

Data: 8 de febrer de 2018

RV: /

RN: 2017 / 063585 / G/

Il.lma. Sra. Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament
Ajuntament de Roses
Plaça Catalunya, núm. 8, 2n (Can Jordà)
17480 Roses
Alt Empordà

Assumpte: Pla especial urbanístic per definir les condicions d'edificació de la zona esportiva de Mas Oliva i la Vinyassa a l'àmbit de la carretera Mas Oliva de Roses.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 6 de febrer de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

El Pla especial urbanístic per definir les condicions d'edificació de la zona esportiva de Mas Oliva i la Vinyassa a l'àmbit de la carretera Mas Oliva de Roses promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses té per objecte desenvolupar el sistema urbanístic d'equipaments comunitari definint les condicions d'edificació amb els seus paràmetres bàsics reguladors.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Es tracta dels terrenys destinats a equipaments comunitaris qualificats amb la clau D6 d'ús esportiu situats a la carretera del Mas Oliva situats en sòl urbà no consolidat. Limiten al nord amb el vial nord, a l'est amb la Ronda de Dalt, al sud amb la carretera del Mas Oliva i la zona de sòl urbà no consolidat UA7 i a l'oest amb el sòl urbanitzable SUD2, els vials entre la zona esportiva i aquest sector manquen per urbanitzar.

La superfície és de 61.090,36 m² i està formada per 8 finques, 6 de les quals són de titularitat pública.

En l'actualitat el perímetre nord, est i sud es troba totalment integrats a la trama urbana, mentre que els espais a l'oest estan pendents de desenvolupar i es troben ocupats actualment per camps de cultiu. Concretament, enfront de la carretera Mas Oliva hi trobem la piscina coberta municipal amb el seu aparcament, el pavelló poliesportiu municipal i la sala esportiva annexa, enfront de la Ronda de Dalt el camp municipal d'esports amb el seu aparcament i enfront del vial nord, el nou parc esportiu.

Avui dia, també acull la instal·lació provisional de l'Escola Maria Vayreda que té adjudicada la seva construcció al solar situat a la confluència nord del vial Nord i la Ronda

de Dalt. Segons s'explica al document, aquesta construcció modular serà retirada un cop entri en funcionament la nova escola.

El document motiva la nova ordenació proposada amb el fet que es volen introduir millores (accessos i connectivitats, aparcaments, zones lliures etc.) i nous equipaments a l'aire lliure i en edificacions.

La nova ordenació planteja la creació d'un eix central per a vianants que vertebrava el conjunt de nord a sud. Els terrenys situats a l'oest, actualment sense ús esportiu, es destinen a ampliar els espais esportius a l'aire lliure com a continuació dels ja existents al nord, a la part central es preveu la nova construcció d'una nova sala polivalent i els edificis de serveis del parc esportiu i d'un nou aparcament, i més al sud es preveu la construcció d'un alberg i la zona d'esports d'aigua exterior que completaran el front sud-oest.

Pel que fa a les condicions de l'edificació s'estableixen els següents paràmetres:

- Ordenació volumètrica: Es defineix gràficament en el plànol d'ordenació O-02 ordenació volumètrica. On es detalla les alineacions i els gàlils màxims no obligatoris dins dels quals s'ha d'inscriure l'edificació en planta i en volum.
- Edificabilitat neta màxima: 0,40 m² st./m²s
- Ocupació instal·lacions esportives cobertes: ≤ 20 %
- Ocupació instal·lacions esportives a l'aire lliure: ≤ 40 %
- Alçada màxima de l'edificació 12,00 m
- Espai lliure verd: >20%
- Aparcament: > 20%

Segons la memòria del document la proposta d'ordenació preveu les següents superfícies en relació al PGOU.

Paràmetre urbanístics	PLANEJAMENT VIGENT		PEU PROPOSAT	
		PGOU		
	%	m ²	%	m ²
Sòl urbà consolidat no consolidat				
Clau d6		61090,36		61090,36
OCUPACIÓ: Instal·lacions esportives a l'aire lliure ≤ 40%			39,91%	24381,4
OCUPACIÓ: Instal·lacions esportives cobertes ≤ 20%			19,42%	11868,80
OCUPACIÓ: Espai lliure i aparcament >40%			40,67%	24840,16
EDIFICABILITAT: Sostre màxim 0,4 m ² st/m ² sòl		24.436	0,21 m ² st/m ² sòl	12.828,9
Alçada màxima 12 m				12 m

El document aporta una agenda segons la qual la zona esportiva es desenvoluparà d'acord amb la viabilitat pressupostària i les necessitats de l'Ajuntament de Roses, alhora indica

que es podrà desenvolupar en una fase única global, en varies successives d'acord amb els àmbits o en projectes individuals. S'estima un termini de 6 anys prorrogable.

També s'aporta una Avaluació econòmica i financera on consta que aquest pla especial no implica un canvi en la previsió dels costos en desenvolupament del PGOU, ja que no fa necessàries noves infraestructures ni modifica la destinació del sòl. Tot i això, el document valora l'expropiació dels terrenys en 56.131,43 € i el 357.000€ el cost d'urbanització interior de l'àmbit.

Planejament vigent. Antecedents

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.

Planejament urbanístic.

El Pla general d'ordenació de Roses aprovat el 27 de juliol de 1993 i publicat el 6 de setembre de 1993 situa els terrenys dins el sector UP-5 de sòl urbanitzable programat amb la clau 10 de desenvolupament urbà.

Aquest document classifica l'àmbit com a sòl urbà de Sistema d'equipaments comunitaris – ús esportiu clau D6. A l'article 214 de les normes s'estableix que l'ús esportiu comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'educació física i dels esports en general, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats.

La Modificació puntual núm.5 per a l'ampliació de la zona destinada a equipament esportiu aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme l'11 de desembre de 1996. Que es va realitzar per agrupar el sòl d'equipament esportiu en una mateixa illa pensant en l'economia de gestió i manteniment.

Aquests terrenys es varen desenvolupar amb posterioritat mitjançant l'Estudi de detall de la zona esportiva Mas Oliva aprovat definitivament per l'Ajuntament el 2 d'abril de 1997 així com per mitjà de la Modificació núm.1 de l'Estudi de detall de la Zona Esportiva Mas Oliva aprovada definitivament el 25 de març de 2002.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		27.06.2016
Informació pública:	BOP núm. 144	29.07.2016
	DOGC núm. 7165	19.07.2016
	El Punt Avui	14.07.2016
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		24.04.2017

Aquesta primera informació pública va coincidir parcialment amb el mes d'agost per la qual ha estat incorrecta, ja que s'ha dut a terme pel termini d'un mes coincidint parcialment amb el mes d'agost.

Nombre d'escrits d'al·legacions: 2
 Al·legacions estimades: 1
 Al·legacions desestimades: 1

Nou període d'informació pública:

Informació pública:	BOP núm. 127	04.07.2017
	DOGC núm. 7043	03.07.2017
	El Punt Avui	29.06.2017
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		30.10.2017

Nombre d'escrits d'al·legacions: 1
 Al·legacions desestimades: 1

Informes sol·licitats		Rebut	
Protecció Civil	02/11/2016	Sí	Informe on es diu que l'ordenació és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil.
Bombers	12/09/2016	Sí	Informe on es llista la normativa a complir per a la prevenció d'incendis.

Normativa

Les normes urbanístiques d'aquest pla especial són de caràcter gràfic (plànols normatius O.01-06) i escrit; es formalitzen 11 articles.

Valoració de l'expedient

Aquest pla especial, tot i que la normativa no ho preveu, estableix una ordenació gràfica dels equipaments esportius (plànols d'ordenació O.03, O.04 i O.05) on s'observa una bona relació entre els elements que el conformen i el seu entorn; especialment pel que fa al fet d'haver introduït un element vertebrador de nord a sud; a més, els espais lliures intersticials es tracten de manera ordenada i contemplant la possibilitat d'admetre un nombre important de plantacions arbrades que bé poden contribuir a reduir els possibles impactes visuals derivats de la presència de les edificacions que s'hi preveuen.

A més, no s'han detectat contradiccions amb el planejament urbanístic i territorial vigent, per la qual cosa es pot proposar l'aprovació definitiva.

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 el Pla especial urbanístic per definir les condicions d'edificació de la zona esportiva de Mas Oliva i la Vinyassa a l'àmbit de la carretera Mas Oliva, de Roses, promogut i tramès 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.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.



En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona