

CU: 24
Expedient:2019 / 068387 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 28 de setembre de 2022, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

L'objecte del text refós és donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 19 de juliol de 2021, referent a la suspensió de l'aprovació definitiva de la Modificació 6/2020 del Pla general a la zona d'activitats de la carretera de Vilajuïga Km2, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, fins al compliment d'un seguit de prescripcions mitjançant un text refós verificat pel Ple municipal.

L'objecte de la present modificació del PGOU és establir el règim urbanístic, els criteris d'urbanització i d'ordenació de les edificacions amb activitat industrial existents, disconformes amb el planejament vigent en un àmbit en sòl no urbanitzable a resultes de l'anul·lació del POUM de Roses per Sentència del TSJC de 23 de febrer de 2015 i declarada la fermesa per Interlocutòria del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2016.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit de l'actuació, de forma triangular i superfície 43.962,26m², se situa a tocar de la GI-610 (de Roses a Vilajuïga), entre el rec de Queralbs i el puig de la Garriga, en una plataforma pràcticament plana, a nivell de la carretera i amb un desnivell suau en sentit nord-sud. La finca situada a nord de l'àmbit està urbanitzada, adequada als usos, i ocupada per edificacions propietat de l'empresa Zodiac Espanyola SAU destinada a la fabricació d'embarcacions, amb activitat present al lloc des de l'any 1998. La part sud es troba ocupada per naus més antigues ocupades per diverses activitats, l'estat que presenten aquestes instal·lacions, segons s'explica, és força precari.

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Roses té, d'una banda, l'objectiu d'ajustar la normativa vigent a la realitat física existent de l'àmbit, establir criteris d'ordenació de l'edificació i de la urbanització, i millorar l'accessibilitat a les finques, permetent la consolidació de les activitats industrials existents i promovent la seva millora i ampliació. De l'altra, es preveu posar més sòl industrial a disposició per afavorir el sector terciari i diversificar l'activitat econòmica del municipi.

Planejament vigent:

-Pla territorial parcial de les comarques gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat, als efectes de la seva executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.



- a) Sistema d'assentaments: Aquest pla situa l'àmbit objecte d'aquest informe a la meitat sud d'una àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic sense establir cap estratègia per a la seva reorientació i li és d'aplicació el que, amb caràcter general, disposa l'article 3.12.
- b) Sistema d'espais oberts: Destacar també el fet que la resta dels terrenys de l'àrea especialitzada (exclosos de l'àmbit objecte d'aquest informe) es troben envoltats pels costats per terrenys de protecció especial amb valor connector.
- c) El PTPCG conté directrius de paisatge generals segons components (art 2.1 al 2.10) i directrius específiques referents als Objectius de qualitat paisatgística (OQP) dels Catàlegs de paisatge de les Comarques Gironines (art. 3.1 al 3.19), de totes elles, i en referència a la modificació, es destaquen les referents a àrees especialitzades (articles 2,8 i 3.6).

Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns aprovat pel conseller de PTOP en data 15 de novembre 2006, i publicat en el DOGC núm. 5832, de 8 de març de 2011 i la Modificació puntual i refosa del Pla director urbanístic del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns aprovada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'1 d'abril de 2014. Aquest document assigna l'àmbit objecte d'aquesta modificació la classificació de sòl urbà.

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya en data 28 de gener de 2021 i publicat en el DOGC núm. 8341 de data 15 de febrer de 2021.

El Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la CTUG el 27 de juliol de 1993, actualment vigent, atesa l'anul·lació del POUM (aprovat definitivament l'any 2010) per Sentència del TSJC de 23 de febrer de 2015, esdevinguda ferma pel Tribunal Suprem (Interlocutòria de 4 de febrer de 2016), classifica els terrenys de sòl no urbanitzable amb les qualificacions de sòl rural d'usos optatius (clau 14b) i sòl de protecció d'infraestructures (clau 16).

Urbanísticament, a dia d'avui les edificacions existents són disconformes amb el planejament, que classifica els terrenys de sòl no urbanitzable, però aquestes estan ubicades en una finca amb tots els serveis propis del sòl urbà.

El document de Modificació indica que el projecte de reparcel·lació, el projecte d'urbanització i la llicència d'edificació de la nau on es troba l'activitat de l'empresa Zodiak Espanola, S.A es van atorgar vàlidament tant bon punt es va executar el Pla parcial, i es va materialitzar la reparcel·lació i la urbanització, amb el compliment de les obligacions i deures per part dels propietaris envers la urbanització.

Quant a les finques situades a sud, exposa que malgrat estar inscrita la reparcel·lació al Registre de la propietat, els propietaris no varen fer front a les despeses d'urbanització, quedant aquestes pendents d'execució i per tant sense transformació física, fet que



significa que els propietaris encara gaudeixen de la possessió de la totalitat dels terrenys corresponents a les finques originals.

La diversitat de realitats dins l'àmbit objecte de la modificació proposa un nou règim del sòl per als terrenys en que hi ha edificacions i activitats situats a nord, concretament la finca que ocupa l'empresa Zodiac, que es classifiquen de sòl urbà consolidat ja que disposa dels Serveis urbanístics bàsics definits a l'article Article 27 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; i es classifiquen de sòl urbà no consolidat la resta de finques situades a sud, delimitades dins el PAU Carretera de Vilajuïga, amb la finalitat de parcel·lar i urbanitzar.

El document justifica la transformació de sòl no urbanitzable directe a sòl urbà atesa la reduïda dimensió de l'àmbit sud, que permet definir amb detall suficient l'ordenació i els criteris d'urbanització així com consolidar els usos en un termini curt de temps, permetent de satisfer les necessitats de les activitats industrials, sense necessitat de redacció d'un Pla parcial previ a la gestió.

Tanmateix, el document indica que s'aplicaran les reserves de sistemes que es corresponen al sòl urbanitzable en sectors d'ús no residencial d'acord amb l'article 65.4 del TRLUC. Es proposa que el 15%, corresponen a la suma del 10% destinat a zones verdes i el 5% destinat a equipaments, es destini en la seva totalitat a espais lliures atesa la innecessarietat d'obtenció d'un equipament públic de reduïdes dimensions allunyat del nucli urbà.

Pel que fa a l'ordenació proposada es preveu la franja verda de separació entre les finques edificables i la carretera de Vilajuïga per tal que es contribueixi a donar unes vistes més integrades amb l'entorn rústic de l'altra banda de la carretera. En aquesta franja es proposa una zona de plantacions que serveixin de filtre visual a la franja d'espais lliures públics paral·lela al camí de Mas Turó així com la integració d'una zona mixta de carril bici i passeig per a vianants. El rec de Queralbs es preserva i restaura afavorint la recuperació de la fauna i la flora de l'entorn.

Pel que fa als vials es proposa reconèixer el tram existent a l'extrem nord dins l'àmbit de modificació puntual que dona accés a la finca propietat de l'empresa Zodiac Española SAU. En l'àmbit sud, es planteja l'accés per un únic punt situat a l'extrem sud, ja que es tracta d'una parcel·la única amb diverses activitats en règim de divisió horitzontal, i s'estableixen les condicions per executar i urbanitzar el carril bici que es proposa al llarg de la carretera.

D'acord amb l'Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de data 11 de maig de 2021, es millora l'accés incorporant carrils de canvi de velocitat, allunyant l'accés de vehicles a la parcel·la en relació a la carretera GI-610 i reordenant el creuament de l'itinerari mixt de vianants i bicicletes.

Pel que fa a la regulació de les edificacions s'incorpora l'article 134bis a les Normes urbanístiques que regula la clau 9iv, i s'incorpora l'apartat 6 a l'article 141 que defineix les



característiques del PAU "Carretera de Vilajuïga", de manera resumida exposen el següent:

L'article 134bis. Condicions de la zona industrial carretera de Vilajuïga, clau 9iv.

- Parcel·la mínim. 9.000. S'estableix possibilitat que en règim de divisió horitzontal hi hagi varies entitats amb una densitat màxima d'un establiment industrial per cada 1.000 m² de parcel·la amb una dimensió mínim de local de 250 m² de superfície construïda. En aquest supòsit, les edificacions pera més d'un establiment tindran una dimensió mínima de 2.000 m²st.
- Front mínim de 20 ml
- Tipologia: Edificació aïllada amb pati interior i separada dels límits de carrer i partions veïns.
- Edificabilitat 0,679 m² de st/m²sòl
- Ocupació màxima: del 65%. L'edificació principal haurà de situar-se a l'interior de l'envoltant definida als plànols de zonificació, alineacions i rasants. D'aquesta ocupació, un mínim del 60% tindrà una alçada màxima de 10m i un màxim de 5% de l'ocupació podrà tenir una alçada màxima de 12m.
Les edificacions auxiliars destinades a instal·lacions podran ocupar un màxim d'un 1% fora dels límits establerts per a l'edificació principal. En aquest cas el conjunt de l'ocupació principal i secundària no superarà el 66%.
- Gàlils: identificats al plànols (10m de l'alineació dels sòls de domini públic i 5m a límits de les partions veïnes). L'edificació d'alçada superior a 10m s'haurà de situar a la franja de 50m paral·lela a la parcel·la veïna.
- Nombre màxim de plantes: PB+1 o PB+2 d'acord amb els gàlils definits als plànols d'ordenació.
- Alçada edificació: PB+1, 10 m, i PB+2, 12m.
- Condicions d'aparcament 1 plaça/turismes i una plaça per a bicicletes per cada 125m² de superfície construïda.
Podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus lleuger i sense tancaments perimetrals. Alçada màxima 2,5 m i profunditat de 5 m i de colors iguals que els de les cobertes dels edificis principals. Aquests elements computaran en càlcul de sostre i ocupació màxima.
- Usos principals: Industrial, magatzem, tallers i comercial (vinculat a l'activitat industrial principal).
- Usos compatibles: garatges i serveis tècnics (excepcionalment, es podrà permetre l'establiment de depuradores sempre que s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions).
- Usos prohibits: la resta.
- Les tanques tindran una base de formigó vist d'alçada 30cm i la part superior, d'alçada màxima 1,5m, serà de tanca metàl·lica de color verd i s'haurà de completar amb enfiladisses.
- Acabats i tractaments de les façanes, patis i elements a coberta, per a noves edificacions, grans rehabilitacions o ampliacions superiors al 20%, seran d'aplicació l'art.82 i les disposicions de la secció 3a del capítol 24 de la



- normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del PDUSNSLG relatives a l'ús d'activitats econòmiques.
- Volumetria, materials i colors d'edificacions que no produeixin contrastos o lluentors amb l'entorn i fons escènic. No es permetrà el color blanc, i només es permetrà el color verd-gris per les façanes i els colors terrosos per les cobertes.
 - Espai no edificable a front de parcel·la. Es destinarà a aparcament de vehicles i càrrega i descàrrega. No es podrà destinar a emmagatzematge permanent de material ni al desenvolupament de l'activitat. D'acord amb l'estudi d'inundabilitat, la rasant hauran d'estar per sobre la cota màxima de l'aigua.
 - Elements auxiliars a coberta: xemeneies, adjutoris, antenes, captadors d'energia solar i altres elements anàlegs.
 - Restauració del rec de Queralbs. No es podran atorgar llicències urbanístiques a la parcel·la confrontant, amb referència cadastral 281340EG1821S0000FD, sense la prèvia o simultània execució de la restauració. Si en el termini de 3 anys no s'ha realitzat es podrà executar per part de l'Ajuntament a càrrec dels propietaris de la finca.
 - Protecció contra incendis forestals. cal mantenir la franja de 25m.
 - Aigües. Caldrà complir l'article 6 del RDPH en relació als marges de les lleres públiques, preveient una zona de servitud e 5m d'amplada per a ús públic i una zona de policia de 100m en la que es condicionarà l'ús i les activitats segons l'article 9.2. La zona de servitud es regirà per l'article 7.1 i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació i ser apta i practicable. Les autoritzacions per a la plantació en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA. Els promotors hauran de subscriure una declaració responsable que coneixen i assumeixen el risc i caldrà una certificat del Registre de la propietat que indiqui que la construcció està en zona inundable. Resta prohibit l'abocament d'aigües i productes residuals que puguin contaminar les aigües, excepte prèvia autorització.
Els projecte d'edificació i d'activitat hauran de disposar d'un sistema de depuració d'aigües si generen aigües contaminades, disposaran de doble xarxa d'aigües residuals i pluvials, la xarxa de plujanes de paviment comptarà amb arquetes per la retenció de productes contaminants, i hauran de disposar d'una arqueta de registre lliure per a l'obtenció de mostres. Caldrà que els aprofitaments d'aigua de pous o lleures regularitzin la situació davant l'Organisme de Conca.
 - Protecció de la carretera. No es permetran activitats que afectin a la seguretat viària. La publicitat estarà condicionada a l'article 42 del TR de la Llei de Carreteres i en cas d'implantacions singulars caldrà un estudi detallat a la GI-610.

Article 141.6 El PAU "Carretera de Vilajuïga" es desenvoluparà amb les següents condicions.



- **Objectius:** consolidació de l'àrea industrial, millora dels accessos i integració paisatgística de les edificacions dels terrenys situats a l'oest de la ctra.de Vilajuïga confluència amb el camí de Mas Turró.
- **Qualificació zonal:** Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau 9i.
- **Condicions per a la urbanització:** comprendrà les obres dins i fora de l'àmbit necessàries per a dotar-lo dels serveis, com l'estació de bombeig de Mas Boscà; determinarà les rasants de vials i carril bici per evitar l'entrada d'aigua d'acord amb l'estudi d'inundabilitat i l'informe de l'ACA; s'anul·larà l'accés actual des de la carretera; les espècies arbustives i enfiladisses donaran compliment al RD 630/2013; la xarxa de drenatge serà independent de la de la carretera; complirà la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat; respectarà els criteris de l'EIIP; i haurà d'obtenir l'informe favorable dels ST de carreteres i de l'ACA.
- **Condicions per a la gestió:**
 Els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície de les finques 2a, 2b, 2c i 3 que van resultar del text refós aprovat definitivament el 26 de gener de 2010; formaran part del compte de liquidació provisional la quantitat de 294.783,23 euros corresponents a les despeses anticipades per l'INCASOL corresponents a les connexions de serveis de caràcter general i incorporació de la rotonda a la carretera de Vilajuïga; el sistema d'actuació pes inicialment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i serà el de cooperació en funció del compliment de l'agenda (terminis a i b).
- **Agenda:** (a partir de la data en la qual la modificació sigui executiva):
 - a) 6 mesos per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels estatus i bases de la junta de compensació.
 - b) 6 mesos a partir d'aleshores per la presentació per a la presentació del projecte d'urbanització i reparcel·lació.
 - c) 1 any a partir del moment que el projecte urbanització i reparcel·lació siguin executius per iniciar les obres d'urbanització i les externes.

	Superfície	%	Sostre	Edificabilitat	Habitatges
Vials	1.580,63m ²	10,81%			
Aparcaments	0				
Espais lliures	2.537,08m ²	17,35%			
Dotacions	0				
Total usos públics	4.117,71m ²	28,16%			
Total usos privats	10.505,59m ²	71,84%	7.133,30m ² st	0,679m ² st/m ² s	0
Total PAU	14.623,30m ²				

El quadre resum de l'ordenació plantejada és el següent:

MODIFICACIÓ PROPOSADA



TOTAL ÀMBIT	43.962,26 m² 100%
Sistema de Parcs i Jardins Clau C	6.678,16 m ² 15,19%
Sistema viari Clau A	2.173,74 m ² 4,94%
Zones d'aprofitament privat Clau 9iv	35.110,36 m ² 79,86%
Sòl urbà consolidat SUC Zodiac	29.338,96 m² 100%
Sistema de Parcs i Jardins Clau C	4.141,08 m ² 14,11%
Sistema viari Clau A	593,11 m ² 2,02%
Zones d'aprofitament privat Clau 9iv	24.604,77 m ² 83,86%
Sòl urbà no consolidat SUNC PAU	14.623,30 m² 100%
Sistema de Parcs i Jardins Clau C	2.537,08 m ² 17,35%
Sistema viari Clau A	1.580,63 m ² 10,81%
Zones d'aprofitament privat Clau 9iv	10.505,59 m ² 71,84%

L'EIIP amb una anàlisi de visuals valora els efectes de les noves volumetries des dels punts d'observació més importants de la plana, i proposa alternatives volumètriques que ajuden a definir una regulació més acurada d'alçades, essent l'Alternativa 3 l'escollida pel seu menor impacte.

El document aporta un EIIP on proposen les següents mesures:

- Plantació de vegetació arbrada pròpia dels conreus de la zona, en l'espai comprès entre la carretera i el sector classificat de SUNC, amb doble filera d'oliveres, enmig de les quals transcorrerà un camí de sauló destinat a la circulació de vianants i bicicletes.
- Plantació lineal imitant i seleccionant espècies ja presents en els marges arbrats i arbustius propis del parcel·lari agrari de la zona (llentiscle, xiprers, tamarius, etc.) a l'àmbit sud, darrera l'habitatge per crear una funció de paravent. Plantació de sureres a l'àmbit de la zona verda situada a ponent. Reforçar les plantacions en les zones ja plantades.
- Donar continuïtat al paviment de sauló cap al sector consolidat, per millorar la mobilitat i dotar l'espai lliure de certa homogeneïtzació.
- Reduir l'exposició visual de les edificacions limitant l'alçada màxima, mantenir un retranqueig de 25m, definir un front de parcel·la a via pública de 20m i separar un mínim de 10m l'alineació de sòls de domini públic i 5m dels límits de les partions veïnes.
- Determinar un cromatisme concret de les noves edificacions, tant de façana com teulades, amb un color verd-gris per façanes i colors terrosos per les cobertes.
- Determinar una alçada màxima de les tanques a 1,5m, de reixat metàl·lic i visualment permeable de color verd amb plantació d'enfiladisses.

Antecedents



La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 19 de juliol de 2021 va adoptar l'acord següent:

“-1.Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla general a la zona d'activitats de la carretera de Vilajuïga promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses fins que mitjançant un text refós verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1. Cal justificar i donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'organisme competent en matèria de mobilitat emès l'11 de maig de 2021.
- 1.2. Cal determinar les cotes dels espais exteriors dins la clau 9iv i les rasants de la vialitat del PAU previstes per afrontar el risc d'inundació. Una vegada definits caldria obtenir el vistiplau de l'ACA.
- 1.3. Cal mantenir els paràmetres que atorguen aprofitament equivalents als del pla parcial anul·lat i concretar el nombre d'activitats en funció de la mobilitat, en coherència també amb l'esmentat informe de l'organisme competent emès l'11 de maig de 2021.
- 1.4. Cal incloure a l'article 134bis que regula la clau 9iv, que per a noves edificacions, grans rehabilitacions o ampliacions superiors al 20%, seran d'aplicació l'article 82 i les disposicions de la secció 3ª del capítol 24 de la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.
- 1.5. Cal completar l'EIIP amb una anàlisi de visuals que valori els efectes de les noves volumetries des dels punts d'observació més importants de la plana, i proposi alternatives volumètriques que ajudin a definir una regulació més acurada de les alçades. En tot cas caldria limitar els 25 m d'alçada a una superfície determinada i només per una necessitat funcional clarament justificada en el moment de la llicència. Així com fixar un volum teòric (ocupació per alçada màxima) que no es pot superar en cas que, de manera excepcional s'arribés a les alçades singulars. A més, en aquests àmbits de més alçada caldria garantir un major gàlib de separació amb l'entorn. També caldria establir la necessitat d'utilitzar diferents materials en alçada, de manera que en la part superior tingués un cromatisme similar al fons escènic dominant.
- 1.6. Cal establir, a més del contingut propi, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment de la normativa d'integració paisatgística del PDU amb la documentació prevista a l'article 81 del PDU.
- 1.7. Cal especificar en quin article del PGOU s'inclou la fitxa del PAU "Carretera de Vilajuïga".

Tramitació municipal



El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 27 de juliol de 2022 va adoptar l'acord d'incorporar i verificar el Text Refós de la Modificació puntual núm.6/2020 del Pla general d'ordenació urbana a la carretera de l'Estació de Vilajuïga Km2.

Informes

Durant el tràmit del Text refós s'ha incorporat l'informe de l'ACA, de data 9 de juny de 2022, que assenyalava que d'acord amb els resultats de l'Estudi d'inundabilitat en l'àmbit de la modificació puntual l'extrem sud-est de l'àmbit ocupa terrenys de la Zona inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

Quant a la riera de Queralbs, l'anàlisi del comportament hidràulic d'aquest curs així com la delimitació de la Zona Inundable i la Zona de Flux Preferent, aquest curs no genera desbordaments per a 500 anys de període de retorn i, per tant, no genera risc d'inundació per a 500 anys de període de retorn.

La normativa del sector haurà d'incloure les especificacions de l'article 14bis "Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable" del RDPH pel que fa a els usos admissibles.

Pel que fa al sanejament, atès que el desenvolupament del sector es situa en un horitzó futur indeterminat, i que en el moment de l'emissió d'aquest informe no es pot garantir la connexió al sistema de sanejament en alta, el sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. Per tal d'admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector al sistema de sanejament en alta, cal obtenir l'informe favorable de l'ens gestor de la xarxa en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del Programa de Mesures del PGDCFC i la valoració d'altres alternatives.

Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials dels nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats.

El projecte d'urbanització haurà d'incorporar les mesures concretes a implantar en el sector, necessàries per minimitzar la impermeabilització i conseqüentment l'increment de cabal punta generat.

I d'acord amb les consideracions següents, conclou que:

1. L'ordenació del sector i els usos admissibles hauran de ser compatibles amb els usos permesos en la Zona Inundable, d'acord amb les especificacions de l'article 14bis del RDPH.
2. Respecte el sanejament, el sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris



per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietari.

3. Els documents de planejament derivat que desenvolupin el sector es redactaran d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Normativa

S'afegeix l'article 134bis i es modifica l'article 141.

Valoració de l'expedient

D'acord amb l'article 97 del TRLLU, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar, justificar la necessitat de la iniciativa, oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit la modificació justifica la necessitat d'ajustar la normativa vigent a la realitat física existent de l'àmbit, de resultes de l'anul·lació de la normativa anterior, per tal de permetre la millora arquitectònica, la consolidació i ampliació de les activitats industrials existents; la millora dels seus accessos rodats, amb bicicleta o a peu; l'establiment de criteris d'ordenació de l'edificació i la urbanització, augmentant les zones verdes per tal de millorar paisatgísticament la transició de la zona industrial amb l'entorn rural; l'assumpció de la restauració del Rec de Queralbs afavorint la recuperació de la fauna i la flora de l'entorn, i la dotació d'un sector industrial i terciari que diversifiqui l'activitat econòmica del municipi, basada principalment en el turisme.

Cal esmentar que la present Modificació redueix aproximadament a la meitat la superfície de l'àmbit objecte de ser classificat com a sòl urbà respecte a l'àmbit classificat pel POUM de Roses anul·lat l'any 2016, mantenint en sòl no urbanitzable els terrenys situats a nord del rec de Queralbs i classificant únicament de sòl urbà els terrenys on actualment hi ha edificacions existents.

El document també argumenta que "les edificacions existents són disconformes amb el planejament, però estan ubicades en una finca amb tots els serveis propis d'una finca urbana i amb les corresponents llicències de construcció atorgades degudament per l'Ajuntament i amb l'edificació totalment consolidada havent donat compliment a l'execució del projecte de reparcel·lació i al projecte d'urbanització degudament aprovats i executats. No hi ha cap pronunciament judicial que ordeni l'enderroc d'allò construït a l'empara del



planejament anul·lat, per tant, la present modificació no vulnera en cap cas, cap sentència o interlocutòria ni desobeeix cap decisió judicial.”

Pel que fa el compliment de les prescripcions de l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 19 de juliol de 2021:

En referència al punt 1.1 s'incorporen les prescripcions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat emès l'11 de maig de 2021 adaptant els plànols d'ordenació i les normes urbanístiques que consisteixen en: qualificar com a sistema viari la franja adjacent a la carretera amb l'amplada i longitud necessària en cadascun d'acord amb la normativa sectorial de traçat; suprimir la intersecció del camí a la carretera i reconduir-lo cap a la nova intersecció; incrementar, en l'àmbit del PAU, la longitud i superfície destinada a vialitat si resulta necessari per evitar cues i acumulacions de vehicles que afectin la GI-610; dibuixar la línia d'edificació a 25m que deixa en volum disconforme l'habitatge existent; indicar que la xarxa de drenatge de l'àmbit ha de ser independent de la carretera; indicar que no es permetran activitats que generin qualsevol residu que afecti la seguretat viària; indicar que els projecte d'urbanització hauran d'incloure l'obligació del compliment de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat per la protecció del medi nocturn i executar les obres necessàries; indicar que la publicitat haurà de respectar els requeriments de l'article 42 del TR de la Llei de carreteres; i indicar que el projecte d'urbanització del PAU haurà d'obtenir l'informe favorable vinculat dels SSTT de carreteres de Girona.

Pel que fa al punt 1.2, s'inclouen les determinacions de l'informe de l'ACA de data 9 de juny de 2022 a l'article 134bis Condicions de la zona industrial carretera de Vilajuïga, clau 9iv i a l'article 141.6 PAU "Carretera de Vilajuïga" de les normes urbanístiques.

El document de modificació fixa les cotes i les rasants de la vialitat del PAU previstes per afrontar el risc d'inundació als dos extrems de la línia de façana paral·lela a la carretera: la rasant +24,00 al vèrtex nord coincidint amb la cota actual dels terrenys que no s'inunden dins la finca de Zodiac, i la rasant +21,40 al vèrtex sud que coincideix amb la de l'eix de la carretera actual, preveient calats de màxims pel període de retorn de 500 anys en situació actual a l'àrea sud en que es delimita el PAU amb variacions entre 0 i 30cm,

L'informe de l'ACA indica que els documents de planejament derivat que desenvolupin el sector es redactaran d'acord amb les prescripcions assenyalades i es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. Tenint en compte que no es requereix de cap planejament derivat posterior, caldrà que el projecte d'urbanització que es redacti compleixi aquests requisits.

Pel que fa al punt 1.3

El document indica que el Pla parcial anul·lat establia una edificabilitat neta de $0,67\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$. Segons el Projecte de reparcel·lació, la parcel·la resultant 4, adjudicada a Zodiac Española SAU, tenia una superfície de 24.952m^2 , que és justament la superfície cadastral, i per tant $0,67\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} \times 24.952\text{m}^2 = 16.717,84\text{m}^2\text{st}$.

Amb la nova ordenació, en lloc de 24.952m^2 de superfície de finca, n'hi ha $24.604,77\text{m}^2$ de parcel·la en clau 9iv i per tant es calcula el nou índex d'edificabilitat neta per mantenir el sostre edificable essent $16.717,84\text{m}^2\text{st}/24.604,77\text{m}^2 = 0,679\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.



Pel que fa referència al nombre d'activitats en funció de la mobilitat, el nou article 134bis determina una densitat d'1 establiment cada 1.000m² de parcel·la.

En compliment del punt 1.4 el document exposa que s'inclou l'apartat 5.2 de l'article 134bis que regula la clau 9iv, que per a noves edificacions, grans rehabilitacions o ampliacions superiors al 20% seran d'aplicació l'article 82 i les disposicions de la secció 3a del capítol 24 de la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del PDUSNSLG relatives a l'ús d'activitats econòmiques.

En relació al punt 1.5 l'EIIP amb una anàlisi de visuals valora els efectes de les noves volumetries des dels punts d'observació més importants de la plana, i proposa alternatives volumètriques que ajuden a definir una regulació més acurada d'alçades, essent l'Alternativa 3 l'escollida pel seu menor impacte, amb una alçada d'entre 10 i 12m, i queda regulada per les NNUU. Per modular l'impacte d'aquesta reducció d'alçades es passa del 60% al 65% d'ocupació màxima admesa. La relació de la nova ocupació i alçades comporten un volum inferior al que preveia el Pla parcial.

En relació al punt 1.6 s'incorporen criteris i mesures específiques d'integració en compliment de la normativa del PDU. Són les següents:

Criteri	Mesures
Mantenir el tret diferenciador del caràcter agrícola	Plantació de vegetació arbrada pròpia dels conreus de la zona, en aquest cas oliveres
	Desenvolupar un patró de plantació seguint la disposició lineal imitant i seleccionant espècies pròpies dels marges arbrats i arbustius propis del parcel·lari agrari (llentiscle, xiprers, tamarius, etc.)
Evitar que les noves instal·lacions industrials constitueixin una pantalla visual en relació a l'eix viari	Reduir el màxim permès de les edificacions fins als 15m d'alçada
	Retranqueig de les edificacions de fins als 25m des de la carretera per a permetre una plantació arbrada generosa i que permeti ocultar les edificacions del sector.
	Determinar un cromatisme concret de les noves edificacions, tant de façana com de teulades, per minimitzar-ne l'impacte tot evitant el contrast respecte la matriu agrícola i la vegetació present.
Minimitzar la visió de la tanca	Limitar l'alçada màxima de la tanca a 150cm.
	Dotar-la d'un cromatisme propi de la zona, concretament de color verd.
	Escollir model visualment permeable, en aquest reixat metàl·lic.
	Recobrir-la de planta enfiladissa per tal de millorar-ne la funció d'ocultació

Pel que fa a la prescripció 1.7 s'especifica que l'article del PGOU en el que s'inclou la regulació del PAU "Carretera de Vilajuïga" és el 141. Les Normes urbanístiques refonen en aquest article les determinacions del Pla general vigent i les de la proposta.



Havent vist i analitzat la documentació tramesa, es considera que s'han complimentat correctament les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 19 de juliol de 2021, sens perjudici del pronunciament dels organismes competents en matèria de carreteres i aigües en el marc del projecte d'urbanització.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre), la Llei 16/2015, de 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, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament la Modificació del Pla general a la zona d'activitats de la carretera de Vilajuïga, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, sens perjudici del pronunciament dels organismes competents en matèria de carreteres i aigües en el marc del projecte d'urbanització.
2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Sònia Bofarull i Serrat
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona



signat electrònicament

	Doc. original signat per: Sonia Bofarull Serrat 30/09/2022	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 30/09/2025	Data creació còpia: 30/09/2022 13:07:39
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  07BH07WYFAPNDEDCJD6WLI67OJO30ZGC	Pàgina 14 de 14