

CU: 12

Expedient:2017 / 062687 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 10 de maig de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

Canviar la qualificació de part d'una finca privada a sistema de parcs i jardins i equipament per tal que es pugui portar a terme la donació que d'aquesta que en fa el seu propietari.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Es tracta de la finca de 5.342 m² ubicada entre l'avinguda de Rhode i el carrer dels Pescadors, situada a primera línia de mar, davant de la platja de la Punta. Aquesta finca actualment està ocupada per la masia del mas de les Figueres i pels jardins que l'envolten, actualment no es conserva els usos primitius si no que és un espai enjardinat. Actualment la qualificació urbana és de zona 1: Edificis i jardins privats protegits.

Segons el document presentat, en data 31 d'octubre de 2014, el propietari de la finca fa fer una proposta a l'Ajuntament de Roses per donar una part d'aquesta finca. En el document de cessió es condiona la donació que l'Ajuntament faci l'oportuna segregació i canvi de qualificació a equipament i jardí protegit públic.

El document també explica que destinar parcialment la finca actual al sistema de parcs i jardins incorporant una edificació en planta baixa destinada a equipament amb usos socio-culturals significarà obtenir un espai amb una qualitat urbana important en el front de mar del municipi.

Així el document, amb l'objectiu de passar a terrenys públics 2.066 m² de la finca actualment privada, proposa una nova ordenació de la finca amb tres qualificacions:

- Zona 1 (edificis i jardins protegits): 3.276 m²
- Clau c2 (sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà): 1. 621 m²
- Clau D2MF (sistema d'equipaments i dotacions, subsistema social i cultural. Mas de les Figueres): 445 m².

De la normativa redactada es destaquen les següents determinacions:

- Amb la present modificació es podrà parcel·lar en dos lots: zona 1 i clau C2 +D2MF
- A la zona 1 li són d'aplicació els articles 72 al 75 de la normativa del PGOU.



- A la zona C2 li són d'aplicació els articles del 24 al 26 de la normativa del PGOU.
- A la zona D2 MF li són d'aplicació els articles del 27 al 29 del PGOU
- S'afegeix un nou apartat a l'article 29 destinat a regular més específicament l'equipament Mas de les Figueres:
 - o Edificabilitat: 0,6 m²st/m²sòl
 - o Ocupació: 60% en PB i Psoterrani (màxim 267 m²)
 - o Posició d l'edificació: A llindars (adossada), A vials (lliure), a la zona C2 (lliure)
 - o Nombre de plantes: P baixa
 - o Alçada màxima: 3,80 m
 - o Usos planta baixa i planta soterrani: Article 212 ús sociocultural normativa PGOU
 - o L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat amb continuïtat amb el de la zona c2-jardí urbà.
 - o L'ocupació en planta soterrani no pot superar l'ocupació de l'edificació en planta baixa.

- L'àmbit està afectat per la Llei de Costes i pel Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès.

El document també aporta una avaluació econòmica on es diu que la despesa que haurà de suportar l'administració és de 143.278 euros per a la urbanització de l'espai lliure i 592.299 euros per a la construcció de l'equipament.

Planejament vigent

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat als efectes de la seva executivitat, en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

En aquest document no s' observa cap determinació que afecti aquesta modificació.

Planejament urbanístic

El Pla general d'ordenació de Roses aprovat el 27 de juliol de 1993 i publicat el 6 de setembre de 1993. Aquest document situa tota la finca dins la clau Zona 1 (edificis i jardins protegits)

Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 25 de maig de 2005, i la Modificació puntual i unificació de normativa del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC) aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el juliol de 2014.

Segons el que preveu el PDUSC l'actuació s'emplaça en sòl urbà, a l'article 21 de la Modificació puntual i unificació de la normativa del PDUSC, s'estableix el règim d'ús és l'establert pels articles 41 i 44 del TRLLU i amb les condicions establertes a l'article 20 de la normativa del PDUSC.

El pla especial del catàleg de patrimoni, edificis i béns d'interès, aprovat per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona el 2 de juny de 2015. El Mas de les Figueres es cataloga a la fitxa NP B 88. En aquesta fitxa es determina un nivell de protecció bàsica, del seu redactat es dedueix que l'objecte de protecció és la masia sense que s'especifiqui res en relació al jardí privat.

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 de maig de 2016 va acordar retornar a l'ajuntament de Roses l'expedient de la Modificació núm.6 del POUM a l'àmbit del Mas de les Figueres, avinguda Rhode 209-221, atès que la figura de planejament objecte de modificació havia deixat de tenir vigència a conseqüència de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en data 23 de febrer de 2015.

Es va considerar que, tenint en compte que la Sentència que declarava nul el POUM havia esdevingut ferma, no tenia sentit des del punt de vista administratiu l'aprovació definitiva de l'expedient que s'estava tramitant, ja que havia desaparegut de l'ordenament jurídic la figura de planejament que es proposava modificar, malgrat l'objecte es pugués valorar favorablement atès l'evident interès públic de la proposta.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		30.01.2017
Informació pública:	BOP núm. 44	03.03.2017
	DOGC núm. 7314	22.02.2017
	el Punt Avui	16.02.2017
	Diari de Girona	15.02.2017
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		25.09.2017

No hi ha hagut al·legacions

Informes sol·licitats		Rebut	
Bombers		Sí	
Cultura		Sí	
ACA		Sí	
Protecció Civil		Sí	
Servei de Gestió Litoral		Sí	
Subdirecció general de		Sí	

dominio marítimo-terrestre			
----------------------------	--	--	--

En data 17 de febrer de 2017 la Regió d'Emergències de Girona va emetre informe favorable indicant que s'han de complir els requeriments normatius següents referits a la disponibilitat d'hidrants per a incendi, les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers.

En data 13 de març de 2017 la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona emet informe favorable amb les següents consideracions:

En l'àmbit arquitectònic, es ratifica en els acords presos anteriorment pel que fa a la Modificació puntual núm. 6 del POUM de Roses a l'àmbit del mas de les Figueres (informada com a consulta en data 16/01/15 i, novament, en data 05/06/15).

En l'àmbit arqueològic, ratifiquem els informes emesos anteriorment en el sentit que, d'acord amb les dades de l'Inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, en aquest indret no consta l'existència de cap jaciment, per la qual cosa no es pot preveure afectació. Si en el transcurs de les obres es posen al descobert restes d'interès arqueològic caldrà atènyer-se al que disposa la legislació vigent sobre el patrimoni arqueològic.

En data 5 de maig de 2017 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe favorable en el que es considera que els terrenys que ocupa l'àmbit de la modificació puntual PGOU de Roses a l'avinguda de Rhode 209-221 no són inundables per desbordaments de la riera Ginjolers.

En data 6 de juny de 2017 Protecció Civil emet informe amb les següents conclusions:

a) Pel que fa al risc d'inundacions s'informa favorablement. S'ha tingut en compte l'informe tècnic de l'ACA (Expedient: UDPH2017001656), on es diu textualment:

“Es considera que els terrenys que ocupa l'àmbit de la modificació puntual del PGOU de Roses a l'avinguda de Rhode 209-221 no són inundables per desbordaments de la riera Ginjolers.”

b) Pel que fa al risc d'incendis forestals s'informa favorablement perquè no està situat en terrenys forestals, ni a menys de 500 metres de massa forestal.



c) Pel que fa al risc d'accidents en establiments de risc químic s'informa favorablement.

En data 1 de juny de 2017 el Servei de Gestió Litoral va emetre informe favorable.

En data 5 de febrer de 2018 la Subdirecció General de domini marítim-terrestre va emetre informe favorable.

Normativa

Les normes urbanístiques d'aquesta modificació són de caràcter gràfic (plànols normatius núm.6 i 7) i escrit; es formalitzen 13 articles, dels quals, l'article 11 modifica l'article 29 del PGOU.

Valoració de l'expedient

Aquesta modificació, tal i com es planteja i es justifica, implica una millora important pel que fa a l'increment de patrimoni de sòl públic i d'equipament del municipi alhora que contribueix a potenciar la connexió natural en el sentit mar i muntanya permetent una millor permeabilitat del front de mar. A més, no s'han detectat contradiccions amb el planejament vigent i és una actuació d'evident interès públic.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i 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.

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

Acord

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

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 1 del PGOU relativa al Mas de les Figueres promoguda i tramesa per l'ajuntament de Roses.



-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona