

**MODIFICACIÓ PUNTUAL _ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
ÀMBIT CASTRUM - REFERÈNCIA CADASTRAL NÚM. 56850-D1, 56850-D0, 56850-C9 I
56850-J3**

Ajuntament de Roses

Àrea d'urbanisme

PL19006OT

MARÇ 2021

MEMÒRIA I NORMATIVA

ÍNDEX

I MEMÒRIA

1. Identificació i agents del document de planejament.
2. Antecedents.
3. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.
4. Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat amb relació als interessos públics i privats concurrents.
5. Situació, àmbit i estructura de la propietat. Usos del sòl i edificacions.
6. Planejament vigent.
7. Objectius i proposta de la modificació.
8. Formulació i tramitació.
9. Marc legal.
10. Programa de participació ciutadana.
11. Avaluació ambiental.
12. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.
13. Memòria social.
14. Informe sostenibilitat econòmica.

II AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

III NORMATIVA

Capítol I. Disposicions de caràcter general

Article 1. Naturalesa i objecte.

Article 2. Situació i àmbit.

Article 3. Obligatorietat.

Article 4. Vigència.

Article 5. Interpretació.

Article 6. Determinacions.

IV SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

V REPORTATGE FOTOGRÀFIC

VI ANNEXES

1. Memòria Regidora de data 19 de març de 2020.
2. Acord de Ple i plànol de suspensió de llicències de data 25 de juny de 2020.
3. Fitxes cadastrals
4. Relació de la identitat i notes registrals de les finques afectades.

VII PLÀNOLS

I MEMÒRIA

1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT

Títol document

Modificació puntual núm. __ del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, àmbit Castrum, referència cadastral núm. 56850-D1, 56850-D0, 56850-C9 i 56850-J3.

Promotor

Ajuntament de Roses

Autors del Document: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses

Anna Barceló Puig, arquitecta, cap de l'Àrea d'Urbanisme.

Cristina Casas i Facerias, arquitecta, cap de departament.

Delineació i producció: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses.

Paki Goikoetxea, delineant

Vicenta Serrano, delineant

2. ANTECEDENTS

El 1985 fou aprovat definitivament i publicat el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, i en data 7 de juliol de 1993, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

L'any 2005 es va iniciar la redacció d'un nou POUM amb l'ànim d'acomodar el Pla General al DL 1/2005 i al decret 305/2006. El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Roses (d'ara endavant POUM), un cop completada la tramitació administrativa, fou aprovat definitivament per acord adoptat per la CTU de Girona el 11 de febrer de 2010. El 2 de juny de 2010 la CTUG donà llur conformitat al text refós. I en el DOGC núm. 5682 del 30 de juliol de 2010 foren publicats dits acords a efectes d'executivitat.

Arran de l'estimació d'un recurs contenciós administratiu interposat contra l'aprovació definitiva del POUM, la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar la sentència núm. 46/215 que declarava la nul·litat del POUM de Roses. Tal nul·litat del POUM fou confirmada per la interlocutòria dictada pel Tribunal Suprem el 4 de febrer de 2016, la qual, a efectes *erga omnes*, fou publicada en el DOGC núm. 7123 del dia 19 de maig de 2016.

S'ha de tenir ben present que la sentència núm. 46/215 dictada pel TSJ declara la nul·litat del POUM de Roses només pel tractament dispensat en unes zones inundables concretes. No qüestiona aquesta sentència la resta de determinacions del POUM. Cal recalcar que el contingut d'aquesta Modificació Puntual del TR PGOU de Roses no incideix ni té per objecte

cap dels motius recollits en la referida sentència núm. 46/215 dictada pel TSJ per declarar la nul·litat de ple dret del POUM.

La nul·litat del POUM per sentència ferma comporta, com a efecte directe i immediat, l'entrada en vigor del TR PGOU de Roses de l'any 1993 i, conseqüentment, es produeixen alguns desajustos en matèria urbanística i sectorial.

En data 20 de febrer de 2018 i per RE2018003027, la sra. Genevieve Marie Therese Deverd sol·licita a l'ajuntament l'inici dels tràmits per a l'expropiació de la parcel·la a la Pujada del Puig Rom, 107 amb referència cadastral 56850-D0, i en data 9 de març de 2020 presenta full d'apreuament en relació a aquesta parcel·la amb una valoració de 157.037,63-€ (exp. 2018/005899).

La parcel·la del costat, amb referència cadastral 56850-C9, es troba en una situació similar encara que no s'hagi sol·licitat la seva expropiació, es proposa incloure-la dins l'àmbit de modificació.

En data 19 de març de 2020, la Regidora de l'Àrea d'Urbanisme redacta una memòria en la que demana a l'Àrea d'Urbanisme la redacció de la *"... viabilitat de modificar el Pla General de les finques situades a l'àmbit del Castrum Visigòtic, amb referències cadastrals 56850-D1, 56850-D0, 56850-C9 i 56850-J3, així com aquelles que es trobin en idèntica situació, tenint en compte que es tracta de sistemes generals susceptibles d'expropiació..."*.

El Ple municipal de data 25 de juny de 2020, acorda, entre d'altres, i als efectes de la tramitació de la modificació del Pla general a l'àmbit del Càstrum Visigòtic, al carrer de la Pujada del Puig Rom, la suspensió potestativa de llicències i determinades tramitacions en els àmbits grafiats al plànol que consta a l'annex VI.2 i als efectes de la tramitació de l'expedient d'expropiació per ministeri de llei de la finca amb RC56850-D0 la seva suspensió a l'empara dels articles 73.1 i 114.5 de la llei d'urbanisme.

3. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses per modificar la qualificació de les parcel·les amb referència cadastral 56850-D1, 56850-D0 i 56850-C9 qualificades de sistema d'espais lliures C4 a la clau 6.c.6 i la parcel·la cadastral 56850-J3 qualificada amb la clau 7 a sistema d'espais lliures clau C.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

a) Segons els articles 94 i 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), el planejament és susceptible de modificació i aquesta se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Segons els articles 95 del TRLU, 117 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i 4 del PGOU, s'entén per modificació puntual la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions inclosos canvis de classificació del sòl i sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió.

La modificació proposada no comporta una alteració que faci necessària la revisió, malgrat que afecta sòls qualificats com a sistemes d'espais lliures, zones verdes. Per tant li és d'aplicació l'article 98 del TRLU, que determina que s'ha de garantir el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. L'article 97.1 també determina que s'han de raonar i justificar la necessitat, oportunitat i conveniència dels interessos públics i privats i el 97.2.bis que bé a dir el mateix que el 98.

Tot i que aquesta modificació no suposa un increment de sostre edificable, ni densitat o intensitat de l'ús residencial, si que suposa una transformació dels usos, ja que dues de les finques qualificades de sistema d'espais lliures, amb la modificació es proposa que sigui edificables, per tant, en aplicació de l'article 99 del TRLU, el document inclou la identitat de tots els propietaris de les finques afectades durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació; l'agenda de l'execució immediata del planejament; la avaluació econòmica de la rendabilitat de l'operació.

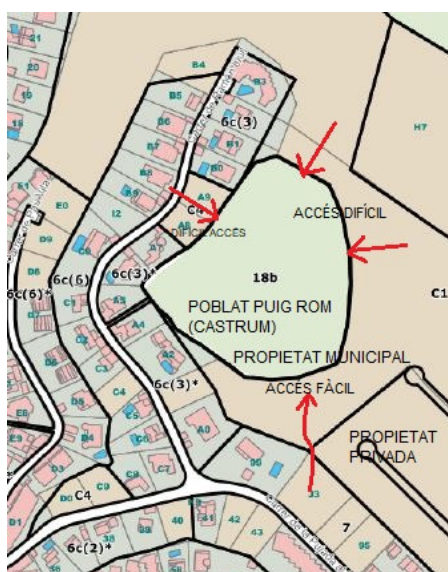
També li és d'aplicació l'article 100.3 del TRLU, ja que la modificació suposa una transformació dels usos previstos en el planejament, per tant s'inclou en el document la justificació de l'increment de reserves per a sistemes urbanístics de 22,5 m²/100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.

- b) La propietat d'una de les parcel·les afectades, qualificada amb el planejament vigent de sistema d'espais lliures, ha sol·licitat l'expropiació. L'article 114 del TRLU estableix que *"... Una vegada transcorreguts dos anys des de que s'hagi esgotat el termini establert en el PAUM o a l'agenda d'actuacions a desenvolupar, o cinc anys des de l'entrada en vigor del pla d'ordenació urbanística municipal quan aquest no estableixi el termini per a l'execució de l'actuació urbanística corresponent, si no s'ha iniciat el procediment d'expropiació dels terrenys reservats a sistemes urbanístics que, en virtut de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal, hagin d'ésser necessàriament de titularitat pública i que no estiguin inclosos, a l'efecte de llur gestió, en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de planejament urbanístic, els titulars dels drets poden advertir l'administració competent en la matèria de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament..."*.

A l'apartat cinquè del mateix article estableix que: *"... El còmput dels terminis per a advertir a l'administració que pertorqui, per a presentar el full d'apreuament corresponent i per adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establert pels apartats 1 i 2 resta suspès si els òrgans competents per a l'aprovació inicial d'una figura*

de planejament urbanístic adopten l'acord pertinent de conformitat amb els articles 73 i 74 ...". Els articles 73 i 74 d'aquest cos normatiu regulen la suspensió preceptiva i obligatòria per raó d'estudiar la formació o reforma d'una modificació de pla general.

- c) L'ajuntament, a uns 100 metres de la parcel·la que es presenta el full d'apreupament, és propietària d'una parcel·la de superfície superior a la de les dues parcel·les que es proposa modificar la seva qualificació, amb un pendent d'entre el 6 i el 17% i que, amb una intervenció mínima, servirà per poder accedir al «Poblat del Puig Rom» (Castrum), perímetre emmurallat catalogat com a BCIN d'acord amb la disposició addicional 1, punt 1, de la Llei de Patrimoni Cultural Català. Aquesta parcel·la està dins l'àmbit de protecció que determina el Pla especial del Catàleg de patrimoni, edificis i béns d'interès.



L'accés en aquest bé arqueològic és bastant restringit, per la part nord i est no hi ha accés des de la via pública, només des del sud, a través de la finca municipal amb referència cadastral 56850-J3 i per l'oest des de les finques amb referència cadastral 56850-A8 i 56850-A9.

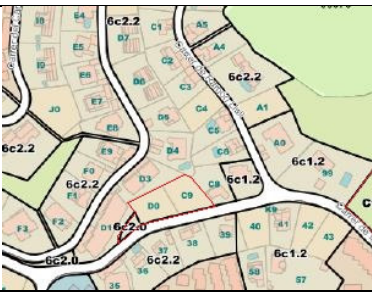
La finca municipal situada al sud, en un 90%, no supera el 13% de pendent i la resta en un pendent d'un 17%. L'accés per aquesta finca, ara per ara, és el més òptim.

En data 12 de novembre de 2015, quan encara era vigent el POUM, es va aprovar definitivament el projecte "d'ordenació de la zona verda del Castrum Visigòtic a la pujada del Puig Rom, 117-119" amb un pressupost d'execució per contracte de 51.150.97-€.

Les finques situades al nord-oest i qualificades de sistema d'espais lliures, són totes dues de propietat privada i amb un pendent superior al 50%.

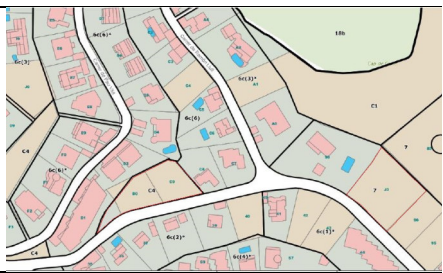
- d) Segons el POUM, les finques afectades tenien la següent qualificació:

REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ POUM	
	6c (aprofitament privat)	C (sistema d'espais lliures)
56850-D1		
56850-D0		
56850-C9		
56850-J3		



I segons el PGOU vigent , les finques afectades tenen la següent qualificació:

REFERÈNCIA CADASTRAL	QUALIFICACIÓ PGOU	
	7 (aprofitament privat)	C (sistema d'espais lliures)
56850-D1 (part)		
56850-D0		
56850-C9		
56850-J3		



Així doncs, la justificació, conveniència i oportunitat amb relació al interessos públics està en:

- El benefici que suposa per a les arques municipals el fet de no haver d'expropiar les finques afectades pel PGOU vigent de sistema d'espais lliures amb una valoració aproximada de 351.000,00-€.
- Que la parcel·la de propietat municipal, per la seva forma, situació i topografia, és millor destina-la a sistema d'espais lliures així com pel benefici de poder donar accés al bé patrimonial del "Poblat del Puig Rom" sense que sigui necessària una intervenció urbanística gaire costosa.
- Que, el POUM ja recollia la qualificació d'aquestes parcel·les de la mateixa manera que la proposta d'aquesta modificació.
- Per altre banda, l'interès privat rau en que la propietat privada pugui exercir el seu dret a l'aprofitament privat de la parcel·la de la seva propietat.

5. SITUACIÓ, ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. USOS DEL SÒL I EDIFICACIONS

La modificació afecta a les següents parcel·les cadastrals:

REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA	SUPERFÍCIE s/ cadastre (m2)	PROPIETAT	USOS I ESTAT
56850-D1	Pujada Puig Rom, 103-105	1.208,00	COMUNITAT DE PROPIETARIS	Edificat i en bon estat.
56850-D0	Pujada Puig Rom, 107	563,90	PARTICULAR	Sense edificar
56850-C9	Pujada Puig Rom, 109	604,00	PARTICULAR	Sense edificar
56850-J3	Pujada Puig Rom, 117-119	1.416,00	AJUNTAMENT ROSES	Sense edificar



En l'annex VI.3 s'inclouen cada una de les fitxes cadastrals de les parcel·les dins l'àmbit de modificació.

6. PLANEJAMENT VIGENT

A- L'àmbit objecte de modificació està subjecte a les determinacions del PGOU vigent i del PDUSNS_LG, està en sòl urbà consolidat i qualificat segons es descriu al quadre següent:

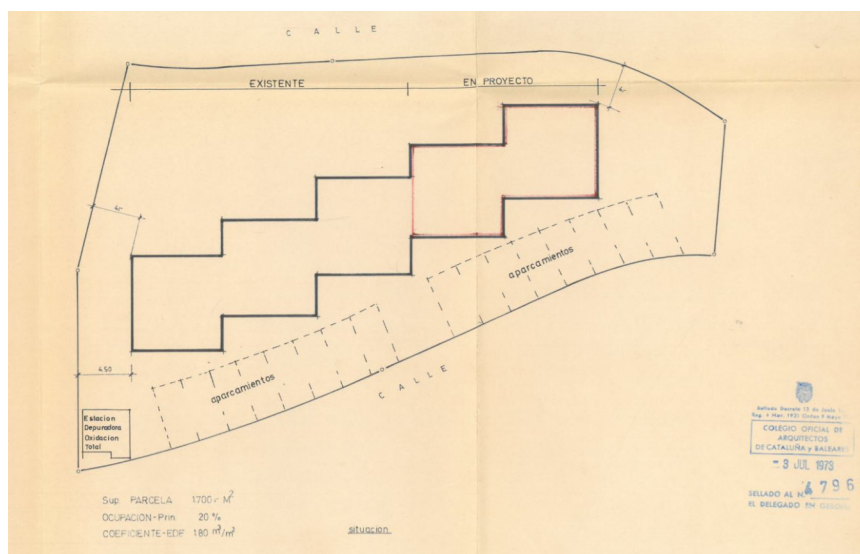
REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA	ZONA	SUPERFÍCIE (m2)
56850-D1 (part dins l'àmbit)	Pujada Puig Rom, 103-105	C4	129,50
56850-D0	Pujada Puig Rom, 107	6c/ C4	75,27 / 488,63
56850-C9	Pujada Puig Rom, 109	C4	604,40
56850-J3	Pujada Puig Rom, 117-119	7	1.416,48

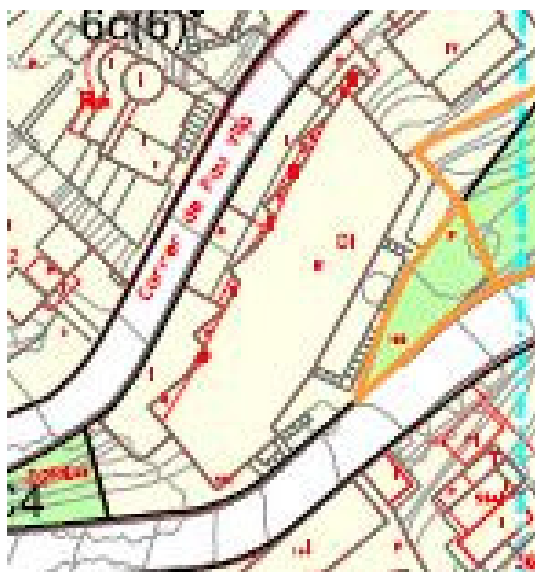


B- La parcel·la amb referència cadastral núm. **56850-D1** té més d'un propietari, està qualificada en un 90% de la seva totalitat de residencial unifamiliar, actualment ocupada per un edifici plurifamiliar, la resta (129,50 m²), està qualificada de sistema d'espais lliures. Aquesta part té forma triangular, dona façana al vial, té una topografia planera perquè s'utilitza com a aparcament dels habitatges del propi edifici i sense vegetació. El sostre màxim està esgotat i la densitat també.

Segons dades que consten a l'arxiu municipal, de l'expedient 1973/000141 se n'extreu que es va sol·licitar llicència d'ampliació de l'edifici principal, construcció d'una estació depuradora i distribució d'aparcaments amb accés directe al carrer Pau Vila, deixant l'espai afectat per sistema com a espai lliure. A l'expedient d'obra major 1973/0009 no consten els aparcaments.

Plànol que consta a l'expedient 1973/00014



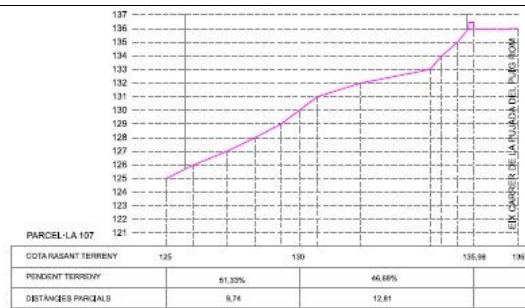


C- La parcel·la amb referència cadastral núm. **56850-D0** és de propietat privada, està qualificada de sistema d'espais lliures la seva major part (488,63 m²) i una part a l'interior de forma triangular de 75,27 m² com zona 6c3* (unifamiliar aïllada). Està situada al costat mar, actualment sense ocupar, amb el predomini d'un bosc de pins i amb un pendent entre el 46 i el 51%.

La seva superfície de la parcel·la és inferior a la mínima per edificar segons l'article 107.1 del PGOU. Segons la DT2 del PGOU, s'admeten parcel·les inferiors a la mínima si aquestes formen part del plànol de Banc de Dades Municipal de l'any 1982-1983. en aquest cas la parcel·la forma part d'aquest banc de dades.



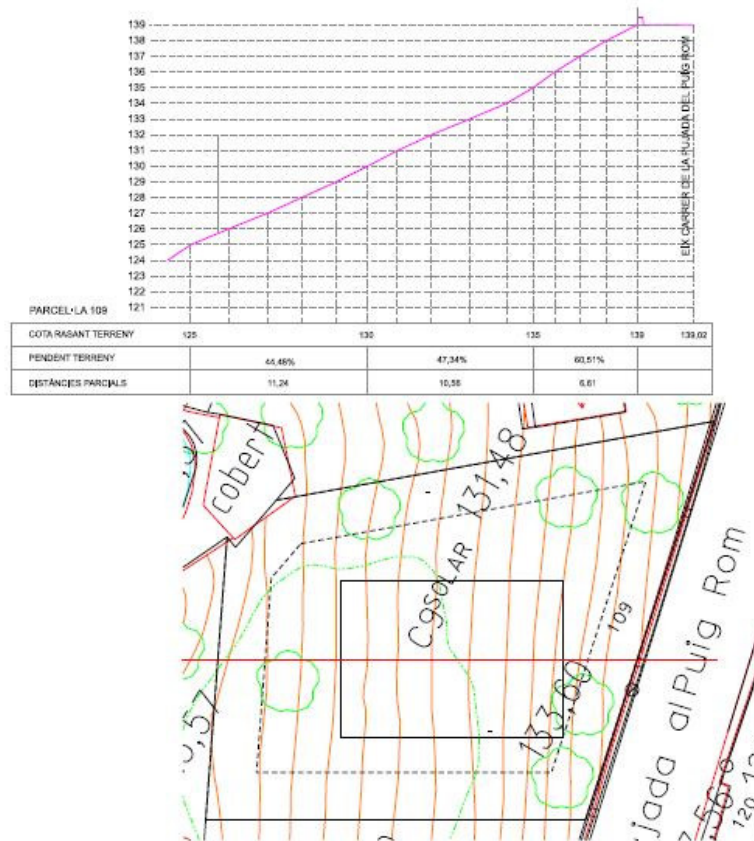
La part qualificada d'edificable de la parcel·la té una superfície inferior a la mínima i no dona a vial, per tant és inedificable.



D- La parcel·la amb referència cadastral núm. **56850-C9**, és molt similar a l'anterior, és de propietat privada, està qualificada de sistema d'espais lliures, situada al costat mar, actualment sense ocupar, amb el predomini d'un bosc de pins, amb un pendent entre el 44 i el 60% i una superfície de 604,40 m².

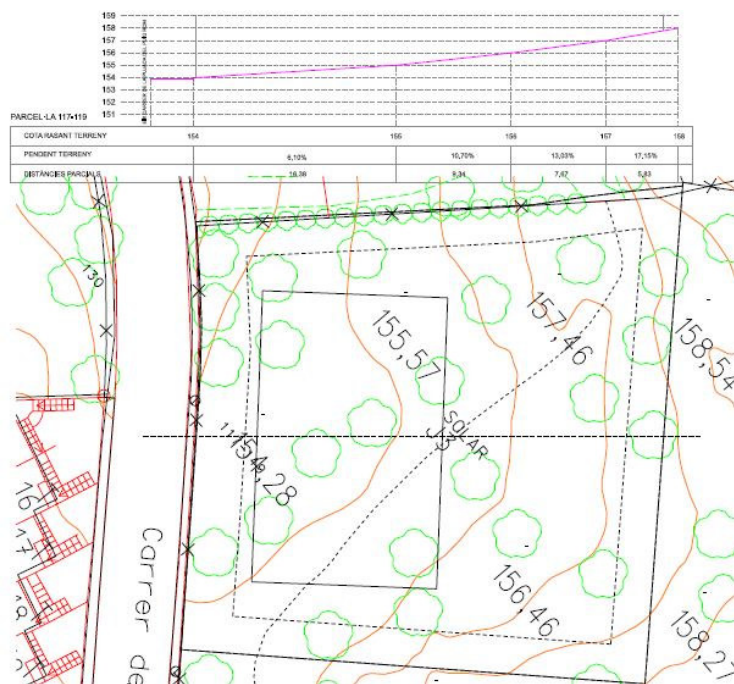
La seva superfície també és inferior a la mínima però també està inclosa en el Banc de Dades Municipal 1982-83, i per tant admesa segons la DT2 del PGOU.





F- La parcel·la amb referència cadastral núm. **56850-J3** és propietat municipal, té una qualificació de zona 7 - Vivenda unifamiliar en filera, amb un pendent entre el 6 i el 17%, de superfície 1.416,48 m², actualment utilitzada com a espai lliure amb un predomini de vegetació i amb un sostre màxim d'uns 969 m² i una densitat màxima de 5 habitatges d'entre 192 i 197 m².





G- Segons la qualificació respecte al PGOU vigent, de les parcel·les dins l'àmbit de modificació s'obtenen uns drets de sostre i ocupació del sòl que són els següents:

REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE (m2)	ZONA	PENDENT %	SOSTRE MÀXIM (m2)	OCUPACIÓ MÀXIMA (m2)	DENSITAT (unitats)
56850-D1	129,50	C4		esgotat	esgotat	esgotat
56850-D0	488,63	C4		0,00	0,00	0
	75,27	6c6*	46/51	Incompliment parcel·la mínima	Incompliment parcel·la mínima	0
56850-C9	604,40	C4	44/60	0,00	0,00	0
56850-J3	1.416,48	7	6/17	968,84	484,42	5
TOTAL	2.714,28			969,00	485,00	5

7. OBJECTIUS I PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació, està en qualificar de sòl d'aprofitament privat, zona 6c6, unes parcel·les que actualment estan qualificades de sistema d'espais lliures i la parcel·la propietat municipal que actualment està qualificada de zona 7, amb aprofitament, qualificar-la de sistema d'espais lliures, de la mateixa manera com ja ho havia fet el POUM.

Amb aquesta modificació, l'ajuntament es pot estalviar els costos d'expropiació, la propietat privada pot exercir el seu dret a l'aprofitament privat de la parcel·la de la seva propietat i l'ajuntament es pot beneficiar d'una zona verda que, per la seva forma, situació i topografia, pot donar accés al bé patrimonial del "Poblat del Puig Rom" sense que sigui necessària una intervenció urbanística gaire costosa.

En el quadre següent s'interpreten les normatives del PGOU vigent i les de la proposta:

REFER. CADASTR.	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA (superfície en m2)					SOSTRE MÀXIM (superfície en m2)		PEND · (%)	DENSITAT (unitats)	
	PGOU			PROPOSTA		PGOU	PROPOSTA.		PGOU	PROP.
	7	6c6*	C	6c6	C					
56850-D1			129,50	129,50		0,00	0,00		0	0
56850-D0		75,27	488,63	563,90		0,00	197,36	46/51	0	1
56850-C9			604,40	604,40		0,00	211,54	44/60	0	1
56850-J3	1.416,48				1.416,48	969,00	0,00	6/17	5	0
TOTAL		1.491,75	1.222,53	1.297,80	1.416,48	969,00	408,90		5	4

Quan al Pla Director Urbanístic dels Sòls No Sostenibles (PDUSNS_LG) i segons les disposicions d'integració paisatgística en els sòls ordenats, a l'àmbit d'actuació ens trobem amb un sòl d'ús residencial unifamiliar aïllat, amb un pendent superior al 20% i en tot l'entorn de les dues parcel·les en que es proposa la seva requalificació està edificat i completament consolidat.

Les futures edificacions que es puguin desenvolupar en aquestes parcel·les podran donar compliment a l'article 64 del PDUSNS_LG sobre els criteris generals de la integració paisatgística, doncs l'entorn és tant consolidat que difícilment podran desfigurar els elements estructuradors del paisatge ni els seus valors. La resta de paràmetres que estableix la normativa d'aquest pla director no minva ni l'aprofitament ni l'ocupació que s'estableix en el pla general vigent.

Com es pot comprovar en el quadre, la modificació no només manté la superfície de sistema d'espais lliures en compliment de l'article 98 del TRLUC sinó que encara l'augmenta en 194 m2. En compliment amb l'article 103.3 del TRLU que requereix d'un increment per a sistemes de 22,5 m2/100 m2 sòl residencial, en aquest cas, a part d'igualar l'existent supera amb escriu el 92 m2 que es requereixen.

Aplicant les determinacions de les normatives del PGOU amb la proposta de modificació es redueix el sostre màxim i la densitat.

8. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Roses d'acord amb el que disposen els articles 14, 76 i 96 i següents del TRLU i es redacta per tècnics competents, en virtut del que disposa la Disposició addicional tretzena del TRLU. La seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 85 del TRLU.

9. MARC LEGAL

- Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i en l'àmbit

autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i actualment per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Li es d'aplicació també la normativa d'edificació i integració paisatgística de sòls ordenats en edificació aïllada del Pla Director Urbanístic de revisió dels Sòls No Sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC num. 8341 de data 15 de febrer de 2021.

- Legislació municipal.

És d'aplicació el Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

10. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'Ajuntament de Roses, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

11. AVALUACIÓ AMBIENTAL

Segons l'article 118.4 del RLU, en les modificacions dels plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental, s'ha d'incorporar informe ambiental corresponent. D'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 6/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, estableix que mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la llei de l'Estat 21/2013, d'avaluació ambiental. Aquesta modificació no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per manca d'efectes significatius sobre el medi ambient, ja que no està inclosa en els supòsits allà establerts.

12. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 3 del Decret 344/2006, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en quins instruments d'ordenació urbanística s'ha d'incloure dit estudi. En aquest cas, la modificació proposada no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant, no cal incloure com a document l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

13. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, en conseqüència no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del TRLUC. Per tant, tampoc s'escau la necessitat de redactar memòria social.

14. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del Text refós de la Llei d'Urbanisme *"d) L'informe de sostenibilitat econòmica que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

a) Pel que fa a la suficiència per a usos productius cal tenir en compte que la finalitat de la modificació és la de no expropiar les finques afectades per sistema d'espais lliures les parcel·les privades dins de l'àmbit de modificació i dotar als privats d'un aprofitament ara inexistent.

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

- Estalvi per les despeses no generades:

El full d'apreupament de la parcel·la cadastral 56850-D0 de 488,63 m² de superfície expropiable i un sostre màxim de 197,36 m², calcula un valor de la finca a expropiar de 157.037,63.-€ que inclou el 5% en concepte de premi d'afecció. Això suposa un valor residual del sòl de 795,69.-€/m² st.

Suposant que s'hagi de dur a terme també l'expropiació de la parcel·la contigua amb referència cadastral 56850-C9, de 604,40 m² de superfície i 211,54 m² de sostre, per trobar-se en la mateixa situació que l'anterior, la hipotètica valoració seria de 211,54 m² st x 795,69.-€/m² st amb un total de 168.320,26.-€.

Per tant, l'estalvi econòmic que es pot atribuir a les arques municipals seria de 157.037,63.-€ per la parcel·la amb RC56850-D0 i de 168.320,26.-€ per a la parcel·la amb RC56850-C9 que fan un total de **325.357,64.-€**.

- Ingressos de capital derivats de l'actuació:

La modificació puntual comportarà uns majors ingressos en concepte de llicències d'obres per la possibilitat d'edificar en parcel·les de propietat privada.

Taxa (en concepte de tramitació d'expedient). L'import de la taxa varia en funció del pressupost:

Fins a 20.000 € de pressupost	78,69 €
De 20.000,01 a 50.000,00 € de pressupost	152,92 €
De 50.000,01 a 200.000,00 de pressupost	360,00 €
De 200.000,01 a 400.000,00 de pressupost	720,00 €
De més de 400.000,00 € de pressupost	1.200,00 €

En aquest cas la taxa per a la tramitació de l'expedient seria de 1.200,00-€, i l'ICIO, que es calcula en base a l'ordenança fiscal núm. 7 de l'Ajuntament de Roses, estableix un tipus impositiu del 3,5% sobre el PEM. S'estima que el PEM serà de 1.250,00- €/m2, aplicable a un sostre màxim de 408,90 m2st. Amb aquests paràmetres, el valor total de l'impost serà de $0,035 \times 1.250,00\text{- €/m2st} \times 408,90\text{ m2st} = 17.889,37\text{ €}$.

Resultat.

En conseqüència, el resultat total d'ingressos i despeses no generades de capital inicialment és positiu per a l'Ajuntament de Roses:

Taxa	1.200,00-€
ICIO	17.889,37-€
TOTAL	19.089,37-€

- Pel que fa als ingressos i despeses corrents municipals cal tenir en compte les següents consideracions:

Com a conseqüència de la modificació puntual es preveu un increment d'ingressos corrents en concepte de l'IBI, ja que la qualificació de les finques privades passa d'estar afectades per un sistema a ser edificables. Aquest increment té dues components. La primera el major valor del sòl resultat del canvi de qualificació i de situar-se en una àrea urbanitzada.

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

En el cas de la present modificació puntual, per a determinar l'increment d'ingressos no considerem el valor del sòl en tant que actualment ja es tracta de sòl urbà consolidat. Per tant ens centrem en l'increment de valor del sòl.

Per al càlcul s'apliquen els mateixos paràmetres adoptats anteriorment per al càlcul de l'ICIO però amb el tipus corresponent a l'IBI i considerant el 50% del valor de l'edificació: $0,06562 \times 1.250,00\text{-€}/\text{m}^2\text{st} \times 408,90 \text{ m}^2\text{st} \times 0,5 = 16.770,01\text{-€}$ anuals.

Pel que fa a la despesa d'inversió generada per la urbanització de la parcel·la municipal qualificada de sistema d'espais lliures, concretament del projecte aprovat definitivament l'any 2015 "d'ordenació del Castrum Visigòtic del carrer de la Pujada del Puig Rom, 117-119" de 51.150,97.-€ amb el 21% d'IVA inclòs i la despesa corrent associada al manteniment. Aquesta, al no contemplar una nova plantació sinó el manteniment que ja actualment es duu a terme, no suposa cap increment de la despesa, per tant, el resultat en relació als ingressos i despeses corrents, en aquest cas també és favorable a l'Ajuntament de Roses.

c) Conclusions

La modificació puntual és sostenible econòmicament per a l'Ajuntament de Roses en tenir un resultat positiu tant en ingressos i despeses de capital com en ingressos i despeses corrents:

ESTALVI DESPESES NO GENERADES (expropiació)_____	325.357,64-€
INGRESSOS DE CAPITAL DERIVATS DE L'ACTUACIÓ _____	19.089,37-€
Ingressos derivats de la taxa de tramitació _____	1.200,00-€
Ingressos segons l'ordenança fiscal núm. 7 (ICIO) _____	17.889,37-€
INGRESSOS I DESPESES CORRENTS MUNICIPALS _____	-34.380,96€
Ingressos segons ordenança Fiscal núm. 4 (IBI) _____	16.770,01-€
Despesa d'urbanització de l'espai lliure resultant _____	- 51.150,97-€
TOTAL _____	310.066,05-€

Roses, a la data de la signatura electrònica.

(Document signat electrònicament)

II AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Segons l'article 59.1.e del Text refós de la Llei d'Urbanisme, entre els documents dels Plans d'Ordenació Urbanística municipal, s'hi ha d'incloure l'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

La modificació puntual plantejada, encara que no comporti un increment de sostre edificable, ni de densitat d'ús residencial ni de la intensitat, si que comporta una transformació d'usos, per la qual cosa li és d'aplicació l'article 99 del TRLUC.

AGENDA

Concretament l'apartat "b" de l'article 99 estableix que cal *"La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, l'execució immediata dels planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació"*.

Com a sòl urbà consolidat, l'execució del planejament pot ser immediata un cop aprovat definitivament el document de modificació i publicat al DOGC.

No s'estableix un termini per a la sol·licitud de les llicències, aquest serà el que es derivi de la viabilitat pressupostària i voluntat de promoció dels propietaris privats, amb les determinacions pròpies de la seva condició de sòl urbà consolidat.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'apartat "c" de l'article 99 del TRLU estableix que cal també *"Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata."*

Segons la valoració inclosa en el Full d'apreuament presentat per a l'expropiació de la parcel·la amb referència cadastral núm. 56850-D0, el valor residual del sòl (VRS) aplicat és de 795.69.-€/m²st, que inclou el 5% de premi d'afecció en aplicació de l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa.

Per poder desenvolupar el comparatiu entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, i tenint en compte la proximitat de les tres parcel·les afectades, s'aplicarà el mateix VRS de 795.69.-€/m² st a excepció de la parcel·la

de propietat municipal en la qual aquest valor se'n descomptarà el 5% del premi d'afecció i per tant s'obté un VRS de 757.80.-€/m2 st.

			ORDENACIÓ VIGENT						ORDENACIÓ PROPOSADA	
			URBANITZACIÓ		EXPROPIACIÓ		VENDA		URBANITZACIÓ	
REF.	SUP.	SOST.	REP.	TOTAL	VRS	TOTAL	VRS	TOTAL	REP.	TOTAL
CADAST.	m2 sl	m2 st	€/m2 sl	€	€/m2 st	€	€/m2 st	€	€/m2 sl	€
56850-D0	563,90	197,36	90,00	50.751,00	795,69	157.037,38				
56850-C9	604,40	211,54	90,00	54.396,00	795,69	168.320,26				
56850-J3	1416,48	969,00					757,80	734.308,20	36,11	-51.149,09
TOTAL				-105.147,00		-325.357,64		734.308,20		-51.149,09
TOTAL OPERACIÓ			303.803,56						-51.149,09	

Vista la taula comparativa s'observa que amb l'ordenació vigent l'administració pot arribar a obtenir uns ingressos per a la venda del solar en propietat, ja que l'opció de fer una promoció d'habitatge públic no es contempla per la ubicació i la tipologia, que no són les més adequades per aquest tipus de promoció.

Com ja s'ha dit en l'apartat 4 de la justificació de la proposta de modificació, l'ajuntament té l'interès d'accedir i potenciar l'accés al "Poblat del Puig Rom" (Castrum), en el seu entorn no té cap altre propietat que pugui facilitar aquest accés des de la via pública, és per això que és del seu interès també qualificar aquesta parcel·la com a sistema.

En resum, amb l'ordenació vigent, l'ajuntament podria obtenir un benefici de 303.803.556.-€, tenint en compte que prèviament hauria de fer front al pagament de 157.037.38.-€ derivats dels full d'apreuament presentat, però no podria gaudir d'un accés digna al perímetre emmurallat declarat com a BCIN. Per contra, amb la modificació puntual plantejada l'administració s'estalvia haver de fer aquest pagament i amb un pressupost de 51.149.09.-€ es beneficiaria d'un accés al poblat a l'alçada del bé cultural.

III NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Roses per qualificar de sòl d'aprofitament privat unes parcel·les que actualment estan qualificades de sistema d'espais lliures i la parcel·la propietat municipal que actualment està qualificada de zona 7, amb aprofitament, qualificar-la de sistema d'espais lliures, de la mateixa manera com ja ho havia fet el POUM.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols i correspon a part de la finca amb referència cadastral 56850-D1, i les fiques cadastrals 56850-D0, 56850-C9 i 56850-J3.

Article 3. Obligatorietat.

Segons l'article 5 de les NNUU del PGOU de Roses, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars.

Article 4. Vigència.

Segons l'article 2 de les NNUU del PGOU de Roses, la seva vigència és indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió i d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLU, és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Article 5. Interpretació.

Segons l'article 10 del TRLU, els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 6. Determinacions.

Seran d'aplicació les determinacions establertes en la Memòria, Normativa i Plànols del present document.

IV SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

1. OBJECTE DE LA SUSPENSÍO

L'aprovació inicial de la present modificació del PGOU obliga a l'Ajuntament de Roses a acordar mesures de suspensió tant pel que fa a la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com la suspensió en l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o demolició de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Aquesta suspensió no és per tot el terme municipal sinó només en l'àmbit on les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

La present modificació afecta la part de la finca amb referència cadastral núm 56850-D1 i les finques cadastrals 56850-D0, 56850-C9 i 56850-J3 i que es detallen en el plànol de suspensió de llicències.

Aquesta suspensió té com a finalitat salvaguardar l'objecte de la mateixa nova regulació, és a dir, suspendre aquells espais on es produeix una modificació en la seva regulació minimitzant així la difícil posterior aplicació del canvi normatiu.

Tanmateix es podrà concedir llicències i per tant no hi haurà suspensió en aquells casos on es compleixi les dues normatives (PGOU i la present modificació).

2. FINALITAT DE LA SUSPENSÍO

L'objectiu de la suspensió de llicències és evitar desajustos o deixar estèril de contingut la nova regulació i els diferents objectius que es volen aconseguir.

La suspensió de llicències té caràcter de mesura cautelar que tracta d'evitar situacions urbanístiques contràries a la nova ordenació. Permet l'aplicació no gravosa del planejament futur garantint la seva efectivitat, evita conductes especulatives i evita edificacions inicialment afectades per una situació de fora d'ordenació i garanteix la renovació del planejament i la seva adequació a la realitat física i econòmica.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar al BOP, al Portal de transparència i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament.

3. TERMINI MÀXIM DE LA SUSPENSÍO

De conformitat amb l'article 74 de Decret Legislatiu 1/2010, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències dels àmbits, no poden durar més de dos anys.

Cal tenir present que un cop esgotats els efectes de la suspensió, no es pot adoptar cap de nou pel mateix àmbit amb idèntica finalitat, fins que no hagin transcorregut tres anys des de la data d'esgotament dels efectes.

V REPORTATGE FOTOGRÀFIC



