



Ajuntament de Roses
www.roses.cat



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES

CARRETERA DE VILAJUÏGA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

MAIG 2020

El present document d'Avanç, ha estat redactat per REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P. i subscript pels arquitectes Narcís Reverendo i Joaquim Ginesta.

Equip redactor de l'avanç de MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES a la carretera de Vilajuïga:

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ

Joaquim Ginesta, arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Narcís Reverendo, arquitecte

Alba Farré, arquitecta

Mariona Pujol, arquitecta tècnica

Albert Albertí, geògraf i consultor ambiental (La Copa SCP)

Ricard Ruiz de Morales (ABM)

Laura Casas (ABM)

Antoni Magín Simon, advocat (Barcelona Disseny Urbanístic s.l.p)

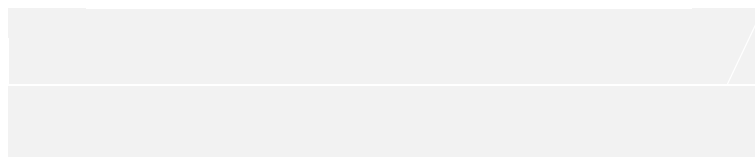
Sònia Berlanga Font, advocat (Barcelona Disseny Urbanístic s.l.p)

Signatura

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-pral 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com



Roses, maig 2020.

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	6
0. INTRODUCCIÓ	6
0.1. Antecedents urbanístics	6
0.1.1. Planejament vigent.	6
0.1.2. Iniciativa	13
0.1.3. Oportunitat de la modificació puntual	13
Regulació urbanística anul·lada	13
Iniciativa del desenvolupament.	15
Estat de l'edificació	15
Insuficiència de sòl industrial al municipi de Roses	17
0.2. Marc legal de la modificació puntual del Pla General	18
0.3. Legislació aplicable	18
0.3.1. Condicions especials que afecten a les modificacions puntuals de planejament	20
0.4. Contingut i determinacions	23
0.4.1. Contingut	23
0.4.2. Documentació ambiental	25
0.4.3. Improcedència de la memòria social	25
0.5. Tramitació	25
0.5.1. Avanç de planejament	25
0.5.2. Informe Ambiental Estratègic de 21 de març de 2019	25
0.5.3. Informe Territorial i urbanístic de data 27 de març de 2019	27
0.5.4. Informe de l'Oficina territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona de data 3 d'abril de 2020	32
1. ANÀLISI	35
1.1. Planejament urbanístic municipal vigent	35
1.1.1. Zonificació	35
1.1.2. Característiques de la Zona Rural, Clau 14b	35
1.1.3. Aprofitament urbanístic de referència a l'àmbit de la modificació	38
1.2. Pla Director Urbanístic de la Serra de Rodes (PDUSR)	39
1.3. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines PTPCG	41
1.4. Característiques de la l'àrea urbana en la que es proposa la modificació puntual	47
1.4.1. Accessibilitat	47
1.4.2. Serveis d'urbanització	50
Xarxa d'aigua	51
Xarxa de mitja i baixa tensió	51
Telecomunicacions	52
Sanejament aigües residuals	52
Aigües pluvials	53
Enllumenat Públic	53
1.4.3. Posició respecte el nucli urbà	54

1.4.4.	Activitat econòmica de l'entorn	54
1.4.5.	Característiques físiques de les finques afectades per la modificació puntual i orografia	57
1.4.6.	Estructura de la propietat	59
	Propietats privades.	59
	Sòl de domini públic.	60
1.4.7.	Elements d'interès patrimonial	62
2.	DIAGNOSI	64
2.1.	Incoherència entre la normativa urbanística i la realitat física	64
2.2.	Inadequació de la normativa del PGOU per incentivar el sector industrial	65
2.3.	Adequació de les característiques físiques de l'àmbit als usos proposats	65
2.4.	Efectes sobre el medi	65
2.5.	Conclusions de la diagnosi	66
3.	PROPOSTA DE MODIFICACIO PUNTUAL	67
3.1.	Àmbit.	67
3.2.	Estudi d'alternatives.	68
3.2.1.	Descripció de les alternatives	68
	Alternativa A0	68
	Alternativa A1	68
	Alternativa A2	68
3.2.2.	Valoració de les alternatives plantejades.	69
	Impacte paisatgístic	69
	Termini de desenvolupament	69
	Resultat de l'ordenació	70
3.2.3.	Quadre resum de la valoració de les alternatives	70
3.2.4.	Alternativa escollida	71
3.3.	Objectius de la modificació puntual	71
3.4.	Justificació i proposta de la modificació puntual	71
3.4.1.	Règim jurídic	71
3.4.2.	Increment del sòl destinat a usos industrials	72
3.4.3.	Millora de l'accessibilitat de les finques	72
3.5.	Interès públic de la modificació de Pla general	72
3.6.	Criteris de l'ordenació proposada per la modificació de Pla general	74
3.6.1.	Integració paisatgística	74
3.6.2.	Sistema viari	74
3.6.3.	Ordenació de l'edificació	74
3.6.4.	Gestió	80
	Àrea nord en sòl urbà consolidat.	80
	PAU Carretera de Vilajuïga.	82
3.7.	Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals	83
3.7.1.	Generació d'aigües residuals	83
3.7.2.	Demanda d'aigua potable	84

3.7.3.	Informe de suficiència de cabal d'aigua potable i de capacitat de la xarxa de sanejament	85
3.8.	Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques	85
3.8.1.	Enderrocaments i moviment de terres	85
3.8.2.	Explanació	85
3.8.3.	Seccions de ferm	86
3.8.4.	Alineació, vialitat i definició geomètrica	87
3.8.5.	Aigües pluvials.	87
3.8.6.	Aigües residuals.	87
3.8.7.	Xarxa d'enllumenat públic	88
3.8.8.	Xarxa d'aigua potable	88
3.8.9.	Xarxa de telecomunicacions	88
3.8.10.	Xarxa elèctrica	89
3.8.11.	Xarxa de gas	89
3.8.12.	Enjardinament, reg i mobiliari urbà	90
3.8.13.	Serveis existents	90
3.8.14.	Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.	90
3.8.15.	Compliment de l'Ordre VIV / 561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats.	94
3.9.	Quadres de característiques de la modificació puntual	102
3.10.	Agenda	102
II.	ANNEXOS	104
ANNEX I.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	105
Ingressos i despeses de capital derivats de l'actuació i increment de patrimoni.		105
Ingressos i despeses corrents municipals cal tenir en compte les següents consideracions:		106
Conclusions		107
ANNEX II.	AVALUACIÓ ECONÒMICA	108
Criteris adoptats en l'avaluació econòmica.		108
Rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent.		108
Rendiment econòmic derivat de la nova ordenació.		109
Resultat de la modificació puntual.		116
III.	PLÀNOLS	117
IV.	NORMES URBANÍSTIQUES	118
Article 1.	Nou article 134 bis condicions d'ús de la Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau	
9iv	119	
Article 2.	fitxa normativa del PA "Carretera de Vilajuïga"	123

I. MEMÒRIA

0. INTRODUCCIÓ

0.1. Antecedents urbanístics

0.1.1. Planejament vigent.

El planejament urbanístic vigent en el municipi de Roses és el Text refós del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, la comissió va donar la conformitat i acordar la publicació en data de 27 de juliol de 1993 (DOGC núm. 1793 de 6 de setembre de 1993).

En data 27 d'octubre de 1999 es va aprovar definitivament la **Modificació puntual núm. 19 del Pla General d'Ordenació de Roses** per a la implantació d'un sector industrial a la carretera de Vilajuïga.

En data 31 d'octubre de 2001, la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el **Pla Parcial d'Ordenació del sector industrial de la carretera de Vilajuïga**, promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses, que desenvolupa les determinacions contingudes en la Modificació puntual del PGO de Roses abans esmentada.

En data 4 de desembre de 2002 es va aprovar definitivament la **Modificació puntual del Pla Parcial del Sector industrial carretera de Vilajuïga –Polígon 1-** per tal de corregir les errades materials i ajustos de superfícies detectats en el Pla Parcial aprovat definitivament, supeditant l'executivitat de l'acord a la presentació d'un Text Refós, al que la Comissió d'Urbanisme de Girona va donar la seva conformitat en data 25 de setembre de 2003.

El 12 de maig de 2003 la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Roses va aprovar el **Projecte d'urbanització del polígon 1 del Pla Parcial del sector industrial Carretera de Vilajuïga**, d'acord amb les determinacions de la Modificació puntual del Pla Parcial aprovada el 4 de desembre de 2002.

El 12 de juny de 2003, l'INCASÒL va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació del sector industrial Carretera de Vilajuïga.

En sessió de 1 d'octubre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la **Modificació puntual núm. 2 del Pla Parcial del Sector Industrial de la Carretera de Vilajuïga**, incorporant d'ofici

un seguit de prescripcions, i establint que l'Administració Actuant serà l'Institut Català del Sòl.

Arrel de la nova ordenació establerta en el planejament esmentat es van introduir un seguit de canvis en el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Industrial carretera de Vilajuïga inscrit en el Registre de la Propietat de Roses, essent necessari tramitar un **Text Refós de dit projecte de reparcel·lació**, que va ser aprovat inicialment per acord de la Direcció de l'INCASOL de 13 de març de 2009.

Mitjançant acord de la Direcció de l'INCASOL de 26 de gener de 2010, s'aprova definitivament el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació abans esmentat.

Per sentència de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2011s'estimà el recurs de cassació interposat contra la sentència de la Sala del Contenciós-administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 3 d'octubre de 2006, i declarà la **nul·litat del Pla Parcial del Sector Industrial carretera Vilajuïga de Roses**, així com la modificació puntual nº 19 del planejament general de Roses, que classificava els terrenys de l'àmbit del Pla Parcial com a sòl urbanitzable.

El motiu de dita nul·litat segons es desprèn de dita sentència radica a la insuficient motivació del canvi de classificació urbanística dels terrenys, atesos els valors mediambientals de la zona acreditats per informe pericial, i tenint en compte que l'origen de dits canvis normatius era un conveni urbanístic que també va ser anul·lat per sentència de 27 de maig de 2008.

Derivat de dita urbanització i del Pla Parcial, els terrenys inclosos en dita Pla parcial van assolir la condició de Sòl urbà i sobre els mateixos es va construir un conjunt de Naus Industrials.

Per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 11 de gener de 2010 es **va aprovar definitivament el POUM de Roses**, que qualificava la finca propietat de Zodiac Española SAU de sòl urbà consolidat sense incloure'l en cap sector de planejament, la qual cosa comportava que la finca ostentés la condició de solar, sense més obligacions urbanístiques.

L'auto de 5 de desembre de 2013 del Tribunal Superior de Justícia, en autos Procediment 871/2002, en un incident d'inexecució de sentència, disposa en el seu fonament jurídic primer:

“ [...] razón por la cual no es procedente declarar, en méritos del artículo 105 de la ley jurisdiccional, la imposibilidad material o jurídica de ejecución de tal sentencia, pues ésta quedará debidamente completada con la simple publicación, de su parte dispositiva en los correspondientes diarios oficiales para general conocimiento y efectos jurídicos. Sin que haya lugar a pronunciar-se, en consecuencia, sobre las posteriores actividades de gestión, urbanización o edificación desarrolladas en el sector industrial de que se trata, que no han constituido el objeto de este recurso, sin perjuicio de que pudieran serlo de otro diferente, ni en consecuencia, sobre el derribo de la totalidad o de parte de las Construcciones o edificaciones restantes que, caso de no haber quedado amparadas en los posteriores planes e instrumentos de gestión aprobados y/o licencias concedidas, habrán devenido, por consecuencia de la anulación del planeamiento de autos y a salvo las acciones pertinentes , en la situación jurídico-urbanística que corresponda.”

Per tant l'esmentada modificació quedava emparada pel nou POUM de Roses.

Posteriorment, per sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015, confirmada per Interlocutòria del Tribunal Suprem de 4 de Febrer de 2016 es va declarar la **nul·litat del POUM de Roses**, aprovat definitivament l'any 2010.

Havent-se anul·lat jurisdiccionalment el Pla Parcial del Sector Industrial carretera Vilajuïga de Roses i la Modificació Puntual núm. 19 del Pla General, i havent-se anul·lat el POUM de Roses aprovat definitivament l'any 2010, el planejament urbanístic general vigent a Roses, ve conformat pel Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Roses, la conformitat del qual adoptà la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona per acord de 26 de març de 2003. (Publicat al BOPG de 18 de desembre de 2003), però aquest no és d'aplicació a la finca objecte d'aquest informe, arrel de la sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2011 que declarà la **nul·litat del Pla Parcial del Sector Industrial carretera Vilajuïga de Roses, així** com la modificació puntual nº 19 del planejament general de Roses, que classificava els terrenys de l'àmbit del Pla Parcial com a sòl urbanitzable. Per tant, la regulació urbanística de la finca de referència ve establerta en el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses aprovat definitivament en data 27 de juliol de 1993, segons el qual la finca està classificada com a sòl no urbanitzable.

La sentència **del Tribunal Suprem, Sala Tercera, de lo Contenciós-administratiu, Secció 5ª, Sentència de 1 Dic. 2015, Rec. 373/2015**, respecte al recurs de cassació interposat per l'Associació dels Naturalistes de Girona, aquesta interessa l'execució parcial de la sentència en allò no edificat.

A tal efecte l'Ajuntament de Roses va justificar el següent:

"[...] mientras que la ejecución de dicha sentencia no podría proyectarse sobre un planeamiento aprobado definitivamente con posterioridad a la fecha de 31 de octubre de 2001 de aprobación definitiva de la modificación del Plan General, ya que aquél no puede considerarse aprobado para eludir el cumplimiento de la sentencia de 4 de febrero de 2011 , y ni siquiera puede considerarse aprobado en previsión de un posible resultado adverso en el pleito que se sustanciaba, pues la sentencia dictada por la Sala de instancia con fecha 3 de octubre de 2006 había desestimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación ahora recurrente, sino que, por el contrario, la aprobación del nuevo planeamiento obedeció a la potestad de la Administración municipal para variar la ordenación urbanística del suelo por razones de interés público con un resultado en sintonía con la pretensión ejercitada por dicha Asociación, con lo que ésta ha conseguido satisfacción en sus pretensiones de mantener en el estado natural un terreno que sirve de conexión entre los Parques Naturales de Cap de Creus y de Aiguamolls de L'Empordà, así recogido en el planeamiento vigente, con lo que la nueva ordenación se acomoda a lo dispuesto en la sentencia de esta Sala del Tribunal Supremo de fecha 4 de febrero de 2011, y si se examinan los instrumentos gestión aprobados con base o desarrollo de aquellos instrumentos de ordenación se comprueba que se han adecuado al planeamiento posteriormente aprobado con la indicada finalidad, instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que no han sido impugnados en sede jurisdiccional por la Asociación recurrente, por lo que finalizó con la súplica de que se declare no haber lugar al recurso de casación interpuesto y que se ratifiquen los autos recurridos."

Actualment 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 corresponent 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, pel que la present modificació no vulnera en cap cas, cap sentència o interlocutòria ni desobeeix cap decisió judicial.

Cal recordar l'article 73 de la Llei 29/1998 de jurisdicció contenciosa-administrativa, quan disposa que les sentències fermes que anul·lin un precepte d'una disposició general no afecten per si mateixes l'eficàcia de les sentències o els actes administratius fermes que l'hagin aplicat abans que l'anul·lació assolís efectes generals, excepte en el cas que l'anul·lació del precepte impliqui l'exclusió o la reducció de les sancions encara no executades completament.

Per aquest motiu, el projecte de reparcel·lació; el projecte d'urbanització i la llicència d'edificació de la nau on es troba la activitat de Zodiac Española SAU, és va atorgar vàlidament en quant 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.

Per tant, hi ha un conjunt de propietaris que van participar i assumir la totalitat de costos de urbanització i es van executar les mateixes a les seves finques, entre els que hi ha Zodiac Española SAU, i una altra part de propietaris que corresponien a una segona fase de obres de urbanització que no van ser ni executades i fetes efectives.

A més les finques on es vol actuar, tenen els requisits de l'article 21.3 de la Llei 7/2015, del sòl en quant disposa dels elements per a ser considerat apte per l'edificació:

*“3. **Està en la situació de sòl urbanitzat** el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:*

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no

comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta, que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació que proposi l'instrument de planificació corresponent."

En el mateix sentit es manifesta l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

*"**Tenen la consideració de solar**, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:*

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària."

Es reitera de nou la no vulneració dels dictats de la sentència, ja sigui per l'aplicació de l'article 73 de la LJCA o bé per l'aclariment de l'Associació dels Naturalistes de Girona, en tant que aquesta interessa l'execució parcial de la sentència en allò no edificat, i en el supòsit que ens ocupa s'executaria parcialment el sector només en la part edificada. S'entén que mitjançant la present modificació es dona compliment íntegra al Planejament aplicable i no s'està vulnerant cap precepte o disposició que contravingui els pronunciaments recaiguts en sentències Judicials.

Ens trobem actualment en la situació d'haver-hi un conjunt d'edificacions en un sòl classificat com a no urbanitzable: Una activitat totalment consolidada i amb les seves instal·lacions implantades conforme a la normativa aplicable

al moment, que generen una riquesa econòmica i social al entorn i al municipi de Roses així com amb una possible projecció de futur de les seves instal·lacions a nivell municipal i comarcal. Que dona un conjunt de llocs de treball de forma directa a unes 250 persones més les de forma indirecte.

També es consideren un conjunt d'edificacions al seu entorn que es troben en una situació de precarietat, que degut a la situació urbanística actual, no poden realitzar cap tipus de millora i activitat donat que es troben en sòl no urbanitzable.

Per altra part la present modificació obliga a els propietaris del sòl urbà a executar les obres de restauració i adequació del rec de Queralbs fet que donarà més integració de fauna i flora a un sector alterat artificialment per les obres de urbanització executades anteriorment.

La modificació del Pla General donarà a les finques incloses en l'àmbit objecte de modificació la possibilitat i l'oportunitat d'una millora en la accessibilitat i viabilitat de la zona. Així mateix dotarà a la zona ja urbanitzada i a la pendent de consolidar d'un espai verd i una zona de carril bici i zona de passeig per a vianants que millorarà l'entorn. Donarà la possibilitat d'una millora arquitectònica, urbanística i paisatgística de les naus en estat de degradació tota ; la millora en la integració paisatgística ambiental així com la millora en la cohesió i entorn social, al poder desenvolupar una activitat totalment legalitzada i ajustada a la normativa sectorial, fet que en la situació actual es del tot precària.

Es dotarà al municipi de Roses d'una zona industrial, consolidada on poder generar uns fluxos econòmics importants que contribueixen a la millora social i econòmica del entorn. S'evitaran un nombre de trasllats de treballadors que actualment es troben en situació de contracte i la seguretat que genera la classificació correcte de la zona dona unes expectatives de futur totalment viables per a la millora en la integració social ja que donada la proximitat i possibilitat de tenir una zona industrial al municipi generà unes reduccions en el desplaçaments; en la contaminació ambiental i amb la possibilitat de coexistir amb la vida social del municipi.

En tant que existeix suficient motivació del canvi de classificació urbanística dels terrenys, atesos els valors mediambientals de la zona en la modificació de planejament que es promou, no afecta la zona que se devia tenir una especial protecció i sobre la que es va pronunciar les resolucions judicials.

L'àmbit de modificació no tenia ni té cap especial protecció i es tractar de adequar una situació urbanística existent a la realitat actual, sense cap tipus d'afectació ambiental.

0.1.2. Iniciativa

A proposta de: la societat **Zodiac Española SAU**, amb CIF núm. A08181620, domiciliada a Roses, carretera G-610 de Palau a Roses Km 2 CP 17480; societat **Estrella Lloguers i Promocions SL**; i **Rosa M^a Baulida Vidal**. La iniciativa de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana és de l'**Ajuntament de Roses** per acord plenari de 28 de gener de 2019.

Cal posar de manifest que la totalitat de propietaris que inicialment eren receptors de finques amb aprofitament urbanístic també estan ara inclosos en la present modificació, no havent-hi propietaris que complint amb aquestes circumstàncies hagin quedat exclosos.

0.1.3. Oportunitat de la modificació puntual

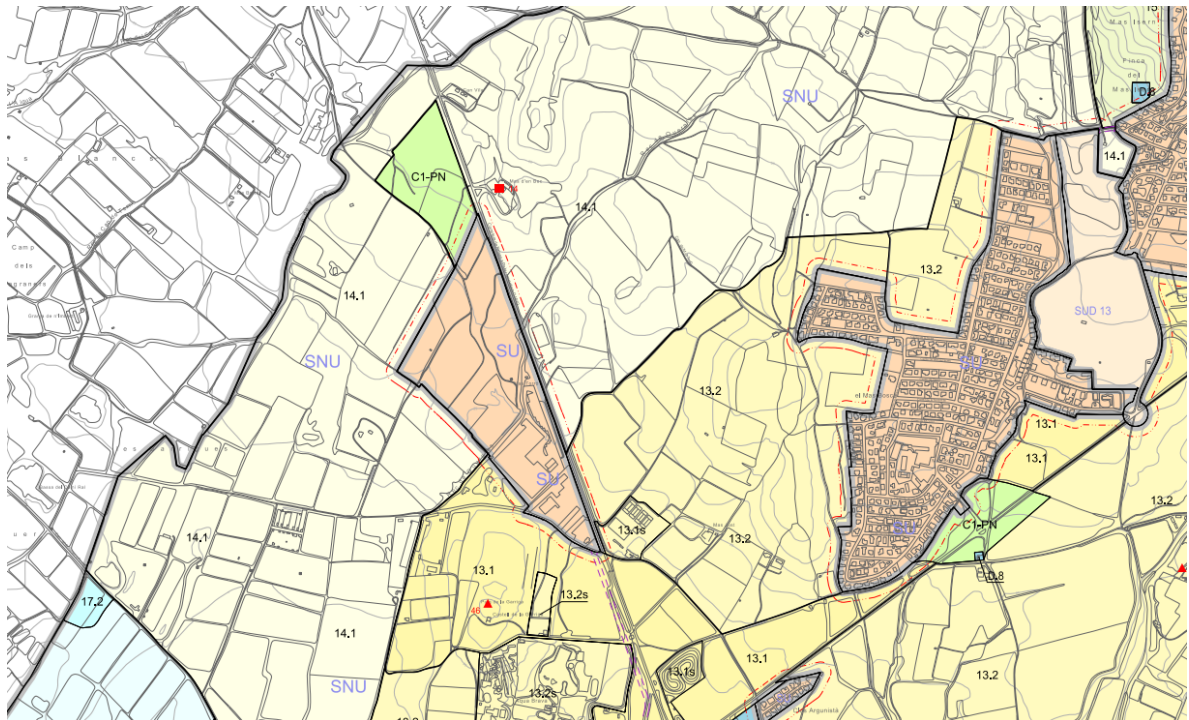
L'oportunitat de la iniciativa de la modificació puntual del Pla General de Roses està motivada per les següents circumstàncies:

Regulació urbanística anul·lada

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió d'11 de febrer de 2010, va aprovar definitivament el POUM de Roses i en va donar la conformitat en sessió de 2 de juny de 2010 (publicació al DOGC 5682 de 30 de juliol de 2010).

El POUM de 2010, abans de l'anul·lació, atorgava a l'àmbit de la modificació puntual que es proposa la categoria de sòl urbà, qualificant les parcel·les amb aprofitament sota la clau "**9**", corresponent a usos terciaris dins la subzona sector industrial carretera de Vilajuïga:

- Parcel·la nord: clau **9IndA** "subzona industrial aïllada"
- Parcel·la sud: clau **9IndM** "subzona industrial entre mitgeres"



Plànol "O.1. Classificació del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable" del POUM de Roses de 2010 anul·lat



Plànol "O.3. Zonificació, alineacions i rasants. Zona industrial" del POUM de Roses de 2010 anul·lat

Per interlocutòria de 4 de febrer de 2016, el Tribunal Suprem va confirmar l'anul·lació del POUM de Roses de l'any 2010, en considerar que l'estudi d'inundabilitat era incomplet, ratificant així la sentència del Tribunal Superior

de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015. Tanmateix, les determinacions del POUM a l'àmbit de la modificació puntual que es proposa no eren objecte de controvèrsia, per no es tractar-se de terrenys inundables.

Amb l'anul·lació del POUM el règim actual dels terrenys és sòl no urbanitzable, ja que tornen a ser vigents les determinacions del PGOU de 1993, anteriors a la transformació del sòl. Aquest règim anterior no es correspon a la realitat física actual i condiona les iniciatives de modernització i ampliació de les empreses implantades.

És en aquest sentit que es considera oportú tramitar ara la modificació puntual del Pla General de 1993.

Iniciativa del desenvolupament.

La principal activitat empresarial que es desenvolupa a la major part de l'àmbit correspon al sector nàutic (fabricació d'embarcacions) i, amb la finalitat de consolidar-se i modernitzar-se, necessita la millora i ampliació de les instal·lacions actuals.

També hi ha implantades dins l'àmbit de la modificació puntual que es proposa altres empreses, de menor dimensió i amb edificacions més precàries, relacionades amb el mateix sector nàutic, en aquest cas dedicades a la reparació i manteniment d'embarcacions.

Els propietaris de les finques es comprometen al desenvolupament immediat del sector mitjançant l'ampliació i millora de les edificacions amb activitat de l'extrem nord i la transformació del teixit urbà de l'extrem sud per a facilitar la implantació de noves activitats. Conseqüentment, l'oportunitat de la modificació del Pla General de Roses la carretera de Vilajuïga es justifica, també, per la proposta dels propietaris i els compromisos que adquireixen.

Estat de l'edificació

La part nord del sector està ocupada per edificacions de l'empresa Zodiac Española SAU, la qual té una activitat molt consolidada i amb previsió de creixement. Les naus que ocupa aquesta empresa es van instal·lar l'any 1998 i es troben en molt bon estat de conservació.



Ortofotomapes del ICGC, a l'esquerra de l'any 1996 (quan encara no hi havia la nau de l'empresa Zodiac Española SAU) a la dreta de l'any 2002 (quan ja s'havia construït).



Edificacions de la part nord de l'empresa Zodiac Española SAU

En canvi, la part sud es troba ocupada per naus més antigues ocupades per diverses activitats, amb unes condicions precàries que requereixen ser transformades par a que sigui viable l'exercici d'activitats industrials.



Ortofotomapes del ICGC, a l'esquerra vol americà del 1956-57 (quan encara no hi havia naus) a la dreta de l'any 1987 (quan ja s'havia construït).



Edificacions de la part sud



Edificacions de la part sud

L'oportunitat de la modificació del PGOU de Roses a la carretera de Vilajuïga recau, també, en la possibilitat de transformar aquestes edificacions.

Insuficiència de sòl industrial al municipi de Roses

El PGOU de 1993 solament preveu sòl per a activitats econòmiques en tres illes situades a la carretera de Figueres, mitjançant la qualificació "9i" corresponent a "conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari.



Illes on el PGOU de 1993 preveu sòl destinat a activitats econòmiques, sota la qualificació "9i"

A les zones qualificades sota la clau 9i el PGOU admet els usos establerts a l'art. 165 així com, també, l'ús industrial. L'art. 165, estableix usos referits a: "oficines, supermercats, pavellons de venda, nàutiques, serveis tècnics, tallers d'inspecció o reparació de vehicles, gasolineres, discoteques, sales de festes, espectacles, jocs, esports, casinos, centres culturals, centres socials i representatius, magatzems, hotels, restaurants, serveis turístics i similars, així com el residencial, en les proporcions establertes per als respectius coeficients d'edificabilitat".

El sòl qualificat sota la clau 9i ja està ocupat, majoritàriament, per usos terciaris i, fins i tot, residencials. Per tant, actualment no hi ha cap alternativa per a la implantació de noves activitats econòmiques en tot el municipi de Roses, circumstància que justifica l'oportunitat de la modificació puntual.

0.2. Marc legal de la modificació puntual del Pla General

0.3. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

A. 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), amb les modificacions corresponents a:

La Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 5966, pàg. 485674, de 19.9.2011).

La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC)

la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

La Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.

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.

El recurs d'inconstitucionalitat núm. 6513-2014, interposat pel president del Govern en relació amb diversos preceptes de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic de Catalunya (sentència).

La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

B. El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

C. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions corresponents a:

El Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

La Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.

Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 303/2011 (declara l'article 122 nul).

La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

La Sentència i una interlocutòria explicativa de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 341/11 (declara l'article 122 nul).

D. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, amb les modificacions corresponents a:

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.

La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

E. El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

0.3.1. Condicions especials que afecten a les modificacions puntuals de planejament

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost estableix la següent regulació de les modificacions de planejament urbanístic, que la modificació puntual adopta:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi

limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

[...]

La modificació puntual del PGOU de Roses a la Carretera de Vilajuïga comporta un increment d'edificabilitat, i una nova distribució d'usos en relació al planejament vigent. Conseqüentment són d'aplicació els articles 99 i 100 del TRLLUC:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i

l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article

65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

[...]

0.4. Contingut i determinacions

0.4.1. Contingut

El contingut analític de l'avanç de la modificació puntual comprèn:

- L'exposició d'antecedents.
- L'anàlisi.

En base a aquest anàlisi es realitza una diagnosi de l'estat actual en tots els aspectes estudiats.

La proposta de modificació puntual es desenvolupa en els següents apartats:

- Àmbit.
- Estudi d'alternatives.
- Objectius de la modificació puntual del POUM.
- Justificació i proposta de la modificació puntual.
- Criteris de l'ordenació proposada per la modificació puntual.
- Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals
- Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques
- Quadres de característiques
- Agenda

S'adjunten com a annexos, l'informe de sostenibilitat econòmica i l'avaluació econòmica i en documents independents el document ambiental estratègic DAE, l'estudi d'inundabilitat redactat per ABM i el projecte bàsic de restauració del rec de Qeralbs.

La documentació gràfica de la modificació puntual conté els següents plànols

- i.01 Situació en el municipi

- i.02 Emplaçament
- i.03 PGOU vigent – règim del sòl
- i.04 PGOU vigent – zones en sòl no urbanitzable
- i.05 Topogràfic
- i.06a Serveis existents. Aigua
- i.06b Serveis existents. Mitja i baixa tensió
- i.06c Serveis existents. Telecomunicacions
- i.06d Serveis existents. Sanejament, aigües residuals
- i.06e Serveis existents. Sanejament, aigües pluvials
- i.06f Serveis existents. Enllumenat públic
- o.07a Alternativa 0
- o.07b Alternativa 1
- o.07c Alternativa 2
- o.08a Ordenació
- o.08b Ordenació – ortofotomapa
- o.09a Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Xarxa d'aigua
- o.09b Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Xarxa de Mitja tensió
- o.09c Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Xarxa de baixa tensió
- o.09d Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Telecomunicacions
- o.09e Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Aigües residuals
- o.09e Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Aigües pluvials
- o.09f Obres d'urbanització bàsiques. Serveis. Enllumenat públic
- o.10 Obres d'urbanització bàsiques. Paviments.
- o.11 Obres d'urbanització bàsiques. Jardineria.

El document de modificació incorpora les Normes urbanístiques modificades.

0.4.2. Documentació ambiental

Per resolució TES/ /2019, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana a la carretera de Vilajuïga, al terme municipal de Roses (exp.OTAAGI20190031), en el sentit que la Modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

0.4.3. Improcedència de la memòria social

De conformitat amb l'article 59 del DL 1/2010 la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

La present modificació puntual té per objecte l'ordenació d'un àmbit dedicat exclusivament a activitats econòmiques. Aquesta modificació no proposa qualificar ús residencial de nova implantació.

Donades les característiques de la Modificació puntual proposada i atès que no té per finalitat la definició de cap àmbit residencial de nova implantació es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de l'esmentada memòria social.

0.5. Tramitació

0.5.1. Avanç de planejament

Amb la finalitat de donar compliment a l'article 86bis i la Disposició transitòria divuitena, b, del TRLLUC, es va redactar un Avanç de modificació de PGOU que permetés l'emissió de l'informe ambiental estratègic i l'informe territorial i urbanístic.

Per part de l'Ajuntament de Roses es va acordar pel Ple en sessió de data 28 de Gener del 2019 per unanimitat, aprovar la tramitació de la proposta de modificació del Pla General i assumir la seva iniciativa.

0.5.2. Informe Ambiental Estratègic de 21 de març de 2019

L'Oficina territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, en data 21 de març de 2019 va emetre un informe, sobre l'Avanç de modificació puntual de PGOU i el Document ambiental estratègic, amb les següents conclusions:

—1 Emetre informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Roses a la carretera de Vilajuïga no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

La documentació ambiental de la Modificació s'ha d'ampliar per incloure els aspectes següents:

a) El projecte bàsic de restauració ambiental de la riera de Queralt, en el tram que transcorre pel sector, seguint els criteris de funcionalitat ecològica indicats al document ambiental estratègic.

b) L'anàlisi relativa a les noves demandes d'abastament d'aigua i de sanejament d'aigües residuals que comportarà el desenvolupament de la Modificació, d'acord amb la consulta efectuada a l'Agència Catalana de l'Aigua.

—2 Indicar que l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona haurà d'ésser consultada sobre la versió de la Modificació que incorpori la documentació esmentada en l'apartat anterior.

L'informe deixa constància de que mitjançant escrits de 5 de febrer de 2018 es va consultar a l'Agència Catalana de l'Aigua, el Departament de Cultura, el Servei Territorial d'Urbanisme, Protecció Civil, el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, l'Associació de Naturalistes de Girona i la Institució Alt Empordanesa per la Defensa i l'Estudi de la Natura. Es van rebre les respostes següents:

L'Agència Catalana de l'Aigua considera admissibles els resultats de l'estudi d'inundabilitat adjunt a la documentació segons els quals una part de l'extrem sud de l'àmbit es troba dins de la zona inundable definida a la normativa del domini públic hidràulic, amb calats màxims que s'assolirien d'entre els 15 i 35 cm. Considera compatible l'ordenació proposada amb les condicions d'inundabilitat dels terrenys sens perjudici de l'adopció de mesures constructives de protecció passives de les edificacions i disminució de la vulnerabilitat que s'hagin d'adoptar en funció del risc d'inundació. Pel que fa a l'abastament d'aigua del nou sector indica que no s'ha analitzat la disponibilitat de recursos d'aigua per cobrir la nova demanda.

En relació amb el sanejament indica que si bé no s'han estimat els nous cabals que es generaran, atesa la naturalesa i dimensions de la Modificació no són de preveure afeccions significatives.

El Departament de Cultura indica que a l'àmbit del Pla no consten jaciments arqueològics ni cap bé inventariat del patrimoni arquitectònic.

Complint les condicions de l'informe de l'OTAA, el document per a l'aprovació inicial es completa de la següent manera:

S'incorpora com a document adjunt el "Projecte Bàsic, restauració dels sistemes naturals i la funcionalitat ecològica del rec de Queralbs al seu pas pel sector industrial de la ctra. de Vilajuïga".

La memòria avalua la nova demanda d'aigua potable i generació d'aigües residuals.

0.5.3. Informe Territorial i urbanístic de data 27 de març de 2019

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 27 de març de 2019 i en relació a l'avanç de planejament, va emetre un informe amb les següents conclusions:

1. Emetre informe a l'efecte de la consulta efectuada per l'OTAA sobre el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada regulat l'article 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre la proposta la modificació del Pla general a la zona d'activitats de la carretera de Vilajuïga al municipi de Roses, amb les observacions següents:

1.1 Per tal de no allunyar-se del procediment dut a terme que va assegurar la condició d'urbà dels terrenys que són objecte d'aquesta modificació, seria convenient mantenir amb caràcter global l'equidistribució de beneficis i càrregues; en conseqüència, caldria preveure unes reserves en la globalitat de l'àmbit d'acord amb el que disposa l'article 65 del TRLLU, sense perjudici que el document pugui computar les reserves que ja s'haguessin obtingut en aquest àmbit objecte de Modificació, i establir, amb acord de les propietats implicades, a qui s'adjudiquen les parts proporcionals de cessió i execució d'aquestes reserves.

1.2 S'haurà d'evitar considerar com a sistemes d'espais lliures els terrenys ubicats entre vies com poden ser les rotondes per ser inaccessible per als ciutadans, ja que no es pot garantir la seva funció com a sistema d'espai verd públic de gaudi (art.9.7 TRLLU).

1.3 S'haurà d'adoptar una qualificació més coherent amb el PGOU actualment vigent, amb les condicions necessàries per assegurar una ordenació industrial adequada, excloent la permissivitat de l'ús d'habitatge i condicionant l'ús comercial

únicament a aquell vinculat a l'activitat industrial principal sens perjudici del que l'òrgan competent en matèria comercial pugui determinar, en el procés de tramitació de la modificació.

1.4 En relació amb la vialitat i l'accessibilitat, i també sens perjudici del que pugui informar l'òrgan competent en matèria de mobilitat i accessibilitat, caldria definir les condicions d'accessibilitat adequades des de la Carretera Gi-610 per al nou vial proposat al sud de l'àmbit així com establir les condicions per executar i urbanitzar el carril bici que es proposa al llarg de la carretera.

1.5 S'hauran d'esmenar uns errors observats en les superfícies calculades als quadres de la pàgina 58 del document pel que fa als sistemes i al total de l'àmbit.

1.6 Caldrà incorporar el preceptiu Estudi d'impacte i integració paisatgística (art 4.1.2 i 4.3.5a) de les directrius de paisatge del PTPCG i d'acord amb aquest, es farà la valoració paisatgística corresponent (EIIP) a l'acord d'aprovació definitiva.

1. Manifestar que si, com a resultat de les consultes efectuades per l'òrgan ambiental, es resol que cal una avaluació ambiental estratègica ordinària, es donarà per evacuat l'informe urbanístic i territorial sobre l'Avanç de Pla previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

La proposta de modificació de PGOU per a l'aprovació inicial incorpora les prescripcions de l'informe de la següent manera:

En l'execució de les obres de urbanització, per part de l'administració actuant Incasol, es va procedir a dividir la urbanització en dues fases, en una primera fase es van executar i assumir els costos de tota la urbanització i portada de serveis de la part ubicada més al Nord, on hi ha el sòl resultant de Zodiac Española SAU, i es programava executar la part ubicada més al Sud en una segona fase. Aquesta segona part no es va arribar a executar mai i els seus propietaris no van assumir el pagament de cap cost. Per aquesta raó, en la present modificació es dona la condició de sòl Urbà consolidat a la finca Resultant de Zodiac Española SAU (que va complir totes els seves obligacions) i la de sol urbà no consolidat a la part Sud que es manté físicament el mateix estat que tenia amb anterioritat al desenvolupament de l'àmbit i que no ha assolit cap despesa. Tanmateix,

entre les obligacions pendents de complir per al polígon d'actuació que es delimita a l'àrea Sud, hi haurà assumir l'obligació de pagament de la portada de serveis generals anticipats per l'INCASOL amb proporcionalitat a la seva superfície.

En relació al procediment dut a terme que va assegurar la condició d'urbà dels terrenys que són objecte d'aquesta modificació, cal tenir en compte que aquesta condició de solar no es va assolir per a la totalitat de l'àmbit sinó solament per als terrenys situats més al nord on es va completar la urbanització. Els propietaris d'aquests terrenys, on hi ha implantada la fàbrica Zodiac Española SAU, varen fer front a la totalitat de les quotes urbanístiques girades per l'administració actuant en concepte de despeses d'urbanització i van complir el deure de cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic.

Els propietaris de les finques de més al sud no varen assolir el mateix grau de compliment de les obligacions, ja que no varen fer front a les despeses d'urbanització i, malgrat estar inscrita la reparcel·lació al Registre de la propietat, encara gaudeixen de la possessió de la totalitat dels terrenys corresponents a les finques originals. Es tracta, doncs, d'una àrea en que no hi va haver cap transformació física, quedant pendents les obres d'urbanització previstes corresponents al vial que derivava de la carretera i que s'havia d'urbanitzar sobre el camí del límit sud-oest del sector anul·lat. En definitiva, la situació física d'aquests terrenys és la mateixa que tenien abans de la delimitació del sector urbanitzable quan les edificacions es varen construir en sòl rústic.

Amb aquests antecedents i situacions diverses, malgrat haver format part durant un temps d'un mateix sector de planejament, no es poden englobar ara els terrenys en un nou àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues, resultant que una part de la modificació donarà la qualificació de sòl urbà directe sense esta inclòs en cap àmbit de gestió i una altra part si formarà un Àmbit Urbanístic pendent de desenvolupament.

Reconeixent aquesta diversitat, els diferents règims urbanístics que es plantegen (sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat) són els que es varen proposar a l'Ajuntament de Roses, de forma unànime, per la totalitat dels propietaris, tant els de l'àrea nord urbanitzada com els de l'àrea sud pendent d'urbanitzar. I tal com s'ha posat de manifest son la totalitat de

propietaris que havien rebut finques amb aprofitament no quedant exclòs de la present modificació cap del propietaris que complien aquesta condició.

L'article 65.4 del TRLLUC determina que els sectors d'ús no residencial en sòl urbanitzable, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El règim del sòl proposat no és el de sòl urbanitzable sinó el de sòl urbà, en el que no són d'aplicació els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl, ni en el cas de delimitar un Pla de millora urbana.

Tanmateix, la proposta d'ordenació donarà compliment globalment a aquests estàndards, amb independència de que hi hagi una proporció diferent en una o altra àrea amb règims diferents.

També cal tenir en compte que de l'ordenació proposada no resulta cap increment del nombre d'habitatges en relació al planejament vigent. En conseqüència no es generaran noves necessitats d'equipaments comunitaris en no haver-hi increment de població. A aquesta circumstància s'afegeixen la situació perifèrica i la petita dimensió que resultaria per als equipaments comunitaris, factors que limitarien la seva utilitat. En conseqüència es proposa que el 15% de cessió de sistemes s'acumuli en el d'espais lliures públics, en aplicació del que preveu l'article 97.2 bis d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que permet que en virtut d'una modificació de planejament es redueixi la superfície dels sòls que hagin de ser destinats a equipaments de titularitat pública, si es justifica convenientment aquesta reducció en atenció a la suficiència dels ja existents, a la innecessarietat dels mateixos o perquè passen a ser qualificats d'un altre sistema urbanístic públic, com és el cas.

Així mateix, l'article 64 del citat Text Refós també permet que per raons d'interès públic es pugui destinar a un o mes usos finals els sistemes urbanístics, per aquest motiu i donat la manca de necessitat en l'obtenció d'un equipament públic de molt reduïdes dimensions i pel major interès en gaudir d'una zona verda més àmplia i integradora amb l'entorn, es proposa que el 5 % destinat a equipament s'acumuli al sistema d'espais lliures públics.

Si tenim en compte la superfície de les parcel·les adjudicades en el projecte de reparcel·lació i les comparem amb les del sòl d'aprofitament privat que

resulta de la modificació puntual proposada es constata que en els dos àmbits que es proposen hi ha una reducció de sòl industrial, però no queden alterades de forma substancial les proporcions entre ells, ja que les variacions són mínimes d'acord amb el quadre següent:

	P.R. 26-01-2010		MP PGOU 2020		diferències %		
	m2	%	m2	%	absolut	relatiu	límit
Parcel·la 4 (Zodiàc)	24.952,00	70,277%	24.604,77	69,894%	-0,384%	-0,546%	<15%
Parcel·la 2 SUNC	5.000,00	29,723%	10.598,43	30,106%	0,384%	1,291%	<15%
Parcel·la 3 SUNC	5.553,00						
Total	35.505,00	100,000%	35.203,20	100,000%	0,000%		

L'anterior equilibri en l'assignació el sòl d'aprofitament privat es manté una vegada distribuïdes les reserves previstes a l'article 65.4 del TRLLUC per al sòl urbanitzable de la següent manera:

Àmbit	TRLLUC				MP PGOU
	m2	Reserves art. 65 sòl urbanitzable			Reserves
		Espais lliures	Equipaments	Total	Espais lliures
		10%	5%	15%	15%
Sòl urbà consolidat	27.694,04	2.769,40	1.384,70	4.154,10	2.845,74
Sòl urbà no consolidat	14.917,31	1.491,73	745,87	2.237,60	3.545,96
Total	42.611,35	4.261,13	2.130,57	6.391,70	6.391,70

Amb aquestes justificacions es dona compliment a la prescripció primera.

No es consideren com a sistemes d'espais lliures els terrenys ubicats entre vies com poden ser les rotondes.

S'assignen unes qualificacions coherents amb el PGOU actualment vigent, amb les condicions necessàries per assegurar una ordenació industrial adequada, excloent la permissivitat de l'ús d'habitatge i condicionant l'ús comercial únicament a aquell vinculat a l'activitat industrial principal sens perjudici del que l'òrgan competent en matèria comercial pugui determinar, en el procés de tramitació de la modificació.

Es minimitza la vialitat al sud de l'àmbit a través de considerar la possibilitat d'una única parcel·la amb un únic accés. I s'estableixen les condicions per executar i urbanitzar el carril bici que es proposa al llarg de la carretera.

S'esmenen els errors en les superfícies calculades pel que fa als sistemes i al total de l'àmbit.

S'incorpora l'Estudi d'impacte i integració paisatgística. I es traslladen les seves recomanacions a la proposta de modificació de Pla general de la següent manera:

- Els apartats a) i b) comporten una actuació en un espai lliure públic de titularitat municipal que es podrà realitzar mitjançant els treballs ordinaris de manteniment a base de reemplaçar les espècies actuals en la mesura en que es produeixin baixes sense necessitat de convertir-ho en una obligació urbanística relacionada amb la modificació de Pla general. El mateix tractament es dona a l'habilitació del camí de sauló en direcció nord.
- Apartat c). Donat que pot haver-hi un desfasament temporal entre la urbanització del PAU Carretera de Vilajuïga i la construcció de les tanques de les parcel·les, la plantació d'espècies enfiladisses es trasllada al moment de construcció de les tanques com a nova determinació de les Normes urbanístiques.
- S'incorpora al plànol de jardineria el criteri de l'apartat d) de plantació d'una franja d'arbusts. Per la mateixa raó de l'apartat anterior, major disponibilitat d'espai i per millorar la separació entre l'itinerari de vianants i la carretera, la franja es preveu paral·lela a la cuneta de la GI-610. Pel que fa als colors de les tanques s'adopta el criteri del PDU dels sols no sostenibles.
- Les Normes urbanístiques incorporen el criteri de l'apartat e) precisant que les espècies arbustives i d'enfiladisses que es proposen donin compliment al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores.

0.5.4. Informe de l'Oficina territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona de data 3 d'abril de 2020

L'Oficina territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, en data 3 d'abril de 2020, en relació al projecte bàsic de Restauració ambiental de la riera de Queralt i a la proposta de modificació de Pla general prèvia a l'aprovació inicial emet un informe amb les següents conclusions:

*a) Les actuacions proposades es valoren favorablement amb la única objecció de la plantació de *Populus nigra*, pels seus requeriments hídrics. La proposta seria correcta per al cas que en aquesta ubicació les arrels pugin arribar bé a la capa*

freàtica. En altre cas caldria substituir aquesta espècie, almenys una part, per d'altres més xeròfiles, com ara substituir un 50%, per Tamarix gallica, Quercus i/ex o, alternativament, per més arbusts dels proposats, específicament Vites agnus-castus.

b) En segon lloc, en quant a l'anàlisi relativa a les noves demandes d'abastament d'aigua i de sanejament d'aigües residuals que comportarà el desenvolupament de la Modificació s'esmenta un nou volum d'aigua d'abastament d'aigua potable estimat és de 12.187 m³/any i el de generació d'aigües residuals d' 11.607 m³/any. Però l'anàlisi es limita a aquestes estimacions sense justificar la disponibilitat de recursos en el sistema d'abastament o la capacitat del sistema de depuració municipal per a admetre els volums esmentats. No obstant, a la documentació s'esmenta el criteri de l'Agència Catalana de l'Aigua en el sentit que, atesa la naturalesa i dimensions de la Modificació, no són de preveure afeccions significatives.

c) La gestió de l'extracció i eliminació de l'espècie exòtica invasora Opuntia màxima s'ha de dur a terme amb la cura suficient per evitar la seva propagació.

d) És recomanable fer compatible la normativa amb la possibilitat d'instal·lar, a les cobertes dels edificis o als aparcaments, captadors d'energia solar i, si s'escau, fixar un percentatge mínim del consum d'energia de les activitats previstes al sector que procedeixi de fonts renovables instal·lades al sector.

En compliment de l'apartat a) s'introdueixen unes correccions al projecte bàsic de Restauració ambiental de la riera de Queralt i es precisen les espècies vegetals a plantar.

Pel que fa a l'abastament i sanejament (apartat b), amb posterioritat a l'emissió de l'informe s'ha rebut un informe de la concessionària SOREA de data 15 d'abril de 2020 que indica, en relació a l'abastament, que caldrà realitzar una adaptació puntual de la xarxa fora de l'àmbit instal·lant una segona bomba al Mas Boscà, i en relació al sanejament, que les característiques de la xarxa permeten rebre el cabal previst. No es disposa encara d'informe del gestor de l'EDAR sobre la capacitat de la depuradora. En el moment en que s'emeti s'incorporarà a 'expedient.

La forma de realitzar els treballs d'eliminació de l'espècie exòtica invasora *Opuntia* màxima que es demana a l'apartat c) està detallada al projecte bàsic de Restauració ambiental de la riera de Queralt.

Finalment s'incorpora a la normativa la possibilitat d'instal·lar, a les cobertes dels edificis o als aparcaments, captadors d'energia solar. Pel que fa a la fixació d'un percentatge mínim del consum d'energia de les activitats previstes al sector que procedeixi de fonts renovables, donat el seu caràcter de recomanació, que es tracta d'una especificació de naturalesa tècnica sectorial de l'edificació que correspon ser regulada pel codi tècnic de l'edificació, i pel desconeixement de quin tipus d'activitat serà la que finalment s'implanti, la normativa de la modificació de Pla general no ho determina.

1. ANÀLISI

1.1. Planejament urbanístic municipal vigent

1.1.1. Zonificació

El Pla general d'ordenació urbana de Roses vigent qualifica les finques objecte de la modificació puntual majoritàriament de Zona Rural, **Clau 14b** i, en part, de zona de protecció d'infraestructures, **Clau 16**.



Localització de la modificació en el plànol de zonificació del Pla general d'ordenació urbana de Roses vigent

1.1.2. Característiques de la Zona Rural, Clau 14b

La secció 3a de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Roses estableix la regulació de la **Clau 14b**, Rural de la següent manera:

[...]

Art. 177 Definició

1. Es qualifiquen dins de la zona rural els terrenys no urbanitzables que no gaudeixen d'especials valors agrícoles, forestals o paisatgístics subjectes a protecció, i que no són necessaris per al creixement dels

nuclis urbans del municipi, ni convenients per als desenvolupaments turístics d'acord amb els objectius i criteris del Pla General.

2. Als sòls rurals es permeten edificacions i instal·lacions de diversos tipus, segons les subzones establertes, però en cap moment podran configurar-se nuclis urbans segons la definició de l'art. 173,3 o incorporar-se al procés urbà residencial, turístic o industrial.

3. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra del país, i també de pals de formigó o fusta amb filat de filferro, a una alçada màxima d'1,50 mts.

Art. 178 Usos admesos

1. Els usos admesos, amb caràcter general, a més dels específicament indicats per a cada subzona, són els següents:

edificacions i instal·lacions relacionades amb l'activitat agrícola-ramadera o forestal, en les condicions respectivament regulades a les zones agrícola (zona 13) i forestal (zona 17)

habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculat a l'activitat agrícola ramadera, d'acord amb les condicions de l'article 176.

els usos cultural, religiós, sanitari, assistencial i esportiu, únicament en virtut de l'autorització a que fa referència l'article 68 del D Leg. 1/90.

Art. 179 Usos prohibits

No s'admeten, amb caràcter general, els següents usos:

vivenda plurifamiliar

hoteler

industrial, excepte pels que fa a la subzona 14b.

Art. 180 Subzones

Subzona a Us agropecuari

Subzona b Usos optatius

Subzona c Estructures mòbils

[...]

Art. 182 Subzona b: usos optatius

1. La subzona b, en la que poden exercir-se optativament diversos usos, té accés a través de la carretera de Vilajuïga. El Pla General preveu la construcció de vies laterals de servei a l'actual carretera, per tal de compatibilitzar les funcions pròpies del trànsit comarcal amb les de l'accés específic als usos admesos. A aquest fi, la llicència per a la construcció d'edificacions destinades als usos descrits a l'apartat següent, només podrà obtenir-se quan es faci efectiva, de forma simultània:

a) la cessió del sòl comprès en la franja de protecció, amb una amplada mínima de 18 metres des de la vora de la carretera, en la que es situarà el vial lateral de servei.

b) la constitució de la garantia suficient per fer front a les obres d'urbanització del citat vial lateral d'accés, d'acord amb l'art. 81 del D Leg. 1/90.

2. A la subzona 14b. "Rural: usos optatius" s'admeten tots els usos relacionats per a la subzona 14a i també els que s'estableixen a continuació.

a) s'admet la construcció de magatzems en parcel·les de com a mínim 1,5 Hes. (essent necessari aportar un certificat d'indivisibilitat), volum edificable màxim de 900 m³ per finca registrada a l'aprovació inicial d'aquest Pla. Alçada màxima de 7 mts. en qualsevol punt del terreny, distància mínima a parts de parcel·la de 6 mts. separació mínima de 21 metres a l'eix de la carretera. La distància mínima entre edificacions serà de 100 metres.

b) s'admet l'ús industrial únicament quan es tracti d'activitats estretament vinculades a la producció agrícola, forestal o avícola, i amb les mateixes condicions que s'estableixen per als magatzems, així com tallers, esportius i recreatius.

c) La instal·lació d'estacions de serveis de carretera i restaurants, s'admeten amb informe favorable, quan sigui necessari, del Ministeri de Obres Públiques i sempre que es compleixin els següents requisits:

autorització expressa de l'Ajuntament, que la concedirà en funció de l'interès de la iniciativa, localització i característiques del projecte.

les estacions de servei podran anar acompanyades d'una edificació auxiliar de 800 m² de sostre com a màxim, destinada a taller, bar o serveis, i amb una alçada màxima de 4,5 mts. En qualsevol part del terreny.

la superfície pavimentada o edificada no ocuparà més del 25% total de la parcel·la

es mantindrà la separació mínima de 21 mts. des de l'eix de la carretera.

1.1.3. Aprofitament urbanístic de referència a l'àmbit de la modificació

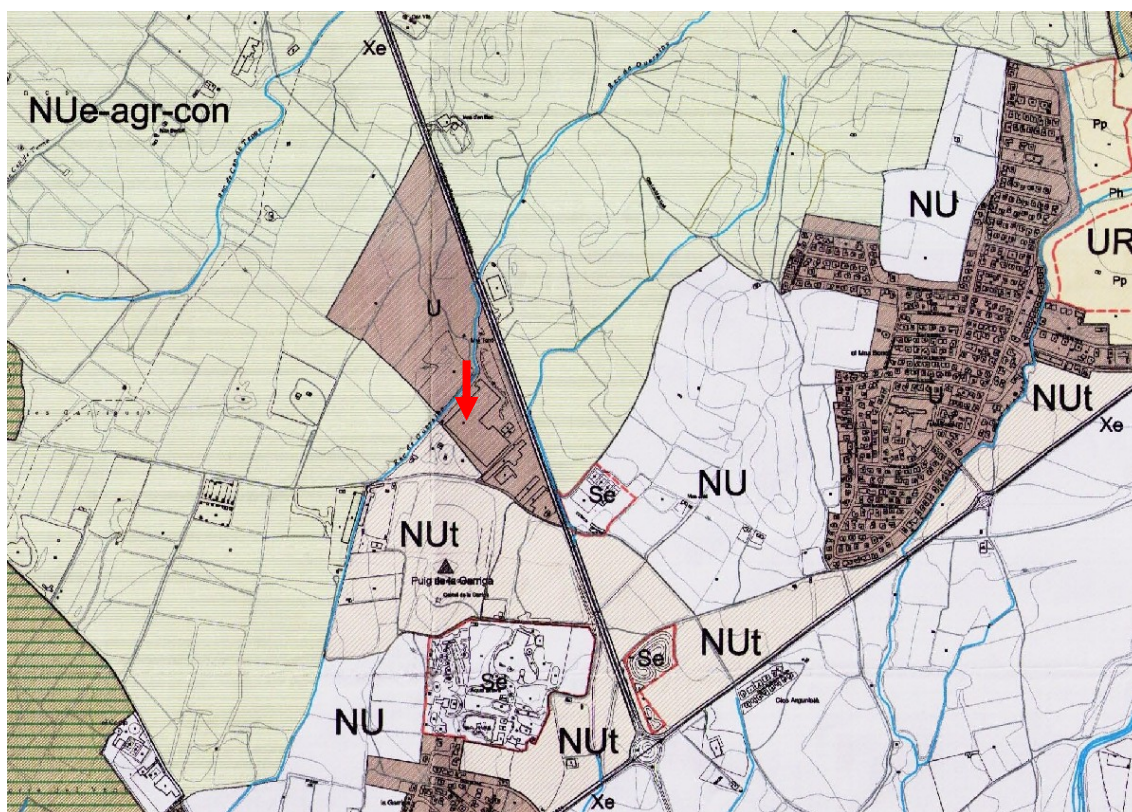
Les determinacions sobre alguns dels usos del PGOU de 1993 en sòl no urbanitzable no són compatibles amb el règim d'usos previst a la llei d'urbanisme vigent.

Per altra part, la modificació puntual planteja un canvi de règim del sòl amb l'atribució d'uns nous paràmetres reguladors d'usos i propis del sòl urbà.

Tanmateix, en el cas dels terrenys de l'empresa Zodiac Española SAU hi ha una edificació implantada legalment en situació bàsica de sòl urbanitzat, amb la qual cosa es considera que es tracta d'un aprofitament patrimonialitzat resultat del compliment de les obligacions urbanístiques d'aquell moment. En aquest sentit, l'aprofitament de referència a l'efecte d'avaluar l'increment no és el del sòl no urbanitzable sinó aquest aprofitament patrimonialitzat.

1.2. Pla Director Urbanístic de la Serra de Rodes (PDUSR)

El Pla director urbanístic de la Serra de Rodes no està adaptat a la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015 per la qual es va anul·lar el POUM de Roses i considera els terrenys afectats per la modificació puntual com a integrants del sòl urbà.



PDUSR. Plànol 1:10.000 O4d. Directrius per al Planejament urbanístic. Situació de l'àmbit ↓

A la imatge anterior s'observa que els terrenys situats al nord de l'àmbit de la modificació puntual formen part de la zona de sòl no urbanitzable de Protecció especial, subzona d'Alt valor agrícola i valor connector, Clau **NUe-agr-con**. Els situats a l'est, separats de l'àmbit per la carretera de Vilajuïga, formen part de la zona de sòl no urbanitzable de protecció especial, subzona d'Alt valor agrícola i valor connector, Clau **NUe-agr-con**, excepte l'extrem més al sud que es considera zona de sòl no urbanitzable de protecció preventiva, Clau **NU** (serveis pel lleure i l'esport, Clau **SE**). Finalment, els situats al sud i a l'oest integren la zona de sòl no urbanitzable de Protecció territorial, clau **NUt**.

D'acord amb la delimitació de zones i subzones del PDUSR es constata que l'àmbit de la modificació puntual no afecta sols de protecció especial. L'article 17 de les Normes urbanístiques del PDUSR regula el sòl de Protecció preventiva, clau **NU**, de la següent manera:

Article 17. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva: regulació

1. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'article 47 LU i concordants .

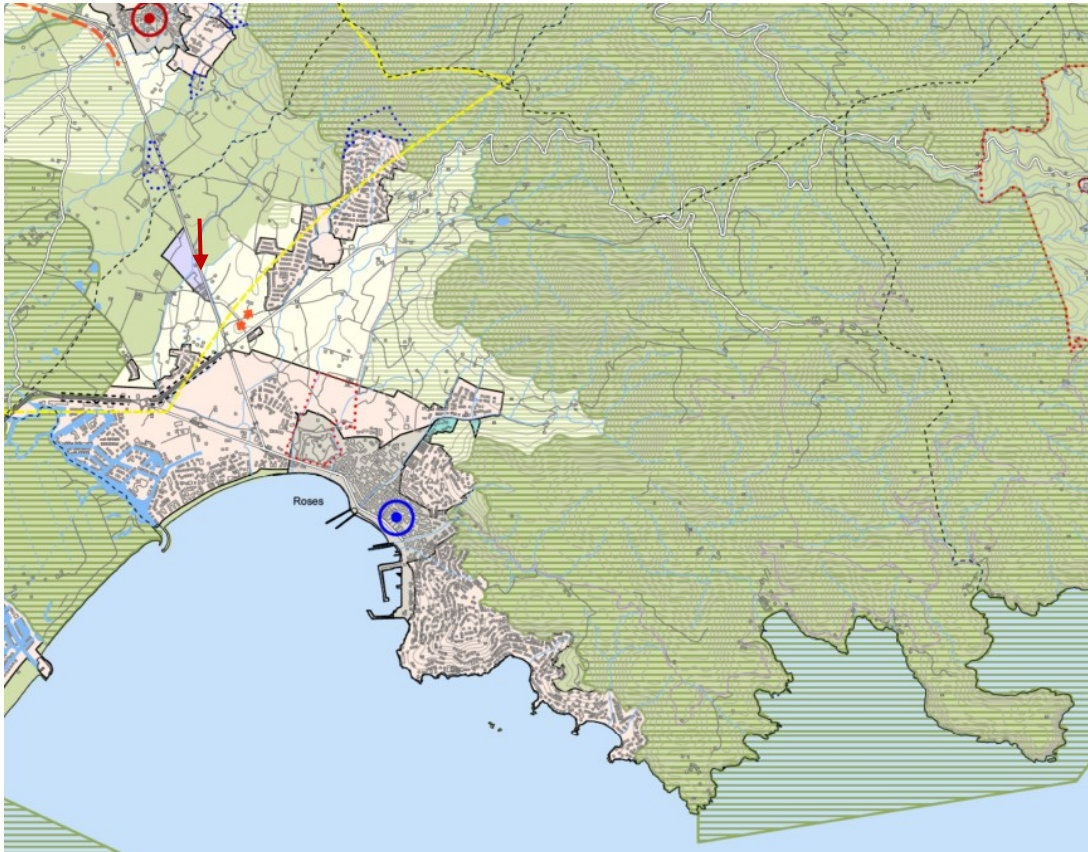
2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl no urbanitzable de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les directrius del present Pla director.

*3. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva està subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el planejament urbanístic municipal. **El sòl no urbanitzable de protecció preventiva constitueix una opció de localització preferent, davant les altres categories de sòl no urbanitzable, per a implantacions admeses per la legislació urbanística en sòl no urbanitzable,** incloses les actuacions d'interès estratègic que es poden admetre en sòl de protecció territorial, d'acord amb el que estableixen aquestes normes.*

4. Els plans municipals precisaran i ordenaran el règim urbanístic dels sòls no urbanitzables de protecció preventiva i reconeixeran i regularan, en el seu cas, els sòls de valor agrícola o de valor forestal indicats pel present Pla director .

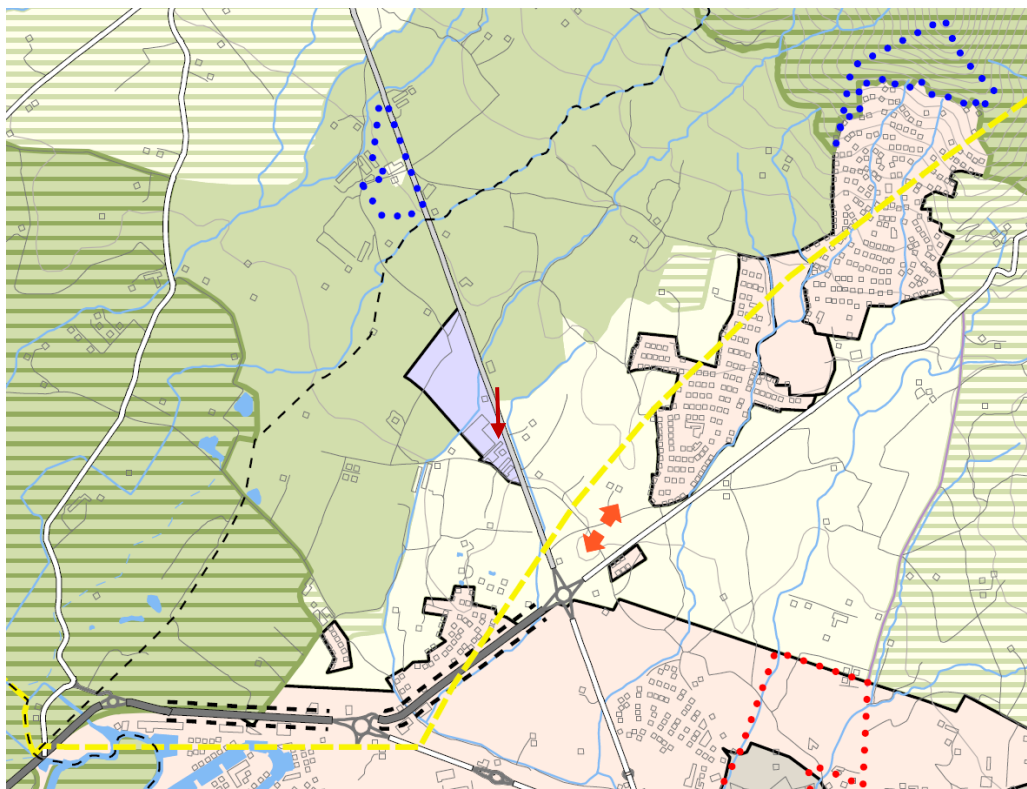
1.3. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines PTPCG

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010)



PTPCG. Plànol 1:50.000 O6. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Alt Empordà. Situació de l'àmbit ↓

Aquest pla territorial tampoc s'ha adaptat a la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015 per la qual es va anul·lar el POUM de Roses i encara considera els terrenys afectats per la modificació puntual com a integrants d'una àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic, (a l'extrem sud).



PTPCG. Plànol 1:50.000 O6. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Alt Empordà. Situació de l'àmbit ↓

Per tant, la proposta de modificació puntual no entra en contradicció amb el PTPCG. Tanmateix, a la vista de la delimitació de les diferents qualificacions del sistema d'espais oberts de l'entorn, s'observa que els terrenys objecte de la modificació puntual estan envoltats d'una àrea on el règim del sòl és el de Protecció preventiva, ja que el règim de protecció especial queda delimitat, més al nord, pel rec de Queralbs.

L'art. 1.14 del PTPCG "Actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla" estableix que:

1. Sense perjudici de les modificacions del Pla a què fa referència l'article 1.13, no es consideren modificacions aquelles actuacions que, tot i no haver estat previstes específicament o emparades directament pel marc normatiu del Pla, se'ls reconeix, d'acord amb el que estableix aquest article, un elevat interès per al desenvolupament del territori en coherència amb els objectius adoptats pel Pla.

2. L'actuació s'ha de definir en un avantprojecte o avanç de pla i pot ser promoguda per l'administració de la Generalitat, per l'administració local o pels particulars. En aquest últim cas, l'avantprojecte ha d'ésser tramès a la Generalitat amb informe

favorable per l'ajuntament o ajuntaments afectats per la iniciativa.

En tot cas, en la documentació que defineixi l'abast i contingut de l'actuació hauran de constar les dades i referències adequades per valorar la credibilitat de la iniciativa i, si s'escau, la solvència de l'operador. Aquestes condicions han de considerar-se necessàries per al reconeixement de l'interès territorial de l'actuació.

3. Les actuacions d'interès territorial han de permetre, a través dels tràmits urbanístics necessaris en cada cas, la transformació urbanística de peces de sòl de protecció preventiva que en quantitat o localització no queden compreses en l'abast que correspon a les estratègies definides per a cada nucli, i tampoc corresponen a previsions del Pla sobre noves àrees d'activitat econòmica no localitzades. Aquestes actuacions poden afectar també peces de sòl de protecció territorial, amb les limitacions establertes en l'article 2.9.

4. El reconeixement de l'elevat interès territorial de l'actuació l'ha d'acordar la Comissió d'Urbanisme de Catalunya a la vista de l'avantprojecte o avanç que ha d'anar acompanyat d'un informe de la Secretaria per a la Planificació Territorial i en el seu cas dels informes d'altres departaments que poguessin ésser determinants per a la viabilitat de l'actuació o per a la valoració del potencial del sòl que es vol transformar en relació a d'altres usos existents o possibles. L'avaluació de l'interès territorial de l'actuació ha de tenir en compte el valor estratègic d'aquesta per al desenvolupament territorial i/o l'interès supramunicipal que serà especialment considerat si l'actuació és promoguda o participada per un grup significatiu d'ajuntaments. En tot cas l'avaluació de l'interès territorial es farà també en funció de la qualitat, potencialitat i localització del sòl que es proposa transformar i de la consideració de possibles alternatives, en especial si es tracta de sòl de protecció territorial, amb el benentès que l'actuació ha de tenir un balanç clarament positiu per al territori.

5. L'acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya permet iniciar la tramitació de l'instrument urbanístic adequat al tipus d'actuació de què es tracti. L'acord pot, així mateix, assenyalar paràmetres obligatoris i altres requeriments bàsics dels instruments urbanístics a redactar.

6. En tot cas, les actuacions excepcionals a què fa referència aquest article han de complir les següents condicions per a què puguin ser reconegudes com d'interès territorial:

a) Han de tenir una dimensió i requeriments funcionals que justifiquin una localització que no segueix les pautes d'extensió de les àrees urbanes establertes pel Pla.

b) **Els motius per a fonamentar l'interès territorial de l'actuació són les millores que pot representar per al territori en termes d'equipament, medi ambient, desenvolupament econòmic, projecció internacional, cohesió social o qualitat de vida.**

c) L'actuació ha de proposar solucions ambientals satisfactòries a les necessitats d'accés, en funció dels fluxos previsibles i de provisió de serveis d'aigua, energia, telecomunicacions i eliminació de residus, com també respecte les altres variables ambientals regulades per disposicions sectorials. Així mateix, l'actuació ha de proposar solucions ambientals adequades per al manteniment o la restauració de la funcionalitat ecològica global de l'entorn en el qual es desenvolupi i respectarà les disposicions d'obligat compliment relatives a la prevenció de riscos.

d) L'actuació ha de complir les exigències d'ordenació, arquitectura, materials, colors i complements de vegetació que assegurin una acceptable integració en la morfologia del territori i el paisatge d'acord amb els criteris que estableixen aquestes normes i, en concret, les directrius del paisatge. L'avantprojecte de l'actuació que se sotmeti a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ha d'incloure les especificacions amb aquestes finalitats que siguin necessàries.

e) Les actuacions han d'excloure l'ús d'habitatge, llevat d'aquells pocs casos que s'haguessin de destinar a guardes permanents de les instal·lacions, si bé es pot admetre en casos excepcionals per motius d'urgència i d'especial interès públic, sempre que quedi garantida la satisfactòria integració de la nova implantació en el sistema d'assentaments urbans del territori.

7. En cas que l'avantprojecte o avanç de l'actuació formi part d'una proposta de revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de sotmetre a la consideració de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, que ha de valorar-ne l'interès territorial, amb anterioritat a l'aprovació inicial de la revisió. En aquest cas, la Comissió s'ha de pronunciar exclusivament sobre l'interès territorial de l'actuació que es proposa, la qual se sotmet a aquest tràmit per no quedar compresa dins dels paràmetres establerts pel Pla per al planejament urbanístic, sense entrar a valorar la resta de determinacions de la proposta de revisió.

8. La previsió i definició en els plans directors urbanístics, que s'elaborin en desenvolupament del Pla territorial, d'actuacions que compleixin les condicions assenyalades en l'apartat 6 i es justifiqui el seu elevat interès territorial en el pla director, implica el reconeixement de l'interès territorial d'aquestes actuacions que serà efectiu amb l'aprovació definitiva del pla director.

9. També s'ha de seguir el procediment establert en aquest article per a la tramitació de modificacions o revisions de planejament urbanístic municipal que **classifiquin com a sòl urbà** o urbanitzable **parcel·les aïllades de sòl no urbanitzable ocupades per indústries** o altres activitats quan no es compleixen les condicions que estableix l'article 2.15 apartat 6, o que **proposin extensions d'àrees especialitzades en sòl de protecció territorial** d'acord amb el que estableix l'article 3.14. En aquests casos, la justificació de l'interès territorial de l'actuació pot centrar-se en els **objectius de manteniment de l'activitat econòmica** o de millora de l'equipament.

Per la seva banda, l'art. 2.15 "Règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts" estableix que:

1. Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del Planejament general urbanístic a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen el Pla i la legislació urbanística, com també la legislació sectorial aplicable.

2. **Les edificacions degudament autoritzades** d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, **que no s'ajustin als supòsits d'usos** permesos pel text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i que, per tant, actualment no serien autoritzables, es podran mantenir, però només es podran autoritzar ampliacions en sòl de protecció territorial o de protecció preventiva en els termes previstos per la Llei d'urbanisme i pel seu reglament (Decret 305/2006) si el planejament urbanístic municipal aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 ho preveu expressament. En el cas del sòl de protecció especial o territorial les ampliacions possibles no poden superar el percentatge previst pel planejament urbanístic i com a màxim el 50% de la superfície construïda i del volum edificat que hi havia en la data d'entrada en vigor de la Llei 2/2002. L'establiment d'aquest límit màxim no comporta cap nova opció d'ampliació en aquells casos en què aquesta ja s'hagi realitzat i hagi exhaurit les possibilitats assenyalades en el planejament urbanístic. En tot cas, caldrà que les obres d'ampliació siguin imprescindibles per al manteniment de l'activitat per a la qual es va construir l'edificació o es va implantar la instal·lació objecte d'ampliació i que aquesta es trobi en plena utilització.

3. Els municipis han de vetllar que les edificacions, les instal·lacions o els usos existents implantats il·legalment, pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, minimitzin l'impacte.

No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions o instal·lacions ni intensificació o substitució de les activitats, llevat que, d'acord amb la legislació urbanística, fos possible la seva legalització i aquesta es dugués a terme

4. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, les administracions públiques han d'adoptar mesures per al desmuntatge o enderroc d'aquelles construccions no incloses al catàleg de masies i cases rurals destinades a activitats subjectes a intervenció ambiental quan aquestes cessin definitivament i les edificacions no estiguin legalitzades o es trobin en estat ruïnós. S'entén que una activitat ha cessat definitivament quan se'n constati de manera notòria la inactivitat continuada al llarg de dos anys consecutius.

5. No són objecte d'aquest article aquelles edificacions o instal·lacions que per les seves tipologia, construcció i el seu valor identitari -masies, corrals, barraques de pastor o de vinya, molins o altres- cal considerar que formen part de la imatge del territori rural que es vol preservar o recuperar.

6. **La possible classificació com a sòl urbà** o urbanitzable de petites peces aïllades de sòl per a la legalització de determinades edificacions ha de tenir un caràcter especialment restrictiu i s'ha d'ajustar als criteris següents:

a) Les edificacions existents en sòl no urbanitzable separades dels nuclis urbans han de romandre en aquesta situació si no hi ha raons d'interès general que motivin la seva classificació com a sòl urbà. Es considera un factor molt negatiu la consolidació de petites àrees urbanes disseminades pel territori que contribueixen a consolidar la dispersió de la implantació urbana.

b) Si la classificació com a sòl urbà és imprescindible per a la continuïtat d'una activitat separada de l'àrea urbana, l'ús admès per la qualificació urbanística que se li assigni ha de ser, estrictament, el de l'activitat existent, i només s'han d'admetre les ampliacions imprescindibles per a la continuïtat d'aquesta. Aquest criteri s'ha d'aplicar amb especial atenció per aquelles activitats amb instal·lacions de poc valor –com ara reciclatge de materials, activitats associades a extraccions, etc. – que podrien deixar de tenir sentit en algun moment i fer possible el retorn de la parcel·la a la situació rural.

c) **Quan es justifiqui que l'activitat separada de l'àrea urbana té un interès especial en termes econòmics i en llocs de treball, unes perspectives de creixement en el futur que es considera desitjable i una localització acceptable, es pot admetre una classificació com a sòl urbà industrial amb possibilitats d'extensió en parcel·la única.** En aquest supòsit, l'espai d'ampliació no computa com a sòl d'extensió

corresponent a les estratègies que el Pla assenyala per als nuclis propers.

El PTPCG-2015 és jeràrquicament superior i de data posterior al PDUSR-2014. Per tant, es considera que les determinacions del Pla Territorial tenen prevalença sobre el Pla director Urbanístic de la Serra de Rodes, que no ha estat adaptat a la nova delimitació del sòl de protecció especial.

1.4. Característiques de la l'àrea urbana en la que es proposa la modificació puntual

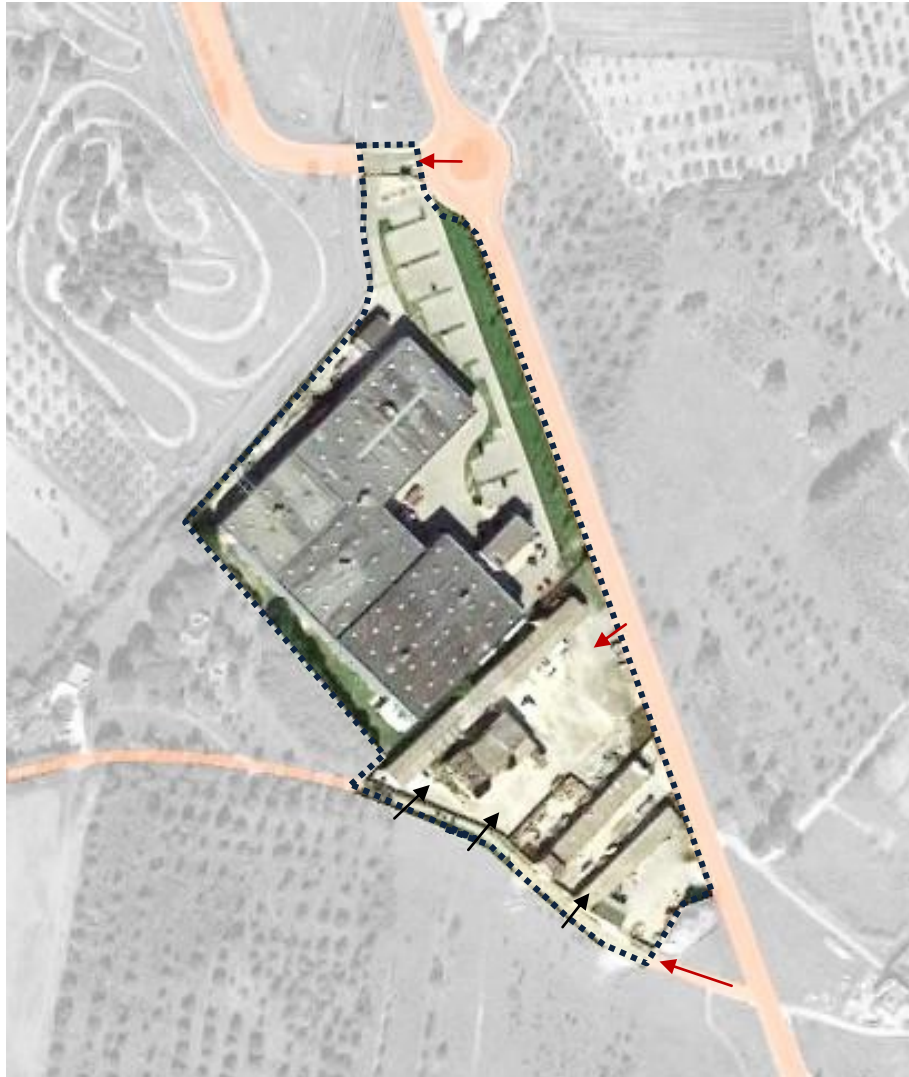
1.4.1. Accessibilitat

L'àmbit de la modificació puntual, se situa a la banda oest de la carretera que va de Roses a Vilajuïga (GI-610), que és la que el dota d'accessibilitat. La GI-610 connecta amb les vies principals: al nord amb la N260 de Figueres a Llançà; i a l'oest amb la N-II i A7, mitjançant la C-26 de Figueres a Roses. A nivell local, la GI-610 connecta l'àmbit amb el centre urbà.

Els gir a l'esquerra estan prohibits, però això no suposa un inconvenient en tant que els accessos a l'àmbit es troben situats en mig de dues rotondes properes (amb una separació d'uns 940 m), on es poden realitzar els canvis de sentit.

Les característiques dels accessos són les següents:

- L'accés nord, mitjançant la rotonda, es troba totalment urbanitzat i està configurat per dos carrils centrals asfaltats, per al trànsit de vehicles en els dos sentits de circulació, i dos voreres als laterals a base de panot amb amplades superiors al 1,20m
- L'accés sud es realitza mitjançant un camí que actualment no està pavimentat ni disposa de serveis, amb una amplada insuficient per a la sectorització del trànsit de vehicles i vianants.



Vialitat d'accés a l'àmbit

La carretera de Vilajuïga és d'un sòl carril per sentit de circulació, disposa d'il·luminació i té una part de vorera per a vianants a la zona de la rotonda nord d'accés a la parcel·la de Zodiac Española SAU, aquesta vorera no té continuïtat al llarg de la carretera.



Carretera de Vilajuïga

Per la seva banda, el camí interior d'accés a les parcel·les de l'extrem sud, també de doble sentit de circulació, té una amplada insuficient per l'ús de vehicles industrials i no disposa de tots els serveis: manca xarxa elèctrica, aigua, gas i sanejament. El paviment és a base de sauló.

Per la carretera de Vilajuïga hi circula un autobús interurbà que va de Figueres a Roses passant per Peralada, Vilajuïga, Pau i Palau-saverdera. La parada d'aquesta línia més pròxima es troba a uns 325 m de l'extrem sud de l'àmbit, davant d'Aquabrava.



Parada d'autobús

1.4.2. Serveis d'urbanització

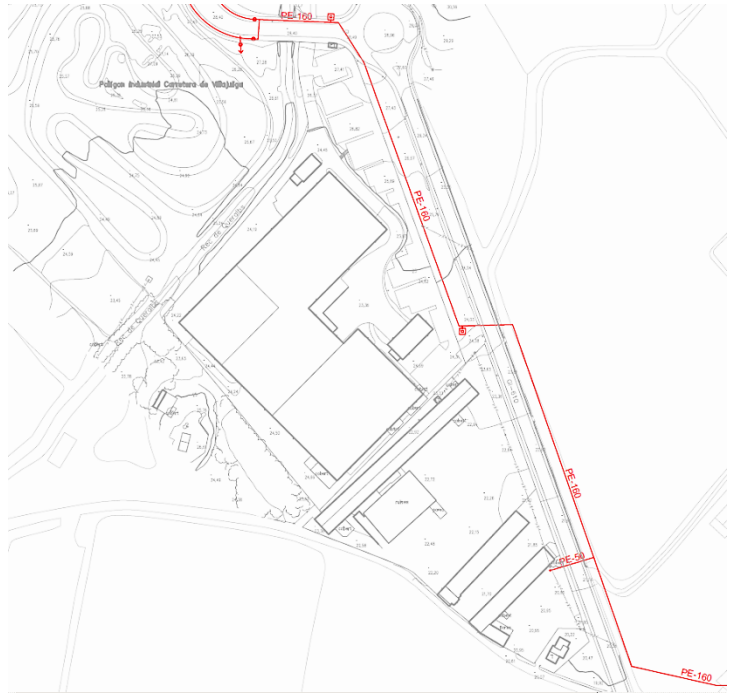
La part nord de l'àmbit de la modificació puntual, en la que està implantada l'empresa Zodiac Española SAU està completament urbanitzada. Els plànols de l'avanç detallen la posició dels serveis-



Urbanització completa a la part nord de l'àmbit

Xarxa d'aigua

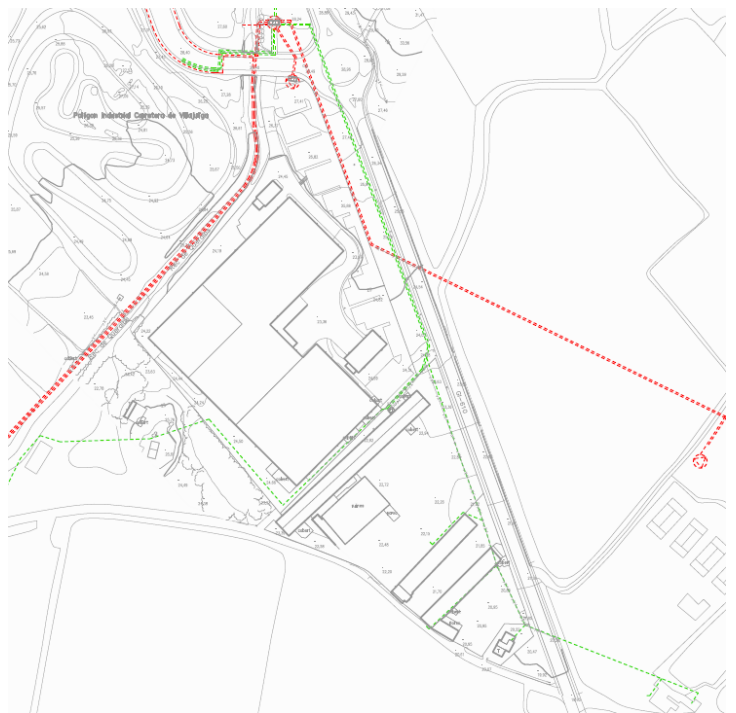
Pel costat est de la carretera GI-610 hi ha una conducció d'aigua potable de diàmetre 160 de polietilè que creua al costat oest a l'inici de la finca ocupada per Zodiac Española SAU. Tot el front de la finca disposa de xarxa d'aigua, que continua en direcció nord i gira a l'oest en a partir de la rotonda.



Xarxa d'aigua existent

Xarxa de mitja i baixa tensió

Tot l'àmbit disposa de subministrament elèctric en mitja i baixa tensió. Les línies de mitja tensió de l'entorn són aèries i es converteixen en soterrànies en l'àmbit de la modificació puntual. Les línies i les estacions transformadores ja estan dimensionades per al desenvolupament industrial que es proposa.



Xarxa elèctrica existent

Telecomunicacions

L'entorn de la modificació puntual disposa de línies aèries i canalitzacions soterrades per a canalitzacions. Les línies principals estan situades al costat est de la carretera GI-610 i d'elles deriven altres línies aèries que recorren el camí que limita l'àmbit al sud i les línies soterrades que donen servei a Zodiac Española SAU.



Xarxa de telecomunicacions existent

Sanejament aigües residuals

Es disposa de xarxa d'evacuació d'aigües residuals en tota la façana de l'àmbit. Aquesta xarxa és paral·lela a la carretera GI-610 pel costat oest, i la creua a l'alçada del camí de Mas Turró, que limita l'àmbit pel costat sud, en direcció al nucli urbà.



Xarxa de sanejament d'aigües residuals

Aigües pluvials

Les aigües pluvials es drenen mitjançant embornals i canalitzacions soterrades a la rotonda i al vial d'accés a la finca de Zodiac Española SAU. Aquestes aigües s'aboquen al Rec de Queralbs.

També formen part de l drenatge d'aigües pluvials les rases a banda i banda de la carretera GI-610.



Xarxa d'aigües pluvials

Enllumenat Públic

En tot el front de la finca de Zodiac Española SAU hi ha instal·lat enllumenat públic.



Enllumenat públic

1.4.3. Posició respecte el nucli urbà

El nucli urbà de Roses se situa a l'extrem nord de la Badia de Roses, just a l'inici del cap de Creus. Des de la C260 (accés a Roses) cap a l'interior, comença el traçat en línia recta de la carretera GI-610 que porta fins a Vilajuïga, situada al nord-oest de Roses. Seguint el traçat d'aquesta via i després de passar la rotonda que enllaça amb la carretera de Cadaqués, a uns 2 km del nucli urbà principal, se situa l'àmbit de la modificació. Entre el nucli principal de Roses i l'àmbit hi ha diverses urbanitzacions discontinües (Mas Mates, La Garriga i Mas Boscà) que configuren un entorn suburbà del territori en que estan implantades.



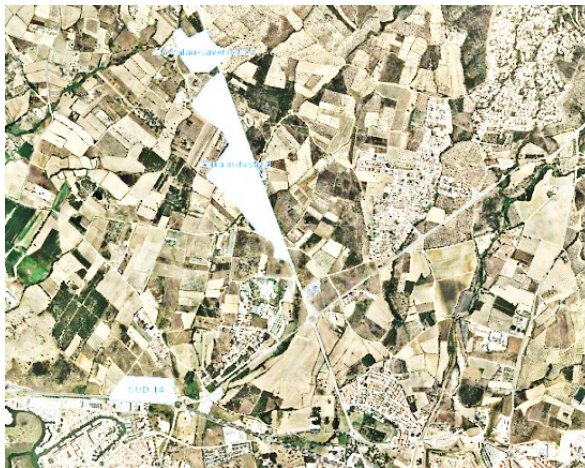
Situació de l'àmbit de modificació puntual respecte els nuclis urbans de Roses

1.4.4. Activitat econòmica de l'entorn

L'activitat econòmica principal del municipi de Roses correspon al sector turístic. Segons dades de l'IDESCAT l'any 2016 Roses, amb una padró de 19.438 habitants, disposava de 7.207 places hoteleres i 2.520 places de càmping, el que representa un total del 50% sobre el nombre de residents.

Sectors econòmics	Roses	Alt Empordà	Catalunya
Allotjaments turístics. 2016			
Hotels	47	220	2.978
Places d'hotels	7.207	14.792	309.486
Càmpings	4	33	350
Places de càmpings	2.520	35.370	270.585
Turisme rural	0	158	2.403
Places de turisme rural	0	1.337	18.938

Dades Idescat



Base de dades geoespacial dels polígons industrials de Catalunya ICGC (no s'ha adaptat a la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015 per la qual es va anul·lar el POUM de Roses).

Tal com es constata a la base de dades geoespacial dels polígons industrials de Catalunya del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), l'àmbit s'ubica en una àrea de l'Alt Empordà amb molt poc sòl destinat a activitats industrials.

A banda del sòl amb activitats industrials de l'àmbit de la modificació, la base de dades del ICGC, identifica els sols situats a la carretera C-260 de Besalú a Roses on actualment hi ha una empresa destinada al subministrament de materials de construcció, un casino i un supermercat.

Per altra part, Roses compta amb dos ports: un d'esportiu i l'altre de pesquer, que són un altre sector econòmic representatiu del municipi costaner. Les empreses del sector nàutic situades a l'àmbit de la modificació puntual donen servei a les activitats portuàries esportives i pesqueres.

Juntament amb l'agricultura, el sector industrial és un dels dos que tenen un menor pes en el municipi de Roses en nombre de llocs de treball. Amb 398 llocs de treball (desembre de 2017), el sector industrial representa solament 12,78% dels llocs de treball per compte aliè del municipi i el 5,96% del conjunt de la població ocupada.

WEB DE L'ESTADÍSTICA OFICIAL DE CATALUNYA
 Generalitat de Catalunya
 Institut d'Estadística de Catalunya

idescat

Castellano | English

Dades Serveis Mètodes L'Institut cercar gencat.cat

Afiliacions a la Seguretat Social segons ubicació del compte de cotització → Afiliacions al règim general i al règim especial de la mineria del carbó

Afiliacions. Per sectors d'activitat. [M](#)

Descarregar

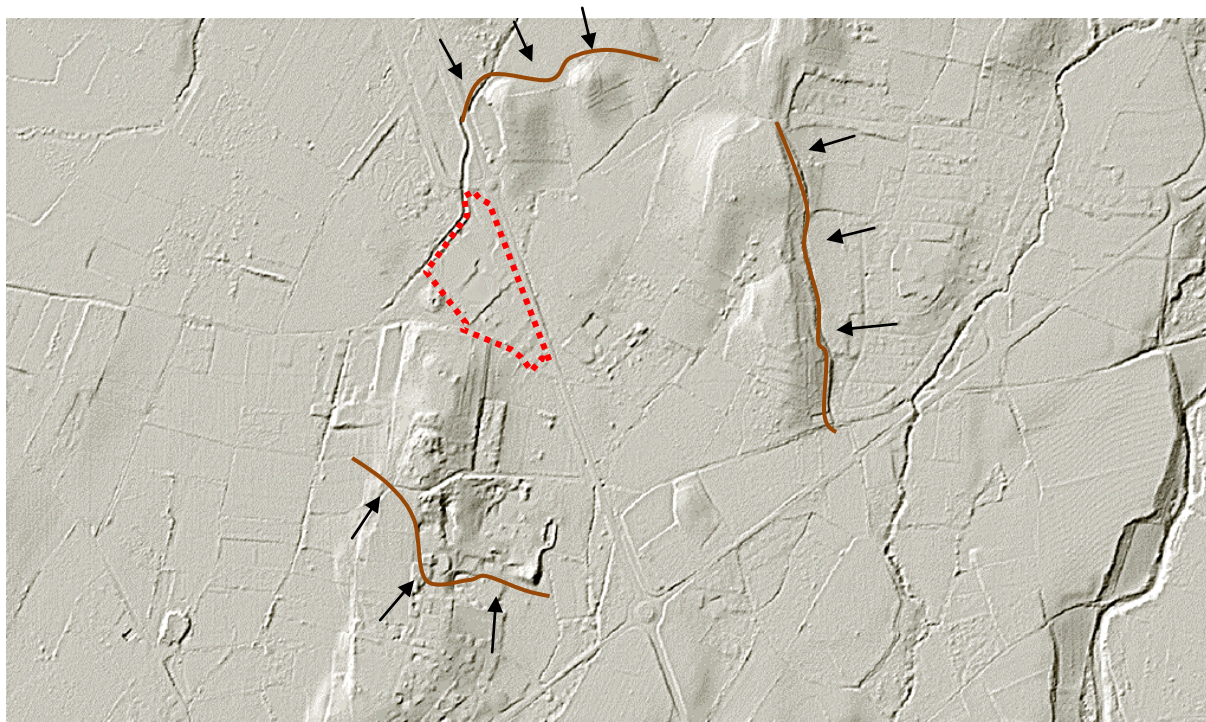
Afiliacions al règim general de la Seguretat Social i al règim especial de la mineria del carbó. Per sectors d'activitat
 Roses.

	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
03/2018	425	3.032	3.864
12/2017	..	398	..	2.301	3.084
09/2017	..	410	..	3.963	4.736
06/2017	..	428	..	4.509	5.350
03/2017	417	2.589	3.390
12/2016	..	383	..	2.289	3.041
09/2016	..	397	..	3.579	4.335
06/2016	..	435	..	4.292	5.136
03/2016	402	2.809	3.612
12/2015	..	402	..	2.231	2.998
09/2015	..	409	..	3.512	4.270
06/2015	..	430	..	4.173	4.987
03/2015	..	411	..	2.627	3.427
12/2014	..	394	..	2.188	2.926

Pel que fa al valor afegit brut, el sector industrial assoleix un 8,35%, superior al que li correspondria en nombre de població ocupada. Es tracta, doncs, d'una activitat que proporcionalment aporta un valor afegit brut superior a la mitjana.

1.4.5. Característiques físiques de les finques afectades per la modificació puntual i orografia

Les finques afectades per la modificació puntual tenen una topografia pràcticament plana, amb un desnivell suau en sentit nord sud. Aquesta plataforma en que s'implanten els edificis industrials està a nivell de la carretera de Vilajuïga.



*Imatge de l'orografia de l'entorn amb indicació de l'àmbit de la modificació.
Elaboració pròpia sobre imatge del Betaportal de l'ICGC*



Imatge del sector sud on es preveu la nova edificació.

L'orografia de l'entorn està formada per petits turons situats en tres franges: a nord, a sud i a llevant, que limiten la visió de les noves edificacions que es puguin implantar a l'extrem sud.

La delimitació pel nord es defineix pel traçat del Rec de Queralbs, que està canalitzat.

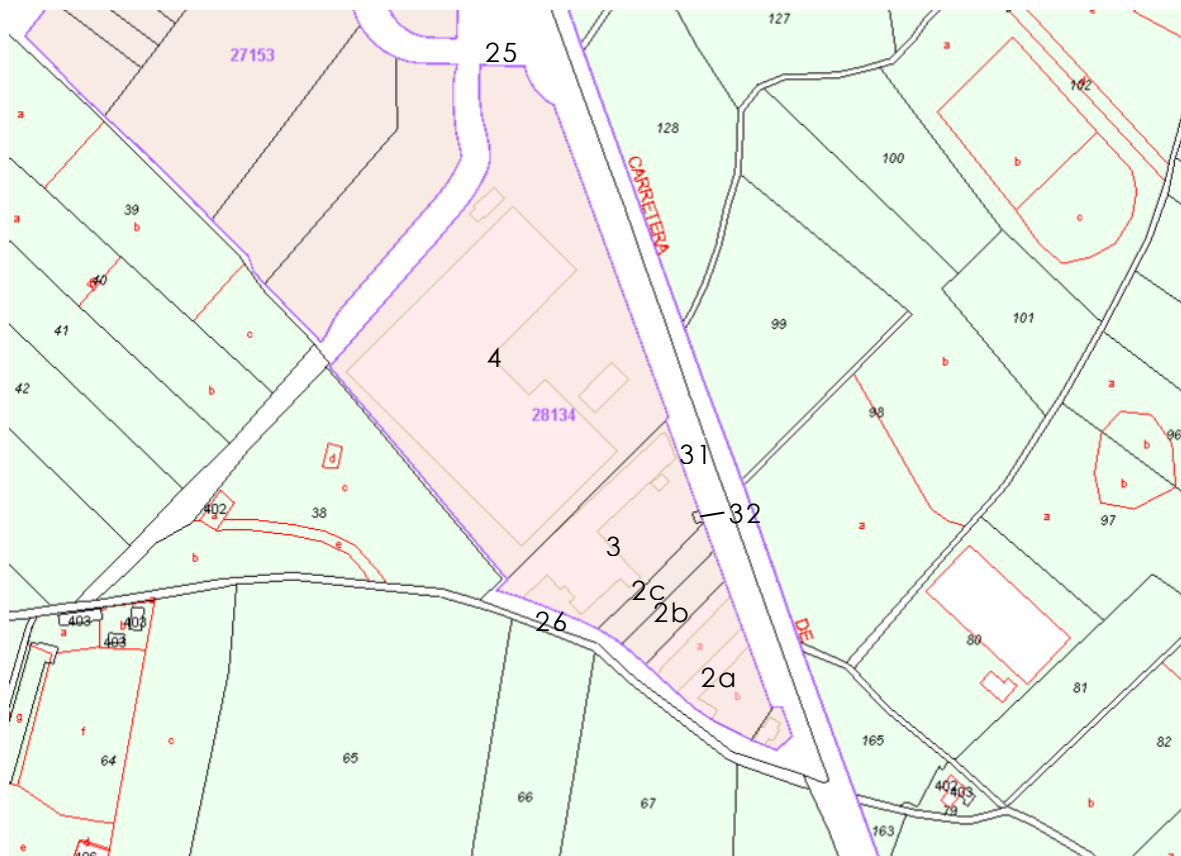


Superposició del traçat del rec de Queralbs a l'ortofotomapa del ICGC.

1.4.6. Estructura de la propietat

Propietats privades.

Segons el cadastre, l'estructura de la propietat privada dins de l'àmbit de la modificació puntual és la següent:



Estructura de la propietat segons cadastre amb identificació de finques d'acord amb la reparcel·lació.

2 REGISTRAL 32753. Finca en DIVISIÓ HORIZONTAL

2a REGISTRAL 32775 . Finca amb referència cadastral 2813405EG1821S

D'acord amb el cadastre es tracta d'una finca amb una superfície de 2.899 m2 i que conté una edificació de 1.027 m2.

Propietat: Estrella Lloguers i Promocions SL

2b REGISTRAL 32776. Finca amb referència cadastral 2813410EG1821S

D'acord amb el cadastre es tracta d'una finca amb una superfície de 1.045 m2 i no conté cap edificació.

Propietat: Institut Català del Sòl

2c REGISTRAL 32777. Finca amb referència cadastral 2813403EG1821S

D'acord amb el cadastre es tracta d'una finca amb una superfície de 1.054 m2 i no conté cap edificació.

Propietat: Ajuntament de Roses

3 REGISTRAL 32754. Finca amb referència cadastral 2813402EG1821S

D'acord amb el cadastre es tracta d'una finca amb una superfície de 5.553 m2 que conté una edificació de 2.761 m2.

Propietat: Maria Vidal Sabater (usdefruit sobre una meitat indivisa) Rosa M^a Baulida Vidal (nua propietat d'una meitat indivisa i ple domini de l'altra meitat).

4 REGISTRAL 32755. Finca amb referència cadastral 2813401EG1821S

D'acord amb el cadastre es tracta d'una finca amb una superfície de 24.952 m2 que conté una edificació de 12.328 m2.

Propietat: Zodiac Española SAU

L'ús que es desenvolupa és industrial de fabricació d'embarcacions.

Disposa de tots els 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.

32. REGISTRAL 36903. Serveis tècnics

Es tracta d'una propietat municipal obtinguda a través de la reparcel·lació del pla parcial del "sector industrial Carretera de Vilajuïga" destinada a albergar una futura estació transformadora.

Propietat: Ajuntament de Roses

Estat actual: La finca està en el seu estat original i ocupada per les activitats dels propietaris inicials.

Sòl de domini públic.

A més de les propietats de titularitat privada, dins de l'àmbit de modificació hi ha els següents sòls de domini públic

25. Part de la REGISTRAL 36896. Domini públic

Es tracta d'una part de la propietat municipal destinada a vial obtinguda a través de la reparcel·lació del pla parcial del "sector industrial Carretera de Vilajuïga".

Propietat: Ajuntament de Roses

Estat actual: És un vial urbanitzat en el front de façana de la parcel·la 4 propietat de l'empresa Zodiac Española SAU.

26. Part de la REGISTRAL 36897. Domini públic

Es tracta d'una part de la propietat municipal prevista per a ser destinada a sistema vial obtinguda a través de la reparcel·lació del pla parcial del "sector industrial Carretera de Vilajuïga".

Propietat: Ajuntament de Roses

Estat actual: Continua en el seu estat original i ocupada per les activitats dels propietaris inicials.

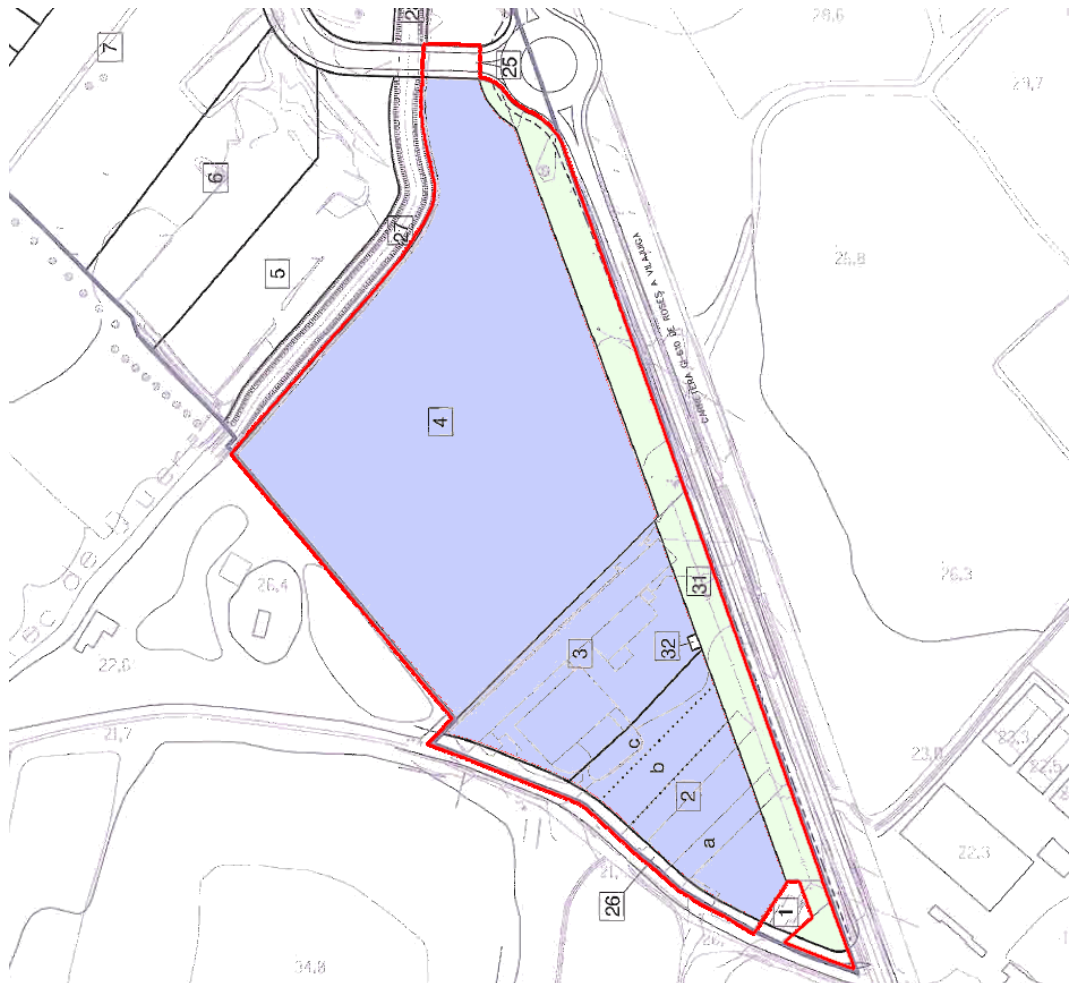
31. Part de la REGISTRAL 36902. Domini públic

Es tracta d'una propietat municipal obtinguda a través de la reparcel·lació del pla parcial del "sector industrial Carretera de Vilajuïga".

Propietat: Ajuntament de Roses

Estat actual: Està urbanitzada únicament en el front de la parcel·la amb referència cadastral 2813401EG1821S, propietat de l'empresa Zodiac Española SAU. La resta de finca pendent d'urbanitzar continua en el seu estat original i ocupada per les activitats dels propietaris inicials.

La imatge següent identifica la situació de les finques o parts de finca afectades per la modificació puntual.



Àmbit de Modificació – Parcel·les resultants de la reparcel·lació TR2010

1.4.7. Elements d'interès patrimonial

A l'interior de l'àmbit no hi ha bens d'interès patrimonial.

Situat al sud-oest de l'àmbit trobem el Jaciment Arqueològic del Castell de la Garriga.



Plànol de jaciments arqueològics i bens arquitectònics

D'acord amb la descripció extreta de l'Inventari del patrimoni arqueològic de Catalunya, es tracta de les restes del castell medieval de la Garriga¹, localitzades damunt d'un petit turó, a uns 250 metres de la carretera de Roses a Cadaqués. Les restes es concentren a la part més alta del turó. Són grans fragments escampats de mur, probablement dinamitats, bastits amb pedra i morter de calç, que havien format part de la fortificació. En general, l'aparell d'aquests fragments no sembla anterior al segle XVI. Tanmateix,

¹ El Castell de la Garriga fou construït o reconstruït al segle XIV per Francesca de Vilamarí, vídua de Berenguer de Fortià, gràcies a la protecció de la seva filla, la reina Sibil·la de Fortià, quarta esposa de Pere el Cerimoniós. N'és una prova l'ordre donada pel rei el 21 de juny de 1383, manant que es facilités la millor fusta a la mare de la reina per utilitzar-la en l'erecció del castell de la Garriga de Roses. El rei concedí, posteriorment, a Francesca, drets sobre els habitants del lloc i castell de la Garriga i els seu terme. Després de la mort del rei, el comte Joan I d'Empúries, com a represàlia contra els familiars de Sibil·la, s'afanyà a emparar-se del castell de la Garriga amb les seves pertinences. Malgrat que el rei Joan ordenés que fos restituit a Francesca de Vilamarí, sembla que el comte el tingué un llarg temps en el seu poder. Després de la incorporació del comtat d'Empúries a la corona, ordenada per Martí l'Humà l'any 1409, aquest rei indemnitzà a Bernat de Fortià, hereu de Francesca, per la temporada que el castell estigué en mans del comte. Tot fa suposar que el castell de la Garriga de Roses donà nom a l'important llinatge dels Sagarriga, emparentats amb els Fortià i els Vilamarí. D'aquest llinatge eixiren personatges de gran importància al país, sobre tot al segle XV, com l'arquebisbe de Tarragona, Pere de Sagarriga.

alguns punts on les pedres són més petites i més ben afilerades podrien ser restes de l'obra més antiga. A la part oest del turó es localitzen uns murs força arrasats, els quals conformen un espai de planta rectangular, que també formarien part de l'antic castell.

A la vessant sud del turó es localitzen les restes d'un conjunt de murs força diferents als atribuïts a la fortificació. Aquests es troben bastits amb pedra i material constructiu lligat amb morter de calç, i amb unes mesures força inferiors a la dels grans blocs localitzats a la part superior del turó. Es corresponen amb les restes d'una masia d'època moderna.

2. DIAGNOSI

2.1. Incoherència entre la normativa urbanística i la realitat física

Amb l'anul·lació del POUM de Roses (per interlocutòria del Tribunal Suprem en data 4 de febrer de 2016 DOGC 7123 de 19 de maig de 2016), recupera la vigència la normativa del PGOU del 1993. En base al planejament anterior a la sentència, es va urbanitzar una rotonda d'accés i un vial que queda al nord de l'àmbit de modificació i es va implantar la indústria de fabricació d'embarcacions.



Ortofotomapa del 2002



Ortofotomapa actual

Fruit d'aquest desenvolupament urbà la realitat física actual no s'ajusta a la normativa anterior del PGOU de 1993, ara vigent, que no reconeix l'aprofitament patrimonialitzat. La present modificació puntual permetrà reconèixer i consolidar el desenvolupament de l'àmbit situat a la banda sud

del rec de Queralbs en que ja hi ha edificacions implantades, si bé mantindrà el règim de sòl no urbanitzable a la banda nord del reg, lliure d'edificacions.

2.2. Inadequació de la normativa del PGOU per incentivar el sector industrial

Roses és un municipi amb una economia basada en el sector turístic, la possibilitat de diversificar-la depèn directament de les opcions que ofereixi el planejament urbanístic per a poder realitzar les instal·lacions necessàries destinades a albergar diferents activitats econòmiques.

A través de l'anàlisi de les aportacions realitzades pel programa de participació ciutadana, el POUM del 2010 incidia en la necessitat de diversificar el teixit econòmic de Roses, ampliant així el ventall de llocs de treball amb una dependència excessiva del turisme. Amb la finalitat que el jovent del municipi tingués més opcions per escollir i no hagués de marxar fora a treballar, reactivant així l'economia del municipi, la directriu núm. 6 del POUM era "aconseguir la implantació d'activitats econòmiques, equipaments i serveis d'interès per a la població de Roses i per al conjunt del seu sistema urbà". Amb la manca de desenvolupament de cap àrea industrial, avui encara és vigent aquest objectiu.

2.3. Adequació de les característiques físiques de l'àmbit als usos proposats

Els usos proposats a l'àmbit de la modificació puntual són industrials, i necessiten d'espais amplis i ben connectats per al seu bon funcionament. Les finques resultants de les qualificacions proposades a la modificació tenen una topografia pràcticament plana, que permet una correcta implantació d'edificacions i amb les dimensions adequades a l'ús industrial. L'àmbit també gaudeix d'una bona accessibilitat, que permet cobrir les necessitats d'entrada i sortida de vehicles i materials pesats, propis d'aquests usos.

Per altra banda, tant els vials executats dins l'àmbit de la modificació puntual, com les edificacions existents, tenen les característiques pròpies dels usos industrials.

2.4. Efectes sobre el medi

Amb l'orografia existent a l'entorn de l'àmbit de la modificació, configurada per tres petits turons, l'impacte paisatgístic de l'ordenació proposada és limitat doncs la visió de les noves edificacions previstes queda reduïda a un

àmbit geogràfic acotat per l'orografia i per la nau preexistent de l'empresa Zodiac Española SAU que queda en primer terme de les vistes pel costat nord.

Per tant, les noves edificacions que es puguin implantar a l'extrem sud de l'àmbit no tindran un impacte rellevant en els espais oberts i quedaran limitats a les visuals més immediates, especialment des de la carretera.

2.5. Conclusions de la diagnosi

Amb l'anul·lació del POUM de Roses, queda limitat el bon funcionament de les activitats industrials implantades als sòls de l'àmbit de la modificació puntual per la impossibilitat de modernització i ampliació. El PGOU del 1993, que després de l'anul·lació del POUM'10 ha recuperat la seva vigència, té una previsió insuficient de sòl destinat a activitats industrials. La diversificació de l'economia del municipi de Roses, basada actualment en el sector turístic, depèn directament de les possibilitats que ofereixi el plantejament per a la implantació d'altres activitats econòmiques.

Les característiques físiques de l'àmbit sotmès a modificació puntual són idònies per als usos industrials, tant des del punt de vista de la seva orografia i topografia com per la bona accessibilitat. El POUM del 2010, anul·lat, va reconèixer una part de l'aprofitament patrimonialitzat a les finques.

Conseqüentment, es considera oportú i d'interès públic la modificació del PGOU de Roses amb la finalitat d'incentivar la millora i ampliació d'activitats industrials.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIO PUNTUAL

3.1. Àmbit.

L'àmbit de la modificació puntual té una superfície de **42.611,35 m²**, limita pel nord-oest amb el rec de Qeralbs, per l'est amb la carretera de Vilajuïga; pel sud-oest en part amb una finca privada i en part pel camí de Mas Turró; i pel sud amb un habitatge aïllat.



Imatge de l'àmbit objecte de la modificació puntual de POUM

L'àmbit inclou les finques amb la següent referència cadastral:

Illa nord

2813401EG1821S	24.952 m ²
----------------	-----------------------

Illa sud

2813402EG1821S	5.553 m ²
----------------	----------------------

2813403EG1821S	1.054 m ²
----------------	----------------------

2813410EG1821S	1.045 m ²
----------------	----------------------

2813405EG1821S	2.899 m ²
----------------	----------------------

Així com també tres finques de domini públic de l'Ajuntament de Roses (viari, zona verda i serveis tècnics en la re parcel·lació inscrita)

3.2. Estudi d'alternatives.

3.2.1. Descripció de les alternatives

L'avanç de planejament va plantejar les següents alternatives:

Alternativa A0

Correspon al planejament vigent abans de la modificació puntual que es proposa. El règim dels terrenys es manté com a sòl no urbanitzable i les edificacions i activitats existents queden en situació de disconformitat en no ser pròpies d'aquest tipus de sòl, amb impossibilitat de modernització i ampliació.

Alternativa A1

Es proposa un nou règim del sòl per als terrenys en que hi ha edificacions i activitats:

- Es proposa la classificació de sòl urbà consolidat per a la finca amb referència cadastral 2813401EG1821S (àmbit nord), 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.
- Es proposa la classificació de sòl urbanitzable delimitat per a les finques amb referències cadastrals 2813402EG1821S, 2813403EG1821S, 2813410EG1821S, 2813405EG1821S i 2813406EG1821S (àmbit sud), que no tenen el grau d'urbanització de l'anterior, però que contenen edificacions o activitats en continuïtat.

Alternativa A2

Es proposa un nou règim del sòl per als terrenys en que hi ha edificacions i activitats:

- Es proposa la classificació de sòl urbà consolidat per a la finca amb referència cadastral 2813401EG1821S (àmbit nord), 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.

- Es proposa la classificació de sòl urbà no consolidat per a les finques amb referències cadastrals 2813402EG1821S, 2813403EG1821S, 2813410EG1821S, 2813405EG1821S i 2813406EG1821S (àmbit sud), que no tenen el grau d'urbanització de l'anterior, però que contenen edificacions o activitats en continuïtat.

3.2.2. Valoració de les alternatives plantejades.

Les alternatives es valoren a continuació en funció dels següents aspectes:

Impacte paisatgístic

Amb l'alternativa **A0** la impossibilitat de modernització de les edificacions existents impedeix l'ampliació i correcte funcionament de les activitats industrials, tendint, per tant, a la seva desaparició o canvi d'ubicació. Amb el consegüent abandonament d'aquestes construccions, la seva degradació comporta un impacte negatiu en el paisatge.

Les alternatives **A1** i **A2** proposen un nou règim del sòl amb la classificació adient a l'ús industrial, amb la finalitat de consolidar activitats dins l'àmbit de la modificació puntual. La consegüent consolidació i millora de les edificacions existents, repercuteix en una imatge paisatgística de més qualitat i dona compliment a l'objectiu de diversificació de l'economia local.

Termini de desenvolupament

L'alternativa **A0**, no proposa cap modificació respecte la normativa vigent i, consegüentment, és d'aplicació immediata.

L'alternativa **A1** proposa classificar una finca en sòl urbà i la resta en sòl urbanitzable delimitat. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable és necessària la tramitació i aprovació prèvia d'un pla parcial que té com a finalitat concretar l'ordenació i establir criteris d'urbanització dins l'àmbit d'aplicació. Aquesta alternativa requereix d'un termini temporal superior que l'alternativa **A2** per al seu desenvolupament.

L'alternativa **A2** proposa classificar la totalitat de l'àmbit en sòl urbà: una de les finques en sòl urbà consolidat (al nord de l'àmbit) i la resta en sòl urbà no consolidat, amb la finalitat d'urbanitzar i reparcel·lar aquestes finques. El sòl urbà no consolidat requereix de l'aprovació d'un projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

Per la dimensió reduïda de l'àmbit, es considera que la present modificació puntual de PGOU ja pot definir amb suficient detall l'ordenació i els criteris d'urbanització, sense necessitat de la redacció d'un pla parcial previ a la gestió. L'alternativa A2 permet consolidar els usos amb un termini curt i satisfer les necessitats de les activitats industrials.

Resultat de l'ordenació

L'alternativa **A0** deixa les edificacions existents en situació de disconformitat en zona rural.

L'alternativa **A1** concreta l'ordenació de la finca que classifica de sòl urbà consolidat i inclou la resta en un àmbit sotmès a un pla parcial que posteriorment en determinarà l'ordenació posteriorment, tenint en compte el que estableix l'art. 65.4 del TR del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova la llei d'urbanisme sobre cessions mínimes d'espais lliures i equipaments:

En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

L'alternativa **A2** concreta l'ordenació de la totalitat de l'àmbit i estableix uns criteris per a l'edificació i la urbanització de les finques que inclou al polígon d'actuació urbanística en règim de sòl urbà no consolidat.

3.2.3. Quadre resum de la valoració de les alternatives

La taula següent valora sintèticament les tres alternatives estudiades.

	A0	A1	A2
Impacte paisatgístic	Menys qualitat	Més qualitat	Més qualitat
Termini de desenvolupament	No es preveu desenvolupament	Termini superior	Termini inferior
Resultat de l'ordenació	Zona rural	Definida parcialment	Definida en la totalitat de l'àmbit

Objectius ambientals	Menor compliment	Major compliment	Major compliment
----------------------	------------------	------------------	------------------

3.2.4. Alternativa escollida

En base a les anteriors consideracions, l'alternativa escollida és la A2 en ser globalment més adequada a la implantació d'usos industrials necessaris al municipi amb un menor termini de desenvolupament i un major detall de l'ordenació.

3.3. Objectius de la modificació puntual

La modificació puntual del PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA de Roses té els següents objectius:

- Afavorir el sector terciari per tal de diversificar l'activitat econòmica del municipi.
- Incentivar la substitució de les edificacions situades a l'extrem sud.
- Completar la urbanització
- Establir criteris d'ordenació de l'edificació i de la urbanització de l'àmbit.
- Millorar l'accessibilitat a les finques resultants.

3.4. Justificació i proposta de la modificació puntual

3.4.1. Règim jurídic

El 26 de gener del 2010 es va aprovar el text refós del projecte de reparcel·lació del pla parcial del "sector industrial carretera de Vilajuïga". A través de la reparcel·lació d'aquest sector es van inscriure les cessions corresponents a totes les finques incloses a l'àmbit de modificació puntual.

La finca de propietat de l'empresa Zodiac Española SAU, és l'única de les que es troba inclosa a l'àmbit de modificació puntual en la que es va complir les obligacions d'executar la urbanització. Conseqüentment, disposa de tots els 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

ha complert amb totes les obligacions necessàries per patrimonialitzar l'aprofitament edificat. Les edificacions incloses en aquesta finca van ser implantades legalment seguint els paràmetres urbanístics vigents en el seu moment.

La possibilitat del canvi de règim del sòl està prevista expressament a l'article 2.15.6 de les Normes d'ordenació territorial del Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

3.4.2. Increment del sòl destinat a usos industrials

La proposta ha de permetre la consolidació de les activitats industrials existents i promoure la seva millora i ampliació. Alhora, es preveu posar més sòl industrial a disposició per diversificar l'activitat econòmica del municipi.

3.4.3. Millora de l'accessibilitat de les finques

La finca propietat de l'empresa Zodiac Española SAU ja disposa de la urbanització adequada per als usos previstos. Es proposa classificar de sòl urbà no consolidat la resta de les finques amb la finalitat, entre d'altres, de millorar la seva accessibilitat per adequar-la a usos industrials.

3.5. Interès públic de la modificació de Pla general

Sintèticament, l'interès públic de la modificació es concreta en els següents punts:

- En relació a l'àrea nord, ocupada per Zodiac Española, S.A, cal dir que es tracta d'una activitat totalment consolidada i amb les seves instal·lacions implantades conforme a la normativa aplicable al moment, que generen una riquesa econòmica i social a l'entorn i al municipi de Roses (250 llocs de treball). Aquesta empresa té la necessitat de consolidació i modernització i necessita la millora i ampliació de les instal·lacions actuals. La modificació permetrà estar en disposició de donar resposta a les necessitats de millora i d'ampliació, amb el consegüent increment de l'activitat econòmica i la consolidació i ampliació dels llocs de treball actuals.
- El conjunt d'edificacions de l'àrea sud, dedicada a activitats de reparació i manteniment d'embarcacions, està en una situació de precarietat en l'estat de les edificacions i instal·lacions. Degut a la situació urbanística actual, no poden realitzar cap mena de millora ni

estan en condicions d'acollir noves activitats. Amb la modificació es podrà reformar l'edificació i realitzar noves edificacions per activitats econòmiques al municipi.

- Amb la modificació de Pla general es donarà la possibilitat i l'oportunitat d'una millora en l'accessibilitat i vialitat de la zona.
- Es dotarà a la zona ja urbanitzada, i a la pendent de consolidar, d'un espai verd que integri una zona mixta de carril bici i zona de passeig per a vianants que millorarà paisatgísticament l'entorn i afavorirà la mobilitat sostenible.
- L'establiment d'uns nous paràmetres normatius donarà la possibilitat d'una millora arquitectònica, urbanística i paisatgística de les naus, actualment en estat avançat de degradació a l'àrea sud.
- L'increment de llocs de treball en sectors diferents del turístic, alliberats de l'estacionalitat que comporta el turisme vacacional, donarà la possibilitat d'una millora en la cohesió i entorn social del municipi .
- Es dotarà al municipi de Roses d'una zona industrial, consolidada on poder generar uns nous fluxos econòmics que corregeixin la insuficiència de sòl industrial al municipi de Roses.
- S'evitarà un nombre de trasllats de treballadors, ja que donada la proximitat i possibilitat de tenir una zona industrial al municipi generà unes reduccions en la mobilitat obligada i, consegüentment, en la contaminació ambiental.
- S'assumeix la restauració i integració paisatgística del entorn i en especial la restauració del Rec de Querallbs afavorint la recuperació de la fauna i flora de l'entorn.
- Es millora la zona verda en quant a qualitat amb espècies autòctones més ben integrades paisatgísticament i constituint una franja a tot l'entorn de la zona Urbanitzada per tal d'actuar de filtre visual.

Per altra part, la modificació no afecta a cap àrea d'especial protecció. Per tant, assolir els anteriors objectius d'interès públic no comportarà haver de pagar cap cost ambiental més enllà dels efectes ordinaris associats a les activitats que s'implantin.

3.6. Criteris de l'ordenació proposada per la modificació de Pla general

3.6.1. Integració paisatgística

Es proposa una franja verda de separació entre les finques edificables i la carretera de Vilajuïga, que contribueixi a donar unes vistes més integrades amb l'entorn rústic del costat oposat de la carretera.

També es proposa una zona amb plantacions que serveixin de filtre visual a la franja d'espais lliures públics paral·lela al camí de Mas Turró.

3.6.2. Sistema viari

Es proposa reconèixer la vialitat existent a l'extrem nord dins l'àmbit de modificació puntual, que dona accés a la finca propietat de l'empresa Zodiac Española SAU.

Donat que de l'ordenació del polígon d'actuació resultarà una parcel·la única amb diverses activitats interiors en règim de divisió horitzontal o conjunt immobiliari, l'accés a aquesta parcel·la es podrà concentrar en un únic punt situat a l'extrem sud. Aquesta proposta evita la multiplicació d'accessos des de la carretera i minimitza la superfície a urbanitzar.

3.6.3. Ordenació de l'edificació

No hi ha cap qualificació del PGOU actualment vigent que s'ajusti del tot a les característiques dels terrenys a ordenar. La qualificació que més s'aproxima a les necessitats de les edificacions i usos industrials és la de la Zona 9, "Conjunts d'Ordenació Específica", definida als articles 130 a 135 de les Normes urbanístiques.

Dins de la Zona 9, hi ha la subzona Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau (9i), definida a l'article 134 de la següent manera:

Conjunts
d'ordenació
específica
d'ús
industrial
i terciari,
clau (9i)

Art.134

Les tres illes situades amb front a la carretera de Figueres, indicades amb la grafia 9 (i), formen un conjunt d'ordenació específica que s'ordenarà d'acord amb les següents condicions:

- a) Els usos admesos seran els establerts a l'article 165 d'aquestes Normes. També s'admet l'ús industrial d'acord amb les disposicions del capítol segon del Títol III.
- b) La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m² i el front mínim de parcel·la en 20 mts.
- c) Les separacions a front i llindars de parcel·la seran de 5 mts.
- d) L'alçada màxima de l'edificació en qualsevol punt del terreny serà de 15,45 mts.
- e) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 70%.
- f) El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1'25 m²/m².

Tanmateix, els paràmetres de l'article 134 són molt diferents dels que es varen plantejar en el sector urbanitzable anul·lat i tampoc s'ajusten als criteris d'ordenació actuals que, en síntesi, són els següents:

- Agrupar les promocions industrials en parcel·les de dimensió gran.
- Permetre diverses activitats per parcel·la establint una densitat màxima de locals i una dimensió mínima per entitat.
- Establir un marge de flexibilitat per a la implantació de volums singulars
- Integrar paisatgísticament les edificacions.

És per això que es modificaran les Normes urbanístiques incorporant l'article 134 bis, amb el següent redactat:

Art. 134 bis. Subzona industrial aïllada carretera de Vilajuïga (Clau 9iv)

1. Correspon a les parcel·les industrials del costat oest de la Carretera de Vilajuïga.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 9.000 m²

Per a parcel·les de superfície de 2.000 m² o superior s'estableix la possibilitat de que, en règim de divisió horitzontal, conjunt immobiliari o altres figures admeses en dret, hi hagi varies entitats amb una densitat màxima d'un establiment industrial per cada 1.000 m² de parcel·la, amb una dimensió mínima de local de 250 m² de superfície construïda.

En aquest supòsit, les edificacions per a més d'un establiment tindran una dimensió mínima de 2.000 m²st.

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 20 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions a veïns.

3.2. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,70 m² de sostre per m² de sòl.

3.3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície. L'edificació principal haurà de situar-se a l'interior de l'envoltant definida en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. 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 60%.

En el cas de que hi hagi parts singulars de l'edificació que tinguin una alçada superior a 15 m, el càlcul de l'ocupació d'aquesta part quedarà afectada per un coeficient multiplicador de 2.

3.4. Posició de l'edificació

Les edificacions se separaran un mínim de 10 m de l'alineació dels sols de domini públic i 5 m dels límits de les partions veïnes.

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb la Carretera de Vilajuïga, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que s'haurà de destinar a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i s'haurà de mantenir en condicions de neteja i ornament.

3.5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes admeses serà de PB+2.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 15,00 m.

Tanmateix, l'alçada reguladora es podrà superar amb instal·lacions singulars fins als 25 metres d'alçada total, sempre que l'activitat industrial justifiqui aquest major alçada, i que això no comporti un increment del sostre edificable. Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora aplicable amb caràcter general de 15 metres hauran de complir les condicions següents:

- S'haurà d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística.
- Sempre que les infraestructures ho permetin es situaran a la part posterior de la parcel·la, per esmorteir l'impacte visual des de la GI-610

3.7. Condicions de l'aparcament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 125 m² de superfície construïda.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus lleuger.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Industrial

Magatzem

Tallers

Comercial limitat únicament a aquell vinculat a l'activitat industrial principal.

4.2. Usos compatibles

Garatges

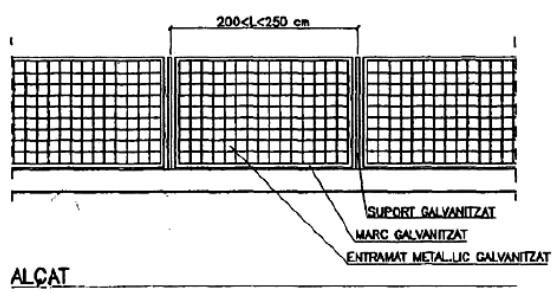
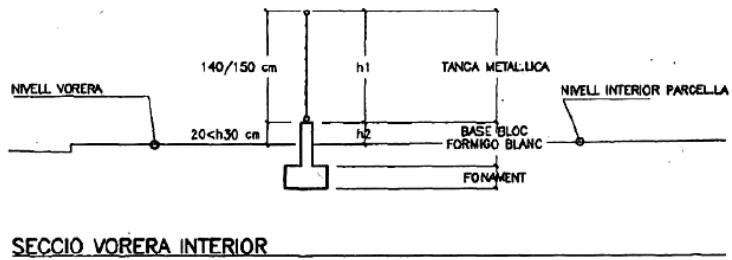
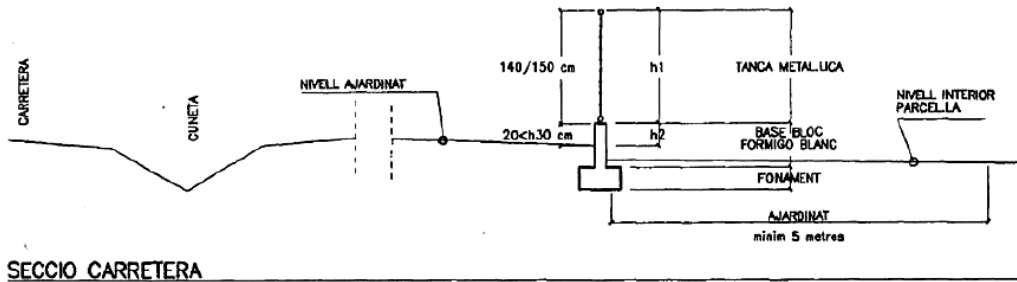
4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i compatibles.

5. Altres paràmetres

5.1. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



3.6.4. Gestió

Àrea nord en sòl urbà consolidat.

Els terrenys ocupats per l'empresa Zodiac Española SAU tenen condició de sòl urbà consolidat.

Efectivament, els esmentats terrenys tenen dita condició tota vegada que els mateixos ja van ser desenvolupats urbanísticament en aplicació del planejament general que posteriorment va ser anul·lat judicialment.

Cal tenir en consideració la tramitació dels diferents instruments de planejament i de gestió i execució urbanística duta a terme en aquesta àrea, la qual va ser executada en la seva totalitat, havent-se formalitzat les degudes cessions a l'Administració actuant, havent pagat les obres d'urbanització i havent materialitzat l'aprofitament urbanístic resultant.

A aquests efectes, recordar que en data 27 d'octubre de 1999 es va aprovar definitivament la **Modificació puntual núm. 19 del Pla General d'Ordenació de Roses** per a la implantació d'un sector industrial a la carretera de Vilajuïga.

En data 31 d'octubre de 2001, la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el **Pla Parcial d'Ordenació del sector industrial de la carretera de Vilajuïga**, promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses, que desenvolupa les determinacions contingudes en la Modificació puntual del PGO de Roses abans esmentada.

En data 4 de desembre de 2002 es va aprovar definitivament la **Modificació puntual del Pla Parcial del Sector industrial carretera de Vilajuïga –Polígon 1-** per tal de subsanar les errades materials i ajustos de superfícies detectats en el Pla Parcial aprovat definitivament, supeditant l'executivitat de dit acord a la presentació d'un Text Refós, al que la Comissió d'Urbanisme de Girona va donar la seva conformitat en data 25 de setembre de 2003.

El 12 de maig de 2003 la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Roses va aprovar el **Projecte d'urbanització del polígon 1 del Pla Parcial del sector industrial Carretera de Vilajuïga**, d'acord amb les determinacions de la Modificació puntual del Pla Parcial aprovada el 4 de desembre de 2002.

El 12 de juny de 2003, l'INCASÒL aprovà definitivament el **Projecte de Reparcel·lació del sector industrial Carretera de Vilajuïga**.

En sessió de 1 d'octubre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la **Modificació puntual núm. 2 del Pla Parcial del Sector Industrial de la Carretera de Vilajuïga**, incorporant d'ofici un seguit de prescripcions, i establint que l'Administració Actuant serà l'Institut Català del Sòl.

Arrel de la nova ordenació establerta en el planejament esmentat es van introduir un seguit de canvis en el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Industrial carretera de Vilajuïga inscrit en el Registre de la Propietat de Roses, essent necessari tramitar un **Text Refós de dit projecte de reparcel·lació**, que va ser aprovat inicialment per acord de la Direcció de l'INCASÒL de 13 de març de 2009.

Mitjançant acord de la Direcció de l'INCASÒL de 26 de gener de 2010, **s'aprova definitivament el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació abans esmentat**.

Els terrenys ocupats per l'empresa Zodiac Española SAU en haver complert tots els drets urbanístic derivats de la tramitació dels esmentats instruments de planejament i gestió urbanística es troben actualment executats, havent-se patrimonialitzat i edificat l'aprofitament urbanístic resultant, per la qual cosa no procedeix la cessió d'aprofitament urbanístic de dita àrea nord.

En aquest sentit, els terrenys ocupats per ZODIAC SA tenen la condició de solar, ja que tenen tots els serveis urbanístics bàsics i consten d'edificacions consolidades, construïdes en base a les corresponents llicències, i havent donat compliment a tota la tramitació urbanística.

Les normes urbanístiques estableixen l'obligació d'execució de les actuacions definides al Projecte bàsic "Restauració dels sistemes naturals i la funcionalitat ecològica del Rec de Queralbs al seu pas pel sector industrial de la ctra. de Vilajuïga". Aquesta obligació recau sobre la parcel·la que hi confronta.

No es podran atorgar llicències urbanístiques a la parcel·la confrontant sense la prèvia o simultània execució de la restauració.

Si en el termini de tres anys no s'ha realitzat la restauració es podrà executar subsidiàriament per part de l'Ajuntament de Roses a càrrec dels propietaris de la finca.

PAU Carretera de Vilajuïga.

Els terrenys inclosos al PAU "Carretera de Vilajuïga" tindran la gestió regulada mitjançant un nou article de les Normes urbanístiques amb el següent contingut:

Àmbit: Terrenys situats a l'oest de la carretera de Vilajuïga, a la confluència amb el camí de Mas Turró.

Objectius: La consolidació de l'àrea industrial, millora dels accessos i integració paisatgística de les edificacions.

Superfície: 14.917,31 m²

Cessions mínimes:

Espais lliures públics: 3.638,50 m²

Vials: 680,38 m²

Sòl d'aprofitament privat Clau 9iv 10.598,43 m²

Condicions per a la urbanització:

La urbanització comprendrà les obres incloses a l'àmbit i les externes que siguin necessàries per a dotar-lo dels serveis exigits per la legislació urbanística.

Condicions de gestió:

En el projecte de reparcel·lació, 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 €, corresponent a la part proporcional de 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 urbanística del PAU "Carretera de Vilajuïga" és inicialment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i serà el de cooperació, en funció del compliment de l'agenda.

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la present modificació puntual:

- Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels estatuts i bases de la Junta de Compensació del PA "Carretera de Vilajuïga".
- Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la constitució de la Junta de compensació per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PA "Carretera de Vilajuïga".
- Un termini d'UN (1) ANY, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del PA "Carretera de Vilajuïga", i les externes a aquest si és el cas.

D'acord amb l'article 129.2 del TRLUC, en el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'administració actuant pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica o concertada per la de cooperació.

L'incompliment dels terminis a i b comportarà el canvi de modalitat, substituint la de compensació bàsica per la de cooperació.

3.7. Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals

3.7.1. Generació d'aigües residuals

La gestió urbanística i el desenvolupament mitjançant l'execució de les obres d'urbanització exposats als antecedents han tingut com a resultat que la finca de l'empresa Zodiac Española SAU, que amb l'aprovació de la modificació puntual quedarà en situació de sòl urbà consolidat, ja està connectada a la xarxa pública de sanejament.

En conseqüència, a l'efecte de generació de nova demanda solament s'ha de tenir en compte la que es generarà en el polígon d'actuació urbanística PAU "Carretera de Vilajuïga".

La LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni estableix una metodologia per a determinar el cabal a partir dels habitants equivalents He de la següent manera:

Ús	Ràtio
Residencial	3 Habitants equivalents per parcel·la o nombre d'habitacions
Industrial	150 Habitants equivalents per hectàrea neta
Terciari	50 Habitants equivalents per hectàrea neta
Mixtos	100 Habitants equivalents per hectàrea neta

Donat que es tracta d'implantar usos industrials, s'escau aplicar la ràtio de 150 Habitants equivalents per hectàrea neta (He) a la superfície de parcel·la: $150 \text{ He/Ha} \times 1,06 \text{ Ha} = \mathbf{159 \text{ He}}$.

I aplicant un consum de 200 l/dia per He resulta una generació d'aigües residuals de $200 \times 159 = 31.800 \text{ l/dia}$ equivalents a **11.607 m³/any**.

3.7.2. Demanda d'aigua potable

Els criteris per a determinar la demanda d'aigua són els següents:

- Donat que hi ha part de l'aigua que es consumeix que no s'aboca a la xarxa de clavegueram (reg de plantes, neteja d'espais exteriors, pèrdues i evaporacions en piscines) al cabal de sanejament calculat anteriorment se li aplica un coeficient de 1,05 (5% major).
- No s'incorpora la demanda per a reg de zona verda pública, ja que les espècies escollides per a la jardineria no requeriran reg més enllà del

primer període a partir de la plantació (es preveu que a partir del segon any ja no haurà despesa per reg).

En base a aquests criteris, l'increment del cabal d'abastament d'aigua potable és de $11.607 \text{ m}^3/\text{any} \times 1,05 = \mathbf{12.187,35 \text{ m}^3/\text{any}}$.

3.7.3. Informe de suficiència de cabal d'aigua potable i de capacitat de la xarxa de sanejament

En data 15 d'abril de 2020, l'empresa concessionària dels serveis de subministrament d'aigua potable i de manteniment del clavegueram emet un informe en el que indica que per l'abastament d'aigua cal instal·lar una bomba nova a l'estació del Mas Boscà (amb la corresponent modificació del quadre elèctric). Pel que fa al clavegueram considera que és suficient.

A la fitxa normativa del PAU Carretera de Vilajuïga es fa esment de l'obligació d'incorporar l'actuació sobre la xarxa d'aigua a l'estació de bombament de Mas Boscà fora de l'àmbit.

3.8. Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

En la present modificació puntual s'estableixen els criteris per a les obres d'urbanització del PAU "Carretera de Vilajuïga". Aquests criteris es concretaran de forma definitiva en el corresponent projecte d'urbanització o, en el seu cas, es justificaran adequadament les solucions alternatives que s'escaiguin:

3.8.1. Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat i espais lliures públics. A més, s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions incompatibles amb l'ordenació proposada.

3.8.2. Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 35 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de d'excavació o de préstec, prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de

l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

3.8.3. Seccions de ferm

1. Paviment de alçades

La determinació del paviment de calçades es realitza d'acord amb la Ordre FOM/3460/2003, de 28 de novembre per la qual s'aprova la Norma 6.1 IC Seccions de ferm, de la Instrucció de carreteres (BOE 12.12.03).

La categoria de transit considerada és la T2, corresponent a una IMDp (vehicles pesats), entre 200 i 800.

Es preveu que el terreny serà de tipus tolerable, i que es pugui assolir una categoria d'esplanada E2.

En base a la categoria de trànsit i tipus d'esplanada es preveu el següent paquet de pavimentació:

T221: 25 cm d'aglomerat asfàltic sobre 25 cm de tot-u

2. Paviment de voreres:

Paviment: S'utilitzarà formigó in situ amb 21 cm de gruix.

Base: 25 cm de tot-u.

3. Paviment de carril bici:

Paviment: 10 cm de sauló estabilitzat amb 10% de calç

Base: 20 cm de tot-u.

4. Guals:

Pel que fa els guals s'ha optat per dos tipus.

- Els guals de vianants amb una profunditat mínima de 1,50 metres per a garantir un pendent inferior al 10%.
- Els guals per a vehicles amb una profunditat de 1,20 metres que assegura una correcta funcionalitat

Tots els guals per a passos de vianants tindran les corresponents franges de panot estriat i de botons de 20x20x4 cm, per banda de senyalització per invidents.

La separació entre vorera i calçada, o bé entre vorera i aparcament, es fa amb rigola de peça de ciment blanca de 20x20x8 cm.

3.8.4. Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials es determina gràficament en planta i secció, ajustada a la realitat física de l'entorn.

La definició de radis de voreres i àmbits de projecte, també queden ressenyats en el plànol de definició geomètrica.

A totes les calçades se'ls dona la corresponent convexitat dirigida a les rigoles, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%.

3.8.5. Aigües pluvials.

La urbanització del PAU "Carretera de Vilajuïga" no comportarà una major impermeabilització dels terrenys.

Es disposarà de xarxa separativa d'aigües pluvials que mantindrà la solució actual de drenatge a través de la riera del Mas Just, que està canalitzada en forma de cunetes al llarg de la carretera GI-610.

La xarxa s'haurà de dissenyar amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 100 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat. Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

3.8.6. Aigües residuals.

La xarxa d'aigües residuals preexistent al costat oest de la carretera GI-610 és suficient per a les característiques dels usos i intensitat d'edificació que resulten del PA-20 "Carretera de Vilajuïga".

L'única actuació a realitzar serà la previsió d'escomesa a la part topogràficament més baixa.

Donat que resultarà una única parcel·la amb diverses activitats, els pericons de registre i presa de mostres es realitzaran en fase de projecte d'edificació i se situaran a l'interior de la parcel·la abans de la confluència de les aigües de cada local en el col·lector comunitari.

3.8.7. Xarxa d'enllumenat públic

A l'efecte d'evitar la immissió lumínica es limitarà l'enllumenat públic a dues actuacions:

- L'enllumenat de la intersecció del nou accés de vehicles a la carretera GI-610.
- L'enllumenat de l'itinerari mixt de vianants i bicicletes.

3.8.8. Xarxa d'aigua potable

La xarxa s'ha projectat atenent als següents criteris:

- La magnitud de la demanda, tant pel que fa referència a les parcel·les com a les zones verdes.
- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

S'ha definit una xarxa de distribució mitjançant la prolongació amb $\varnothing 160$, en una longitud d'uns 150 metres, unint la conducció de $\varnothing 160$ amb la de $\varnothing 50$ que creua la GI-610

Es preveu la col·locació d'un nou hidrant de tal manera que, juntament amb els que ja existeixen, es garanteix que tots els punts de les façanes dels nous edificis estaran a una distància inferior a 100 metres d'un d'ells.

3.8.9. Xarxa de telecomunicacions

Es preveu l'extensió de les canalitzacions soterrades de Telefònica amb un prisma de 2 \varnothing 63 per al subministrament individual a la parcel·la i un pericó

tipus M. El projecte d'urbanització adaptarà aquestes previsions a l'assessorament de la companyia.

3.8.10. Xarxa elèctrica

Es preveu l'extensió de la xarxa de mitja tensió soterrada des de la torre metàl·lica situada a l'oest de la carretera GI-610, punt en que es realitza la conversió aèria-soterrània, fins a l'extrem nord est de la parcel·la resultant del PA-20 "Carretera de Vilajuïga". La longitud de la rasa serà d'una 90 metres (180 metres de línia de MT).

L'estació transformadora queda integrada en una línia que estava originalment prevista per a un sector industrial més ampli que no es desenvoluparà.

Per aquesta circumstància i per la previsió de que per les característiques de les activitats al municipi de Roses no es requeriran potències elèctriques elevades, es preveu realitzar el tràmit d'una exempció reglamentària que fixi la ràtio en 50W/m2st edificable. En base a aquesta ràtio, la necessitat de potència en MT és la del quadre següent:

URBANITZACIÓ PAU "carretera de Vilajuïga" estimació de potències per parcel·la								
Parcel·la		superfície m2	edificabilitat	ràtio W/m2	kW (50 W/m2)	kVA	codi	kVA instal·lat
9iv		10.598,43	7.418,90	50	370,95	463,68	CT-1	1x630 kVA
E,P,	Enllumenat públic				2,00	2,50		
		10.598,43	7.418,90		372,95	466,18		

Les actuacions en baixa tensió seran les necessàries per al subministrament dels nous edificis i la nova escomesa o modificació del quadre d'enllumenat públic

La potència definitiva de la instal·lació de baixa tensió es determinarà en el projecte d'urbanització en funció de l'estudi lumínic i de la utilització de lluminàries tipus LED.

3.8.11. Xarxa de gas

No es preveu la instal·lació de gas canalitzat.

3.8.12. Enjardinament, reg i mobiliari urbà

Es plantaran diferents espècies d'arbres que puguin respondre adequadament a les característiques de l'emplaçament. A la zona verda paral·lela a la carretera GI-610 es donarà continuïtat a la plantació de Tamarius, i a la zona verda en contacte amb el camí del Mas Turró es plantaran Alzines.

Els espais enjardinats es tractaran en forma de prat rústic amb una barreja de Poa, Agrostis i Festuca. En els espais on es requereixin plantes arbustives es plantarà Espígol i Llentíscle.

Es disposarà de xarxa de reg amb previsió d'una durada de 2 anys, període previst per al correcte arrelament i desenvolupament de les plantacions, ja que les espècies a plantar han de ser de baix requeriment d'aigua.

Referent al mobiliari urbà es preveu:

- Bancs cada 50 metres en àrees de descans a les voreres i als espais lliures públics.
- Barrera de tancament del camí actual en relació a la carretera GI-610.

3.8.13. Serveis existents

S'ha de considerar, en el moment de l'execució de les obres, l'existència de serveis. Se sol·licitarà a les diferents companyies de serveis, els plànols de situació, localitzant la seva ubicació "in situ".

En el Pla s'han definit orientativament als plànols, la situació dels serveis, que han de ser contrastats en obra.

Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà

3.8.14. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques,

d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.

2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

El quadre següent justifica el compliment del Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat

<p><i>Decret 135/1995, del 24 de març.</i></p>	<p>PAU "Carretera de Vilajuïga"</p>
<p><i>Un itinerari de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p><i>Tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m i una alçada lliure d'obstacles de 2,10 m.</i></p> <p><i>En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.</i></p> <p><i>No incloure cap escala ni graó aïllat.</i></p> <p><i>El pendent longitudinal no supera el 8%.</i></p> <p><i>El paviment és dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. Té un pendent transversal no superior al 2%.</i></p> <p><i>Els elements d'urbanització i de mobiliari que formen part d'aquest itinerari són adaptats.</i></p>	<p>Els itineraris proposats tenen unes amplades de dimensió major a 1,80 m, sense escales, amb un pendent longitudinal variable que pren un valor aproximat d'un 2,3%. El paviment serà de formigó a les voreres (a determinar tipus d'acabat al projecte d'urbanització) o de sauló estabilitzat amb un 10% de calç. El pendent transversal màxim serà del 2%.</p> <p>Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats als itineraris també seran adaptats.</p>
<p><i>Un paviment es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p><i>És dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. S'admet, en parcs i jardins, paviment de terres compactades amb un 90% PM (Pròctor modificat).</i></p> <p><i>Es col·loca un paviment amb textura diferenciada per tal de detectar els passos de vianants.</i></p> <p><i>Les reixes i els registres es col·loquen enrasats amb el paviment circumdant. Les obertures de les reixes col·locades en itineraris de vianants tenen una dimensió que permet la inscripció d'un cercle de 3 cm de diàmetre com a màxim. La disposició de l'enreixat es fa de manera que no hi puguin ensopegar persones que utilitzin bastó o cadira de rodes.</i></p>	<p>El paviment serà de formigó a les voreres (a determinar tipus d'acabat al projecte d'urbanització) o de sauló estabilitzat amb un 10% de calç.</p> <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p> <p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre.</p>

<p>Decret 135/1995, del 24 de març.</p>	<p>PAU "Carretera de Vilajuïga"</p>
<p><i>El gual de pas de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p><i>L'amplada lliure mínima és d'1,20 m.</i></p> <p><i>La vorera del gual s'enrasa amb la calçada. Els cantells s'arrodoneixen o aixamfranen a 45 graus.</i></p> <p><i>El pendent longitudinal del gual és com a màxim del 12%. El pendent transversal màxim és del 2%.</i></p> <p><i>Se senyalitza amb paviment de textura diferenciada.</i></p> <p><i>El gual d'entrada i sortida de vehicles ha de dissenyar-se de manera que:</i></p> <p><i>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent longitudinal superior al 12%.</i></p> <p><i>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent transversal superior al 2%.</i></p>	<p>Els guals previstos tenen una amplada mínima de 4 m.</p> <p>La vorera del gual s'arrodoneix als cantells.</p> <p>El pendent longitudinal dels guals de vianants és <10% (0,14/1,50) i d'un 8% (0.14/2.00).</p> <p>La textura dels guals de vianants és diferenciada de la vorera.</p> <p>Els guals de vehicles no envaeixen l'amplada mínima de les voreres.</p>
<p><i>El pas de vianants que forma part d'un itinerari adaptat es considera adaptat quan compleix els següents requisits:</i></p> <p><i>Salvar el desnivell entre la vorera i la calçada amb un gual de vianants adaptat.</i></p> <p><i>Quan travessi un illot intermedi a les calçades rodades, aquest es retallarà i quedarà rebaixat al mateix nivell de les calçades en una amplada igual a la del pas de vianants. El paviment de l'illot és diferenciador respecte al de la calçada.</i></p> <p><i>Quan el pas, per la seva longitud, es realitzi en dos temps amb parada intermèdia, l'illot tindrà una llargada mínima d'1,50 m, una amplada igual a la del pas de vianants i el seu paviment quedarà enrasat amb el de la calçada quan la longitud de l'illot no superi els 4,00 m.</i></p>	<p>Els passos de vianants previstos salven els desnivells de les voreres mitjançant guals adaptats.</p>

3.8.15. Compliment de l'Ordre VIV / 561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	PAU "Carretera de Vilajuïga"
<p><i>Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible .</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents:</i></p> <p><i>a) Discorrerà sempre de manera confrontant o adjacent a la línia de façana o element horitzontal que materialitzi físicament el límit edificat a nivell del sòl.</i></p> <p><i>b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplada lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones independentment de les seves característiques o manera de desplaçament.</i></p> <p><i>c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</i></p> <p><i>d) No presentarà graons aïllats ni ressaltos.</i></p> <p><i>e) Els desnivells seran salvats d'acord amb les característiques establertes en els articles 14, 15, 16 i 17.</i></p> <p><i>f) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11.</i></p> <p><i>g) El pendent transversal màxim serà del 2%.</i></p> <p><i>h) El pendent longitudinal màxim serà</i></p>	<p>Els itineraris de vianants accessibles discorren confrontant en part amb la línia de façana de les parcel·les edificables. En els espais enjardinats en els que els itineraris no confronten amb façana, es disposa un element de pavimentació longitudinal que delimita la vora del paviment de l'itinerari accessible.</p> <p>Els itineraris tenen una dimensió igual o major a 1,80 m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressaltos, amb un pendent longitudinal màxim del 2,3%. El paviment serà de formigó a les voreres (a determinar tipus d'acabat al projecte d'urbanització) o de sauló estabilitzat amb un 10% de calç. El pendent transversal màxim serà del 2%.</p> <p>En tot el seu desenvolupament disposa d'un nivell d'il·luminació de 20 lux homogeni i sense enlluernament.</p>

<p>Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.</p>	<p>PAU "Carretera de Vilajuïga"</p>
<p>del 6%.</p> <p>i) En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell mínim d'il·luminació de 20 luxs, projectada de forma homogènia, evitant l'enlluernament.</p> <p>j) Disposarà d'una correcta senyalització i comunicació seguint les condicions establertes en el capítol XI.</p>	
<p>6. Excepcionalment, a les zones urbanes consolidades, i en les condicions previstes per la normativa autonòmica, es permetran reduccions puntuals, sempre que l'amplada lliure de pas resultant no sigui inferior a 1,50 m.</p>	
<p>Parcs i jardins.</p> <p>1. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en parcs i jardins hauran d'estar connectades entre si i amb els accessos mitjançant, almenys, un itinerari de vianants accessible.</p> <p>2. En aquests itineraris de vianants accessibles s'admetrà la utilització de terres piconades amb una compactació superior al 90% del proctor modificat, que permeten el trànsit de vianants de forma estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües. Queda prohibida la utilització de terres soltes, grava o sorra.</p> <p>3. El mobiliari urbà, ja sigui fix o mòbil, de caràcter permanent o temporal, complir el que estableix el capítol VIII.</p> <p>4. Hauran de preveure àrees de descans al llarg de l'itinerari peatonal accessible en intervals no superiors a 50 m. Les àrees de descans disposaran de, almenys, un banc que reuneixi les característiques establertes a l'article 26.</p> <p>5. Es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels itineraris de vianants accessibles que connectin</p>	<p>S'accedeix als espais lliures públics a través de d'itineraris accessibles pavimentats.</p> <p>Es disposa de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells.</p> <p>Es disposa de senyalització adequada.</p>

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	PAU "Carretera de Vilajuïga"
<p>accessos, instal·lacions, serveis i activitats disponibles. La senyalització respondrà als criteris establerts en els articles 41 i 42, i inclourà com a mínim informació relativa a ubicació i distàncies.</p>	
<p>Paviments.</p> <p>1. El paviment de l'itinerari de vianants accessible serà dur, estable, antilliscant en sec i en mullat, sense peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment de les mateixes. La seva col·locació i manteniment assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de ressalts .</p> <p>2. S'utilitzaran franges de paviment tàctil indicador de direcció i d'avertiment seguint els paràmetres que estableix l' article 45 .</p>	<p>El paviment serà de formigó a les voreres (a determinar tipus d'acabat al projecte d'urbanització) o de sauló estabilitzat amb un 10% de calç.</p> <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p>
<p>Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació.</p> <p>1. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació ubicats a les àrees d'ús per a vianants es col·locaran de manera que no envaeixin l'itinerari de vianants accessible, excepte en aquells casos en què les tapes d'instal·lació hagin de col·locar-se, necessàriament, en plataforma única o pròximes a la línia de façana o parcel·la.</p> <p>2. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant, complint a més els següents requisits:</p> <p>a) Quan estiguin ubicades en àrees d'ús de vianants, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle d'1 cm de diàmetre com a màxim.</p> <p>b) Quan estiguin ubicades a la calçada, les seves obertures tindran una dimensió</p>	<p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre.</p> <p>No es preveuen escocells.</p> <p>La distància mínima entre reixes i guals és de 0,50 m.</p>

<p>Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.</p>	<p>PAU "Carretera de Vilajuïga"</p>
<p>que permeti la inscripció d'un cercle de 2,5 cm de diàmetre com a màxim.</p> <p>c) Quan l'enreixat, ubicat a les àrees d'ús per al vianants, aquest format per buits longitudinals s'orientaran en sentit transversal a la direcció de la marxa.</p> <p>d) Els escocells han d'estar coberts per reixetes que compliran amb el que disposa el paràgraf 3 del present article. En cas contrari s'han d'omplir de material compactat, enrasat amb el nivell del paviment circumdant.</p> <p>e) Està prohibida la col·locació de reixetes en la cota inferior d'un gual a menys de 0,50 m de distància dels límits laterals externs del pas de vianants.</p>	
<p>Rampes.</p> <p>1. En un itinerari de vianants accessible es consideren rampes els plànols inclinats destinats a salvar inclinacions superiors al 6%</p>	<p>Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de complir cap condició addicional (el pendent longitudinal màxim previst és aproximadament del 2,3%).</p>
<p>Guals de vianants.</p> <p>1. El disseny i ubicació dels guals de vianants garantirà en tot cas la continuïtat i integritat de l'itinerari de vianants accessible en la transició entre la vorera i el pas de vianants. En cap cas envairan l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera.</p> <p>2. L'amplada mínima del pla inclinat del gual a cota de calçada serà de 1,80 m.</p> <p>3. La trobada entre el pla inclinat del gual i la calçada haurà d'estar enrasat.</p> <p>4. Es garantirà la inexistència de cantells vius en qualsevol dels elements que conformen el gual de vianants.</p> <p>5. El paviment del plànol inclinat proporcionarà una superfície llisa i antilliscant en sec i en mullat, i</p>	<p>L'amplada dels guals és de 4 m.</p> <p>El paviment és de formigó llis, antilliscant.</p> <p>El pendent longitudinal màxim és <10% (0,14/1,50).</p>

incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual.

6. Els pendents longitudinals màximes dels plànols inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 2,50 m. El pendent transversal màxima serà en tots els casos del 2%.

7. Els guals de vianants formats per un pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, generen un desnivell d'alçada variable en els seus laterals; aquests desnivells hauran d'estar protegits mitjançant la col·locació d'un element puntual a cada lateral del pla inclinat.

8. En els guals de vianants formats per tres plans inclinats tant el principal, longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, com els dos laterals, tindran la mateixa pendent.

9. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre la vorera i la calçada mitjançant un gual d'una o tres pendents, segons els criteris establerts en el present article, s'optarà per portar la vorera al mateix nivell de la calçada vehicular. La materialització d'aquesta solució es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa a la vorera, ocupant tot el seu ample i amb un pendent longitudinal màxim del 8%.

10. En els espais públics urbans consolidats , quan no sigui possible la realització d'un gual de vianants sense envair l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera, es podrà ocupar la calçada vehicular sense

Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.	PAU "Carretera de Vilajuïga"
sobrepassar el límit marcat per la zona d'aparcament. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de circulació .	
<p>Passos de vianants.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Els passos de vianants són els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris de vianants i vehiculars. 2. Es situaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit de vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa. 3. Els passos de vianants tindran una amplada de pas no inferior al dels dos guals de vianants que els limiten i el seu traçat serà preferentment perpendicular a la vorera. 4. Quan el pendent del pla inclinat del gual sigui superior al 8%, i per tal de facilitar l'encreuament a persones usuàries de croses, bastons, etc., s'ampliarà l'amplada del pas de vianants en 0,90 m mesurats a partir del límit extern del gual. Es garantirà la inexistència d'obstacles en l'àrea corresponent de la vorera. 5. Els passos de vianants disposaran de senyalització en el pla del terra amb pintura antilliscant i senyalització vertical per als vehicles. 6. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre vorera i calçada mitjançant un plànol inclinat segons els criteris establerts a l'article 20, i sempre que es consideri necessari, es podrà 	<p>L'amplada dels passos de vianants és de 4 m.</p> <p>Se situen en els encreuaments per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament.</p> <p>Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.</p>

<i>Ordre VIV / 561/2010 , d'1 de febrer.</i>	PAU "Carretera de Vilajuïga"
<i>aplicar la solució d'elevant el pas de vianants en tota la seva superfície al nivell de les voreres.</i>	

Compliment del reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació. Document bàsic si 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers

El quadre següent justifica el compliment de les condicions d'aproximació i entorn del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

<i>Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers</i>	PAU "Carretera de Vilajuïga"
<i>1 Condicions d'aproximació i entorn (1) 1.1 Aproximació als edificis 1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents: a) amplada mínima lliure 3,5 m;</i>	L'amplada mínima de la calçada del vial de doble sentit del Polígon d'Actuació urbanística és de 8 m.
<i>b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;</i>	No hi ha cap obstacle en alçada.
<i>c) capacitat portant del vial 20 kN / m².</i>	Capacitat portant del vial 20 kN / m².
<i>2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.</i>	Tots els trams de la vialitat del Polígon d'Actuació urbanística són rectes.

3.9. Quadres de característiques de la modificació puntual

MODIFICACIÓ PGOU ROSES carretera de Vilajuïga			
TOTAL ÀMBIT		42.611,35 m2	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	6.391,70 m2	15,00%
Sistema viari	Clau A	1.016,45 m2	2,39%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	35.203,20 m2	82,61%
Sòl urbà consolidat SUC		Zodiac 27.694,04 m2	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	2.753,20 m2	9,94%
Sistema viari	Clau A	336,07 m2	1,21%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	24.604,77 m2	88,85%
Sòl urbà no consolidat SUNC		PAU 14.917,31 m2	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	3.638,50 m2	24,39%
Sistema viari	Clau A	680,38 m2	4,56%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	10.598,43 m2	71,05%

3.10. Agenda

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la present modificació puntual en l'àmbit del PA "Carretera de Vilajuïga":

- Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels estatuts i bases de la Junta de Compensació del PA "Carretera de Vilajuïga".
- Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la constitució de la Junta de compensació per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PA "Carretera de Vilajuïga".
- Un termini d'UN (1) ANY, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de

l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del PA "Carretera de Vilajuïga", i les externes a aquest si és el cas.

D'acord amb l'article 129.2 del TRLUC, en el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'administració actuant pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica o concertada per la de cooperació.

L'incompliment dels terminis a i b comportarà suposa el canvi de modalitat, substituint la de compensació bàsica per la de cooperació.

II. ANNEXOS

ANNEX I. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'article 59.2.d. del TRLUC estableix que els POUM, i per tant les seves modificacions, han de contenir (1) **la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius**, i (2) **la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques** de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Pel que fa a la suficiència per a usos productius cal tenir en compte que la finalitat de la modificació és precisament la de dotar al municipi d'una major àrea destinada a aquests usos, ja que es tracta de reconèixer i ampliar l'àrea industrial de la carretera de Vilajuïga.

Pel que fa a l'impacte derivat de l'actuació urbanística en les finances municipals d'aquesta modificació puntual es preveu que pot incidir sobre les finances públiques des dels següents aspectes:

Ingressos i despeses de capital derivats de l'actuació i increment de patrimoni.

Ingressos:

Com a conseqüència de la modificació puntual, l'ajuntament de Roses rebrà el 15% de d'aprofitament del PA "Carretera de Vilajuïga".

L'ANNEX II. AVALUACIÓ ECONÒMICA de la Memòria de la modificació puntual, relatiu a l'anàlisi de la viabilitat econòmica del PAU "Carretera de Vilajuïga", dedueix un valor unitari del sòl industrial net de 92 €/m², que aplicat a la superfície de 10.598,43 m² de sòl d'aprofitament privat comporta un total de 975.055,56 €. Conseqüentment, el valor en patrimoni a rebre per l'Ajuntament de Roses és de 146.258,33 €.

D'altra banda, la modificació puntual comportarà uns majors ingressos en concepte de llicències d'obres per la major superfície edificable.

L'ordenança fiscals núm. 7 de l'ajuntament de Roses estableix un tipus impositiu del 3,5% sobre el PEM. S'estima que el PEM serà de 250 €/m², aplicable a un sostre màxim de 12.314,24 m²st. Amb aquests paràmetres, el valor total de l'impost serà de $0,035 \times 250 \text{ €/m}^2\text{st} \times 12.314,24 \text{ m}^2\text{st}$ (ampliacions i noves edificacions) = 107.749,60 €.

Finalment, com a propietari del PA "Carretera de Vilajuïga", l'Ajuntament de Roses serà receptor de l'increment del valor del sòl brut, passant de 22,25 €/m² a 54,36 €/m². L'increment de 32,11 €/m² s'aplica a la superfície de sòl en que participa, resultant un total de 1.524,83 x 32,11 = 48.962,29 €.

Integrant els tres conceptes, el resultat de la modificació puntual de POUM és favorable a l'Ajuntament de Roses en la quantitat de **302.970,22 €**.

Despeses:

Les despeses amb motiu de la modificació puntual ja s'han considerat indirectament en l'apartat anterior en tenir en compte l'increment de valor brut.

Resultat.

En conseqüència, el resultat total d'ingressos i despeses de capital inicialment és positiu per a l'ajuntament de Roses en un import de **302.970,22 €**.

Ingressos i despeses corrents municipals cal tenir en compte les següents consideracions:

Ingressos:

Com a conseqüència de la modificació puntual es preveu un increment d'ingressos corrents en concepte de l'IBI. Aquest increment té dues components. La primera el major valor del sòl resultat de l'increment de sostre edificable de les parcel·les i de situar-se en una àrea urbanitzada. La segona és el major valor de les edificacions, tant per la nova edificació com per la major superfície construïda.

L'article 6 de Ordenança Fiscal núm. 4 que regula l'Impost sobre béns immobles, relatiu al Tipus de gravamen i quota estableix el 0,6562% del valor cadastral.

En el cas de la present modificació puntual, per a determinar l'increment d'ingressos no considerem el valor del sòl en tant que actualment ja conté edificació de característiques urbanes. Per tant ens centrem en l'increment de valor de les edificacions.

Per al càlcul s'apliquen els mateixos paràmetres adoptats anteriorment per al càlcul de l'ICIO però amb el tipus corresponent a l'IBI i considerant el 50%

del valor de l'edificació: $0,06562 \times 250 \text{ €/m}^2 \times 12.314,24 \text{ m}^2 \times 0,5 = 101.007,55 \text{ €}$ anuals.

Despeses:

Pel que fa a la despesa corrent associada al manteniment, serà el corresponent a les noves zones verdes i vialitat del PA "Carretera de Vilajuïga", ja que l'àrea nord actualment ja està urbanitzada.

Les superfícies de nous sistemes a mantenir, les ràtios per metre quadrat i el resultat final són les següents:

ZONA INDUSTRIAL CARRETERA DE VILAJUÏGA				
estimació de despeses de manteniment				
Sòl urbà no consolidat SUNC	PAU	14.917,31 m ²	ràtio	cost
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	3.638,50 m ²	2	7.277,00 €
Sistema viari	Clau A	680,38 m ²	2,2	1.496,84 €
TOTAL				8.773,84 €

Resultat:

El resultat en relació als ingressos i despeses corrents és favorable a l'Ajuntament de Roses en $101.007,55 - 8.773,84 = \mathbf{92.233,71 \text{ €}}$ anuals

Conclusions

La modificació puntual és sostenible econòmicament per a l'Ajuntament de Roses en tenir un resultat positiu tant en ingressos i despeses de capital, increment del patrimoni municipal, com també en ingressos i despeses corrents.

ANNEX II. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Criteris adoptats en l'avaluació econòmica.

L'article 99.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme requereix que Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació una avaluació econòmica.

En l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. En aquest sentit, cal considerar que el règim anterior és el del sòl no urbanitzable, amb la qual cosa el rendiment econòmic considerat és el de la utilització de les edificacions en el seu estat actual.

Rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent.

El rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent que es considera és la capitalització de les rendes de lloguer dels edificis existents.

Els criteris per a determinar les rendes potencials són el següents:

- Per a les edificacions de l'àrea nord, en bon estat de conservació i amb la urbanització completa es considera un preu de lloguer de 2,5 €/m²st
- Per a les edificacions de l'àrea sud, en mal estat de conservació i amb la urbanització incompleta es considera un preu de lloguer de 1,25 €/m²st.
- El tipus de capitalització considerat és del 4,5%

Amb aquests criteris, el valor de les finques és el següent:

ZONA INDUSTRIAL CARRETERA DE VILAJUÏGA
ESTIMACIÓ DE VALOR SITUACIÓ ANTERIOR

àrea	referència	S.C. cadastral	preu unitari	tipus de capitalització	valor
nord	2813401EG1821S0001GF	12.328,00 m ² st	2,50 €/m ² st	4,50%	684.888,89 €
sud	2813402EG1821S0001QF	2.761,00 m ² st	1,25 €/m ² st	4,50%	76.694,44 €
	2813405EG1821S0001TF	1.027,00 m ² st	1,25 €/m ² st	4,50%	28.527,78 €
TOTAL		16.116,00 m²st			790.111,11 €

Aplicant el valor global a la superfície de sòl privat actual resulta un valor unitari de **22,25 €/m²**.

Rendiment econòmic derivat de la nova ordenació.

El rendiment econòmic derivat de la nova ordenació és el que resulta de l'alternativa A2.

En tractar-se de finques d'ús industrial, no s'escau obtenir el valor residual en funció del sostre edificable sinó el valor unitari del sòl.

D'acord amb la publicació "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions", al municipi de Roses el sòl industrial està inclòs a l'àrea 8.

Àrees dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Industrial	Residencial
Girona	17129	Pedret i Marzà	9	8
Girona	17130	Pera, la		8
Girona	17132	Peralada	10	4
Girona	17133	Planes d'Hostoles, les	9	7
Girona	17134	Planoles		5
Girona	17135	Pont de Molins	10	9
Girona	17136	Pontós		9
Girona	17137	Porqueres	9	6
Girona	17140	Port de la Selva, el	10	1
Girona	17138	Portbou		6
Girona	17139	Preses, les	9	8
Girona	17141	Puigcerdà	9	4
Girona	17142	Quart	7	5
Girona	17043	Queralbs		6
Girona	17143	Rabós		9
Girona	17144	Regencós	10	6
Girona	17145	Ribes de Freser	10	7
Girona	17146	Riells i Viabrea	10	7
Girona	17147	Ripoll	8	7
Girona	17148	Riudarenes	9	9
Girona	17149	Riudaura		9
Girona	17150	Riudellots de la Selva	8	6
Girona	17151	Riumors		9
Girona	17152	Roses	8	2
Girona	17153	Rupià		6

Per a l'àrea 8 i la localització concreta del PAU "Carretera de Vilajuïga", es considera que s'escau adoptar la categoria 1a ja que compleix els requisits d'un ràpid accés als nuclis urbans de la zona i tindrà una bona qualitat d'urbanització. El valor unitari del sòl corresponent a aquesta categoria és de **92 €/m²** sòl.

Valors unitaris del sòl industrial

àrea	Categoria del polígon		
	1a	2a	3a
primera	543	414	304
segona	415	317	227
tercera	323	252	172
quarta	261	204	138
cinquena	216	169	115
sisena	180	140	95
setena	129	99	68
vuitena	92	68	47
novena	68	47	23
desena	47	32	13

Amb aquest valor unitari, el valor en venda total del sòl urbanitzat dins de l'àmbit de modificació puntual és el següent:

ZONA INDUSTRIAL CARRETERA DE VILAJUÏGA			
ESTIMACIÓ DE VALOR ALTERNATIVA 2			
(sòl urbanitzat)			
àrea	superfície de parcel·la	preu unitari	valor
nord	24.604,77 m ² st	92,00 €/m ² st	2.263.638,84 €
PAU "Carretera de Vilajuïga"	10.598,43 m ² st	92,00 €/m ² st	975.055,56 €
TOTAL	35.203,20 m²st		3.238.694,40 €

Tanmateix, hi ha pendents diverses obres d'urbanització i la cessió d'aprofitament urbanístic.

Per al PAU "Carretera de Vilajuïga" s'estimen els següents costos d'urbanització:

COSTOS				
1. Enderrocaments				
Enderrocament edificis volum aparent sense coberta ni paviment	8,95	€/m3	9.445,50	m3 84.537,23 €
Enderrocament paviments i altres	4,53	€/m2	10.747,00	m2 48.683,91 €
Demolició fibrociment	17,50	€/m2	3.573,00	m2 62.527,50 €
Transport residus perillosos	97,10	€/m3	107,19	m3 10.408,15 €
Gestió de residus perillosos	161,00	€/m3	107,19	m3 17.257,59 €
Reciclatge residus (triturat)	2,00	€/m3	3.973,43	m3 7.946,85 €
Seguretat i Salut	0,39	€/m2	14.320,00	m2 5.584,80 €
Pressupost d'execució material				236.946,02 €
Despeses Generals d'empresa 13%				30.802,98 €
Benefici industrial 6%				14.216,76 €
Subtotal				281.965,77 €
2. Moviment de terres				
Neteja i esbrossada	0,85	€/m3	136,08	m3 115,66 €
Excavació rebaix	2,44	€/m3	238,13	m3 581,04 €
Formació esplanada	4,53	€/m3	238,13	m3 1.078,74 €
Transport de terres	3,40	€/m3	449,05	m3 1.526,77 €
Gestió de residus	3,40	€/m3	449,05	m3 1.526,77 €
Seguretat i Salut	0,13	€/m3	374,21	m3 48,65 €
Pressupost d'execució material				4.877,64 €
Despeses Generals d'empresa 13%				634,09 €
Benefici industrial 6%				292,66 €
Subtotal				5.804,40 €
3. Pavimentació vial				
			680,38	m2
Subbase tot-ú	25,02	€/m3	238,13	m3 5.958,09 €
Mescla bituminosa	19,50	€/m2	680,38	m2 13.267,41 €
Gestió de residus	0,42	€/m2	680,38	m2 285,76 €
Seguretat i Salut	0,57	€/m2	680,38	m2 387,82 €
Pressupost d'execució material				19.899,07 €
Despeses Generals d'empresa 13%				2.586,88 €
Benefici industrial 6%				1.193,94 €
Subtotal				23.679,90 €
12. Instal·lacions i equipament				
			155,00	m
Sanejament	59,00	€/m	155,00	m 9.145,00 €
Instal·lació d'aigua	80,50	€/m	155,00	m 12.477,50 €
Instal·lació elèctrica BT	95,00	€/m	155,00	m 14.725,00 €
Enllumenat	119,07	€/m	155,00	m 18.455,85 €
Instal·lació de comunicacions	17,50	€/m	155,00	m 2.712,50 €
Gestió de residus	3,55	€/m	155,00	m 550,25 €
Seguretat i Salut	5,40	€/m	155,00	m 837,00 €
Pressupost d'execució material				58.903,10 €
Despeses Generals d'empresa 13%				7.657,40 €
Benefici industrial 6%				3.534,19 €
Subtotal				70.094,69 €
12. Instal·lacions MT / BT				
Línia elèctrica AT soterrada	39,13	€/m	91,00	m 3.561,01 €
Línia elèctrica BT soterrada	14,64	€/m	180,00	m 2.635,26 €
Línia elèctrica BT aèrea	34,12	€/m	374,00	m 12.760,88 €
Enderrocaments línies i postes	2.650,00	€/ut	1,00	u 2.650,00 €
Centre de transformació	43.640,00	€/ut	1,00	u 43.640,00 €
Projecte i direcció obra	1.864,11	€/ut	2,00	u 3.728,22 €
Treballs complementaris	8.500,00	€/ut	1,00	u 8.500,00 €
Pressupost d'execució material				77.475,37 €
Despeses Generals d'empresa 13%				10.071,80 €
Benefici industrial 6%				4.648,52 €
Subtotal				92.195,69 €
13. Zones verdes				
			3.638,50	m2
Equipament	1,50	€/m2	3.638,50	m2 5.457,75 €
Jardineria	4,00	€/m2	3.638,50	m2 14.554,00 €
Reg	3,00	€/m2	3.638,50	m2 10.915,50 €
Pressupost d'execució material				30.927,25 €
Despeses Generals d'empresa 13%	0,00			4.020,54 €
Benefici industrial 6%	0,00			1.855,64 €
Subtotal				36.803,43 €

A més dels costos d'urbanització de l'àmbit, s'escau costejar les despeses anticipades per l'INCASOL corresponents als serveis generals d'urbanització externs a l'àmbit, amb un import de 294.783,23 € imputables al PA "Carretera de Vilajuïga".

També s'escau imputar el cost del projecte de restauració del Rec de Queralbs, amb un import IVA exclòs de 60.535,85 €.

RESUM DE PRESSUPOST IVA EXCLÒS	
1. Enderrocaments	281.965,77 €
2. Moviment de Terres	5.804,40 €
3. Pavimentació vial	23.679,90 €
4. Instal·lacions i equipament	70.094,69 €
5. Instal·lació de Mitja Tensió / Baixa Tensió	92.195,69 €
6. Zones verdes	36.803,43 €
TOTAL COSTOS DIRECTES (IVA exclòs)	510.543,87 €
Restauració Rec de Queralbs	60.535,85 €
Despeses externes INCASOL	294.783,23 €
TOTAL DESPESES	865.862,95 €

La valoració de les finques correspon al seu valor urbanístic i aquest es determina, d'acord amb el previst als articles 22 i 27 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl:

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

[...]

3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

[...]

ANNEX IV	
Primes de risc	
Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:	
Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat.	12
Altres	12

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

84 Resolución de 2 de enero de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Diciembre de 2019

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,264
2. Referencia interbancaria a un año (euríbor).	-0,261
3. Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap (IRS)</i> al plazo de cinco años.	-0,181
4. Tipo interbancario a un año (míbor) ² .	-0,261

Madrid, 2 de enero de 2020.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

² Este tipo tiene la consideración de tipo de interés oficial exclusivamente para los préstamos hipotecarios referenciados al mismo que se hubiesen formalizado con anterioridad al 1 de enero de 2000, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE de 29 de octubre).

En tractar-se d'un àmbit continu i de reduïda dimensió no s'escau considerar valors diferents per a les finques aportades.

El valor residual total del sector tenint en compte els diferents productes immobiliaris resultants i les despeses d'urbanització previstes, serveix per a determinar el valor actual del sòl privat brut. El valor unitari del sòl en el seu estat actual o brut és el que es considera per establir tant les indemnitzacions substitutòries com les diferències d'adjudicació que es produeixen.

Factores que intervenen en la determinació del valor del sòl aportat:

D'acord amb el càlcul del valor residual, el valor total del sòl urbanitzat és el del quadre següent:

ZONA INDUSTRIAL CARRETERA DE VILAJUÏGA			
ESTIMACIÓ DE VALOR ALTERNATIVA 2			
(sòl brut)			
$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$			
Valor sòl net urbanitzat Vs 90%			2.914.824,96 €
Despeses d'urbanització G			865.862,95 €
Taxa lliure de risc TLLR	-0,264%	gener 2020	-0,00264
Prima de risc PR	14%		0,14000
Vso	brut TOTAL		1.930.027,08 €
Vso	brut propietaris	100%	1.930.027,08 €
1 m2 sòl brut =			54,36 €

Aplicant el valor global a la superfície de sòl privat actual resulta un valor unitari de **54,36** €/m².

Resultat de la modificació puntual.

Globalment, el resultat de la modificació puntual en termes d'aprofitament privat és positiu en incrementar el valor del sòl brut de 22,25 €/m² a 54,36 €/m².

III. PLÀNOLS

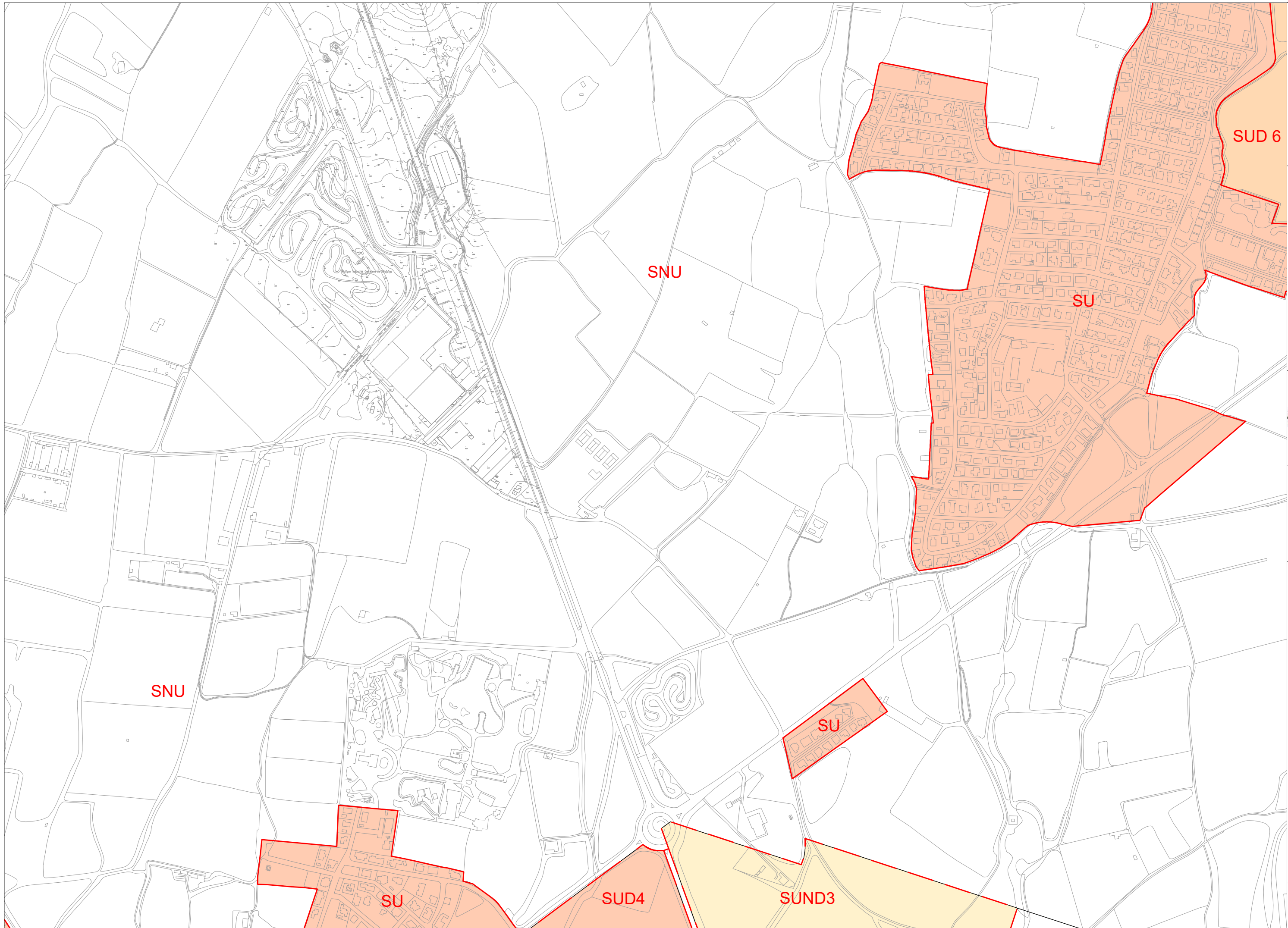


NATURAL DELS AIGUAMOLLS DE L'EMPORDA



Àrea industrial carretera Vilajuïga
42.611,35 m2





SNU

SNU

SU

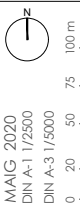

SUD4

SUND3

SU

SU

SUD 6

APROVACIÓ INICIAL
1.03 PGOU VIGENT - RÈGIM DEL SÒL
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga
 REF. 940
 MAIG 2020
 DIN A-1 1/2500
 DIN A-3 1/5000
 0 20 50 75 100 m


 Ajuntament de Roses
 www.roses.cat
 Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com
GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga

I.04 PGOU VIGENT - ZONES EN SOL NO URBANITZABLE

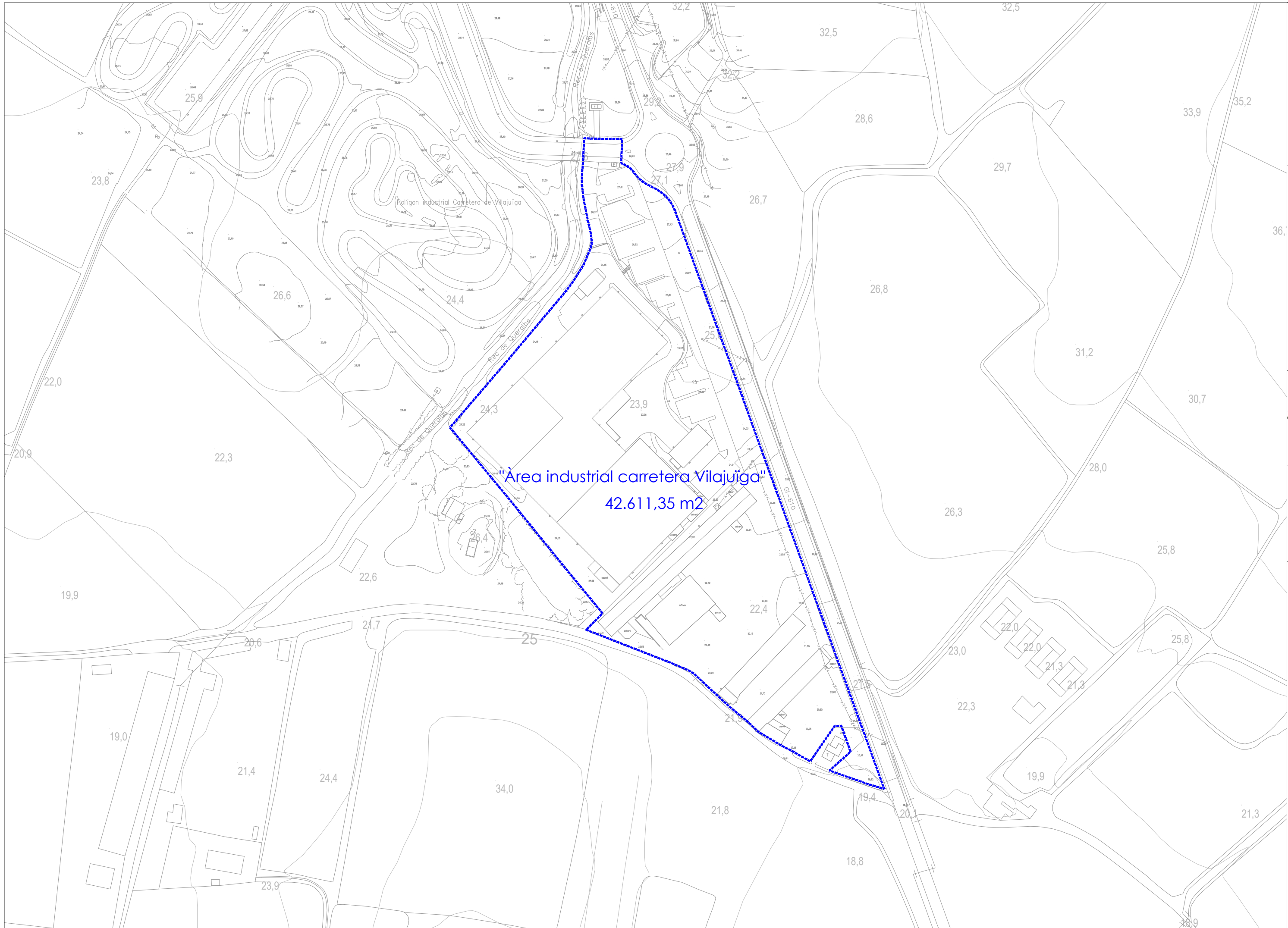
REF. 940

MAIG 2020
 DIN A-1 1/2500
 DIN A-3 1/5000



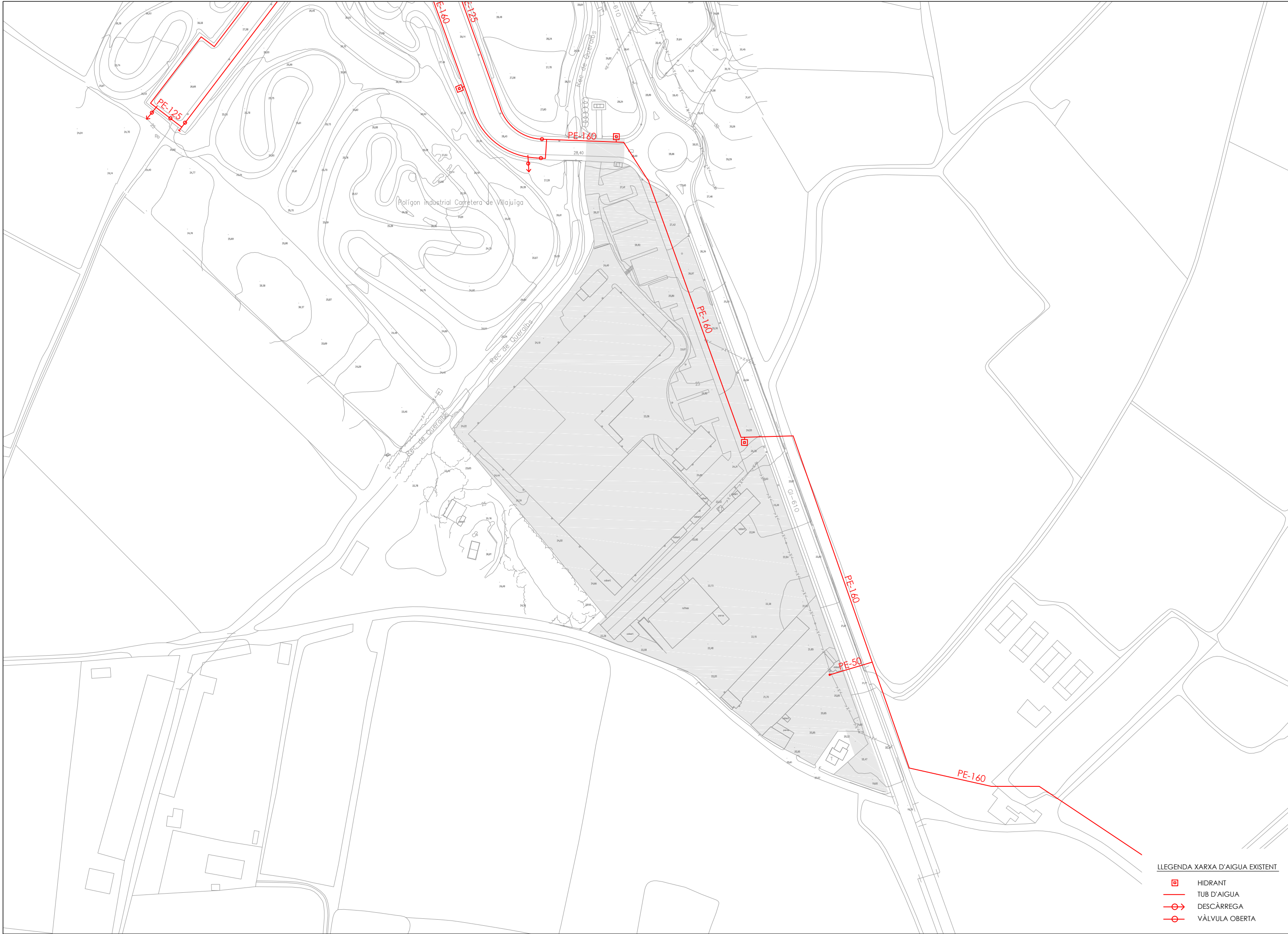
Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



"Àrea industrial carretera Vilajuïga"
42.611,35 m²

APROVACIÓ INICIAL 1.05 TOPOGRÀFIC	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES Zona industrial carretera de Vilajuïga	REF. 940 MAIG 2020 DIN A-1 1/1000 DIN A-3 1/2000		Ajuntament de Roses www.roses.cat	Narcís Reverendo, arquitecte Joaquim Ginesta, arquitecte Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP Nou, 7-pral 17001 Girona tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com	GIR REVERENDO GINESTA ARQUITECTES
	Polígon Industrial Carretera de Vilajuïga					

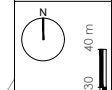


- LEGENDA XARXA D'AIGUA EXISTENT**
- HIDRANT
 - TUB D'AIGUA
 - DESCÀRREGA
 - VÀLVULA OBERTA

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
Zona industrial carretera de Vilajuïga

REF. 940
MAIG 2020
DIN A-1 1/1000
DIN A-3 1/2000

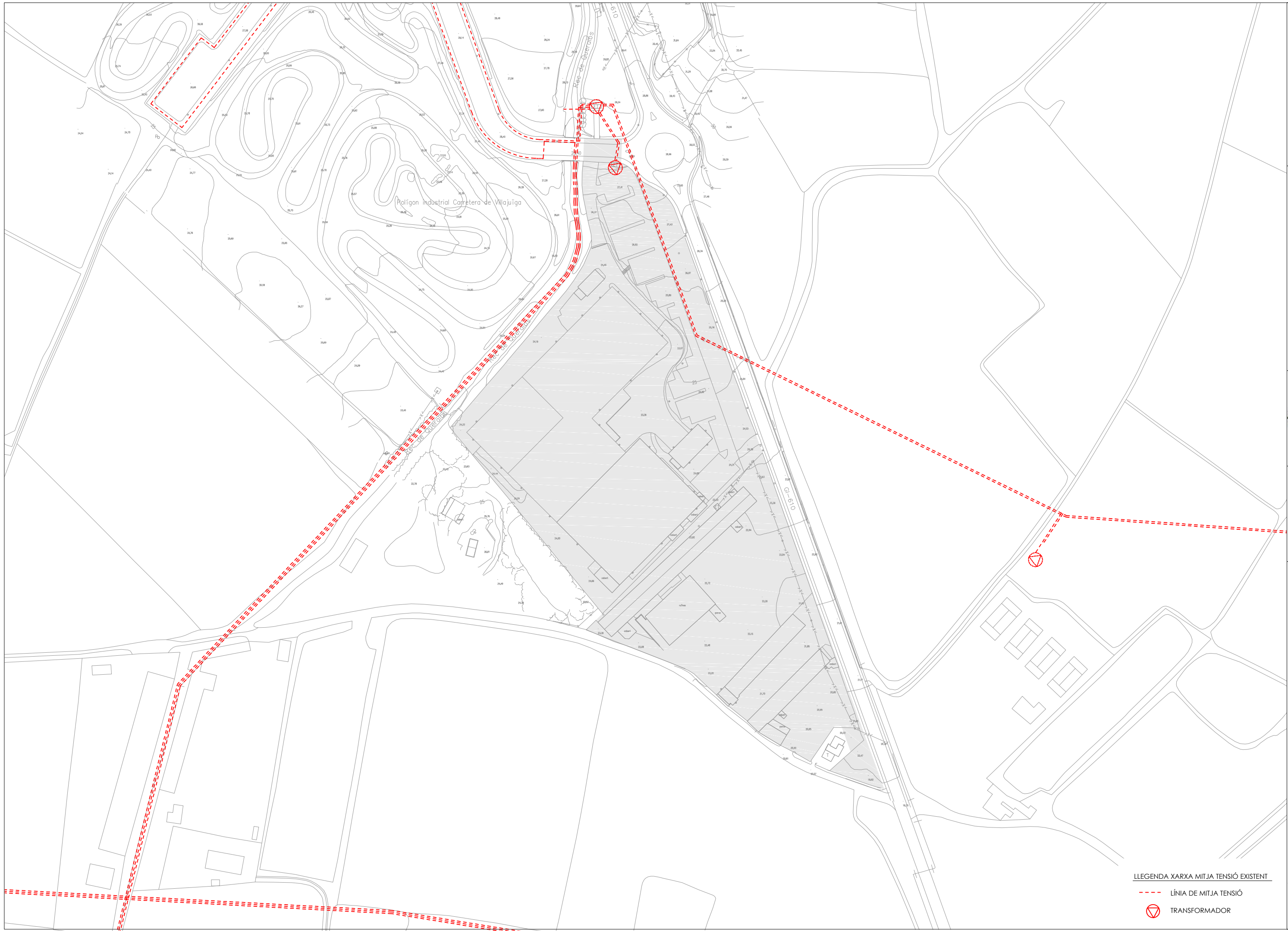


Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

I.06a

SERVEIS EXISTENTS. XARA D'AIGUA



LLEGENDA XARXA MITJA TENSIÓ EXISTENT

- - - LÍNIA DE MITJA TENSIÓ
- ⊖ TRANSFORMADOR

APROVACIÓ INICIAL

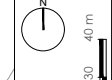
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga

I.06b

SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE MITJA TENSIÓ

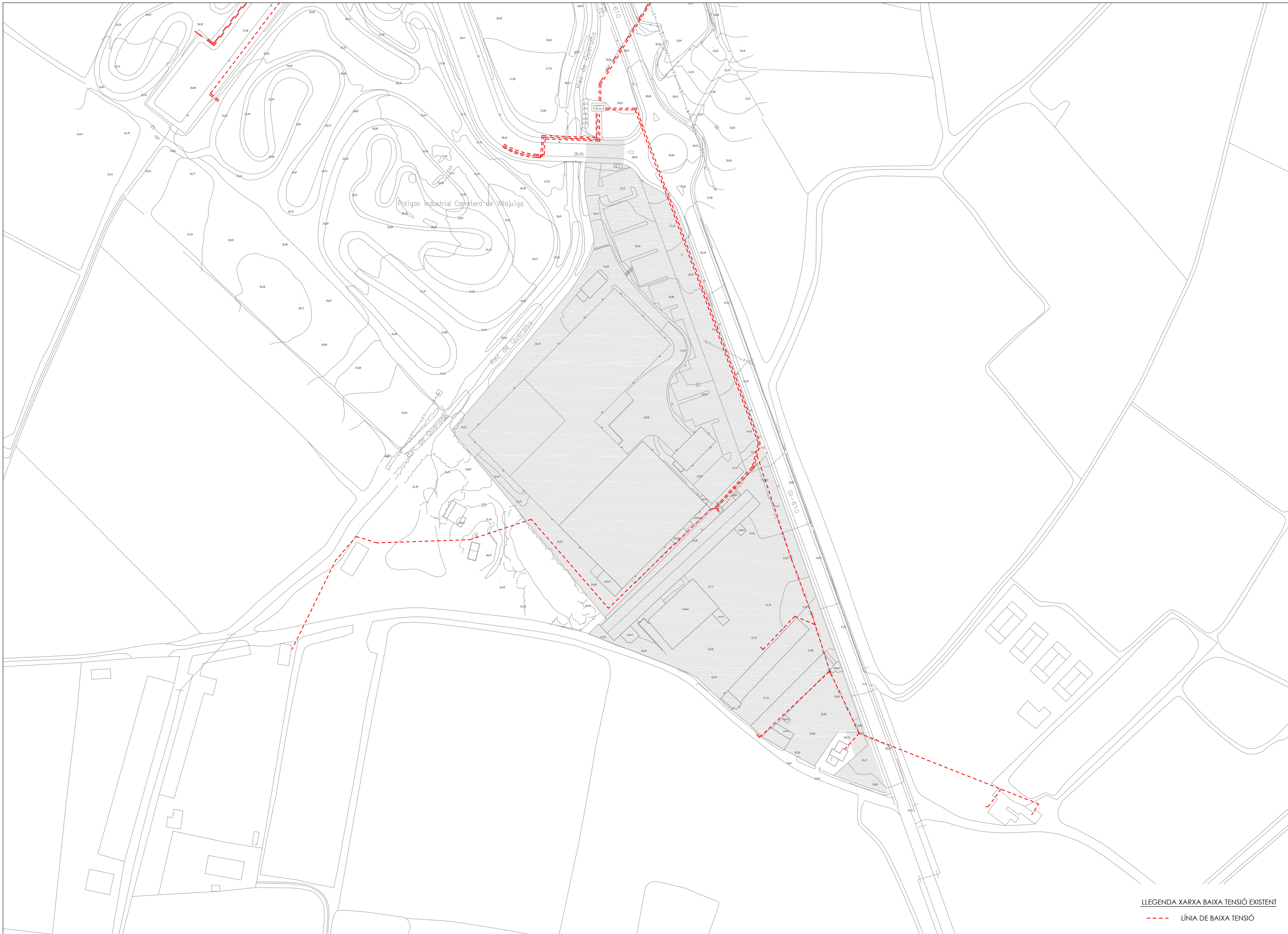
REF. 940

MAIG 2020
 DIN A-1 1/1000
 DIN A-3 1/2000



Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, S.LP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



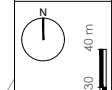
LLEGENDA XARXA BAIXA TENSIÓ EXISTENT
 - - - LÍNIA DE BAIXA TENSIÓ

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga

REF. 940

MAIG 2020
 DIN A-1 1/1000
 DIN A-3 1/2000

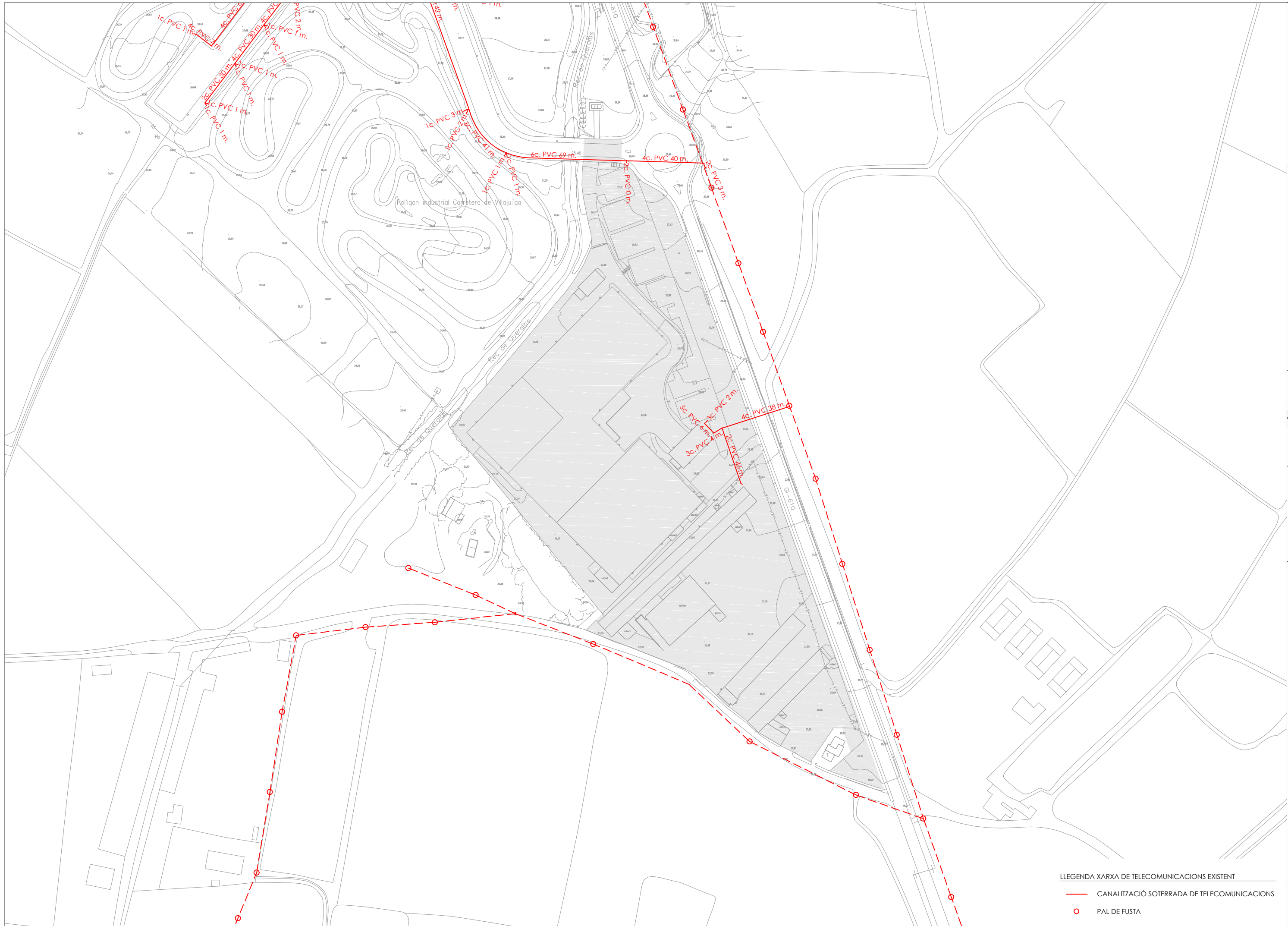


Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

I.06c

SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE BAIXA TENSIÓ



- LLEGENDA XARXA DE TELECOMUNICACIONS EXISTENT**
- CANALITZACIÓ SOTERRADA DE TELECOMUNICACIONS
 - PAL DE FUSTA



- LLEGGENDA XARXA AIGÜES RESIDUALS EXISTENT**
- CONDUCCIÓ D'AIGÜES RESIDUALS
 - POU

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga

REF. 940

MAIG 2020
 DIN A-1 1/1000
 DIN A-3 1/2000



Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

I.06e SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'AIGÜES RESIDUALS



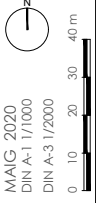
- LLEGENDA XARXA AIGÜES PLUVIALS EXISTENT**
- CONDUCCIÓ D'AIGÜES PLUVIALS
 - - - RASA
 - EMBORNAL
 - POU

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
Zona industrial carretera de Vilajuïga

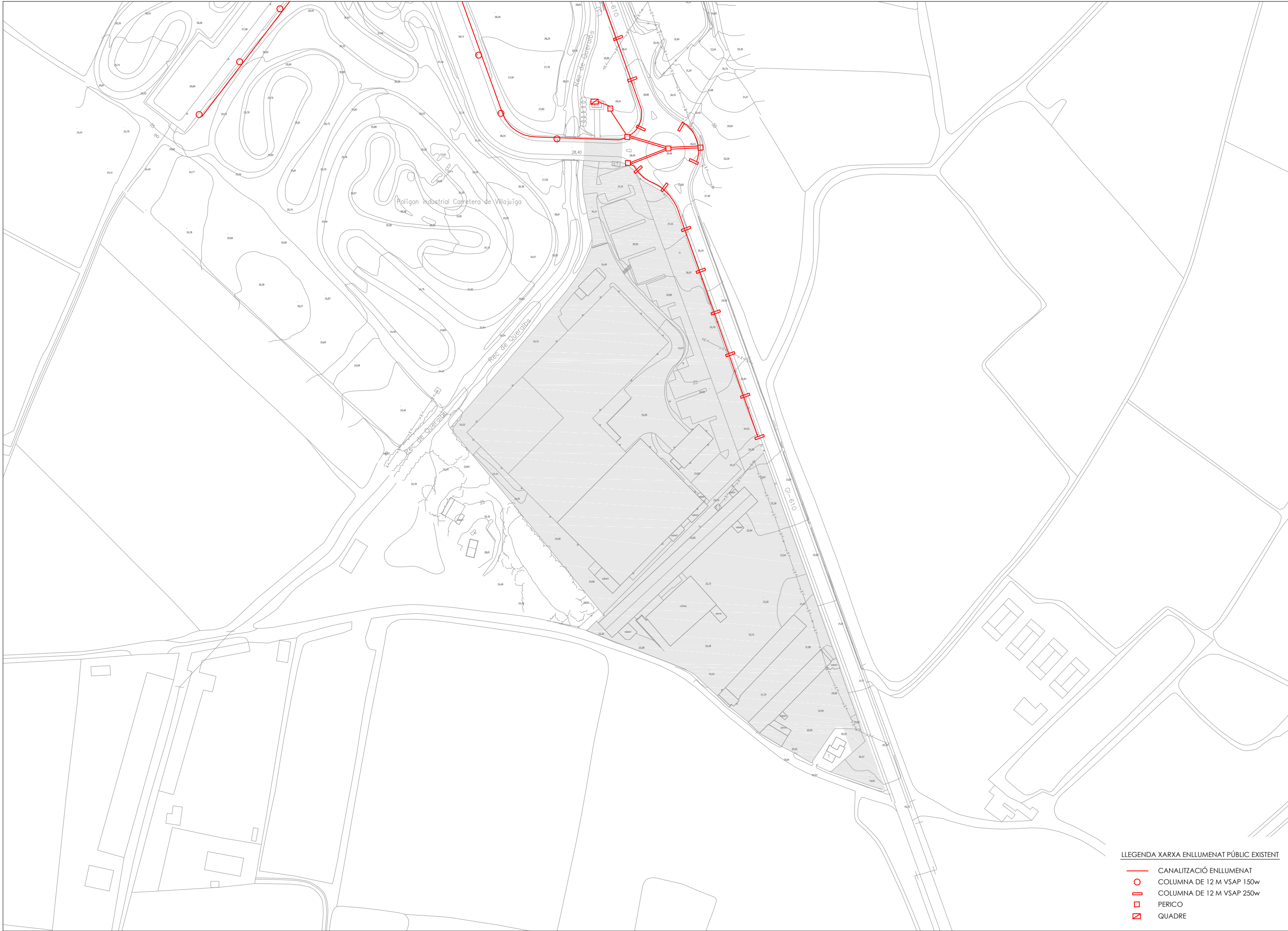
1.06f SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'AIGÜES PLUVIALS

REF. 940
MAIG 2020
DIN A-1 1/10000
DIN A-3 1/2000



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



LLEGGENDA XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC EXISTENT

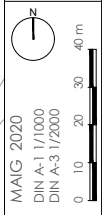
- CANALITZACIÓ ENLLUMENAT
- COLUMNA DE 12 M VSAP 150w
- COLUMNA DE 12 M VSAP 250w
- PERICO
- QUADRE

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
Zona industrial carretera de Vilajuïga

REF. 940

MAIG 2020
DIN A-1 1/1000
DIN A-3 1/2000

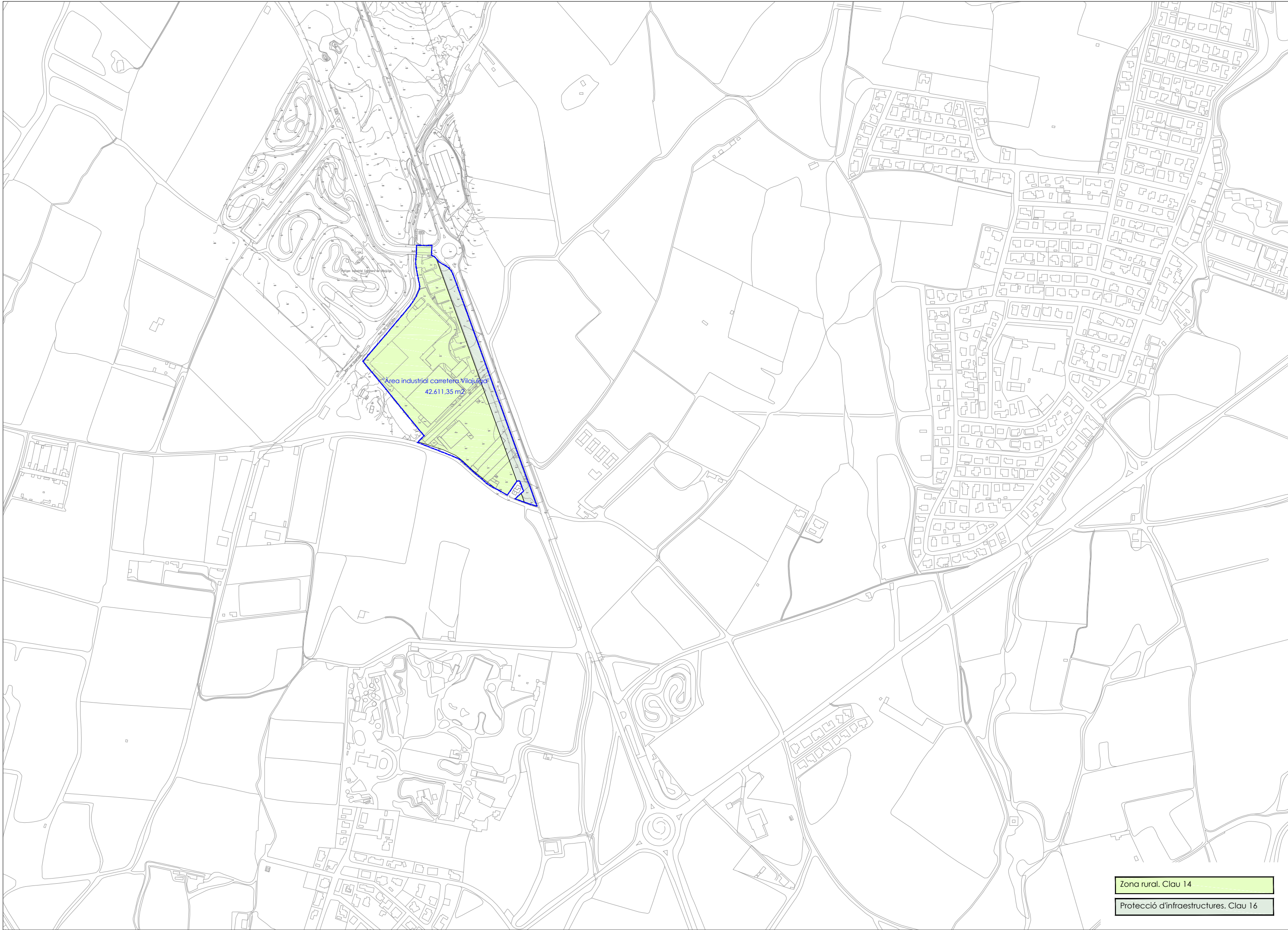


Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

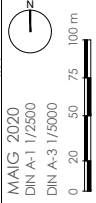
GIR

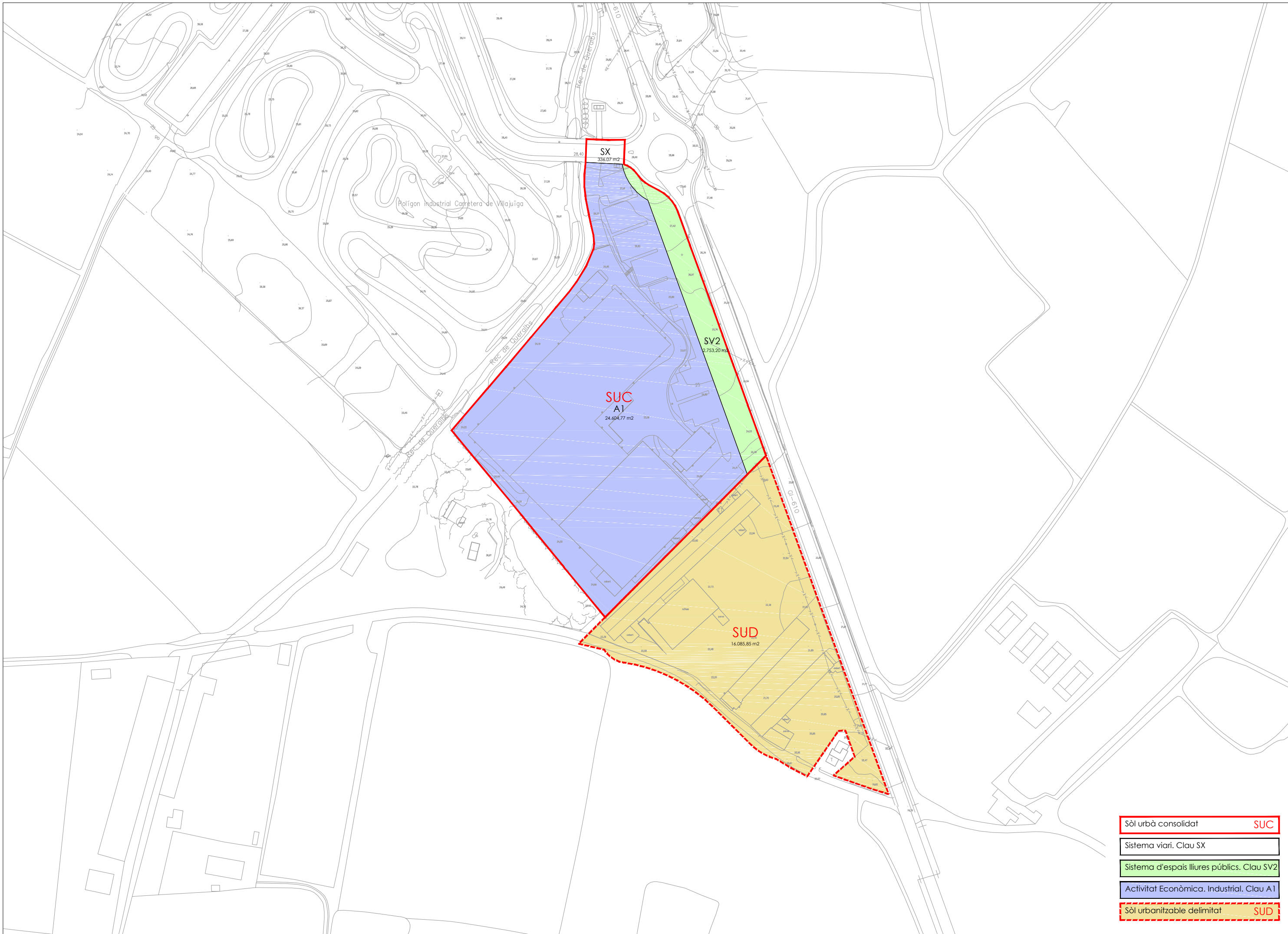
1.06f SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC



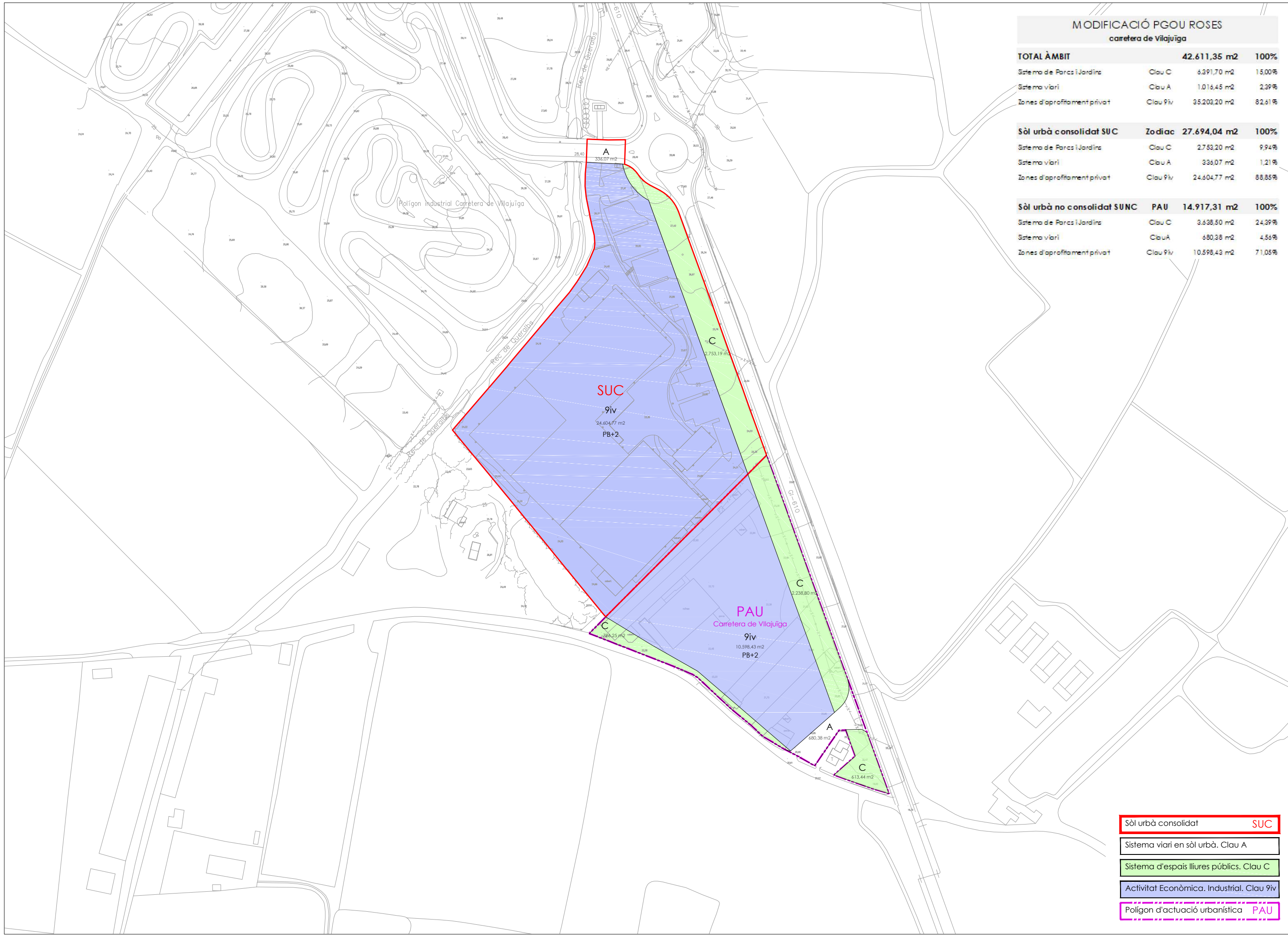
Area industrial carretera Vilajuïga
42.611,35 m²

- Zona rural. Clau 14
- Protecció d'infraestructures. Clau 16





Sòl urbà consolidat	SUC
Sistema viari. Clau SX	
Sistema d'espais lliures públics. Clau SV2	
Activitat Econòmica. Industrial. Clau A1	
Sòl urbanitzable delimitat	SUD



MODIFICACIÓ PGOU ROSES
carretera de Vilajuïga

TOTAL ÀMBIT		42.611,35 m2	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	6.391,70 m2	15,00%
Sistema viari	Clau A	1.016,45 m2	2,39%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	35.203,20 m2	82,61%

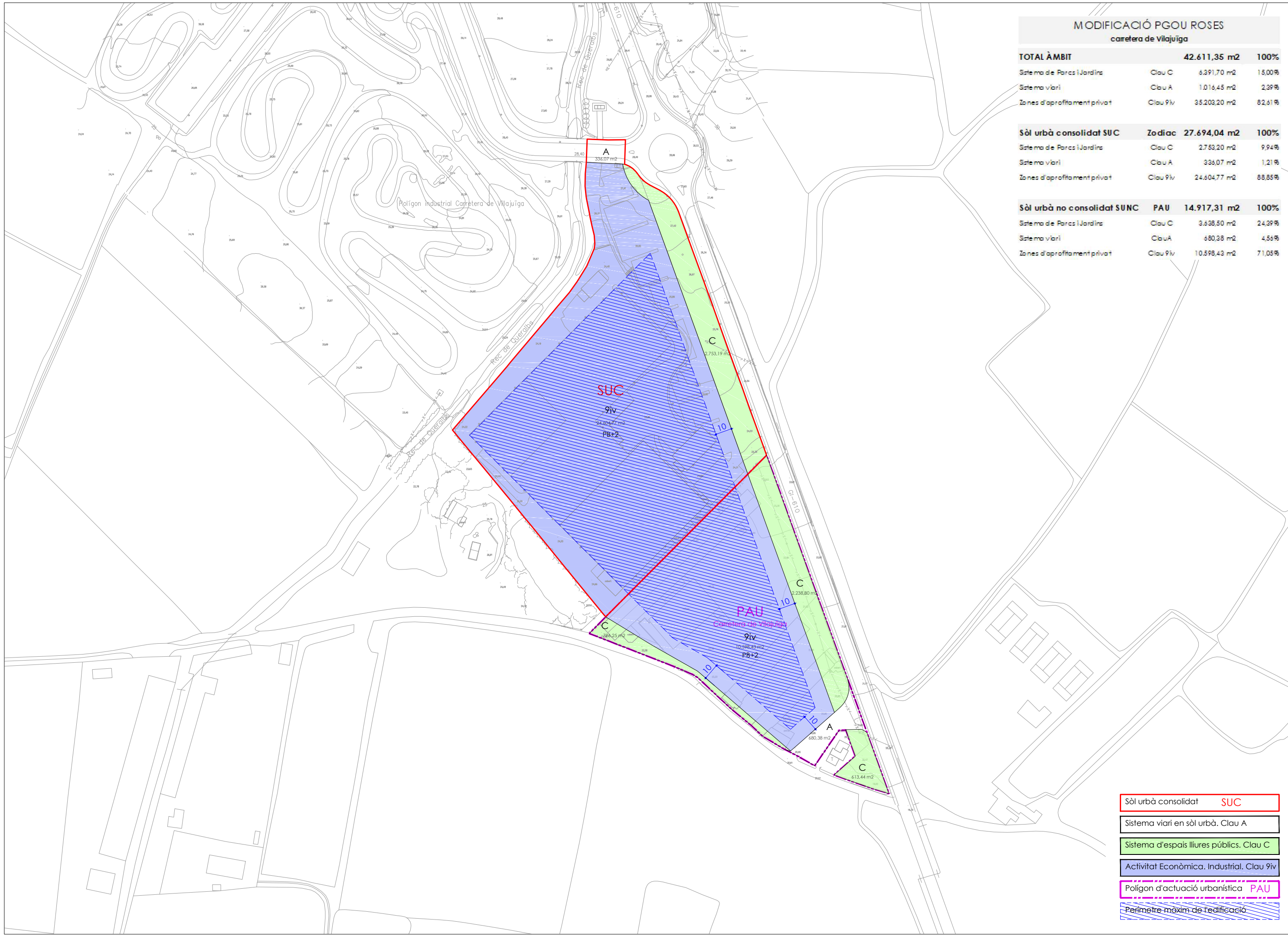
Sòl urbà consolidat SUC	Zodiac	27.694,04 m2	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	2.753,20 m2	9,94%
Sistema viari	Clau A	336,07 m2	1,21%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	24.604,77 m2	88,85%

Sòl urbà no consolidat SUNC	PAU	14.917,31 m2	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	3.638,50 m2	24,39%
Sistema viari	Clau A	680,38 m2	4,54%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	10.598,43 m2	71,05%

SUC
9iv
24.604,77 m2
PB+2

PAU
Carretera de Vilajuïga
9iv
10.598,43 m2
PB+2

- Sòl urbà consolidat **SUC**
- Sistema viari en sòl urbà. Clau A
- Sistema d'espais lliures públics. Clau C
- Activitat Econòmica. Industrial. Clau 9iv
- Polígon d'actuació urbanística **PAU**



MODIFICACIÓ PGOU ROSES
carretera de Vilajuïga

TOTAL ÀMBIT		42.611,35 m ²	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	6.391,70 m ²	15,00%
Sistema viari	Clau A	1.016,45 m ²	2,39%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	35.203,20 m ²	82,61%

Sòl urbà consolidat SUC	Zodiac	27.694,04 m ²	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	2.753,20 m ²	9,94%
Sistema viari	Clau A	336,07 m ²	1,21%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	24.604,77 m ²	88,85%

Sòl urbà no consolidat SUNC	PAU	14.917,31 m ²	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	3.638,50 m ²	24,39%
Sistema viari	Clau A	680,38 m ²	4,55%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	10.598,43 m ²	71,05%

- Sòl urbà consolidat SUC
- Sistema viari en sòl urbà. Clau A
- Sistema d'espais lliures públics. Clau C
- Activitat Econòmica. Industrial. Clau 9iv
- Polígon d'actuació urbanística PAU
- Perímetre màxim de l'edificació







MODIFICACIÓ PGOU ROSES carretera de Vilajuïga			
TOTAL ÀMBIT		42.611,35 m²	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	6.391,70 m ²	15,00%
Sistema viari	Clau A	1.016,45 m ²	2,39%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	35.203,20 m ²	82,61%
Sòl urbà consolidat SUC	Zodiàc	27.694,04 m²	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	2.763,20 m ²	9,94%
Sistema viari	Clau A	336,07 m ²	1,21%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	24.604,77 m ²	88,85%
Sòl urbà no consolidat SUNC	PAU	14.917,31 m²	100%
Sistema de Parcs i Jardins	Clau C	3.638,50 m ²	24,39%
Sistema viari	Clau A	680,38 m ²	4,56%
Zones d'aprofitament privat	Clau 9iv	10.598,43 m ²	71,05%



- Sòl urbà consolidat **SUC**
- Sistema viari en sòl urbà. Clau A
- Sistema d'espais lliures públics. Clau C
- Activitat Econòmica. Industrial. Clau 9iv
- Polígon d'actuació urbanística **PAU**
- Perímetre màxim de l'edificació



LLEGENDA XARXA D'AIGUA EXISTENT

-  HIDRANT
-  TUB D'AIGUA
-  DESCÀRREGA
-  VÀLVULA OBERTA

LLEGENDA NOVA XARXA D'AIGUA

-  HIDRANT
-  TUB D'AIGUA

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga

O.09a OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES. SERVEIS. XARXA D'AIGUA

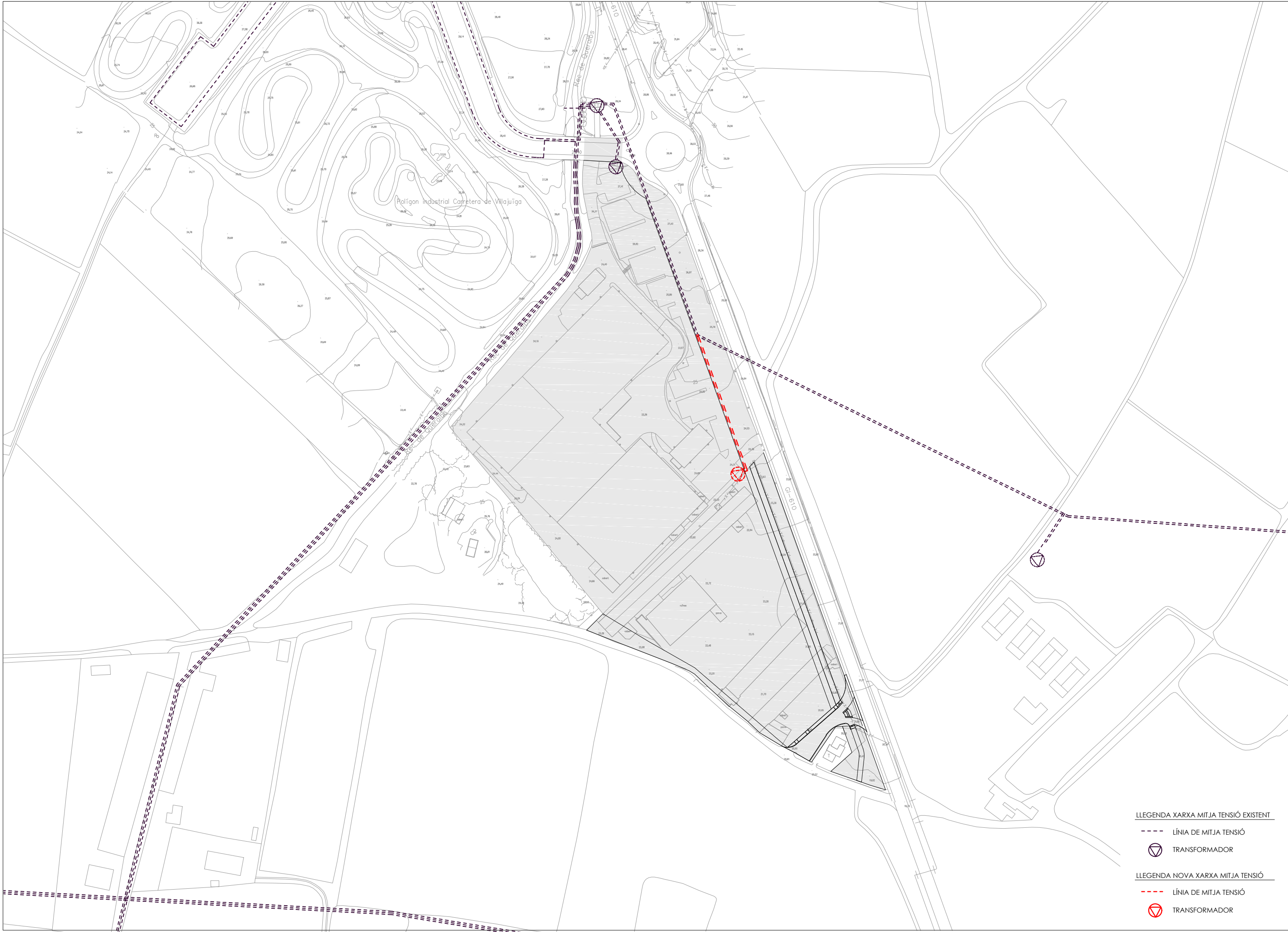
REF. 940

MAIG 2020
 DIN A-1 1/1000
 DIN A-3 1/2000



Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

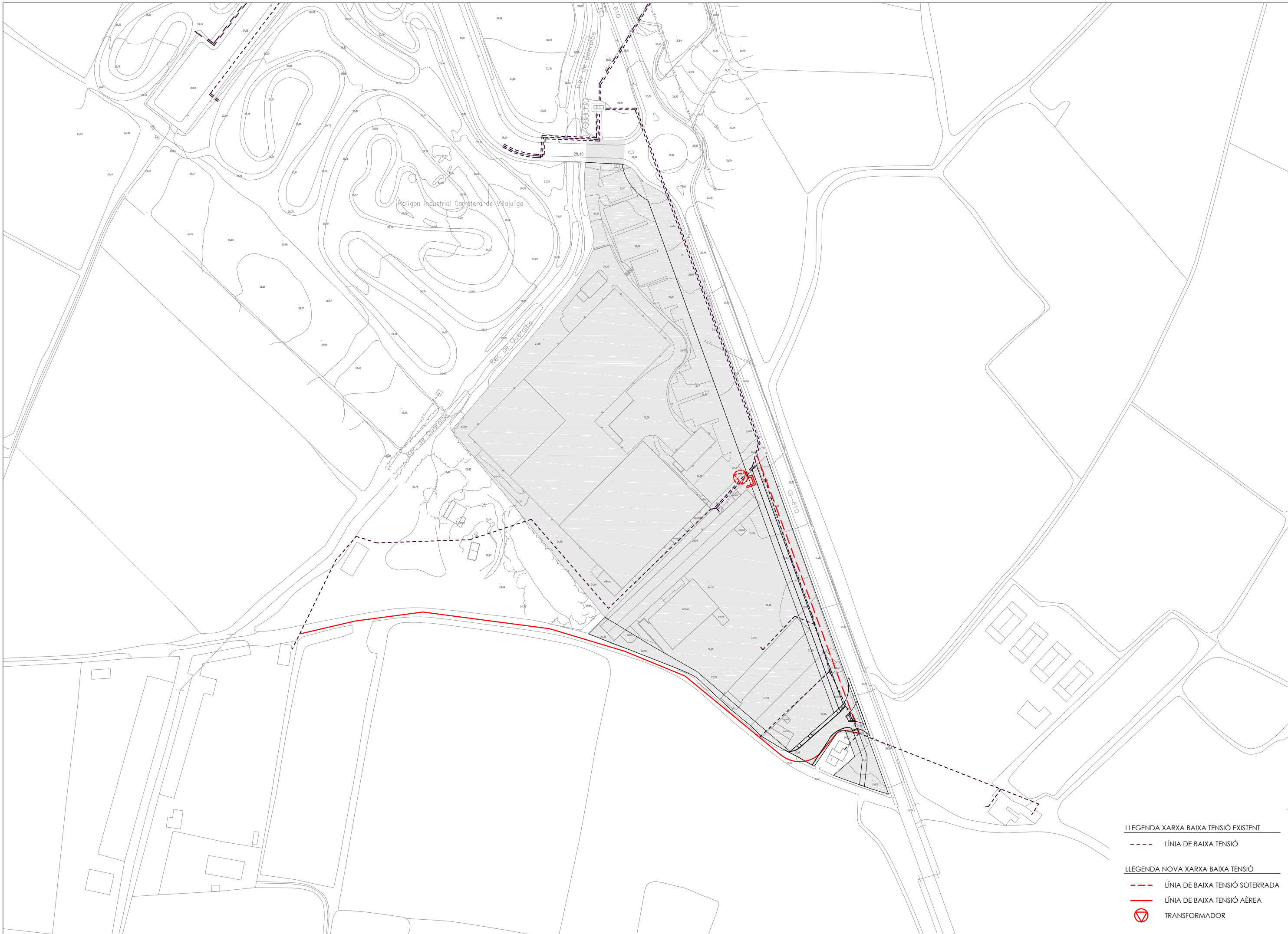


LLEGENDA XARXA MITJA TENSIÓ EXISTENT

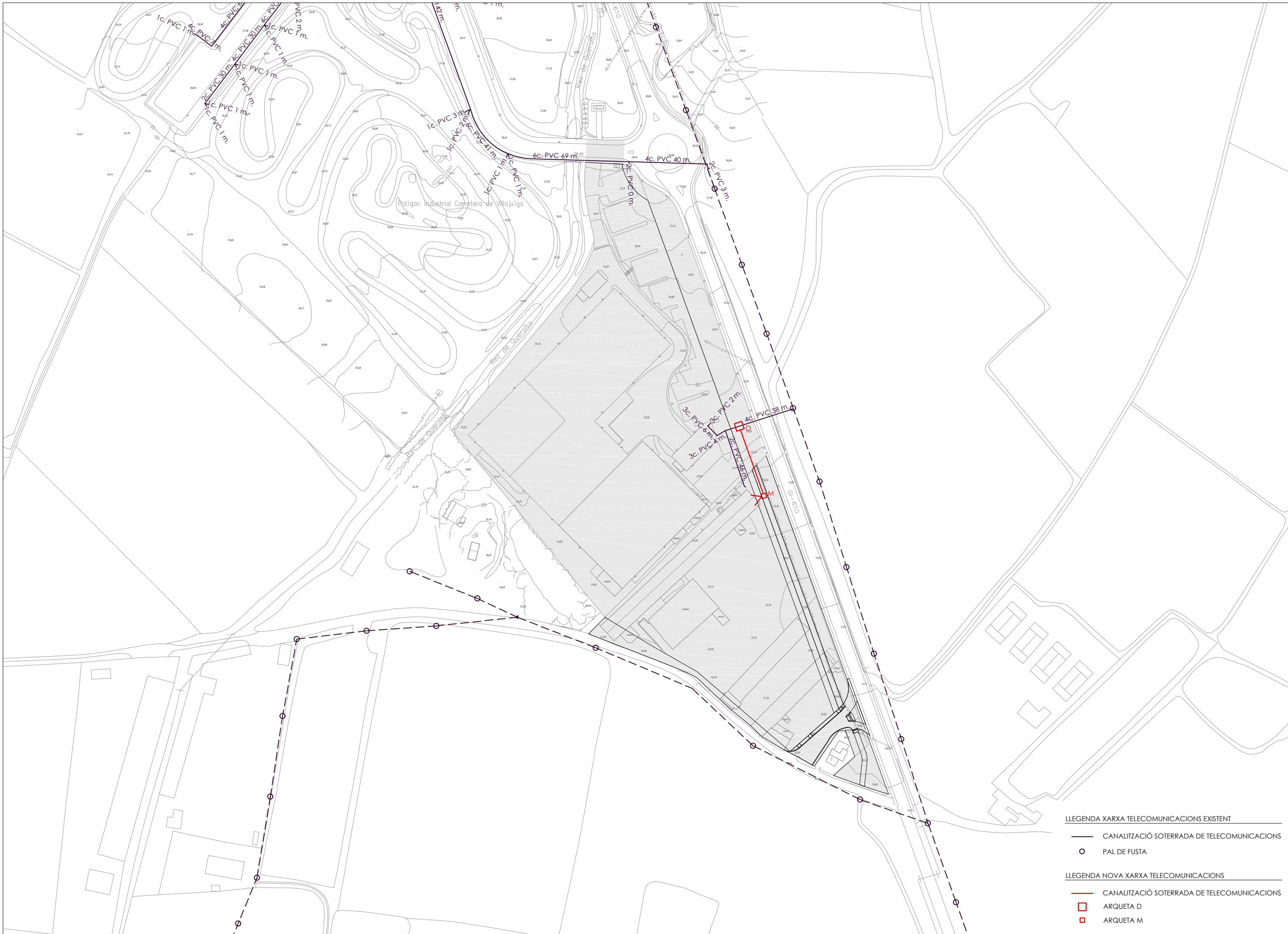
- - - LÍNIA DE MITJA TENSIÓ
- ⊗ TRANSFORMADOR

LLEGENDA NOVA XARXA MITJA TENSIÓ

- - - LÍNIA DE MITJA TENSIÓ
- ⊗ TRANSFORMADOR



- LLEGENDA XARXA BAIXA TENSIÓ EXISTENT**
- LÍNIA DE BAIXA TENSIÓ
- LLEGENDA NOVA XARXA BAIXA TENSIÓ**
- - - LÍNIA DE BAIXA TENSIÓ SOTERRADA
 - LÍNIA DE BAIXA TENSIÓ AÈREA
 - ⊗ TRANSFORMADOR



- LLEGENDA XARXA TELECOMUNICACIONS EXISTENT**
- CANALITZACIÓ SOTERRADA DE TELECOMUNICACIONS
 - PAL DE FUSTA
- LLEGENDA NOVA XARXA TELECOMUNICACIONS**
- CANALITZACIÓ SOTERRADA DE TELECOMUNICACIONS
 - ARQUETA D
 - ARQUETA M



LLEGGENDA XARXA AIGUES RESIDUALS EXISTENT

- CONDUCCIÓ D'AIGUES RESIDUALS
- POU

LLEGGENDA NOVA XARXA AIGUES RESIDUALS

- CONDUCCIÓ D'AIGUES RESIDUALS



LLEGENDA XARXA AIGÜES PLUVIALS EXISTENT

- CANALITZACIÓ PLUVIALS
- - - - RASA
- ▣ EMBORNAL
- POU

LLEGENDA NOVA XARXA AIGÜES PLUVIALS

- CANALITZACIÓ PLUVIALS
- POU





LLEGGENDA XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC EXISTENT

- CANALITZACIÓ ENLLUMENAT
- COLUMNA DE 12 M VSAP 150w
- PERICO
- ▣ QUADRE


LLEGGENDA NOVA XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC

- - - NOVA CANALITZACIÓ ENLLUMENAT
- COLUMNA DE 12 M VSAP 150w
- NOVA COLUMNA DE 12 M VSAP 250w
- ▣ NOU QUADRE


APROVACIÓ INICIAL
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga
O.099 OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES. SERVEIS. XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC

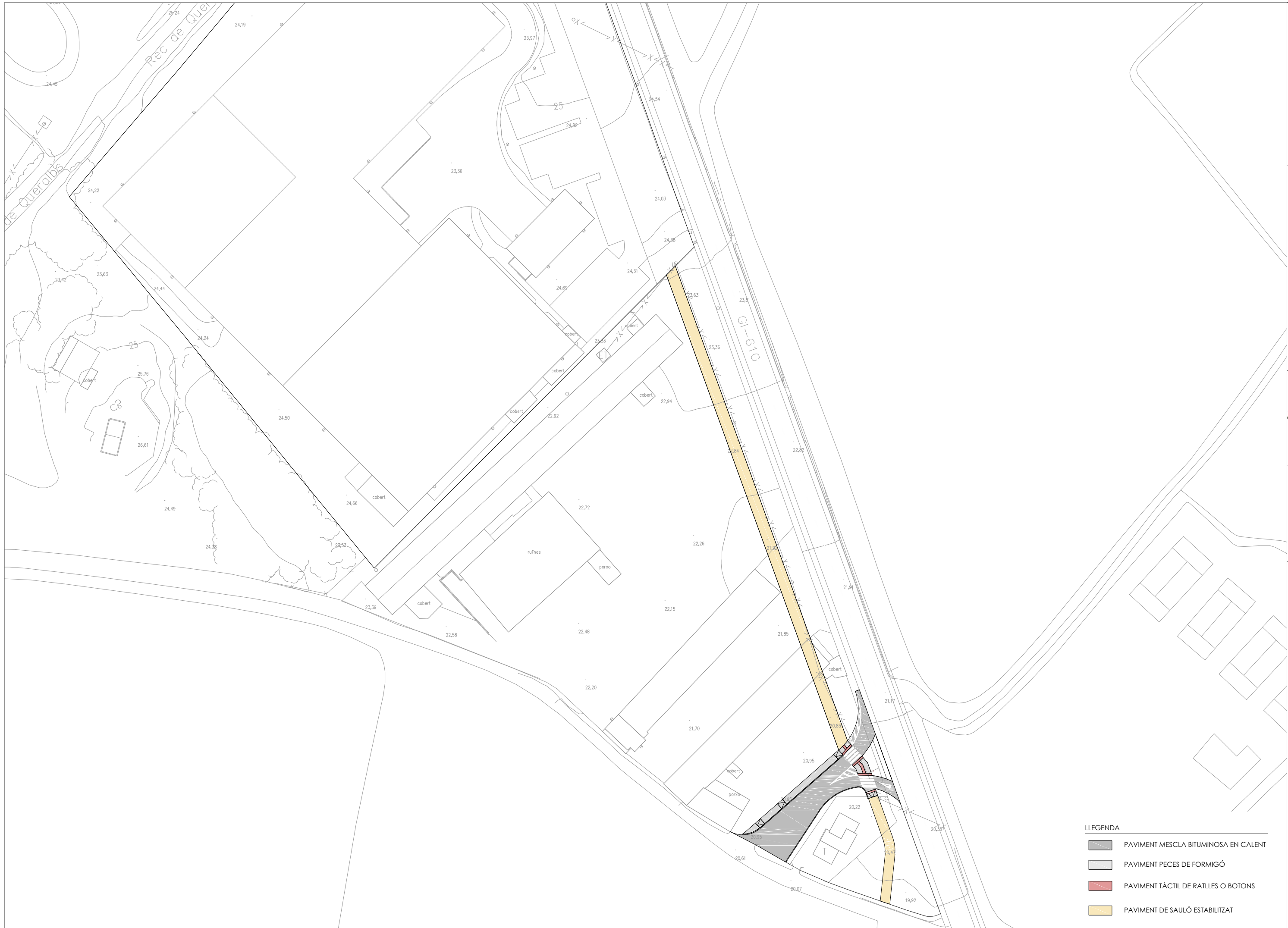
REF. 940
 MAIG 2020
 DIN A-1 1/1000
 DIN A-3 1/2000

Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com


 Ajuntament de Roses
 www.rcsca.cat

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

0 10 20 30 40 m




- LLEGENDA**
- PAVIMENT MESCLA BITUMINOSA EN CALENT
 - PAVIMENT PECES DE FORMIGÓ
 - PAVIMENT TÀCTIL DE RATLLES O BOTONS
 - PAVIMENT DE SAULÓ ESTABILITZAT



LLEGGENDA

PR PRAT RÚSTIC



LL LLENTISCLE



ZA ZONA ARBUSTOS



AT

ARBRE TAMARIU



AO

ARBRE OLIVERA



APROVACIÓ INICIAL
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ROSES
 Zona industrial carretera de Vilajuïga
O.11 OBRES D'URBANITZACIÓ BASIQUES. JARDINERIA

REF. 940
 MAIG 2020
 DIN A-1 1/500
 DIN A-3 1/1000

0 5 10 15 20 m

Ajuntament de Roses
 www.rcsca.cat

Narcís Reverendo, arquitecte
 Joaquim Ginesta, arquitecte
 Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
 Nou, 7-pral 17001 Girona
 tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com www.rg-arquitectes.com

GIR
 REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Nou article 134 bis condicions d'ús de la Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau 9iv

Art. 134 bis. Subzona industrial aïllada carretera de Vilajuïga (Clau 9iv)

1. Correspon a les parcel·les industrials del costat oest de la Carretera de Vilajuïga.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 9.000 m²

S'estableix la possibilitat de que, en règim de divisió horitzontal, conjunt immobiliari o altres figures admeses en dret, hi hagi varies entitats amb una densitat màxima d'un establiment industrial per cada 1.000 m² de parcel·la, amb una dimensió mínima de local de 250 m² de superfície construïda.

En aquest supòsit, les edificacions per a més d'un establiment tindran una dimensió mínima de 2.000 m².

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 20 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions a veïns.

3.2. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,70 m² de sostre per m² de sòl.

3.3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície. L'edificació principal haurà de situar-se a l'interior de l'envoltant definida en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. 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 60%.

En el cas de que hi hagi parts singulars de l'edificació que tinguin una alçada superior a 15 m, el càlcul de l'ocupació d'aquesta part quedarà afectada per un coeficient multiplicador de 2.

3.4. Posició de l'edificació

Les edificacions se separaran un mínim de 10 m de l'alineació dels sols de domini públic i 5 m dels límits de les partions veïnes.

3.5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes admeses serà de PB+2.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 15,00 m.

Tanmateix, l'alçada reguladora es podrà superar amb instal·lacions singulars fins als 25 metres d'alçada total, sempre que l'activitat industrial justifiqui aquest major alçada, i que això no comporti un increment del sostre edificable. Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora aplicable amb caràcter general de 15 metres hauran de complir les condicions següents:

- S'haurà d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística.
- Sempre que les infraestructures ho permetin es situaran a la part posterior de la parcel·la, per esmorteir l'impacte visual des de la GI-610

3.7. Condicions de l'aparcament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 125 m² de superfície construïda.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus lleuger i sense tancaments perimetrals. La seva alçada màxima serà de 2,50 metres i la profunditat de 5 metres. Els colors seran els mateixos que els de les cobertes dels edificis principals. Aquests elements computaran en el càlcul del sostre edificable i ocupació màxima.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Industrial

Magatzem

Tallers

Comercial limitat únicament a aquell vinculat a l'activitat industrial principal.

4.2. Usos compatibles

Garatges

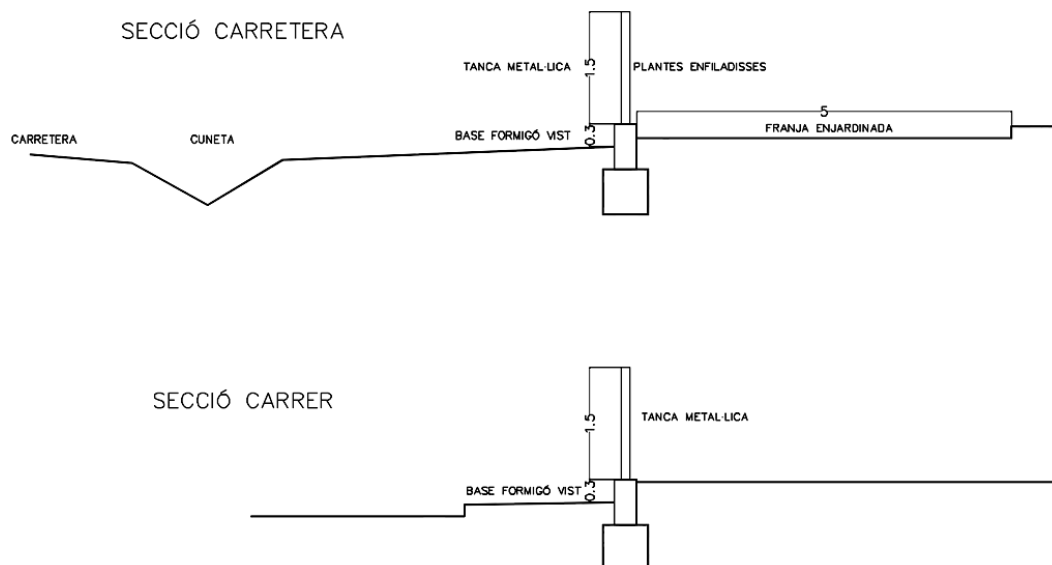
4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i compatibles.

5. Altres paràmetres

5.1. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



Les tanques s'hauran de complementar amb espècies enfiladisses que compleixin el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores

5.2. Acabats i tractaments de les façanes, patis, i el elements permesos a la planta de coberta.

En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos o lluentors discordants que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge. No es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts i només es permetrà l'ús de colors terrossos o foscos.

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb la Carretera de Vilajuïga, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que s'haurà de destinar a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i s'haurà de mantenir en condicions de neteja i ornament. La rasant dels patis haurà d'estar per sobre de la màxima cota d'aigua d'acord amb l'estudi d'inundabilitat.

A la coberta solament es permetran elements auxiliars que estiguin justificats en aquesta localització quan la seva funcionalitat no es garanteixi en altres localitzacions menys exposades a les vistes. Tenen aquesta condició les xemeneies, adjutoris, antenes, captadors d'energia solar i altres elements anàlegs.

5.2. Restauració del Rec de Queralbs.

S'estableix l'obligació d'execució de les actuacions definides al Projecte bàsic "Restauració dels sistemes naturals i la funcionalitat ecològica del Rec de Queralbs al seu pas pel sector industrial de la ctra. de Vilajuïga". Aquesta obligació recau sobre la parcel·la que hi confronta, amb referència cadastral 2813401EG1821S0000FD.

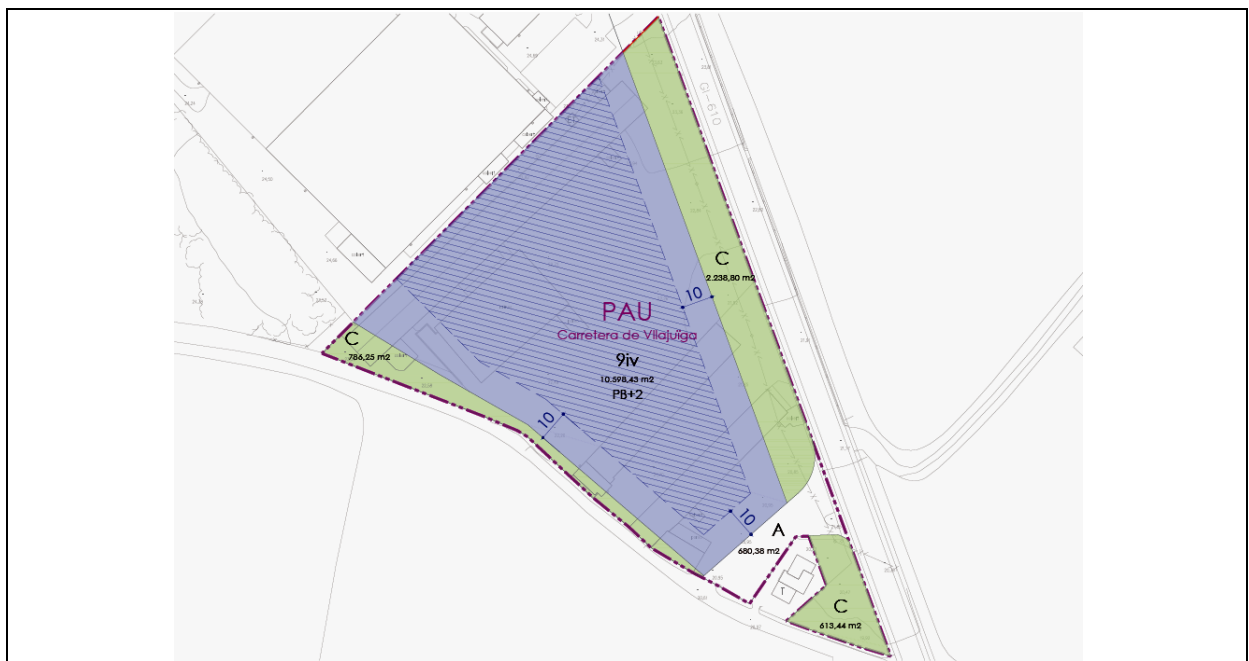
No es podran atorgar llicències urbanístiques a la parcel·la confrontant sense la prèvia o simultània execució de la restauració.

Si en el termini de tres anys no s'ha realitzat la restauració es podrà executar subsidiàriament per part de l'Ajuntament de Roses a càrrec dels propietaris de la finca.

5.3. Protecció contra incendis forestals.

En tractar-se d'una urbanització que confronta amb terrenys forestals s'incorpora aquest nucli com a subjecte obligat al manteniment de la franja de 25 m.

Article 2. fitxa normativa del PA "Carretera de Vilajuïga"



	Superfície m ²	%	Sostre (m ²)	Edificab. (m ² /m ²)	Habitatges Max. H/Ha
Vials	704,32				
Aparcaments	0				
Espais Lliures	3.567,10				
Dotacions	0				
TOTAL USOS PÚBLICS	4.271,42				
TOTAL USOS PRIVATS	10.049,23		7034,46	0,70	0
TOTAL PAU	14.320,65				
OBSERVACIONS:					

Àmbit: Terrenys situats a l'oest de la carretera de Vilajuïga, a la confluència amb el camí de Mas Turró.

Objectius: La consolidació de l'àrea industrial, millora dels accessos i integració paisatgística de les edificacions.

Qualificació zonal: Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau 9i

Condicions per a la urbanització:

La urbanització comprendrà les obres incloses a l'àmbit i les externes que siguin necessàries per a dotar-lo dels serveis exigits per la legislació urbanística. En aquest per garantir l'abastament d'aigua cal instal·lar una bomba nova a l'estació del Mas Boscà (amb la corresponent modificació del quadre elèctric).

Formarà part de les obres d'urbanització l'actuació sobre la xarxa d'aigua a l'estació de bombament de Mas Boscà fora de l'àmbit.

El projecte d'urbanització fixarà una rasant per a la vialitat, i el carril bici que eviti l'entrada d'aigua a les parcel·les d'acord amb l'alçada d'aigua prevista a l'estudi d'inundabilitat.

Les espècies arbustives i d'enfiladisses donaran compliment al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores.

Condicions de gestió:

En el projecte de reparcel·lació, 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 el la quantitat de 294.783,23 € 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 urbanística del PAU "Carretera de Vilajuïga" és inicialment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i serà el de cooperació, en funció del compliment de l'agenda.

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la present modificació puntual:

- Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels estatuts i bases de la Junta de Compensació del PA "Carretera de Vilajuïga".
- Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la constitució de la Junta de compensació per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PA "Carretera de Vilajuïga".
- Un termini d'UN (1) ANY, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del PA "Carretera de Vilajuïga", i les externes a aquest si és el cas.

D'acord amb l'article 129.2 del TRLUC, en el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'ajuntament pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica o concertada per la de cooperació. En l'acord de canvi de la modalitat s'establirà quina serà l'administració actuant.

L'incompliment dels terminis a i b comportarà suposa el canvi de modalitat, substituint la de compensació bàsica per la de cooperació.