

**MODIFICACIÓ PUNTUAL \_ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES  
ÀMBIT BOSCÀ-FUMATS - CARRER RIBERA D'EBRE DEL MAS BOSCÀ I REFERÈNCIA  
CADASTRAL NÚM. 39148-14, 37140-20, 37122-10 I 49279-02, 48274-02 DEL MAS  
FUMATS**

**Ajuntament de Roses**

**Àrea d'urbanisme**

---

PL20002OT

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. Iniciativa, conveniència i oportunitat amb relació als interessos públics i privats concurrents.
5. Anàlisi de la situació, àmbit i estructura de la propietat; usos del sòl i edificacions dels àmbits proposats.
  - A. Àmbit A
  - B. Àmbit B
  - C. Àmbit C
  - D. Àmbit D
6. Objectius i proposta de la modificació.
7. Formulació i tramitació.
8. Marc legal.
9. Programa de participació ciutadana.
10. Avaluació ambiental.
11. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.
12. Memòria social.
13. 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 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

### V REPORTATGE FOTOGRÀFIC

### VI ANNEXES

1. Memòria Regidora de data 26 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 Boscà-Fumats, referència cadastral núm. 37140-20, 39148-14 i carrer Ribera d'Ebre del Mas Boscà i 49279-02 i 48274-02 del Mas Fumats.

### 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 26 de setembre de 2017 i per RE2017018215, el sr. Alain-Raymond Flamant i Arrendadora Immobiliària Catalana, SA, representats per José Ortensi Arimany, sol·liciten a l'ajuntament l'inici dels tràmits per a l'expropiació forçosa de les finques situades al carrer de la Ribera d'Ebre, 1 amb referència cadastral 36182-08, i al carrer de la Ribera d'Ebre, 3 i 5 amb referència cadastral 36182-07 i 36182-06 respectivament.

En data 26 de març de 2020, la Regidora de l'Àrea d'Urbanisme redacta una memòria en la que demana a l'Àrea d'Urbanisme que, *" Amb l'objectiu de mantenir la superfície de les finques qualificades de sistema d'espais lliures, s'hauria de tenir en compte, dins l'àmbit del Mas Boscà i Mas Fumats, les finques de propietat municipal que estan qualificades de sòl amb aprofitament privat. A títol informatiu consten a l'inventari de béns immobles municipal les següents finques amb referència cadastral 49279-02, 48274-01, 46225-01, 37140-20, 39148-14, i 48212-01.*

*Per tant s'instà a l'Àrea d'Urbanisme estudiar la viabilitat de modificar el Pla general de les finques expressades anteriorment, així com aquelles que es trobin en idèntica situació."*

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 Mas Boscà i Mas Fumats, la suspensió potestativa de llicències i determinades tramitacions en els àmbits grafiats al plànols que consta a l'annex VI.2 i als efectes de la tramitació de l'expedient d'expropiació per ministeri de llei de les finques amb RC36182-08, 07 i 07 la seva suspensió a l'empara dels articles 73.1 i 114.5 de la llei d'urbanisme.

### **3. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Roses.

L'objectiu està en la modificació de la qualificació urbanística de diferents parcel·les públiques i privades de les urbanitzacions del Mas Boscà i Mas Fumats per subsanar els desajustos en matèria urbanística com a conseqüència de l'entrada en vigor de nou del planejament del 1993 amb l'anul·lació del POUM, cosa que ha provocat també que els propietaris afectats hagin sol·licitat l'expropiació de les finques.

Com que la proposta comporta una modificació de sòls qualificats de sistemes d'espais lliures, en aplicació de la Llei d'Urbanisme i el seu reglament caldrà garantir el manteniment de la superfície i la seva funcionalitat dels sistemes objecte de modificació, per aquest motiu s'ha ampliat l'àmbit de modificació que inclou altres parcel·les, de propietat municipal, que poden esdevenir sistema d'espais lliures sense que això comporti un perjudici per l'administració.

Per tot l'exposat es proposen quatre àmbits A, B, C i D, els àmbits A, B i C estan situats a la urbanització del Mas Boscà, i l'àmbit D a la urbanització del Mas Fumats.

L'àmbit A inclou les parcel·les cadastrals 36182-01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 i el vial en que confronten; l'àmbit B inclou la parcel·la amb referència cadastral núm. 39148-14; l'àmbit C la parcel·la cadastral 37140-20, un pas que dona al carrer Pallars Sobirà i la cadastral 37122-10; i l'àmbit D les parcel·les amb referència cadastral 49279-02 i 48274-02.

Durant la tramitació de l'aprovació inicial del document caldrà trametre als següents organismes oficials per els corresponents informes preceptius: Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament; Direcció General de Protecció Civil; i, com que a l'àmbit s'inclou una finca (RC39148-14) a tocar del rec d'en Mates i en zona de flux preferent, caldrà també trametre a l'Agència Catalana de l'Aigua.

#### **4. INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS DE LA MODIFICACIÓ EN GENERAL**

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, que 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.

El compliment d'aquest article queda justificat en l'apartat 6 de la memòria i en el plànol O.1-Comparatiu PGOU vigent-proposta modificació.

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 quatre 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 on es comprova que totes les finques es van adquirir amb anterioritat a excepció de les finques registrals 37587 del carrer Ribera d'Ebre-9 (juliol 2016), 37588 del carrer Ribera d'Ebre-11 (agost 2016), 37589 del carrer Ribera d'Ebre-13 (juny 2017) i 11325 del carrer Ribera d'Ebre-15 (juliol 2016), totes elles qualificades segons el planejament vigent amb aprofitament; l'agenda de l'execució immediata del planejament; i 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.



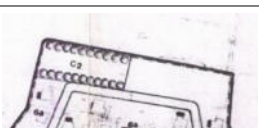


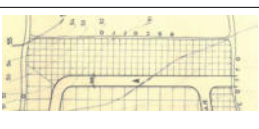
El compliment d'aquest article queda justificat en l'apartat 6 de la memòria i en el plànol O.1-Comparatiu PGOU vigent-proposta modificació.

- b) En primer lloc, s'ha observat que 4 de les parcel·les situades al carrer de la Ribera d'Ebre del Mas Boscà, han petit diferents modificacions pel que fa al seu aprofitament al llarg dels anys des de que es va aprovar el pla parcial. La més recent ha estat la revisió del planejament l'any 2010 amb la formulació del POUM. L'anul·lació d'aquesta revisió ha comportat la qualificació de nou d'aquestes parcel·les (les corresponents a les referències cadastrals 36182-05, 06, 07 i 08) com a sistema d'espais lliures. Així doncs, des de l'aprovació i publicació del POUM (2010) fins a l'anul·lació d'aquest (2016), s'han executat diferents actes, des de la compravenda d'algunes de les parcel·les que des del anys anteriors al PGOU ha estat d'un sol propietari, fins a la construcció d'un habitatge en una d'elles. Com a conseqüència d'aquests actes, en aquest moments, ens trobem amb una edificació legalment implantada en sòl qualificat de sistema d'espais lliures i per tant fora d'ordenació i per altre banda la repercussió que ha provocat a un nou comprador d'una de les parcel·les que, en el moment de la transacció, aquesta parcel·la tenia un aprofitament, i amb l'anul·lació del POUM han perdut els seus drets a edificar.

És per això que es considera convenient modificar la qualificació d'aquestes parcel·les amb l'objectiu d'ajustar-ne a la realitat física.

Com ja s'ha informat en l'apartat d'antecedents, la sentència dictada pel TSJ es 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. El contingut d'aquesta Modificació no incideix ni té per objecte cap dels motius recollits en la referida sentència.

Si analitzem l'història d'aquestes parcel·les des de l'any en que es va aprovar definitivament el Pla Parcial del Mas Boscà, el 1976, s'observa el següent:

	REFERÈNCIA CADASTRAL	36182-08	36182-07	36182-06	PLÀNOL
2020	PGOU VIGENT. CONCRECIÓ GRÀFICA 2003	C2	C2	C2	
2016	ANUL·LACIÓ POUM 04/02/2016				
2010	APROVACIÓ DEFINITIVA POUM 11/02/2010 I PUBLICACIÓ AL DOGC 30/07/2010	6a	6a	6a	
1993	APROVACIÓ DEFINITIVA PGOU 07/07/1993 I PUBLICACIÓ AL BOP 14/09/1993	C2	C2	C2	
1991	APROVACIÓ DEFINITIVA PGOU 30/01/1991	6a	6a	6a	
1985	APROVACIÓ DEFINITIVA PGOU 19/12/1985	6a	6a	6a	
1976	APROVACIÓ DEFINITIVA PLA PARCIAL MAS BOSCÀ 23/06/1976	ZONA BLOCS	ZONA BLOCS	ZONA BLOCS	

En el quadre anterior es pot veure que aquestes parcel·les han anat canviant de qualificació, el Pla parcial de la urbanització aprovat definitivament ja les qualificava d'edificables, amb la qualificació de «zona de blocs», i en els diferents revisions des de l'any 1985 fins el 1991 també es van qualificar d'edificables amb la zonificació de «6 a», no va ser fins a l'aprovació del text refós de l'any 1993 que no es van qualificar de sistema d'espais lliures «C2».

De fet, el POUM ja recollia la qualificació d'aquestes parcel·les de la mateixa manera que la proposta d'aquesta modificació.

- c) La propietat de tres de les parcel·les afectades, qualificades en 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*

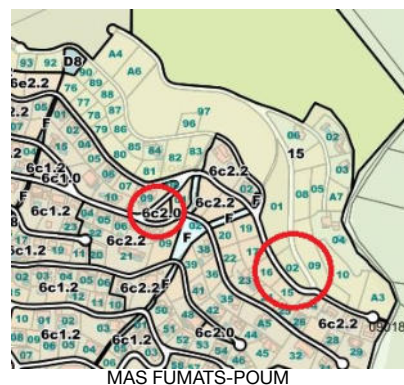
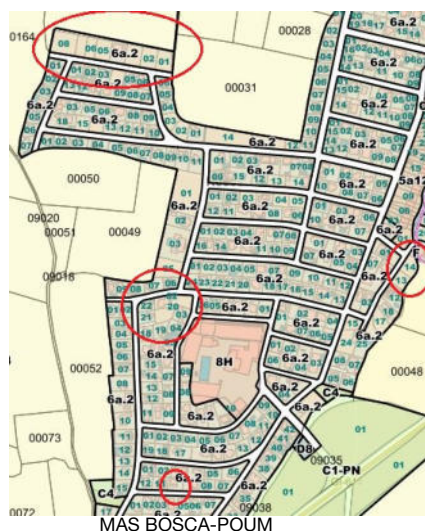


del pla d'ordenació urbanística municipal quan aquest no estableixi el termini per a l'execució de l'actuació urbanística corresponent, si no s'ha iniciat el procediment d'expropiació dels terrenys reservats a sistemes urbanístics que, en virtut de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal, 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 pertoqui, 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.

- d) Del conjunt de les parcel·les incloses en l'àmbit de modificació se n'extreu la següent informació sobre el sostre màxim permès i la densitat, segons el PGOU vigent i el POUM anul·lat:

MAS BOSCA															
				QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA											
				PGOU VIGENT						POUM ANUL·LAT					
	REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA	SUP e/ cad. (m²)	ZONA C	ZONA A/B	ZONA 6a	ZONA 6a	SOSTRE	DENSIT.	ZONA C	ZONA A/B	ZONA 6a/ 6a.0		SOSTRE	DENSIT.
A	1	36182-08	RIBERA D'EBRE-1	1.081,0	1.081,0			0,0	0			1.081,0		540,5	2
A	2	36182-07	RIBERA D'EBRE-3	400,0	400,0			0,0	0			400,0		200,0	1
A	3	36182-06	RIBERA D'EBRE-5	400,0	400,0			0,0	0			400,0		200,0	1
A	4	36182-05	RIBERA D'EBRE-7	627,0	506,0		121,0	0,0	0			627,0		313,5	1
A	5	36182-04	RIBERA D'EBRE-9	627,0			627,0	313,5	1			627,0		313,5	1
A	6	36182-03	RIBERA D'EBRE-11	627,0			627,0	313,5	1			627,0		313,5	1
A	7	36182-02	RIBERA D'EBRE-13	626,0			626,0	313,0	1			626,0		313,0	1
A	8	36182-01	RIBERA D'EBRE-15	625,0			625,0	0,0	0			625,0		312,5	1
A	9	VIAL	RIBERA D'EBRE	175,0 183,0			358,0	179,0	0		358,0				
B	10	39148-14	CERDANYA-14	512,0			512,0	256,0	1			512,0		100,0	1
C	11	37140-20	PALLARS SOB.-68	957,0			957,0	478,5	1			957,0		478,5	1
C	12	Sense RC	PALLARS SOB.-68	91,0			91,0	45,5	0			91,0		45,5	0
C	13	37122-10	VALLÈS ORIENT.-5	379,0			379,0	189,5	0			379,0		189,5	1
MAS FUMATS															
D	14	49279-02	CATALUNYA-17	864,0			864,0	302,4	1				864,0	0,00	0
D	15	48274-02	CATALUNYA-2	479,0	319,0		160,0	0,0	0			479,0		0,00	0
				2.7060	0,0	5.083,0	864,0	2.390,9	6		358,0	7.431,0	864,0	3.320,0	12
				5.947,0				7.431,0							



Com es pot observar, el POUM eliminava aquests sistemes d'espais lliures sense compensar-los a l'interior de les urbanitzacions, a excepció de la parcel·la amb referència cadastral 49279-02 del carrer Catalunya, 17, que es va classificar com a Sòl No Urbanitzable com a conseqüència d'aplicar les determinacions del «Pla Director Urbanístic del sol no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns», vigent en el moment.

e) S'ha fet també un anàlisi de les parcel·les dins dels àmbits del Mas boscà i del Mas Fumats que siguin propietat municipals i provinents de diferents actes urbanístics i/o cessions, ..., concretament de tres parcel·les al Mas Boscà i dues al Mas Fumats:

- La del carrer Pallars Sobirà, 68 i RC 37140-20 està situada bastant propera a les finques les quals es proposa la modificació, també es planera i estratègicament se situa més al centre de la urbanització i està qualificada amb la clau «6 a»- habitatge unifamiliar. La seva forma i ubicació és més adequada per destinar-la a sistema d'espais lliures, doncs dona a tres carrers i per tant és més accessible al seu entorn.

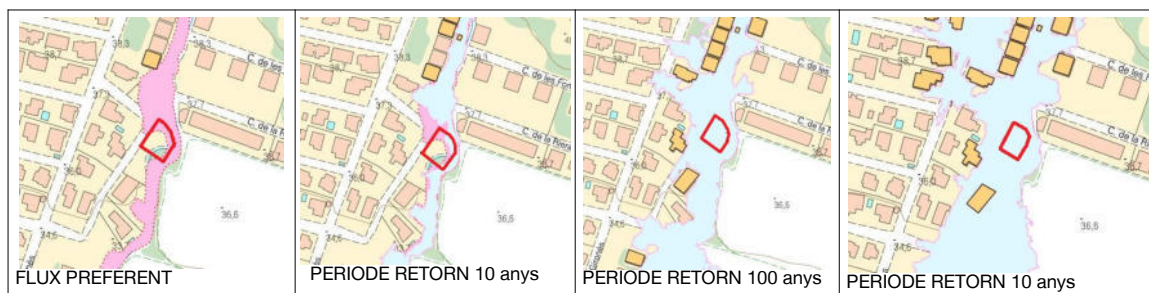
Per la seva forma i pel fet d'estar qualificada de sistema també s'evita la construcció a l'interior de l'illa.

En el plànol O.3 es fa una proposta de com es pot implantar una zona verda en aquesta parcel·la per justificar-ne la seva funcionalitat, en aquest cas s'obté un espai on es pot incloure una zona de jocs o parc salut a l'interior de la urbanització, per tant un bon espai d'estada i trobada amb qualitat.

- Situada a la zona més al sud del Mas Boscà, al carrer Vallès Oriental, 5 i RC 37122-10 està la parcel·la de la qual es va aprovar el passat mes de febrer de 2020 l'expedient de contractació per a l'alienació mitjançant subhasta i que l'agost de 2020 s'acorda declarar desert el procediment per no haver-se presentat ningú (exp. 2020/009784). L'edificació existent està en molt mal estat i ha estat ocupada en els últims temps amb el conseqüent deteriorament que això ha provocat a l'edificació.

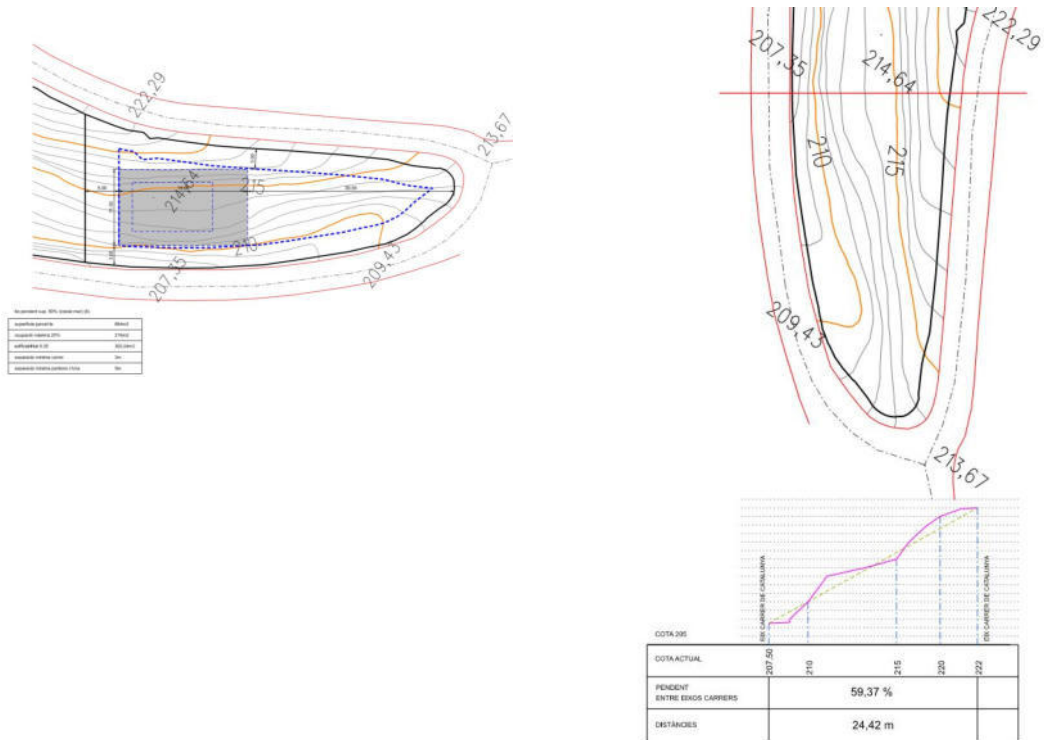
En el plànol O.3 es fa una proposta de com es pot implantar una zona verda en aquesta parcel·la per justificar-ne la seva funcionalitat, en aquest cas s'obté un espai on també es pot incloure una zona de jocs a l'interior de la urbanització, per tant un bon espai d'estada i trobada amb qualitat que pot ser complementària a l'anterior.

- La finca situada al carrer Cerdanya, 14 està situada a tocar del rec d'en Mates, en zona de flux preferent en un 50% aproximadament de la superfície de la parcel·la on l'article 9bis del Reial Decret 849/1986 i la Llei 29/1985 del Reglament d'Aigües, determina que en aquests sòls no es permetran edificacions i les residencials que es dissenyin de tal manera que la cota d'assentament de l'edificació no es vegi afectada pels 500 nys de període de retorn. Està qualificada amb la clau «6 a»-habitatge unifamiliar amb un aprofitament teòric segons PGOU. En realitat aquest aprofitament es veu molt reduït per aquesta afectació.



En aquest cas, el fet de destinar-la a sistema d'espais lliures alliberaria el rec de la pressió urbanística i situaria un espai de lleure o de descans entre la urbanització del Mas Boscà i el Cardo des de la qual en podran gaudir millor els veïns de les dues urbanitzacions i ens proporciona una altra petita zona verda també més cèntrica i amb els beneficis que això comporta.





També val a dir que, com s'observa en la imatge, ens trobem en una àrea molt poc consolidada, doncs al seu entorn no hi ha pràcticament cap edificació.



En el plànol O.3 es fa una proposta de com es pot implantar una zona verda en aquesta parcel·la per justificar-ne la seva funcionalitat, en aquest cas més com una espai d'estada i mirador, mantenint l'arbrat existent i intervenint només en els espais més planers.

- De la parcel·la situada al carrer Catalunya, 2 amb RC48274-02 té una part molt petita qualificada amb la clau «6 a», la resta està qualificada de sistema d'espais lliures i amb unes característiques molt similars a l'anterior.

En el plànol O.3 es fa una proposta de com es pot implantar una zona verda en aquesta parcel·la per justificar-ne la seva funcionalitat, en aquest cas també com l'anterior, com un espai d'estada i mirador, mantenint l'arbrat existent i intervenint només en els espais més planers.

El Mas Boscà i el Mas Fumats són dues urbanitzacions situades fora del nucli urbà, les parcel·les de les que estem parlant dins de l'àmbit de modificació i de propietat municipal, estan qualificades d'habitatge unifamiliar aïllat, poc adequat per a destinar-les a habitatges socials, ja sigui per la seva ubicació com per la seva qualificació, és per això que es proposa qualificar-les totes elles de sistema d'espais lliures, i les parcel·les privades qualificades també d'espais lliures, modificar-ne la seva qualificació per donar-els-hi aprofitament.

Així doncs, i per tot l'exposat, la **conveniència i oportunitat** amb relació al interessos públics està en:

- a) 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. En canvi, les parcel·les de propietat municipal, per la seva forma, situació i topografia no suposen un avantatge per al municipi que estiguin qualificades amb aprofitament. El document d'avaluació econòmica i financera en justifica els beneficis d'aquesta proposta.
- b) Qualificar de sistema d'espais lliures unes parcel·les de propietat municipal amb aprofitament però que no encaixem per a la construcció d'habitatge social per la seva qualificació, de difícil implantació pel pendent i per la situació a tocar del rec d'en Mates.

Per la situació que tenen les parcel·les del Mas boscà , més a l'interior de la urbanització i per tant més a l'abast de la ciutadania.

En els apartats anteriors i en els plànols O.3 se'n justifica la millora qualitativa i de funcionalitat de les zones verdes proposades i en els quadres de l'apartat 7 d'aquesta memòria i en el plànol O.1 se'n justifica la seva millora quantitativa.

- c) Que, el POUM ja recollia la qualificació d'aquestes parcel·les de la mateixa manera que la proposta d'aquesta modificació. En els punts «b» i «d» s'explica les modificacions

urbanístiques que s'han anat produint al llarg dels anys i es mostra un quadre comparatiu de superfícies destinades a sòl d'aprofitament privat respectivament.

- d) 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. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ, ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT; USOS DEL SÒL I EDIFICACIONS.






L'àmbit objecte de modificació, està en sòl urbà consolidat i qualificat segons es descriu en els apartats que consten a continuació.







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

### A) ÀMBIT A:

Dins d'aquest àmbit, la modificació afecta a les següents parcel·les cadastrals:

MAS BOSCÀ							
ÀMBIT	REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA	SUPERFÍCIE s/ cadastre (m²)	PROPIETAT	USOS I ESTAT	PLÀNOL CADASTRAL	
A	1	36182-08	C/ Ribera d'Ebre, 1	1.081,00	PRIVAT	Sense edificar	
A	2	36182-07	C/ Ribera d'Ebre, 3	400,00	PRIVAT	Sense edificar	
A	3	36182-06	C/ Ribera d'Ebre, 5	400,00	PRIVAT	Sense edificar	
A	4	36182-05	C/ Ribera d'Ebre, 7	627,00	PRIVAT	- Concessió llicència JGL 23/01/2015 - Primera ocupació 07/07/2018	
A	5	36182-04	C/ Ribera d'Ebre, 9	627,00	PRIVAT	- Concessió llicència JGL 29/05/2017 - Primera ocupació 31/03/2020	



ÀMBIT	REFERÈNCIA CADASTRAL		ADREÇA	SUPERFÍCIE s/ cadastre (m <sup>2</sup> )	PROPIETAT	USOS I ESTAT	PLÀNOL CADASTRAL
A	6	36182-03	C/ Ribera d'Ebre, 11	627,00	PRIVAT	Sense edificar	
A	7	36182-02	C/ Ribera d'Ebre, 13	626,00	PRIVAT	Sense edificar	
A	8	36182-01	C/ Ribera d'Ebre, 15	625,00	PRIVAT	Sense edificar	
A	9	vial	C/ Ribera d'Ebre	Vial est 175,00 Vial oest 183,00	Ajuntament de Roses	Vial urbanitzat	

La descripció de cada una de les parcel·les que formen l'àmbit queden relacionades i exposades a continuació:

- a) 1- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 1 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-08** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat de sistema d'espais lliures «C2» i una superfície segons cadastre de 1.081 m<sup>2</sup>. Té forma quadrangular, una part dona façana al vial, l'altre a zona «6 a» tot i que està urbanitzada com a vial. Té una topografia planera i està sense edificar.



2- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 3 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-07** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat de sistema d'espais lliures «C2» i una superfície segons cadastre de 400 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular i dona façana al vial. Té una topografia planera i resta sense edificar.



3- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 5 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-06** és de propietat privada, està també qualificada en la seva totalitat de sistema d'espais lliures «C2» i una superfície segons el cadastre de 400 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular i dona façana al vial. Té una topografia planera i resta sense edificar.



4- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 7 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-05** és de propietat privada, està qualificada pràcticament tota la parcel·la de sistema d'espais lliures «C2» (506 m<sup>2</sup>), la resta qualificada amb aprofitament zona «6 a», i una superfície total segons el cadastre de 627 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular, dona façana al vial i una topografia planera. Està edificada i amb llicència atorgada per la Govern Local de data 23 de gener de 2015 per a la construcció d'un

habitatge unifamiliar sota les determinacions del POUM, el planejament vigent en aquell moment. En data 7 de juliol de 2018 i per Decret núm. 3006, es dona per formalitzada la primera ocupació. L'alineació de la tanca posterior s'ajusta al límit de la parcel·la



b) 5- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 9 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-04** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» i una superfície segons cadastre de 627 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular, dona façana al vial i una topografia planera. Està edificada i amb una llicència per a la construcció d'un habitatge unifamiliar atorgada per la Junta de Govern Local de data 29 de maig de 2017 i per Decret núm. 1255 de data 31 de març de 2020, es dona per formalitzada la primera ocupació. L'alineació de la tanca posterior s'ajusta al límit de la parcel·la cadastral.



6- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 11 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-03** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» i una superfície segons cadastre de 627 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular, dona façana al vial i una topografia planera. Resta sense edificar.



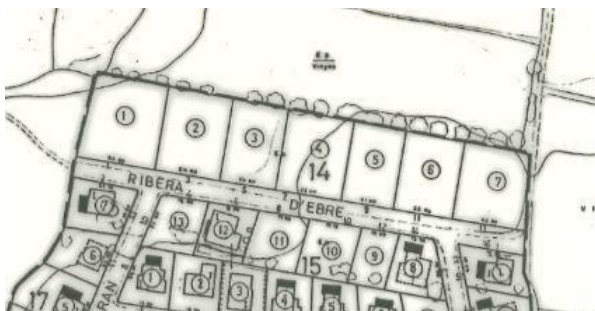
7- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 13 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-02** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» i una superfície segons cadastre de 626 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular, dona façana al vial, una topografia planera i llicència atorgada per a la construcció d'un habitatge unifamiliar per la Junta de Govern Local de data 19 de desembre de 2019. Actualment està en construcció.



c) 8- La parcel·la situada al carrer Ribera d'Ebre, 15 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **36182-01** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» i una superfície segons cadastre de 625 m<sup>2</sup>. Té forma rectangular, dona a zona «6 a» tot i que està urbanitzada com a vial. Té una topografia planera i resta sense edificar.



Ens trobem amb una parcel·les que ja constava en el cadastre de l'any 1982-1983 com es pot veure en la imatge.



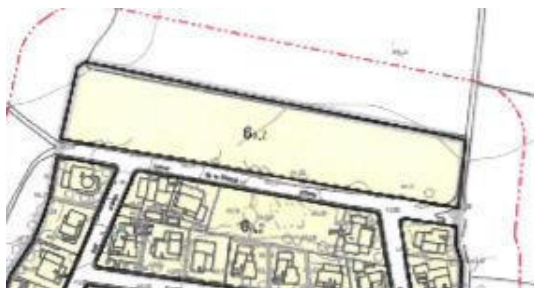
d) 9- Es tracta de dos trams situats al Mas Boscà, sense referència cadastral però de propietat municipal, qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a2» de 358 m2 de superfície.



Està urbanitzat segons el projecte modificat 2 del Mas Boscà aprovat definitivament en data 7 de juliol de 2008 per Junta de Govern Local i recepcionades les obres en data 2 de novembre de 2009 com a vial.



El POUM va qualificar aquests dos àmbits de sistema viari.

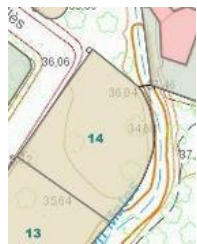


e) De les parcel·les d'aquesta illa, s'observa que les alineacions del planejament vigent no s'ajusten a les alineacions de la base cadastral ni de la realitat física.



### B. ÀMBIT B:


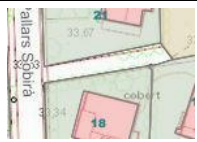

Dins d'aquest àmbit la modificació només afecta la parcel·la 10 situada al carrer Cerdanya, 14 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **39148-14** de propietat municipal. Està qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a2» amb una superfície segons cadastre de 512 m<sup>2</sup>. La parcel·la té una forma irregular, dona a vial i està afectada segons els estudis de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre inundabilitat hidràulica dels espais fluvials en més d'un 50% aproximadament pel flux preferent del rec d'en Mates i en un 100% com a inundabilitat hidràulica en 100 anys de període de retorn. Té una topografia planera i resta sense edificar.

MAS BOSCÀ							
ÀMBIT	REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA	SUPERFÍCIE s/ cadastre (m <sup>2</sup> )	PROPIETAT	USOS I ESTAT	PLÀNOL CADASTRAL	
B	10	39148-14	C/ Cerdanya, 14	512,00	Ajuntament de Roses	Sense edificar	



### C. ÀMBIT C:

Dins d'aquest àmbit la modificació afecta a les següents parcel·les cadastrals:

MAS BOSCÀ							
ÀMBIT	REFERÈNCIA CADASTRAL		ADREÇA	SUPERFÍCIE s/ cadastre (m <sup>2</sup> )	PROPIETAT	USOS I ESTAT	PLÀNOL CADASTRAL
C	11	37140-20	C/ Pallars Sobirà, 68	957,00	Ajuntament de Roses	Sense edificar	
C	12	Sense RC	C/ Pallars Sobirà, 68	91,00	Ajuntament de Roses	Pas urbanitzat	
C	13	37122-10	C/ Vallès Oriental, 5	379,00	Ajuntament de Roses	Edificada	

La descripció de cada una de les parcel·les que formen l'àmbit queden relacionades i exposades a continuació:

a) 11- La parcel·la situada al carrer Pallars Subirà, 68 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **37140-20** és de propietat municipal i qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» i una superfície segons el cadastre de 957 m<sup>2</sup>. Té una topografia planera i resta sense edificar. Té forma irregular on una part de la parcel·la (aproximadament un 50% de la seva superfície) està en cantonera, és a dir, dona a dos vials, i la resta a l'interior de l'illa.



b) 12- Es tracta d'un passatge situat al Mas Boscà, sense referència cadastral però de propietat municipal, qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» de 91 m<sup>2</sup> de superfície. Té una forma rectangular, dona a vial i connecta amb la parcel·la cadastral 37140-20. Té una topografia planera i està urbanitzat.



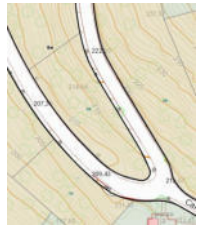
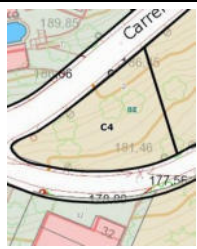
c) 13- La parcel·la situada al carrer Vallès Oriental, 5 al Mas Boscà, amb referència cadastral núm. **37122-10** és de propietat privada, està qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 a» i una superfície segons cadastre de 379 m2. Té forma rectangular, una topografia planera i està edificada amb una edificació de planta baixa i planta pis amb un total de 121 m2 construïts. L'edifici no compleix amb els requisits mínims d'habitabilitat.



D. ÀMBIT D:

Dins d'aquest àmbit, la modificació afecta a les següents parcel·les cadastrals:

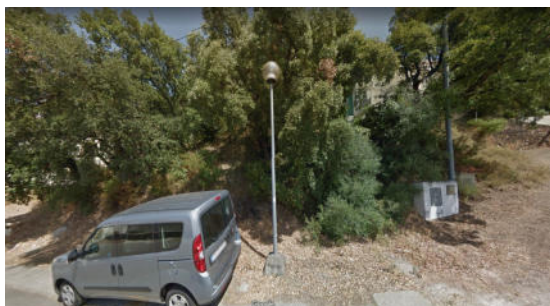


MAS FUMATS							
ÀMBIT	REFERÈNCIA CADASTRAL		ADREÇA	SUPERFÍCIE s/ cadastre (m <sup>2</sup> )	PROPIETAT	USOS I ESTAT	PLÀNOL CADASTRAL
D	14	49279-02	C/ Catalunya, 17	864,00	Ajuntament de Roses	Sense edificar	
D	15	48274-02	C/ Catalunya, 2	479,00	Ajuntament de Roses	Sense edificar	

a) 14- La parcel·la situada al carrer Catalunya, 17 al Mas Fumats, amb referència cadastral núm. **49279-02** és de propietat municipal i qualificada en la seva totalitat amb aprofitament zona «6 e» i una superfície segons cadastre de 864 m<sup>2</sup>. Té forma irregular i dona façana a dos vials. Té una topografia amb un pendent de més del 50% i resta sense edificar.



b) 15- La parcel·la situada al Catalunya, 2 al Mas Fumats, amb referència cadastral núm. **48274-02** és de propietat municipal, està qualificada una part (160 m<sup>2</sup>) amb aprofitament zona «6 a» i una altre part de sistema d'espais lliures «C2» (319 m<sup>2</sup>) amb un superfície total segons cadastre de 479 m<sup>2</sup>. Té una forma triangular i dona a dos vials. Té una topografia amb un pendent del més del 50% i resta sense edificar.



## 6. OBJECTIUS I PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

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

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'unes zones verdes diversificades en les dues urbanitzacions amb millor qualitat i funcionalitat, i amb més quantitat.

				QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA											
				PGOU VIGENT						PROPOSTA MODIFICACIÓ					
ÀMB	REFERÈNCIA CADASTRAL	ADREÇA	SUP s/ cad. (m²)	ZONA C	ZONA A/B	ZONA 6a	ZONA 6a	SOSTRE	DENS	ZONA C	ZONAA /B	ZONA 6a/ 6a.0	SNU	SOSTRE	DENS.
A	1	36182-08	RIBERA D'EBRE-1	1.081,0	1.081,0			0,0	0			1.081,0		540,5	2
A	2	36182-07	RIBERA D'EBRE-3	400,0	400,0			0,0	0			400,0		200,0	1
A	3	36182-06	RIBERA D'EBRE-5	400,0	400,0			0,0	0			400,0		200,0	1
A	4	36182-05	RIBERA D'EBRE-7	627,0	506,0		121,00	0,0	0			627,0		313,5	1
A	5	36182-04	RIBERA D'EBRE-9	627,0			627,0	313,5	1			627,0		313,5	1
A	6	36182-03	RIBERA D'EBRE-11	627,0			627,0	313,5	1			627,0		313,5	1
A	7	36182-02	RIBERA D'EBRE-13	626,0			626,0	313,0	1			626,0		313,0	1
A	8	36182-01	RIBERA D'EBRE-15	625,0			625,0	0,0	0			625,0		312,5	1
A	9	VIAL	RIBERA D'EBRE	175,0 183,0			358,0	179,0	0		358,0			0,0	0
B	10	39148-14	CERDANYA-14	512,0			512,0	256,0	1	512,0				0,0	0
C	11	37140-20	PALLARS SOB.-68	957,0			957,0	478,5	1	957,0				0,0	0
C	12	Sense RC	PALLARS SOB.-68	91,0			91,0	45,5	0	91,0				0,0	0
C	13	37122-10	VALL. ORIENTAL.-5	379,0			379,0	189,5	1	379,0				0,0	0
<b>MAS FUMATS</b>															
D	14	49279-02	CATALUNYA-17	864,0			864,0	302,4	1	864,0				0,0	0
D	15	48274-02	CATALUNYA-2	479,0	319,0		160,0	0,0	0	479,0				0,0	0
				2.706,0	0,0	5.083,0	864,0	2.390,9	6	3.282,0	358,0	5.013,0		2.506,5	9
				5.947,0								5.013,0			

Quantitativament, tal i 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 576,0 m2.

En compliment de l'article 100.3 del TRLU que requereix d'un increment per a sistemes de 22,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> sòl residencial, en aquest cas pràcticament s'igualen els 563,96 m<sup>2</sup> que es requereixen.

## **7- 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.

## **8- 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 núm. 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.

## **9- 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.

## **10- 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.

## **11- 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.

## **12- 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.

### 13- 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 es presenta com a únic per a tres finques diferenciades:

Carrer Ribera d'Ebre, 1 \_\_\_ RC 36182-08 \_\_\_ 1.081 m2

Carrer Ribera d'Ebre, 2 \_\_\_ RC 36182-07 \_\_\_ 400 m2

Carrer Ribera d'Ebre, 3 \_\_\_ RC 36182-06 \_\_\_ 400 m2

amb una superfície expropiable de 1.881 m2 de sòl i un potencial de sostre de 940,50 m2 i amb una valoració conjunta de 469.202,37-€. Per tant la repercussió del sòl queda en 498,89.-€/m2st. Aquest preu es prendrà com a preu (orientatiu i no vinculant) de referència per a la valoració d'aquestes i de les altres finques per a establir si aquesta modificació és sostenible econòmicament per a l'ajuntament. Això suposa un preu aproximat per a una parcel·la de 400 m2 d'aproximadament 100.000.- €.

Aquestes dades s'han contrastat amb les ofertes de parcel·les i habitatges en el Mas Boscà de diferents plataformes i s'ha comprovat que són valors de mercat.



44 fotos Plànol Vídeo

### Casa o xalet independent en venda a Garrotxa

Nord, Roses [Veure mapa](#)

385.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

216 m<sup>2</sup> 3 dorm. Pàrking inclòs



30 fotos Vídeo

### Casa o xalet independent en venda a Vall d'aran

Nord, Roses [Veure mapa](#)

235.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

159 m<sup>2</sup> 2 dorm. Pàrking inclòs



41 fotos

### Casa o xalet independent en venda a calle Pallars Jussà

Nord, Roses [Veure mapa](#)

425.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

136 m<sup>2</sup> 3 dorm. Pàrking inclòs



22 fotos

### Casa o xalet independent en venda a ripolles

Nord, Roses [Veure mapa](#)

350.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

200 m<sup>2</sup> 2 dorm. Pàrking inclòs

Casa en venta en Mas Busca  
Mas Matau-Boscà-Mas Fornats (Roses) 449.000 €

[Subscriu't a la hipoteca](#) [Actuame si baja](#)

CONTACTA con el anunciante

Nombre:

Teléfono:

E-mail:

Estoy interesado en su Casa de 162 m<sup>2</sup> 2 habitaciones y 449.000 € en Mas Matau-Boscà-Mas Fornats (Roses).

Decidir antes de irme a verla

Me gustaría saber más de la propiedad de privacidad

162 m<sup>2</sup> 2 hab. 2 baños 3.307 €/m<sup>2</sup>

Terreno en venta en Carrer del Baix Llobregat  
Mas Matau-Boscà-Mas Fornats (Roses) 103.000 €

[Subscriu't a la hipoteca](#) [Actuame si baja](#)

CONTACTA con el anunciante

Nombre:

Teléfono:

E-mail:

Estoy interesado en su Terreno de 400 m<sup>2</sup> y 103.000 € en Mas Matau-Boscà-Mas Fornats (Roses).

Decidir antes de irme a verla

Me gustaría saber más de la propiedad de privacidad

400 m<sup>2</sup> 287 €/m<sup>2</sup>

Terreno en venta en Carrer del Baix Llobregat  
Mas Matau-Boscà-Mas Fornats (Roses) 103.000 €

[Subscriu't a la hipoteca](#) [Actuame si baja](#)

CONTACTA con el anunciante

Nombre:

Teléfono:

E-mail:

Estoy interesado en su Terreno de 400 m<sup>2</sup> y 103.000 € en Mas Matau-Boscà-Mas Fornats (Roses).

Decidir antes de irme a verla

Me gustaría saber más de la propiedad de privacidad

400 m<sup>2</sup> 287 €/m<sup>2</sup>

103.000 € [Avísame si baja](#)

Terreno residencial terreno urbanizable en Nord Roses

● Nord - Mas boscà

400 m<sup>2</sup> 258 €/m<sup>2</sup>

[Descartar](#) [Calcular hipoteca](#) [Compartir](#)

**Terreno urbanizable en Roses**

Una oportunitat a Mas Busca

Terreny cantoner de 400m2, molt ben situat en una urbanització molt tranquil·la a Rosas. Orientació sud.

Distància al mar 1km.

La nostra oficina de disseny us garanteix el control pressupostari i el respecte dels terminis.

Ens adonem del vostre projecte segons els vostres desitjos i les vostres necessitats.

Ens encarreguem de tot.

Suposant que s'hagi de dur a terme també l'expropiació de la parcel·la contigua amb referència cadastral 36182-05 i de 627,00 m2 de superfície, per trobar-se en la mateixa situació que l'anterior, la seva valoració seria la següent:

A tenir en compte que aquesta parcel·la està edificada, amb llicència d'obres de data 23 de gener de 2015 (Exp. 2014/005727) i per tant, segons la qualificació urbanística vigent, en un fora d'ordenació. El sostre edificat segons la llicència és de 150,48 m2 i com que no a esgotat el permès de 313,50 m2st encara té un sostre potencial de 163,02 m2.

Si utilitzem el mateix mètode residual i els mateixos valors que en la valoració presentada, a efectes de l'expropiació de les altres finques tenim un valor de venda (Vv) de 2.505,14€/m2, i per tant un valor de venda del producte acabat 376.973,47-€

Per tant, l'estalvi econòmic que es pot atribuir a les arques municipals seria de 469.202,37.-€ per a les parcel·les amb RC\_36182-08, 07 i 06 i de 458.302,52.-€ per a la parcel·la amb RC36182-05 que fan un total de 927.504,89-€.

En l'apartat II-Agenda i Avaluació econòmica i financera, s'inclou un quadre comparatiu amb els valors exposats.

- 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 .....	<u>1.200,00 €</u>

En aquest cas la taxa per a la tramitació dels expedients seria de 1.200.- € per la parcel·la amb RC\_36182-08; 360.-€ per cada una de les parcel·les amb RC\_36182-07,

06 i 05 i que fa un total de 1.080.-€; i de 720.-€ per la parcel·la amb RC\_36182-01. Això fa un total de 3.000.-€ en taxa per a la tramitació de l'expedient.

L'ordenança fiscals 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 €/m<sup>2</sup>, aplicable a un sostre màxim de:

RC\_ 36182-08\_\_\_ 540,50 m<sup>2</sup>st x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 675.625,00.- €

RC\_ 36182-07\_\_\_ 200,00 m<sup>2</sup>st x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 250.000,00.- €

RC\_ 36182-06\_\_\_ 200,00 m<sup>2</sup>st x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 250.000,00.- €

RC\_ 36182-05\_\_\_ 163,02 m<sup>2</sup>st x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 203.775,00.- €

RC\_ 36182-01\_\_\_ 312,50 m<sup>2</sup>st x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 390.625,00.- €

fa un total 1.770.025,00.- €. Amb aquests paràmetres, el valor total de l'impost serà de 0,035 x 1.770.025,00.- € = 61.950,87 €.

#### Resultat.

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

Taxa \_\_\_\_\_ 3.000,00.- €

ICIO \_\_\_\_\_ 61.950,87.- €.

TOTAL \_\_\_\_\_ 64.950,87.-€

- 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:  $0,06562 \times 1.250,00.- \text{ €/m}^2\text{st} \times 1.416,02 \text{ m}^2\text{st} \times 0,5 = 58.074,52.-\text{€}$  anuals.

Pel que fa a la despesa d'inversió generada per la urbanització de les parcel·les municipals qualificades de sistema d'espais lliures, s'estableixen diferents valors de repercussió de costos d'urbanització en funció de la ubicació de cada una de les parcel·les qualificades de sistemes que es detalla en el quadre adjunt del informe de sostenibilitat econòmica i que puja un total de 427.795,50.-€ amb el 21% d'IVA inclòs.

#### 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)	_____	1.228.464,89.-
Expropiacions	_____	927.504,89.-
Despeses d'urbanització dels sistemes d'espais lliures	_____	300.960,00.-
INGRESSOS DE CAPITAL DERIVATS DE L'ACTUACIÓ	_____	64.950,87.-
Ingressos derivats de la taxa de tramitació	_____	3.000,00.-
Ingressos segons l'ordenança fiscal núm. 7 (ICIO)	_____	61.950,87.-
INGRESSOS I DESPESES CORRENTS MUNICIPALS	_____	-369.720,98.-
Ingressos segons ordenança fiscal núm. 4 (IBI)	_____	58.074,52
Despeses d'urbanització dels sistemes d'espais lliures	_____	-427.795,50.-
TOTAL	_____	923.694,78.-

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 les parcel·les Ribera d'Ebre, 1, referència cadastral 36182-08 i superfície expropiable de sòl de 1.081 m<sup>2</sup>; Ribera d'Ebre, 2 referència cadastral 36182-07 i superfície expropiable de sòl de 400 m<sup>2</sup>; i Ribera d'Ebre, 3 referència cadastral 36182-06 i superfície expropiable de sòl de 400 m<sup>2</sup>, es calcula un valor de repercussió del sòl de 498,89-€/m<sup>2</sup>st que suposa un total del valor de les finques a expropiar de 469.202,37-€.

Per poder desenvolupar el comparatiu entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació cal tenir en compte la proximitat de les parcel·les afectades situades al Mas Boscà, s'aplicarà el mateix VRS de 498,89.-€/m<sup>2</sup> com a preu orientatiu i que no vincularà a l'administració en cas que la modificació no prosperi i s'hagi de dur a terme l'expropiació.

A continuació s'inclou una taula comparativa on 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, i també unes despeses derivades del cost d'urbanització de les zones verdes tant amb l'ordenació vigent com amb la proposada, ja que aquestes es van deixar sense urbanitzar.

Amb l'ordenació vigent, l'ajuntament podria obtenir un benefici de 516.860,36.-€ derivats de la venda dels terrenys propietat municipal però una despesa derivada de la urbanització de les zones verdes i de les expropiacions de les parcel·les de propietat privada i qualificades de sistemes d'espais lliures de 1.228.464,89.-€ dels quals 469.202,37.-€ serien els derivats del full d'apreuament presentat per les propietats afectades i de pagament a curt termini.

En resum, i tenint en compte tots els escenaris, amb l'ordenació vigent l'ajuntament tindria un dèficit de 711.604,53.-€ i amb l'ordenació proposada de 353.550,00.-€.

	BOSCÀ			ORDENACIÓ VIGENT								ORDENACIÓ PROPOSADA	
	REF. CADASTRAL	SUP. SÒL (m2 sl)	SUP. SOSTRE (m2 st)	URBANITZACIÓ		EXPROPIACIÓ				VENDA		URBANITZACIÓ	
				REPERCUSSIÓ (€/m2 sl)	TOTAL (€)	VRS (€/m2 st)	TOTAL (€)	Vv (€/m2 st)	TOTAL (€)	VRS (€/m2 st)	TOTAL (€)	REPERCUSSIÓ (€/m2 sl)	TOTAL (€)
ÀMBIT A	1	36182-08	1.081,00	540,50	120,00	129.720,00					0,00		
	2	36182-07	400,00	200,00	120,00	48.000,00	498,89	469.202,37			0,00		
	3	36182-06	400,00	200,00	120,00	48.000,00							
	4	36182-05	627,00	163,02 150,48	120,00	75.240,00	498,89	81.329,05					
	5	36182-04	627,00	313,50					2.505,14	376.973,47			
	6	36182-03	627,00	313,50									
	7	36182-02	626,00	313,50									
	8	36182-01	625,00	312,50									
	9	vial	358,00	179,00									
ÀMBIT B	10	39148-14	512,00	256,00						0,00	0,00	120,00	61.440,00
ÀMBIT C	11	37140-20	957,00	478,00						498,89	238.469,42	120,00	114.840,00
	12	sense RC	91,00	45,50								120,00	10.920,00
	13	37122-10	379,00	189,50							127.526,60	120,00	45.480,00
ÀMBIT D	14	49279-02	864,00	302,40						498,89	150.864,34	90,00	77.760,00
	15	48274-02	479,00	0,00								90,00	43.110,00
<b>TOTAL</b>						-300.960,00		-550.531,42		-376.973,47		516.860,36	-353.550,00
<b>TOTAL OPERACIÓ</b>								-1.228.464,89				516.860,36	
								<b>-711.604,53</b>					<b>-353.550,00</b>



## **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 les parcel·les propietat municipal situades en les urbanitzacions del Mas Boscà i Mas fumats que actualment estan qualificades de zona 6, amb aprofitament, qualificar-la de sistema d'espais lliures, de la mateixa manera com ja ho havia fet el POUM en algunes d'elles.

### **Article 2. Situació i àmbit**

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols i correspon a les parcel·les cadastrals 36182-01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 i el vial en que confronten; les 39148-14, 37140-20 i un pas que dona al carrer Pallars Subirà i la 37122-10. Totes elles situades al Mas Boscà, i les parcel·les amb referència cadastral 49279-02 i 48274-02 al Mas Fumats.

### **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.**

Seràn 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 les finques amb referència cadastral núm 36182-01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 i 08; i les 39148-14, 37140-20, 37122-10, 49279-02 i 48274-02 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































