

Expedient: 2021 / 074579 / G  
Assumpte: Modificació número 7 del Pla general a l'àmbit del Castrum visigòtic  
Municipi: Roses  
Comarca: Alt Empordà

### ACORD

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 19 de desembre de 2022, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, adoptà, entre altres, l'acord següent:

L'expedient de modificació número 7 del Pla general a l'àmbit del Castrum visigòtic, de Roses, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

#### Objecte

Modificar la qualificació de les parcel·les amb referència cadastral 56850-D1, 56850-DO i 56850-C9, qualificades com a sistema d'espais lliures C4, a la clau 6.c.6 i la parcel·la cadastral 56850-J3 qualificada amb la clau 7 a sistemes d'espais lliures, clau C, tal i com ja s'havia fet al POUM, anul·lat per sentència.

#### Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació abasta les parcel·les cadastrals 56850-D1, 56850-DO i 56850-C9, de propietats privades, situades a la Pujada Puig Rom 103-155, 107 i 109, i la parcel·la 56850-J3, de titularitat municipal, situada a la Pujada Puig Rom, 117-119.

L'objectiu és qualificar com a sòl d'aprofitament privat, zona 6c(6), unes parcel·les que actualment estan qualificades com a sistema d'espais lliures, per les quals s'ha sol·licitat la seva expropiació i d'altra banda, qualificar com a sistema d'espais lliures un àmbit propietat de l'Ajuntament, qualificat pel planejament vigent com a aprofitament privat, però que per situació i topografia és òptim per donar accés al bé patrimonial "poblat Puig Rom" sense que sigui necessària una intervenció urbanística gaire costosa.

	Ref cadastral	Adreça	Sup cadastre (m <sup>2</sup> )	Propietat	Pendent	Estat	Qualificació PGO
A	56850-D1 (part de l'àmbit)	Pujada Puig Rom, 103-105	129,50	Comunitat de propietaris		Edificat i en bon estat	129,50m <sup>2</sup> Sistema espais lliures (clau C4); 1078,5m <sup>2</sup> residencial unifamiliar ja edificada
B	56850-DO (part dins l'àmbit)	Pujada Puig Rom, 107	488,63	privada	46-51%	Sense edificar	488,63m <sup>2</sup> com a sistema espais lliures (clau C4); 72,27m <sup>2</sup> com a zona 6c3+ (unifamiliar aïllada)



<b>C</b>	56850-C9	Pujada Puig Rom, 109	604,40	privada	44-60%	Sense edificar	Sistema espais lliures (clau C4)
<b>D</b>	56850-J3	Pujada Puig Rom, 117-119	1.416,48	Ajuntament Roses	6-17%	Sense edificar	Zona7. Unifamiliar en filera (sostre màxim 968m <sup>2</sup> , màx 5 htges)

Les parcel·les C i D tenen una superfície inferior a la mínima establerta per la clau, però està inclosa en el Banc de Dades Municipals 1982-83, i per tant es pot admetre la seva construcció segons la DT2 del PGOU.

A 100 m d'aquestes tres parcel·les on es presenta el full d'apreument, l'Ajuntament és propietari d'una parcel·la de superfície superior, amb un pendent d'entre el 6 i el 17% i que, amb una mínima intervenció servirà per accedir al "Poblat del Puig Rom" (Castrum), perímetre emmurallat catalogat com a BCIN.

L'accés a aquest bé arqueològic és bastant restringit, ja que per la part nord i est no hi ha accés des de la via pública, per la banda oest hauria de ser a través de dues finques privades i per la banda sud a través de la finca municipal que ens ocupa.

Les parcel·les qualificades de sistema d'espais lliures són de titularitat privada i amb un pendent superior al 50%.

El document posa de manifest que les finques privades estaven qualificades pel POUM anul·lat per sentència amb la clau 6c (aprofitament privat), i que aquest no va ser en cap cas un punt objecte dels fonaments de la Sentència pel que fa a l'anul·lació.

Per tant, el que es pretén és recuperar la proposta que feia el POUM anul·lat, qualificant com a espais lliures la parcel·la D, de titularitat municipal, amb l'objecte de dotar d'accés a al "Poblat del Puig Rom" (Castrum), i amb aprofitament privat les A, B i C.

	Qualificació urbanística					Sostre		Densitat	
	PGOU			Proposta Mod.		PGOU	Mod.	PGOU	Mod.
	7 (unif filera)	6c (unif)	C (espais lliures)	6c(6) (unif)	C (espais lliures)				
<b>A</b> (56850-D1)	-	-	129,50	129,50	-	-	-	0	0
<b>B</b> (56850-D0)	-	75,27	488,63	563,90	-	-	197,36	0	1
<b>C</b> (56850-C9)	-	-	604,40	604,40	-	-	211,54	0	1
<b>D</b> (56850-J3)	1.416,48	-	-	-	1.416,48	969	-	5	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.491,75</b>		<b>1.222,53</b>	<b>1.297,80</b>	<b>1.416,48</b>	<b>969</b>	<b>408,90</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

El document s'acompanya d'una avaluació econòmica, amb la comparació de l'ordenació vigent i la proposada, que conclou un estalvi de 325.357,64€ en concepte de despeses d'expropiació. D'altra banda, de la venda del solar propietat municipal en resultarien uns beneficis de 734.308,20€. Descomptats l'expropiació i els costos d'urbanització, el lucre cessant és de 303.803,556€, però com a contrapartida no es podria gaudir d'un espai lliure funcional i d'un accés digne al perímetre emmurallat declarat BCIN.

No s'estableix un termini d'execució en tant tot es situa en sòl urbà consolidat.



### Planejament vigent

El planejament general vigent és el Pla general d'ordenació de Roses, aprovat el 27 de juliol de 1993, i publicat al DOGC del 6 de setembre de 1993, que classifica aquestes parcel·les com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions de sistema de parcs i jardins, clau C4, per a les parcel·les de titularitat privada, i com a zona de vivenda unifamiliar en filera, clau 7, la parcel·la de titularitat municipal.

Cal esmentar que el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 11 de febrer de 2010 i amb la publicació de l'acord d'aprovació al DOGC número 5682 de 30 de juliol de 2010, fou objecte de diversos recursos contenciosos-administratius. Concretament, cal fer esment al recurs 46/2011 que fou estimat per la Sala contenciosa administrativa del TSJC en data 23 de febrer de 2015, en virtut del qual s'anul·la el POUM, Aquesta Sentència fou recorreguda en cassació per l'Ajuntament de Roses i en data 2 de març de 2016 l'Ajuntament va rebre Interlocutòria del Tribunal Suprem, de 4 de febrer de 2016, per la qual declara la inadmissibilitat del recurs. En conseqüència, l'esmentada Sentència que declarava nul el POUM ha esdevingut ferma.

Sistema de parcs i jardins, clau C4, altres espais lliures.

La zona de vivenda unifamiliar, clau 6c (articles 104-107, 110):



- Parcel·la mínima de 800m<sup>2</sup>
- Front mínim: 15m
- Modalitat de posició (art 106): costat mar (6): pendent superior al 50%
- coeficient edificabilitat: 0,35m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima: 25%
- ARM: 6,5m PB+PP
- Usos admesos: residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i comercial, oficines i serveis privats sempre que ocupin superfície útil inferior a 200m<sup>2</sup>

La zona 7, vivenda unifamiliar en filera (articles 114 en endavant), estableix els paràmetres següents:

- Parcel·la mínima: 120m<sup>2</sup>
- Front mínim: 6m
- Profunditat edificable: 16m
- Separació mínima: 3m a vial; 5m façana posterior.
- S'admet planta soterrani per garatge o edificació auxiliar.
- ARM: 6,5m PB+PP
- Usos admesos: residencial unifamiliar, comercials en planta baixa i equipaments.

La DT2na estableix que s'admetran parcel·les de superfícies i façana inferiors a la mínima en els següents casos:

- [...] b) Quan es tracti d'una parcel·la que figuri com a finca independent als plànols del Banc de Dades Municipal de l'any 1982-83, que s'adjunta a aquestes normes com a annex 3.

	Doc. original signat per: Maria de la Merce Albiol Nuñez 16/01/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 16/01/2026	Data creació còpia: 16/01/2023 10:51:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 3 de 7
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		045N8T3TFX60WPR42BI04MGEYVVESD19	

El BCIN Puig Rom està classificat com a sòl no urbanitzable, amb la qualificació d'edificacions i indrets d'especial interès arqueològic, zona 18b (article 196), que inclou les zones d'excavació arqueològica i els seus entorns, i les zones no excavades que presumiblement contenen restes històriques d'importància.

**Tramitació**

Aprovació inicial:		31.03.2021
Informació pública:	BOP núm. 81	29.04.2021
	DOGC núm. 8389	19.04.2021
	DOGC núm. 8390	20.04.2021
	(correcció esmena)	
	el Punt Avui	15.04.2021
	Diari de Girona	14.04.2021
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		29.07.2021
2a aprovació provisional:		29.06.2022

No hi ha hagut al·legacions durant el termini d'exposició pública.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 9 de març de 2022, va emetre informe sobre la Modificació número 7 del Pla general a l'àmbit del Castrum visigòtic, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, en el sentit de suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu la canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que, mitjançant un text refós, verificat pel mateix òrgan que ha aprovat provisionalment l'expedient i diligenciat, s'incorporessin unes prescripcions.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 29 de juny de 2022, aprova el text refós de la Modificació número 7 del Pla general a l'àmbit del Castrum visigòtic, en compliment de l'esmentat acord.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 28 de setembre de 2022 emet informe favorable en relació amb el text refós tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord de 9 de març de 2022.

**Informes**

Consten a l'expedient els informes dels organismes sectorials següents:

- La Regió d'Emergències de Girona, de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, el 27 d'abril de 2021, informa favorablement.
- La Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Girona, el 27 de juliol de 2021, informa favorablement d'acord amb el següent:



- En l'àmbit arquitectònic, es valora positivament la modificació ja que es posa en valor i es potencia l'accés al bé patrimonial del "Poblat del Puig Rom" per tal de millorar-ne la seva contemplació i difusió.
- En l'àmbit arqueològic, atesa la situació de les tres parcel·les, tots els projectes que es derivin de la modificació i comportin afectació del subsòl s'hauran de fer amb control arqueològic i d'acord amb la normativa vigent sobre el patrimoni arqueològic.

D'altra banda, consta sol·licitat informe a Protecció Civil, el 13 d'abril de 2021, i reclamat el 30 de desembre de 2021, si bé no ha estat emès.

#### **Valoració de l'expedient**

Es justifica la conveniència i oportunitat de la modificació per la necessitat d'obtenir uns espais lliures de qualitat i amb una major funcionalitat i per la necessitat de dotar d'accés al bé patrimonial "poblat Puig Rom"

En aquest sentit, el document proposa qualificar com a sistemes d'espais lliures la parcel·la D, de propietat municipal, per tractar-se d'uns terrenys de topografia relativament planera (6-17%), que podrien donar adequat compliment com a zona d'esbarjo i lleure, així com per resoldre l'accés al "poblat Puig Rom", jaciment arqueològic declarat BCIN.


Per contra, les parcel·les A, B i C, tenen un pendent superior al 50%, aspecte que dificulta la funcionalitat del sistema d'espais lliures, pel que, en compliment del PGO, l'Ajuntament hauria d'expropiar uns terrenys que no compleixen amb la funcionalitat que preveu l'article 34.6 del TRLUC.

Per tant, l'Ajuntament considera prioritari poder disposar d'uns espais lliures de major qualitat i funcionalitat, i per aquest motiu promou la present modificació, aspecte que es valora favorablement.

Des del punt de vista econòmic, justifica que l'administració s'estalvia haver de fer el pagament de l'expropiació i amb un pressupost de 51.149,0€ es pot beneficiar d'aquest accés al bé cultural, malgrat el lucre cessant en perdre l'ajuntament l'aprofitament de la parcel·la de la seva titularitat. Es prioritza l'aspecte social i cultural, resolent l'accés al BCIN i posant a disposició de la ciutadania uns espais lliures de major funcionalitat, per davant de l'aspecte econòmic.

Pel que fa a l'aprofitament privat, la modificació no comporta un increment de sostre, de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos, pel que no és d'aplicació l'establert als articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Justificació dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius d'acord amb l'article 98 del TRLLU**

	Doc. original signat per: Maria de la Merce Albiol Nuñez 16/01/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 16/01/2026	Data creació còpia: 16/01/2023 10:51:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 5 de 7
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		045N8T3TFX60WPR42BI04MGEYVVESD19	

La modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures i zones verdes que proposa la modificació ha de seguir la tramitació especial que indica l'article 98.2, 3 i 4 de la Llei d'urbanisme.

El document justifica de manera sintètica a l'apartat 7. "Objectius i proposta de la modificació i 8. Justificació del compliment de l'article 98 del TRLU", el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objectes de la modificació, d'acord amb els articles 98.6 i 98.1 de l'esmentada Llei d'urbanisme.

#### Quantitativament

Pel que fa a la valoració quantitativa del sistema d'espais lliures, respecte a les determinacions del PGOU vigent, es produeix un increment de 194m<sup>2</sup>.

	Planejament vigent	Proposta	Diferència
<b>Espais lliures</b>	1.222,53 m <sup>2</sup>	1.416,48 m <sup>2</sup>	+194 m <sup>2</sup>

#### Qualitativament

El document justifica la millora del sistema d'espais lliures en tant la parcel·la de propietat municipal, per la seva forma, situació i topografia, és millor destinar-la a sistema d'espais lliures, així com pel benefici de poder donar accés al bé patrimonial del Poblament del Puig Rom.

Cal posar de manifest la manca de funcionalitat dels sòls actualment qualificats, que es troben en sòls amb pendents superiors al 50%, aspecte que els fan molt poc funcionals per l'ús i gaudi d'espai lliure.

Per tot l'exposat, es valora favorablement el canvi de zones verdes tant des del punt quantitatiu com qualitatiu.

#### **Normativa**

El document incorpora la normativa urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que es formalitza mitjançant 6 articles.

#### **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, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de



desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

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

Vist l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 28 de setembre de 2022.

Vista la proposta d'acord de la Secció de la Comissió de Territori de Catalunya de 19 de desembre de 2022;

**Acord**

La Comissió de Territori de Catalunya acorda:

-1 Aprovar definitivament el Text refós de la modificació número 7 del Pla general a l'àmbit del Castrum visigòtic, de Roses, promogut i tramés per l'Ajuntament, d'acord amb la tramitació prevista a l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, relatiu al canvi de zonificació de zones verdes i esportives.

-2 PUBLICAR aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al 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.

-3 COMUNICAR-HO a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió de Territori de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez

	Doc. original signat per: Maria de la Merce Albiol Nuñez 16/01/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 16/01/2026	Data creació còpia: 16/01/2023 10:51:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 7 de 7
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		045N8T3TFX60WPR42BI04MGEYVVESD19	