urbana del nucli de Roses i el seu desenvolupament respon a un model de ciutat continu i compacte, així mateix propiciaria la convivència entre activitat econòmica i habitatge en l'àrea urbana, reduint la mobilitat.

b) L'oferta de sòl residencial del municipi està coberta atès el sòl ja urbanitzat o pendent de desenvolupar de que disposa el planejament municipal vigent.

El PTP-CG disposa que el municipi de Roses tingui un creixement moderat a més de qualitatiu i la superfície d'extensió urbana màxima admissible és de 25,06 ha.

La destinació d'una part del sector SUD-02 a usos industrials de baixa intensitat no compromet la disponibilitat de sòl residencial del municipi, que en disposa amb escreix, si considerem el sòl destinat a usos residencials dels Plans de millora urbana i Polígons



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**

d'actuació, encara pendents de desenvolupar.

La Modificació puntual, és tramitarà, d'acord amb la legislació ambiental i urbanística vigent. Així mateix, justificarà la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial, presentant una proposta d'actuació i llurs característiques fonamentals, amb un anàlisi dels riscos geològics i d'inundabilitat, una exposició dels criteris d'integració paisatgística i de les mesures correctores mediambientals.

D) POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES

Segons l'informe jurídic, *no hi ha alternativa no regulatòria, doncs en aquests casos la matèria és reglada. Per tal de fer efectiva una millor participació per recavar opinions dels ciutadans i que no quedi amb un tràmit estèril de contingut, fóra bo incorporar plànol explicatiu de la voluntat municipal o document tècnic que es consideri.*

S'incorporen plànols de l'àmbit de la Modificació puntual i del planejament vigent.

Per altra banda, analitzant el planejament municipal vigent:

L'ordenació del municipi de Roses està planificada pel PGOU aprovat el 27 de juliol de 1993 i publicat al DOGC de 6 de setembre de 1993. S'ha d'assenyalar que el PGOU de 1993 és encara vigent perquè la Sentència 46/2015 del TSJC Secció Tercera de la Sala Contencios Administrativa va declarar la nul·litat del POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'11 de febrer i 2 de juny de 2010 (DOGC 5682 de 30 de juliol de 2010). Aquest fet motiva que el planejament general actual no estigui adaptat a les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines ni als plans directores urbanístics que ordenen el municipi.

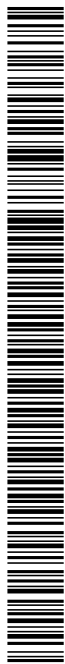
Des de l'entrada en vigor d'aquest planejament de 1993 no s'ha desenvolupat cap dels nous sectors urbanitzables delimitats i no delimitats previstos pel planejament general, únicament el sector SUD-01 Els Grecs, que ara té la condició de sòl urbà.

L'entrada en vigor dels diferents plans directores urbanístics del sistema costaner, de la Serra de Rodes i finalment de revisió de sòls no sostenibles origina que dels sectors urbanitzables previstos:

SUD-01 Residencial Executat

SUD-02 Residencial **Pendent de desenvolupar**

SUD-03 Residencial PDURSNS_LGI (art. 24.1)





Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**

SUD-04 Residencial PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 14c
SUD-05 Residencial PDURSNS_LGI (art. 24.3)
SUD-06 Residencial PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 14c
SUD-07 Residencial PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 17
SUD-08 Mixte PDURSNS_LGI (art. 24.4)
SUD-09 Residencial PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 17
SUND-01 PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 13
SUND-02 PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 13
SUND-03 PDURSNS_LGI · Extinció SNU clau 13
SUD-S2 (antic SUND-4) Mixte · PDURSNS_LGI (art. 25.4)

El PDURSNS_LGI admet que els SUD-08 i PPU-2 (anterior SUND-04), SUD 3 i SUD 5, es revisin o modifiquin per adaptar-se al PDU, per determinar la part dels sectors que no estiguin afectats per inundabilitat que es podran destinar a activitats econòmiques.

Actualment dels sectors urbanitzables previstos pel PGOU, sense haver d'adaptar-se al PDURSNS_LGI, únicament es pot desenvolupar el sector residencial SUD-02.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques,

DISPOSO

PRIMER. Que es publiqui al portal web de l'Ajuntament Consulta Pública per saber l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura proposta modificació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses.

SEGON. Que, transcorregut el termini de la present consulta, s'emeti informe de resposta pels Serveis Tècnics sobre els suggeriments, opinions i observacions a tenir en compte en l'elaboració de l'esborrany de l'instrument corresponent.

TERCER. Notificar a tots als propietaris del sector degudament identificats a l'expedient per

Plaça de Catalunya, 12 - 17480 Roses - Telf. 972 25 24 00 - informacio@roses.cat





Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Exp.: **2021/006286**
tal de donar compliment a l'article 133.3 de la LPAP i puguin conèixer potencialment la voluntat municipal.

Roses, a la data de la signatura electrònica

(document signat electrònicament)