

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE  
ROSES PER ASSIGNAR L'ÚS SOCIO-CULTURAL AL FAR (PARCEL·LA CADASTRAL  
NÚM. 52730-01). *DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL*  
Ajuntament de Roses**

**Àrea d'urbanisme**

**DOCUMENTS I-II-III-IV-V-VII**

## ÍNDEX

### I MEMÒRIA

1. Identificació i agents del document de planejament.
2. Antecedents. (S'inclouen els registres dels informes sol·licitats).
3. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.
4. Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat amb relació als interessos públics i privats concurrents.
5. Situació, àmbit i estructura de la propietat.
6. Usos del sòl i estat de les edificacions.
7. Planejament vigent.
8. Objectius de la modificació.
9. Proposta de la modificació.
10. Formulació i tramitació.
11. Marc legal. (S'inclou la legislació en matèria de costes).
12. Programa de participació ciutadana. (S'inclou la justificació dels informes sectorials).
13. Avaluació ambiental.
14. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.
15. Memòria social.
16. Informe sostenibilitat econòmica.

### II AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### III NORMATIVA

- Capítol I. Disposicions de caràcter general
- Article 1. Naturalesa i objecte.
- Article 2. Situació i àmbit.
- Article 3. Obligatorietat.
- Article 4. Vigència.
- Article 5. Interpretació.
- Article 6. Determinacions.
- Article 7. Articles que es modifiquen de la normativa del PGOU de Roses

### IV SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

### V REPORTATGE FOTOGRÀFIC

### VI ANNEXES

1. Document de Concessió del Port de Barcelona.
2. Informe arqueològic i històric de la Bateria de Sant Antoni.
3. Acord de sol·licitud a Ports de Barcelona d'autorització de modificació del projecte.
4. Fitxes 90 i 91 del «Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès de Roses».
5. Informes sectorial. (Nou annex).

### VII PLÀNOLS

I MEMÒRIA

## 1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT

### Títol document

Modificació puntual núm. 4 del Pla General d'Ordenació Urbana del Far de Roses per concretar la qualificació urbanística de la parcel·la cadastral núm. 52730-01 als usos previstos en la concessió administrativa del Far. Document per a l'aprovació provisional.

S'identifiquen els canvis respecte el document aprovat inicialment en aquest document amb un canvi de color en el text de la memòria i la normativa.

### Promotor

Ajuntament de Roses

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

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

Cristina Casas i Facerías, arquitecta, cap de departament.

Eli Abad Grabulós, TAG

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

Paki Goikoetxea, delineant

Vicenta Serrano, delineant

## 2. ANTECEDENTS

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

Amb data 11 de febrer de 2010, la Comissió Territorial d'Urbanisme va acordar aprovar definitivament el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Roses (POUM), que es va publicar al DOGC núm. 5682 de 30 de juliol de 2010, i arran de l'estimació d'un recurs contenciós administratiu interposat contra la seva aprovació, la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar sentència núm. 46/215 que declarava la nul·litat del POUM, això comporta, com a efecte directe i immediat, l'entrada en vigor del TR PGOU de Roses de l'any 1993.



En data 27 de juliol de 2015, RE 1133/15, Port de Barcelona, comunica l'acord adoptat pel seu Consell d'Administració del dia 22 de juliol de 2015, pel qual s'atorga a l'Ajuntament de Roses, una concessió, per a l'ocupació de part de les instal·lacions del Far de Roses, per a la seva remodelació i explotació de les instal·lacions auxiliars del far, per destinar-ho a usos culturals i de bar, d'acord amb el Plec de condicions que figura com annex i amb les prescripcions del projecte. (Veure annex 1).

Amb data 14 d'abril de 2016, s'encarrega la intervenció arqueològica de les bateries de Sant Antoni, a l'àmbit del Far de Roses amb l'objectiu d'elaborar un informe arqueològic per donar les pautes per redactar el projecte d'adequació del far a usos culturals i, amb data 1 d'agost de 2016 es presenta el document anomenat «Informe arqueològic-memòria i informe històric de la bateria de Sant Antoni de Roses». (Veure annex 2).

La Junta de Govern Local del 3 d'octubre de 2016 acorda demanar a l'Autoritat Portuària-Port de Barcelona l'autorització per modificar el projecte arran de les intervencions arqueològiques a la bateria de Sant Antoni i es tramet, adjunt, l'informe arqueològic redactat. (RS 10570/16) i amb data 26 d'octubre de 2016 i RE2016017998, Port de Barcelona autoritza modificar el projecte i demana tramesa de nou projecte. (Veure annex 3).

En data 12 de setembre de 2017 i RE2017010140 es tramet a Port de Barcelona el «projecte bàsic d'ordenació de l'entorn del Far de Roses i construcció d'una edificació d'ús cultural a la Bateria de Sant Antoni», redactat per l'arquitecte Lluís Rodeja i entrat per RE 2017015719 del 16 de setembre de 2017. (Veure annex 4).

En data 18 d'octubre de 2017, Port de Barcelona, respecte de la petició d'autorització per modificar el projecte de les instal·lacions del far, sol·licita documentació complementària, que ja s'ha tramès.

El Ple municipal de data 2 de maig de 2018, va acordà aprovar inicialment el document anomenat «*Modificació puntual núm. 4/2018 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Roses per assignar l'ús socio-cultural al Far de Roses (parcel·la cadastral 52730-01)*», suspendre'l en el termini de dos anys, sotmetre'l a informació pública durant un mes i sol·licitar informe simultàniament a:

- Direcció General de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya.
- Regió d'Emergències de Girona.
- Departament de Cultura.
- Servei de Costes del Departament de Territori i Sostenibilitat.
- Servei Provincial de Costes de Girona.

El document aprovat inicialment pel Ple Municipal en data 2 de maig de 2018, es va sotmetre a informació pública durant un mes, mitjançant l'edicta publicat pel *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 7620, de 16 de maig del 2018, en el *Butlletí oficial de la Província de Girona*, núm. 100, de 24 de maig del 2018, en els diaris comarcals i en el taulell electrònic de la WEB municipal, en aquest període no s'ha presentat cap al·legació.

En data 1 de juny i RE2018010199, la *Regió d'Emergències de Girona de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya* presenta informe favorable amb condicions.

En data 14 de juny i RE 2018011252, la *Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona de la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya* presenta informe favorable amb consideracions.

Amb data 21 de juny i RE 2018011881, *Protecció Civil dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya* presenta informe favorable.

Per RE 2018012393 i data 28 de juny, *Port de Barcelona* comunica que no podrà tramitar-se la sol·licitud d'autorització per modificar el projecte de les instal·lacions del Far de Roses fins que s'obtingui l'aprovació definitiva del document de modificació puntual número 4/2018 del PGOU.

En data 13 de juliol i RE 2018013413 la *Direcció General de Polítiques de Muntanya i del Litoral del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya* presenta informe favorable amb condicions.

En data 25 d'octubre i RE 2018019594 la *Subdirecció General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente* presenta informe de suggeriments i observacions necessàries i convenients a incorporar en el document que s'aprovi definitivament.

En data 13 de març de 2019 el Decret 2019LLDE000969 resol trametre a la Subdirecció General del Domini Públic Marítim Terrestre de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar del Ministeri per a la Transició Ecològica per tal que emetin l'informe que disposen els articles 112.a) i 117.2 de la Llei de Costes sobre el document anomenat «Modificación puntual núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbana del Faro de Roses para concretar la calificación urbanística de la parcela catastral núm. 52730-01 a los usos previstos en la concesión administrativa del Faro. Documento refundido para informe de MAPAMA y posterior aprobación provisional por el Pleno municipal», redactat pels serveis tècnics de l'Àrea

d'Urbanisme el febrer del 2019, autenticat amb la referència: 3D12/D22\_MOD PUNT 4\_EX2018-001990 DT 20.02.19 PL17008OT\_CAST.

En data 10 de gener de 2020 i RE2020000488 la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar del Ministeri per a la Transició Ecològica (MI.T.ECO) presenta informe favorable amb condicions.

En l'apartat 12 de Programa de participació ciutadana de la memòria s'especifiquen els resultats dels informes rebuts per part de les administracions durant el període d'informació pública, els canvis proposats en el *document per a l'aprovació provisional* que inclou les determinacions dels resultats de dits informes i els canvis proposats en l'últim informe del MI.T.ECO. S'incorpora també un nou annex 5 que inclou dits informes.

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

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Roses per assignar l'ús socio-cultural a l'ús de serveis tècnics com a usos previstos, ja que en la concessió administrativa de Port de Barcelona així estableix. No s'altera l'estructura fonamental del planejament urbanístic general a la finca amb referència cadastral núm. 52730-01.

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

Segons l'article 28 del PGOU relatiu al Usos:

«Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, soci-cultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts.

Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús.»

Segons l'article 30:

«1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí. El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal·lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuïdors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caràcter similar, així com els respectius entorns de

protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti.»

Com es pot observar en la definició anterior, i atenent a la voluntat municipal de destinar els terrenys on es troba ubicat el far a activitats culturals i de restauració com a complementàries a les de serveis tècnics (considerant la funció del far com a tal), es proposa ampliar les subclaus de l'equipament i, a més de D8, qualificar la finca de D(8-2): Sistema d'equipaments i dotacions, serveis tècnics i ús soci-cultural.

Per altra banda, es proposa també ampliar el contingut de l'article 28 amb un nou apartat amb l'objectiu d'aclarir, en aquest i altres equipaments municipals, la instal·lació d'altres usos complementaris com podrien ser els de bar, bar-restaurant, petita botiga de records o similars.

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

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

La modificació proposada no comporta una alteració que faci necessària la revisió. Malgrat que afecta sòls qualificats com a sistemes urbanístics, no afecta sòls qualificats com a sistemes d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, per tant no li és d'aplicació l'article 98 del TRLU.

Al tractar-se d'ampliar l'assignació d'usos a una finca ja qualificada de sistema d'equipaments i dotacions, no suposa un increment de sostre edificable, ni densitat o intensitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos, per la qual cosa, no es requereix d'increment de reserves per a Sistemes urbanístics.

En el procés de tramitació de l'esmentada concessió, s'estima la necessitat d'ampliar l'ús de la finca on es troba situat el Far de Roses en el plànol del Text refós del PGOU, que té una qualificació de Sistema d'equipaments i dotacions, serveis tècnics.

## **5. SITUACIÓ, ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

La modificació afecta la parcel·la cadastral 5273001EG1757S, situada a la Carretera del Far, 20, propietat del Ministeri d'obres públiques segons dades cadastrals.

Com es pot observar en els plànols, aquesta finca, qualificada de Sistema d'equipaments i dotacions amb ús de serveis tècnics, està també afectada pel Domini Públic marítim-terrestre i les franges de protecció.

A la finca, hi ha actualment dues edificacions: el Baluard de Sant Antoni i el Far de Roses. En el Pla especial del Catàleg de Patrimoni, edificis i béns d'interès, hi apareixen els dos amb els números de fitxa 90 i 91 respectivament.

La proposta pretén donar compliment al catàleg i a la normativa vigent de Costes per poder restaurar els dos béns i dotar a la ciutadania de la possibilitat de gaudir-ne fent l'espai accessible, creant un espai cultural relacionat amb aquest patrimoni, complementant-ho amb un ús de bar-restaurant en espais que actualment no són necessaris per l'activitat del far.

## **6. USOS DEL SÒL I ESTAT DE LES EDIFICACIONS**

Es tracta de dues edificacions que requereixen d'obres de restauració per la seva valorització i que, un cop restaurades passaran a ser, en part, d'ús públic. Actualment aquesta instal·lació es troba tancada al públic i no es pot visitar.

## **7. PLANEJAMENT VIGENT**

L'àmbit objecte de modificació, està en sòl urbà consolidat i qualificat de Sistema d'equipaments i dotacions, Serveis tècnics degut a l'ús que té de Far.

La finca es troba també afectada pel Domini públic marítim-terrestre, per la qual cosa aquesta modificació haurà de ser informada pel Ministeri corresponent de l'Estat (MI.T.ECO.).

## **8. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ**

L'objectiu de la modificació, és ampliar els usos de aquest espai per posar en valor el patrimoni existent i fer-lo accessible a la ciutadania, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per tal de facilitar la execució del projecte previst en la sol·licitud de concessió de l'ajuntament a l'autoritat portuària responsable del Far.

## **9. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ**

La proposta té dos objectius, per una banda ampliar la subclau de l'equipament per permetre a més de l'ús de serveis tècnics (far), l'ús soci-cultural del baluard de Sant Antoni. Per altre banda, amb l'objectiu de permetre, que els espais no necessaris per l'activitat del far ara en desús, es destinin a bar-restaurant i, amb el benentès que aquest ús complementari es pot donar en altres equipaments, s'afegeix un nou

paràgraf a l'article 28 de les Normes urbanístiques del PGOU. Aquesta proposta concreta i aclareix que en el Sistema d'equipaments i dotacions, s'admetin usos complementaris com ara l'ús de bar, restauració o similars, per tal de dotar-los de serveis que millorin la oferta cultural i ajudin al seu finançament.

En el cas de l'àmbit del Far de Roses, tot i que li és d'aplicació la Llei de Costes, existeix una situació jurídica especial que permetrà aquest canvi d'ús, la Llei de Ports què, amb l'objectiu de preservar el patrimoni arquitectònic dels fars, es podran autoritzar usos i activitats diferents a les de la senyalització marítima com ara equipaments culturals, recreatius, ....

Així, en el plànol de qualificació urbanística, es modifica la clau actual D8, per una altre D(8-2), que permetrà ampliar els usos previstos i a més de l'ús de serveis tècnics, s'hi permetrà com a ús principal el de Soci-Cultural.

L'article 28 del PGOU, quedaria redactat de la següent manera:

*Art. 28 Usos*

*Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús principal determinat entre els següents: docent, soci-cultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús. Sempre i quan complementin l'ús principal, es poden assignar usos complementaris com ara: bar, restaurant, petit comerç i similars, sens perjudici de la normativa de rang superior que li pugui ser d'aplicació.*

Per altre banda, aclarir que les edificacions previstes en el projecte d'ordenació de l'entorn del Far de Roses destinades a magatzem i aparcament per l'Autoritat Portuària, se situen dins d'un sòl qualificat de C1, sistemes d'espais lliures. Segons l'article 26.1 del PGOU, s'admeten edificacions destinades a l'ús cultural o de serveis de propietat municipal sempre que no se sobrepassi el 5% de la superfície del parc i amb una alçada màxima de 6 m.

La superfície de la zona verda on s'ubiquen aquestes edificacions és de 9.587 m<sup>2</sup>, el 5% d'aquesta superfície és de 479,35 m<sup>2</sup>. L'espai ocupat per dites edificacions és de 163,71 m<sup>2</sup> i la seva alçada en cap cas supera els 6 m.

Per poder donar compliment al informe emès per la *Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente*, es modifica l'article 29 de les normes del PGOU de Roses de la següent manera:

*Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació.*

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:
  - en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
  - en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
    - edificabilitat màxima sobre la parcel·la 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - alçada reguladora, 9,15 m., corresponent a PB+2P
2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada reguladora màxima de 13 m. més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.
3. La alineació, determinada gràficament en els plànols d'ordenació de la MP28 del PGOU, com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació. (MP28).
4. En l'àmbit del Far de Roses qualificat de D8-2 (serveis tècnics i socio-cultural) li serà també d'aplicació el següent:
  - La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons el que s'especifica en el Títol III de la Llei 22/1998. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenen dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran d'obtenir el corresponent títol habilitant.
  - S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accessos al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei 22/1998, respectivament i el compliment de las condicions assenyalades a l'article 30 per a la zona de influència.
  - Les obres i instal·lacions existents a la entrada en vigor de la Llei 22/1998, situades en la zona de domini públic o de servitud, es regularan pel que s'especifica a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998.
  - Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades l'article 44.6 de la Llei 22/1998 i concordants del Reglament.
  - Tots aquells immobles, elements o instal·lacions catalogades incloses a l'àmbit objecte de Modificació Puntual, situats en terrenys de domini públic marítim-terrestre, s'han d'ajustar a allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998, amb independència del règim de protecció de les Fitxes del Catàleg de Patrimoni, d'edificis i béns d'interès de Roses.

## 10. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Roses d'acord amb el que disposen els articles 14, 76 i 96 i següents del TRLU i es redacta



per tècnics competents, en virtut del que disposa la Disposició addicional tretzena del TRLU. La seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 85 del TRLU.

## 11. MARC LEGAL

- Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i en l'àmbit autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

La legislació vigent en matèria de Costes ve donada per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes; la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988; i el Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, de Reglament General de Costes, i també pel Reial decret legislatiu 2/2011, de 5 de setembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Ports de l'Estat .

- Legislació municipal.

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

## 12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

Durant el període de informació pública s'han rebut diferents informes sectorials (s'inclouen en l'Annex 5) que, de les seves conclusions, se'n modifica el documento en diferents apartats:

- a) Segons el informe emès per la *Regió d'Emergències de Girona de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya* (RE 2018010199), en el moment de dissenyar el



planejament urbanístic municipal, s'han de complir una serie de requeriments normatius sobre mesures de prevenció d'incendis.

D'aquests requeriments normatius només són d'aplicació les condicions d'entorn i accessibilitat pels bombers i la Instrucció Tècnica Complementària SP-120 sobre la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants, ja que la resta de normatives fan referència a les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana o límitrofs a les àrees forestals, fets que no tenen res a veure amb l'àmbit de la modificació.

Per a usos no industrials, la Secció 5 del documento Bàsic de Seguretat en cas de Incendi del codi Tècnic de l'Edificació, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis per a garantir la intervenció dels bombers, i la *“Taula d'Interpretació de la Normativa de Seguretat Contra Incendis”* estableix, per a edificis amb una alçada d'evacuació descendent de menys de 9 m., les condicions del vial de aproximació i l'espai de maniobra.

Quant a les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants, i segons la documentació emesa per l'empresa responsable de la xarxa d'aigua municipal (SOREA), la boca d'incendis existent més propera està a més de 100 m., serà el projecte per a urbanitzar l'entorn del Far de Roses el que haurà de preveure la instal·lació d'una nova xarxa d'aigua potable que inclogui una boca de incendis.

És per això que la *“Modificació puntual número 4 del PGOU del Far de Roses”* compleix amb les condicions i requeriments normatius sobre les mesures de prevenció contra incendis, d'aproximació i entorn de les edificacions i de l'espai de maniobra.

- b) La *Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona de la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya* (RE 2018011252), valora positivament la proposta de qualificar un ús socio-cultural al Far de Roses i informa favorablement el document considerant que s'haurà de respectar al màxim les estructures arquitectòniques preexistents i que s'hauran de consolidar les restes arqueològiques per evitar el seu deteriorament.

El *“Projecte d'adequació als usos culturals del Far de Roses i el seu entorn. Fase A. Projecte bàsic i executiu per a la rehabilitació del Far de Roses”* preveu respectar les estructures arquitectòniques de l'edifici principal del far amb l'enderroc dels annexes que s'han anat construint al llarg dels anys i que desfiguren l'edifici original.

El projecte que es redacti per a ordenar l'entorn del Far, els accessos i la posada en valor de la «Bateria de Sant Antoni», serà el que proposi enderrocar les edificacions sense valor, que consolidi les restes arqueològiques trobades i posi en valor el bé patrimonial.

S'incorpora com Annex 4 les fitxes 90 i 91 del Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès de Roses.

- c) El informe emès per *Protecció Civil dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya* (RE 2018011881) es **favorable** ja que no s'estableixen prescripcions tècniques específiques pel que fa al risc d'inundacions, incendis forestals, nevades, sísmic, ventades, contaminació accidental marítima ni risc químic per establiment industrial.
- d) El informe emès per la *Direcció General de Polítiques de Muntanya i del Litoral del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya* (RE 2018013413) es favorable i conclou que caldrà corregir l'errada en l'atermenament dibuixat en aquesta proposta d'acord amb l'Ordre Ministerial de 29 d'octubre de 1999 i tramitar la concessió corresponent de l'ocupació del domini.

El plànol I.4 inclou el “plano de ratificación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre entre el Faro de Roses (M1 de O.M. 27/12/68) y la Punta de Port de Reig (M29 de O.M. 21/10/75)” amb la llegenda corresponent. En el plano O.1 de proposta de modificació s'inclou també l'atermenament segons la O.M. de 29 de octubre de 1999.

La tramitació de la concessió de l'ocupació del domini públic es durà a terme durant la tramitació de l'aprovació dels corresponents projectes d'obres.

- e) El informe emès per la *Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente* i presentat amb data 25 d'octubre i RE 2018019594, conclou el següent:

- L'àmbit de la modificació es troba afectada per l'expedient de l'atermenament DL-GI, aprovat per O.M. de 29 de octubre de 1999, Faro de Roses. Els plànols que consten en el document de modificació del PGOU representen les línies de vora mar, domini públic marítim-terrestre i servitud de trànsit i de protecció però no s'identifiquen de manera correcta a la llegenda.

En el plànol I.4 del document per l'aprovació provisional s'incorpora el plànol íntegre emès pel Servei de Costes de “Ratificación del deslinde del dominio público-terrestre entre el Far de Roses y la Punta de Port de Reig” inclosa la llegenda.

- El punt 2 de l'apartat de consideracions del informe, en relació a la proposta de canvi d'usos on es modifica la clau actual d'equipament D-8 (serveis tècnics) amb una nova clau D-8-2 (serveis tècnics i ús socio-cultural), considera que

aquests usos poden ser usos compatibles amb la normativa sectorial de Costes sempre que aquests siguin compatibles amb els propis de la instal·lació portuària. S'observa també que aquest informe fa esment del plànol 3.2 on es proposa la construcció de dos noves instal·lacions destinades a magatzem i turisme, la construcció i usos no s'adequa als requeriments establerts a l'article 32.1 de la Llei de Costes, i s'observa que seria viable la seva ubicació fora del domini públic marítim-terrestre, ja que no són usos que per la seva naturalesa hagin d'ocupar aquest, en tot cas, les actuacions que es plantegin dins del domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.

El plànol 3.2 a que fa referència el informe forma part d'un extracte d'un projecte d'obres que encara no s'ha tramitat i que formava part de l'annex IV de l'anterior document aprovat inicialment, per tant es retira del document de modificació del planejament per evitar interpretacions que puguin induir a error. Serà en el moment de tramitar aquest projecte d'obres quan es tramiti el corresponent títol habilitant amb una proposta adequada a la Llei de Costes.

- En el punt 3 del apartat de consideracions del informe, es fa referència al error de incloure el Reglament de l'any 1989, quan aquest ha estat derogat. La referència a aquest reglament està l'annex IV relatiu al "Projecto bàsic de l'entorno del Far de Roses".

A l'apartat 11 de Marc Legal de la memòria del present document s'han inclòs les referències a la legislació vigent en matèria de Costes. De totes maneres, i com ja es proposa a l'apartat anterior, aquest annex es retira del document de modificació del Plan General.

- L'àmbit objecte de modificació es troba íntegrament en domini públic marítim-terrestre. En el punto 3 i 4 de l'apartat de consideracions d'aquest mateix informe es proposa, per major claredat i a fi i efecte d'evitar interpretacions que puguin induir a error, que s'inclouï a la normativa la regulació següent:
  - La regulació del domini públic marítim-terrestre es regularà segons el que s'especifica en el Títol III de la Llei 22/1998. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenen dur a terme en aquests terreny de domini públic hauran de tenir el corresponent títol habilitant.
  - S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accessos al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei 22/1998, respectivament i el compliment de las condicions assenyalades a l'article 30 per a la zona de influència.
  - Les obres i instal·lacions existents a la entrada en vigor de la Llei 22/1998, situades en la zona de domini públic o de servitud, es regularan pel que s'especifica a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998.

- Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades l'article 44.6 de la Llei 22/1998 i concordants del Reglament.

- Per a tots aquells immobles, elements o instal·lacions catalogades incloses a l'àmbit objecte de Modificació Puntual, situats en terrenys de domini públic marítim-terrestre, s'haurà d'indicar que s'han d'ajustar a allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998, amb independència del règim de protecció de la Fitxa del Catàleg de Patrimoni, d'edificis i béns d'interès.

En el document de modificació per la aprovació provisional, concretament en l'apartat 9 de la memòria i en la normativa (dins l'article 7, la modificació del article 29 de las normes del PGOU de Roses) s'incorpora la regulació proposada en aquest apartat de consideracions del informe.

f) Un cop tramès el text refós amb la incorporació de les determinacions del informe del MI.T.ECO (RE 2018019594), aquest informa de nou en data 10 de gener i RE2020000488 i conclou el següent:

- En el punt 1 de l'apartat de consideracions del informe es fa referència a que les línies de ribera de mar, servitud de trànsit i de protecció no s'identifiquen correctament amb les denominacions que la Llei de costes ha disposat per a elles, i també que hi ha una línia sensiblement coincident amb el Domini públic Marítim Terrestre que no s'identifica.

En els plànols I.6 i O.1 s'identifiquen les diferents zones de servitud de trànsit i protecció, la ribera de mar, i les zonificacions del planejament.

- En el punt 3 de l'apartat de consideracions del informe també es demana matisar que la proposta de modificació que es fa a l'article 29 de les normes del PGOU s'aplicarà per l'àmbit del Far.

En l'apartat 9 de la memòria del document s'especifica la situació jurídica especial de la Llei de Ports en l'àmbit del far i a l'article 7 de les normes, en l'article 28 s'afegeix que es podran donar aquests usos sens perjudici de la normativa de rang superior que li pugui ser d'aplicació.

- En el punt 4 de l'apartat de consideracions i respecte a la proposta de dos noves edificacions per a ús de magatzem i aparcament de l'autoritat Portuària, s'haurà d'ubicar fora de la zona de 20 m., no obstant al tenir caràcter supletori la Llei de Costes sobre el Domini Públic Portuari Estatal, l'Autoritat Portuària haurà de justificar expressament que l'ocupació és la mínima possible i acreditar la completa utilització de la resta d'edificacions existents en l'àmbit del Far. També es fa esment que els nous volums i usos s'hauran d'incloure en les

futures modificacions de la Delimitació d'Espais i usos Portuaris del Port de Barcelona.

Aquestes edificacions que fa esment el informe, se situen fora de l'àmbit de modificació, en tot cas, serà el moment de tramitar el projecte d'obres corresponents quan es tramiti el corresponent títol habilitant amb una proposat adequada a la Llei de Costes i a les determinacions d'aquest punt 4 de l'apartat de consideracions de l'informe emès per MI.T.ECO en data 10 de gener de 2020.

### **13. AVALUACIÓ AMBIENTAL**

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

### **14. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE**

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

### **15. MEMÒRIA SOCIAL**

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

### **16. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del Text refós de la Llei d'Urbanisme. Com ja s'ha explicat, es tracta de rehabilitar el Far de Roses, destinar part de la seva superfície a ús de restauració i restaurar el Baluard de Sant Antoni, per

destinar-lo a usos culturals. Tot això amb la urbanització exterior necessària pel seu funcionament.

En l'avaluació econòmica i financera, queda justificat l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques i el cost d'execució i manteniment de la implantació del servei i les infraestructures necessàries pel seu ús.

*Roses, a la data de la signatura electrònica.*

*(Document signat electrònicament)*

**II AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

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

Aquesta modificació puntual, no comporta increment de sostre edificable, ni densitat d'ús residencial ni de la intensitat però sí transformació d'usos, per la qual cosa, i segons l'article 99.1 del TRLU, s'ha d'incloure en la documentació la previsió en el document de l'agenda de l'execució del planejament, i l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

Segons l'article 76.1 i 76.2 del RLU, l'agenda de l'execució del planejament ha d'establir, entre d'altres, les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors.

En el punt cinquè del «Plec de condicions de la concessió per a l'ocupació de part de les instal·lacions del Far per a la seva remodelació i explotació per destinar-lo a usos culturals i de bar», estableix que les obres s'han d'executar abans dels 2 anys, per tant s'estima en 2 anys el termini per executar el pla.

Segons l'article 76.3 del RLU, l'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació ha de contenir:

- L'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes.
- La determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla.
- Les previsions de finançament públic.
- L'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Port de Barcelona, com a pas previ per a presentar la modificació del «projecte de rehabilitació del Far de Roses i ordenació de l'entorn, accessos i construcció d'una edificació d'ús cultural a la bateria de Sant Antoni», va sol·licitar a l'Ajuntament de Roses un estudi econòmic de la viabilitat de la concessió de les instal·lacions del Far de Roses. Com a conseqüència, l'ajuntament encarrega dit estudi el qual s'adjunta com a avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació ja que conté tot allò que cal segons l'article 76.3 del RLU.

Segons el Programa d'inversió plurianual (2020-2023) del Pressupost Municipal del 2020, tot i que està previst no s'inclou cap partida.



**ESTUDI ECONÒMIC DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ  
DE LES INSTAL·LACIONS DEL FAR DE ROSES.**

**ESTUDI ECONÒMIC DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ  
DE LES INSTAL·LACIONS DEL FAR DE ROSES.**

**Índex de continguts**

1. Introducció.....	3
2. Les despeses d'inversió en la rehabilitació del far de Roses i el seu entorn.....	5
3. La despesa financera de la inversió de rehabilitació.....	8
4. Els ingressos corrents per activitat.....	9
5. El detall del cànon de l'activitat bar restaurant. ....	13
6. Les despeses corrents per activitat. ....	13
7. El resultat total i la necessitat d'aportació municipal per a la viabilitat de la rehabilitació del far de Roses. ....	17
8. Conclusions .....	20

## ESTUDI ECONÒMIC DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DEL FAR DE ROSES.

### 1. Introducció.

El Port de Barcelona va atorgar a l'Ajuntament de Roses la concessió per a l'ocupació de les instal·lacions auxiliars del far de Roses, la seva rehabilitació i la seva explotació amb la finalitat que puguin ser destinades a usos culturals i a l'activitat de bar restaurant. La concessió va ser aprovada pel Consell d'Administració del Port de Barcelona, en data 22 de juliol de 2015, i per un termini de 15 anys prorrogables.

Atès l'interès arqueològic de la bateria de Sant Antoni, situada al peu del far de Roses, l'Ajuntament de Roses va sol·licitar a Port de Barcelona, en data 3 d'octubre de 2016, la modificació del projecte de remodelació. L'Ajuntament de Roses va presentar, en data 16 d'agost de 2017, el "*Projecte d'adequació a usos culturals del far de Roses i del seu entorn*" redactat per l'arquitecte Sr. Lluís Rodeja Roca que consta de dues fases:

- a) Fase A. "*Projecte bàsic i executiu per a la rehabilitació del far de Roses*".
- b) Fases B,C, i D. "*Projecte bàsic d'ordenació de l'entorn del far de Roses, accessos i construcció d'una edificació d'ús cultural a la bateria de Sant Antoni*".

El Port de Barcelona, en data 16 d'octubre de 2017, i com a pas previ per a presentar la modificació del projecte de remodelació del far de Roses a l'aprovació del seu consell d'administració, sol·licita un nou "***estudi de Viabilitat de la concessió que s'adapti a la nova inversió que consta en els Projectes presentats, així com l'Acord del Ple aprovant la partida pressupostària corresponent***".

El nou estudi econòmic que presentem, doncs, respon al requeriment del Port de Barcelona i té en compte les següents informacions:

- 1) La inversió derivada del projecte bàsic i executiu per a la rehabilitació del far de Roses, amb un pressupost d'execució per licitació (PEC+IVA) de 210.025,48 €, IVA inclòs (del 21 %).
- 2) La inversió del projecte bàsic d'ordenació de l'entorn del far de Roses, assenyalada, amb un pressupost d'execució per licitació (PEC+IVA) de 933.947,60 €, IVA inclòs (del 21 %).
- 3) L'assumpció, en línies generals, de les hipòtesis de despeses de manteniment, de l'informe del "*Pla d'usos i estudi econòmic (..) per a la gestió i manteniment municipal*" del far de Roses, de juliol de 2013 del departament de Cultura i Patrimoni de l'Ajuntament de Roses.

Per a l'estudi que presentem, d'igual forma que en el treball de l'any 2013 de l'Ajuntament de Roses, no es tenen en compte les despeses del personal de suport de les exposicions culturals, que hauran de ser motiu d'un estudi addicional, una vegada definida l'activitat a la que es destinarà la bateria de Sant Antoni.

En relació els ingressos, en aquest estudi, i per prudència econòmica només es consideraran:

- a) El cànon anual del bar restaurant.
- b) El lloguer d'espais.
- c) La venda d'entrades a l'espai cultural.

Per a l'estimació dels ingressos pel lloguer d'espais i de la venda d'entrades, es conserven els supòsits de l'estudi del departament de Cultura i Patrimoni de l'Ajuntament de Roses, de juliol de 2013. Per al càlcul anual del cànon del bar restaurant s'estimarà un pla de negoci per a una concessió de 15 anys, a partir de la disponibilitat de l'espai privat.

L'Estudi econòmic de la Viabilitat presentarà, com a conclusió, l'estimació de l'aportació en els pressupostos anuals de l'Ajuntament, per un període de 15 anys, comptant que la totalitat de la inversió per a les obres de rehabilitació necessitin d'un finançament.

No li correspon, a aquest informe, l'anàlisi jurídica de la concessió de 22 de juliol de 2015 del Port de Barcelona a l'Ajuntament de Roses. Volem fer notar, tanmateix, que per al càlcul del cànon anual del bar restaurant hem previst que l'allargament de la concessió permeti un mínim de 15 anys d'explotació d'aquesta activitat, així com del lloguer d'espais i de la venda d'entrades a l'espai cultural.

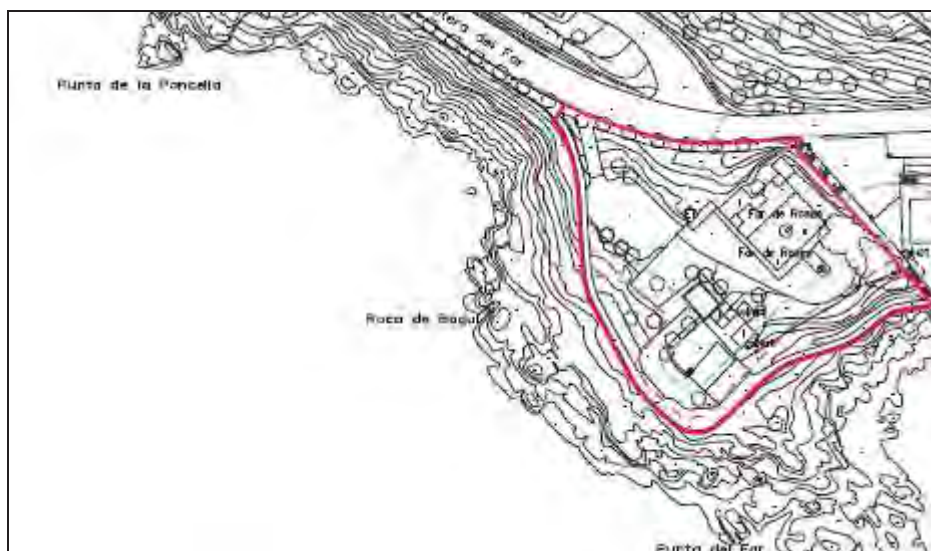
## 2. Les despeses d'inversió en la rehabilitació del far de Roses i el seu entorn.

L'àmbit objecte del projecte de rehabilitació està localitzat a la carretera del Far núm. 20 de Roses<sup>1</sup>.

El far de Roses es troba al costat del mar a l'anomenada carretera del Far, que un cop passat aquest rep el nom de carretera de Canyelles, la qual tot vorejant la costa porta cap a les cales de Canyelles i l'Almadrava. Es tracta d'una zona on s'inicien les primeres formacions rocoses que constitueixen el Cap de Creus. Concretament està situat a la Punta dels Blancals, també dita de la Bateria, sota mateix del turó on es troba el Castell de la Trinitat o de la Poncella, i darrera el qual s'aixeca el Puig Rom, el més alt i el que domina el sector. Es tracta d'una àrea molt ben orientada, a sud, i que gaudeix d'immillorables vistes sobre Roses i tota la badia.

L'arquitecte redactor del projecte de rehabilitació és el Sr. Lluís Rodeja Roca. A partir de la concreció de les condicions de la concessió administrativa del Port de Barcelona proposa una actuació que queda detallada en el "*Projecte d'adequació a usos culturals del far de Roses i del seu entorn*". El projecte respecta la consideració protegida de l'edificació del far de Roses i les característiques del terreny on s'emplaça amb un pendent que, des del turó del Castell de la Trinitat, baixa cap al mar. El nivell més elevat és la carretera d'accés, que ressegueix més o menys les corbes de nivell. Des d'allà es baixa al nivell principal, format per una gran esplanada, on se situen un aparcament exterior i el far pròpiament dit voltat d'un espai lliure amb una tanca perimetral. D'allà s'accedeix a uns nivells més baixos on hi ha l'antiga bateria i algunes construccions auxiliars. Finalment, a una cota encara més baixa, hi passa el camí de ronda.

### Plànol 1.2 Emplaçament del far de Roses.



Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017

L'actuació de rehabilitació del far de Roses forma part de 4 fases diferenciades de diferents actuacions en les instal·lacions del far i el seu entorn.

<sup>1</sup> La majoria de les descripcions que s'inclouen són transcripcions literals del projecte de l'arquitecte Lluís Rodeja.

- **La fase A**, preveu la rehabilitació de l'Edifici del far, situat en terrenys propietat del Port de Barcelona.

El far és un edifici de planta baixa cobert amb terrat, exempt, de volum prismàtic, compacte i simple, i simètric. Té una orientació NE-NO i SE-SO, és a dir girada uns 45º respecte els punts cardinals, la qual permet bones condicions d'assolellament a totes les façanes. L'accés principal dóna al mirador que forma el recinte que l'envolta. La rehabilitació de l'edifici principal del far de Roses, juntament amb el pati posterior i les edificacions auxiliars, permetrà que s'hi pugui implantar en un futur un ús local comercial, tot mantenint els espais necessaris per a les funcions de senyalització marítima i de manera que es garanteixi la conservació i rehabilitació del far, com a edifici protegit que és.

**Plànol 4.2. Proposta alçat Sud-oest.**



Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017

- **La fase B**, preveu l'ordenació dels terrenys situats entre el primer tram del camí de ronda, la línia de la ZMT, la bateria de Sant Antoni, les escales de llevants i la carretera de Canyelles.

- **La Fase C**, preveu les actuacions necessàries per a rehabilitar l'element de la Bateria de Sant Antoni.

- **La Fase D**, preveu l'ordenació dels terrenys situats entre el camí de ronda i la línia de la ZMT, a excepció de la zona ocupada per la bateria.

Les fases B, C i D són l'ordenació dels espais entre el camí de ronda, la carretera de Canyelles i les escales que limiten els sòls. Aquest àmbit inclou dos elements singulars ben diferenciats, l'element arqueològic de la Bateria Sant Antoni construït a l'any 1.797

i l'edifici del Far construït l'any 1.940. La superfície total que comprèn l'àmbit d'actuació abans esmentat és d'uns 4.448 m<sup>2</sup> aproximats.

El pressupost d'execució per licitació (IVA inclòs, al 21 %), de les distintes fases, l'hem extret del projecte de l'arquitecte Sr. Lluís Rodeja Roca. L'import total de les quatre fases és d' 1.143.973,08 €<sup>2</sup>.

#### Resum del pressupost de la rehabilitació de les instal·lacions i l'entorn del far de Roses.

	Pressupost Base	13% Despeses Generals	6% Benefici	Pressupost contracta	Pressupost PEC+IVA
<b>Fase A</b>	145.861,16	18.961,95	8.751,67	173.574,78	<b>210.025,48</b>
Fase B	337.778,72	43.911,23	20.266,72	401.956,68	486.367,58
Fase C	215.783,85	28.051,90	12.947,03	256.782,78	310.707,17
Fase D	95.057,19	12.357,43	5.703,43	113.118,06	136.872,85
<b>B,C i D</b>					<b>933.947,60</b>
<b>TOTAL</b>	794.480,92	103.282,52	47.668,86	945.432,29	<b>1.143.973,08</b>

Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017. Càlculs propis.

Per afrontar aquesta inversió, l'Ajuntament de Roses pot establir un pla d'inversió plurianual, si cal amb endeutament, atenent els requisits de l'article 53 de la Llei reguladora de les hisendes locals<sup>3</sup>. La capacitat d'endeutament municipal està regulada en funció dels límits que estableix la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera. A finals de desembre de 2017 s'estima que l'endeutament de l'Ajuntament de Roses no superarà el 21,18 % dels ingressos propis, per la qual cosa podria accedir a l'endeutament. D'acord amb l'article 12 d'aquesta llei, la variació de la despesa anual de l'Ajuntament de Roses no podrà sobrepassar el creixement del PIB a mitjà termini de l'economia espanyola. Com a referència, en l'estudi de PWC ("*La economia espanyola en 2033*")<sup>4</sup> les previsions del creixement del PIB a mitjà termini (2033) es situen en un increment del 42 % del PIB en valors absoluts, respecte el PIB de 2014. Es presenten en els dos escenaris següents:

- Escenari 1.** Un creixement de l'1,6 % en el període 2014-2020 i un creixement del 2,1 % en el període 2021- 2033.
- Escenari 2.** Un creixement de l'1,9 % en el període 2014-2020 i un creixement del 2,5 % en el període 2021-2033.

Als efectes de la rehabilitació de les instal·lacions del far de Roses, la intervenció municipal de l'Ajuntament de Roses ha d'informar si, en els escenaris de creixement del PIB a mitjà termini, es donen les condicions per a presentar l'endeutament. Per tal de facilitar-ho, presentem el càlcul a 15 anys, coincidint amb la previsió de la concessió del Port de Barcelona (amb les pròrrogues que preveu la concessió aprovada pel Consell d'Administració del Port de Barcelona, en data 22 de juliol de 2015).

<sup>2</sup> El projecte és executiu en la Fase A. És una estimació de projecte bàsic, en les fases B, C i D.

<sup>3</sup> Aprovada pel RDL 2/2004, de 5 de març. Veure el text consolidat en l'enllaç: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

<sup>4</sup> Veure el treball en l'enllaç: <https://www.cuartopoder.es/wp-content/uploads/2013/12/Economia-espanyola-en-2033.pdf>

### 3. La despesa financera de la inversió de rehabilitació.

En el supòsit d'endeutament a 15 anys, a un tipus d'interès del 4% i amb pagaments d'interessos i amortitzacions mensuals, el total de pagaments és de **1.523.129,53 €**. La quota anual, incloent interessos i amortització del deute, és de **101.541,97 €**.

Préstec de la totalitat de la inversió en rehabilitació:	<b>1.143.973,08 €</b>
Tipus d'interès anual fixe:	4,00 %
Interessos a retornar:	<b>379.156,45 €</b>
Total de pagaments:	<b>1.523.129,53 €</b>

#### Càlcul del préstec a 15 anys, al tipus del 4 %.

Any	Interessos	Amortització	Quota anual	Capital pendent
1	44.724,79	56.817,18	101.541,97	1.087.155,90
2	42.409,97	59.132,00	101.541,97	1.028.023,89
3	40.000,84	61.541,13	101.541,97	966.482,76
4	37.493,56	64.048,41	101.541,97	902.434,35
5	34.884,12	66.657,84	101.541,96	835.776,50
6	32.168,38	69.375,59	101.543,97	766.402,91
7	29.341,99	72.199,97	101.541,96	694.202,94
8	26.400,46	75.141,51	101.541,97	619.061,43
9	23.339,07	78.202,89	101.541,96	540.858,53
10	20.152,97	81.389,00	101.541,97	459.469,53
11	16.837,05	84.704,91	101.541,96	374.764,62
12	13.386,05	88.155,92	101.541,97	286.608,69
13	9.794,44	91.747,53	101.541,97	194.861,16
14	6.056,50	95.485,47	101.541,97	99.375,69
15	2.166,28	99.375,69	101.541,97	-
<b>Total</b>	<b>379.156,47</b>	<b>1.143.975,04</b>	<b>1.523.131,51</b>	

Font: Elaboració pròpia.

La despesa de **1.523.129,53 €** és de màxims, perquè:

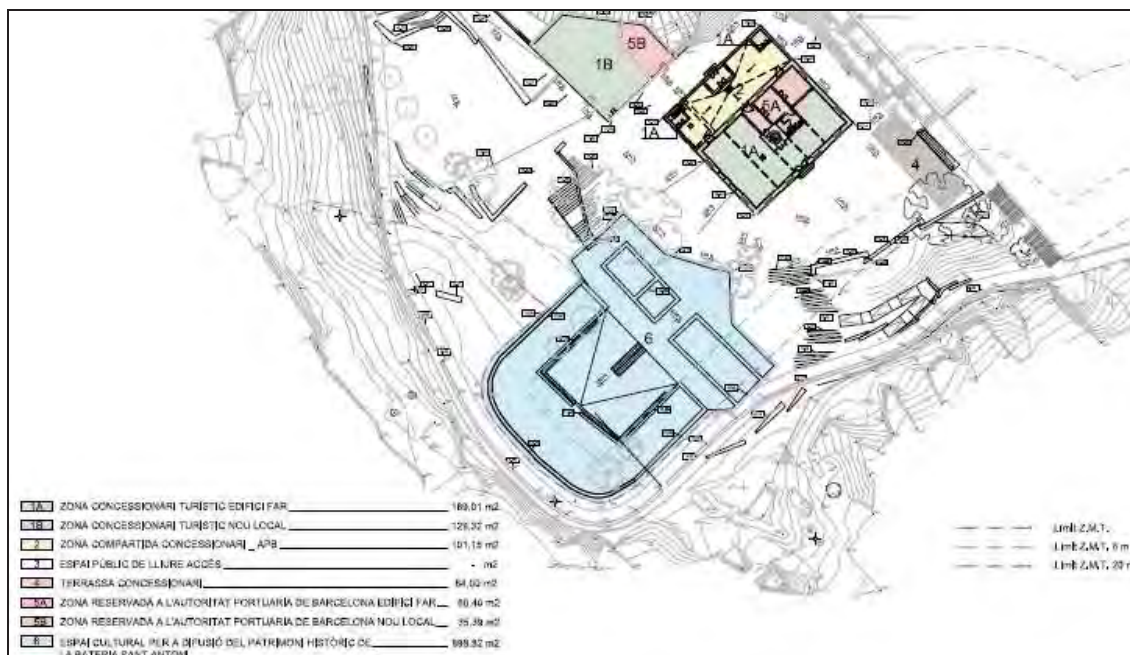
- 1) Es considera que s'executen, alhora, les 4 fases de la rehabilitació del far de Roses. Tal i com s'assenyala en l'apartat següent, el desenvolupament de les diferents activitats econòmiques (bar restaurant) només requereix l'execució de les fases A i B. Les activitats culturals (zona d'exposició i de convencions) es podrien desenvolupar si s'executen només les fases A, B i C.
- 2) Es considera que la totalitat de la inversió, per a la rehabilitació, és a càrrec dels pressupostos municipals. No s'han comptat els possibles ajuts d'altres administracions en la rehabilitació del far de Roses.
- 3) Finalment, es considera que l'administració municipal de Roses ha d'afrontar la totalitat de la rehabilitació del far de Roses, amb endeutament. Tanmateix, els superàvits de gestió pressupostària poden reduir la necessitat d'endeutament.

En conseqüència, qualsevulla aportació d'altres administracions, o alguna millora sobre les condicions assenyalades, redueix la despesa total de **1.523.129,53 €**.



#### 4. Els ingressos corrents per activitat.

##### Detall dels espais que genera la rehabilitació.



Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017.

La rehabilitació del far de Roses genera els següents espais sobre els quals es pot confiar la generació d'ingressos per activitat:

##### 4.1 Espai de bar restaurant.

Bar restaurant	Espai plànol	m2 nets
Local al far	1A	122,40
Espai auxiliar	1B	118,30
Terrassa	4	64,00
<b>Sup. Ús</b>		<b>304,70</b>

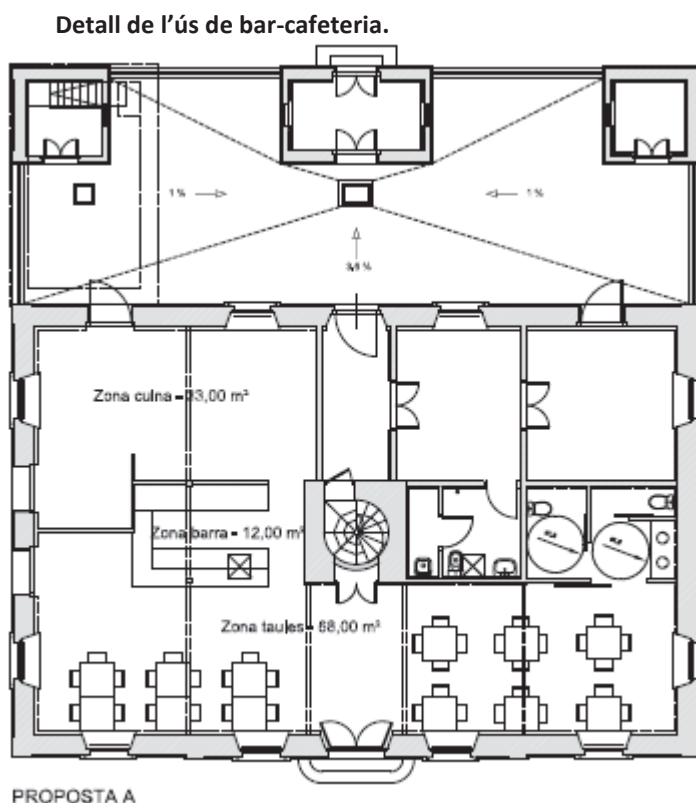
Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017. Càlculs propis

L'espai de bar restaurant es trobarà en l'edifici del far, tot i que podrà utilitzar l'edificació annexa i el pati. Els espais seran aptes per a l'exercici de l'activitat econòmica tant a l'interior del far, com en la terrassa exterior. L'espai auxiliar està tractat com a magatzem i serveis (vestidors del personal i serveis higiènics; taules d'elaboració de producte fresc; cambres de congelació; ...) i, si s'escau, com a menjador auxiliar.

Es lliurarà l'espai de bar restaurant amb el terreny acondicionat, i amb les instal·lacions de sanejament i lampisteria, instal·lació elèctrica i de telecomunicacions, enllumenat, i les obres de pavimentació en els espais generals. Es podrà posar en funcionament, amb les fases A i B acabades.

La distribució dels espais serà responsabilitat del titular de l'activitat, que haurà d'assumir les instal·lacions pròpies de l'activitat. L'espai de bar restaurant, en l'edifici del far, pot disposar d'un aforament mínim de 36 cadires, amb un barra de 12,00 m<sup>2</sup> apta per a un mínim de 5 persones, una zona de cuina i els serveis per a clients. La terrassa de 64 m<sup>2</sup> pot acollir un mínim de 32 cadires.

En les fórmules jurídiques que preveu la concessió del Port de Barcelona (de 22 de juliol de 2015) es preveu que el local annex no té funcions de menjador. Les peticions de futurs explotadors haurien de ser tractats amb el Port de Barcelona.



Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017.

A efectes d'aquest estudi, es considera que l'Ajuntament de Roses podrà facilitar l'ampliació del termini de la concessió, per tal que qui exerceixi l'activitat pugui realitzar-se durant 15 anys des de la disposició d'ús.

Hem calculat el rendiment de l'activitat de bar restaurant, sobre el projecte executiu de l'arquitecte Sr. Lluís Rodeja Roca. Qualsevulla proposta de millora per part de qui hagi d'exercir l'activitat, a més de l'autorització del Port de Barcelona, hauria de preveure l'augment de la viabilitat del projecte de bar restaurant.

#### 4.2. Espai per a exposicions i per a convencions.

Cultural	Espai plàno	m2 constr.
Bateria de Sant Antoni	6	898
<b>Sup. Ús</b>		<b>898</b>

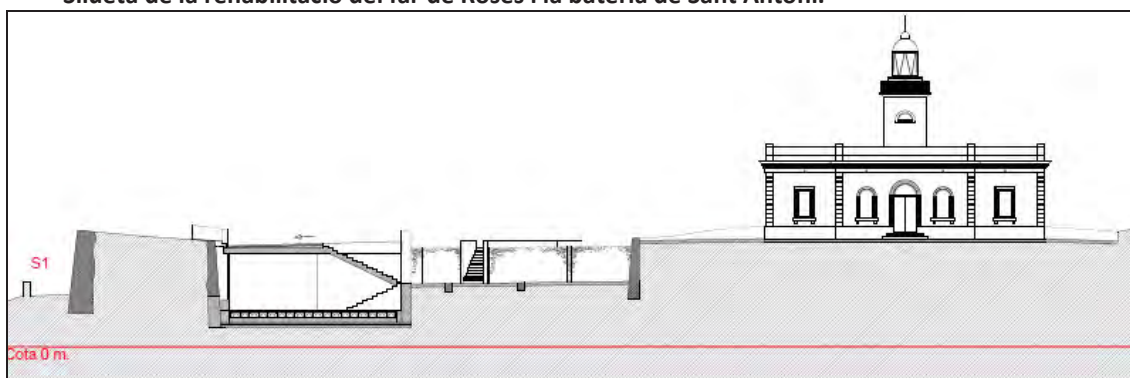
Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017. Càlculs propis

L'espai cultural per a exposicions, aprofita la bateria de Sant Antoni una vegada rehabilitada en la fase C. L'espai brut és de quasi 900 m<sup>2</sup>. Té tanmateix, diverses barreres arquitectòniques.

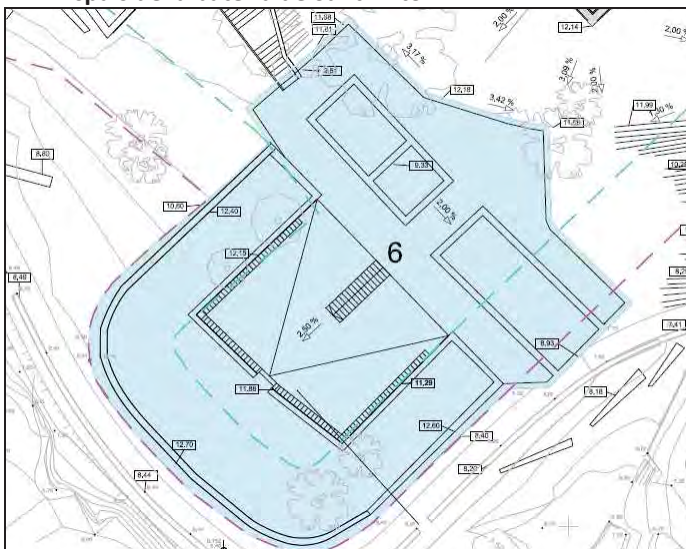
L'espai útil per a exposicions serà la sala central. Es podrà posar en funcionament en acabar la fase C i es considera que pot realitzar l'ús un mínim de 15 anys. En les imatges següent es presenta la silueta de la rehabilitació del far de Roses i de la bateria de Sant Antoni, en que s'aprecia el desnivell del terreny. L'espai d'exposicions de la bateria de Sant Antoni s'assenyala en planta.

El seu ús definitiu no està concretat, en el moment de realitzar aquest informe, per la qual cosa fem una aproximació als costos i ingressos esperats.

#### Silueta de la rehabilitació del far de Roses i la bateria de Sant Antoni.



#### Espais de la bateria de Sant Antoni.



Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017.

Els ingressos esperats per les activitats culturals varen ser estimats pel departament de Cultura i Patrimoni de l'Ajuntament de Roses, en l'informe de juliol de 2013, per a la rehabilitació de l'edifici del far. Juntament amb el Castell de la Trinitat, obra del segle XVI ja rehabilitat, el poblat visigòtic del Puig Rom i el parc megalític ubicat ja en l'àmbit del Parc Natural tenen la consideració de Béns culturals d'interès nacional i són objecte de programes de recuperació i difusió coordinats des de l'Ajuntament de Roses.

Tant per a exposicions de difusió del Parc Natural, com a exposicions culturals l'espai es va considerar que tindria un ús cultural polivalent. Recollim l'estimació dels ingressos anuals de l'informe de l'any 2013 perquè es poden considerar de mínims:<sup>5</sup>

- 1) Lloguer d'espais (ingrés anual): **1.000,00 €**  
Càlcul sobre la referència de les taxes aprovades per la utilització del castell de la Trinitat i l'espai cultural de la Ciutadella, per a realitzar actes culturals de petit format (celebracions matrimonials i altres). L'espai interior de la bateria de Sant Antoni pot ser polivalent, amb l'activitat principal assignada.
- 2) Venda d'entrades d'espais culturals: **4.000,00 €**  
Previsió d'ingressos per entrades, en funció de les visites registrades al Castell de la Trinitat i la Ciutadella.
- 3) El detall del cànon de l'activitat de cafeteria-bar serà estimat en l'apartat següent.

---

<sup>5</sup> Far de Roses. Informe de Jordi Sastre. Ajuntament de Roses, juliol 2013.

## 5. El detall del cànon de l'activitat bar restaurant.

En aquest apartat estudiem la viabilitat econòmica d'un bar restaurant. Lògicament, el model de negoci proposat condiciona l'estudi. Les característiques del bar restaurant han estat apuntades en l'apartat 4.2.

Bar restaurant	Espai plànel	m2 nets
Local al far	1A	122,40
Espai auxiliar	1B	118,30
Terrassa	4	64,00
<b>Sup. Ús</b>		<b>304,70</b>

Font: Projecte Lluís Rodeja Roca. 2017. Càlculs propis

### a) La previsió de vendes.

El local té una capacitat per a 41 persones: 36 en taules i 5 a la barra. Addicionalment, la terrassa té una capacitat per a 32 persones. Els tres serveis que pot oferir són:

- Bar
- Brunch (neologisme entre *breakfast* i *lunch*)
- Sopar

Les previsions d'ingressos es corresponen a mitjanes de facturació de 321 dies/any (un dia tancat a la setmana) i sobre els caps de setmana (100 dies/any):

Concepte	Dies	Mitjana/dia	Despesa/persona	Facturació neta
Bar	321	18	8,00	46.224,00
Brunch	321	18	18,00	104.004,00
Sopar	100	28	28,00	78.400,00
<b>Total anual</b>				<b>228.628,00</b>

La previsió de facturació és molt similar a les notes de l'informe de juliol de 2013 del Departament de Cultura i Patrimoni de l'Ajuntament de Roses (una facturació de 225.000,00 € anuals).

Per a la realització de l'estudi de viabilitat ens referirem, en primer lloc, a la inversió inicial i el seu finançament pel titular que en farà l'explotació. Partirem sempre de presumpcions conservadores, en el sentit que el titular hagi de finançar bona part de les inversions inicials, perquè no disposi del capital.

Una activitat de bar restaurant, si financia correctament les inversions inicials, no ha de tenir problemes de tresoreria. Per la qual cosa, estudiarem ajustar l'evolució del cànon a l'activitat del bar restaurant (l'endeutament inicial) per a maximitzar els ingressos esperats per l'Ajuntament de Roses. Evidentment, el cànon proposat seria de millora en els procediments administratius que hagi de convocar l'Ajuntament de Roses.

## b) La inversió inicial.

Hem estimat en un mínim de 100.000,0 € (IVA exclòs) la inversió inicial que hauria d'assumir el titular:

Mobiliari i decoració del local	30.000,00	Taules, cadires i elements decoratius
Inversió cuina	36.000,00	Fogons, forn, neveres, congelador
Altres	20.000,00	Coberteria, indumentària personal
Infomàtica i software	12.000,00	Portàtil, programes, PDA, càmeres
Constitució empresa	2.000,00	Ajuntament, Hisenda, Seg social
<b>Total</b>	<b>100.000,00</b>	

L'estimació parteix de projectes similars, amb la particularitat que en el far de Roses es preveu una major inversió pel fet d'utilitzar dos espais: l'edifici del far i l'edifici annex.

## c) Partim de la hipòtesi que el titular disposa d'un mínim de 12.000,00 € per a la inversió inicial i la resta la finançarà a 5 anys, a un tipus d'interès del 7,5 %.

**Prèstec**

Import	Mensual	Anual x 5	Tipus
88.000,00	1.753,07	21.036,84	7,50

**Quantitat deserborsada**

106.183,99
------------

**Interessos desemborsats**

18.183,99
-----------

Atenent les despeses del préstec imputarem 21.120,00 € a despeses financeres anuals.

## d) Com hem avançat, no es preveuen problemes de tresoreria durant els cinc primers anys de funcionament del bar restaurant, si la inversió es situa sobre els 100.000,00 €.

Millora la viabilitat econòmica si l'aportació de capital inicial redueix el supòsit de finançament de 88.000,00 €.

## e) El cànon del titular de l'explotació del bar restaurant a l'Ajuntament de Roses l'assimilem al lloguer mensual de l'espai comercial d'aquesta activitat. Els cinc primers anys, els establim en 15.000,00 €, atès que són els anys en que cal amortitzar el préstec de les inversions fetes.

En el segon quinquenni proposem que el cànon sigui de 20.000,00 €, revisables anualment amb la inflació. En el tercer quinquenni, de 25.000,00 € revisables amb la inflació anual. Aquest cànon situa el lloguer en un interval entre els 6,09 % i els 9,08 % sobre els ingressos, en funció dels anys.

**Estimació del compte d'exploració provisional dels dos primers anys.**

<b>Vendes</b>	<b>ANY 1 (2019)</b>	<b>s/ Ingr.</b>	<b>ANY 2 (2020)</b>	<b>s/ Ingr.</b>
Ingressos d'exploració	228.628,00		232.286,05	
<b>Compres</b>	62.872,70	27,50%	63.878,66	27,50%
Variació d'existències	2.857,85	1,25%	2.322,86	1,00%
Despeses de personal	96.023,76	42,00%	97.560,14	42,00%
Lloguers	15.000,00	6,56%	15.000,00	6,46%
Altres despeses	21.719,66	9,50%	18.582,88	8,00%
Dotació per a l'amortització	13.200,00	5,77%	13.700,00	5,90%
		92,58%		90,86%
<b>Resultat d'exploració</b>	16.954,03	7,42%	21.241,50	9,14%
Despeses financeres	21.120,00		21.120,00	
<b>Resultat abans d'impostos</b>	- 4.165,97		121,50	
Impost sobre beneficis	-		30,38	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICI</b>	- 4.165,97		91,13	

Font: Elaboració pròpia.

Hem considerat l'actualització dels ingressos a partir de la informació de l'estudi de PWC citat ("*La economia espanyola en 2033*") i amb criteris de prudència. L'any 2020 hem considerat que l'increment d'ingressos és de 1,6 % i hem mantingut el 2% de creixement per a la resta dels anys.

- f) El líndar de la rendibilitat, o punt mort, indica la quantitat de serveis que ha de fer l'activitat per tal que els ingressos igualin les despeses. S'hi arriba el segon any amb les hipòtesis plantejades.
- g) Els resultats de l'activitat tenen fluxos positius a partir del segon exercici, amb un VAN de 221.268,43 €. El TIR de l'activitat de bar restaurant és del 34,57 % (amb càlcul del préstec al 7,5%) que és un indicatiu que l'activitat és viable perquè ofereix un major rendiment que el cost d'oportunitat dels recursos que s'hi ha d'invertir.
- h) Per tal de facilitar l'interès dels inversors proposem que els cànon de l'activitat de bar restaurant es licitin com a millora, a partir de la base assenyalada:
- En el primer quinquenni (quan l'activitat retorna el préstec de la inversió, situar el cànon anual en 15.000,00 € (amb cobraments mensuals, com si es tractés del lloguer).
  - A partir del sisè any, i durant el segon quinquenni, augmentar el cànon anual a 20.000,00 €, revisables anualment amb la inflació.
  - En el darrer quinquenni, a partir de l'any 11, un cànon anual de 25.000,00 €, revisable anualment amb la inflació.



## 6. Les despeses corrents per activitat.

Acceptem les hipòtesis de les despeses corrents municipals per a les activitats culturals, presentades en l'informe de juliol de 2013 pel Departament de Cultura i Patrimoni de l'Ajuntament de Roses.

El far de Roses ha d'exercir una funció de suport a la difusió i gestió del patrimoni monumental i natural de Roses, que ja realitza en l'altra entrada de la població la Ciutadella. Per la seva ubicació propera al Castell de la Trinitat i a l'inici de la reserva del Cap de Creus, el far exercirà la seva funció com a recurs turístic i d'oci, de forma coordinada amb els altres recursos gestionats per l'Ajuntament.

La previsió de despeses corrents es circumscriuen als manteniments de l'espai comú administrat directament per l'Ajuntament i al cànon amb el Port de Barcelona. L'activitat cultural que s'hi desenvolupi haurà de merèixer un estudi detallat de costos i ingressos, quan estigui concretada.

- 1) Manteniment: **12.000,00 €**  
Despeses corrents.
- 2) Cànon anual del Port de Barcelona: **2.000,00 €**  
Pendent de la valoració del Port de Barcelona.



## 7. El resultat total i la necessitat d'aportació municipal per a la viabilitat de la rehabilitació del far de Roses.

D'acord amb la informació presentada en aquest informe, la viabilitat de la rehabilitació de les instal·lacions auxiliars del far de Roses, per a la seva explotació amb la finalitat que puguin ser destinades a usos culturals i a l'activitat de bar restaurant, exigeix una aportació municipal d' 1.120.000,00 € en la hipòtesi més favorable, si l'Ajuntament ha d'endeutar-se.

### INVERSIÓ

Projecte bàsic i executiu rehabilitació del far		210.025,48
Projecte bàsic d'ordenació de l'entorn		933.947,60
Inversió a la concessió del far de Roses		1.143.973,08
Cost financer a 15 anys		379.156,45
<b>TOTAL</b>		<b>1.523.129,53</b>

### PRESSUPOST DE GESTIÓ ANUAL (DEL PRIMER QUINQUENNI)

INGRESSOS CORRENTS		
Cànon anual bar-restaurant	1	15.000,00
Lloguer d'espais	2	1.000,00
Venda d'entrades espais culturals	3	4.000,00
<b>TOTAL INGRESSOS</b>		<b>20.000,00</b>
DESPESES CORRENTS		
Manteniment	4	12.000,00
Cànon anual Port de Barcelona	5	2.000,00
<b>TOTAL DESPESES</b>		<b>14.000,00</b>
<b>RESULTAT GESTIÓ ANUAL</b>		<b>6.000,00</b>
<b>DESPESA FINANCERA ANUAL</b>	<b>6</b>	<b>101.541,97</b>
<b>PROVISIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL</b>	<b>7 -</b>	<b>95.541,97</b>

<sup>1</sup> Import calculat sobre 15 anys de concessió de bar-restaurant.

<sup>2</sup> Càlcul sobre les taxes del Castell de la Trinitat. Ref. Informe 2013

<sup>3</sup> Previsió sobre entrades Castell de la Trinitat. Ref. Informe 2013

<sup>4</sup> Despeses corrents. Ref. Informe 2013.

<sup>5</sup> Pendent de valoració del Port de Barcelona.

<sup>6</sup> Cost anual dels interessos i amortització d'un crèdit al 4 % d'interès anual a 15 anys.

<sup>7</sup> Resultat, amb la despesa per endeutament, que ha de ser assumit pel Ple de l'Ajuntament de Roses.

Sobre la hipòtesi, presentada en aquest informe, de l'endeutament per a executar la rehabilitació del far de Roses, el total de pressupost municipal que s'estima que cal destinar és d' **1.358.129,55 €**, d'acord amb el detall següent:

**INVERSIÓ**

Projecte bàsic i executiu rehabilitació del far	210.025,48
Projecte bàsic d'ordenació de l'entorn	933.947,60
Inversió a la concessió del far de Roses	1.143.973,08
Cost financer a 15 anys	379.156,45
<b>TOTAL</b>	<b>1.523.129,53</b>

ANYS	RESULTAT CORRENT	DESPESES FINANCERES	PREVISIÓ ANUAL
1	6.000,00	101.541,97	95.541,97
2	6.000,00	101.541,97	95.541,97
3	6.000,00	101.541,97	95.541,97
4	6.000,00	101.541,97	95.541,97
5	6.000,00	101.541,97	95.541,97
6	11.000,00	101.541,97	90.541,97
7	11.000,00	101.541,97	90.541,97
8	11.000,00	101.541,97	90.541,97
9	11.000,00	101.541,97	90.541,97
10	11.000,00	101.541,97	90.541,97
11	16.000,00	101.541,97	85.541,97
12	16.000,00	101.541,97	85.541,97
13	16.000,00	101.541,97	85.541,97
14	16.000,00	101.541,97	85.541,97
15	16.000,00	101.541,97	85.541,97
	<b>165.000,00</b>	<b>1.523.129,55</b>	<b>1.358.129,55</b>

Els resultats anuals es beneficien de l'increment del cànon per l'activitat de bar restaurant en cada quinquenni. L'increment del cànon, per actualització de la inflació a partir del 7è any permet mantenir el resultat (sempre que pugui mantenir-se l'equilibri dels ingressos per activitats culturals, si augmenten les despeses de manteniment o el cànon del Port de Barcelona).

L'aportació a l'Ajuntament de Roses, pel titular de l'activitat de bar i restaurant, a través del cànon anual assenyalat <sup>6</sup> cobreix de forma suficient la despesa de la primera fase (Fase A) de la rehabilitació del far de Roses calculada, segons el projecte de l'arquitecte Sr. Lluís Rodeja Roca, en **210.025,48 €**. Al pressupost del contracte de licitació (PEC + IVA) hem afegit la hipòtesi de l'endeutament municipal a 15 anys, amb un préstec al 4 % d'interès anual.

### INVERSIÓ

Projecte executiu rehabilitació del far	210.025,48
Cost financer a 15 anys	68.257,48
<b>TOTAL</b>	<b>278.282,96</b>

ESTIMACIÓ PER ANYS	CÀNON ANUAL	DESPESES FINANCERES	PREVISIÓ PRESSUPOSTÀRIA
1	15.000,00	18.552,24	3.552,24
2	15.000,00	18.552,24	3.552,24
3	15.000,00	18.552,24	3.552,24
4	15.000,00	18.552,24	3.552,24
5	15.000,00	18.552,24	3.552,24
6	20.000,00	18.552,24	- 1.447,76
7	20.000,00	18.552,24	- 1.447,76
8	20.000,00	18.552,24	- 1.447,76
9	20.000,00	18.552,24	- 1.447,76
10	20.000,00	18.552,24	- 1.447,76
11	25.000,00	18.552,24	- 6.447,76
12	25.000,00	18.552,24	- 6.447,76
13	25.000,00	18.552,24	- 6.447,76
14	25.000,00	18.552,24	- 6.447,76
15	25.000,00	18.552,24	- 6.447,76
	<b>300.000,00</b>	<b>278.283,60</b>	<b>- 21.716,40</b>

Resumint, doncs <sup>7</sup>, estimem que és d'interès per als inversors l'activitat de bar restaurant amb una licitació de millora, a partir de la base:

- En el primer quinquenni (quan l'activitat retorna el préstec de la inversió, situar el cànon anual en 15.000,00 € (amb cobraments mensuals, com si es tractés del lloguer).
- A partir del sisè any, i durant el segon quinquenni, augmentar el cànon anual a 20.000,00 €, revisables anualment amb la inflació.
- En el darrer quinquenni, a partir de l'any 11, un cànon anual de 25.000,00 €, revisable anualment amb la inflació.

<sup>6</sup> Per a simplificar-ne la comprensió, no s'afegeix l'estimació de la inflació a partir del sisè any.

<sup>7</sup> La resta de les condicions es consideren similars al model anterior (*ceteris paribus*).

## 8. Conclusions.

La rehabilitació de les instal·lacions del far i de la bateria de Sant Antoni és un projecte cultural i de reforçament a la difusió i gestió del patrimoni monumental i natural de Roses .

La decisió sobre la seva rehabilitació no es basa en el retorn econòmic directe que les activitats culturals i la de bar restauració generin, sinó en el reforçament de la imatge de qualitat i dels recursos turístics i d'oci, de forma coordinada amb els altres béns gestionats per l'Ajuntament.

Amb aquests objectius, la rehabilitació del far de Roses i de la bateria de Sant Antoni han de ser assumides per decisió municipal i contra els pressupostos municipals. Les activitats culturals i les de bar restaurant permeten el manteniment anual de la gestió ordinària d'aquestes instal·lacions. Tanmateix, la important inversió d' **1.143.973,08 €** i el seu finançament per un termini dels 15 anys de la concessió per part del Port de Barcelona, signifiquen la necessitat d'una aportació màxima de **1.358.129,55 €**.

Els requeriments de provisió en els pressupostos municipals, en els propers 15 anys, estan detallats en les pàgines 18 i 19 d'aquest informe. El màxim flux d'ingressos, pel resultat corrent del conjunt de les activitats presentat en la pàgina 18, es pot estimar en **165.000,00 €, que reduïrien la inversió municipal en la rehabilitació del far de Roses.**

En el marc de la concessió del Port de Barcelona, l'activitat de bar restaurant, tal i com ha estat considerada en aquest informe és viable econòmica i financerament i pot aportar els cànon (creixents en cada quinquenni) detallats en les pàgines 15 i 19. Amb les activitats culturals contribueixen al manteniment de les despeses de funcionament del nou equipament, però no aporten els recursos necessaris per a la inversió de la rehabilitació que, com s'ha explicat, demana l'aprovació del Ple de l'Ajuntament de Roses.

Jaume Angerri i Auberni  
Economista.  
Col·legiat núm. 3360 del Col·legi d'economistes de Catalunya.

Informe de 12 de desembre de 2017

**III NORMATIVA**

## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

### **Article 1. Naturalesa i objecte.**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Roses per assignar l'ús socio-cultural al Far amb l'objectiu d'ampliar els usos d'aquest espai per posar en valor el patrimoni existent i fer-lo accessible a la ciutadania, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, i per tal de facilitar la execució del projecte previst en la sol·licitud de concessió de l'ajuntament a l'autoritat portuària responsable del Far.

### **Article 2. Situació i àmbit**

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols i correspon a la finca cadastral on hi ha el Far de Roses.

### **Article 3. Obligatorietat.**

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

### **Article 4. Vigència.**

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

### **Article 5. Interpretació.**

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

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament

com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori. En qualsevol cas, s'aplicarà sempre la normativa més restrictiva.

#### **Article 6. Determinacions.**

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

#### **Article 7. Articles que es modifiquen de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses.:**

- a) Es modifica l'article 28 de les normes del PGOU de Roses de la següent manera:

*Art. 28 Usos*

Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús **principal** determinat entre els següents: docent, soci-cultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús. **Sempre i quan complementin l'ús principal, es poden assignar usos complementaris com ara: bar, restaurant, petit comerç i similars, sens perjudici de la normativa de rang superior que li pugui ser d'aplicació.**

- b) Es modifica l'article 29 de les normes del PGOU de Roses de la següent manera  
*Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació.*

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:
  - en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
  - en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
    - edificabilitat màxima sobre la parcel·la 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - alçada reguladora, 9,15 m., corresponent a PB+2P
2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada reguladora màxima de 13 m. més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

3. La alineació, determinada gràficament en els plànols d'ordenació de la MP28 del PGOU, com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació. *(MP28)*
4. En l'àmbit del Far de Roses qualificat de D8-2 (serveis tècnics i socio - cultural) li serà també d'aplicació el següent:
  - a) La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons el que s'especifica en el Títol III de la Llei 22/1998. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenen dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de correspondre al títol habilitant.
  - b) S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accessos al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei 22/1998, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades a l'article 30 per a la zona de influència.
  - c) Les obres i instal·lacions existents a la entrada en vigor de la Llei 22/1998, situades en la zona de domini públic o de servitud, es regularan pel que s'especifica a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998.
  - d) Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Llei 22/1998 i concordants del Reglament.
  - e) Per a tots aquells immobles, elements o instal·lacions catalogades incloses a l'àmbit objecte de Modificació Puntual, situats en terrenys de domini públic marítim-terrestre, s'han d'ajustar a allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998, amb independència del règim de protecció que de les Fitxes del Catàleg de Patrimoni, d'edificis i béns d'interès de Roses.





## **1. OBJECTE DE LA SUSPENSÍO**

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

Aquesta suspensió no és per tot el terme municipal sinó només en l'àmbit on les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. La present modificació afecta la finca amb referència cadastral núm 52730-01, on està ubicat el Far de Roses, i que es detallen en el plànol de suspensió de llicències.

Aquesta suspensió té com a finalitat salvaguardar l'objecte de la mateixa nova regulació, és a dir, suspendre aquells espais on es produeix una modificació en la seva regulació minimitzant així la difícil posterior aplicació del canvi normatiu. Tanmateix es podrà concedir llicències i per tant no hi haurà suspensió en aquells casos on es compleixi les dues normatives (PGOU i la present modificació).

## **2. FINALITAT DE LA SUSPENSÍO**

L'objectiu de la suspensió de llicències és evitar desajustos o deixar estèril de contingut la nova regulació i els diferents objectius que es volen aconseguir. La suspensió de llicències té caràcter de mesura cautelar que tracta d'evitar situacions urbanístiques contràries a la nova ordenació. Permet l'aplicació no gravosa del planejament futur garantint la seva efectivitat, evita conductes especulatives i evita edificacions inicialment afectades per una situació de fora d'ordenació i garanteix la renovació del planejament i la seva adequació a la realitat física i econòmica. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar al BOP, al Portal de transparència i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament.

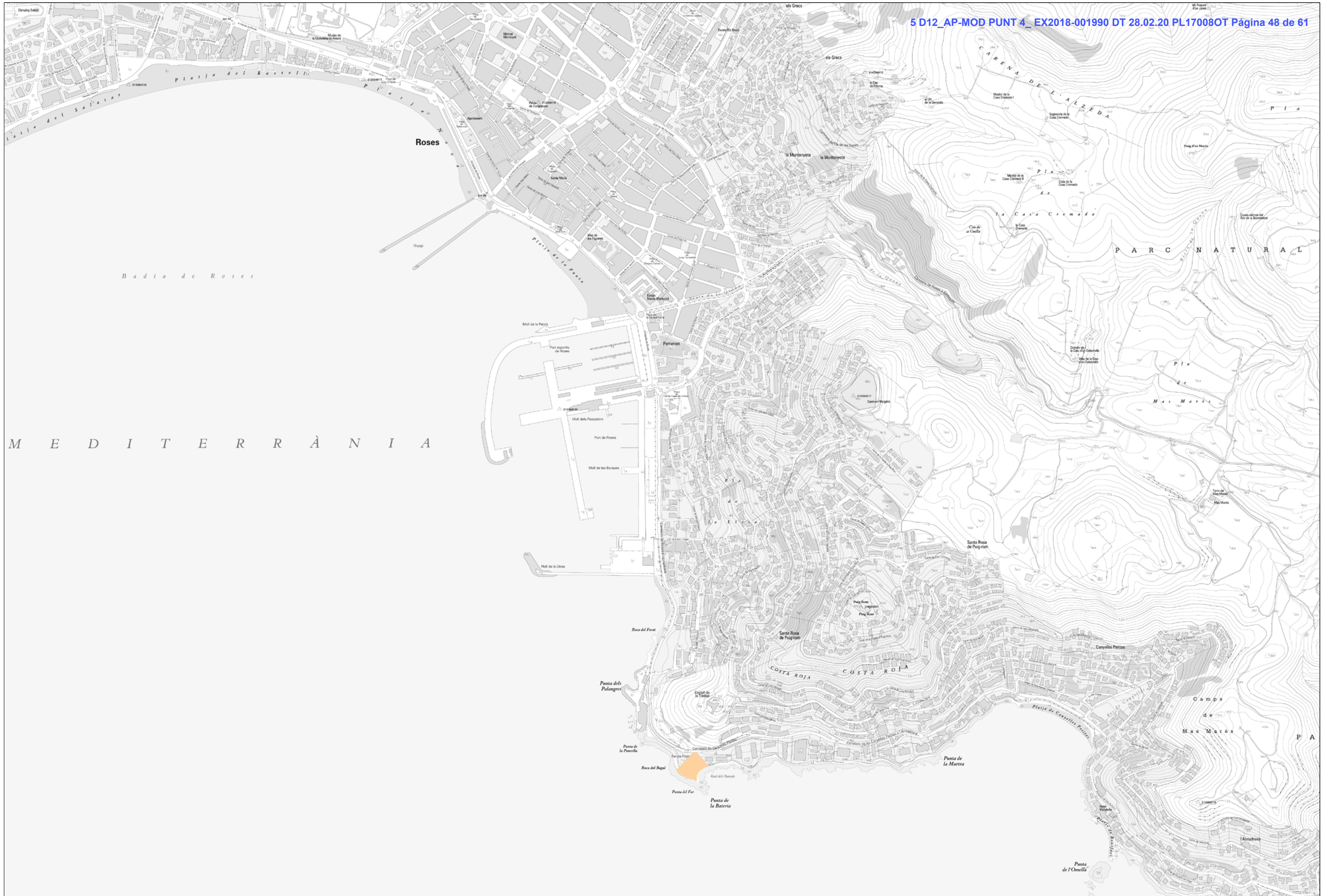
## **3. TERMINI MÀXIM DE LA SUSPENSÍO**

De conformitat amb l'article 74 de Decret Legislatiu 1/2010, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències dels àmbits, no poden durar més de dos anys. Cal tenir present que un cop esgotats els efectes de la suspensió, no es pot adoptar cap de nou pel mateix àmbit amb idèntica finalitat, fins que no hagin transcorregut tres anys des de la data d'esgotament dels efectes.

En els últims cinc anys no hi ha hagut cap canvi en la titularitat dels terrenys si bé s'ha celebrat un conveni entre Ports de la Generalitat i l'Ajuntament de Roses.

Concretament en data 27 de juliol de 2015, RE2015001133, Port de Barcelona, comunica l'acord adoptat pel seu consell d'Administració del dia 22 de juliol de 2015, pel qual s'atorga a l'Ajuntament de Roses, una concessió, per a l'ocupació de part de les instal·lacions del Far de Roses, per a la seva remodelació i explotació de les instal·lacions auxiliars del far, per destinar-ho a usos culturals i de bar, d'acord amb el Plec de condicions que figura com annex i amb les prescripcions del projecte. (Veure annex 1).





**V REPORTATGE FOTOGRÀFIC**













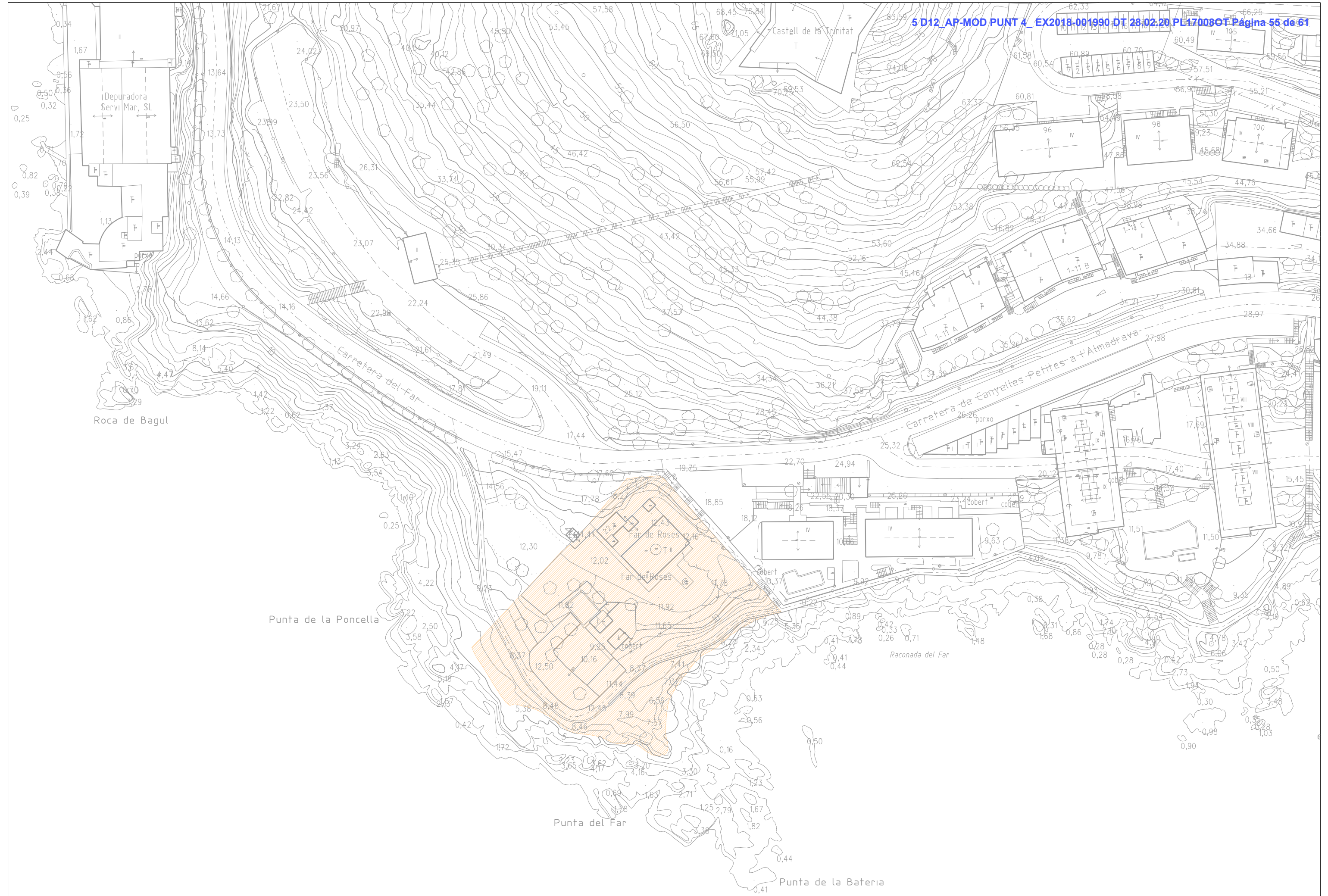


- I.1\_ Situació i àmbit – 1/5000
- I.2\_ Emplaçament – 1/1000
- I.3\_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.4\_ Plànol d'atermenament de la ZMT
- I.5\_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.6\_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.7\_ Planejament vigent – 1/1000
  
- O.1\_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

A



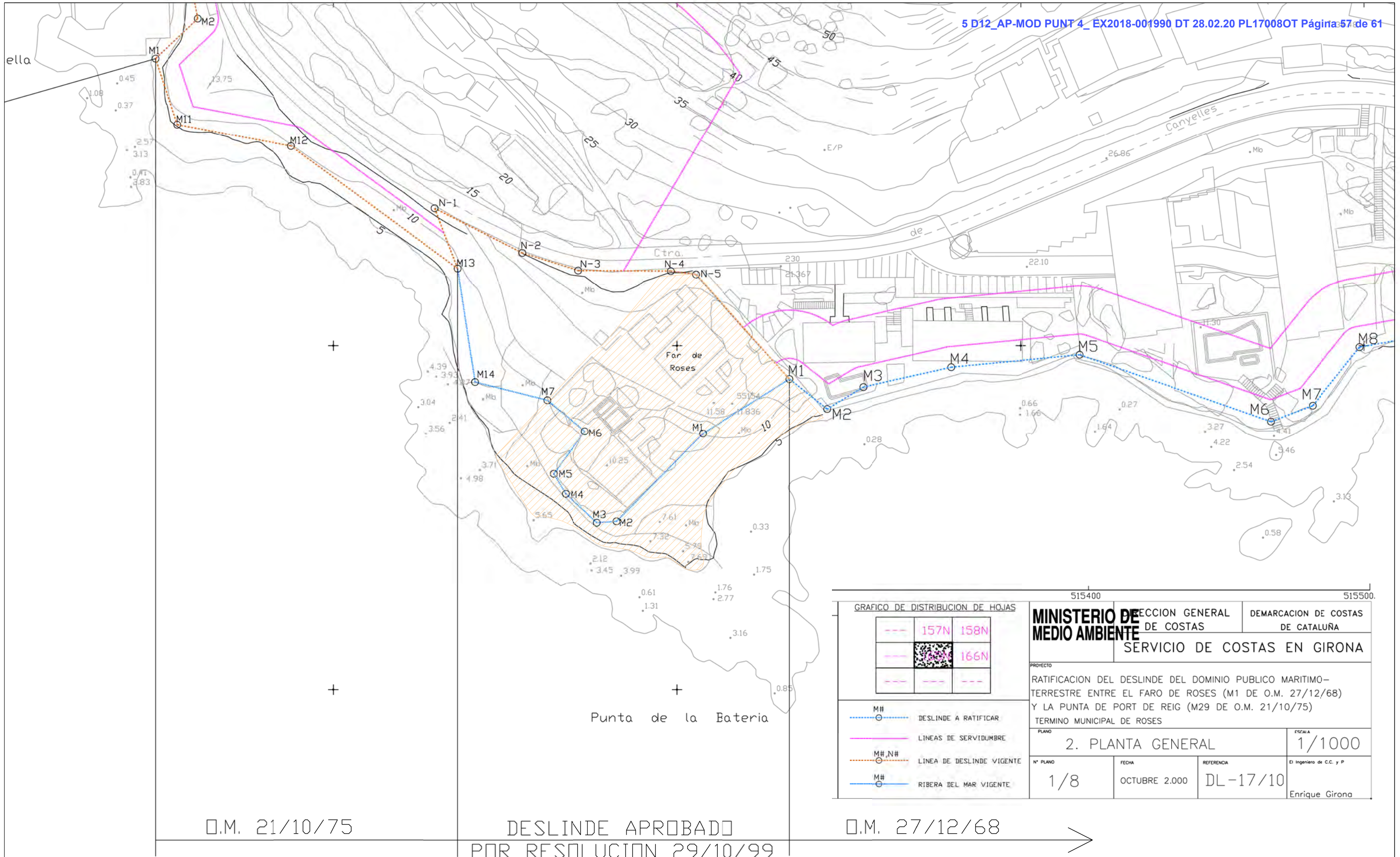












GRÀFIC DE DISTRIBUCIÓ DE HOJAS <table border="1"> <tr> <td>---</td> <td>157N</td> <td>158N</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td></td> <td>166N</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> </table>		---	157N	158N	---		166N	---	---	---	DIRECCION GENERAL DE COSTAS DEMARCACION DE COSTAS DE CATALUÑA <b>SERVICIO DE COSTAS EN GIRONA</b>	
---	157N	158N										
---		166N										
---	---	---										
PROYECTO RATIFICACION DEL DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE ENTRE EL FARO DE ROSES (M1 DE O.M. 27/12/68) Y LA PUNTA DE PORT DE REIG (M29 DE O.M. 21/10/75) TERMINO MUNICIPAL DE ROSES												
PLANO <b>2. PLANTA GENERAL</b>		ESCALA <b>1/1000</b>										
Nº PLANO <b>1/8</b>	FECHA OCTUBRE 2000	REFERENCIA DL-17/10	El Ingeniero de C.C. y P Enrique Girona									

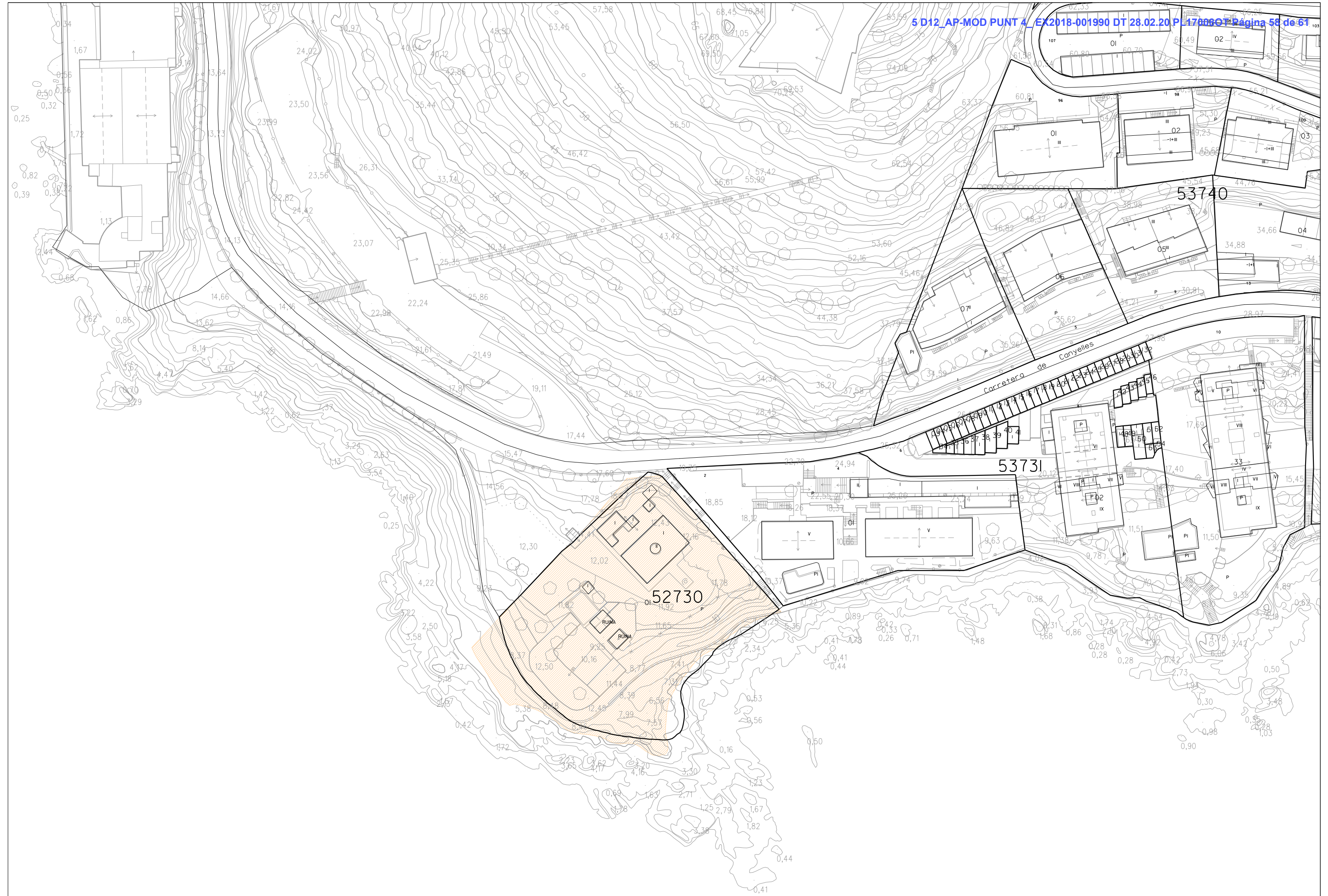
O.M. 21/10/75

DESLINDE APROBADO  
 POR RESOLUCION 29/10/99

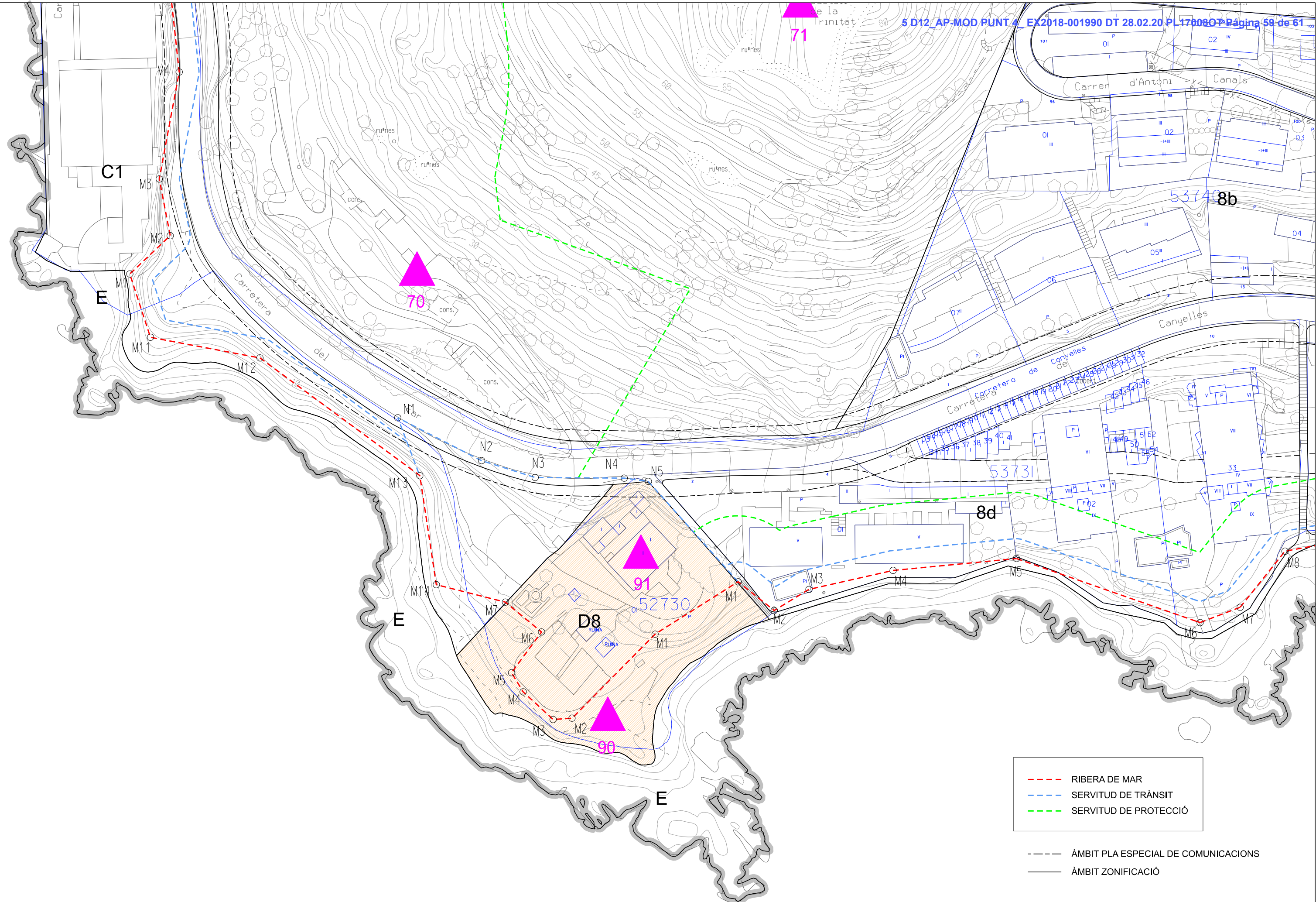
O.M. 27/12/68







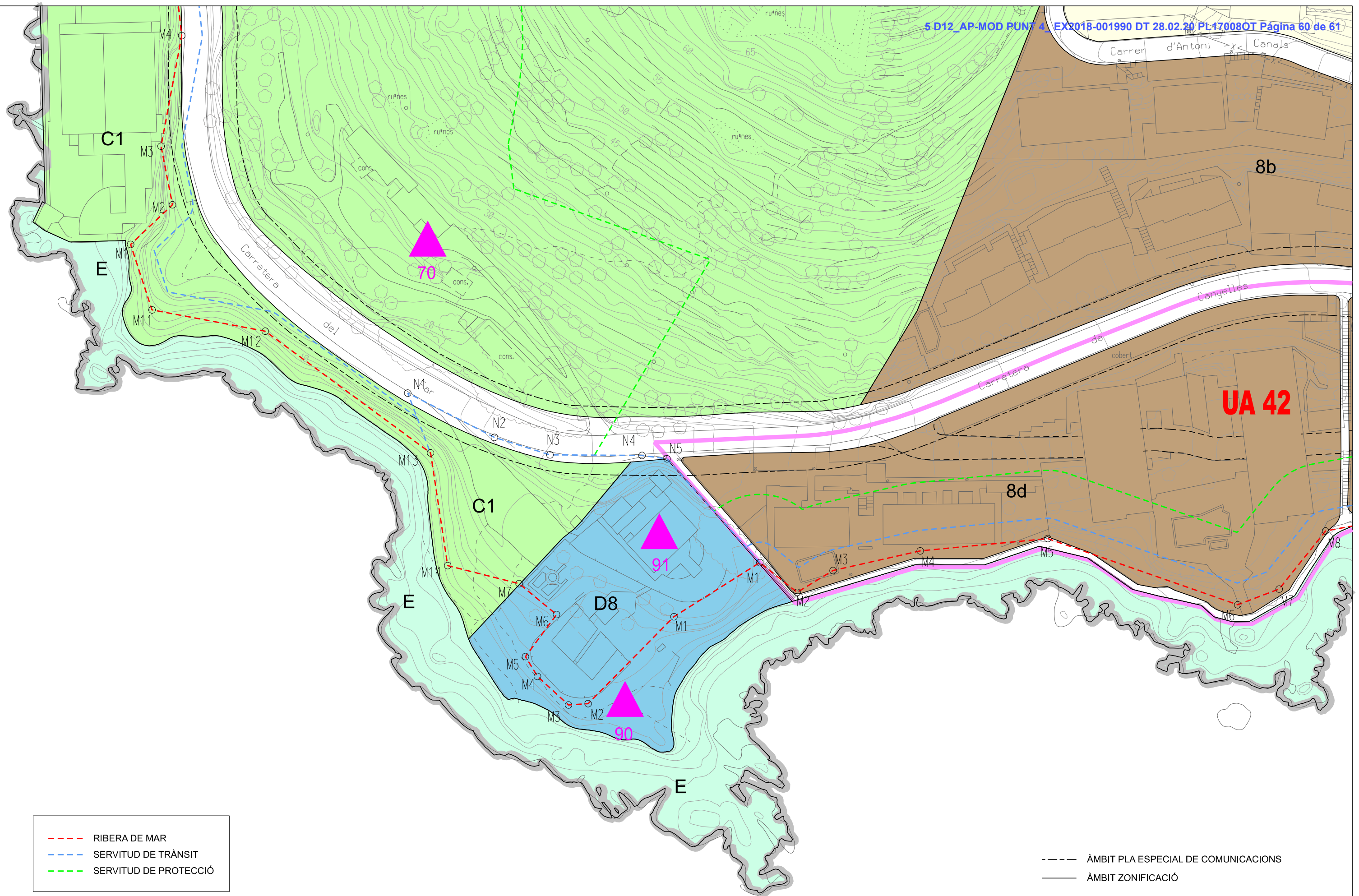




- RIBERA DE MAR
- SERVITUD DE TRÀNSIT
- SERVITUD DE PROTECCIÓ

- ÀMBIT PLA ESPECIAL DE COMUNICACIONS
- ÀMBIT ZONIFICACIÓ

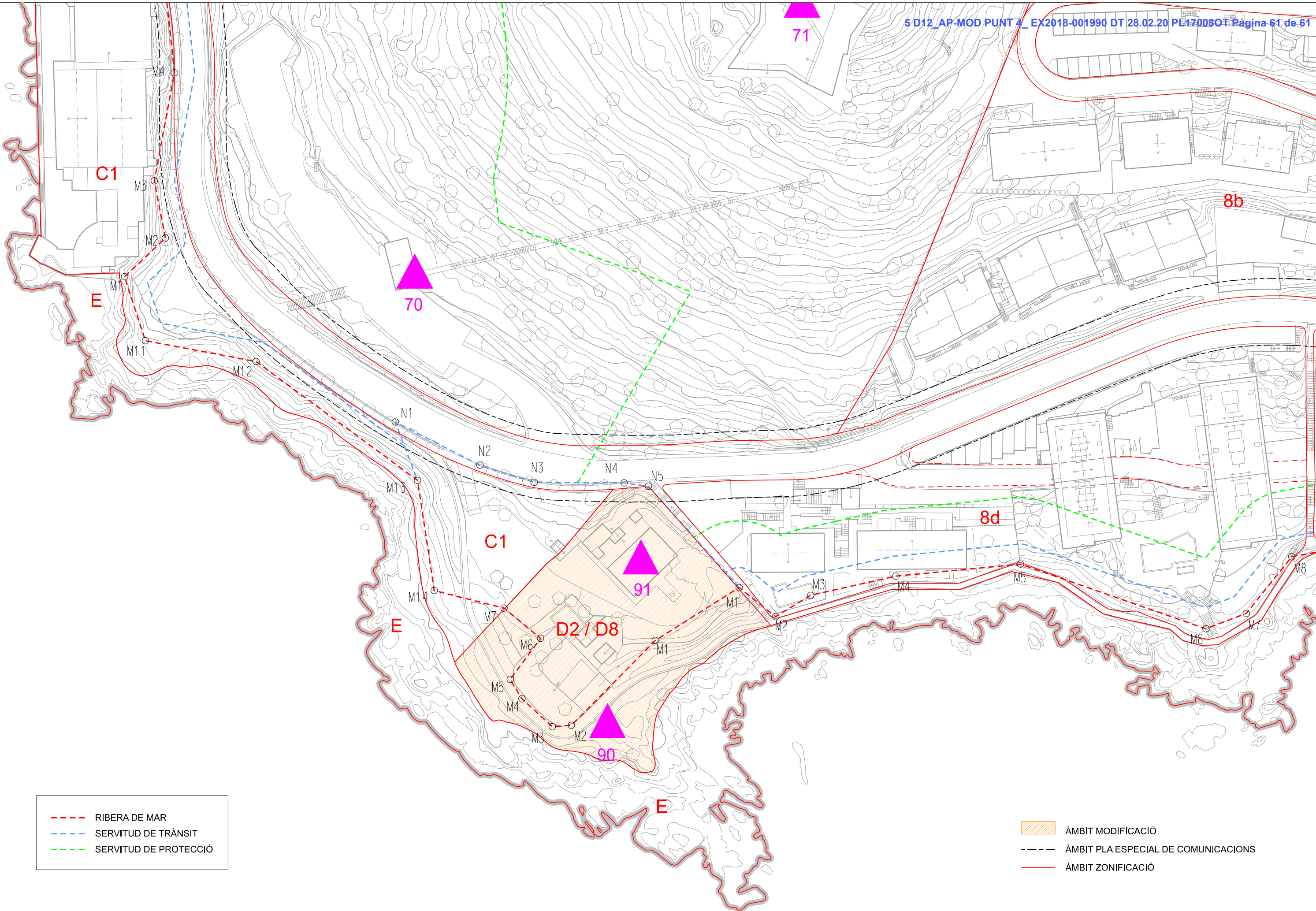





- - - RIBERA DE MAR
- - - SERVIDUD DE TRÀNSIT
- - - SERVIDUD DE PROTECCIÓ

- - - ÀMBIT PLA ESPECIAL DE COMUNICACIONS
- ÀMBIT ZONIFICACIÓ





- - - - RIBERA DE MAR  
 - - - - SERVIDUT DE TRÀNSIT  
 - - - - SERVIDUT DE PROTECCIÓ

 ÀMBIT MODIFICACIÓ  
 - - - - ÀMBIT PLA ESPECIAL DE COMUNICACIONS  
 - - - - ÀMBIT ZONIFICACIÓ