

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
**Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme**

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprobat *provisionament* per la  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona  
en la sessió de data **11 FEB 2014**  
La secretària  
  
Sònia Bofarull i Serrat

## PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA SERRA DE RODES I ENTORNS

**Modificació puntual i refosa**

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprobat definitivament pel conseller de  
Territori i Sostenibilitat en data  
**- 1 ABR 2014**  
La secretària de la Comissió de Política  
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya  
  
Dolors Vergés Fernández

## II. MEMÒRIA

Document per a l'aprovació definitiva  
Desembre 2013

## INDEX

### I. MEMÒRIA

#### 1. Antecedents

#### 2. Fonaments de dret

#### 3. Àmbits de modificació puntual

#### 4. Memòria justificativa

##### 4.1. MP1: Activitats existents en l'àmbit del sector SAU I al terme municipal de Pedret i Marzà Estat actual

###### 4.1.1. Descripció de l'àmbit

###### 4.1.2. Planejament vigent

- Planejament general d'àmbit municipal: Normes subsidiàries tipus b
- Planejament general d'àmbit supramunicipal: Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns (PDUSR)
- Planejament territorial: Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

###### 4.1.3. Usos i activitats existents

##### 4.2. MP2: Urbanització Mas Fumats al terme municipal de Roses. Àmbit nord

###### 4.3.1. Descripció de l'àmbit

###### 4.3.2. Planejament urbanístic vigent

#### 5. Proposta

##### 5.1. MP1: Activitats existents en l'àmbit del sector SAU I al terme municipal de Pedret i Marzà

##### 5.2. MP2: Urbanització Mas Fumats al terme municipal de Roses. Exclusió de l'àmbit del Pla

#### 6. Refosa i adaptació del planejament vigent

##### 6.1. Recursos estimats en via administrativa

##### 6.2. Sentències

##### 6.3. Plans i projectes sectorials

###### 6.3.1. Medi ambient

###### 6.3.2. Paisatge

###### 6.3.3. Actuacions en carreteres

###### 6.3.4. Sector ferroviari

##### 6.4. Planejament territorial de rang superior: el Pla territorial de les Comarques Gironines

##### 6.5. Planejament municipal adaptat al Pla director

##### 6.6. Documents vigents

**Annex a la memòria.** Recull fotogràfic



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

# I. MEMÒRIA

## 1. Antecedents

La redacció del Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns, en endavant PDUSR, s'inicià en el transcurs dels treballs de redacció del Pla director territorial del Empordà, en endavant PDTE, en constatar la necessitat d'analitzar a una escala més acurada la viabilitat dels objectius mediambientals fixats en el marc del planejament territorial, dins d'un àmbit d'extrema fragilitat que engloba els termes municipals de Pedret i Marzà, Garriguella, Vilajuïga, Pau, Palau-saverdera, així com el sector meridional del terme municipal de Roses, situat al nord de la carretera GI-614 de Figueres a Cadaqués.

Els objectius del PDUSR s'orienten a la protecció dels espais naturals, la regulació del sòl no urbanitzable o no urbanitzat, la identificació de les unitats paisatgístiques, la definició d'un model territorial pels assentaments urbans, la definició d'elements urbanístics comuns i l'establiment de directrius per a la coordinació de l'ordenació urbanística.

El sòl no urbanitzable es qualifica en tres categories i diverses subcategories que corresponen a diferents graus de protecció: NUe, sòl no urbanitzable de protecció especial; NUt, sòl no urbanitzable de protecció territorial i NU, sòl no urbanitzable de protecció preventiva.

Quant al sòl urbanitzable, inclou la modificació d'onze sectors delimitats pel planejament urbanístic vigent, que no es trobaven urbanitzats. Es proposen diverses actuacions en funció del grau d'incidència que el seu desenvolupament pot tenir sobre l'estructura territorial, bé introduint modificacions en la seva delimitació, en l'ordenació urbanística o en ambdues, o bé proposant la total desclassificació.

Posteriorment a l'aprovació definitiva del PDUSR, s'iniciaren els treballs per a la redacció del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, en endavant PTPCG. Aquest Pla refon els diversos plans aprovats en aquest àmbit funcional i els dota d'un marc de coherència. Així recull i adapta, en un marc territorial més ampli, els plans directors territorials de l'Empordà i de la Garrotxa redactats prèviament alhora que els deixa sense efecte.

De l'examen del document aprovat definitivament s'han detectat una sèrie d'incoherències amb algunes determinacions del PDUSR, una d'elles es centra concretament en el municipi de Pedret i Marzà (sector industrial) i una altra en el municipi de Roses (sector Mas Fumats).

Pel que fa al sector industrial SAU1 delimitat en les Normes Subsidiàries de planejament de Pedret i Marzà, el PDUSR instava a la seva supressió i la classificació com a sòl no urbanitzable de protecció territorial.



El PDTE, que finalment s'aprovà definitivament poc abans que el PDUSR, qualificava tota la peça de sòl compresa entre la riera de Garriguella i l'antic camí de Castelló d'Empúries a Sant Romà de Delfià, on s'emmarca l'àmbit, com de protecció preventiva i atorgava al sector estratègia de reducció o extinció.

El document del PTPCG inicialment aprovat integrava l'ordenació establerta pel PDUSR. Això no obstant, la seva versió aprovada definitivament estima parcialment les al·legacions presentades per l'ajuntament de Pedret i Marzà i d'altres particulars. En aquest sentit, resol que el sòl no presenta valors agraris o paisatgístics específics i constata que bona part de l'àrea en qüestió està ocupada per magatzems i altres activitats econòmiques i que el desenvolupament de la peça de sòl urbanitzable hagués permès la regularització i adaptació a les disposicions actuals de la legislació urbanística de les instal·lacions existents, les quals cal considerar d'improbable desplaçament a un altre lloc. En conseqüència, el Pla territorial identifica el perímetre del sector de sòl urbanitzable desclassificat pel PDUSR i atorga al sòl la categoria d'espai obert de protecció preventiva, que permet, mitjançant el procediment urbanístic adequat, la reintegració urbanística del sector.

En segon lloc, i com a conseqüència de l'estimació d'una al·legació formulada per l'Ajuntament de Roses en la fase d'informació pública al que es va sotmetre l'aprovació inicial del PDUSR, es van incloure els sòls al nord del mas Fumats, com a no urbanitzables de protecció especial o territorial, de forma errònia, ja que es tractava de sòls urbans que no eren objecte d'aquest PDU.

Per tot l'esmentat, la Comissió d'Urbanisme de Catalunya acorda, en data 18.03.2011, proposar al conseller de Territori i Sostenibilitat que resolgui iniciar el procediment de formulació de la modificació del PDUSR a l'empara del que preveu l'article 9 de les normes urbanístiques del Pla director, i que encarregui a la Direcció General d'Urbanisme la redacció del document, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que disposen els articles 76.1 i 83 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.


El redactat de l'acord precisa que el contingut de la modificació que es proposa es centrarà en facilitar la reintegració urbanística de les activitats industrials de l'antic SAU1 de Pedret i Marzá, per bé que pot incloure també, si s'escau, algun altre ajustament en els documents del PDU per tal de millorar-ne la coherència amb les determinacions del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

Per resolució de data 22.03.2011, el conseller de Territori i Sostenibilitat resol iniciar, a proposta de la Direcció General d'Urbanisme, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, el procediment de modificació del PDUSR i encarregar a la Direcció General d'Urbanisme la redacció del document, amb la participació dels ajuntaments afectats.

En data 22.03.2011 es tramet als ajuntaments inclosos en l'àmbit l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya de 18 de març de 2011, referent a l'expedient de modificació del Pla.

El 12.07.2012 es tramet als ajuntaments afectats el Document d'objectius i propòsits generals de la modificació puntual i refosa del Pla i el 14.07.2012 s'envia a la Direcció General de Polítiques Ambientals perquè emeti informe de decisió prèvia respecte a la subjecció ambiental del document.

Com a resultat de les consultes esmentades es van rebre sengles escrits dels Ajuntaments afectats, així com la resolució de la Direcció General de Polítiques Ambientals, el contingut dels quals s'analitza en l'informe de participació que s'incorpora a aquesta Memòria com a Annex II.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

---

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

## 2. Fonaments de dret

L'article 76.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU), estableix que correspon formular els plans directors urbanístics a les entitats i els organismes que determini el conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, un cop vist l'informe de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb el que preveu l'article 83.

D'acord amb l'article 83 del TRLU, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans directors urbanístics corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent. Segons l'article 7 del mateix text legal, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

L'article 96 del TRLU preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 118. 1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC), estableix les determinacions i la documentació que han de contenir les modificacions dels instruments de planejament urbanístic i l'apartat 4 del mateix article disposa que, en tot cas, les modificacions dels plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental han d'incorporar l'informe ambiental corresponent.

L'article 9 de les normes urbanístiques del Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns disposa:

*"(1) Els supòsits que justifiquen la modificació puntual del Pla són els següents:*

- a) La incorporació a alguna de les categories de sòl no urbanitzable (protegit, territorial o preventiu), a petició de l'ajuntament, de sòls classificats com a urbans, aptes per a urbanitzar o urbanitzables no urbanitzats o sense planejament urbanístic derivat aprovat.*
- b) L'ajust, degudament justificat, d'alguna de les zones o àmbits establerts per al millor desplegament de les determinacions del planejament director.*
- c) Qualsevol altra modificació que raoni i justifiqui la seva necessitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, en els termes i amb les limitacions dels articles 94 i 95 LU i concordants del Reglament de la Llei.*

*(2) La formulació i tramitació de les modificacions puntuals s'han de subjectar al procediment establert a l'article 81 LU i concordants del Reglament, limitant però el tràmit de consulta prèvia a l'aprovació inicial i el d'informació als ens locals a l'àmbit territorial del qual es produeixi la modificació puntual."*



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

### 3. Àmbits de modificació puntual

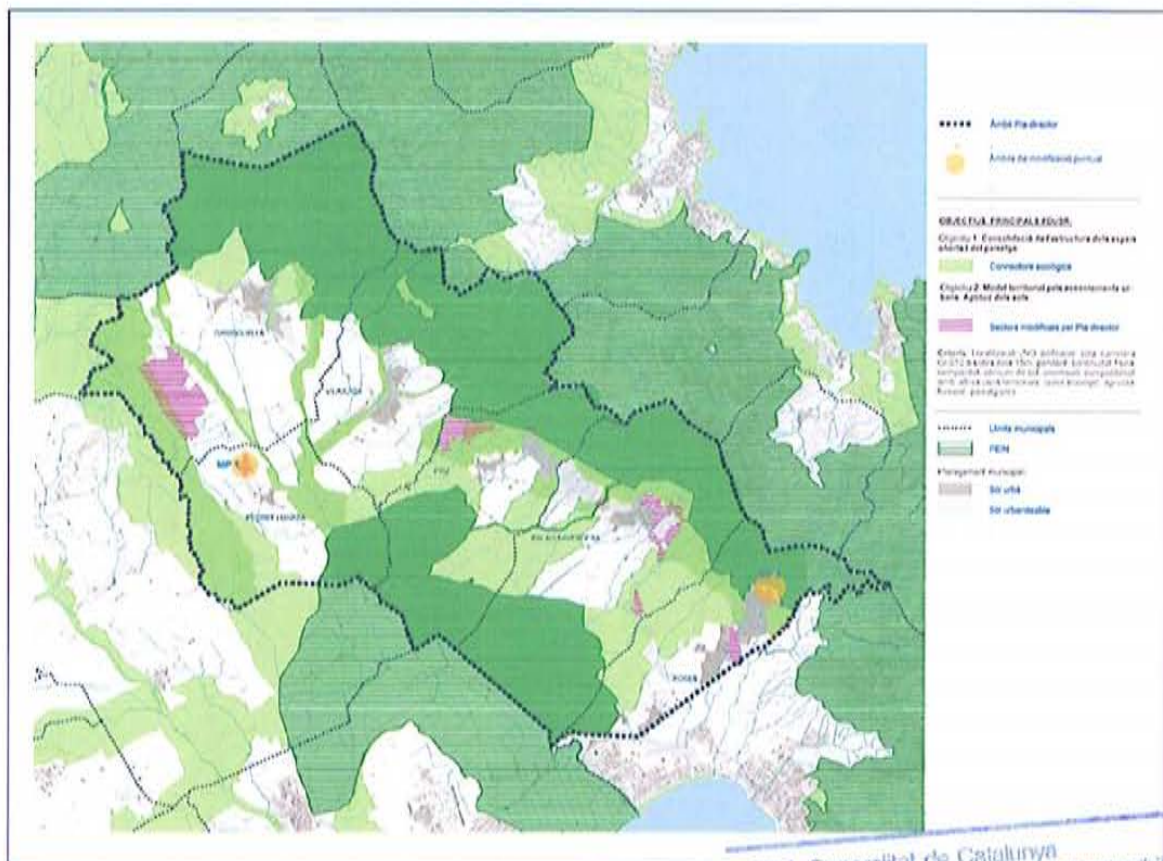
Després dels treballs previs d'anàlisi i diagnosi es resol modificar el PDUSR en dos punts:

MP1: Activitats econòmiques existents a l'àmbit del sector industrial SAU1 del terme municipal Pedret i Marzà

MP2: Excloure de l'àmbit del PDU els sòls classificats de NUE-eco (sòls de connectivitat ecològica i paisatgística), al nord de la urbanització Mas Fumats, al terme municipal de Roses.

El primer punt planteja modificar el PDU en els termes establerts en l'acord de la CUC. La segona modificació corregeix l'àmbit del PDUSR en el sentit d'excloure els sòls situats al nord del sector Mas Fumats, del terme municipal de Roses, que constitueixen els dos últims carrers del nord de l'esmentada urbanització, no consolidats per l'edificació i que van ser inclosos erròniament dins l'àmbit del Pla director, a resultes de la proposta efectuada per l'ajuntament de Roses en el tràmit d'informació pública al que es va sotmetre l'aprovació inicial del PDUSR, per considerar que es tractava de sòls envoltats pel PEIN (clau NUE-pein).

Imatge 3.1  
Àmbits de modificació puntual



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya

## 4. Memòria justificativa

### 4.1. MP1: Activitats existents al terme municipal Pedret i Marzà. Estat actual

El PDUSR va proposar en el moment de la seva redacció, la desclassificació del sector SAU 1 previst a les Normes subsidiàries de planejament municipal de Pedret i Marzà i la cerca de localitzacions alternatives per a la reubicació dels usos existents en el seu àmbit. Aquesta decisió es fonamentava bàsicament en la dificultat d'accedir-hi juntament amb l'impacte visual generat.

En el temps transcorregut d'ençà la seva aprovació definitiva s'ha executat, en un punt proper al sector, un nou enllaç a la carretera nacional 260 que permet tant l'accés al nucli urbà de Marzà com a tot l'àmbit territorial ubicat al nord d'aquest eix viari, on es localitza el sector.

Aquest nus viari, amb una doble rotonda connectada amb un pas elevat sobre la carretera, permet solucionar l'accés al sector des de la carretera nacional en els dos sentits de la marxa, alhora que assegura la seva connectivitat amb tot el territori circumdant d'una banda i de l'altra de la carretera.

A banda de la bona accessibilitat, la seva ubicació a peu d'un eix viari estructurant i alhora pròxim al nucli urbà, juntament amb el fet de concentrar ja una sèrie d'activitats existents legalment establertes que, tot i no ser de caire industrial, no són compatibles amb els usos residencials i precisen, per tant, d'una ubicació concreta en el territori, des de la perspectiva urbanística i de l'ordenació del territori converteixen l'àmbit en la millor alternativa de localització.

D'altra banda, es tracta d'un territori que no gaudeix d'uns valors naturals intrínsecs que fonamentin la necessitat d'una especial protecció. Així es recollia en el PDTE que optava per una protecció preventiva tot i que proposava la reducció o extinció del sector.

Amb aquestes premisses, es valora més adient endreçar les diferents activitats ja implantades i agrupades en aquest indret que iniciar la urbanització d'un nou territori. Es manté el criteri que informa el planejament territorial d'evitar les implantacions disperses en el territori. Això no obstant, s'intenta donar una via legal de pervivència i ampliació, si s'escau, a aquelles activitats degudament autoritzades.

Caldrà, però, tenir especial cura en la integració paisatgística de la peça, que haurà de donar compliment tant a les Directrius del paisatge de les Comarques gironines, que precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions en el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, així com a les determinacions derivades de la Carta del paisatge de l'Alt Empordà.

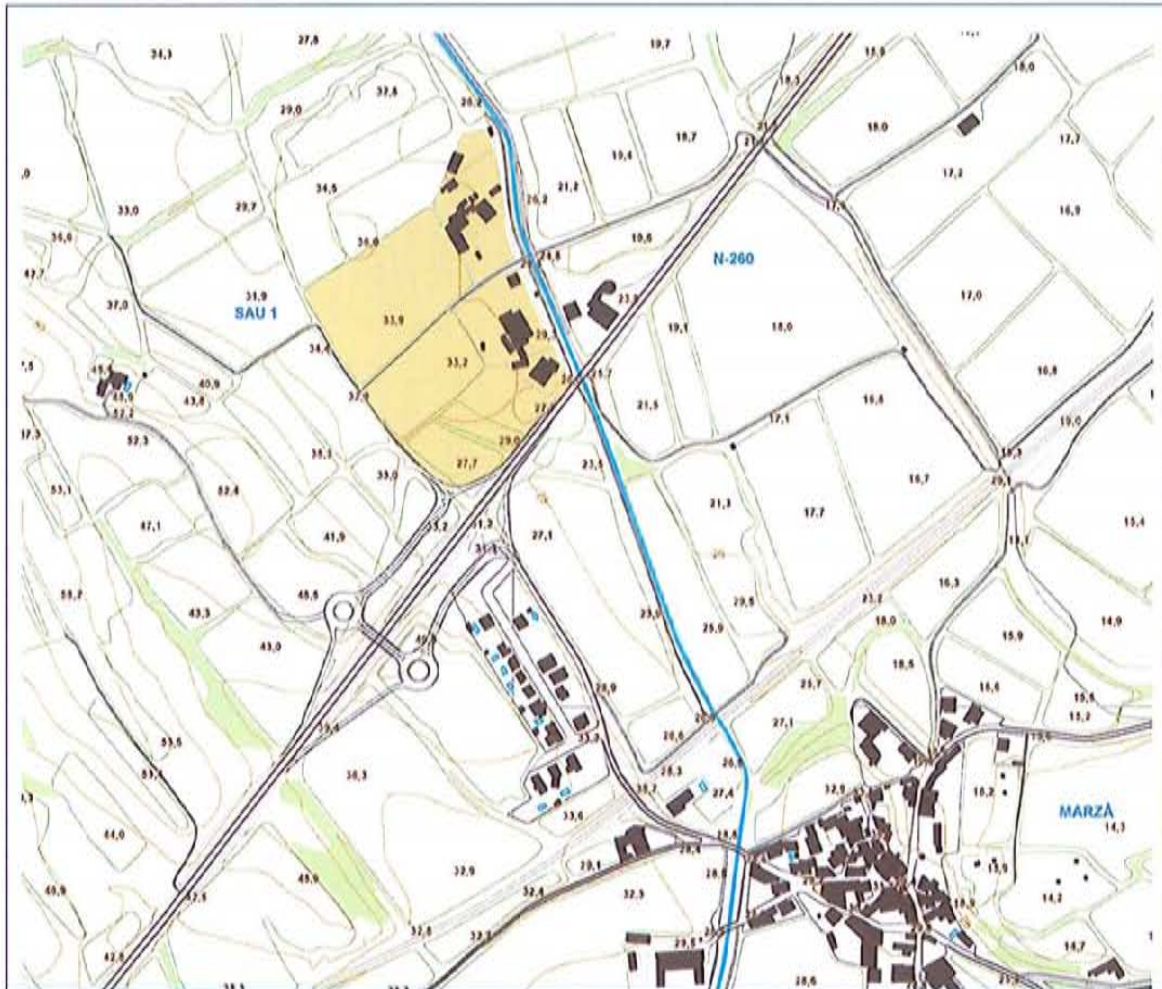
En aquest sentit, cal assenyalar que, dins dels objectius de qualitat paisatgística (OQP) recollits a l'article 3.2 de les esmentades Directrius del paisatge, es recullen els següents:

- Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades o redissenyades tenint en compte la integració en l'entorn, els tractaments de façana i les tipologies constructives, així com que respectin els espais identitàris i patrimonials de les poblacions on s'ubiquen.
- Un sistema de canals i infraestructures hidràuliques recuperades, rehabilitades i valorades a partir de la seva consideració com a element configurador i estructurant del paisatge.

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya

Aquest darrer objectiu, que també es recull a la Carta del paisatge de l'Alt Empordà, es desenvolupa a l'article 3.9 de les Directrius del paisatge i anomena Pedret i Marzá com un dels municipis on aquesta directriu tindrà prioritat.

**Imatge 4.1.1**  
**Activitats existents al terme municipal Pedret i Marzá**  
**Estat actual**



Tot i així, per tal d'assegurar l'adequat tractament paisatgístic i mitigar l'impacte visual de l'actuació, es proposa com a mesura addicional la necessitat d'incorporar preceptivament un Estudi d'impacte paisatgístic en el cas que s'opti per redelimitar el sector dins del règim del sòl urbanitzable.

Així mateix, si es pren aquesta darrera opció, els espais de cessió obligatòria i gratuïta s'ubicaran i estructuraran de manera que col·laborin a la integració paisatgística de l'àrea.

L'objectiu de la modificació és el reconeixement de les activitats existents legalment implantades, així com la seva possible ampliació, condicionat, però, a que s'endreci tot l'àmbit, bé dins del règim urbanístic del sòl no urbanitzable o bé mitjançant la redelimitació de nou d'un sector de sòl urbanitzable.

La dimensió de la peça vindrà doncs donada per les necessitats generades per les activitats existents i les ampliacions necessàries que es prevegin, concentrant les edificacions a l'est de l'àmbit, donant front al canal existent i limitant la resta a activitats d'emmagatzematge amb una alçada limitada, adequada a l'atenuació de l'impacte visual generat.



La condició prèvia per endreçar l'àmbit és la solució del seu accés que haurà de produir-se forçosament des del ramal de la rotonda d'entrada-sortida de la carretera nacional evitant l'accés directe a la mateixa des de qualsevol altre punt del sector mitjançant un vial lateral o qualsevol altra solució que es consideri adient.

#### 4.1.1. Descripció de l'àmbit


El sector es situa a uns 500 m al nord del nucli antic de Marzà, a l'altra banda de la via fèrria i de la carretera nacional N-260 de Figueres a Portbou que constitueix el seu límit sud. El límit est és el canal principal de reg que travessa el municipi de nord a sud. Limita a ponent amb un camí existent. Un altre camí que empalma amb l'anterior, parteix el sector en dos.

Un camí voreja el canal per la banda est. Així mateix un altre camí lateral voreja el canal per l'oest, al llarg de tota la façana del sector, donant accés a les diferents parcel·les. D'altra banda, al 2007 es va executar un nou accés a Marzà des de la carretera nacional mitjançant un nus tipus diamant i doble rotonda amb un pas elevat sobre la nacional. El nou pont redistribueix els accessos als nuclis del municipi i a l'abocador comarcal des de la nacional evitant els girs que resultaven perillosos des d'una carretera que ja habitualment i sobretot a l'estiu té un intens trànsit. El ramal de sortida de la carretera en direcció Figueres cap a Marzà redelimita el sector pel sud i empalma amb el camí que el limita per ponent. A partir del mateix és de doble sentit, facilitant la connexió amb la carretera en ambdues direccions així com amb el nucli de Marzà.

La superfície del sector, mesurada sobre la cartografia digital a escala 1/5 000 de l'ICC, és de 6,42 ha. És pràcticament pla i queda lleugerament elevat respecte a la carretera i el canal. La cota més baixa, 26 metres, coincideix amb la intersecció de la carretera i el camí que voreja el canal. La cota més alta, 34 metres, s'assoleix sobre el vèrtex oposat en diagonal.

#### 4.1.2. Planejament vigent

Planejament general d'àmbit municipal: Normes subsidiàries tipus b

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

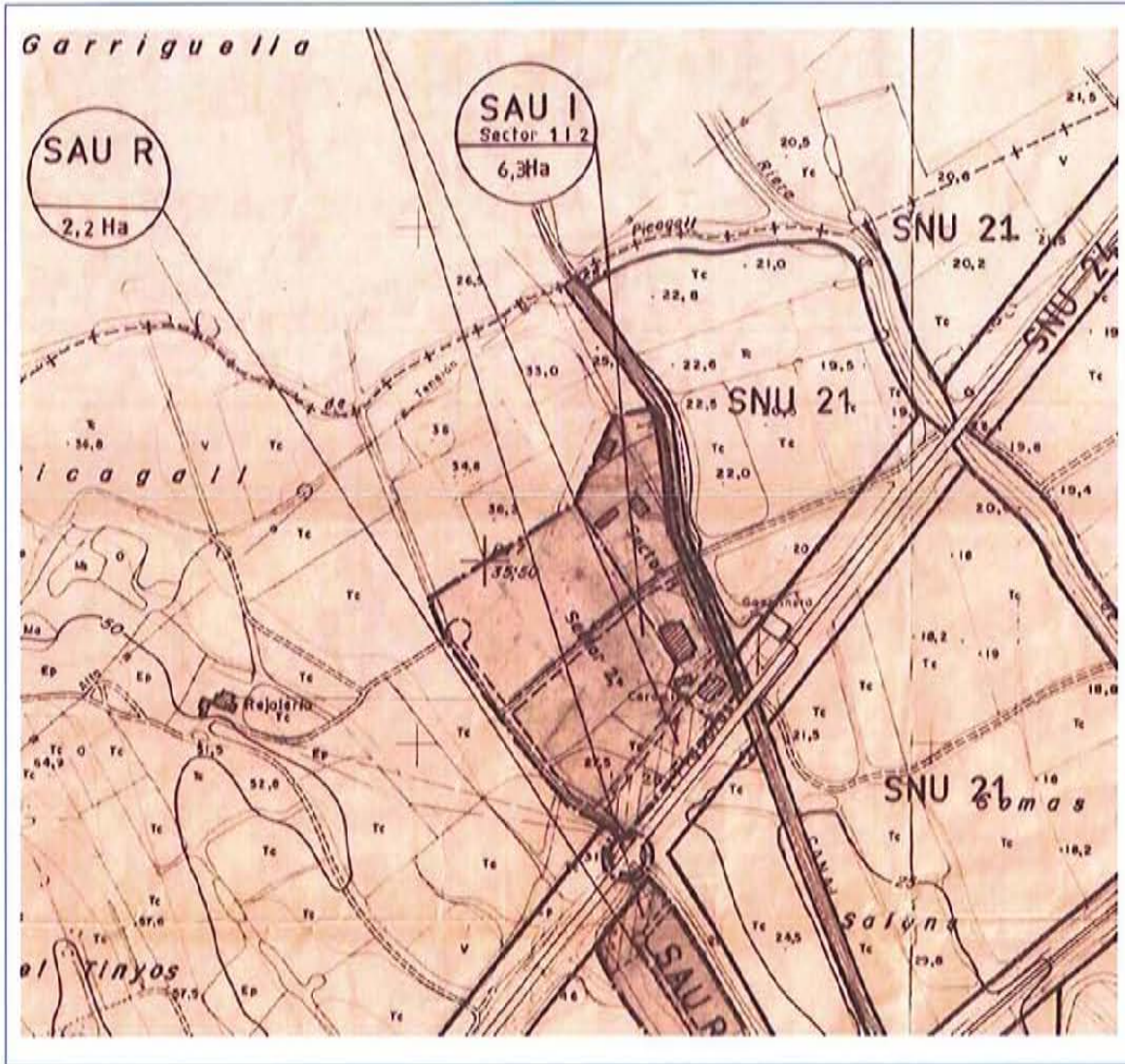
El planejament municipal vigent al terme municipal de Pedret i Marzà són les Normes subsidiàries tipus b, aprovades definitivament el 3.06.1992 (DOGC 17.07.1992). Aquest document constitueix les primeres normes tècniques de que es dota el municipi per tal de regular el seu desenvolupament urbanístic.

La memòria corresponent reflexa la necessitat d'abordar una solució pel petit nucli de magatzems i naus industrials que s'havien agrupat de forma espontània al nord de la carretera general, fruit de la pressió provocada pel desenvolupament turístic de la costa, tot i aprofitant la seva accessibilitat i la proximitat de la gasolinera.

Conseqüentment, el model d'ordenació proposat a les Normes inclou entre els seus objectius, la voluntat de consolidar i reordenar aquest petit nucli industrial molt deficient d'infraestructures, dotant a la zona d'una normativa que estableixi la parcel·la mínima i l'ocupació i volum màxims. A través de la seva legalització es pretén reconèixer les activitats i regular normativament la seva ampliació, possibilitar la implantació d'algunes de noves i alhora establir-ne la vialitat.

Amb aquesta finalitat, el document de les Normes de planejament, classifica un àmbit de sòl apte per urbanitzar, SAU I d'una superfície de 6,3 hectàrees que engloba dos sectors. El sector 1 es correspon amb l'àmbit d'activitats existents. Així mateix es proposa la vialitat del sector amb l'accés principal per ponent del sector 2, a partir del vial de connexió que enllaça amb una rotonda sobre la carretera general a partir de la qual es produeix també l'accés a Marzà. (Vegeu Plànol d'ordenació número 2.2'. Classificació del sòl. Qualificació en sru)


Imatge 4.1.2  
Normes subsidiàries de planejament de Pedret i Marzà  
Plànol d'ordenació num 2.2'  
Classificació del sòl. Qualificació en snu



Si bé en un inici, l'àmbit es classificava com a sòl urbà, es va modificar per acord de la Comissió d'urbanisme, atès que no reunia les condicions genèriques de sòl urbà establertes en l'article 115 del decret legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Així mateix, l'acord de la Comissió incorporava els següents paràmetres:

- Edificabilitat bruta: 0,30 m2s/m2s
- Parcel·la mínima 2 000 m2
- Ocupació: indústria aïllada amb un únic establiment per parcel·la.


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 6.11.1991, es va incorporar a la normativa urbanística una transitòria pel sector, tot admetent les parcel·les de superfície inferior a la mínima fixada en 2000 m2, sempre i quan dites parcel·les s'hagin adquirit

i constin registralment inscrites abans de l'aprovació inicial de les normes. En aquests supòsits les condicions i paràmetres d'edificació s'aplicaran proporcionalment a la seva superfície.

Tot això queda recollit al punt 6.3 de la normativa de les Normes subsidiàries que defineixen la zona com de caràcter industrial i comercial i fixen els següents usos admesos:

- Indústries categories I, II, III, i IV
- Magatzems categories I, II i III
- Tallers de servei
- Comercial

Així mateix, en l'apartat 6.3.4 es regulen les següents condicions especials per al sector:

*"El sector 1 inclou un àrea on ja existeixen parcel·les i naus industrials. Les parcel·les preexistents no hauran d'acomplir la superfície mínima, i els excessos d'edificació sobre elles, respecte a l'edificabilitat proposta, suposaran un volum disconforme però no que siguin fora d'ordenació.*

*De la mateixa manera, els volums construïts actualment no faran aportació de cessions per a Zones lliures públiques ni Equipaments (però sí per a vials). A aquest efecte, es restarà de la superfície del sector la part proporcional que li pogués ser imputada com a sòl on es situen les naus existents i l'actual camí per arribar-hi."*

D'altra banda, es fixa una franja de protecció de 5 metres a banda i banda del canal principal que creua el municipi de nord a sud.

Planejament general d'àmbit supramunicipal: Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns (PDUSR)

El Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns, en endavant PDUSR, s'aprovà definitivament el 15.11.2006 (DOGC numero 4798 de 12.01.07)

En síntesi, el Pla té com a finalitat la preservació i consolidació de l'estructura dels espais oberts i del paisatge de l'àmbit de treball, el vessant meridional de la serra de Rodes. Aquest constitueix un territori particularment sensible, des del punt de vista paisatgístic i ambiental, atesa la configuració del peu de mont de la Serra i la seva situació estratègica entre els espais naturals de la serra de l'Albera i el cap de Creus al nord i l'espai natural dels Aiguamolls de l'Empordà al sud.

L'estructura dels espais oberts que cal preservar i consolidar s'implementa d'una banda amb una sèrie de connectors amb valor ecològic i paisatgístic que assegurin la connexió biològica entre els Parcs naturals, i per una altra, amb el reconeixement dels valors agrícoles, forestals i paisatgístics de determinats sòls que han de mantenir-se permanentment com a no urbanitzables. En aquest context, el Pla resol els conflictes existents per superposició de sòls aptes per urbanitzar o urbanitzables previstos pel planejament urbanístic municipal amb un doble objectiu: garantir l'efectiva aplicació de les mesures de protecció del sòl no urbanitzable i garantir el desenvolupament urbanístic d'acord amb els principis de compactat i continuïtat dels nuclis urbans, la disminució del seu impacte visual des del territori o la preservació dels terrenys en pendent.

En alguns casos aquest doble objectiu podia quedar garantit amb la modificació de la delimitació del sector, la redefinició dels aprofitaments o la concentració d'aquests en àmbits menors o en posició discontinua respecte del sector originalment delimitat. En altres casos, en canvi, el Pla valora necessari suprimir enterament el sector.

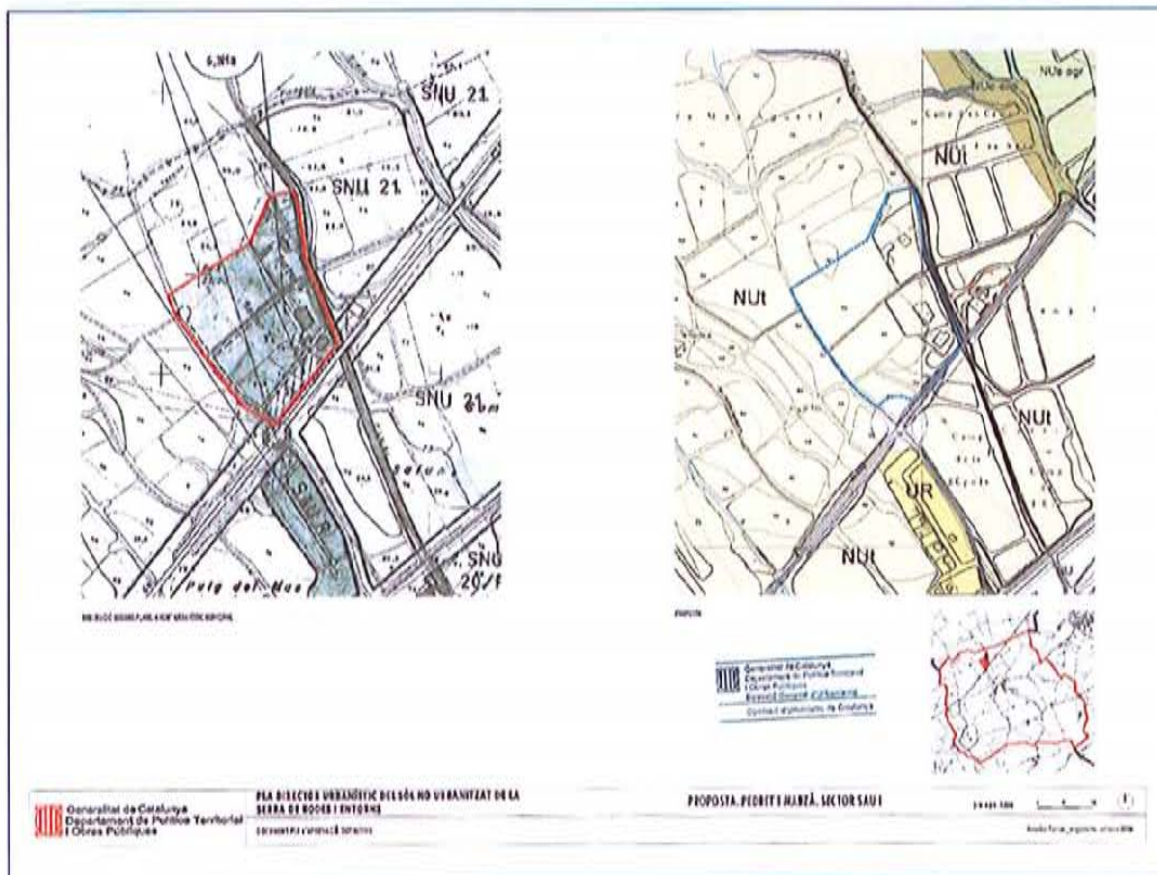
Pel que fa al sector de sòl urbanitzable industrial SAU-1, classificat per les Normes subsidiàries de planejament del Pedret i Marzà, el PDUSR conclou que els usos i activitats existents al sector -una nau industrial amb diverses activitats i un aparcament de caravanes- no són, en tot

cas, les que corresponen a un polígon industrial, ni tampoc el sector té la mida suficient. Es tracta d'un sector que no ha tingut desenvolupament mitjançant planejament derivat i la localització no és l'adequada per la dificultat de l'accés des de la carretera nacional i pel seu impacte visual. Planteja que el planejament urbanístic municipal hauria de proposar localitzacions alternatives per als usos existents al sector i determina la classificació d'aquests sòls en tant que no urbanitzables de protecció territorial. (Vegeu l'apartat 3.5 Tractament del sòl no urbanitzat de la Memòria d'ordenació i l'apartat 4.2.6 de la Memòria de la informació).

La regulació normativa es recull a l'article 29 de les Normes urbanístiques del Pla així com a la corresponent fitxa normativa del sector recollida en l'annex de les Normes i en els plànols d'ordenació números O4b i O5. *Directrius del planejament urbanístic.*

Imatge 4.1.3

**Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodés i entorns**  
Fitxa normativa del sector SAU I



D'altra banda, el sòl no urbanitzable de protecció territorial es regula als articles 11, 14 i 15 de les Normes:

**" Article 11. Categories de sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla defineix tres categories d'espais oberts en sol no urbanitzable:

- Sòl no urbanitzable de protecció especial (clau NUe)
- Sòl no urbanitzable de protecció territorial (clau NUI)
- Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau NU)



2. La delimitació zonal corresponent a cada una d'aquestes categories apareix en els plànols 0.1 ("Mesures de protecció del sòl no urbanitzable"), a escala 1:25.000 i 0.4 ("Directrius pel planejament urbanístic"), a escala 1:10.000.

3. La regulació normativa de cada una de les categories s'estableix en els articles següents.

4. Les categories de sòl no urbanitzable inclouen aquells espais oberts classificats pels plans d'ordenació urbanística municipal com a sòls no urbanitzables i aquells altres que han d'obtenir la mateixa classificació en les revisions del planejament general municipal o en llurs adaptacions a aquest Pla director.

#### **Article 14. Sòl no urbanitzable de protecció territorial: definició**

S'inclouen en aquesta categoria aquells sòls que per llurs condicions topogràfiques, pendent, risc, posició territorial o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà, També s'inclouen aquells sòls especialment visibles des de la plana altempordanesa o d'important presència territorial, quin desenvolupament urbanístic suposaria un fort impacte paisatgístic. El Pla estableix mesures de protecció d'aquests sòls, si bé preveu la possibilitat que es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic i d'especial interès supramunicipal a través d'un procediment específic per a garantir la minimització del seu impacte sobre els valors protegits.

#### **Article 15. Sòl no urbanitzable de protecció territorial: regulació**

1. Llevat del cas a què es refereix el número 5 d'aquest article, el sol de protecció territorial serà classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 LU i articles concordants del Reglament, i a les què es derivin de les determinacions pròpies del planejament urbanístic municipal, en el marc del que assenyala aquest Pla.

2. Les actuacions que a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 LU i articles concordants del Reglament, es poden autoritzar en sòl no urbanitzable, se situaran preferentment en sòl urbà o urbanitzable, o en la categoria de sòl no urbanitzable de protecció preventiva. L'autorització de llur localització en sòl no urbanitzable de protecció territorial únicament serà possible quan es demostrí la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòls urbans, urbanitzables o no urbanitzable de protecció preventiva.

3. En tot cas, les actuacions en sòl no urbanitzable de protecció territorial que es realitzin a l'empara del que permeten autoritzar els punts 4 i 6 de l'article 47 LU i articles concordants del Reglament, hauran de complir les condicions s'assenyalen en el Títol VII d'aquestes Normes per a garantir-ne la integració en el paisatge.

4. Les noves infraestructures i la millora de les existents que hagin d'ubicar-se en sòl no urbanitzable de protecció territorial mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge, d'acord, en cada cas, amb les regulacions específiques que estableixi el planejament territorial o urbanístic

5. En aquesta categoria es podran desenvolupar actuacions excepcionals d'especial interès estratègic i territorial amb les condicions següents:

a) L'actuació, que es definirà inicialment en un avantprojecte, podrà ser promoguda per la Generalitat de Catalunya, l'administració local i els particulars.

b) Si es tracta d'una iniciativa particular, l'avantprojecte de l'actuació haurà de ser informat favorablement per l'ajuntament. L'avantprojecte que es trameti a la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, s'acompanyarà deis informes que expressin els punts de vista deis ajuntaments, del Consell comarcal de l'Alt Empordà i de les entitats cíviques, socials, culturals, científiques o veïnals interessades en l'actuació,

c) En tots els casos, l'avantprojecte se sotmetrà a la consideració de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, la qual d'acord amb el que determina l'article 1,14 de les Normes del Pla Director territorial de l'Empordà, l'eleva a la Comissió d'urbanisme de Catalunya.

d) A partir d'aquest moment, l'avantprojecte seguirà els tràmits establerts en l'esmentat article 1,14 del Pla Director territorial. En qualsevol cas, els requeriments bastes dels instruments urbanístics a redactar contindran:

- 1) la figura o figures de planejament urbanístic adequades;
- 2) l'ens públic o privat que l'ha d'elaborar;
- 3) els paràmetres definitoris de l'ordenació urbanística de l'actuació, i, especialment, les alçades de l'edificació, els desmunts i terraplens que pugui comportar, l'obertura de nous accessos i la portada de serveis.
- 4) les solucions ambientals relatives a les necessitats d'accés i de provisió de serveis d'aigua, energia, telecomunicacions i eliminació de residus;
- 5) les mesures d'inserció paisatgística, com són el tractament dels desmunts i terraplens, els materials de construcció, els control dels colors i la reposició o disposició de la vegetació, d'acord amb aquestes normes i amb les directrius de paisatge.

e) Donat el cas que la iniciativa tingui efectes d'ordre físic sobre diversos municipis o comporti la creació d'infraestructures no previstes d'àmbit supramunicipal, la Comissió d'Urbanisme de Catalunya podrà assenyalar la necessitat que s'elabori un Pla especial urbanístic específic de l'àmbit adient, per tal de determinar les solucions espacials adequades.

f) Els motius que han de fonamentar una valoració positiva de l'actuació són les millores d'interès general que per a una part important del territori pot representar en termes d'equipament, medi ambient, desenvolupament econòmic, projecció internacional, cohesió social o qualitat de vida.

g) Únicament seran autoritzables actuacions amb una dimensió i uns requeriments que en justifiquin la localització aïllada en sòl no urbanitzable de protecció territorial, quan no hi hagi alternatives adequades en sòl urbà o urbanitzable, o en sòl no urbanitzable de protecció preventiva. El desenvolupament de l'actuació comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal i la classificació com a sòl urbanitzable del sol afectat.

h) Les actuacions que s'autoritzin en sol no urbanitzable de protecció territorial exclouran l'ús d'habitatge, llevat dels pocs que s'hagin de destinar als guardes permanents de les instal·lacions.

i) L'autorització d'actuacions per equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans que comportin la edificació o impermeabilització de més de 5.000 m<sup>2</sup> de sol, quan hagin de localitzar-se en sol no urbanitzable de protecció territorial, precisa de la prèvia declaració del seu interès estratègic i territorial d'acord amb l'establir en aquest article."



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

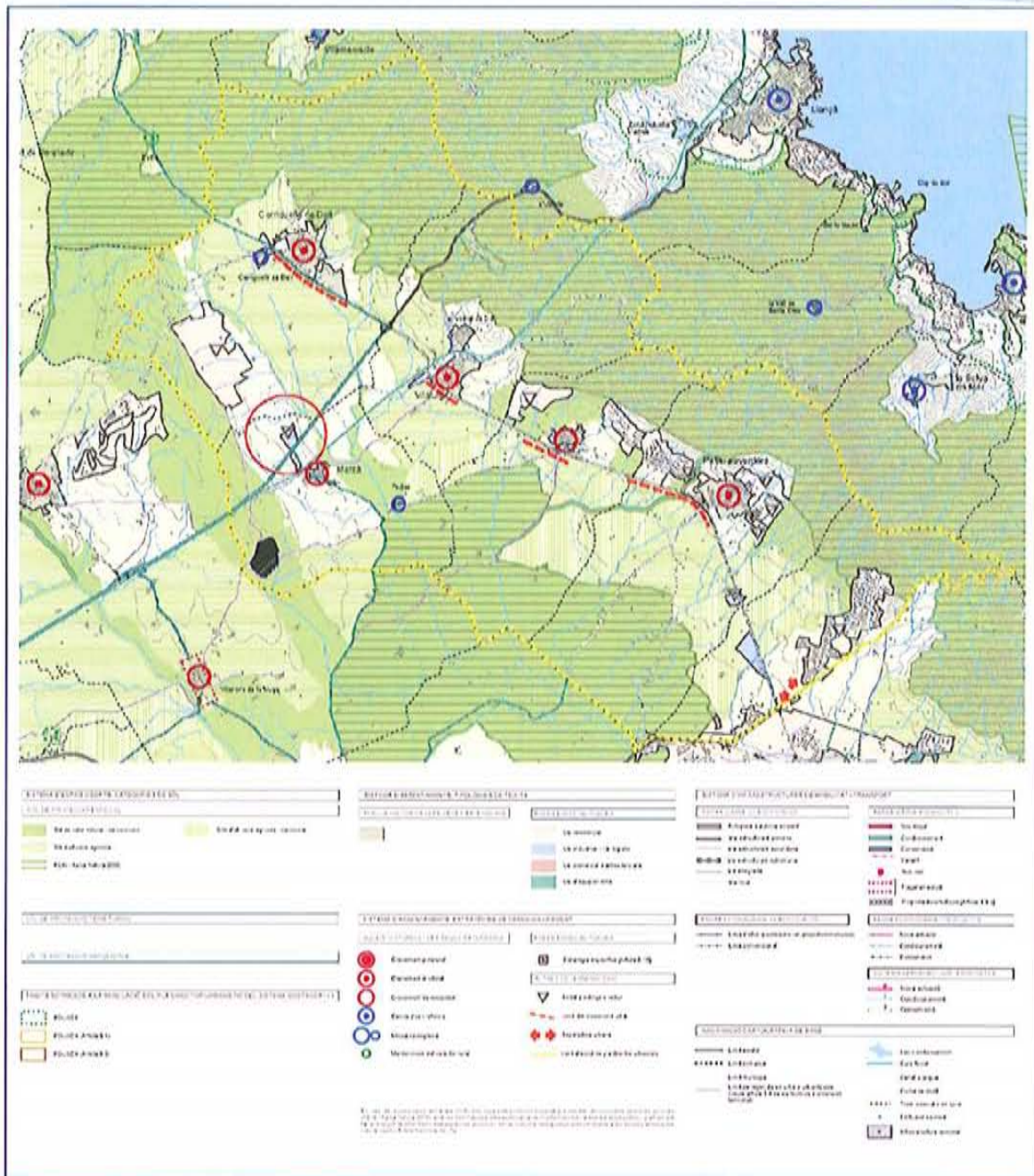
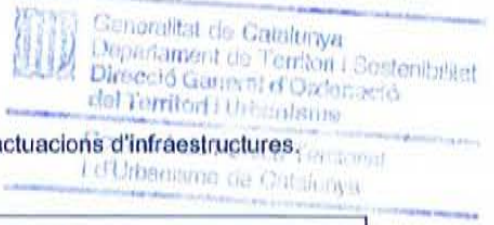
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

Planejament territorial: Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, en endavant PTPCG, s'aprova definitivament el 14.09.2010 (DOGC numero 5735 de 15.10.2010), amb posterioritat al PDUSR. El PTPCG incorpora les reflexions i determinacions del PDUSR traduïdes al llenguatge propi de la seva escala més àmplia de treball. En tot cas, però, cal remarcar que, com diu l'article 56 de la Llei d'urbanisme, els plans directors urbanístics han d'exercir la seva capacitat propositiva "de conformitat amb el planejament territorial" i per tant estan subjectes finalment a les determinacions d'aquest.

Imatge 4.1.4

Pla director territorial de l'Empordà  
Plànol d'ordenació O.6 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures  
Alt Empordà



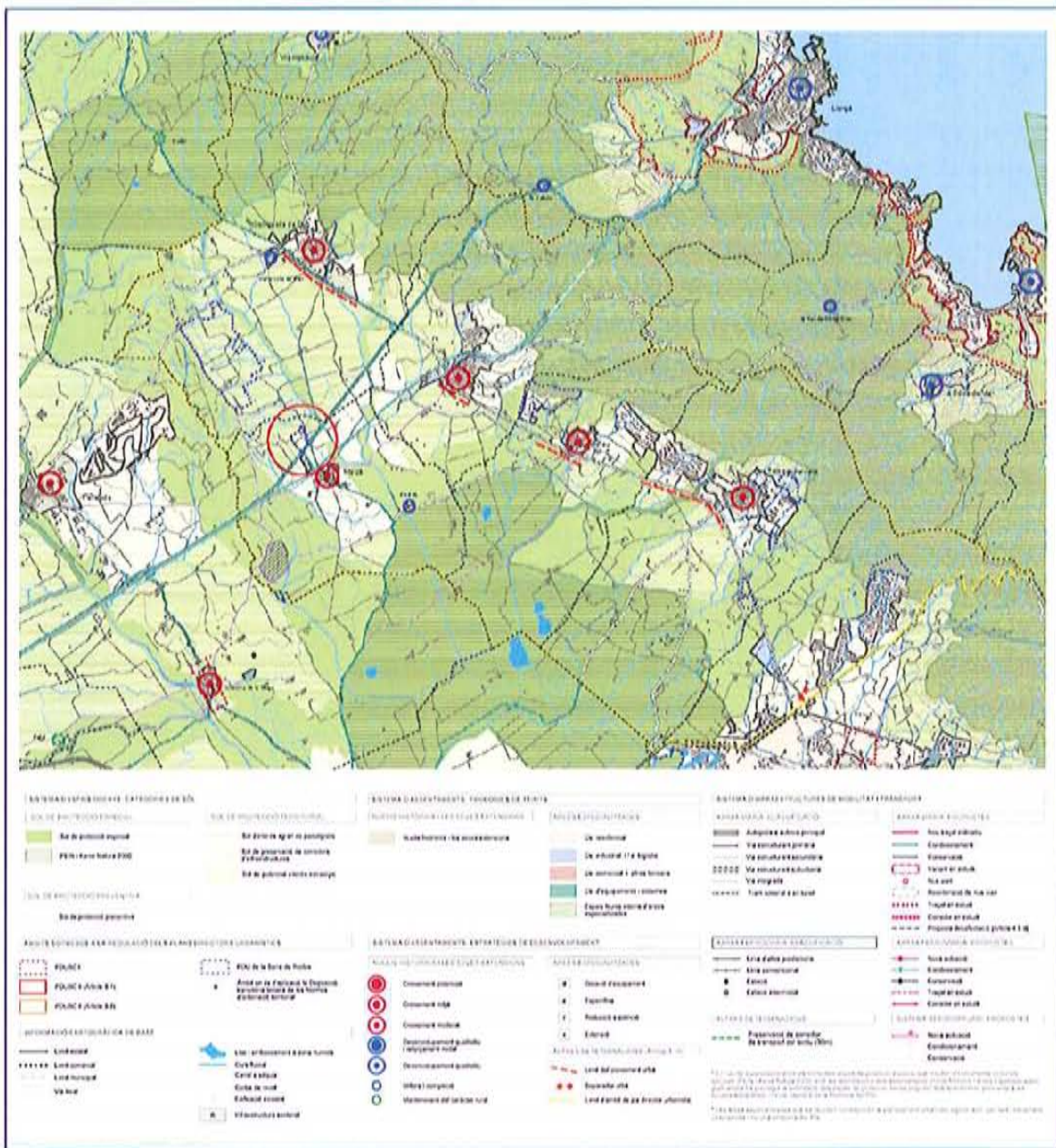
Així mateix el PTPCG, refon els plans directors aprovats prèviament a l'àmbit de les Comarques Gironines, entre el que es troba el Pla director territorial de l'Empordà, PDTE, i els deixa sense efecte.

El PDTE no atorgava cap valor objectiu a la peça de sòl compresa entre el corredor ecològic que connecta l'espai natural de l'Albera i els Aiguamolls sobre l'eix del rec del Cagarrell, la Riera de Garriguella i el camí entre Pedret i l'abocador comarcal, on s'insereix el sector SAU-1 i li atorgava la categoria de sòl de protecció preventiva. Així mateix determinava la reducció o extinció de l'àmbit. (Vegeu imatge 4.1.3 corresponen amb el pla d'ordenació del PDTE)

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial i Urbanisme  
de Catalunya

Imatge 4.1.5

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines  
Plànol d'ordenació 0.6 Espais oberts, estructures d'assentaments i actuacions d'infraestructures,  
Alt Empordà





Al seu torn, el PTPCG aprovat amb posterioritat al Pla director territorial de l'Empordà i el Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns, engloba el gruix del sòl situat al nord de la carretera general dins la categoria de sòl de protecció territorial, en consonància amb el PDUSR, mentre que el sòl que es localitza al sud d'aquesta via el manté dins la categoria de sòl de protecció preventiva, en consonància amb el PDTE. *(Vegeu imatge 4.1.4 corresponen amb el plànol d'ordenació del PTPCG)*

Això no obstant, i pel que fa a l'àmbit que es correspon amb el sector industrial SAU-1, el PTPCG el manté també dins del sòl de protecció preventiva. Aquest fet respon a les reflexions suscitades durant el procés de participació, fruit de les al·legacions presentades tant per l'ajuntament de Marçà com per alguns particulars al document aprovat inicialment. Així es recull en el corresponent Informe de participació institucional i pública. El text corresponen a aquestes al·legacions es transcriu literalment a continuació:

**"Ajuntament de Pedret i Marçà**

*Sol·licita que es consideri el reconeixement de les diverses construccions i activitats implantades en l'àmbit del sector del polígon industrial (SAU1), atès que el PTPCG afecta i desclassifica un sòl urbanitzable d'ús industrial i comercial previst a les NNSS de 1992 i que origina que aquestes edificacions i activitats es trobin fora d'ordenació, volum i amb ús disconforme.*

Resposta


*El PTPCG recull el planejament urbanístic vigent al municipi i, en conseqüència, ha integrat l'ordenació establerta en el Pla Director Urbanístic de la Serra de Rodes, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Es té en compte, però, l'al·legació en el sentit que, en no presentar el sòl valors agraris o paisatgístics específics, i en reconeixement de l'existència de les naus construïdes, el Pla identifica el perímetre del sector tal i com apareix en el Pla director urbanístic i atorga al sòl la categoria d'espai obert de protecció preventiva, en el règim de sòl no urbanitzable, que permet, mitjançant el procediment urbanístic adequat, la reintegració urbanística del sector.*

**F. J. C. i 4 particulars més, representats per J. L. V. i C.**

*Proposen que es disposi la creació d'una àrea de sòl industrial i comercial que englobi l'àmbit del SAU-1 de les NNSS de Pedret i Marçà, que permeti el desenvolupament de l'activitat econòmica amb plenes garanties i més ara que hi ha hagut un esforç públic amb els nous accessos d'aquesta zona.*

Resposta

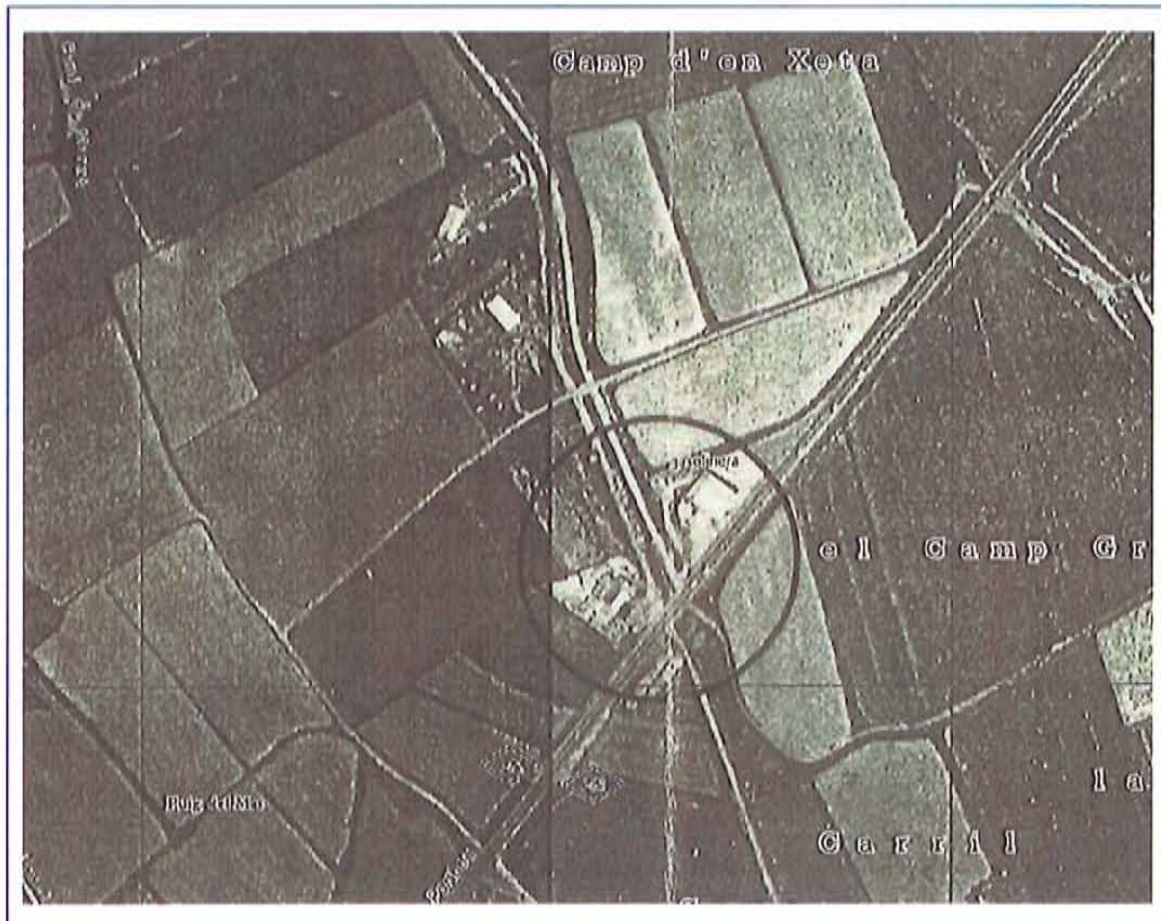
*S'estima parcialment l'al·legació. El PTPCG recull el planejament urbanístic vigent al municipi i, en conseqüència, ha integrat l'ordenació establerta en el Pla Director Urbanístic de la Serra de Rodes, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Es té en compte, però, l'al·legació en el sentit que, en no presentar el sòl valors agropaisatgístics específics i en reconeixement de l'existència de les naus construïdes, el Pla identifica el perímetre del sector tal i com apareix en el Pla director urbanístic i atorga al sòl la categoria d'espai obert de protecció preventiva, en el règim de sòl no urbanitzable, que permet, mitjançant el procediment urbanístic adequat, la reintegració urbanística del sector."*

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

#### 4.1.3 Usos i activitats existents

L'àmbit s'insereix en una zona de conreus herbacis i, tot i que dóna façana al canal, no s'hi produeixen tasques pròpiament agrícoles i s'hi localitzen altres activitats amb anterioritat a 1976.

Imatge 4.1.6  
Fotoplà històric  
Àmbit modificació puntual MP 1



Sense que es tracti d'una relació exhaustiva, actualment s'hi ubiquen els següents usos i activitats:

- bar restaurant
- pàrking de caravanes i maquinària agrícola
- taller de maquinària agrícola
- venda de maquinària agrícola nova i d'ocasió
- taller de tapisseria
- taller de construcció de motllos per injecció de plàstics
- habitatges unifamiliars, un d'ells prefabricat



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

Així mateix, confrontant amb el sector, i donant façana a la carretera nacional s'hi localitza una estació de servei.

Pel que fa al bar-restaurant es situa sobre una parcel·la cadastral de 2.554 m<sup>2</sup> que dóna façana a la carretera general, en la confluència amb el canal. S'hi accedeix directament des de la

carretera. Ocupa una edificació en planta baixa de 572 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Es tracta d'una nau que data de mitjans dels anys 70, destinada, en un inici a l'exposició i venda de ceràmica. Al 1997, la empresa Merca-Agrícola, SL, va sol·licitar autorització per tal d'adequar-la amb la finalitat de destinar-la a bar-restaurant. Això no obstant, la Comissió d'urbanisme va informar desfavorablement el projecte atès que podria dificultar la gestió del planejament parcial previst a l'àmbit. Al fons de la parcel·la i darrera l'edificació principal, es localitza una segona edificació de 117 m<sup>2</sup> de sostre.

**Imatge 4.1.7**  
**Cartografia cadastral sobre fotoplà recent**  
 Àmbit modificació puntual MP 1

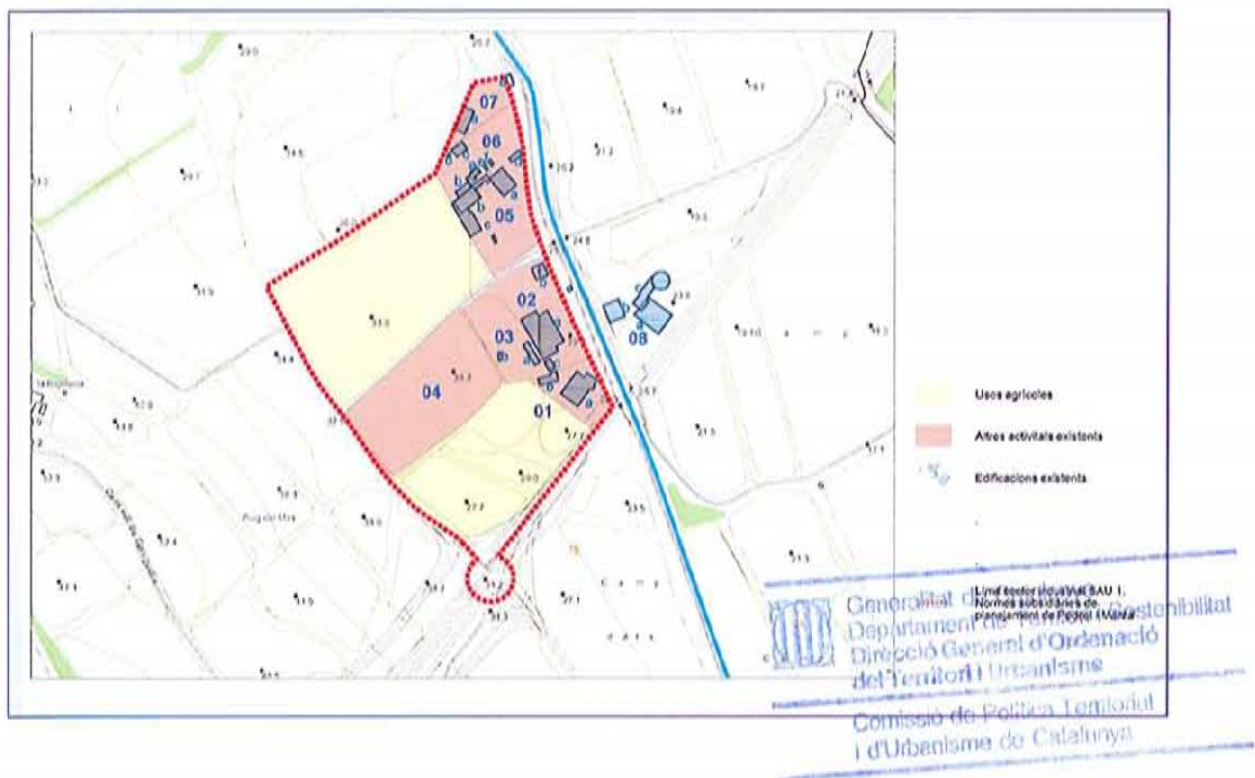


A continuació del bar-restaurant per la banda del canal, es localitza una nau industrial de 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda al 1981, segons las dades cadastrals, on sembla que s'hi ubiquen diferents empreses. Es situa sobre una parcel·la cadastral de 6.137 m<sup>2</sup> de sòl, a la qual s'hi accedeix des del camí que voreja el canal per l'esquerra en direcció nord. Al fons de la parcel·la, a l'angle que forma el camí paral·lel al canal i l'altre camí que divideix l'àmbit per la meitat, però compartint accés amb la nau, hi ha un habitatge unifamiliar amb una superfície de sostre estimada de 127 m<sup>2</sup>.

A continuació de la nau industrial per la banda del canal, i un cop passat el camí que divideix l'àmbit per la meitat, es localitza un taller destinat a maquinària agrícola al qual té l'accés principal des del camí que voreja el canal, si bé s'hi observa un accés secundari des del camí central que sembla que serveix per connectar-se amb les parcel·les destinades a dipòsit de maquinària agrícola i caravanes que s'ubiquen a l'altra banda del camí central i queden situades darrera de la nau industrial que les separa del canal. El taller, pròpiament es situa sobre una parcel·la de 5.343 m<sup>2</sup> amb 335 m<sup>2</sup> edificats, segons dades cadastrals, entre 1975 i 1981. Pel que fa a les parcel·les destinades a aparcament de maquinària agrícola i caravanes de l'altra banda del camí, tenen, respectivament, 2.720 m<sup>2</sup> i 9.637 m<sup>2</sup> de sòl, segons el cadastre. La destinada a maquinària agrícola compta amb un parell d'edificacions que sumen 131 m<sup>2</sup> de sostre.

A continuació del taller de maquinària agrícola per la banda del canal s'ubiquen dos parcel·les més de superfície cadastral 3.516 m<sup>2</sup> i 3.539 m<sup>2</sup>. Ambdues tenen l'accés des del camí lateral paral·lel al canal. La situada més a l'esquerra té una sèrie d'edificacions amb una superfície total estimada de 368 m<sup>2</sup>. La parcel·la situada més a l'extrem de l'àmbit compta amb un magatzem de 991 m<sup>2</sup> construït al 1988, segons consta en el cadastre, que es situa al fons de la parcel·la. A la dreta de l'accés s'hi ubica un habitatge unifamiliar prefabricat de 42 m<sup>2</sup> en planta.

**Imatge 4.1.8**  
**Activitats existents**  
**Àmbit de modificació puntual MP 1**



Pel que fa a la benzinera confrontant amb el sector, ja existia amb anterioritat a 1976.

Al 1999, la Comissió d'urbanisme de Girona va denegar una sol·licitud d'ampliació de l'àrea de l'estació de servei que preveia la construcció d'una nau per a la manipulació de l'oli d'oliva. Es va considerar que es tractava d'un ús industrial, no compatible amb la classificació com a sòl no urbanitzable i l'ús agrícola de la finca, tal i com està regulada pel planejament municipal vigent de Pedret i Marçà (SNU21) i més considerant que el municipi disposava de sòl apte per a instal·lacions industrials en el confrontant sector urbanitzable, SAU 1.

Posteriorment, en la part posterior de l'edificació existent, s'hi va annexar una nova construcció amb una part circular que la sobrepassa en alçada.

El nou edifici es va legalitzar, si bé condicionant la seva integració paisatgística per tal de mitigar l'impacte visual. En l'actualitat, sembla que les obres estan aturades. Exteriorment està pràcticament acabat, a manca de l'obra interior.

Vegeu reportatge fotogràfic recollit a l'annex 1

En resum, de les 6,42 hectàrees de superfície que té el sector delimitat per les Normes subsidiàries de planejament, un 56 % manté els usos agrícoles, mentre que el 44 % restant, al voltant 2,83 hectàrees mesurades sobre cartografia digital, estan artificialitzades per altres activitats antròpiques.

**Quadre 4.1**  
**Usos i activitats existents a l'àmbit de la modificació puntual MP 1**

	Usos	Superfície de sòl (dades cadastrals)	Superfície construïda	Any construcció
01	a Bar restaurant	448 m <sup>2</sup> (U)	572 m <sup>2</sup> (c)	1973
	b -	2.106 m <sup>2</sup> (R)	117 m <sup>2</sup> (e)	-
02	a Nau industrial		200 m <sup>2</sup> (c)	1981
	b Habitatge unifamiliar	6.137 m <sup>2</sup> (R)	127 m <sup>2</sup> (e)	-
	c -		52 m <sup>2</sup> (e)	-
03	a -	2.720 m <sup>2</sup> (R)	110 m <sup>2</sup> (e)	-
	b -		21 m <sup>2</sup> (e)	-
04	Pàrking de caravanes maquinària agrícola i	9.637 m <sup>2</sup> (R)	-	-
05	a	13 m <sup>2</sup> (U)	13 m <sup>2</sup> (c)	1975
	b Taller maquinària agrícola	322 m <sup>2</sup> (U)	322 m <sup>2</sup> (c)	1981
	c	5.038 m <sup>2</sup> (R)		
	d			
06	a -		170 m <sup>2</sup> (e)	-
	b -		77 m <sup>2</sup> (e)	-
	c -	3.518 m <sup>2</sup> (R)	87 m <sup>2</sup> (e)	-
	d -		8 m <sup>2</sup> (e)	-
	e -		12 m <sup>2</sup> (e)	-
	f -		14 m <sup>2</sup> (e)	-
07	a Magatzem (ús cadastre)	991 m <sup>2</sup> (U)	991 m <sup>2</sup> (c)	1988
	b Habitatge prefabricat	2.548 m <sup>2</sup> (R)	42 m <sup>2</sup> (e)	-
08	a Estació de servei	432 m <sup>2</sup> (U)	432 m <sup>2</sup> (c)	1988
	b	4.371 m <sup>2</sup> (R)	231 m <sup>2</sup> (e)	-
	c (ampliació edifici serveis)		412 m <sup>2</sup> (e)	2003
<b>Totals</b>		<b>38.281 m<sup>2</sup> sl</b>	<b>4.010 m<sup>2</sup> st</b>	

(U): Dades extretes del cadastre dels béns immobles de naturalesa urbana

(R): Dades extretes del cadastre dels béns immobles de naturalesa rústica

(c): Superfície cadastral

(e): Superfície mesurada sobre cartografia digital

Font: Elaboració pròpia, a partir dades cadastrals, cartografia ICC i treball de camp, 2012



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

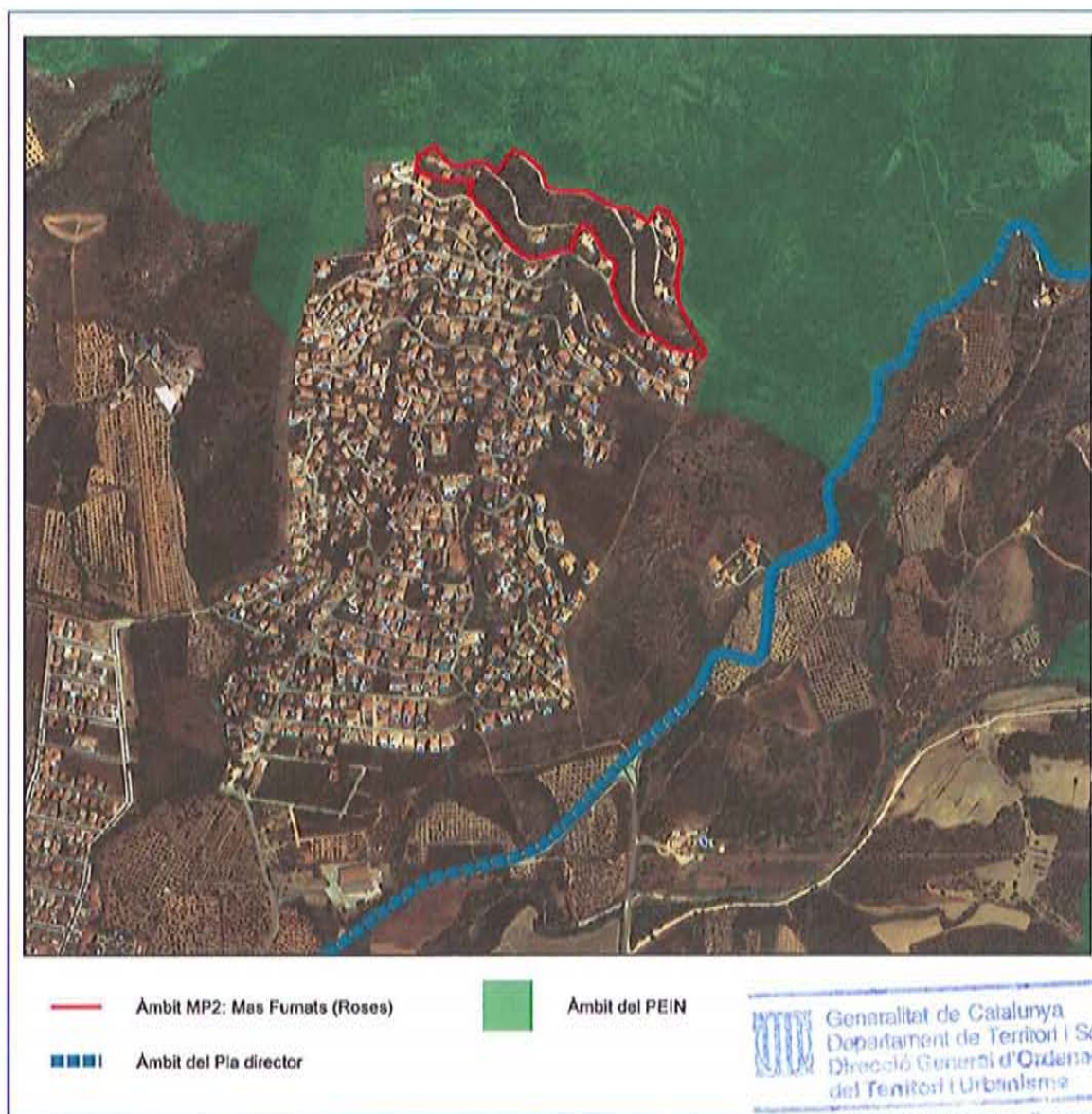
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

## 4.2. MP2: Urbanització Mas Fumats al terme municipal de Roses. Àmbit nord

### 4.2.1 Descripció de l'àmbit

L'àmbit objecte d'aquesta modificació es situa al nord de la urbanització Mas Fumats, ubicada a la seva vegada entre la carretera de Cadaqués i la Serra de Rodes. La urbanització Mas Fumats va iniciar la seva tramitació i execució l'any 1963 i es va consolidar en les dècades dels anys setanta i vuitanta. El planejament municipal vigent hi contempla exclusivament l'ús residencial, amb una tipologia d'habitatges unifamiliars (clau 6), subzona c (parcel·la mínima 800 m<sup>2</sup>), amb el subíndex 1 o 2, en funció si el pendent és superior o inferior al 30%.

**Imatge 4.2.1**  
**Ortofotomapa**  
 Àmbit de modificació puntual MP2  
 Mas Fumats (Roses)

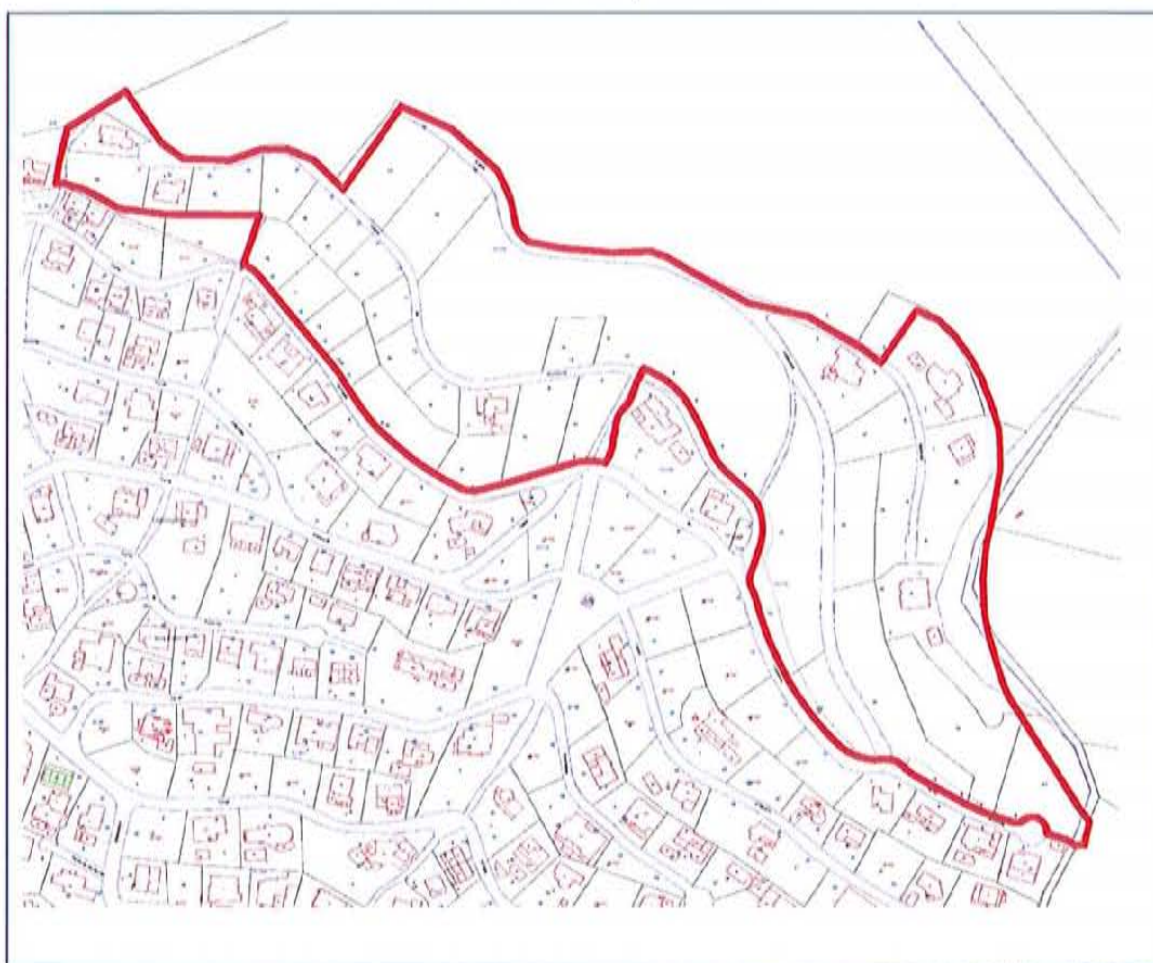



L'àmbit objecte de modificació té una superfície de 5,27 ha, mesurada sobre la cartografia digital a escala 1/5000 de l'ICC, i conforma una superfície allargada i irregular. Limita, al nord amb espai PEIN a través dels carrers Pamplona, Catalunya, Menorca i vial sense nom. A l'est i oest amb l'esmentat PEIN i al sud, amb la resta del sector Mas Fumats, a través del carrers de Cadis, Eivissa, i part amb el carrer Pamplona, en el tram que el límit se separa del carrer de Cadis per excloure dues parcel·les i sengles edificacions.

Atès que forma part d'un àmbit completament urbanitzat i parcialment edificat, està format per vials i parcel·les, set de les quals es troben edificades. La vialitat s'estructura d'oest a est, adaptant-se a la topografia.

**Imatge 4.2.2**

**Cadastre de la propietat urbana**  
Àmbit de modificació puntual MP2




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya

#### 4.2.2 Planejament vigent

##### Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal

El planejament vigent al terme municipal de Roses en el moment actual és el Pla d'ordenació urbana municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en

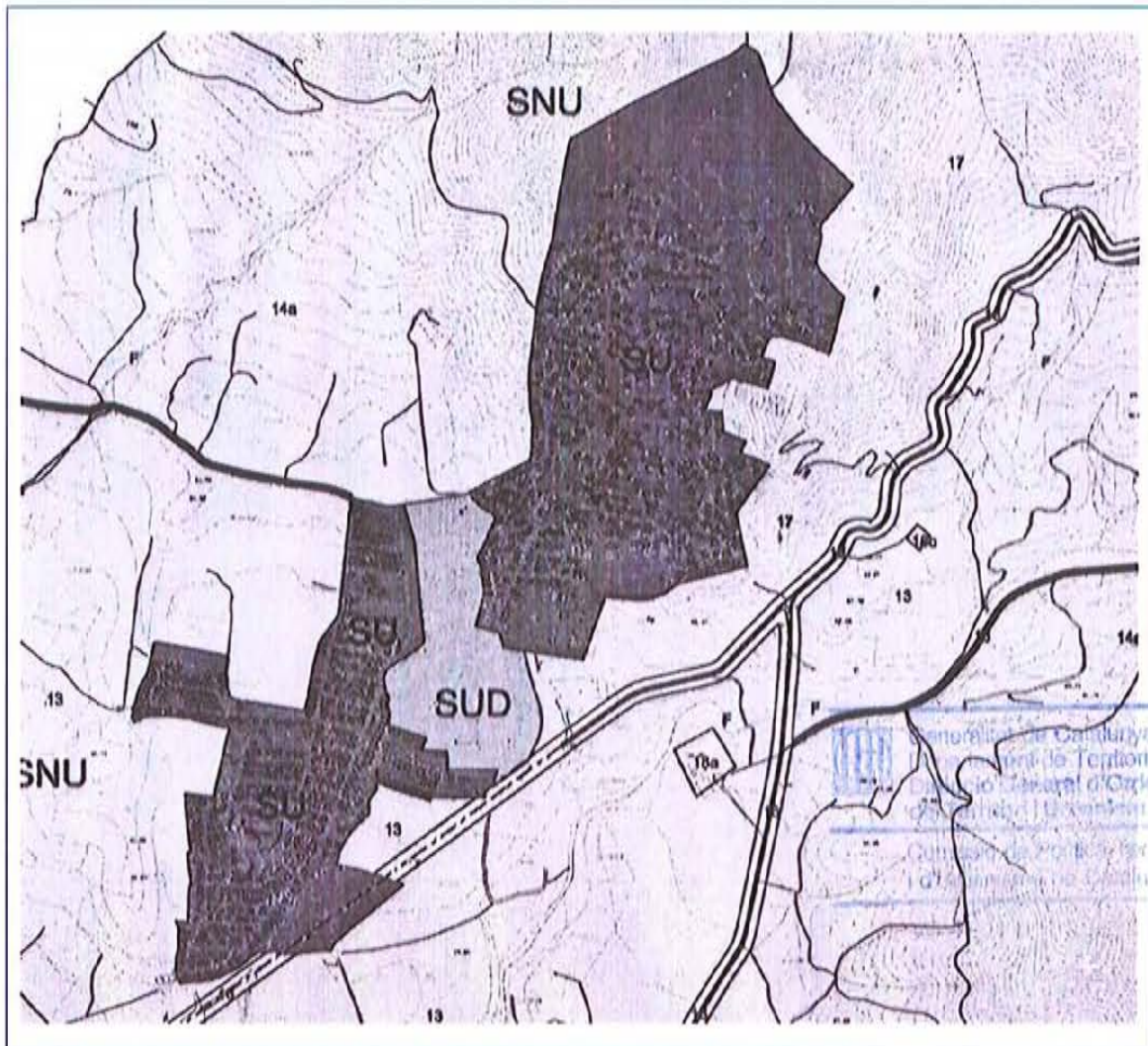
sessió de 11 de febrer de 2010, la qual en va supeditar l'executivitat a la presentació d'un text refós, amb la incorporació d'ofici d'una sèrie de prescripcions. L'esmentat Text refós es va publicar al DOGC núm. 5682 de 30 de juliol de 2010.

Aquest Text refós, posterior, doncs, a l'aprovació definitiva del PDUSR incorporava les seves prescripcions, tal i com estableix l'apartat 1.2.4 del document d'objectius, anàlisi, justificació i descripció de l'ordenació i plànol VIII de Justificació gràfica compliment del PDT de l'Empordà i PDU Serra de Rodes. Per tant, el POUM vigent li atorga la clau 15 (Zona de protecció especial-connectivitat ecològica i paisatgística), definida i regulada en els articles de 282 a 284 de les normes urbanístiques.

Tot i amb això, el document de planejament general vigent en el terme municipal de Roses en el moment de l'aprovació del PDUSR era el Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Roses, aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Girona de data 7 de juliol de 1993 i posterior text refós, de data 27 de juliol de 1993 i la seva revisió, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, en data 24 de maig de 2005. En aquest document l'àmbit objecte d'aquesta modificació formava part de la urbanització Mas Fumats, classificat com a sòl urbà.

Imatge 4.2.3

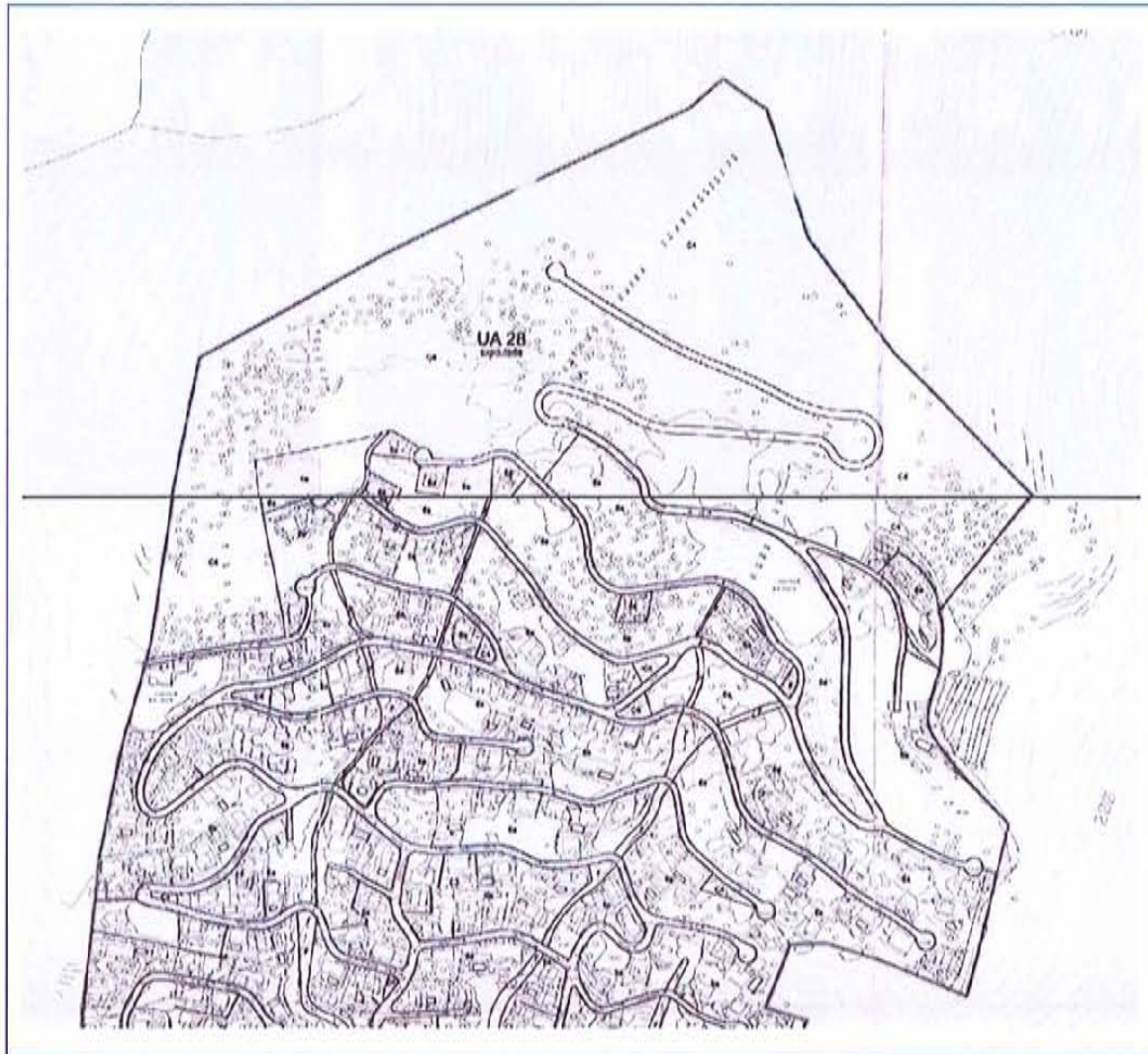
Planejament municipal vigent al moment d'aprovació definitiva del PDUSR  
Text refós de la revisió del Pla General d'ordenació urbana 2003  
Règim del sòl






De fet el règim del sòl urbà incloua també els terrenys situats al nord de l'àmbit urbanitzat de Mas Fumats. És a dir, més al nord de l'àmbit de la present modificació. Aquests terrenys quedaven qualificats dins del sistema d'espai lliures, clau C4 i inclosos en la unitat d'actuació UA 28.

**Imatge 4.2.4**  
**Planejament municipal vigent al moment d'aprovació definitiva del PDUSR**  
 Text refós de la revisió del Pla General d'ordenació urbana 2003  
 Ordenació del sòl



Així mateix, el Pla territorial de l'Empordà vigent en el moment de la redacció del POUM, recollia l'àmbit dins dels sistema d'assentaments com a àrea especialitzada d'ús residencial.

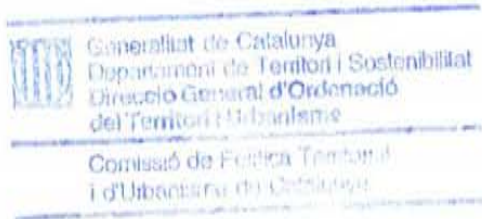
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya

**Planejament general d'àmbit supramunicipal: Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns (PDUSR)**

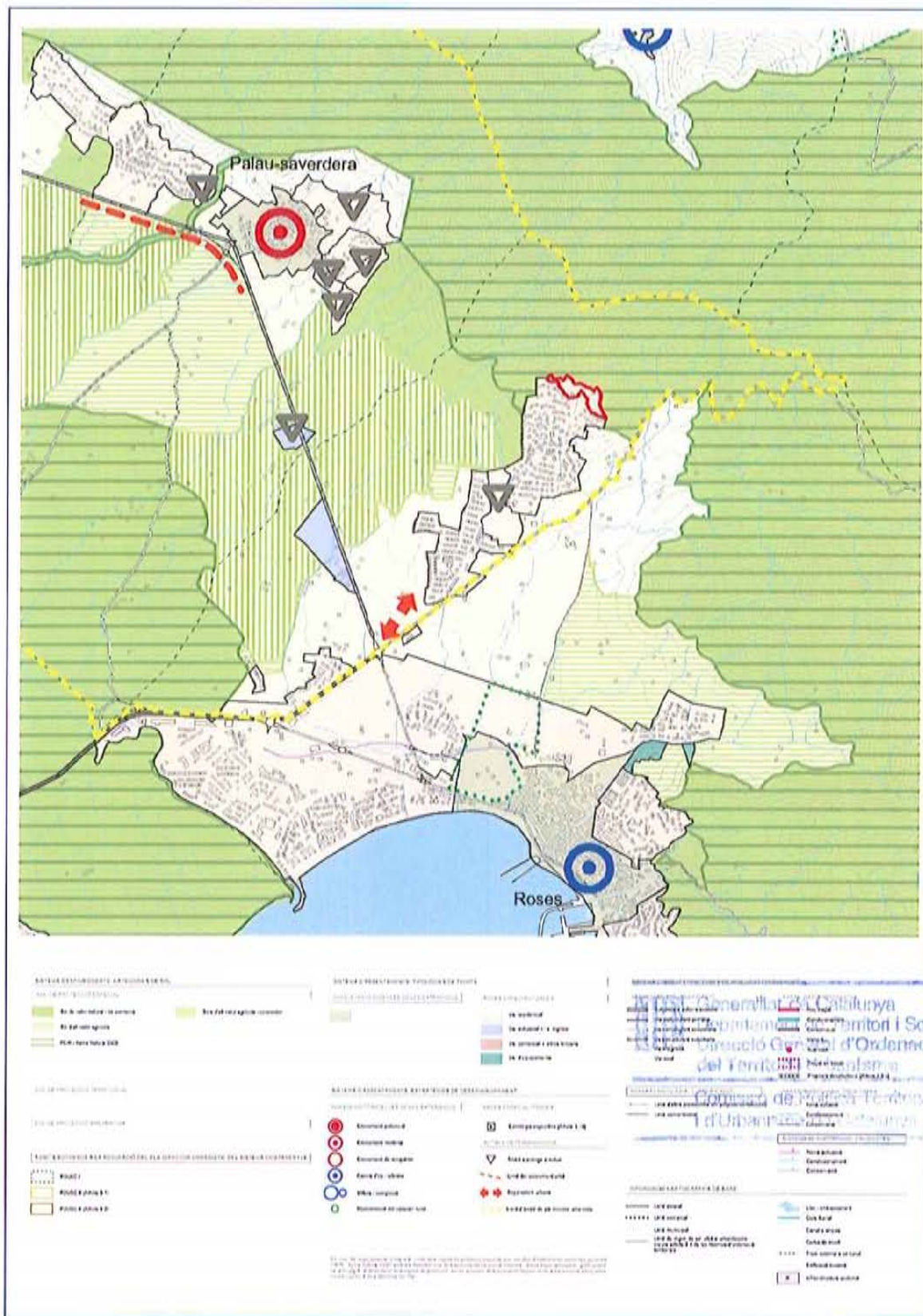
En data 1 de juny de 2006 la Comissió territorial d'urbanisme de Girona va aprovar inicialment el PDUSR. L'acord va ser publicat en el DOGC numero. 4667, de 3 de juliol de 2006. En el tràmit d'informació al públic al que es va sotmetre l'aprovació inicial del Pla director l'Ajuntament de Roses va presentar un escrit d'al·legacions pel qual sol·licitava, entre d'altres, que s'incloguessin els sòls al nord del mas Fumats com a no urbanitzables de protecció especial o territorial, inclosos els dos carrers del nord de la urbanització, no consolidats per l'edificació, en tractar-se de sòls envoltats pel PEIN (clau NUe-pein) (plànol O4d). Aquesta al·legació és va estimar per considerar que els dos últims carrers del nord de la urbanització, no consolidats per l'edificació, queden envoltats pel PEIN. Aquesta modificació va quedar reflectida gràficament en la documentació del PDU, però no es va incorporar en les normes urbanístiques com a connector, ni en les fitxes normatives per sectors, que haguessin hagut de desclassificar específicament el sector.

**Planejament territorial: Pla territorial de les Comarques Gironines**

En el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament amb posterioritat al PDUSR, refon, entre d'altres, com s'ha dit, el Pla director territorial de l'Empordà. Tal i com es regulava en el PDTE, l'àmbit objecte de la present modificació queda recollida, dins del sistema d'assentaments, com a àrea especialitzada d'ús residencial.

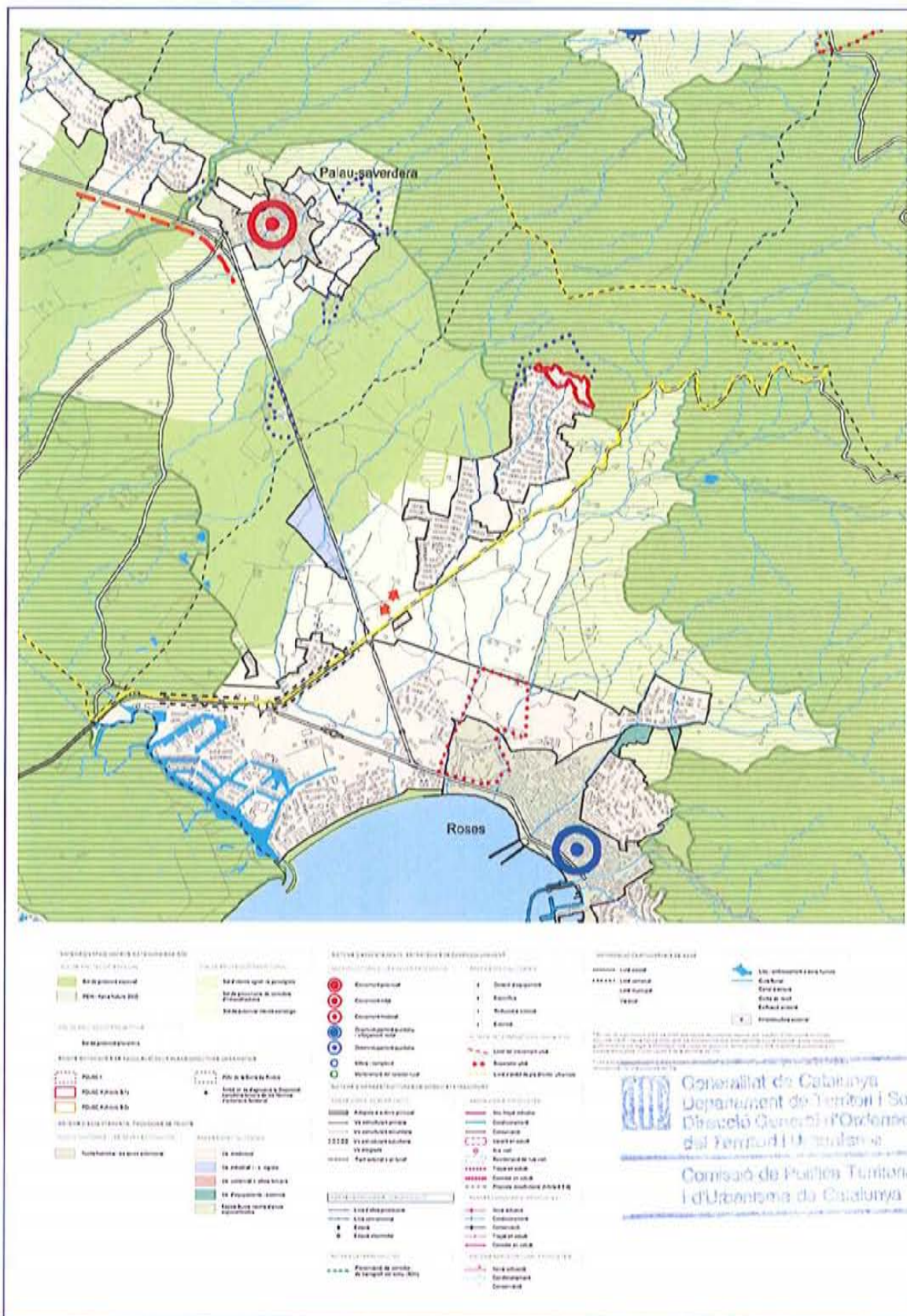


**Imatge 4.2.5**  
**Pla director territorial de l'Empordà**  
**Plànol d'ordenació 0.6 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.**  
**Alt Empordà**



Imatge 4.2.6

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines  
Plànol d'ordenació O.6 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.  
Alt Empordà



### 5. Proposta

#### 5.1. MP1: Activitats existents en l'àmbit del sector SAU 1 al terme municipal Pedret i Marzà.

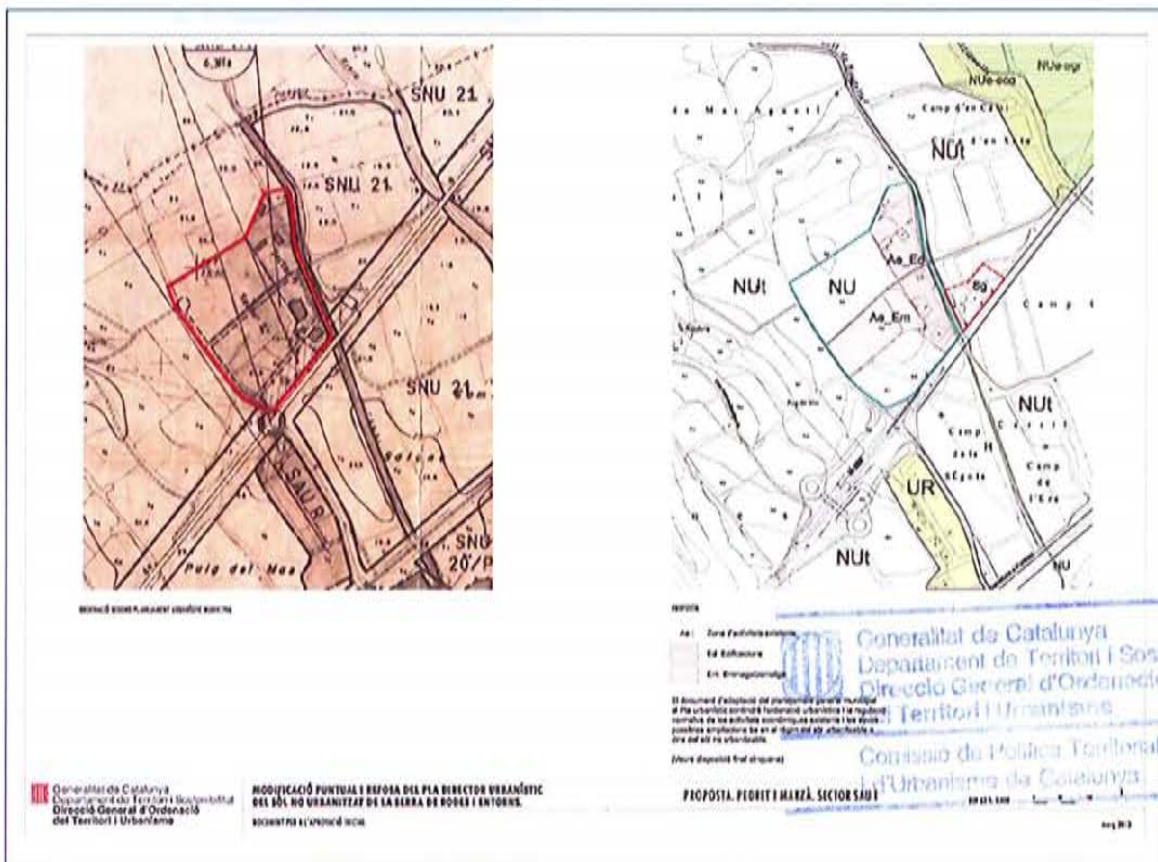
Per tot l'exposat en els punts anteriors es defineix un règim especial, Àrea de regulació d'activitats existents, **clau Ae**, en l'àmbit del sector industrial SAU 1 de Pedret i Marzà per tal de reconèixer aquelles activitats existents, legalment implantades. Així mateix, es creen dues subclaus: **Ed**, en la zona on es permet ubicar edificacions; i **Em**, on només es permeten usos d'emmagatzematge.

Amb aquesta finalitat, es modifiquen els articles 29 i 30 de les Normes urbanístiques del PDU i s'afegeix una nova disposició final.

Així mateix, es modifica la fitxa normativa corresponent al sector industrial SAU 1 de Pedret i Marzà recollida en l'annex de les normes així com els plànols d'ordenació 04b. *Directrius del planejament urbanístic* (escala E 1/10 000) i 05. *Directrius del planejament urbanístic* (escala E 1/25 000). La seva versió modificada es corresponen amb els plànols d'ordenació o.2 i o.3 d'aquest document.

Imatge 5.1

Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns.  
Modificació puntual  
Fitxa normativa del sector SAU 1 modificada



## 5.2. MP2: Exclusió de l'àmbit nord de la urbanització Mas Fumats, de Roses

L'àmbit d'actuació del PDUSR el constitueix el sòl no urbanitzable i els sectors de sòl apte per urbanitzar o urbanitzables, no urbanitzats. Així és com ho determina l'article 1 de les Normes urbanístiques i com ho indica el propi nom del Pla. A més, i tal com s'ha indicat anteriorment, el PTPCG el recull com a sòl urbà, en coherència amb aquesta modificació.

Per tot això, es proposa deixar fora de l'àmbit del PDUSR els sòls situats al nord del sector Mas Fumats, del terme municipal de Roses, que constituïen els dos últims carrers del nord de l'esmentada urbanització, i que van ser inclosos dins l'àmbit del Pla director, a resultes de la proposta efectuada per l'ajuntament de Roses en el tràmit d'informació pública al que es va sotmetre l'aprovació inicial del PDUSR, per considerar que es tractava de sòls envoltats pel PEIN (clau NUe-pein). Aquesta peça quedarà, doncs, dins del sistema d'assentaments com a sòl urbà.

A tal efecte es modifiquen els plànols d'ordenació

- O.1. Mesures de protecció del sòl no urbanitzable
- O.4d. Directrius del planejament urbanístic
- O.5. Directrius del planejament urbanístic



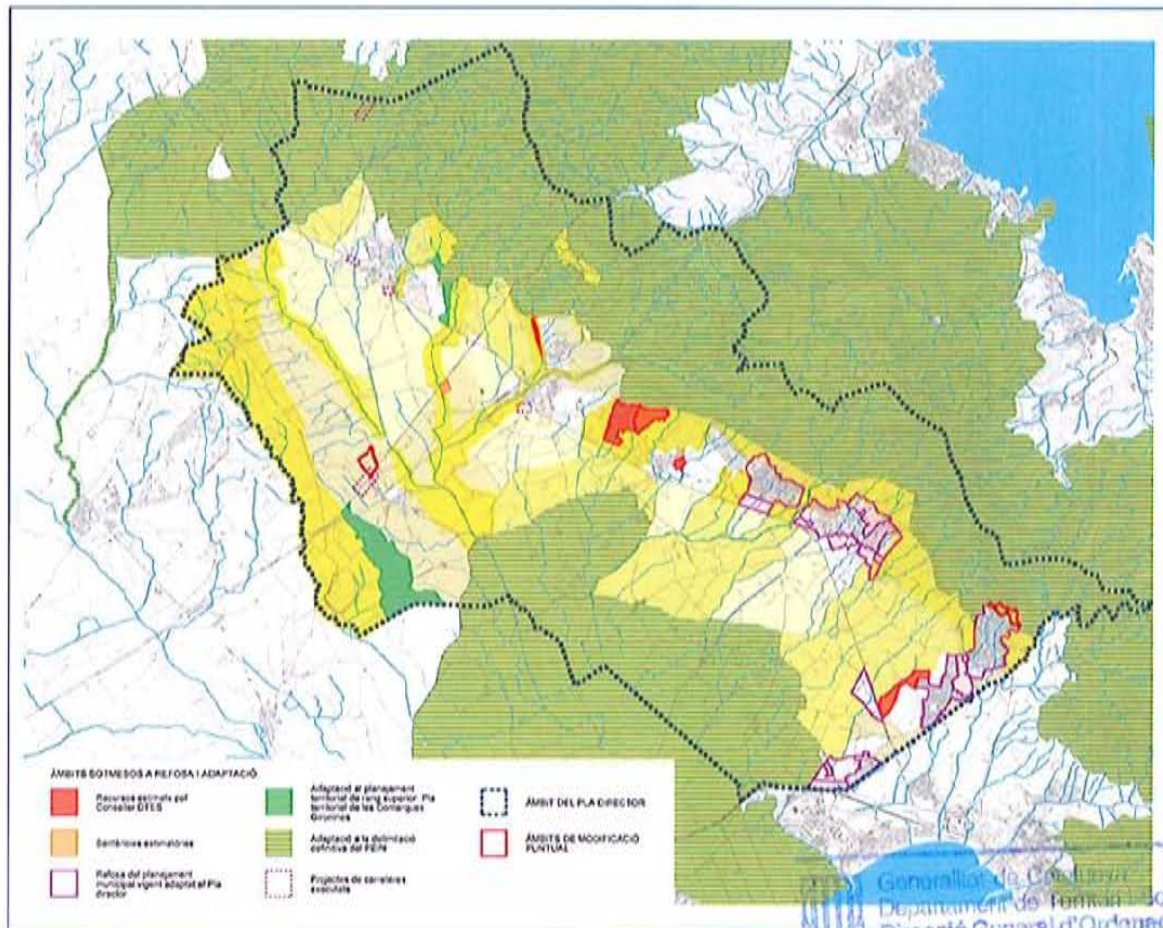
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

## 6. Refosa i adaptació del planejament vigent

Tant els plànols d'ordenació d'aquest document com la normativa refonen i s'adapten a totes les modificacions i canvis que s'han produït en l'àmbit del Pla director d'ençà la seva aprovació definitiva el novembre del 2006, fins el moment actual a 30 de juny de 2012.

Imatge 6.1  
Àmbits de modificació puntual, refosa i adaptació



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

Concretament, el document incorpora:

- els **recursos** presentats en via administrativa que han estat total o parcialment estimats;
- les **sentències** total o parcialment estimatòries dels recursos presentats en via contencios-administrativa;
- els canvis derivats de **plans o projectes sectorials** aprovats definitivament; es recullen aquí les noves determinacions detectades en matèria de medi ambient, paisatge i carreteres;
- les diferències provinents del **planejament territorial** vigent, de rang superior; en concret, el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines;
- els canvis derivats del **planejament municipal** vigent, per tal d'adaptar-se al Pla director;
- **canvis** derivats de modificacions de la **legislació** esmentada en la normativa,

- les alteracions, que afecten bàsicament a la normativa, de les **variacions organitzatives** produïdes en els ens administratius els darrers anys.

D'altra banda s'ha **actualitzat la base cartogràfica** amb la dels darrers vols disponibles. Així mateix, s'han esmenat **errades de dibuix** detectades. Per exemple, s'ha ajustat la proposta a la delimitació del termes municipals a escala 50.000, del ICC, que és la delimitació oficial. També s'ha ajustat el planejament municipal vigent en aquells punts en que s'han detectat errades materials.

### 6.1. Recursos estimats en via administrativa

S'han recollit els canvis següents, fruit dels recursos estimats total o parcialment en via administrativa:

- Al nucli de Vilajuïga, s'ha dibuixat el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 4 Camí de Quermançó conforme al POUM vigent.
- Al nucli de Pau, es reintegra totalment el sector de sòl urbanitzable U4 Residencial Parc Empordà, parcialment desclassificat pel Pla; D'altra banda, es dibuixa el sector de sòl urbanitzable delimitat *Ampliació nucli de Pau 3*, segons les Normes Subsidiàries vigents al municipi.
- Al terme municipal de Roses es requalifica una peça de sòl de 12,47 ha de sòl de protecció especial d'alt valor agrícola i valor connector a sòl de protecció preventiva.
- Es modifica l'apartat segon de l'article 33 de la normativa urbanística corresponent a la creació de l'habitatge de protecció pública. L'article 33.2 de la normativa fixava en un 30% la proporció mínima de sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable en tot l'àmbit del Pla. La resolució del recurs estimat modifica el redactat esmentat, en el sentit de recomanar que el planejament urbanístic augmenti la proporció mínima del 20% de sostre residencial de nova implantació quan es donin les circumstàncies de municipis amb estratègia de creixement potenciat o de canvis d'ús reforma interior o de municipis on la demanda exògena pressiona el mercat a l'alça i el fa inabastable per a les noves llars del municipi.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

Quadre 6.1  
Recursos estimats en via administrativa

Municipi	Àmbit	Classificació / qualificació impugnada	Classificació / qualificació estimada
Vilajuïga	SUD4 Camí de Quermançó	NUe-eco	UR
Pau	U4 Residencial Parc Empordà	NUe-eco	UR
	SU3 Ampliació nucli de Pau 3 (SUD)	NU	UR
Roses		NUe-agr-con	NU
Tots		Article 33 de la normativa	



## 6.2. Sentències

Sobre l'àmbit del PDU han recaigut tres sentències, totes elles estimatòries parcialment, que han modificat el document en els punts següents:

- Al nucli de Garriguella, s'anul·la la protecció territorial del paratge Estany d'en Guifré i es qualifica com a sòl no urbanitzable de protecció preventiva.
- Al nucli de Palau-Saverdera, en primer lloc s'ha d'anul·lar el SS5 creat pel PDU com a mecanisme de compensació de la reducció d'aprofitament urbanístic per la desclassificació del subsector 1 del PP2. I, en segon lloc, es requalifiquen els dos subsectors del PP12: el subsector nord del PP12 passa de sòl de protecció especial NUe-eco a sòl de protecció territorial NUT i el subsector sud del PP 12 de NUe-agr-con a NUe-eco; així mateix, es declara la nul·litat de la qualificació com a sòl no urbanitzable de protecció especial, clau NUe-eco dels terrenys situats "al Nord del nucli urbà i urbanitzable de Palau-saverdera, compresos entre aquests i el límit del PEIN Cap de Creus", establint la qualificació de sòl de protecció territorial recollida en el Pla director territorial de l'Empordà.

La sentència no nega explícitament l'al·legació feta en el sentit que el planejament urbanístic atorga una major intensitat en la protecció respecte al planejament territorial, fruit d'un coneixement més precís del territori. Això no obstant, les contradiccions entre la memòria d'ordenació i els plànols del PDU i el fet de que la tramitació d'aquest i del Pla territorial de l'Empordà foren quasi bé simultànies en el temps justifiquen la resolució adoptada en la sentència en contra del PDU.

Tanmateix, la posterior aprovació del Pla de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, així com la recent aprovació del POUM de Palau-saverdera, deixen sense efecte, les consideracions estimades a la sentència.

Quadre 6.2  
Resolucions estimatòries en via contenciosa-administrativa

Municipi	Àmbit	Classificació / qualificació impugnada	Classificació / qualificació estimada
Palau-Saverdera	Subsector SS5	UR	NU
	Subsector nord PP12	NUe-eco	NUT
	Subsector sud PP 12	NUe-agr-con	NUe-eco
Garriguella	Paratge Estany d'en Guifré	NUT	NU

A banda de les referides sentències, hi ha una darrera resolució (recurs núm. 506/2007, sentència número 862, de data 12 de novembre de 2010) que declara nul·l l'article 33.2 de la normativa del PDU relatiu a la implantació d'habitatges de protecció pública, per entendre que excedia de l'objecte de la figura del pla director urbanístic, en virtut d'allò que disposa l'article 56 del Decret legislatiu 1/2005, del Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquest article, si bé admet com a objecte propi dels plans directors urbanístics la programació de polítiques supramunicipals de sòl i habitatge, el que inclouria la previsió de la implantació d'habitatges de protecció pública, exigeix que aquestes polítiques siguin concertades amb els ajuntaments afectats, en el marc de la tramitació regulada a l'article 81. Per tant i, atès que en aquest cas es considera que s'hagi complert aquesta concertació, la sentència considerava que l'article 33 del PDU mancava de cobertura legal i havia de ser anul·lat.

De tota manera, i tal com s'ha indicat en l'apartat anterior, l'article 33 de la normativa ja va ser objecte d'esmena mitjançant l'estimació del recurs, en base al mateix raonament pel qual era anul·lat per la sentència esmentada.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori  
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

### 6.3. Plans i projectes sectorials

En el document, s'han refós els canvis produïts en matèria de medi ambient, paisatge i carreteres.

#### 6.3.1 Medi ambient


En els plànols s'ha incorporat l'última versió disponible del PEIN actualitzada a gener 2011. Dels tres espais naturals integrants del PEIN que es localitzen a l'àmbit del Pla director, tant el Parc natural del Cap de Creus com el dels Aiguamolls de l'Alt Empordà disposen de delimitació definitiva a escala 1/5000. Això no obstant, en el terme municipal de Roses, s'han adaptat a la delimitació del POUM atès que aquest està definit a una escala de major precisió (1/1000), ha passat tràmit ambiental i és de més recent redacció.

Pel que fa a l'Espai d'interès natural de l'Albera que encara no disposa de delimitació definitiva i per tant està dibuixat a escala 50.000, s'ha adaptat en alguns punts a la cartografia a escala 5.000.

**Quadre 6.3**  
**Espais d'Interès natural integrants del PEIN a l'àmbit del PDUSR**  
(actualitzat gener 2011)

PE de millora del medi natural i del paisatge del Parc natural del Cap de Creus	AD 20.06.2006	(DOGC 07.08.06)
PE de millora del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà	AD 23.11.2010	(DOGC 21.12.10)
PE de millora del medi natural i del paisatge del Massís de l'Albera	En fase de redacció	-

Així mateix, un nou article, el 24bis, remet al Pla especial de millora del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà pel que fa a la regulació que aquell Pla fa de la *Zona perifèrica de protecció i connexió (clau 6)*. Aquesta zona, comprèn l'àmbit del Pla Especial no inclòs a l'espai del PEIN necessària per assegurar la continuïtat territorial entre els diferents sectors de l'espai protegit. Inclou un conjunt d'àrees caracteritzades per la seva funció en relació amb la continuïtat biològica i paisatgística entre els diferents polígons que formen l'espai i entre aquest i el Parc Natural de Cap de Creus, el conjunt Medes- Montgrí- Baix Ter i la xarxa hidrològica principal. En el seu àmbit d'aplicació, aquell Pla es més restrictiu que el Pla director, pel que fa als usos admesos i incompatibles.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

#### 6.3.2 Paisatge

Pel que fa al Paisatge, el PDUSR remet a les determinacions de les directrius del paisatge incorporades en el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, el 14 de setembre de 2010, així com al Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 23 de novembre del 2010.

S'anul·la el plànol d'ordenació o.02 Mesures de protecció del paisatge que queda substituït pel Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines.

### 6.3.3 Actuacions en carreteres

Pel que fa als canvis derivats d'actuacions en matèria de carreteres, s'han recollit els següents:

- Nou nus d'accés a Marzà des de la carretera N 260; es tracta d'un enllaç de nou disseny que substitueix la rotonda prevista uns metres més al nord.
- Execució de la rotonda d'accés a Garriguella de Baix des de la carretera comarcal GI 603 en el encreuament amb la carretera local C-252 a Peralada.
- Execució de la rotonda d'accés a Garriguella de Dalt des de la carretera comarcal GI 603 en el encreuament amb el camí de Castelló i del cementiri.
- Execució de la rotonda d'accés a Vilajuïga a l'encreuament de la GI 610 amb la carretera a Marzà.
- Arranjament de la carretera entre Garriguella i Vilamaniscle; si bé és una obra ja executada en el moment de l'aprovació definitiva del Pla director al novembre del 2006, el canvi de traçat no va ser recollit en la documentació d'aquest.

### 6.3.4 Sector ferroviari

En el PDUSR aprovat definitivament al novembre de 2006 l'àmbit del Pla queda sotmès a les determinacions de la Ley del Sector Ferroviario (Ley 39/2003 de 17 de noviembre) i del seu reglament (aprovat per RD 2387/2004 de 30 de diciembre).

Això no obstant s'ha esmenat l'article 38 de les Normes urbanístiques per tal de clarificar la definició i abast de les zones d'afecció conforme al que determina el cos normatiu.

## 6.4. Planejament territorial de rang superior: el Pla territorial de les Comarques Gironines.

Com ja s'ha fet esment, l'octubre del 2006, un mes abans de l'aprovació definitiva del Pla director, es va aprovar el Pla director territorial de l'Empordà. El 14 de setembre del 2010 es va aprovar definitivament el Pla territorial de les Comarques Gironines que deixa sense efecte l'anterior i refon les seves determinacions en un marc territorial més ampli, fet que comporta alguns canvis i matisos respecte al Pla de l'Empordà.

Pel principi de jerarquia normativa s'ha adaptat el Pla director a aquest Pla de rang superior en aquells punts en que el Pla territorial comporta un major grau de protecció.

En aquest sentit, s'amplia el corredor ecològic delimitat sobre l'eix del rec del Cagarrell, que connecta els espais naturals de l'Albera i els Aiguamolls de l'Empordà en el terme municipal de Pedret i Marzà. Això comporta modificar la qualificació de la peça de sòl situada a la banda oriental d'aquest connector ecològic, fins a la banda sud de la carretera general N-260 de Figueres a Portbou, el rec de Caga-l'oca i el canal del pantà de Boadella fins a trobar la carretera de Marzà a Castelló d'Empúries, límit de l'espai natural dels Aiguamolls de l'Empordà. Aquesta peça, d'unes 80 ha de superfície passa de la qualificació de sòl de protecció territorial clau NUT a sòl no urbanitzable de protecció especial clau *Nue-eco*, sòls de connectivitat ecològica i paisatgística.

Així mateix, es requalifiquen dues petites peces de sòl al terme municipal de Garriguella, a l'est del nucli urbà, que passen de sòl no urbanitzable de protecció preventiva a sòl de protecció especial.

Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

S'han detectat altres petits desajustaments, però atès que el Pla territorial ha estat dibuixat a escala 1/50.000, s'ha considerat que es millor resolde'ls en els treballs d'adaptació del Pla director a escala municipal.

D'altra banda, s'han incorporat al Pla director els àmbits delimitats com d'especial valor connector al Pla territorial alhora que s'afegeix un nou article, el 24bis, per a la seva regulació.

Per tal d'adaptar el Pla director al Pla territorial es modifiquen els plànols d'ordenació següents en els punts anteriorment esmentats:

- O.1. Mesures de protecció del sòl no urbanitzable
- O.4a. Directrius del planejament urbanístic
- O.4b. Directrius del planejament urbanístic
- O.5. Directrius del planejament urbanístic

## 6.5. Planejament municipal adaptat al Pla director

D'ençà l'aprovació definitiva del Pla director, el municipis de Roses i Palau-saverdera han redactat nous plans urbanístics d'àmbit municipal, adaptant-se a les determinacions del Pla director.

El POUM de Roses es va aprovar definitivament el 2 de juny del 2010 (DOGC 5682. de 30.07.2010). El POUM de Palau-saverdera es va aprovar definitivament el 2 de febrer del 2012 i es va publicar el amb posterioritat a la redacció del Document d'objectius i propòsits, el 16 d'octubre del 2012. El present document recull les noves delimitacions de sòl urbà i urbanitzable derivades d'aquests planejaments, així com les qualificacions previstes en el sòl no urbanitzable.

En aquest sentit, s'han extret de l'annex de les Normes urbanístiques, les fitxes normatives referents als antics sectors de sòl urbanitzable d'aquests municipis, que el PDU instava a la supressió o hi determinava canvis en la seva ordenació, en el benentès que aquestes determinacions no admeten posteriors modificacions del planejament municipal que hi siguin contràries. Conseqüentment, s'han anul·lat també les disposicions finals que hi feien referència.

Els municipis de Pedret i Marzá, Garriguella, Vilajuïga i Pau, manquen adaptar el seu planejament municipal al Pla director. Els canvis produïts en els sectors de sòl urbà i urbanitzable d'aquests municipis són fruit de recursos estimats o bé d'errades materials detectades en el transcurs dels treballs de redacció del present document.



Generallitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

## 6.6. Documents vigents

En resum, quedaran com a vigents els següents documents integrants del PDUSR aprovat definitivament el 15 de novembre del 2006:

- Memòria de la informació
- Memòria de l'ordenació
- Informe de sostenibilitat ambiental. ISA
- Memòria ambiental
- Plànols d'informació I.1, I.2, I.3, I.5, I.6, I.7, I.8, I.10

Pel que fa als Plànols d'ordenació i les Normes urbanístiques (inclòs l'Annex que recull les fitxes normatives dels sectors) queden totalment substituïts pels documents que integren la modificació, refosa i adaptació del Pla director.

Així mateix a aquests documents s'hi afegeixen per formar part del Pla modificat finalment aprovat, una nova Memòria de la modificació puntual i refosa, amb el corresponen Informe ambiental i nous Plànols d'informació

**Quadre 6.4**  
**Documents vigents del PDUSR**  
a l'aprovació definitiva de la modificació puntual, adaptació i refosa

Memòria de la informació	PDUSR AD Novembre 2006
Memòria de l'ordenació	PDUSR AD Novembre 2006
Memòria de la modificació puntual i refosa	Pendent aprovació inicial
Informe de sostenibilitat ambiental ISA	PDUSR AD Novembre 2006
Memòria ambiental	PDUSR AD Novembre 2006
Informe ambiental de la modificació puntual i refosa	Pendent aprovació inicial
Plànols d'informació I.1, I.2, I.3, I.5, I.6, I.7, I.8, I.10	PDUSR AD Novembre 2006
Plànols d'informació de la modificació puntual i refosa	Pendent aprovació inicial
Plànols d'ordenació	Pendent aprovació inicial
Normes urbanístiques de la modificació puntual i refosa	Pendent aprovació inicial



**Annex Recull fotogràfic**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya

## MP1 Activitats existents a l'àmbit del sector SAU 1 de Pedret i Marzà



Vista panoràmica del sector des del nou enllaç sobre la carretera nacional




Visió general del sector des del vial d'accés a la carretera general



Vista del sector des del ramal del vial que hi donarà accés



Perspectiva des del camí central en direcció al canal

 Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya



Camí existent, límit de ponent del sector



Vista del pàrking de caravanes i altres des del camí central en direcció ponent



Perspectiva del camí central des del encreuament amb el camí que voreja el canal



Perspectiva central del canal i del camí que el voreja



Trobada del camí central amb el camí que voreja el canal

del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya





Taller de maquinaria agrícola, Vista parcial



Taller de maquinaria agrícola, Vista parcial



Taller de maquinaria agrícola



Cobert d'aparcament a l'accés del taller de maquinaria agrícola



Taller de maquinaria agrícola des del canal



Visió parcial del sector des del camí que veïja el canal

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Urbanisme  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya



Nau industrial des del camí que voreja el canal (1)



Nau industrial des del camí que voreja el canal (2)



Habitatge unifamiliar a l'accés de la nau industrial (02)



Accés a l'activitat 06



Vista posterior de l'ampliació de la benzinera des del camí que voreja el canal



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
i d'Urbanisme de Catalunya



Habitatge prefabricat a l'accés de l'activitat 07.



Vista del sector des de l'extrem nord (1)



Vista del sector des de l'extrem nord (2)



Perspectiva direcció nord del camí que voreja el canal



Estació de servei

Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya



Ampliació benzinera des del camí que voreja el canal



Pàrking de caravanes des de la carretera general



Bar-restaurant. Visió lateral des del camí



Vista des del vial d'incorporació a la carretera nacional en direcció Portbou

Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme i Urbanisme  
 del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya



Vista des de l'ampliació de l'estació de servei



Bar-restaurant. Vista des de la carretera direcció Portbou




Vista des de la carretera general



Bar-restaurant des de l'altra banda de la carretera general



Edifici annexa a l'estació de servei



 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya



Visió del sector des de Marzà



Vista del sector des de l'edifici annexa a l'estació de servei


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  

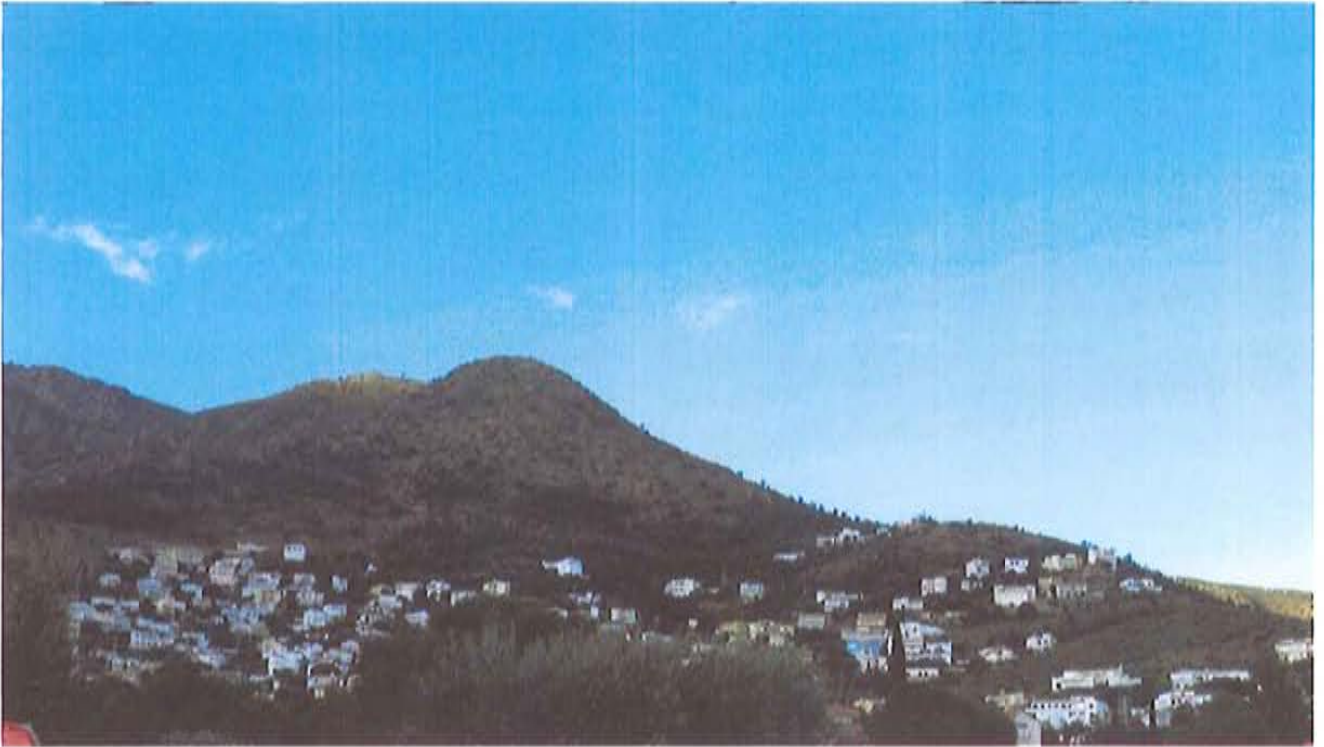

---

 Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya



Habitatge unifamiliar i taller de maquinària agrícola des de l'edifici annex a l'estació de servei

MP2 Urbanització Mas Fumats de Roses. Àmbit nord



Visió general del sector des del vial d'accés a la carretera GI 614 de Roses a Cadaquès



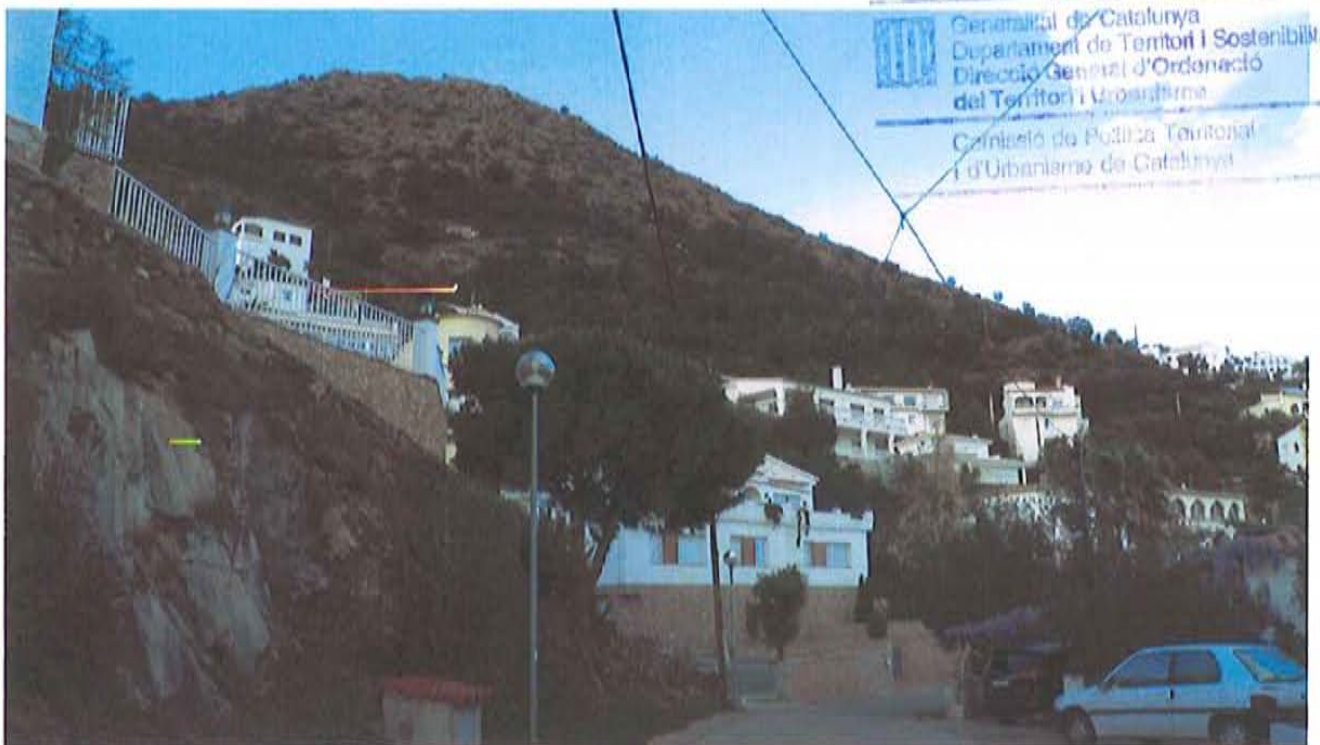
Vista de les edificacions existents a la banda de ponent de l'àmbit

Departament de Territori i Urbanisme  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya

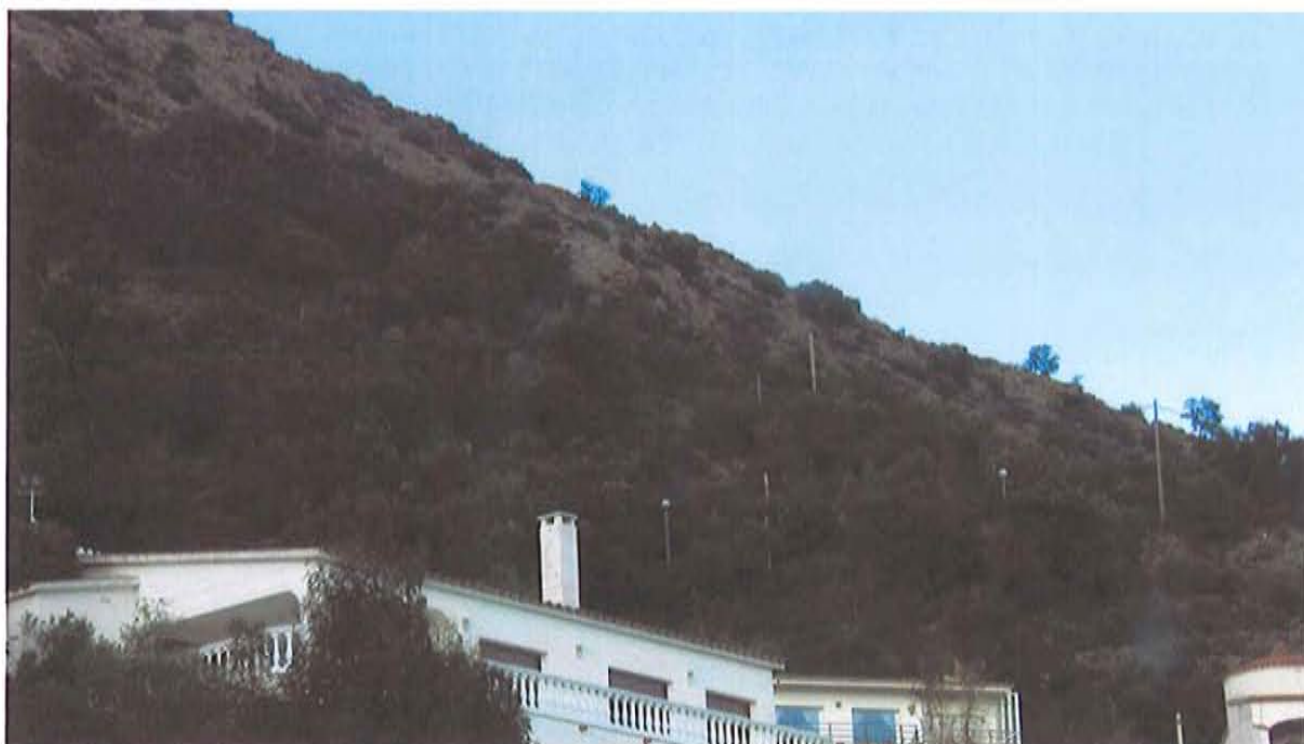


Vista de l'àmbit des d'un dels carrers que el limiten



Vista de l'àmbit des del sòl urbà





Vista general dels carrers urbanitzats de l'àmbit



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya



Carrers urbanitzats de l'àmbit



Vista de la urbanització des de l'àmbit



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial  
 i d'Urbanisme de Catalunya



Edificacions existents a l'àmbit