



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA 5. SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ

ÍNDEX

I MEMÒRIA

1. Identificació i agents del document del projecte de reparcel·lació de la UA5.
2. Antecedents:
 - 2.1 Antecedents generals.
 - 2.2 Antecedents particulars.
3. Marc normatiu que regula els projectes de reparcel·lació.
4. Pràctica de la nota marginal sobre les finques aportades d'aquesta reparcel·lació.
5. Concepte de la reparcel·lació i procediment administratiu per llur tramitació i aprovació:
 - 5.1 Reparcel·lació: concepte i contingut de la memòria.
 - 5.2 Procediment administratiu per l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.
 - 5.3 Interessats en aquest projecte de reparcel·lació.
6. Eficàcia i efectes de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.
7. Descripció del planejament que s'executa. Característiques de la UA 5.
8. Objectius i criteris de la reparcel·lació de la UA5. Modalitat per Cooperació.
9. Descripció de l'àmbit d'actuació.
10. Valoració de les finques aportades i resultants.
11. Relació de les finques aportades.
12. Agrupació instrumental.
13. Definició, criteris i descripció de les finques resultants.
14. Identificació de les càrregues d'urbanització: compte de liquidació provisional.

II FINQUES APORTADES

III. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL DE LES FINQUES RESULTANTS

IV FINQUES RESULTANTS

V COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

VI PLÀNOLS

- I.1_ Situació i àmbit – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/2000
- I.3_ Ortofoto – 1/2000
- I.4_ Planejament vigent – 1/1000
- I.5_ Modificació puntual PGOU núm. 51 - 1/1000
- R.1_ Finques aportades – 1/1000
- R.2.1_ Finques resultants-cadastre – 1/1000
- R.2.2_ Finques resultants-topogràfic – 1/1000
- R.3_ Superposició finques aportades i resultants – 1/1000

VII ANNEXES

1. Fitxes cadastrals i fitxes de l'inventari de béns municipal de les finques aportades.
2. Extracte del «projecte de Modificació de la delimitació del polígon d'actuació UA5». (exp. 2025/000780)
3. Extracte del «Projecte per completar la urbanització de l'àmbit de la unitat d'actuació UA-5» (exp. 2022/011654).

1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL DOCUMENT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA5.

a) Títol document

Reparcel·lació de l'àmbit de la Unitat d'actuació UA 5 del Pla General d'Ordenació Urbana. Sistema de reparcel·lació per cooperació.

b) Promotor

Ajuntament de Roses

c) Autors del Document: Àrea d'Urbanisme i de Secretària General de l'Ajuntament de Roses

Sra. Cristina Casas i Facerias, arquitecta, cap del Departament de Planejament i Habitatge de l'Àrea d'Urbanisme

Sr. Arnau Bañó i Vallalta, llicenciat en dret, Tècnic d'Administració General, cap dels serveis jurídics i administratius del Departament de planejament i Habitatge de l'Àrea d'Urbanisme.

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

Sra. Vicenta Serrano i Muñoz, delineant

Sra. Maria Benítez i Sanchez, delineant

2. ANTECEDENTS

2.1 ANTECEDENTS GENERALS

a) Plans generals municipals del municipi de Roses que s'han aprovat definitivament els darrers quaranta anys.

Pel que fa a les figures de planejament general aprovades els darrers quaranta anys en el municipi de Roses, s'ha de consignar que l'any 1985 fou aprovat definitivament i publicat el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses; i el 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; aquest acord fou publicat en el BOP de Girona núm. 113, del 14 de setembre de 1993.

El 12 de desembre de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació núm. 51 del PGOU relativa a la Unitat d'Actuació UA 5; el 20 d'abril de 2006 la CTUG en donà llur conformitat a la M51PGOU i, en conseqüència, el 7 de juliol de 2006 fou publicada en el DOGC: el sistema d'actuació fixat en l'article 5 M51PGOU fou el de reparcel·lació per cooperació.

El 11 de febrer de 2010 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el POUM de Roses, acord que fou publicat en el DOGC núm. 5682 de 30 de juliol de 2010: recollia la delimitació de la UA5 procedent de l'acord adoptat per la

JGL el 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».

El 23 de febrer de 2015, en el recurs ordinari núm. 46/2011 interposat 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. 89/2015 que va declarar-lo nul de ple dret; i el 4 de febrer de 2016 el TS va dictar una interlocutòria que va inadmetre un recurs de cassació interposat per l'Ajuntament de Roses contra l'anterior sentència del TSJ que havia declarat nul de ple dret el POUM de 2010, la qual, en conseqüència, esdevingué ferma.

La nul·litat de ple dret del POUM de l'any 2010 a conseqüència de la sentència dictada l'any 2015 pel TSJ, confirmada l'any següent pel TS, va comportar com efecte directe i immediat que recobrés vigència, amb efectes *ex tunc*, talment com si el POUM mai hagués existit i desplegat efectes jurídics, el PGOU de 1993, actualment vigent.

b) Pel que fa a la Modificació 51 del PGOU 1993 de Roses que va delimitar la UA5.

El 12 de desembre de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordà d'aprovar definitivament la Modificació núm. 51 del PGOU relativa a la Unitat d'Actuació UA 5; el 20 d'abril de 2006 en donà llur conformitat, i el 7 de juliol de 2006 fou publicada en el DOGC. (Exp. 2004/001237-PL04001OT): el sistema d'actuació establert en l'article 5 d'aquesta modificació núm. 51 PGOU és el de reparcel·lació per cooperació.

Una de les finalitats de la M51PGOU fou destinar un gran espai a dos usos d'un considerable interès en el municipi de Roses. El primer fou la creació de places d'aparcament ocasionals a causa de la situació d'aquesta UA en la entrada de la vila, per ser un lloc adient per a destinar-lo a aquest ús durant la època estival, on l'afluència de turistes és considerable i la manca de places d'aparcament per estacionar vehicles és una necessitat palesa i notòria. És pretén, amb la creació d'un pàrquing públic a l'entrada del nucli urbà de Roses, d'evitar l'excés de circulació rodada al centre amb la conseqüent millora considerable de la qualitat de vida dels ciutadans i dels visitants.

Per altra banda, la memòria justificativa de la modificació manifesta que llur propòsit era d'alliberar la Gran Via, on s'instal·la cada diumenge el mercat setmanal. És una via molt important d'entrada i sortida del nucli urbà, i llur obstrucció els diumenges provoca la congestió d'altres vies alternatives, sobretot en les èpoques estivals on es projecten sobre el municipi els turistes i visitants. El trasllat del mercat és també una mesura per millorar la qualitat de vida dels residents en el nucli urbà.

La memòria social estableix la previsió, en aquest polígon, de la construcció de quatre edificis amb una reserva mínima del 20% de sostre destinada a habitatge de protecció pública.

c) Pel que fa al Pla Local d'Habitatge que fou aprovat definitivament per acord plenari el 28 de juliol de 2021

El 28 de juliol de 2021 el Ple municipal aprovà definitivament el Pla Local d'Habitatge (Exp. 2018/009546-PL18004EN). Sumàriament, llurs extrems principals són els següents:

- D'acord amb el cens de l'any 2011, el parc d'habitatges existent a Roses era de 25.712 unitats dels quals 7.849 són principals i 4.058 inscrits en el Registre d'habitatges turístics; s'estimava que hi havia aproximadament uns 1.270 habitatges desocupats, majoritàriament a La Vila i Santa Margarida-Salatar); s'havien detectat uns 30-40 casos anuals de situacions i/o intents d'ocupació irregular; i una sobreocupació en 20-30 habitatges. Aquesta problemàtica, de l'any 2011 ençà s'ha aguditzat.
- Roses tenia aleshores, l'any 2011, 20.057 habitants i 8.478 llars; a l'estiu la població arriba fins els 100.000 habitants aproximadament; d'ençà l'any 2012 s'ha produït un estancament de la població; segons l'escenari endogen i el mig-baix, Roses podria tenir un increment entre 68 i 208 habitants i 26 i 88 noves llars anuals arribant l'any 2026 als 20.482 i els 21.504 habitants (154-526 noves llars pel període del PLH); hi ha 407 persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit; la renda bruta familiar de les llars ha disminuït en el curs dels anys, i la meitat es situa amb ingressos inferiors a 10.000.- €/any; el 62% té entre 35 i 65 anys, d'una sola persona (37%), seguit de dues persones (25%). L'any 2019, des de serveis socials, foren ateses 52 llars en situació o risc de manca o pèrdua de l'habitatge (desnonaments, sense sostre), a més de 36 casos de violència de gènere el 2018.
- L'accés a l'habitatge a Roses crea tensions: hi ha un desajust important entre l'oferta i la demanda; una baixa presència d'habitatge de lloguer de llarga durada (1%) amb molta dificultat per trobar lloguers per sota els 500-€.; un 60% de les llars del municipi de Roses no podrien accedir a un lloguer mig per un pis de 70m²; i els recursos habitacionals del municipi són escassos per donar resposta a la demanda.
- D'acord amb el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (en fase d'aprovació inicial), Roses és un municipi d'àrea preferent per a desenvolupar-hi actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada, i caldria obtenir uns 621 habitatges socials en els propers 15 anys, tant procedents d'obra nova com del parc existent.
- El Pla Local d'Habitatge proposa 26 actuacions per desenvolupar al llarg dels propers sis anys, entre més, la promoció d'habitatges assequibles a través de

tercers d'agents que puguin adquirir un dret de superfície sobre sòl municipal per construir habitatges de protecció oficial.

d) Pel que fa a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca de la UA-5-ronda Miquel Oliva Prat de Roses per destinar-la a la promoció d'habitatges de lloguer assequible.

El 9 de febrer de 2022 la Regidora de l'Àrea d'Urbanisme redactà una memòria en virtut de la qual sol·licità a l'Àrea d'Urbanisme d'acollir-se a una convocatòria de subvenció de la Diputació de Girona per a la redacció de l'Estudi de viabilitat i definició de les condicions per el concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca de la UA-5-ronda Miquel Oliva Prat de Roses, per destinar-la a la promoció d'habitatges de lloguer assequibles. (EXP. 2022/001172).

2.2 ANTECEDENTS PARTICULARS:

Pel que fa a la reparcel·lació de la UA5, objecte de l'expedient administratiu núm. 2025/008471, s'han de tenir en compte també els següents antecedents a causa de la connexió que hi ha amb els expedients administratius relatius al projecte d'urbanització i de la nova delimitació de la UA5, motivada, aquesta última, per causa de la nul·litat de ple dret del POUM de l'any 2010 a conseqüència de la referida sentència núm. 89/2015 dictada el 23 de febrer de 2015 per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el recurs ordinari núm. 46/2011.

La sentència del TSJ que va declarar nul el POUM de l'any 2010 provocà considerables desajustos entre la realitat i l'ordenació projectada, els quals, en el curs d'aquests anys, en part, s'han esmenat a través de successives modificacions puntuals de planejaments i de noves delimitacions de sectors i àmbits d'unitats d'actuacions i de polígons d'actuació urbanística.

a) Quant al projecte d'urbanització de la UA 5 PGOU s'han de consignat els següents fets (Expedient 2022/11654).

El 23 de desembre de 2024 la Junta Govern Local va aprovar inicialment el «Projecte per completar la urbanització de la Unitat d'actuació UA 5" (1D14, 1D24, 1D34, 1D44 EX2022/011653 DT130323 PU22012OT.), sotmès 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.)

Amb data 20 de juny de 2025 els serveis tècnics de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses va redactar el «Projecte per completar la urbanització de la Unitat d'actuació UA 5" (2D14, 2D24, 2D34, 2D44 EX2022/011654 DT20025 PU22012OT) amb un pressupost d'execució material de **371.620,83 €**, IVA 21% inclòs, el qual s'havia de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació per cooperació.

I lliurats els informes tècnics i jurídics municipals favorables, i també, en el mateix sentit, el de l'ACA, el 28 de juliol de 2025 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el «Projecte per completar la urbanització de la Unitat d'Actuació UA5», acord que fou notificat als interessats i publicat per llur executivitat.

b) Quant a la Modificació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística UA5 del PGOU de Roses (Expedient administratiu núm. 2025/780)

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 el inventari municipal i ensems accedí al registre de la propietat de Roses.

El POUM de Roses, que fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 11 de febrer de 2010, recollia la delimitació de la UA5 resultant de l'acord adoptat per la JGL el 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».

Arran de la sentència núm. 89/2015 dictada pel TSJ el 23 febrer de 2015 en el recurs ordinari núm. 46/2011 que va declarar nul el POUM de l'any 2010, va recobrar vigència el PGOU de 1993, el qual recollia tanmateix la delimitació de la UA 5 grafiada en la M51 PGOU que fou aprovada definitivament el 12 de desembre de 2005: aquesta delimitació incorporava una petita porció d'una finca privada i no s'ajustava a les finques registrals delimitades en el cadastre i recollides en l'inventari municipal de béns immobles.

El 4 de març de 2025 la JGL va aprovar inicialment la Modificació de la delimitació de la UA5 del PGOU de Roses redactada pels serveis municipals d'Urbanisme, va sotmetre-la al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes i també d'audiència als interessats (Entitat Objectiu Immogestió SA): llur finalitat era d'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, havia restat dins l'àmbit. Es tractava de recuperar la delimitació de la UA5 continguda en el POUM 2010, declarat nul per la referida sentència ferma núm. 89/2015 dictada el 23 de febrer de 2015 pel TSJ en el recurs ordinari núm. 46/2011.

El 19 de maig de 2025 la JGL va aprovar definitivament la Modificació de la delimitació de la UA5 del PGOU de Roses, acord que fou publicat al BOP Girona i notificat a l'interessat i transmesa també una còpia a la CTUG per llur coneixement i efectes.

Per tant, la UA5 té la delimitació gràfica i superfície recollida en el POUM de 2010, amb les següents conseqüències:

- L'àmbit delimitat comprèn només quatre finques de propietat municipal, degudament inscrites en el registre de la propietat de Roses.
- L'àmbit de la UA5 coincideix amb la delimitació gràfica i cadastral.

El projecte de reparcel·lació i el d'urbanització coincideixen amb la delimitació de la UA5 que resulta de l'acord de la JGL del 19 de maig de 2025, que recupera la delimitació gràfica aprovada per l'acord de la JGL del 2 de juliol de 2007 i recollit en el POUM de l'any 2010.

3. MARC NORMATIU QUE REGULA ELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ.

El marc legal que regula aquesta figura de gestió urbanística està integrat per la següent normativa aplicable, catalana i estatal:

Primer.- 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).

Segon.- 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).

Tercer.- 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).

Quart.- 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).

Cinquè.- 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).

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

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

Vuitè.- 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).

Novè.- 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)

Desè.- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (BOE núm. 264, de 4 de novembre de 2003).

I a nivell reglamentari, també s'han de tenir en compte els següents planejaments:

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

Segon.- Modificació núm. 51 del PGOU relativa a la Unitat d'Actuació UA 5 (DOGC 7 de juliol de 2006)

Tercer.- Pla Territorial Parcial de les comarques gironines (acord Govern de Catalunya de 14.09.2010; DOGC núm. 5.735 de 15.10.2010)

Quart.- 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).

S'ha de consignar que les determinacions contingudes en el PTPCG i el PDUSC, l'àmbit dels quals abasta també el municipi de Roses, no tenen tanmateix cap mena d'incidència amb relació a la UA5, la regulació normativa de la qual es troba en la M51PGOU: aquest planejament atorga cobertura jurídica a aquesta reparcel·lació.

4. PRÀCTICA DE LA NOTA MARGINAL SOBRE LES FINQUES APORTADES EN AQUESTA REPARCEL·LACIÓ DE LA UA5.

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·ladori i causa *ex lege* que en justifica llur previsió és que els negocis jurídics fets amb posterioritat sobre les finques incloses en l'àmbit/parcel·les resultants o participacions, no afectin llur tramitació, aprovació i inscripció registral.

De conformitat amb els articles 5 RD 1093/1997 i 131.1 RLUC, sobre les finques aportades d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 del PGOU 1993 de Roses, s'ha de practicar la referida nota marginal de l'inici del procediment reparcel·ladori.

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.

5. CONCEPTE DE LA REPARCEL·LACIÓ I PROCEDIMENT ADMINISTRATIU PER LLUR TRAMITACIÓ I APROVACIÓ: INTERESSATS EN L'EXPEDIENT REPARCEL·LADORI.

5.1 REPARCEL·LACIÓ: CONCEPTE I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA.

Pel que fa a la modalitat de cooperació, es troba regulada a l'article 139 TRLUC i 180 RTRLUC:

«1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

2. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.»

La figura de la reparcel·lació es troba regulada en el DL 1/2010, Decret 305/2006 i el RD 1093/1997. Específicament, la definició de la reparcel·lació es troba a l'article 124.1 TRLUC:

«1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic».

D'una manera més extensa, l'article 103 RLUC enumera els objectius i finalitats que persegueix una reparcel·lació:

- «a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

En aquesta línia, l'article 144 RTRLUC defineix el contingut que ha de tenir la memòria d'una reparcel·lació:

«144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.*
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.*
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.*
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:*
 - 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.*
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.*
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.*
 - e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han*

de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

144.2 Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

I l'article 150 RTRLUC enumera la documentació gràfica que ha de contenir qualsevol projecte de reparcel·lació:

«150.1 El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la següent documentació gràfica:

a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.

b) Plànol que reflecteixi 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.

150.2 Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior han de redactar-se sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

Les anteriors determinacions, exigides *ex lege* en la normativa urbanística catalana vigent aplicable, són contingudes en aquest projecte de reparcel·lació de la UA5.

5.2 PROCEDIMENT ADMINISTRATIU PER L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

Pel que fa al procediment administratiu per la tramitació, aprovació definitiva i inscripció dels projectes reparcel·lators, 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:

«1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

a)

b)

c) Els projectes de reparcel·lació.

d) ...

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

...

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

...»

L'article 164 RTRLUC, en desenvolupament de l'article 119.3 TRLUC, regula específicament la figura de la reparcel·lació voluntària, aplicable al sistema de reparcel·lació en general, amb independència de la modalitat concreta: compensació bàsica, compensació per concertació, cooperació o sectors d'urbanització prioritària.

«164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària. 164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat. 164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació. 164.4 ...».

El propòsit de legislador català amb la regulació de la figura de la reparcel·lació voluntària, interpretada d'acord amb les regles contingudes en l'article 3.1 del Codi Civil espanyol de 1889, ço és, en virtut del sentit de llurs paraules, amb relació al context, antecedents històrics i legislatius, realitat del temps que s'ha d'aplicar i en funció de llur esperit i finalitat, és prescindir, si hi ha unanimitat de tots els propietaris afectats, del tràmit d'aprovació dels estatuts i de les bases d'actuació que regeixen les juntes de compensació, més la constitució en escriptura pública de la referida entitat urbanística col·laboradora i llur inscripció en el registre pertinent per dotar-la de personalitat jurídica.

La constitució d'una Junta de compensació, amb el compliment de tots els tràmits requerits en el procediment administratiu (audiència als interessats, reconeixement del dret d'interposar-hi un recurs de reposició contra l'acord d'aprovació definitiva de les bases d'actuació i dels estatuts, adhesió a la Junta de compensació un cop constituïda en escriptura pública més la inscripció en el registre d'entitats urbanístiques col·laboradores) es pot dilatar més d'un any: evitar aquest tràmit té considerables avantatges pel que fa als costos econòmics que s'estalvien els propietaris més el temps que hi guanyen, i la càrrega de feina que s'allibera l'Administració Pública actuant de fer.

En aquest cas concret, en la mesura que el sistema de reparcel·lació de la UA5 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.

5.3 INTERESSATS EN AQUEST PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

Pel que fa als interessats en el projecte de reparcel·lació, són definits, en congruència amb l'article 4 LPAC, en els articles 129 TRLUC i 145 de llur reglament:

Article 129 TRLUC que regula la comunitat de reparcel·lació i les persones interessades:

«1. Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició».

Article 145 RTRLUC que regula enumera les persones interessades en l'expedient reparcel·latori:

«El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària».

Ostenten la condició d'interessats en aquest projecte de reparcel·lació, d'acord amb les dades consignades en el registre de la propietat, les següents persones físiques i jurídiques i Administracions i entitats públiques:

NOM	NIF	ADREÇA	CONCEPTE
Josep M ^a Sinyol Martínez	40409895E	Ctra. De les Arenes, 43-47 17480 Roses	Reversionistes finca aportada A1 (finca registral 36556)
Ramona Sastre Peñarroya	40391405R		
Teresa Bataller Danés	40390130Z	Carrer del Pou, 10 17480 Roses	Reversionista finca aportada A2 (finca registral 1979)
Josep M ^a Sinyol Martínez	40409895E	Ctra. De les Arenes, 43-47 17480 Roses	Reversionistes finca aportada vialitat (finca registral 31127)
Ramona Sastre Peñarroya	40391405R		
Agència Tributaria de Catalunya. Delegació a Girona		Carrer Barcelona, 54 17002 Girona	Titular dels tributs que graven les finques aportades

Els interessats d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 adès identificats, d'acord amb el procediment administratiu per llur aprovació definitiva, caldrà atorgar-los tràmit d'audiència per si volen formular al·legacions; i un cop aprovada definitivament aquesta figura de gestió urbanística, caldrà notificar-los aital acord amb el dret a interposar-hi un recurs potestatiu de reposició o d'acudir, alternativament, directament a la via contenciosa-administrativa.

6. EFICÀCIA I EFECTES DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

Completada la tramitació administrativa del projecte de reparcel·lació de la UA5 de conformitat amb el procediment regulat a l'article 119.2 TRLUC, llur aprovació definitiva per l'Ajuntament de Roses desplegarà els següents efectes jurídics.

L'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació té els efectes jurídics recollits en l'article 127 TRLUC:

«L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria o, en el supòsit del segon punt de l'article 124.2.b, la transferència del sòl destinat a sistema urbanístic al municipi en què s'actua a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.*
- b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.*
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.*
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.*
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.*

Aprovat definitivament un projecte de reparcel·lació, per inscriure'l en el registre de la propietat, s'ha de lliurar un certificat amb el contingut exigint en l'article 128 TRLUC:

- «1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.*
- 2. En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i la certificació de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació són suficients per a la inscripció en el Registre de la Propietat».*

L'article 152 RTRLUC recull el contingut de la certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació:

«La certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que ha d'expedir l'òrgan competent als efectes de la inscripció del projecte en el Registre de la propietat ha de fer constar, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia que assenyalava l'article anterior, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte».

Finalment l'article 153 RTRLUC regula els efectes jurídico-reals derivats de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació:

«L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 121 de la Llei d'urbanisme».

L'article 6 del RD 1093/1997, regula els requisits d'accés del projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat.

«Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha

certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas».

El compliment d'aquests articles és imprescindible per l'accés i inscripció d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 en el Registre de la Propietat núm. 1 de Roses, amb l'extinció de les finques aportades i la creació de les finques resultants ajustades a la nova ordenació que s'executa.

7. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA. CARACTERÍSTIQUES DE LA UA5.

La UA5 és un polígon inserit plenament en la malla urbana de Roses. Per tant, l'àmbit i delimitació del projecte de reparcel·lació de la UA 5 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.

La superfície real de la UA5, d'acord amb la modificació de la delimitació aprovada per la JGL el 19 de maig de 2025, són 13.795,09 m2.

La superfície de **13.795,09 m2** que té la UA5, en lloc de la superfície consignada en la M51 PGOU en 13.774,81 m2, resulta de llur modificació produïda en virtut de l'acord de la JGL el 19 de maig de 2025. Amb relació a aquest lleuger increment de superfície, cal consignar els següents extrems:

- a) 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).
- b) 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, propietat de l'entitat Objectiu Immogestió SA.
- c) 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.
- d) A causa de la sentència núm. 89/2015 dictada el 23 de febrer de 2015 pel TSJ en el recurs ordinari núm. 46/2011 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,

amb una superfície de 13.774,81 m² i que contenia una porció triangular propietat de l'entitat Objectiu Immogestió SA.

- e) 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: la UA5 té una superfície de **13.795,09 m²** i la totalitat de les finques aportades pertanyen a l'Ajuntament de Roses.

Els planejaments que s'executen en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5, que alhora li confereixen cobertura normativa a aquesta figura de gestió urbanística, són els següents:

- El Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona i publicat al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.
- La Modificació puntual núm. 51 del PGOU de l'àmbit de la UA 5 aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 12 de desembre de 2005, donada la conformitat en data 20 d'abril de 2006 i publicada al DOGC en data 7 de juliol de 2006.

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:

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

Pel que fa a l'àmbit delimitat per la Modificació puntual de la UA 5 es troba grafiat en el següent plànol amb color vermell (imatge 1).

Cal fer esment que els límits de les finques amb referència cadastral 44978-12 i 13 es van regularitzar a conseqüència de l'expedient «Regularització de finques situades en l'illa compresa entre la Ronda _Miquel Oliva Prat i la Gran Via» (exp. 2007/002967).

Per acord adoptat per la Junta de Govern Local el 2 de juliol de 2007 es va aprovar definitivament tal regularització de límits de les referides finques; aquest acord fou publicat en el BOP de Girona núm. 147 del 26 de juliol de 2007.

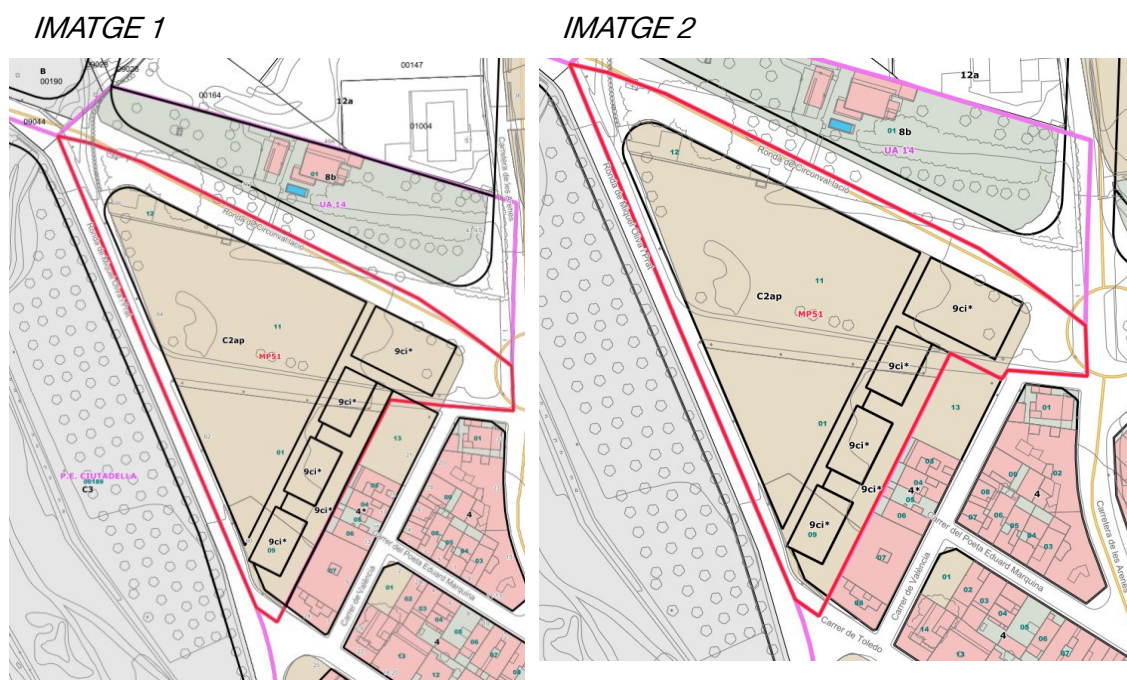
La regularització de límits de les finques amb referència cadastral 44978-12 i 13 es va inscriure al «Inventari municipal» i també va accedir al registre de la propietat. (Annex VI 2).

Amb posterioritat a tal regularització, el propietari de la finca 44978-13 va sol·licitar llicència «d'Agrupació de les finques situades al carrer València, 21-23 per formar-ne una

única» (exp. 2007/002457). La Junta de Govern Local el 3 de desembre de 2007 va acordar-ne llur concessió.

El 19 de maig de 2025 la Junta de Govern Local acordà d'aprovar definitivament el «Projecte de modificació del polígon d'actuació urbanística UA5 del PGOU de Roses» que ajusta la delimitació gràfica continguda en el PGOU vigent a la realitat física i jurídica (1_DUN_EX2025/000780_DT12/02/2025_PL25001OT).

En el plànol de la imatge 2 a l'extrem nord-est se'n poden observar les diferències.



D'acord amb el Tex refós de la Modificació puntual del PGOU de Roses núm. 51 de l'àmbit de la UA 5 (MP51), els paràmetres normatius més rellevants d'aquesta unitat d'Actuació són els següents:

SUPERFÍCIE TOTAL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ _____ 13.774,81 m2 ____ 100%

SUPERFÍCIE DE SÒL D'USOS PÚBLICS _____ 11.040,10 m2 ____ 80,15%

sistema d'espais lliures ____ 6.718,15 m2 ____ 48,77%

sistema viari _____ 4.321,95 m2 ____ 31,38%

SUPERFÍCIE DE SÒL AMB APROFITAMENT (clau 9ci*) ____ 2.734,71 m2 ____ 19,85%

Cal consignar nogensmenys, talment s'ha expressat a bastament, que la superfície real de la UA5 no són 13.774,81 m2 recollida en la Modificació puntual 51 del PGOU vigent

de 1993, sinó que, amb base a les circumstàncies adés expressades, són **13.795,09 m2**.

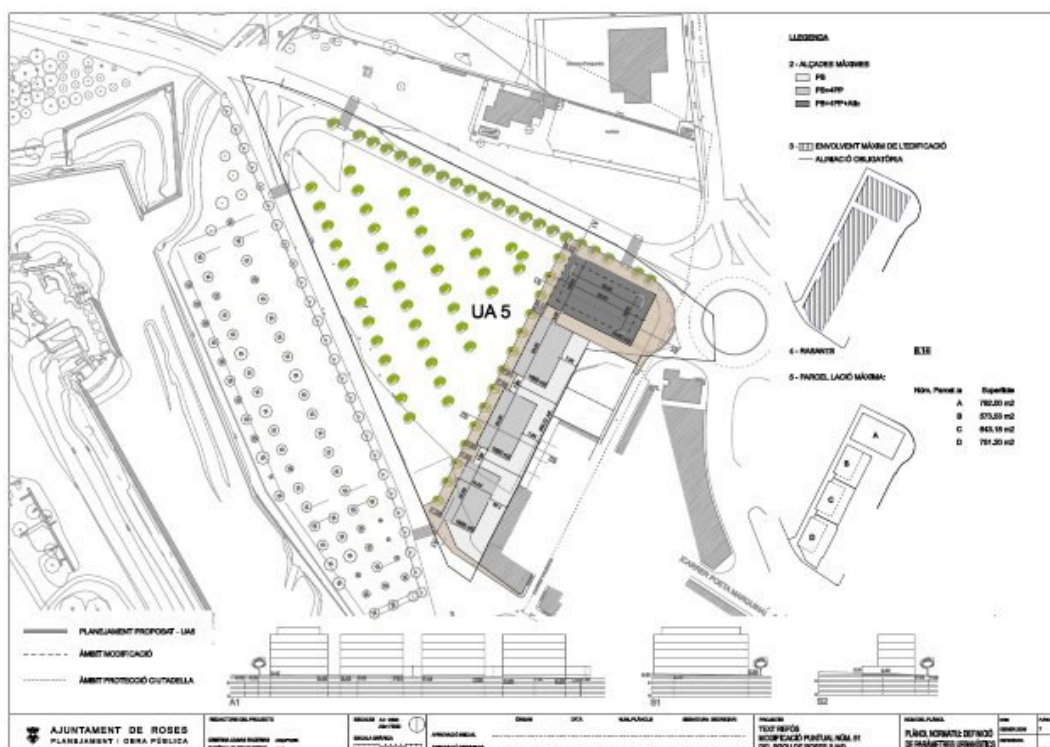
La normativa de la MP51 determina:

«Article 6. Qualificació.

En els plànols d'ordenació ve definida la zonificació, 9ci (ordenació edificatòria segons volumetria específica), els paràmetres de la qual es defineixen en els següents articles.*

Article 8. Parcel·lacions.

El nombre màxim de parcel·les és el que ve definit en el plànol 7.



L'article 9 de la MP 51 del PGOU 1993 determina el sistema d'actuació:

«Es fixa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació per cooperació, establert a l'article 133 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre».

L'article 10 de la MP 51 del PGOU 1993 en regula els sistemes:

«La present modificació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

S'introdueix una clau específica en aquesta modificació: C2ap, sistema d'espais lliures, que permeti, ocasionalment, la possibilitat de l'ús d'aparcament, sense alterar, el destí, tractament i ús del sistema d'espais lliures.»

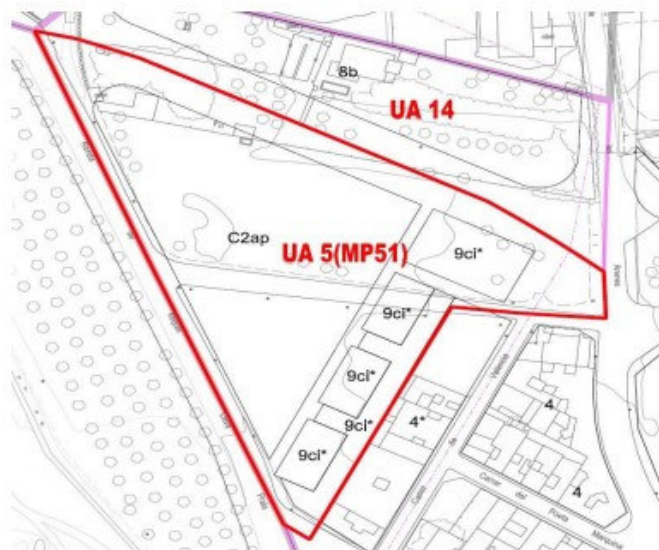
La fitxa de l'apartat 7 de la Modificació puntual 51 PGOU 1993 recull l'abast de la modificació de l'article 141 PGOU 1993:

7. ARTICLE 141 NNUU + FITXA

Art.141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació

	<u>UNITATS</u>	<u>SUP.TOTAL</u>	<u>VERD</u>	<u>DOTACIONS</u>	<u>VIALS</u>	<u>ZONES</u>
IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	5	13.774,81	6.718,15	-	4.321,95	2.709,91(9ci*)
	6	46.320	5.230	520 (B) 1.375 (D2)	19.000	20.185 (9)
	7	17.000	-	1.800 (B)	3.240	11.980 (9)
	18	46.800	12.689	2.375 (B) 800 (D3)	14.504	16.432 (9)
	20	16.200	3.600	800 (D2)	3.340	8.460 (9)
	24	24.182	3.200	1.062 (B)	-	15.800 (7) 4.120 (8a)
TOTAL		164.276,81	31.437,15	8.732	44.405,95	79.686,91

I segons la fitxa que consta a les normes refoses del planejament vigent:



	Superfície		Sostre	Edificabilitat		
	m2	%	(m2)	(m2/m2)	màx.	H/Ha
Vials i aparcaments	4.321,95	31,38%				
Espais lliures	6.718,15	48,77%				
Dotacions						
TOTAL USOS PÚBLICS	11.040,10	80,15%				
TOTAL USOS PRIVATS	2.734,71	19,85%	10.389,92	0,754		
TOTAL UA	13.774,81	100,00%				
OBSERVACIONS						
Qualificació zonal: Ordenació edificatòria segons ordenació específica (Zona 9cl*)						
L'ordenació i usos previstos és la dibuixada en els plànols corresponents a la modificació núm. 51 del PGOU.						
Al trobar-se la UA dins l'àmbit de protecció de la Ciutadella, els projectes que es redactin, hauran de comptar amb l'informe favorable del Dep. de Cultura de la Generalitat.						
Sistema d'actuació: Reparcel·lació per cooperació.						

U.A.5 (MODIFICADA MP51)

8. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA REPARCEL·LACIÓ DE LA UA5. MODALITAT PER COOPERACIÓ

La tramitació, aprovació definitiva i inscripció d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 obeeix a l'assoliment i materialització dels següents objectius:

- L'execució de la Unitat d'Actuació UA5 d'acord amb la Modificació puntual núm. 51 del PGOU d'aquest àmbit, en el benentès que llur superfície real són **13.795,09 m2**, no els 13.774,81 m2 que foren consignats en la Modificació puntual 51 del PGOU vigent de 1993.

- b) De conformitat amb els articles 124 TRLUC i 130 RTRLUC, que regulen l'objecte de la reparcel·lació, aquesta figura de gestió urbanística, instrument d'execució dels polígons d'actuació urbanística, respon al compliment de les següents finalitats:
- La distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
 - La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
 - La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert en el planejament urbanístic.
 - La determinació dels terrenys destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el que estableix el planejament.
 - La determinació de les quotes d'urbanització.

Pel que fa al compliment per aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 dels criteris exigits en l'article 126 TRLUC, cal consignar els següents extrems:

- a) La realitat física de les finques aportades a la reparcel·lació s'adeqüin, a través de les parcel·les resultants, a la nova ordenació que s'executa: els predis es transformen en una ordenada divisió del terreny, d'acord amb les previsions del planejament, i dotats dels corresponents serveis propis d'aquests espais urbans.
- b) Aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 té un únic propietari de les finques aportades i resultants, l'Ajuntament de Roses, el qual, consegüentment, assumeix íntegrament les despeses d'urbanització.
- c) Sens perjudici dels sistemes viari i d'espais lliures resultant de la nova ordenació continguda en la MP 51 PGOU 1993, la reparcel·lació de la UA5 només genera dues parcel·les amb aprofitament, adjudicades íntegrament a l'Ajuntament de Roses per llur condició de propietari únic de les finques aportades i receptor, en conseqüència, de tot l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament.
- d) La reparcel·lació de la UA5 persegueix de configurar les finques resultants per acomodar-se a les alineacions fixades en la MP51 i materialitzar l'aprofitament que li confereix la vigent ordenació.
- e) En la modalitat per cooperació, els propietaris, en aquest cas, només l'Ajuntament de Roses, aporta els terrenys de cessió obligatòria i executa a llur càrrec la urbanització, en els termes i les condicions determinades pel planejament.
- f) Els criteris exigits en els projectes de reparcel·lació per l'article 126 TRLUC relatiu a què el dret dels propietaris és proporcional a la superfície de llurs finques aportades, que les parcel·les resultants estiguin en el lloc més proper al de les finques aportades i també la indemnització en metàl·lic en el supòsit que l'escassa quantia dels drets dels

propietaris no els hi permeti d'adjudicar-los parcel·les independents en aquesta reparcel·lació pel fet que hi ha un únic propietari, no té cap sentit ni virtualitat llur aplicació en la mesura que només hi ha un propietari.

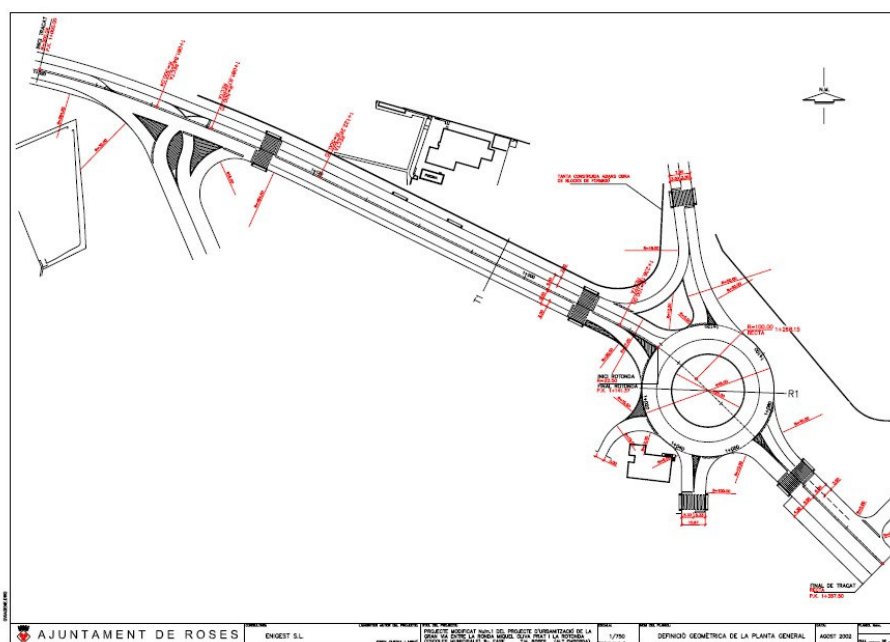
- g) Les finques aportades, que són terrenys urbans erms, no tenen plantacions, obres, edificacions i instal·lacions incompatibles amb l'ordenació que s'executa i susceptibles d'indemnització en favor dels propietaris en concepte de despeses d'urbanització.
- h) Les dues finques resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic compleixen el requisit de la parcel·la mínima edificable i disposen de la configuració i característiques adients per edificar-les de conformitat amb el planejament.
- i) En la mesura, com s'ha expressat a bastament, que l'Ajuntament de Roses és l'únic propietari de totes les finques aportades, no és aplicable les regles recollides en l'article 126.4 TRLUC i 135 RTRLUC relatives a la participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues del planejament.

Aquesta reparcel·lació de la UA5, amb base als arguments exposats, compleix els referits criteris exigibles a aquesta figura de gestió urbanística.

9. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.

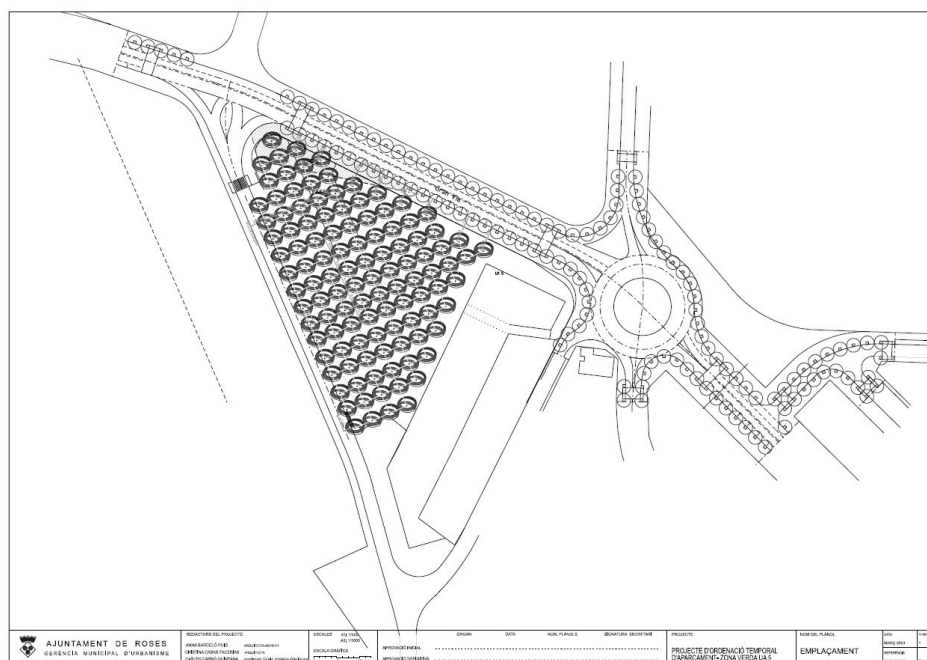
En el sector de la UA5, per raons d'interès públic, l'Ajuntament de Roses en el curs dels darrers anys va executar les següents actuacions urbanístiques:

- a) Projecte d'urbanització de la Gran Via entre la Ronda Miquel Oliva Prat i la rotonda de les escoles: llur objectiu era possibilitar una òptima connexió de la Gran Via i el vial de Circumval·lació de la Ciutadella; amb aquesta actuació es van connectar també els serveis de clavegueram i pluvials i la construcció d'una rotonda entre la Gran Via, el carrer València i la carretera de les Arenes. Les obres es van executar durant l'any 2002. (Exp. 1996/000592_PU01008EN).

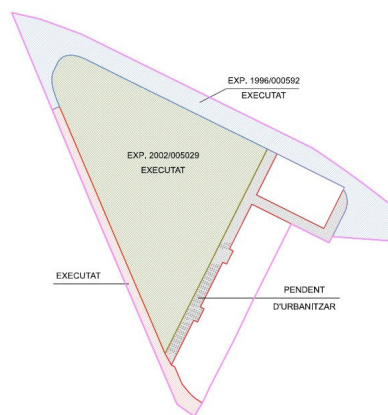


Amb caràcter previ de l'execució d'aquestes obres, es van obtenir els terrenys de part de la vialitat i la zona verda. Exp. 2000/001151

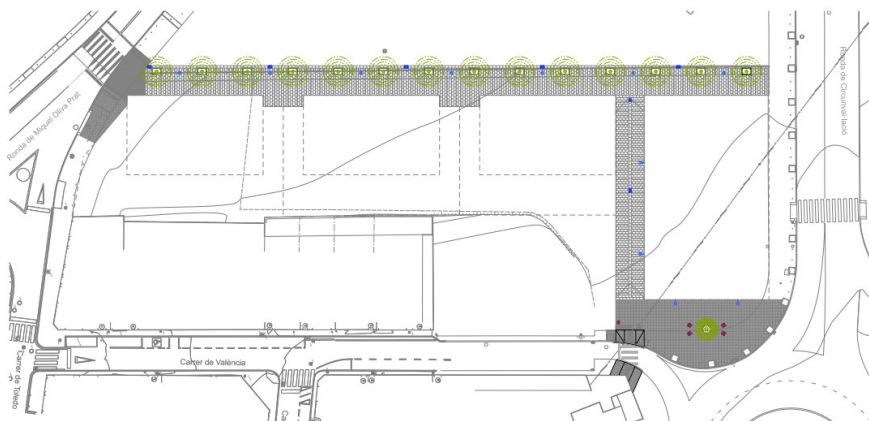
- b) Delimitat el triangle entre la Gran Via, la Ronda Miquel Oliva Prat i els darreres dels edificis del carrer València fou aprovat definitivament el projecte de «Ordenació temporal d'aparcament_zona verda UA-5» i se'n van executar les obres durant l'any 2002. (Exp. 2002/005029_PU02042OT).



- c) El carrer Ronda Miquel Oliva Prat està urbanitzat de fa anys i plenament inserit en la malla urbana de Roses.
- d) Dins l'àmbit de la UA5 només manca de completar la urbanització del vial que dona façana i accés al les futures edificacions, tal com es mostra en la imatge següent:



- e) L'annex 3 inclou un extracte del «Projecte per completar la urbanització de l'àmbit de la unitat d'actuació UA-5», aprovat definitivament pel Ple el 28 de juliol de 2025; plànol U.1.2 de l'ordenació d'aquest vial:



- f) D'acord amb la nova delimitació de l'àmbit de la UA5 (exp. 2025/000780 PL25001OT), aprovada definitivament el 19 de maig de 2025, llur superfície total són **13.795,09 m2**.

Un cop incorporada l'ordenació adaptada a la topografia actual, 4.361,40 m² estan qualificats de sistema viari; 6.718,41 m² de sistema d'espais lliures i aparcament i 2.715,28 m² d'aprofitament privat amb clau 9ci*:

FINCA RESULTANT						SOSTRE EDIFICABLE SEGONS APLICACIÓ DETERMINACIONS MP 51 (m2)				SEGONS FITXA UA5 MP 51			
	SUPERFÍCIE m²		% SEGONS ÀMBIT		QUALIFICACIÓ		PLANTA SOTERRÀNIA	PLANTA BAIXA	PLANTES PIS RESID.	TOTAL SOSTRE (m2)	SUPERFÍCIE (m2)	%	SOSTRE (m2st/m2stl)
VIARI	4.361,40		31,62%		A	SISTEMA VIARI					4.321,95	31,38%	10.389,92
R-1	6.718,41		48,70%		C2/ap	SISTEMA ESPAIS LLIURES/APARCAMENT					6.718,15	48,77%	
R-2	792,00	2.715,28	5,74%	19,68%	9ci*	APROFITAMENT	1.584,00	792,00	3.642,00	4.434,00	2.734,71	19,85%	
R-3	1.923,28		13,94%		9ci*	APROFITAMENT	3.846,56	1.923,28	4.032,00	5.955,28			
TOTAL ÀMBIT	13.795,09		TOTAL SUPERFÍCIE				5.430,56	2.715,28	7.674,00		13.774,81		
			TOTAL SOSTRE EDIFICABLE								10.389,28		

10. VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS.

La normativa reguladora de les valoracions de finques aportades i resultants d'un projecte de reparcel·lació, és la següent:

L'article 133 RTRLUC regula els drets dels propietaris i la valoració de les finques aportades a la reparcel·lació. I la valoració de les finques resultants es regula en l'article 140 RTRLUC:

«140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor».

L'article 37 TRLUC, que defineix el concepte d'aprofitament urbanístic, disposa:

«1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.

3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, l'ur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització».

I l'article 34 Reial Decret Legislatiu 7/2015, que regula l'àmbit aplicable del règim de valoracions d'aquesta norma, inclou també els projectes de reparcel·lacions:

«1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

...»

L'aplicació d'aquests articles en aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 és molt matisat per la concurrència de les següents circumstàncies:

a) 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 llur: l'Ajuntament de Roses.

b) 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.

c) Tampoc 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.

d) La UA5 és un sector únic inserit en el nucli urbà de Roses, de manera que no escau aplicar ponderacions de valor als sòls de polígons discontinus per raó de llur localització.

- e) 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 TRLUC tenen escassa incidència.

Aquestes circumstàncies, indubtablement, faciliten en gran mesura la redacció d'aquesta figura de gestió urbanística.

11. RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

L'article 146 RTRLUC enumera les circumstàncies de les finques aportades en un projecte de reparcel·lació:

«En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del què estableix l'article 132.4 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.

d) En el supòsit que alguna de las finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que pels serveis tècnics de l'òrgan actuant s'aprecia l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui acredita la seva titularitat d'acord amb el què estableix la legislació aplicable.

f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament.

També és d'aplicació, pel que fa a les finques aportades i les operacions de immatriculació i de rectificació de la descripció, l'article 8 del RD 1093/1997:

«La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución».

- a) L'àmbit de la UA5 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	REF. CADASTRAL	SUP. REAL (m2)	%
A1	Ronda Miquel Oliva,66	36556	44978-12	350,00	2,54
A2	Ronda Miquel Oliva,64	1979	44978-11	6.165,40	44,69
A3	Ronda Miquel Oliva,62	3977	44978-01	2.864,60	20,77
A4	Ronda Miquel Oliva,60	10028	44978-09	925,00	6,71
viari	Viari	(31127)		3.490,09	25,30
TOTAL				13.795,09	100,00

En aquest punt, s'ha d'advertir que hi ha la finca registral 31.127 de Roses, amb una cabuda de 919,00 m2, propietat de l'Ajuntament de Roses per títol d'expropiació, destinada a vialitat i, per tant, forma part de la finca aportada 5 que constitueix tota la vialitat de la UA5.

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 aportades té construccions i instal·lacions incompatibles amb l'ordenació que s'executa i objecte d'enderrocament.

- b) Les càrregues inscrites en el registre de la propietat que graven les finques aportades, són les següents:
- 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.

- 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.
- La finca aportada núm. 3, porció segregada de 2.864,60 m2 de cabuda de la finca matriu registral núm. 3977 en aquest 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.
- La finca aportada núm. 4, registral núm. 10028, adquirida per l'Ajuntament per títol de permuta, es troba de lliure de càrregues i gravàmens.
- La finca aportada núm. 5, vialitat existent de propietat municipal d'una superfície total de 3.490,09 m2, inclou la finca registral 31.127 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 i, en conseqüència, s'extingeixen.

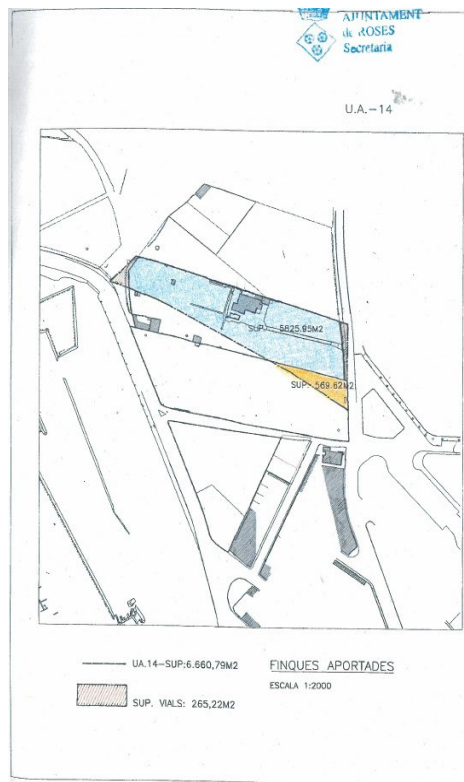
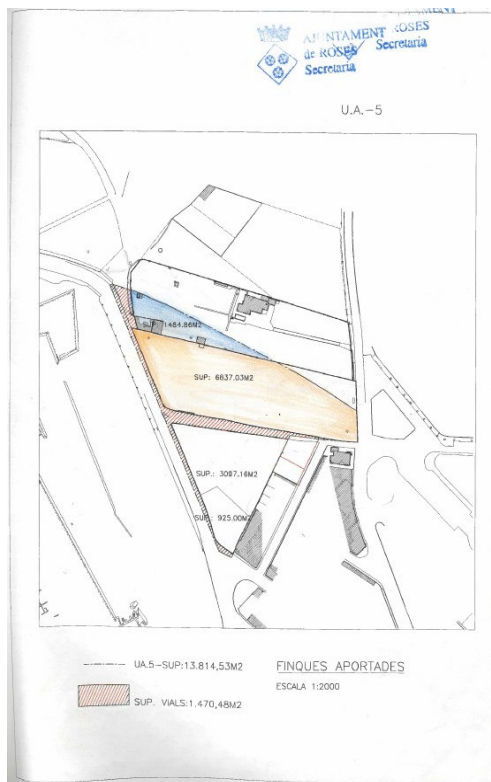
- c) Pel que fa a la indemnització econòmica contemplat a l'article 148.1 a) RTRLUC, no escau llur reconeixement car era un dret expectant atribuït en favor dels anteriors propietaris de les finques expropiades en virtut de la legislació d'expropiació forçosa, aportades per l'Ajuntament a la reparcel·lació de la UA5, 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.
- d) Quadre resum de les superfícies de cada una de finques, la seva situació i com han estat adquirides.

FINCA APORTADA	SEGONS CADASTRE		SEGONS REGISTRE PROPIETAT		SEGONS INVENTARI MUNICIPAL		ADREÇA	OBSERVACIONS
	REFERÈNCIA	SUPERFÍCIE m²	NÚM. FINCA	SUPERFÍCIE m²	NÚM. FITXA	SUPERFÍCIE m²		
A-1	44978-12	442,00	36556	350,00	3388	442,00	R. M. OLIVA PRAT, 66	VEURE EXP. 2000/001151 EXPROPIACIÓ FORÇOSA UA-5 I UA-14
A-2	44978-11	6.166,00	1979	6.165,40	3387	6.166,00	R. M. OLIVA PRAT, 64	
A-3	44978-01	2.878,00	3977	92.178,00	60	2.894,00	R. M. OLIVA PRAT, 62	VEURE ESCRITURA I PLÀNOL: CAL SEGREGAR DE LA MATRIU
A-4	44978-09	819,00	10028	925,00	77	819,00	R. M. OLIVA PRAT, 60	VEURE EXP. 2003/004401 PERMUTA
VIARI			(31127)					
TOTAL ÀMBIT								

e) Les diferències entre les superfícies cadastrals i les registrals son molt similars a excepció de l'aportada A3, excepció que s'exposa a continuació:

- Les finques aportades A1 i A2, amb referència cadastral 44978-12 i 44978-11 i núm. de registrals 36556 i 1979, respectivament, van ser adquirides per títol d'expropiació forçosa de les unitats d'actuació UA 5 i UA14, objecte dels expedients administratius núm. 2000/001151 i 2008/003598.

L'expedient administratiu núm. 2008/003598 incoat per l'expropiació forçosa de la finca registral 1920, situada a la carretera de les Arenes, conté un informe de la TAG municipal del Departament de Patrimoni que manifesta l'acord Plenari adoptat el 26 de gener de 2009 que va ratificar el conveni expropiatori de la porció de 350 m² (finca aportada núm, 1); i conté també una nota de la referida TAG del 10 de març de 2009 que precisa que caldrà rectificar la superfície del cadastre quan es desenvolupi la unitat d'actuació. (Veure annex VI.1).

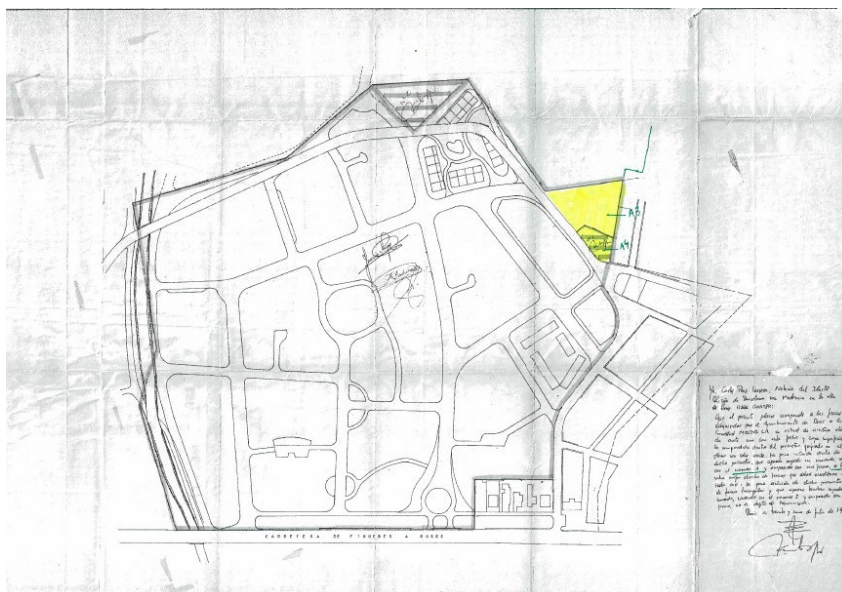


- La finca aportada A3, amb referència cadastral 44978-01, núm. registral 3977, fou adquirida per l'Ajuntament de Roses per títol de compravenda el 31 de juliol de 1986, que inclou tot l'àmbit de la Ciutadella d'acord amb el plànol incorporat a l'expedient administratiu núm. 2007/002071, i una superfície de 92.178,00 m2. Només s'aporta a aquest projecte de reparcel·lació com a finca núm. 3, la porció inclosa dins l'àmbit de la UA5, que són 2.864,60 m2, mitjançant la pràctica de la segregació en aquest instrument en virtut de l'article 146.d) RTRLUC, amb la descripció del resto de la finca matriu:

92.178,00 m2 (superfície finca matriu) - 2.864,60 m2 (superfície finca aportada A3):
89.313,40 m2 (resto finca matriu)

- La finca aportada A4, amb referència cadastral 44978-09 i núm. registral 10028, fou adquirida per l'Ajuntament de Roses per títol de permuta; d'acord amb la fitxa núm. 77 de l'Inventari municipal, l'expedient administratiu de permuta fou el núm. 2003/004401. L'ur superfície real, d'acord amb l'amidament practicat, són 925,00 m2.

- f) Quadre resum de les finques aportades d'aquest projecte de reparcel·lació que abasta també una porció de vialitat:



FINCA APORTADA	SEGONS CADASTRE	SEGONS REGISTRE PROPIETAT	SEGONS INVENTARI MUNICIPAL	SEGONS MP 51	SEGONS TOPOGRÀFIC	APORTADA	% SEGONS ÀMBIT
	SUPERFÍCIE m²	SUPERFÍCIE m²	SUPERFÍCIE m²	SUPERFÍCIE m²	SUPERFÍCIE m²	SUPERFÍCIE m²	
A-1	442,00	350,00	442,00			350,00	2,54
A-2	6.166,00	6.165,40	6.166,00			6.165,40	44,69
A-3	2.878,00	92.178,00	2.894,00			2.864,60	20,77
A-4	819,00	925,00	819,00			925,00	6,71
VIARI						3.490,09	25,30
TOTAL ÀMBIT				13.774,81	13.795,09	13.795,09	100,00

12. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

L'article 7 del RD 1093/1997 que determina els extrems que ha de contenir un projecte de reparcel·lació, contempla expressament la figura de l'agrupació instrumental de totes les finques aportades:

«El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente

...

5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

...»

Aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 procedirà, com a pas previ a la descripció de les finques resultants ajustades a l'ordenació que s'executa, a l'agrupació instrumental de totes les finques aportades incloses dins d'aquest àmbit.

13. DEFINICIÓ, CRITERIS I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

L'article 147 RTRLUC enumera les circumstàncies que han de contenir les finques resultants:

«Pel que fa a la definició i adjudicació de les finques resultants el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

a) La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques per tal que consti en el Registre de la propietat.

Quan es tractés de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.

b) El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.

c) La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.

d) En cas que s'aportin al projecte finques en règim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar, bé si s'escau, mitjançant la formulació del projecte, bé mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascun dels partícpis tingui lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la mínima i amb la seva participació en la comunitat reparcel·latòria i consenteixin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada.

e) La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si s'escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 143 d'aquest Reglament.

f) Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituït règim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar per ser incompatible amb les determinacions del pla que és objecte d'execució, l'adjudicació de la finca resultant, quan no és d'aplicació el que estableix l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, s'efectua en règim de comunitat de béns, fixant-se les participacions d'acord amb les quotes que corresponien a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida. Aquesta adjudicació s'entén sens perjudici de les indemnitzacions que puguin correspondre a alguna de les persones propietàries per raó del cessament en l'ús o explotació dels pisos o locals o de les que

puguin correspondre a totes elles pel valor de l'edificació a enderrocar, així com en aplicació del què estableix l'article 133.2 d'aquest Reglament.

g) En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries, quan així ho determini el pla que s'executa».

L'article 7 del RD 1093/1997, pel que fa a les finques resultants, conté les següents previsions:

«...

8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.

10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria

...».

Les finques resultants es regulen en l'article 147 RTRLUC; i 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.

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

	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m ²)	%	SOSTRE (m ²)	COST URBANITZACIÓ (€)	%
R-SV	Sistema viari	4.361,40	31,62			
R1	Sistema espais lliures/aparcament	6.718,41	48,70			
R2	Edifici clau 9ci*	792,00	5,74	4.434,00	241.405,90	42,68
R3	Edifici clau 9ci*	1.923,28	13,94	5.922,28	324.212,42	57,32
TOTAL		13.795,09			565.618,32	

b) Amb relació a les finques resultants, s'ha de formular les següents consideracions addicionals:

- L'ur superfície s'ajusta a l'ordenació d'aquest àmbit contingut en el planejament vigent aplicable.
- 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.
- Part d'aquest sostre, com s'ha expressat, és destinat a habitatges de protecció oficial per pal·liar el problema de vivendes que té Roses per col·lectius concrets.
- 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.
- 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.

- c) Quadre resum amb les finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA5, llur superfície real, qualificació i sostre atribuït:

FINCA RESULTANT						SOSTRE EDIFICABLE SEGONS APLICACIÓ DETERMINACIONS MP 51 (m2)				RESERVA HABITATGE VPO	
	SUPERFÍCIE m²		% SEGONS ÀMBIT		QUALIFICACIÓ		PLANTA SOTERRÀNIA	PLANTA BAIXA	PLANTES PIS RESID.	TOTAL SOSTRE (m2)	20,00%
VIARI	4.361,40		31,62%		A	SISTEMA VIARI					
R-1	6.718,41		48,70%		C2/ap	SISTEMA ESPAIS LLUURES/APARCAMENT					
R-2	792,00	2.715,28	5,74%	19,68%	9ci*	APROFITAMENT	1.584,00	792,00	3.642,00	4.434,00	728,40
R-3	1.923,28		13,94%		9ci*	APROFITAMENT	3.846,56	1.923,28	4.032,00	5.955,28	806,40
TOTAL ÀMBIT	13.795,09		TOTAL SUPERFÍCIE				5.430,56	2.715,28	7.674,00		
			TOTAL SOSTRE EDIFICABLE							10.389,28	

- d) En la descripció de les dues finques resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic (R-2 i R-3), cal consignar que un mínim el 20% del sostre qualificat d'ús residencial s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública repartits entre el quatre edificis contemplats en l'ordenació d'aquest àmbit.
- e) I sobre les finques resultants R-2 i R-3, que tenen assignat l'aprofitament urbanístic de la UA5, se'ls hi repercutirà les despeses d'urbanització a càrrec de l'Ajuntament de Roses, per llur condició de propietari únic, recollides a l'article 120 TRLUC i 127 RTRLUV, les quals tenen, en virtut del Projecte d'urbanització de la Unitat d'actuació UA 5 aprovat definitivament per acord plenari adoptat el 28 de juliol de 2025, un pressupost estimat d'execució material de **371.620,83 €**, IVA 21% inclòs.

Cal incloure en aquests costos les despeses de gestió i les excavacions arqueològiques ja executades amb un cost total de **565.618,32-€, IVA 21% inclòs.**

FINCA RESULTANT				SOSTRE EDIFICABLE SEGONS APLICACIÓ DETERMINACIONS MP 51 (m2)				REPERCUSSIÓ URBANITZACIÓ	
	SUPERFÍCIE m²	% SEGONS ÀMBIT	QUALIFICACIÓ		PLANTA SOTERRÀNIA	PLANTA BAIXA	PLANTES PIS RESID.	TOTAL SOSTRE (m2)	
VIARI	4.361,40	31,62%	A	SISTEMA VIARI					0,00
R-1	6.718,41	48,70%	C2/ap	SISTEMA ESPAIS LLIURES/APARCAMENT					0,00
R-2	792,00	5,74%	9ci*	APROFITAMENT	1.584,00	792,00	3.642,00	4.434,00	241.405,90
R-3	1.923,28	13,94%	9ci*	APROFITAMENT	3.846,56	1.923,28	4.032,00	5.955,28	324.212,42
TOTAL ÀMBIT	13.795,09	TOTAL SUPERFÍCIE			5.430,56	2.715,28	7.674,00		565.618,32
				TOTAL SOSTRE EDIFICABLE				10.389,28	

- f) Plànol R3 relatiu a la superposició de les finques aportades i les resultants, a escala 1/1000:



Les finques resultants d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5 s'ajusten a les determinacions legalment exigibles.

14. IDENTIFICACIÓ DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

Les partides que inclou les despeses d'urbanització a càrrec de l'Ajuntament de Roses, per llur condició de propietari únic, es troben recollides i enumerades a l'article 120 TRLUC:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació

Igualment l'article 127 RTRLUV enumera les càrregues d'urbanització que han d'assumir els propietaris que integren la comunitat reparcel·latòria:

«127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

127.4 En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent».

a) Amb relació a les finques resultants, les càrregues d'urbanització imputades amb caràcter real deriven del cost d'urbanització de les obres contemplades en el projecte d'urbanització que fou aprovat definitivament per acord plenari adoptat el 28 de juliol de 2025, el qual fou estimat en 307.124,65 €, sense IVA, 371.620,83 IVA inclòs (exp. 2022/011654). S'ha de tenir en compte que la UA5 es troba enmig de la trama urbana del municipi de Roses, raó per la qual el costos tenen els susdits imports estimats.

Quadre que detalla les despeses d'urbanització previstes:

PROJECTE URBANITZACIÓ UA 5 DEL PGOU			
Enderrocs i moviments de terres			22.532,95
clavegueram i pluvials			23.057,87
serveis			97.872,69
	aigua potable	20.036,59	
	baixa tensió	71.102,63	
	telefonia i telecomunicacions	6.733,47	
enllumenat públic			13.747,41
jardineria i reg			11.738,58
pavimentació			82.184,67
elements urbans i senyalització			3.503,77
partides alçades			3.450,00
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			258.087,94
13%	DESPESES GENERALS SOBRE		33.551,43
	140.700,00		
6%	BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE		15.485,28
	140.700,00		
SUBTOTAL			307.124,65
21%	IVA SOBRE 258.097,94		64.496,18
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE			371.620,83

b) Amb relació a les càrregues d'urbanització de la UA5, s'han de tenir en compte els següents extrems:

- Distribució de costos d'urbanització: els costos d'urbanització es repartiran per a cadascuna de les parcel·les resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic.
- Identificació de càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·la: no hi ha càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·lació.
- 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.
- Parcels i arrendataris: les finques afectades per la reparcel·lació estan lliures de parcels, arrendataris, precaristes i ocupants.

c) Pel que fa al **compte de liquidació provisional** d'aquesta reparcel·lació, és d'aplicació l'article 149 RTRLUC:

«149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.»

149.2 Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament».

L'article 154 RTRLUC contempla l'afectació de les finques resultants que tenen atribuït aprofitament urbanístic al pagament de les càrregues d'urbanització:

«154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

a) El saldo de la liquidació definitiva.

b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística».

Quant aquest compte de liquidació provisional, s'han de consignar els següents extrems:

- 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.
- Els costos d'urbanització definitius es determinaran amb la liquidació de les obres una vegada executades.
- 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.

- 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.
 - Les despeses corresponents a l'encàrrec de la coordinació de seguretat i salut de les obres s'estimen en 900,00-€ sense IVA.
 - 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 els partides anteriors, juntament amb les publicacions de les aprovacions definitives i les despeses previstes d'inscripció al Registre de la Propietat comportaran un cost de 13.000,00 €, sense IVA.
 - Despeses derivades de les excavacions arqueològiques a realitzar per a l'obtenció del 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.
- d) 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.

CONCEPTES		SUBTOTAL	21% IVA	TOTAL	
URBANITZACIÓ	OBRES	307.124,65	64.496,18	371.620,83	372.709,83
	ASSISTÈNCIA TÈCNICA	900,00	189,00	1.089,00	
DESPESES GESTIÓ		13.000,00	2.730,00	15.730,00	
INDEMNITZACIONS EN METÀL·LIC		0,00	0,00	0,00	
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES	OBRES	139.028,50	29.195,99	168.224,49	177.178,49
	SEGUIMENT ARQUEOLÒGIC	7.400,00	1.554,00	8.954,00	
TOTAL		467.453,15	98.165,16	565.618,32	

Amb la finalització material de les obres d'urbanització i llur recepció per l'Ajuntament, més la finalització de tots els tràmits de la gestió urbanística, amb la determinació del cost

real de les referides actuacions, es procedirà a l'elevació definitiva del compte de liquidació provisional. Tal cost real serà assumit íntegrament per l'Ajuntament de Roses.

II FINQUES APORTADES

Es descriuen registrablement les finques incloses en l'àmbit reparcel·ladori amb les dades corresponents i les d'inscripció al Registre de la Propietat número 1 de Roses, així com l'estat de les càrregues.

Les dades del Registre de la Propietat núm. 1 de Roses, que es detallaran a continuació, són còpia de les certificacions expedides el 24 de maig de 2022 i el 3 d'octubre de 2022 per la Sra Maria Pilar Domínguez Perelló, titular del referit Registre de la Propietat; d'aleshores ençà, sobre aquestes finques de propietat municipal, no s'ha produït cap mena de negoci jurídic susceptible d'inscripció registral.

Les notes simples, fitxes cadastrals i fitxes de l'inventari municipal s'incorporen com un annex en aquesta reparcel·lació. Annex 1.

Amb relació a aquestes finques aportades, talment s'ha exposat en la memòria, s'han de consignat els següents extrems:

- a) D'acord amb l'article 132.2 RTRLUC, en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, es recull llur realitat física.
- b) Les finques aportades estan perfectament identificades i el domini que n'ostenta l'Ajuntament de Roses és pacífic i incontrovertit: no ens trobem en un supòsit de reanudació del tracte successiu i discrepàncies quant a llur titularitat.
- c) És consigna la superfície real de les quatre finques aportades per portar a terme, d'acord amb l'article 146 a) RTRLUC i l'article 7.3 RD 1093/1997, llur rectificació registral.
- d) Pel que fa a la finca aportada núm. 3, correspon a una porció de 2.864,60 m² de cabuda de la finca registral núm. 3977 inclosa dins l'àmbit de la UA5; per tant, mitjançant aquest instrument de gestió urbanística i en virtut de l'article 146.d) RTRLUC, es practicarà la segregació de la referida porció de 2.864,60 m² de cabuda de la finca matriu registral núm. 3977, amb la descripció de la resta de finca matriu un cop practicada aital segregació. Aquesta porció de 2.864,60 m², inclosa dins l'àmbit de la UA5 i que es segrega de finca matriu registral núm. 3977, té assignat tanmateix número de referència cadastral pròpia: 44978-01.
- e) Per completar la relació de finques aportades, es descriu la finca aportada A-SV, amb una superfície de 3.490,09 m² que comprèn tota la vialitat de l'àmbit de la UA5, i alhora també abasta la finca registral núm. 31.127 de Roses amb una superfície de 919,00 m², destinada a vialitat i que pertany a l'Ajuntament de Roses per títol d'expropiació forçosa. Amb relació a la finca aportada A-SV, escau, per aplicació de l'article 146.a) in fine RTRLUC, llur immatriculació.

- f) I pel que fa a les càrregues que graven les finques aportades, drets preferents dels reversionistes reconeguts en la Llei d'Expropiació Forçosa, els quals en el curs d'aquests anys no van cristal·litzar, en virtut dels articles 148.1 a) RTRLUC, s'especifica expressament llur incompatibilitat amb les determinacions del planejament que s'executa i llur extinció en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació sense reconèixer, per les raons exposades en la Memòria, cap indemnització en favor dels referits titulars dels drets.

1. FINCA APORTADA A1

- Dades Cadastrals

referència cadastral _	44978-12
superfície registral _____	442,00 m2
superfície real (segons recent amidament)	350,00 m2
construccions _____	No n'hi ha
propietat _____	Ajuntament de Roses
- Dades Registrals

Tom _____	3115
Llibre _____	713
Foli _____	11
Finca _____	36556 de Roses
Codi Registral únic_	17019000397805
- Urbana: Porció de terreny de forma irregular, situada al terme municipal de Roses; ronda Miquel Oliva Porta, 66, destinada a completar l'espai lliure situat a la UA5 del PGOU, de superfície quatre-cents quaranta-dos metres quadrats, si bé llur superfície real, segons recent amidament practicat, són tres-cents cinquanta metres quadrats (350,00 m2).
- Llindars: al Nord i Est, amb la Ronda Circumval·lació, i mitjançant aquesta amb la resta de la finca de la que se segrega; al Sud, amb al resta de finques municipals que comprenen l'espai lliure; i a l'Oest amb la Ronda Miquel Oliva Prat.
- Titulars: L'Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A, va adquirir la finca per expropiació forçosa, en virtut de la certificació expedida per L'Ajuntament de Roses, el 30 de gener de 2009, que va motivar la inscripció 1^a de la finca número 36556, al Foli 11 del Tom 3115, Llibre 713 de Roses.
- Càrregues: Gravada amb el dret preferent del reversionista per recuperar el bé expropiat si es compleixen els requisits dels articles 54 i 55 de la Llei d'Expropiació

Forçosa, resultant de la inscripció 1^a de data 26 de febrer de 2009, de la finca núm. 36556, al Foli 11 del Tom 3115, llibre 713 de Roses.

- Inscrita a l'Inventari Municipal de Béns amb núm. 3388; de 442 m2.

És sol·licita formalment i expressa al **Registre de la propietat núm. 1 de Roses**, d'acord amb l'article 146.a) RTRLUC, que practiqui la rectificació registral d'aquesta finca pel que fa a llur cabuda real en 350,00 m2, superfície que coincideix amb la consignada en el conveni expropiatori ratificat per acord plenari adoptat el 26 de gener de 2009 (exp. 3598/2008_Clau 2.1.3.1), i a més a més l'extinció del dret preferent del reversionista que la grava en la mesura que és incompatible amb les determinacions de l'ordenació que s'executa.

2. FINCA APORTADA A2

- Dades Cadastrals

referència cadastral ____	44978-11
superfície registral _____	6.166 m2
superfície real (segons recent amidament)	6.165,40 m2
construccions _____	No n'hi ha
propietat _____	Ajuntament de Roses
- Dades Registrals

Volum _____	2916
Llibre _____	514
Foli _____	187
Finca _____	1979 de Roses
Codi Registral únic _	17019000087263
- Urbana: Parcel·la de terreny situada al terme municipal de Roses, carrer València cantonada amb la Gran Via; té una superfície sis mil cent seixanta-sis metres quadrats, si bé llur superfície real, segons recent amidament practicat, són sis mil cent seixanta-cinc metres quadrats i quaranta decímetres quadrats (6.165,40 m2).
- Llíndars: al Nord amb la Gran Via i la finca cadastral 44989-01 propietat de Josep Maria Siñol; al Sud amb finca propietat de l'Ajuntament i finca cadastral 44978-02 propietat d'Objectiu immogestió S.A; a l'Est, amb el carrer València; i a l'Oest amb la Ronda Miquel Oliva Prat.
- Titulars: L'Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A, es propietari de la finca que es certifica, per expropiació forçosa, en virtut de l'Acta de pagament del preu just i

ocupació signada el 28 de juliol de 2000, que va motivar la inscripció 9^a; i rectificació de certificació lliurada el 17 de setembre de 2007, que va motivar la inscripció 10^a.

- Càrregues: Dret preferent dels reversionistes per recuperar el bé expropiat si es compleixen els requisits dels articles 54 i 55 de la Llei d'Expropiació Forçosa, resultant de la inscripció 9^a obrant al Foli 187 del Tom 2916.
- Inscrita a l'Inventari Municipal de Béns amb núm. 3387; de 6.166,00 m²; i en virtut de l'acta de pagament del justipreu i ocupació de data 28 de juliol de 2000 (exp. 1151/2000_Clau 2.1.3.1).

És sol·licita formalment i expressa al Registre de la propietat núm. 1 de Roses, d'acord amb l'article 146.a) RTRLUC, que practiqui la rectificació registral d'aquesta finca pel que fa a llur cabuda real en 6.165,40 m², i a més a més l'extinció del dret preferent del reversionista que la grava en la mesura que és incompatible amb les determinacions de l'ordenació que s'executa.

3. FINCA APORTADA A3 (porció de 2.864,60 m² de cabuda inclosa dins l'àmbit de la UA5 segregada de la finca matriu registral núm. 3977).

- Dades Cadastrals

Referència cadastral ____	...
superfície registral _____	92.178,40 m ²
Construccions _____	No n'hi ha
Propietat _____	Ajuntament de Roses
- Dades Registrals

Volum _____	1718
Llibre _____	75
Foli _____	240
Finca _____	3.977 de Roses
Codi Registral únic _	17019000031143

3.1 Descripció i dades de la finca matriu registral 3977 abans de la segregació practicada:

- Urbana: Terreny de l'ex-Ciudadella situat al terme municipal de Roses i proper a la mateixa vila; té una superfície d'acord amb el registre de la propietat de de noranta-dos mil cent setanta-vuit metres i quaranta decímetres quadrats (92.178,40 m²).
- Afronts de la finca matriu:

Al Nord amb Joan Marés Suquet, hereus de Felip Brunet, Josep Coll Gresa, Josep Berta Gebrat, mitjançant antiga carretera que porta a Palau-saverdera i Francesc Guitart Pujol; al Sud amb Antoni Roig, terrenys de la vídua d'Uceda, mitjançant la carretera, Joaquim Guillemet, Manel Escofet, Antoni Vidal, Joan Bosch; Miquel Vidal i Lluís Vila; a l'Est, amb camí de Pujada a l'Escorxador, carrer, Enriqueta Bofill, Antoni Roig i Joan Bosch; i a l'Oest amb riera de la Trencada, Miquel Blanch i Joaquim Guillemet.

- Titular: L'Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A, que va adquirir la finca per compra, en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Roses, Sr Carlos Pons Cervera, el 31 de juliol de 1986, que va motivar la inscripció 2^a de la finca 3977, al foli 240 del tom 1718, llibre 75 de Roses.
- Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens.
- Inscrita a l'Inventari Municipal de Béns amb núm. 60.

3.2 Descripció i dades de la porció d'aquesta finca inclosa en l'àmbit de la UA5, amb una superfície de 2.864,60 m² que es segrega pel límit nord-est de la finca matriu per l'aportació com a finca núm. 3 en el projecte de reparcel·lació de la UA5:

- Descripció registral:

«Finca aportada núm. 3 del projecte de reparcel·lació de la UA5, inclosa en aquest àmbit, de forma lleugerament trapezoidal i amb una superfície real de dos mil vuit-cents seixanta-quatre metres quadrats més seixanta decímetres quadrats (2.864,60 m²). Afronta al Nord amb la finca aportada A2 de propietat municipal i amb la ronda Circumval·lació; a l'est amb el carrer València i la finca d'Objectiu Immogestió SA, i al Sud amb la finca aportada A4 de propietat municipal i a l'Oest amb la ronda Miquel Oliva Prat i amb la de la que se segrega.

Referència cadastral de la finca aportada núm. 3	44978-01
superfície real (segons recent amidament)	2.864,60 m²
construccions _____	No n'hi ha
propietat _____	Ajuntament de Roses
Lliure de càrregues i gravàmens	

3.3 Descripció i dades de la resta de la finca matriu núm. 3977 de Roses un cop practicada la segregació per llur límit nord-est de la porció de 2.864,60 m² inclosa dins l'àmbit de la UA2 i aportada com a finca núm. 3 en aquest projecte de reparcel·lació.

«Finca de forma irregular, de vuitanta-nou mil tres-cents tretze metres quadrats i vuitanta decímetres quadrats (89.313,80 m²) de superfície després de la segregació per llur límit nord-est d'una porció de 2.864,60 m² per l'aportació com a finca núm. 3 al

projecte de reparcel·lació de la UA5. Afronta al Nord-est amb la ronda de Circumval·lació i les finques cadastral del polígon 8 de rústica 00149, 00152, 00153, 00154, 00193 i 00194; a l'est amb el rec Fondo, la ronda Miquel Oliva Prat i amb la referida finca segregada aportada a la reparcel·lació de la UA5; al sud, amb l'avinguda de Rhode i les finques cadastrals 42970-01, 02, 03, 04, 05 i 06; i a l'Oest amb la riera de la Trencada».

- Titular: L'Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A, que va adquirir la finca per compra, en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Roses, Carlos Pons Cervera, el 31 de juliol de 1986, que va motivar la inscripció 2^a de la finca 3977, al foli 240 del tom 1718, llibre 75 de Roses.
- Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens.
- Inscrita a l'Inventari Municipal de Béns amb núm. 60;

És sol·licita formalment i expressa al Registre de la propietat núm. 1 de Roses, d'acord amb l'article 146.d) RTRLUC que practiqui la segregació de **2.864,60 m2** de la finca matriu registral núm. 3977 per llur aportació com a finca núm. 3 en aquest projecte de reparcel·lació de la UA5, més la descripció de la resta de la finca matriu registral núm. 3977 un cop practicada tal segregació, amb una cabuda de 89.313,80 m2

4. FINCA APORTADA A4

- Dades Cadastrals

referència cadastral _	44978-09
superfície registral_____	819 m2
superfície real (segons recent amidament)	925,00 m2
construccions _____	no n'hi ha
propietat _____	Ajuntament de Roses
- Dades Registrals

Tom _____	2986
Llibre _____	584
Foli _____	7
Finca _____	10028 de Roses
Codi Registral únic _17019000154958	
- Urbana: Solar situat al terme municipal de Roses i terreny de l'ex-Ciutadella, Ronda Miquel Oliva Prat, 60, compost per les parcel·les núm. 140, 142, 144, 146 i 148; té una

superfície de vuit-cents dinou metres quadrats, si bé llur cabuda real segons recent amidament practicat són nou-cents vint-i-cinc metres quadrats (925,00m2).

- Llandars: al Nord amb la finca matriu; al Sud amb el carrer Toledo; a l'Est, amb els successors de l'Enric Bofill; i a l'Oest amb la finca matriu.
- Titulars: L'Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A, que va adquirir la referida finca per permuta, en virtut de l'escriptura autoritzada pel notari de Roses, Sr Carlos Pons Cervera, el 25 d'octubre de 2004, que va motivar la inscripció 3ª de la finca 10028, al foli 7 del tom 2986, llibre 584 de Roses.
- Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens.
- Inscrita a l'Inventari Municipal de Béns amb núm. 77.

Es sol·licita formalment i expressa al Registre de la propietat núm. 1 de Roses, d'acord amb l'article 146.a) RTRLUC, que practiqui la rectificació registral d'aquesta finca pel que fa a llur cabuda real en 925,00 m2.

5. FINCA APORTADA A-SV

- Descripció registral:
«Resta de sòl dins l'àmbit de la UA5, en forma de V, amb una superfície de **3.490,09 m2**, destinat a vialitat del municipi de Roses, que inclou en part una porció de la Ronda de Miquel Oliva Prat i de la ronda de Circumval·lació i també una porció de la rotonda emplaçada en la intersecció del carrer de València, la carretera de les Arenes i la ronda de Circumval·lació; part d'aquesta finca està constituïda per la finca registral núm. 31127 destinada a vialitat, amb una superfície nou-cents dinou metres quadrats (919,00 m2) i que pertany a l'Ajuntament de Roses per títol d'expropiació forçosa. Afronta, en part amb la resta de la vialitat de la qual en forma part, i també amb les referides quatre finques aportades.

Una part d'aquesta finca aportada A-SV de 3.490,09 m2 destinada a l'ús de vialitat, concretament 919 m2 de superfície que constitueix la finca registral núm. 31127 de Roses, va ser expropiada segons l'expedient 2000/001151. S'inclou a l'Annex I del Document VI la nota registral de la finca inscrita com a vialitat derivada de l'expedient expropiatori abans esmentat.

- Dades registrals de la finca núm. 31127 que forma part d'aquesta finca aportada A-SV

Tom _____
Llibre _____

2939
537

Foli _____	181
Finca _____	31127 de Roses
Codi Registral únic _	17019000358905
Superfície registral	919,00 m2

- Titular: l'Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A, n'ostenta la propietat pel que fa a la porció de 919,00m2 per adquisició per títol d'expropiació forçosa en virtut de la certificació emesa per l'Ajuntament de Roses el 19 de setembre de 2001, que va motivar la inscripció 1ª de la finca 31127, al foli 181 del tom 2939, llibre 537 de Roses; i quant a la resta de finca, li pertany en tenir l'ús de vialitat, integrar la xarxa de carrers del municipi i estar destinada a l'ús públic de conformitat amb l'article 3.1 b) Decret 336/1988.
- Càrregues: segons el Registre, pel que fa a la porció de 919,00m2 que constitueix la finca registral núm. 31127 de Roses, es troba gravada amb el dret preferent dels reversionistes per recuperar el bé expropiat si es compleixen els articles corresponents de la llei d'Expropiació forçosa; i pel que fa a la resta de la finca, destinada també a vialitat, es troba lliure de càrregues i gravàmens.

Es **sol·licita formalment i expressa al Registre de la propietat núm. 1 de Roses**, d'acord amb l'article 146 a) *in fine* RTRLUC la immatriculació instrumental -per completar l'àmbit reparcel·latori- de la finca aportada A-SV que integra tota la vialitat de la UA5, la qual inclou i incorpora la finca registral núm. 31127 de Roses, amb una superfície de 919,00 m2; també escau l'extinció del dret preferent del reversionista que grava la finca registral núm. 31127 de Roses en la mesura que és incompatible amb les determinacions de l'ordenació que s'executa.

La finca aportada A-SV, que inclou la finca registral núm. 31127 de Roses, amb la qualificació favorable i inscripció en el Registre de la propietat núm. 1 de Roses d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5, es cancel·laran i extingiran registralment.

III AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

Aportades les referides cinc finques en aquest projecte de reparcel·lació de la UA5, en virtut de l'article 7.4 RD 1093/1997, escau de procedir a llur agrupació instrumental, agrupació que abasta i comprèn tot l'àmbit de la UA5, amb la finalitat posterior de descriure les finques resultants ajustades a l'ordenació que s'executa, sense contenir cap referència i esment a les càrregues que graven les finques aportades -els drets dels reversionistes reconegut en la Llei d'Expropiació Forçosa- el quals procedeix llur extinció per ser incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa.

- Descripció de la finca resultant de l'agrupació instrumental:
«URBANA: Finca que correspon a la totalitat de l'àmbit de la UA5 delimitat en virtut de la Modificació 51 del PGOU de Roses vigent, de forma sensiblement triangular i amb una cabuda de tretze mil set-cents noranta-cinc metres quadrats i nou decímetres quadrats (13.795,09 m²) dins del nucli urbà del municipi de Roses, integrat per les cinc finques aportades en el projecte de reparcel·lació de la UA5, A1, A2, A3, A4 i A-SV. Afronta: al Nord-est, en part amb un tram de la Ronda de Circumval·lació de Roses, i en part amb la rotonda emplaçada en la intersecció del carrer de València, la carretera de les Arenes i la ronda de Circumval·lació; al Sud-est, en part amb la referida rotonda emplaçada en la intersecció del carrer de València, la carretera de les Arenes i la ronda de Circumval·lació, i en part amb els edificis plurifamiliars que afronten amb el carrer de València; i pel Sud-oest, amb un tram de la ronda de Miquel Oliva i Prat»
- Pertany a l'Ajuntament de Roses en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació.
- Lliure de càrregues i gravàmens.

IV FINQUES RESULTANTS

1. FINCA RESULTANT R1

- Urbana: Parcel·la identificada amb el núm. R1 en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació UA 5, situada al terme municipal de Roses, de forma sensiblement triangular i amb una superfície sis mil set-cents divuit metres i quaranta-un decímetres quadrats (6.718,41 m²).
- Afronts: al Nord-est, amb la Ronda Circumval·lació; al sud-est, amb vial restringit que forma part de l'àmbit de la UA5; al Sud-oest amb la Ronda Miquel Oliva Prat.
- Qualificació urbanística: sistema d'espais lliures, que permet ocasionalment la possibilitat de l'ús d'aparcament sense alterar-ne el destí, tractament i ús del sistema d'espais lliure amb Clau C2ap segons la Modificació puntual núm. 51 del PGOU en l'àmbit de la UA 5.
- Adjudicatari en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació: Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A.
- Lliure de càrregues de càrregues i gravàmens per raó de llur qualificació urbanística.
- No està afecta amb caràcter real al pagament dels costos d'urbanitzacions consignats en el compte de liquidació provisional d'aquest projecte de reparcel·lació per raó de llur qualificació urbanística.

2. FINCA RESULTANT R2

- Urbana: Parcel·la identificada amb el núm. R2 en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació UA 5, situada al terme municipal de Roses, de forma rectangular i amb una superfície set-cents noranta-dos metres quadrats (792,00 m²); té atribuït quatre-mil quatre-cents trenta-quatre metres quadrats de sostre residencial (4.434,00 m²st) en virtut de l'ordenació derivada de la Modificació núm. 51 del PGOU 1993 vigent.
- Afronts: al Nord-est, amb la Ronda Circumval·lació; al Sud-est, amb el carrer València; al nord-oest amb vial restringit resultant de l'ordenació de la UA5; i al sud-oest amb vial restringit resultant de l'ordenació de la UA5.

- Qualificació urbanística: la planta baixa té assignat ús comercial o equipament i les plantes superiors ús d'habitatges de protecció pública de lloguer en virtut de llur clau 9ci* (ordenació edificatòria segons volumetria específica) segons la Modificació puntual núm. 51 del PGOU en l'àmbit de la UA 5; de 4.434,00 m2 sostre edificable dels quals 792 m2 són en planta baixa. Un 20% d'aquest sostre està reservat per habitatge de protecció pública.
- Adjudicatari en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació: Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A.
- Aquesta finca es troba afectada amb caràcter real al pagament de **241.405,90 €** en concepte dels costos d'urbanització, treballs d'arqueologia i despeses generals de l'execució de la UA5, consignats en el compte de liquidació provisional d'aquest projecte de reparcel·lació per raó de llur qualificació urbanística d'ordenació edificatòria segons volumetria específica (clau 9ci*).

3. FINCA RESULTANT R3

- Urbana: Parcel·la identificada amb el núm. R3 en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació UA 5, situada al terme municipal de Roses, de forma rectangular i amb una superfície mil nou-cents vint-i-tres metres i vint-i-vuit decímetres quadrats (1.923,28 m2); té atribuït cinc mil nou-cents cinquanta-cinc metres quadrats i vint-i-vuit decímetres quadrats de sostre residencial (5.955,28 m2st) en tres edificis plurifamiliars independents en virtut de l'ordenació derivada de la Modificació núm. 51 del PGOU 1993 vigent.
- Afronts: al Nord-est, amb vial restringit resultant de l'ordenació de la UA5; al Sud-est, amb les finques amb referència cadastral 44978-13; al Nord-oest amb vial restringit resultant de l'ordenació de la UA5; i al Sud-oest, amb la finca resultant R4, destinada a vialitat.
- Qualificació urbanística: les plantes baixes dels tres edificis plurifamiliars independents tenen atribuït l'ús comercial o equipament i les plantes superiors són habitatges de protecció pública de lloguer en virtut de llur clau 9ci* (ordenació edificatòria segons volumetria específica) segons la Modificació puntual núm. 51 del PGOU en l'àmbit de la UA 5; dels 5.955,28 m2 sostre edificable atribuïts als referits tres edificis prevists, 1.923,28 m2st són en planta baixa. Un 20% d'aquest sostre està reservat per habitatge de protecció pública.
- Adjudicatari en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació: Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A

- Aquesta finca es troba afectada amb caràcter real al pagament de **324.212,42 €** en concepte dels costos d'urbanització, treballs d'arqueologia i despeses generals de l'execució de la UA5, consignats en el compte de liquidació provisional d'aquest projecte de reparcel·lació per raó de llur qualificació urbanística d'ordenació edificatòria segons volumetria específica (clau 9ci*).

4. FINCA RESULTANT R-SV

- Urbana: Parcel·la identificada amb el núm. R-SV en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació UA 5, situada al terme municipal de Roses, de forma de V, amb una superfície quatre mil tres-cents seixanta-un metres quadrats i quaranta decímetres quadrats (4.361,40 m²), la qual comprèn tota la vialitat resultant de l'ordenació derivada de la Modificació núm. 51 del PGOU 1993 vigent.
- Afronts: quant el vèrtex inferior, que abasta una porció de la ronda Miquel Oliva i Prat, afronta amb les parcel·les resultants R1 i R3 i un vial restringit d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5; i pel que fa al vèrtex superior, que inclou part de la ronda de Circumval·lació i una porció de la rotonda ubicada a la intersecció dels carrers de València, carretera de les Arenes i de la ronda de Circumval·lació, afronta amb les parcel·les resultants R1 i R3 i un vial restringit d'aquest projecte de reparcel·lació de la UA5.
- Qualificació urbanística: sistema viari segons la Modificació puntual núm. 51 del PGOU en l'àmbit de la UA 5 amb la Clau A.
- Adjudicatari en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació: Ajuntament de Roses, amb NIF. P1716100A.
- Lliure de càrregues de càrregues i gravàmens per raó de llur qualificació urbanística.
- No està afectada amb caràcter real al pagament dels costos d'urbanitzacions consignats en el compte de liquidació provisional d'aquest projecte de reparcel·lació per raó de llur qualificació urbanística.

V COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Una vegada fixats els diferents conceptes, urbanització, i excavacions arqueològiques, i de conformitat amb els articles corresponents del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i d'acord amb el contingut dels quadres precedents, l'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant és la que figura en el quadre del Compte de Liquidació Provisional, conjuntament amb la indicació del seu titular-

El compte de liquidació provisional queda especificat en el quadre següent, en que per a cada finca inicial s'expressa:

- Superfície aportada
- Participació en funció de les finques aportades
- Dret de participació en la reparcel·lació
- Despeses generals de gestió, arqueologia i obres d'urbanització
- Compte de liquidació provisional

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ UA5

COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

FINCA APORTADA			TITULARS	PARTICIPACIÓ		ADJUDICACIONS			DESPESES URBANITZACIÓ I GESTIÓ				LIQUIDACIÓ PROVISIONAL		
NUM.	REGISTRAL	CADASTRAL		SUPERFÍCIE (m2 sl)	(%)	PARCEL·LA ADJUDICADA	SUPERFÍCIE (m2 sl)	SOSTRE (m2st)	REPERCUSSIÓ (%)	COST	21% IVA	TOTAL	LIQUIDACIÓ SENSE IVA	IVA	TOTAL LIQUIDACIÓ
1	36556	44978-12	AJUNTAMENT DE ROSES	350,00	2,54	R1	6.718,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	1979	44978-11	AJUNTAMENT DE ROSES	6.165,40	44,69	R2	792,00	4.434,00	42,68	199.509,00	41.896,89	241.405,90	199.509,00	41.896,89	241.405,90
3	3977	44978-01	AJUNTAMENT DE ROSES	2.864,60	20,77	R3	1.923,28	5.955,28	57,32	267.944,15	56.268,27	324.212,42	267.944,15	56.268,27	324.212,42
4	10028	44978-09	AJUNTAMENT DE ROSES	925,00	6,71	RS-V	4.361,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	31127		AJUNTAMENT DE ROSES	3.490,09	25,30										
TOTAL				13.795,09	100,00		13.795,09	10.389,28		467.453,15	98.165,17	565.618,32	467.453,16	98.165,17	565.618,32

VI PLÀNOLS

I.1_ Situació i àmbit – 1/10000

I.2_ Emplaçament – 1/2000

I.3_ Ortofoto – 1/2000

I.4_ Planejament vigent – 1/1000

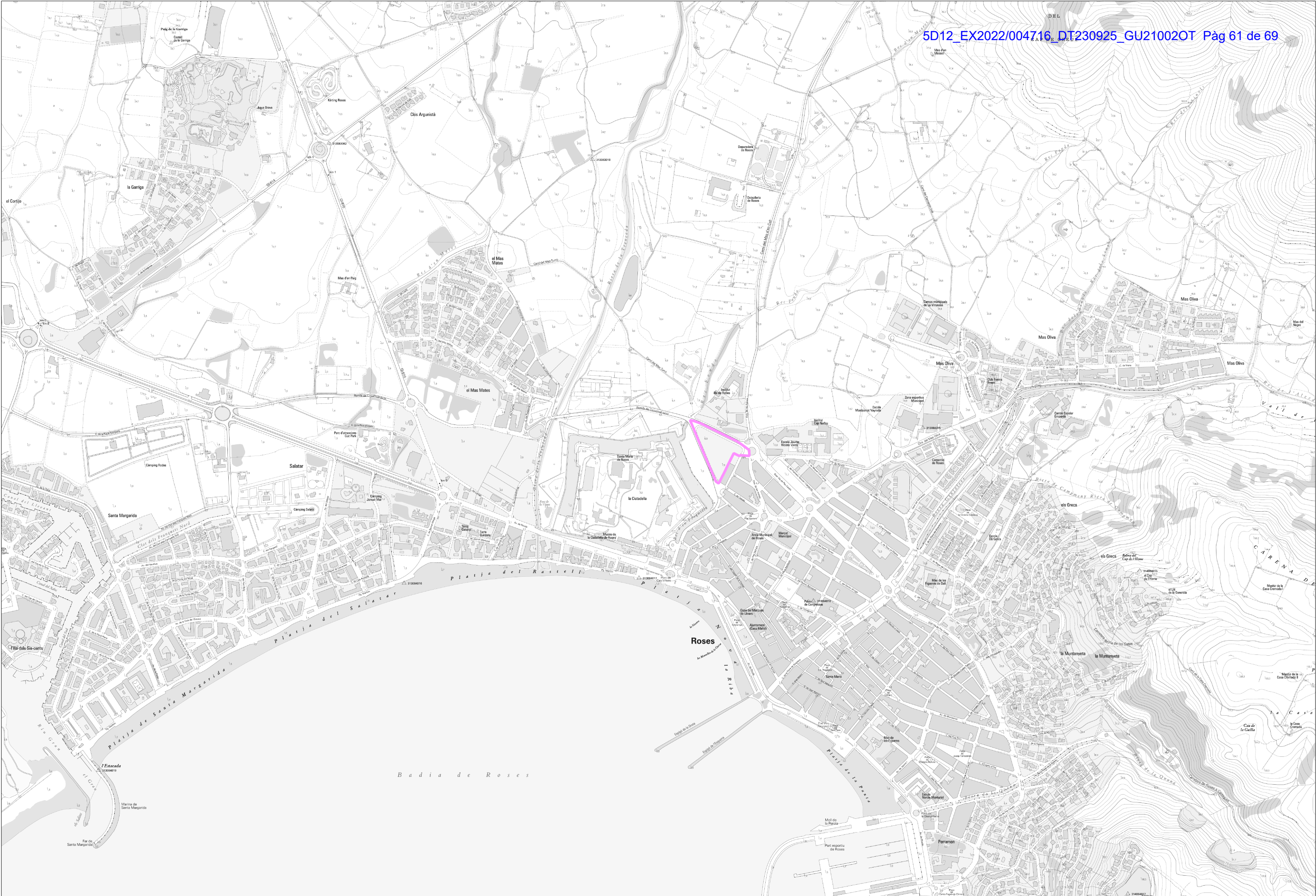
I.5_ Modificació puntual PGOU núm. 51 - 1/1000

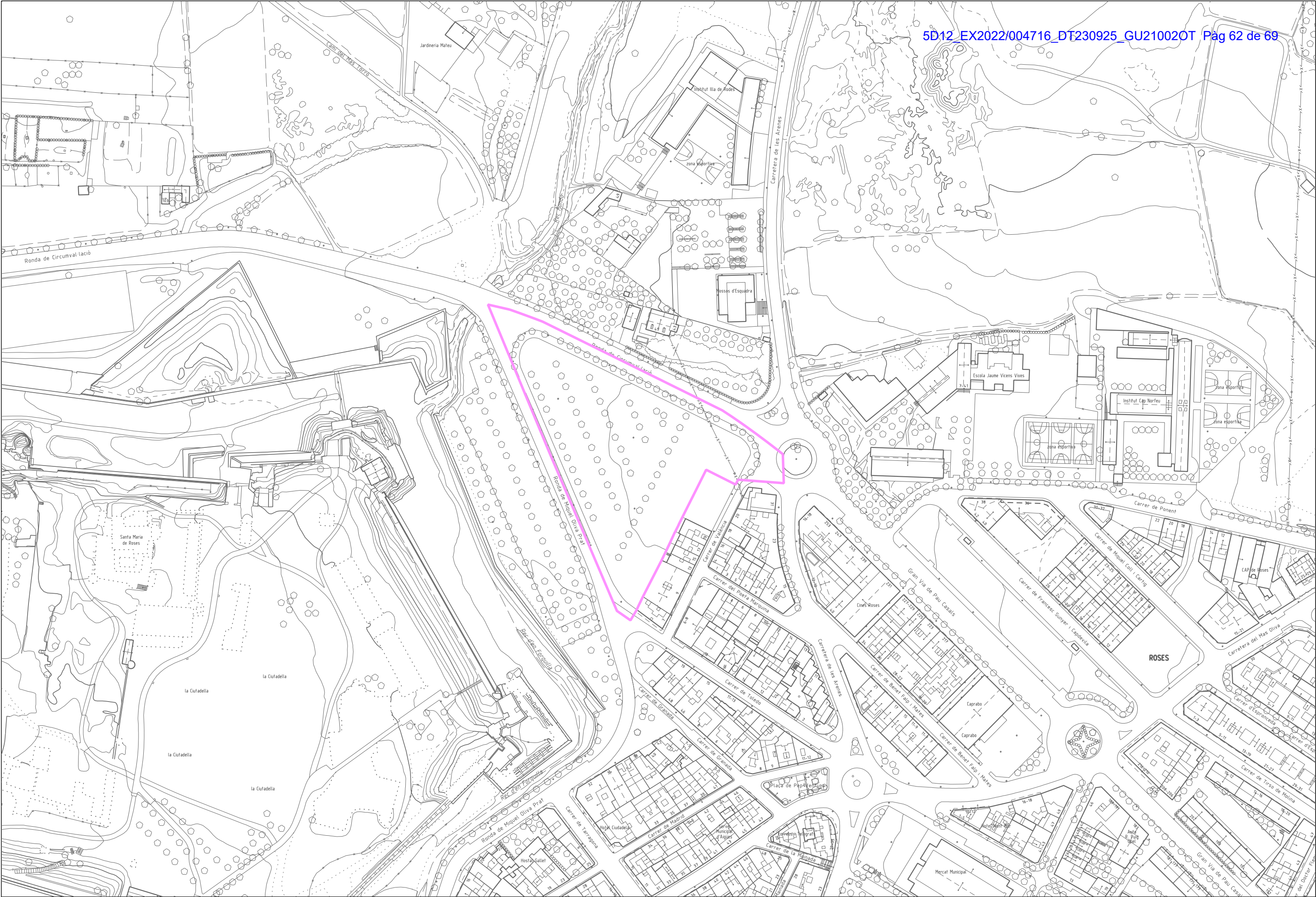
R.1_ Finques aportades – 1/1000

R.2.1_ Finques resultants-cadaastre – 1/1000

R.2.2_ Finques resultants-topogràfic – 1/1000

R.3_ Superposició finques aportades i resultants – 1/1000







Ajuntament de Roses
Urbanisme

PROJECTE

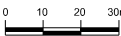
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA
A L'ÀMBIT DE LA UA5

REDACTORS DEL PROJECTE

CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta municipal

ESCALA

A3:1/2000



PLÀNOL

ORTOFOTOMAPA

DATA

AGOST 2025

REFERÈNCIA

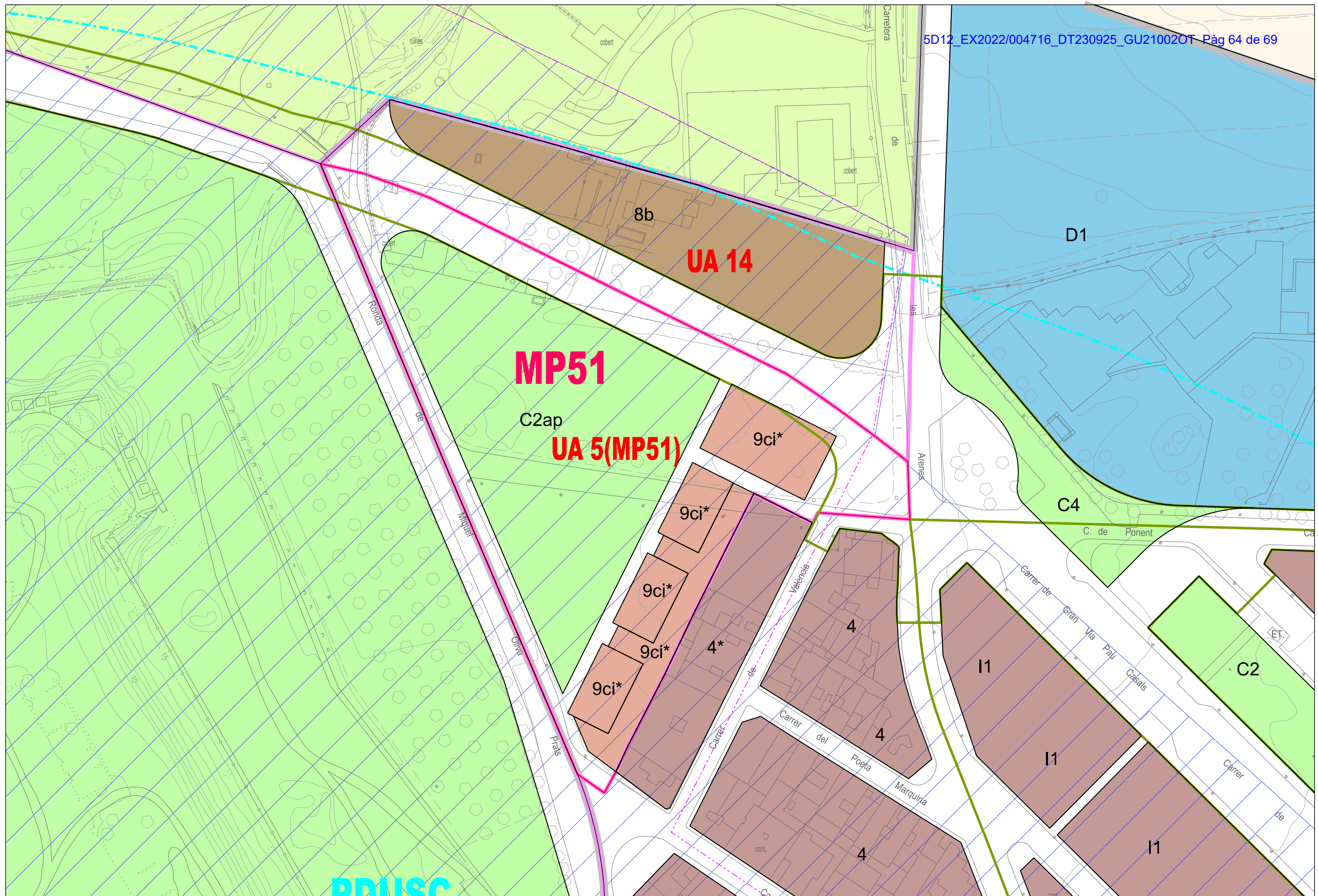
GU21002OT

NÚMERO

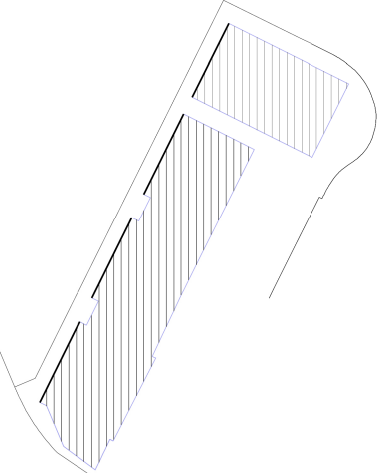
I.3

FULL

1 de 1



- LLEGGENDA
- PB
 - PB+4PP
 - PB+4PP+Atic
- 3 - ENVOLVENT MÀXIM DE L'EDIFICACIÓ
- ALINIACIÓ OBLIGATÒRIA

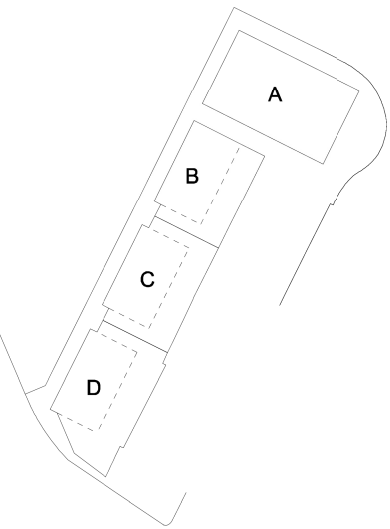


4 - RASANTS

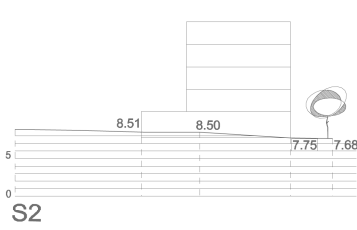
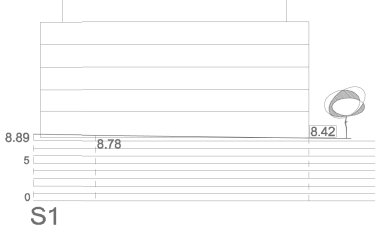
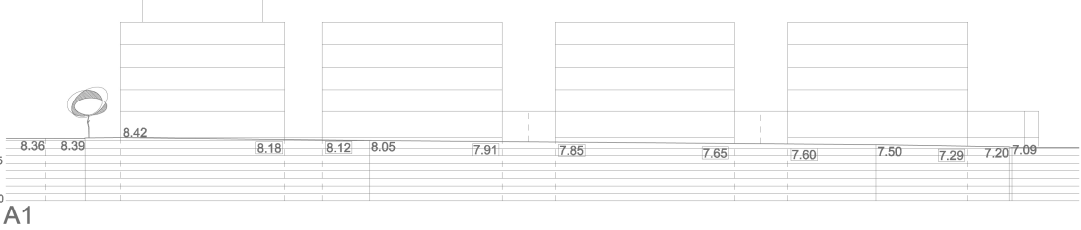
8.14

5 - PARCEL·LACIÓ MÀXIMA:

Núm. Parcel·la	Superfície
A	792.00 m2
B	573.53 m2
C	643.18 m2
D	701.20 m2

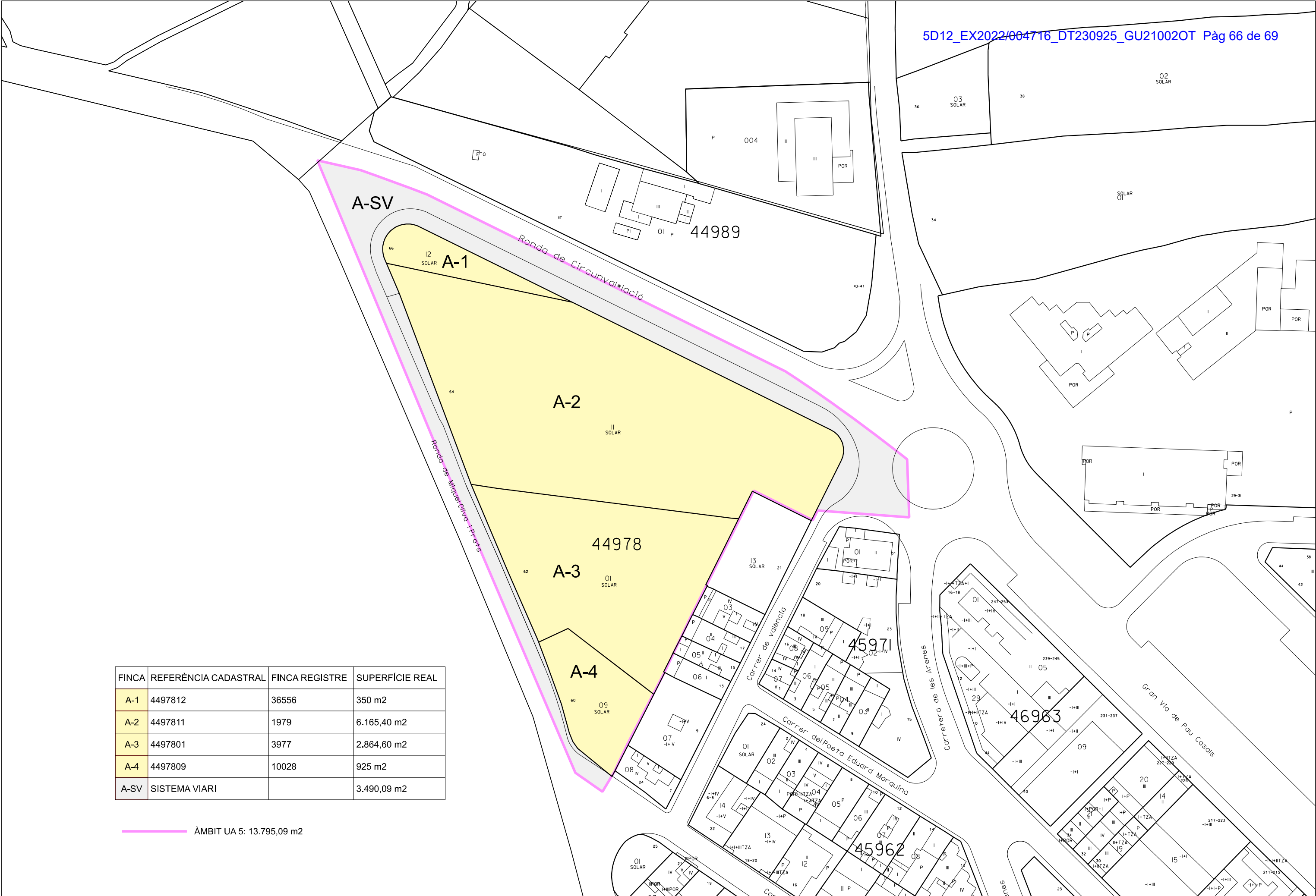


- PLANEJAMENT PROPOSAT - UA5
- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- ÀMBIT PROTECCIÓ CIUTADELLA



FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRE	SUPERFÍCIE REAL
A-1	4497812	36556	350 m2
A-2	4497811	1979	6.165,40 m2
A-3	4497801	3977	2.864,60 m2
A-4	4497809	10028	925 m2
A-SV	SISTEMA VIARI		3.490,09 m2

ÀMBIT UA 5: 13.795,09 m2



FINCA	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE
R-1	C2ap	6.718,41 m2
R-2	9ci*	792,00 m2
R-3	9ci*	1.923,28 m2
R-SISTEMA VIARI		4.361,40 m2

ÀMBIT UA 5: 13.795,09 m2

