

JUNTA DE GOVERN

Sessió: **ORDINÀRIA**

Data: 13 d'octubre de 2025

Àrea: **URBANISME**

Expedient núm. **2025/008471**

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local, en sessió Ordinària, de data 13 d'octubre de 2025 ha aprovat l'acord següent:

"9.0.- APROVAR INICIALMENT EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA5 DEL PGOU DE ROSES. EXP. 2025/008471

Identificació de l'expedient

Projecte de reparcel·lació voluntària a l'àmbit de la Unitat d'actuació UA 5 del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses vigent (1993) redactat d'ofici de l'Ajuntament de Roses: acord d'aprovació inicial i compliment del tràmit d'audiència i informació pública als interessats.

Antecedents

1) Antecedents quant al PGOU (expedient 2004/1237):

1. Que l'any 1985 fou aprovat definitivament i publicat el Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses.
2. Que el 7 de juliol de 1993 la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós del PGOU de Roses; aquest acord fou publicat en el Butlletí Oficial de la Província (BOP) de Girona núm. 113, del 14 de setembre de 1993.
3. Que el 12 de desembre de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) va aprovar definitivament la Modificació núm. 51 del PGOU relativa a la Unitat d'Actuació UA 5.
4. Que el 20 d'abril de 2006 la CTUG donà llur conformitat a tal M51PGOU i, en conseqüència, el 7 de juliol de 2006 fou publicada en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC). El sistema d'actuació fixat en l'article 5 M51PGOU fou la reparcel·lació per cooperació.



5. Que el 2 de juliol de 2007 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el document anomenat «Regularització de finques situades en l'illa compresa entre la Ronda Miquel Oliva Prat i la Gran Via» (exp. 2007/002967), acord municipal que fou publicat en el BOP de Girona núm. 147 del 26 de juliol de 2007: aquesta regularització fou inscrita en l'inventari municipal i ensems accedí al Registre de la Propietat de Roses.

6. Que el dia 11 de febrer de 2010 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, acord publicat en el DOGC núm. 5682 de 30 de juliol de 2010. Aquest Pla general recollia la delimitació de la UA5 resultant de l'acord adoptat per la Junta de Govern Local del 2 de juliol de 2007 relatiu a la «Regularització de finques situades en l'illa compresa entre la Ronda Miquel Oliva Prat i la Gran Via».

7. Que el 23 de febrer de 2015, en el recurs ordinari núm. 46/2011 interposat per uns particulars contra l'acord d'aprovació definitiva del POUM 2010, la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar la sentència núm. 46/215 que en va declarar nul·litat de ple dret.

8. Que el 4 de febrer de 2016 el TS va dictar una interlocutòria que va inadmetre un recurs de cassació interposat contra l'anterior sentència del TSJ que va declarar nul de ple dret del POUM de 2010, la qual, en conseqüència, esdevingué ferma.

9. Que arran de la interlocutòria dictada pel TS el 4 de febrer de 2016 d'inadmissió del recurs de cassació contra la sentència del TSJ que declarà nul el POUM 2010, va recobrar vigència, amb efectes ex tunc -talment el POUM 2010 mai hagués existit-, el PGOU de 1993.

2) Antecedents quant al Pla Local d'Habitatge (expedient 2018/9546)

1. Que el 28 de juliol de 2021 el Ple de l'Ajuntament de Roses, acomplerta la tramitació administrativa preceptiva, aprovà definitivament el Pla Local d'Habitatge.

3) Pel que fa a aquest expedient administratiu núm. 2022/4716 relatiu a la tramitació i aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de la UA5.

1. Que el maig de 2025 els serveis tècnics del Departament de Planejament i Habitatge de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses redactaren el document de «Projecte de reparcel·lació voluntària de la unitat d'actuació UA5. Sistema de reparcel·lació per cooperació.»

2. Que el 10 de juny de 2025 l'arquitecta municipal lliurà un informe tècnic favorable quant a l'aprovació inicial en la mesura que justificava que el document complia totes les determinacions legalment exigibles.

4) Pel que al projecte d'urbanització de la UA 5 PGOU 1993 vigent (expedient 2022/11654).

1. Que el 15 de març de 2023 l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses va redactar el Projecte d'urbanització de la Unitat d'actuació UA 5, el qual s'ha de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació per cooperació.

2. Que el 5 de maig de 2023 fou emès pel tècnic municipal un informe favorable el referit Projecte d'urbanització de la Unitat d'actuació UA 5, amb un pressupost d'execució material de 371.620,83 €, IVA 21% inclòs, redactat pels serveis tècnics municipals i validat amb codis de verificació 1D14, 1D24, 1D34, 1D44 EX2022/011653 DT130323 PU22012OT.

3. Que el 18 de novembre de 2024 l'arquitecta municipal, cap del Departament de Planejament i Habitatge, informà favorablement l'aprovació inicial del projecte d'urbanització UA5 PGOU.

4. Que el desembre de 2024 els serveis jurídics informaren favorablement l'aprovació inicial del projecte d'urbanització de la UA5.

5. Que el 23 de desembre de 2024 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el Projecte d'urbanització de la UA 5, el va sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes i també d'audiència als interessats (organismes públics i empreses de subministrament de serveis afectades i altres operadors de serveis afectats, Agència Catalana de l'Aigua i Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona).

6. Que el 28 de juliol de 2025 fou aprovat definitivament el Projecte d'urbanització de la UA 5. Un cop publicat tal acord d'aprovació definitiva, fou executiu.

5) Pel que fa a la Modificació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística UA5 del PGOU 1993 de Roses (expedient 2025/000780)

1. Que el 4 de març de 2025 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment la Modificació de la delimitació de la UA5 del PGOU 1993 de Roses redactada pels serveis municipals d'Urbanisme, va sotmetre'l al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes i també d'audiència als interessats (Entitat Objectiu Immogestió SA): llur finalitat és ajustar el polígon de la UA5 a la realitat física existent amb l'exclusió de llur àmbit d'una petita porció d'una finca de propietat privada que, com a conseqüència de l'aprovació de la regularització de les esmentades finques, ha restat dins l'àmbit. Es tracta de recuperar la delimitació de la UA5 continguda en el POUM 2010 declarat nul per sentència ferma del TSJ.

2. Que el 19 de maig de 2025 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament la Modificació de la delimitació de la UA5 del PGOU 1993 de Roses, acord publicat al BOP Girona i notificat a l'interessat i transmesa també una còpia a la CTUG per llur coneixement i efectes.

6) Pel que fa a la redacció i tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent (expedient 2025/008471)

1. Que el 4 de setembre de 2025, aprovada definitivament el 19 de maig de 2025 la modificació de la delimitació de la UA5 del PGOU de Roses i el 28 de juliol de 2025 el Projecte d'urbanització de la UA 5, l'arquitecta municipal Cristina Casas i el jurista de planejament i gestió urbanística, Arnau Bañó, amb la col·laboració de les delineants Vicen Serrano i María Benitez, van signar el projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent.

2. Que el 4 de setembre de 2025 l'arquitecta municipal adscrita a planejament i gestió urbanística va informar favorablement el projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent.

3. El cap de Serveis Jurídics i Administratius del Departament de Contenciosos administratius de l'Ajuntament de Roses ha emès un informe, amb la conformitat de la secretària general, en els següents termes:

«(...) 4) *Naturalesa del sòl objecte del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent: inserció efectiva en la malla urbana de Roses.*

La UA5 del PGOU 1993 vigent es situa en un àmbit inserit plenament en la malla urbana de Roses. Per tant, l'àmbit i delimitació del projecte de reparcel·lació de la UA 5 del PGOU 1993 vigent està perfectament definit i acotat, sense suscitar cap mena de dubte i de controvèrsia. Aquesta circumstància favorable quant a la tramitació i aprovació definitiva d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 és extensiu a identificació i localització de les finques incloses dins de llur àmbit, que hauran de ser objecte d'aportació en el referit projecte de gestió urbanística.

5) *Classificació i qualificació del sòl inclòs dins l'àmbit de la UA5 en virtut del PGOU 1993 vigent:*

El sòl inclòs dins l'àmbit de la UA5, en virtut del PGOU 1993 vigent, té la classificació de sòl urbà no consolidat i la següent qualificació:

- (i) Sistema d'espais lliures i aparcament*
- (ii) Ordenació edificatòria segons volumetria específica (clau 9ci*)*

6) *Pràctica de la nota marginal pel Registre de la Propietat de Roses sobre les finques aportades de la reparcel·lació de la UA5 de l'inici del procediment reparcel·latori.*

L'article 5 del RD 1093/1997 regula la pràctica de la nota marginal de l'inici del procediment reparcel·latori:

- «1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.*
- 2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.*

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes».

I la previsió de la pràctica de la referida nota també es recull en l'article 131.1 RLUC:

«131.2 Un cop iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui la seva formulació, ha de sol·licitar del Registre de la propietat la corresponent informació sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística. El registrador, amb motiu d'aquesta sol·licitud, ha d'estendre al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació. Un cop inscrita la indicada nota marginal, les successives persones interessades que facin constar el seu dret en el Registre no han de ser citades preceptivament en l'expedient, excepte quan s'hi personin expressament».

La finalitat de la pràctica de la nota marginal de l'inici del procediment reparcel·latori i causa ex lege que en justifica llur previsió és que els negocis jurídics sobre les finques incloses en l'àmbit/parcel·les resultants o participacions no afectin llur tramitació, aprovació i inscripció registral.

Talment s'argumenta en el projecte de reparcel·lació objecte d'aquest informe jurídic, escau, de conformitat amb els articles 5 RD 1093/1997 i 131.1 RLUC, de practicar sobre les finques aportades la referida nota marginal de l'inici del procediment reparcel·latori.

Escau en conseqüència, a l'empara dels susdits articles, de sol·licitar al Registre de la Propietat de Roses que practiqui, sobre les finques aportades d'aquesta reparcel·lació, la referida nota marginal de l'inici d'aquest procediment administratiu per la tramitació, aprovació definitiva i inscripció registral d'aquest instrument de gestió urbanística. Tal sol·licitud es recull en la proposta d'aprovació inicial d'aquesta reparcel·lació.

7) Pel que fa a la superfície de la UA5 del PGOU 1993 vigent: 13.774,81 m2 d'acord amb la modificació de la delimitació aprovada per la JGL el 19 de maig de 2025.

Com s'ha expressat, la superfície de la UA5 que resulta de llur modificació produïda en virtut de l'acord de la JGL el 19 de maig de 2025, són 13.795,09 m² en lloc de la superfície consignada en la M51 PGOU de 13.774,81 m².

- (i) Aquest petit increment de superfície es destina a sistemes urbanístics (0,26 m² d'espais lliures i 39,45 m² de vialitat) i redueix la superfície del sòl que té atribuït aprofitament (19,43 m²).
- (ii) L'estructura de la propietat de la UA 5 d'acord amb la delimitació de la M51 PGOU era bàsicament municipal, llevat d'una petita porció que afectava la finca amb referència cadastral 44978-13.
- (iii) Arran de la regularització de finques aprovada per la Junta de Govern Local el 2 de juliol de 2007, recollida en el POUM 2010, la totalitat de l'àmbit era de propietat municipal.
- (iv) Amb la sentència del TSJ que va declarar nul el POUM 2010, confirmada pel TS, va recobrar vigència el PGOU 1993 i la delimitació de la UA5 recollida en la M51PGOU, la qual contenia una porció triangular propietat de l'entitat Objectiu Immogestió SA.
- (v) La delimitació de la UA5 de conformitat amb la regularització de finques aprovada per la Junta de Govern Local el 2 de juliol de 2007, recollida en el POUM 2010, s'ha recuperat a través de l'acord de la JGL el 19 de maig de 2025: té una superfície de 13.774,81 m² i la totalitat de les finques aportades pertanyen a l'Ajuntament.

Aquest extrem també està ben exposat i justificat en la memòria del projecte de reparcel·lació de la UA5.

8) Pel que fa a les finques aportades: superfície i càrregues inscrites.

L'àmbit de la UA5 del PGOU 1993 de Roses està constituït per quatre finques registrals, les quals són objecte d'aportació al projecte de reparcel·lació; llurs dades registrals, cadastrals, adreça a l'avinguda de Miquel Oliva Prat i superfície real, són les següents:

Adreça	Finca registral	referència cadastral	Superfície real	%
1. R M O Prat 66	36.556	44978-12	350,00 m ²	3,20
2. R M O Prat 64	1979	44978-11	6.165,40 m ²	44,70
3. R M O Prat 62	3977	44978-01	2.864,60 m ²	20,95

4. R M O Prat 60	10028	44978-09	925,00 m ²	5,95 Viari
			3.490,09 m ² 25,20	
Total			13.795,09 m²	100.00

El projecte de reparcel·lació, d'acord amb els articles 132.2 i 146 a) RTRLUC, consigna la superfície real de les finques aportades per l'Ajuntament de Roses, incloses dins l'àmbit de la UA5.

Cap de les quatre finques té construccions i instal·lacions incompatibles amb l'ordenació que s'executa i objecte d'enderrocament.

Les càrregues inscrites en el Registre de la Propietat que graven les finques aportades, són les següents:

- (i) La finca aportada núm. 1, registral núm. 36.556, adquirida per l'Ajuntament per títol d'expropiació, està gravada amb el dret preferent del reversionista per recuperar el bé expropiat si es compleixen els requisits dels articles 54 i 55 LEF.*
- (ii) La finca aportada núm. 2, registral núm. 1979, adquirida per l'Ajuntament per títol d'expropiació, està gravada amb el dret preferent del reversionista per recuperar el bé expropiat si es compleixen els requisits dels articles 54 i 55 LEF.*
- (iii) La finca aportada núm. 3, registral núm. 3977, resto segregat d'una finca matriu en el projecte de reparcel·lació de conformitat amb l'article 146 d) RTRLUC, adquirida per l'Ajuntament per títol de compravenda, es troba de lliure de càrregues i gravàmens.*
- (iv) La finca aportada núm. 4, registral núm. 10028, adquirida per l'Ajuntament per títol de permuta, es troba de lliure de càrregues i gravàmens.*
- (v) La finca aportada núm. 5, vialitat existent de propietat municipal d'una superfície total de 3.490,47 m², inclou la finca registral 31127 amb una superfície de 919,00 m², adquirida per l'Ajuntament per títol d'expropiació: aquesta finca registral es troba gravada amb el dret preferent dels reversionistes per recuperar el bé expropiat si es compleixen els articles corresponents de la LEF.*

D'acord amb l'article 148.1 a) RTRLUC, en la mesura que les càrregues que graven les referides finques aportades són incompatibles amb el planejament que s'executa, no es traslladen a les finques resultants que la substitueixi per subrogació.

Pel que fa a la indemnització econòmica contemplat a l'article 148.1 a) RTRLUC, no escau llur reconeixement car era un dret expectant atribuït en favor dels anteriors propietaris de les finques expropiades en virtut de la legislació d'expropiació forçosa, aportades per l'Ajuntament a la reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent, que tanmateix no s'ha perfeccionat en el curs dels anys en no haver-se produït el compliment dels requisits legalment exigits que emparaven llur exercici; per tant és un dret que va decaure i en la mesura que no s'ha consolidat i materialitzat, no és susceptible de cap indemnització econòmica en favor llurs.

Tots aquests extrems també estan ben argumentats en la memòria del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent.

9) Pel que fa al procediment administratiu de la tramitació administrativa del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 de Roses vigent per llur aprovació definitiva i inscripció en el Registre de la Propietat núm. 1 de Roses més la identificació dels interessats de la comunitat reparcel·latòria.

Pel que fa al procediment administratiu per la tramitació, aprovació definitiva i inscripció dels projectes reparcel·latoris, per llur naturalesa d'instrument de gestió urbanística que incideix directament en el dret de propietat, amb caràcter general, es regula en l'article 119 TRLUC i 125 RTRLUC.

En la mesura que el sistema de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent és la modalitat de cooperació (Article 5 de la modificació numero 51 PGOU vigent), i totes les finques aportades són propietat de l'Ajuntament de Roses, escau, per un principi de seguretat jurídica, tramitar l'aprovació d'aquest projecte de reparcel·lació de conformitat amb el procediment administratiu regulat a l'article 119.2 TRLUC:

- (i) Acord d'aprovació inicial.*
- (ii) Tràmit d'audiència als interessats per formular, en el seu cas, al·legacions.*
- (iii) Informar les al·legacions presentades pels interessats en el tràmit d'audiència conferit.*
- (iv) Acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent. (v) Ferm en via administrativa el projecte de susdit projecte de reparcel·lació de la UA5, lliurar el certificat preceptiu per llur inscripció en el Registre de la Propietat núm. 1 de Roses.*

D'acord amb l'article 44 LPAC, en compliment del principi de transparència i de participació en matèria urbanística, escau que l'acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació es publiqui un anunci al DOGC i al BOP de Girona més al tauler d'edictes de l'Ajuntament de Roses. I els interessats en el projecte de reparcel·lació de la UA5, d'acord amb els articles 129 LUC i 145 RLUC, són els següents:

- 1. Sr Josep Maria Sinyol Martínez*
- 2. Sra Ramona Sastre Peñarroya*
- 3. Sra Teresa Bataller Danés*
- 4. Agència Tributària de Catalunya*

Aquests interessats caldrà conferir-los tràmit d'audiència d'acord amb el procediment administratiu per la tramitació i aprovació definitiva d'aquest projecte de reparcel·lació.

10) Pel que fa a les parcel·les resultants: qualificació i demès determinacions legals.

Les finques resultants es regulen en l'article 147 RTRLUC; el règim aplicable a les càrregues preexistents que eventualment es traslladen a les finques resultants pel principi de subrogació real, es troba regulat a l'article 148 RTRLUC.

Les finques resultants de la reparcel·lació de la UA 5 són les següents:

	<i>Qualificació</i>	<i>Superfície</i>	<i>%</i>	<i>Sostre</i>	<i>Cost urb.</i>	<i>%</i>
<i>1)</i>	<i>Viari</i>	<i>4361,40</i>	<i>31,62</i>	<i>-</i>		
<i>2)</i>	<i>Aparcament</i>	<i>6718,41</i>	<i>48,70</i>	<i>-</i>		
<i>3)</i>	<i>R-2 edifici</i>	<i>792,00</i>	<i>5,74</i>	<i>4434,00</i>	<i>158.602,59 €</i>	<i>42,68</i>
<i>4)</i>	<i>R-3 edificis</i>	<i>1923,28</i>	<i>13,94</i>	<i>5955,28</i>	<i>213.018,24 €</i>	<i>57,32</i>
<i>Total</i>		<i>13.795,09</i>	<i>100%</i>	<i>10.389,28</i>	<i>371.620,83 €</i>	<i>100,00</i>

Amb relació a les finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent, el compliment de la legalitat urbanística s'acredita per la concurrència dels següents extrems:

- (i) L'ur superfície s'ajusta a l'ordenació d'aquest àmbit contingut en el planejament vigent aplicable.*

(ii) El sostre atribuït a les dues parcel·les resultants R-2 i R-3 és l'aprofitament urbanístic que el PGOU i l'ur M51 assignen a la UA5.

(iii) Part d'aquest sostre, com s'ha expressat, és destinat a habitatges de protecció oficial per pal·liar els problemes d'habitatges que té Roses per col·lectius concrets.

(iv) Les parcel·les R-2 i R-3 estan afectes al cost d'urbanització estimat de la UA5, distribuït proporcionalment de conformitat amb el sostre atribuït

(v) Les càrregues que graven les finques aportades, reconegudes als antics propietaris per ostentaven la condició ex lege de reversionistes, no es traslladen d'acord amb el principi de subrogació real a les parcel·les resultants R-2 i R-3 per ser incompatibles amb la nova ordenació que s'executa.

11) Pel que fa a les valoracions de les finques aportades i resultants.

El projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent aplica els articles 133 i 140 RTRLUC que regulen aquesta matèria. L'ur aplicació en aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 comporta els següents efectes jurídics:

(i) És una reparcel·lació amb un únic propietari que aporta la totalitat de les finques i és adjudicatari de les parcel·les resultants i cessions obligatòries i gratuïtes imposades pel planejament, en favor l'ur: l'Ajuntament de Roses.

(ii) Les finques aportades no tenen construccions i demès elements incompatibles amb l'ordenació que s'executa, susceptibles de valoració i indemnització en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació de la UA5. Tampoc hi ha ocupants i arrendataris.

(iii) No es produeixen excessos i defectes d'aprofitament entre propietaris susceptibles d'indemnització per fer efectiu el principi del just repartiment de les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

(iv) La UA5 és un sector únic inserit en el nucli urbà de Roses i, per tant, no escau d'aplicar ponderacions de valor als sòls de polígons discontinus per raó de l'ur localització.

(v) En la mesura que les dues parcel·les resultants s'adjudiquen íntegrament a l'Ajuntament de Roses, les regles de ponderació de l'article 37.5 RTRLUC tenen a penes virtualitat.

12) Pel que fa a l'agrupació instrumental de les finques aportades.

De conformitat amb l'article 7 del RD 1093/1997 que determina els extrems que ha de contenir un projecte de reparcel·lació, aquesta figura de gestió urbanística de la UA5 del PGOU 1993 vigent recull l'agrupació instrumental de totes les finques aportades incloses dins de llur àmbit.

13) Pel que fa al compte de liquidació provisional i les càrregues d'urbanització de la UA5 del PGOU de Roses.

Amb relació a les càrregues d'urbanització de la UA5 del PGOU 1993 vigent, el projecte de reparcel·lació recull els següents extrems:

- (i) Distribució de costos d'urbanització: els costos d'urbanització es repartiran per a cadascuna de les parcel·les resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic.*
- (ii) Identificació de càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·la: no hi ha càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·lació.*
- (iii) Drets de real·lotjament: no és necessari l'enderrocament de cap edificació destinada a habitatge, no pertoca l'aplicació de mesures que garanteixin el dret de real·lotjament dels seus residents en la mesura que no existeixen.*
- (iv) Parcels i arrendataris: les finques afectades per la reparcel·lació estan lliures de parcels, arrendataris, precaristes i ocupants.*

El compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent s'ajusta a la legalitat d'acord amb els següents extrems:

- (i) El cost de les obres d'urbanització de la UA5, que són les determinades en el projecte d'Urbanització de la UA5 amb un àmbit de 1.152,00 m² d'acord amb el plànol U.1 de Proposta d'urbanització, en la mesura que la resta de l'àmbit està urbanitzat en funció de llur ús en el planejament, amb un import de 307.124,65-€, sense IVA.*
- (ii) Els costos d'urbanització definitius es determinaran amb la liquidació de les obres una vegada executades.*
- (iii) Les despeses de redacció de projectes i assistència tècnica necessaris per portar a terme la gestió urbanística completa i llur valoració han estat, en part, costejats anticipadament per l'Ajuntament de Roses.*
- (iv) Altres treballs tècnics necessaris pel desenvolupament de la UA5 no han estat realitzats: direcció d'obres d'urbanització i el projecte de legalització de les*

instal·lacions d'enllumenat públic que seran duts a terme pels serveis tècnics municipals.

(v) Les despeses corresponents a l'encàrrec de la coordinació de seguretat i salut de les obres s'estimen en 900,00-€ sense IVA.

(vi) Les despeses de gestió considerades són les d'inscripció del projecte de reparcel·lació al Registre de la propietat núm. 1 de Roses més les derivades de la publicació d'anuncis, taxes de connexió a la xarxa de sanejament, etc: s'estima que les partides anteriors, juntament amb les publicacions de les aprovacions definitives i les despeses previstes d'inscripció al Registre de la Propietat núm. 1 de Roses comportaran un cost de 13.000,00 €, sense IVA.

(vii) Despeses derivades de les excavacions arqueològiques a realitzar per a l'obtenció de l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. S'ha redactat un projecte amb l'objectiu de descriure les obres consistents en els moviments de terres amb la finalitat de detectar possibles restes o jaciments de valor arqueològic, abans de procedir als moviments de terres propis de l'execució dels fonaments i estructures dels edificis previstos: el cost de les obres són les que es determinen en el projecte «pels treballs previs per desenvolupar habitatge assequible i protegit a l'àmbit de la UA 5» de data juny de 2022 i amb un pressupost de 120.921,48-€, sense IVA.

Resum de les partides que integren les càrregues d'urbanització que graven, amb caràcter real, les dues finques resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic (IVA inclòs):

<i>1. Costos d'urbanització:</i>	<i>371.620,83 €</i>
<i>2. Assistència tècnica:</i>	<i>1.089,00 €</i>
<i>3. Despeses de gestió:</i>	<i>15.730,00 €</i>
<i>4. Excavacions arqueològiques:</i>	<i>177.178,49 €</i>
<i>Total:</i>	<i>565.618,32 €</i>

La distribució de les càrregues d'urbanització devers les dues finques resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic, adjudicades a l'Ajuntament de Roses per llur qualitat de propietari únic, consignat en el projecte de reparcel·lació, és la següent:

<i>R2:</i>	<i>42,68%</i>	<i>241.405,90 €</i>
<i>R3:</i>	<i>57,32%</i>	<i>324.212,42 €</i>
<i>Total</i>	<i>100,00%</i>	<i>565.618,32 €</i>

Les despeses d'urbanització i el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent s'ajusta a la normativa urbanística catalana vigent aplicable a aquesta figura de gestió urbanística.

14) Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses: plànols.

Els plànols del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 vigent són els enumerats en l'article 150 RLUC:

- a) Plànol de situació de la U5 objecte d'aquesta reparcel·lació.*
- b) Plànol de l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.*
- c) Plànol de finques aportades.*
- d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.*
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.*

Per tant, els plànols que conté aquest projecte de reparcel·lació compleix plenament amb la UA5.

15) Conclusió: escau l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses per llur tramitació administrativa i aprovació definitiva més la inscripció registral.

En la mesura que el projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses s'ajusta a la legalitat pel que fa a les determinacions que conté exigides en la normativa urbanística catalana vigent, i ensems compleix amb el principi de jerarquia normativa consagrat a l'article 13 LUC pel que fa a la superfície i aprofitament urbanístic atribuït, escau, d'acord amb el principi de legalitat consagrat en els articles 103.1 Ce i 3.1 Llei 40/2015, d'aprovar-lo inicialment per l'òrgan competent per llur tramitació administrativa. (...)

Fonaments de dret

Primer. Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (DOGC núm. 5686, de 3.08.2010).

Segon. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (BOE núm. 236, de 02.10.2015).



Tercer. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012).

Quart. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006).

Cinquè. Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, de 31.10.2015).

Sisè. Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl (BOE núm. 270, de 9 de novembre de 2011).

Setè. Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les normes complementàries al reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (BOE núm. 175, de 23.07.1997).

Vuitè. Decret de 8 de febrer de 1946 que aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (BOE núm. 58, de 27.02.1946).

Novè. Decret de 14 de febrer de 1947 que aprova el Reglament Hipotecari (BOE núm. 106, de 16.04.1947).

Desè. Reial decret 1020/1993, de 25 de juny, que aprova les normes tècniques de valoració i quadre marc de valors del sòl i de les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana (BOE núm. 174, de 22.07.1993).

Onzè. Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el reglament del patrimoni dels ens locals (DOGC núm. 1076 de 2 de desembre de 1988)

Dotzè. Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (DOGC núm. 2066, de 23.06.1995).

Tretze. Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (BOE núm. 124, de 25.05.2023)

Catorze.- Llei 9/2017, de 8 novembre, de contractes del sector públic (BOE núm. 272, de 09.11.2017, de 24 de 2017)

Quinzè.- Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, que aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques (BOE núm. 257, de 26.10.2001).

Setzè. Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals (DOGC núm. 4640, de 24.05.2006)

Dissetè Reial decret de 24 de juliol de 1889 que publica el Codi Civil (Gaceta de Madrid 206, de 25.07.1889).

Divuitè. Constitució espanyola (BOE núm. 311, de 29.12.1978).

Dinovè. Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (BOE núm. 80 de 3 d'abril de 1985).

Vintè. Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, que aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local (BOE núm. 96 de 22 d'abril de 1986)

Vint-i-unè. Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (DOGC núm. 96 de 22 d'abril de 1986).

Vint-i-dosè. Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, que aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les entitats locals (BOE núm. 305, de 22 de desembre de 1986).

Vint-i-tresè. Decret de 17 de juny de 1955 que aprova el Reglament de Serveis de les Corporacions locals (BOE núm. 196, de 15 de juliol de 1955).

Vint-i-quatrè. Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració local amb habilitació de caràcter nacional. (BOE núm. 67, de 17.03.2018)

Vint-i-cinquè. Pla general d'ordenació urbana de Roses de 1993 (acord CUG aprovació definitiva 07.07.1993; DOGC núm. 1.793, de 06.09.1993).

Vint-i-sisè. Pla territorial parcial de les comarques gironines (acord Govern de Catalunya de 14.09.2010; DOGC núm. 5.735 de 15.10.2010).

Vint-i-setè. Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (acord de la CTC del 28 de gener de 2021; DOGC núm. 8341 del 15 de febrer de 2021).

Vint-i-vuitè. L'òrgan competent per adoptar aital resolució és la Junta de Govern local de l'Ajuntament de Roses en virtut del decret d'Alcaldia 2023LLDE002476 dictat el 23 de juny de 2023 de delegació d'atribucions de l'alcalde envers aital òrgan.

Acord

1. Constatar la legalitat del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses redactat d'ofici per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses l'agost de 2025, signat el 4 de setembre de 2025 per l'arquitecta i el jurista de planejament, expropiacions i gestió urbanística, en la mesura que recull les determinacions exigides en la normativa urbanística catalana vigent i, ensems, compleix amb el principi de jerarquia normativa consagrat a l'article 13 LUC pel que fa a la superfície i aprofitament urbanístic atribuït pel planejament superior objecte de desenvolupament.
2. Aprovar inicialment, d'acord amb l'article 119.2 a) LUC, el projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses redactat d'ofici per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses i que fou signat el 4 de setembre de 2025 per l'arquitecta i el jurista de planejament, expropiacions i gestió urbanística.
3. Sol·licitar a la registradora del Registre de la Propietat núm. 1 de Roses que practiqui, de conformitat amb els articles 5 RD 1093/1997 i 131.1 RLUC, sobre les següents finques aportades d'aquest projecte de reparcel·lació incloses dins l'àmbit de la UA5, la nota marginal de l'inici del procediment reparcel·latori:

- 1) Finca registral núm. 36.556.
- 2) Finca registral núm. 1.979.

- 3) Porció de 2.864,60 m2 que es segreguen de la finca registral núm. 3.977.
 - 4) Finca registral núm. 10.028.
 - 5) Finca registral núm. 31.127.
4. Acordar, d'acord amb l'article 119.2 c) LUC, de sotmetre el projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses al tràmit d'informació pública per un termini d'un mes, amb l'atorgament del tràmit d'audiència amb citació personal als següents interessats:
- 1) Josep Maria Sinyol Martínez
 - 2) Ramona Sastre Peñarroya
 - 3) Teresa Bataller Danés
 - 4) Agència Tributària de Catalunya
5. Notificar aquest acord a Josep Maria Sinyol Martínez, Ramona Sastre Peñarroya, Teresa Bataller Danés i a l'Agència Tributària de Catalunya per llur coneixement i efectes.
6. Notificar aquest acord al Registre de la Propietat núm. 1 de Roses per tal que practiqui, de conformitat amb els articles 5 RD 1093/1997 i 131.1 RLUC, sobre les finques aportades del projecte de reparcel·lació de la UA5, la nota marginal de l'inici del procediment reparcel·latori.
7. Publicar en virtut de l'article 44 LPAC aquest acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU de Roses al DOGC i al BOP de Girona més al tauler d'edictes de l'Ajuntament de Roses.
8. Facultar a l'alcalde per tal que realitzi tants actes i gestions com calguin per a l'execució dels presents acords.
9. Aquest acord, que és un acte de tràmit qualificat no és susceptible de recurs contenciós administratiu davant el jutjat Contenciós Administratiu de Girona en el termini de dos mesos d'ençà llur notificació i tampoc de recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació, llevat, en el seu cas, de l'eventual aplicació de l'article 112.1 LPAC. Exp.: 2025/008471.

»



I, perquè així consti, signo aquest certificat a la data de la signatura electrònica.

(Document signat electrònicament)

El Codi Segur de Verificació equival a la signatura del certificat, al identificar i autenticar la competència d'aquest Ajuntament per a la seva expedició. (Art. 42.b de la Llei 40/2015, de l'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic)

