

PLE

Sessió: ORDINÀRIA

Data: 22 de desembre de 2025

Àrea: **URBANISME**

Expedient núm. **2023/012772**

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació en sessió Ordinària, de data 22 de desembre de 2025 ha aprovat l'acord següent:

“10.08.- APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (PGOU) DE ROSES PER A L'ADAPTACIÓ DEL SECTOR I (MAS MATES) DE LA MP40 AL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ. EXP. 2023/012772

Identificació de l'expedient

Aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses per a l'adaptació del Sector I (Mas Mates) de la MP40 al Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

Antecedents

1. En data 21 de desembre de 2023, registre d'entrada E2023030389, Joaquim Ginesta Rey, en nom de Serviland Gestión Urbanística SLU, societat gestora de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB), com a entitat propietària de la finca registral 355 (que representa una superfície superior al 25% de la superfície total del sector), presenta un avanç de Modificació de PGOU a l'àmbit del SECTOR 1 per adaptació al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (AMGOU S1), per a la seva tramitació administrativa.
2. Amb data 27 de desembre de 2023, registre de sortida S2023021063, l'Ajuntament requereix al senyor Ginesta l'acreditació dels poders que ostenta de Serviland Gestión Urbanística SLU.
3. En data 4 de gener de 2024, registre d'entrada E2024000195, el senyor Ginesta acredita l'apoderament conferit al seu favor per Serviland Gestión Urbanística SLU.



4. En data 15 de març de 2024, registre d'entrada E2024005864, el senyor Ginesta aporta una nova alternativa d'ordenació A5, la qual substitueix la versió anterior, presentada el 21 de desembre de 2023.

5. Amb data 26 d'abril de 2024, s'emet informe tècnic favorable.

6. Amb data 9 de maig de 2024, s'emet informe jurídic favorable amb la conclusió que es transcriu tot seguit:

"(...) Els motius exposats en aquest informe jurídic i en l'informe tècnic precedent emès per l'arquitectura municipal acrediten que l'Ajuntament pot assumir aquest avanç de planejament de la MPGOU relativa al sector 1 PMU, en la mesura que llur contingut s'ajusta a la normativa vigent, amb l'objectiu que s'emetin els informes previs preceptius:

(i) La CTUG n'ha de fer una valoració prèvia territorial i urbanística, singularment, pel que fa a les directrius del planejament territorial i els criteris de desenvolupament urbanístic sostenible car el sector 1 PMU és inundable.

(ii) L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAA) n'ha de fer una valoració en matèria ambiental.

(iii) L'ACA pel que fa a la incidència de la inundació en relació amb l'ordenació proposada en l'avanç (...)"

7. Amb data 15 de juliol de 2024, la Comissió Informativa del Ple dictamina, favorablement, l'assumpció municipal de la modificació plantejada.

8. Amb data 22 de juliol de 2024, el Ple municipal acorda *"assumir l'avanç de la modificació de PGOU a l'àmbit del sector 1 PMU"*.

9. S'ha sol·licitat, al respecte, els següents informes sectorials:

- Oficina territorial d'acció i avaluació ambiental de Girona (d'ara en endavant, OTAA).
- Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTU).
- Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

10. En data 30 d'agost de 2024, l'OTAA tramet, formalment per registre E2024018468, informe de 29 d'agost en el qual es conclou que la MPGOU plantejada no resta subjecte a avaluació ambiental (s/exp. OTAAGI20240154).

11. En data 27 de juny de 2025, l'ACA tramet, formalment per registre E2025015510, informe favorable incorporant un seguit de condicions i observacions que el promotor haurà d'incloure en el PMU, que haurà de ser tramès a l'ACA (s/exp. FUE-2024-04165344).

12. Amb data 7 de juliol de 2025 l'alcalde, mitjançant Decret 2025LLDE002961, resol donar trasllat a la mercantil interessada "SERVILAND GESTIÓN URBANISTICA SLU" de tots els informes sectorials emesos.

Consta notificació formal amb data 8 de juliol de 2025 (S2025011485 de 07.07.2025).

13. En data 30 de juliol de 2025, la mercantil interessada presenta, formalment per registre E2025018190, el projecte de MPGOU titulat "Adaptació al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí a l'àmbit del sector 1" per a la seva aprovació inicial.

14. Amb data 8 d'octubre de 2025, s'emet informe tècnic favorable la conclusió del qual disposa:
"(...) 1. Un cop analitzada la modificació puntual del PGOU de Roses, d'adaptació al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí a l'àmbit del PMU Sector 1 (Mas Mates) presentada en data 30 de juliol de 2025 i E2025018190 pel senyor Joaquim Ginesta Rey i redactada per ell mateix com a arquitecte, en data juliol de 2025 i com a representant de Serviland Gestión Urbanística SL, s'observa que:

a. S'ajusta a les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG); El Pla director Urbanístic del Sistema Costaner PDUSC-1); el Pla Director Urbanístic de revisió dels Sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG); el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTH).

b. En compliment de l'article 25.5 en el que determina que es valori l'afectació per inundabilitat, el document diagnostica i analitza aquesta qüestió i conclou que:

- No cal reduir l'àmbit del sector PMU S1, ja que no hi ha sòls afectats per inundabilitat de flux preferent.

- Verifica que només a l'oest de la Ciutadella l'increment de la perillositat pot ser significativa, l'edificació en aquest l'àmbit no és compatible amb el risc d'inundació.

c. Es dona compliment a les determinacions que li són d'aplicació i no entra en contradicció amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses (PGOU) ni amb la legislació urbanística vigent.

d. Tot i la proximitat amb el recinte monumental de la Ciutadella, l'àmbit de la modificació no es troba dins el seu àmbit de protecció.

e. La documentació presentada es considera adequada, idònia i suficientment explícita per a la seva aprovació inicial

2. L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona va emetre informe, en data 129 d'agost de 2024, sobre el document d'avanç de modificació i va concloure que l'esmentada modificació del pla general no és objecte d'avaluació ambiental.

3. Dins la documentació presentada s'inclou el document de delimitació de l'àmbit de suspensió de llicències que inclou tot l'àmbit de l'abast de la modificació.

Per tot l'exposat s'informa favorablement el document de data juliol de 2025 redactat per l'arquitecta Joaquim Ginesta Rey, arquitecte, presentat en data 3 de juliol de 2025 i E 2025018190 per administració electrònica, per part del senyor Joaquim Ginesta Rey com a representant de Serviland Gestión Urbanística SL, per a la seva aprovació inicial (...)"

15. Amb data 19 de desembre de 2025 el cap de Serveis Jurídics i Administratius de l'àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses ha emès un informe favorable, amb la conformitat de la secretària general.

ANTECEDENTS NORMATIUS A CONSIDERAR

Tenint en compte que una de les finalitats de la MPGOU és l'adaptació del sector I (Mas Mates) al Pla director, escau considerar els següents antecedents:

- El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, PDU d'ara en endavant, fou objecte de publicació al DOGC 8341, de 15 de febrer de 2021.
- En virtut i aplicació de la disposició final entrà en vigor el 16 de febrer de 2021 (l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva).

Fonaments de dret

Primer.- Marc normatiu de referència.

Legislació genèrica

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú (BOE 236, 2 d'octubre).

- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (ROAS).

Legislació urbanística

- 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), amb les modificacions posteriors.
- 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) i les seves modificacions.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623, de 15.05.2014) i les seves modificacions.
- Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat i economia.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, de 31.10.2015) modificat per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Reial decret 1492/2011, de 24 de novembre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Llei d'expropiació forçosa (LEF) de 16 de desembre de 1954 (BOE núm. 351 de 17 de desembre).
- Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, amb data 7 de juliol de 1993 (BOP de Girona, núm. 113, de data 14 de setembre de 1993), juntament amb les posteriors modificacions puntuals aprovades, en concret la Modificació del PGOU núm. 40 aprovada definitivament en data 18 de març de 2005.
- Pla director territorial de l'Empordà publicat al DOGC la seva aprovació definitiva en data 20 d'octubre de 2006.
- Pla territorial parcial de les comarques gironines aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010.
- Pla director urbanístic del sistema Costaner aprovat definitivament en data 1 d'agost de 2014.
- Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya en data 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC núm. 8341, de 15 de febrer de 2021.
- Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el reglament que la desenvolupa (Decret 378/2006).

Accessibilitat i Mobilitat

- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'Accessibilitat.
- Llei 9/2003, de 27 de juny, de la Mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 6/2005 de carreteres i el reglament que la desenvolupa (decret 293/2003).

Legislació en matèria d'habitatge

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (DOGC núm. 5044, de 9 de gener de 2008).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (DOGC núm. 6633, de 29 de maig de 2014).
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, publicat al DOGC núm. 8032 de 30 de desembre de 2019.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'habitatge publicada al BOE núm. 124 de 25 de maig de 2023.
- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Legislació ambiental

- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació ambiental.
- Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós en matèria d'aigües.
- Reial decret llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'aigües.
- Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control de la contaminació.
- Reial decret 849/86, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament parcial de la Llei 29/1985, d'aigües.
- Decret legislatiu 3/2003, de 21 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües a Catalunya.
- Reial decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament d'aigües residuals urbanes.
- Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament dels serveis públics de sanejament.
- Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament del DPH aprovat pel Decret 849/86.



- Reial decret 606/2003, de 23 de maig, pel qual es modifica el RD 849/86, d'11 d'abril pel qual s'aprova el reglament del DPH.
- Llei 37/2007 del soroll en referència a la zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques i el Reglament que la desenvolupa (RD 1367/2007).
- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 245/2005 de 8 de novembre pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el reglament que la desenvolupa (Decret 82/2005).
- Decret 176/2009 de 10 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002.
- Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Reglament que la desenvolupa (decret 343/2006).
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

Segon.- De la proposta de modificació, de la justificació d'interès públic, de l'àmbit d'actuació i de l'estructura de la propietat.

II.1.- De la proposta i justificació d'interès públic.

OBJECTIU PRINCIPAL

El projecte de modificació puntual presentat per part de la mercantil «SERVILAND GESTIÓN URBANÍSTICA SLU» preveu, com a objectiu principal, l'adaptació del vigent TRPGOU de 1993 al PDU. Més concretament planteja donar compliment a l'article 25.5 PDU en virtut del qual es proposa la directriu de valorar l'afectació per inundabilitat en l'àmbit PMU 1 sotmetent el desenvolupament del sector a la prèvia adaptació del TRPGOU al planejament supramunicipal.

Escau, doncs, transcriure l'**article 25.5 PDU**: «(...) *Es proposa la directriu que en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector PMU 1, tot exclouent els sòls afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sòls inundables estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint bé l'àmbit de l'actuació bé els aprofitaments en conseqüència.*

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament municipal vigent, per tal d'adaptar-lo a aquest PDU (...).».



L'article 25.5 es relaciona amb la **DA II del mateix PDU** que disposa: «(...) *Pel que fa al PDU, d'acord amb allò establert per l'article 82.1 del TRLUC, els municipis inclosos dins de l'àmbit territorial definit per l'article 2 d'aquesta normativa hauran d'adaptar el planejament urbanístic general propi a les normes d'aquest document dins el termini màxim de dos anys de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva (...)*»

La proposta o objectiu nuclear de la MPGOU es concreta, doncs, en donar compliment al planejament superior tot adaptant l'actual TRPGOU a les exigències de l'article 25.5 PDU. Cal remarcar, a major seguretat, que la denegació de la proposta i, per tant, la no adaptació del TRPGOU al PDU comportaria, *ex lege*, la impossibilitat de desenvolupament del sector en virtut de l'article 25.5 apartat II del PDU.

OBJECTIUS SECUNDARIS

De l'objectiu nuclear (suficient per justificar l'interès públic a judici de qui subscriu) se'n deriven de secundaris que reforcen la justificació i necessitat de l'aprovació inicial entre els quals destaquen els següents:

- **Adaptació del TRPGOU de 1993 a la Llei 12/2003, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.** La necessitat d'adaptar el TRPGOU a la Llei 12/2003 pren especial força atès que la disposició final quarta de la Llei 12/2003 incrementa fins un 40% l'edificabilitat destinada a habitatge protegit.

Tenint en compte la situació actual de Roses envers l'accés a l'habitatge, prova d'això la Resolució TER/2408/2024, l'aprovació de la MPGOU permetrà disposar d'un major percentatge d'edificabilitat per a destinar-lo a habitatge protegit.

- **Optimització dels usos existents en l'àrea urbana** donant compliment, d'aquesta manera, a l'article 3.8 del Pla territorial parcial de les comarques gironines. L'article referenciat disposa: «(...) *Les actuacions pròpies de l'estratègia de desenvolupament qualitatiu són, en diversa mesura, adequades també per a totes les àrees urbanes per a les quals el Pla assenyalava estratègies de creixement en extensió, d'acord amb el principi que abans de l'extensió urbana cal optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent (...)*».

De l'informe tècnic s'infereix que la proposta presentada permetrà diversificar els usos existents potenciant el sector terciari en l'àmbit i llur entorn immediat atès que es proposa la implantació

d'usos comercials i de serveis a la Ronda circumval·lació o Gran via com a connector entre l'eixample actual i la urbanització del Mas Mates.

La proposta optimitza, doncs, els usos de l'àrea urbana actual donant compliment al PTPCG.

- La proposta contribueix a donar **compliment als objectius de desenvolupament sostenible** números 3, 8, 9, 11, 13 i 15.

- **Millora en el compliment dels objectius del PDU.** En aquest sentit cal tenir en compte que tant la memòria com de l'article 1 del PDU recullen que un dels principals objectius d'aquest instrument de planejament és garantir i millorar el compliment dels objectius de qualitat paisatgística i alleujar la forta pressió urbanística que pateix el litoral.

La MPGOU contribueix a donar compliment als dits objectius reduint l'impacte urbanístic del sector atès que redueix el nombre de plantes que es poden construir. L'actual TRPGOU permet la construcció d'edificis distribuïts en planta baixa i sis plantes pis (PB + 6) mentre que la proposta presentada preveu la possibilitat d'edificacions de planta baixa i quatre plantes pis (PB + 4).

La reducció d'impacte paisatgístic i visual es fa palesa i, per tant, s'incrementa el grau de compliment dels objectius del PDU.

- **S'incrementa el sòl destinat a espais públics i dotacionals.** L'actual TRPGOU preveu una superfície de sòl públic de 34.155,10 metres quadrats, mentre que la proposta de MPGOU els incrementa fins a un mínim de 42.500,00 metres quadrats.

Aquest increment d'espais públics (sistemes i equipaments) permetrà al municipi disposar de terrenys per a destinar-los a equipaments públics donant compliment a interessos generals tant de present com de futur.

SÍNTESIS DELS OBJECTIUS

- Adaptació del TRPGOU al PDU en compliment de l'article 25.5 del pla director.
- Adaptació del TRPGOU de 1993 a la Llei 12/2003, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Optimització dels usos existents en l'àrea urbana.

- Compliment als objectius de desenvolupament sostenible números 3, 8, 9, 11, 13 i 15.
- Millora en el compliment dels objectius del PDU.
- Increment de sòl destinat a espais públics i dotacionals.

II.II.- De l'àmbit d'actuació.

L'àmbit de la MPGOU coincideix, en primer lloc, amb l'àmbit d'aplicació de l'article 25.5 PDU (PMU 1) i, en segon lloc, amb el sector 1 de la MPGOU número 40. Cal posar de manifest que la modificació número 40 grafià el sector 1 (antigues UA 18 I UA 44) com a discontinu tal com s'observa en les imatges següents.

Determinació de l'àmbit inclòs al projecte de MPGOU:



Tot seguit s'adjunta imatge del plànol de sectorialització de la MPGOU 40:



Comprovat l'àmbit de la MPGOU presentada i contrarestat amb el sector 1 de la MPGOU 40 s'observa l'ajust entre ambdós.

Cal posar de manifest, per major seguretat, els antecedents de planejament municipal següents:

- Aprovació definitiva del Pla especial Gran via: 26 de setembre de 2001.
- Aprovació definitiva de la MPGOU 40: 4 de novembre de 2003.

La MPGOU 40 incorporava les alineacions del pla especial de la gran via (atès la seva aprovació posterior en el temps). Atès que la MPGOU objecte d'aquest expedient s'ajusta al contingut i delimitacions de la MPGOU 40 implícitament incorpora, també, les alineacions del Pla especial de la Gran via.

En darrera instància s'adjunta imatge de l'actual TRPGOU a fi efecte d'acreditar la coincidència entre els àmbits de la MPGOU 40 (Sector 1) i el determinat pels interessats en la proposta informada.





En darrera instància escau manifestar que l'increment de superfície que planteja el projecte de MPGOU (de 55.382,9 m² a 55.513,46 m²) **no comporta una modificació de l'àmbit primigeni**. Aquest increment de superfície total de sòl obeeix a l'ajust georeferenciat dels plànols i al càlcul de superfície amb els instruments actuals (molt més precisos que els utilitzats en la preparació dels plànols inicials).

II.III.- De l'estructura de la propietat. (Art. 99 TRLUC)

Tant el projecte de modificació com l'informe tècnic determinen, degudament, l'estructura de la propietat de les finques afectades per l'àmbit d'actuació. Atès que la MPGOU comporta un increment de la intensitat de l'ús comercial escau, en compliment de l'article 99 TRLUC, identificar els propietaris de l'àmbit.

Consten, en expedient administratiu, notes registrals i certificacions cadastrals de les finques incloses en l'àmbit de la MPGOU posant de manifest les titularitats dels darrers cinc anys (article 99 TRLUC). De l'estudi d'aquesta documentació no s'infereix cap actuació especulativa en els darrers cinc anys.

Tot seguit s'identifiquen les finques cadastrals afectades tot especificant aquelles que són titularitat municipal.





FINQUES TITULARITAT PRIVADA

37972 - 01, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 36 i 37.

36999 – 20, 21, 22 i 23.

FINQUES DE TITULARITAT PÚBLICA

37972 – 02, 08, 16, 21 i 23.

36999 – 06.

00800183

En compliment de l'article 99 TRLUC el projecte incorpora, com a document annex número 2, l'avaluació econòmica de la viabilitat de l'operació.

Tercer.- De la modificació de la normativa municipal.

Determinat l'objecte, interès públic i l'estructura de la propietat, escau concretar, tot seguit, les modificacions específiques que cal dur a terme per tal d'acomplir amb l'objectiu pretès.

En primer lloc, cal modificar l'article 5 de les normes urbanístiques de la MPGOU 40 a fi d'incorporar les següents novetats:

- Increment d'ús comercial (que passa del 15% al 20%).
- Increment de superfície (de 55.382,9 m2 a 55.513,46 m2). Cal posar de manifest que l'increment de la superfície **no comporta una modificació de l'àmbit**. Aquest increment de 130,56 metres quadrats porta causa l'ajust a la georeferenciació de l'àmbit.
- Increment de la superfície de sòl públic (de 34.155,1 m2 a 42.500 m2).
- Determinació de la superfície d'espais lliures (de 13.433,1 m2 a un 25% del total).
- Determinació de la superfície destinada a equipaments i dotacions (de 3.250,2 m2 a un 6% del total).



- Reducció del sòl privat (de 21.227,8 m2 a 13.013,46 m2).
- Reducció del sòl residencial (de 21.227,8 m2 a 13.013,46 m2).
- S'afegeixen els criteris d'ordenació del PMU establint, com a sistema d'actuació la **reparcel·lació per compensació bàsica amb una cessió d'aprofitament del 10%**.

El redactat proposat al projecte de MPGOU incorpora tots aquests extrems i compleix amb el principi de legalitat i jerarquia normativa.

La MPGOU no afecta als plànols d'ordenació. Únicament i exclusiva altera la redacció de l'article 5 de les NNUU de la MPGOU número 40. No escau modificar els plànols actualment vigents.

Quart.- De la tramitació del procediment de modificació.

En virtut i aplicació de l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. Escau posar de manifest la relació amb els articles 76, 83, 84 i 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova la refosa de la Llei d'Urbanisme.

IV.I.- De l'aprovació inicial.

En virtut i aplicació de l'article 85 TRLUC escau, per part de l'Ajuntament, acordar l'aprovació inicial de la modificació de planejament. Per remissió a l'article 22.2.c) LBRL correspon al Ple de la Corporació l'aprovació inicial de la modificació de planejament; en virtut de l'article 47.2.II) LBRL escau obtenir majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

IV.II.- De la suspensió preceptiva de tramitacions i llicències.

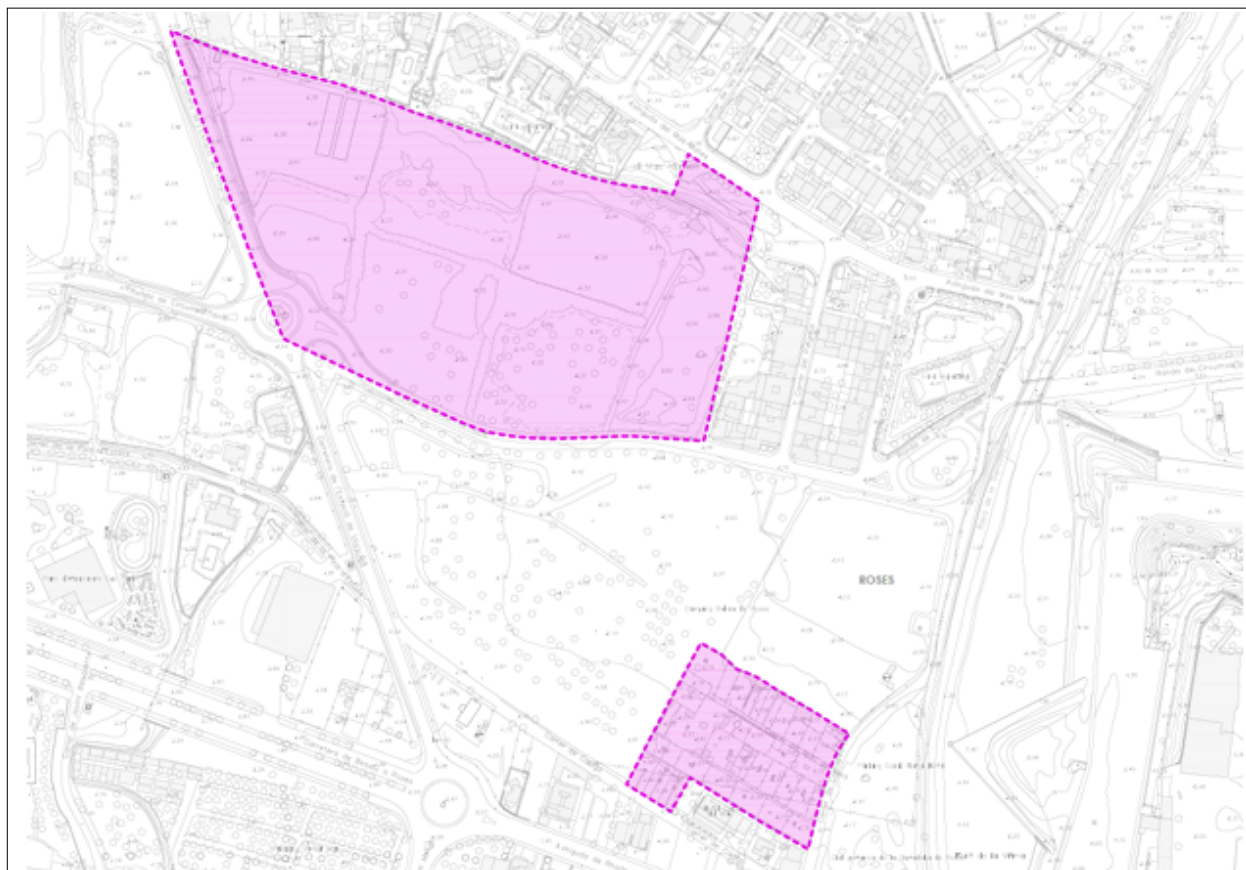
Ex article 73 TRLUC, l'aprovació inicial d'una figura de planejament (o de la seva modificació) comporta l'obligació de l'administració competent, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes en la legislació sectorial.

En compliment de l'article 73.3 TRLUC, escau publicar l'acord de suspensió referenciat al Butlletí Oficial de la Província i de la Generalitat de Catalunya (BOPG i DOGC) identificant, gràficament, l'àmbit d'afectació. El plànol d'identificació de l'àmbit de suspensió ha de quedar a disposició del públic durant la vigència del termini de suspensió.

Els efectes de dita suspensió no poden estendre's més enllà de 2 anys d'acord a l'article 74 TRLUC.

Això no obstant, no hi haurà suspensió en aquelles actuacions que siguin compatibles amb el planejament vigent i la modificació en tràmit d'acord amb allò establert a l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'àmbit de suspensió de llicències coincideix amb el d'actuació de la MPGOU tal com consta en la documentació presentada. S'acompanya plànol.



IV.III.- Del període d'informació pública i petició d'informes sectorials.

En compliment de l'article 58.4 TRLUC, una vegada acordada l'aprovació inicial de la modificació de planejament escau exposar-la a informació pública per període **d'un mes** mitjançant anunci al taulell d'edictes del propi Ajuntament, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Butlletí Oficial de la Província i en dos diaris escrits de major divulgació en l'àmbit municipal.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, tret que una disposició n'estableixi un de més llarg.

Resta justificat en l'informe tècnic que la proposta de modificació no afecta a cap organisme més enllà del propi Consistori. No escau sol·licitar informes sectorials.

Cal posar de manifest que en expedient administratiu consten:

- Informe de l'oficina ambiental (OTAA). Manifesta que no escau sotmetre la proposta a avaluació ambiental.
- Informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

IV.IV.- De l'aprovació provisional.

Transcorregut el tràmit d'informació pública, es resoldran les al·legacions i s'acordarà, si s'escau, l'aprovació provisional per part del Ple de l'Ajuntament, per majoria absoluta.

Aquest acord s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finiment de la informació pública. Posteriorment, i dintre del termini de deus dies es remetrà la documentació a la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU) de Girona, perquè l'aprovi definitivament, si s'escau.

IV.V.- De l'aprovació definitiva.

Dins dels quatre mesos següents a la presentació de la documentació completa, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona haurà d'adoptar l'acord que suspengui, denegui o atorgui l'aprovació definitiva del document i notificar-ho.

L'acord d'aprovació definitiva i les corresponents normes urbanístiques es publicaran en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, moment a partir del qual serà executiu, i serà d'obligat compliment per a l'Administració i els particulars.

Cinquè.- De l'òrgan competent per a l'aprovació inicial de la MPGOU 10/2025.

En virtut i aplicació de l'article 22.2.c) LBRL en síntesis amb el 47.2.II) del mateix cos normatiu, el Ple de la corporació esdevé competent, per majoria absoluta, per aprovar inicialment la modificació de planejament.

Acord

1. Aprovar inicialment el document de «Modificació puntual del PGOU de Roses, d'adaptació al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí a l'àmbit del PMU Sector 1 (Mas Mates)» presentat en data 15 de desembre de 2025 i registre d'entrada E2025030466 per administració electrònica, per part de Joaquim Ginesta Rey com a representant de Serviland Gestión Urbanística SL.
2. Suspendre, en virtut i aplicació de l'article 73 TRLUC i per un termini màxim de dos anys, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals connexes, de conformitat amb el plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de procediments.
3. Sotmetre-ho a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), en el Butlletí Oficial de la Província (BOP) de Girona, en dos diaris de difusió comarcal, i juntament amb el document aprovat, en el tauler d'edictes electrònic (e-tauler) de la web municipal www.roses.cat, i amb un plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió, perquè qualsevol persona els pugui consultar i presentar les al·legacions que es considerin oportunes.
4. Publicar, en compliment de l'article 45 LPAC, el present a efectes de garantir-ne el coneixement general.



5. Notificar-ho a Serviland Gestión Urbanística SL, representada per Joaquim Ginesta Rey, per al seu coneixement i efectes.
6. Facultar a l'alcalde per tal que realitzi tants actes i gestions com calguin per a l'execució dels presents acords.
7. El present acord és un acte administratiu de tràmit, no definitiu en via administrativa i, per tant, no resta subjecte a recurs.”

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

(Document signat electrònicament)

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

