



Ajuntament de Roses
www.roses.cat



MODIFICACIÓ DEL PGOU

"ADAPTACIÓ AL PDU DE REVISIÓ DELS SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL
GIRONI A L'ÀMBIT DEL PMU SECTOR 1"

DESEMBRE DE 2025

ÍNDEX

0	REDACCIÓ	4
I.	MEMÒRIA	5
0	INTRODUCCIÓ	5
0.1.	ANTECEDENTS URBANÍSTICS	5
0.2.	INICIATIVA	5
0.3.	TRAMITACIÓ	5
0.3.1.	Tramitació ambiental	5
0.3.2.	Avanç	6
	Alternatives estudiades a l'Avanç	6
	Alternativa escollida	10
0.3.3.	Tramitació de l'Avanç	10
	Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona del dia 29 d'agost de 2024	11
	Informe de Agència Catalana de l'Aigua del dia 27 de juny de 2025	11
0.4.	DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	12
0.4.1.	Dades bàsiques	12
0.4.2.	Localització de l'àmbit de la modificació	12
0.5.	MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU	12
0.5.1.	Legislació aplicable	12
0.5.2.	Tipologia de modificació	13
0.6.	CONTINGUT I DETERMINACIONS	13
0.6.1.	Contingut	13
0.6.2.	Abast de la modificació	13
0.6.3.	Programa de participació ciutadana	13
0.6.4.	Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.	13
1	ANÀLISI	13
1.1.	CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI	13
1.1.1.	Topografia	13
1.1.2.	Geologia	14
1.1.3.	Hidrografia	15
1.1.4.	Patrimoni	15
	Patrimoni arquitectònic.	15
	Patrimoni arqueològic.	15
1.2.	USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.	17
1.2.1.	Usos i edificacions	17
1.2.2.	Estructura de la propietat del sòl	17
1.3.	RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS	19
1.3.1.	Inundabilitat	19
1.3.2.	Riscos geològics i erosió del sòl	20
	Risc sísmic	20
	Contaminació de sòl	20
1.3.3.	Riscos associats al transport de mercaderies perilloses	20
	Risc químic	20
1.4.	MEMÒRIA SOCIAL	21
1.4.1.	Projeccions de població.	21
1.4.2.	Pla local d'habitatge.	21
	Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge.	21
1.4.3.	Revisió dels paràmetres del PLH'21 al marc legal actual.	22
	Necessitat d'habitatge	22
1.4.4.	Mercat immobiliari	22
	Valor en venda de l'habitatge lliure	22
	Valor en venda de l'habitatge de protecció pública	22

Valor en venda de locals comercials	24
1.5. LEGISLACIÓ SECTORIAL D'APLICACIÓ.	24
1.5.1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	24
1.5.2. Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.	25
1.5.3. Reglament del domini públic hidràulic RD 849/1986	25
1.6. ESPAIS NATURALS PROTEGITS	26
1.6.1. Xarxa natura 2000 i Espai d'interès natural, PEIN	26
1.7. CATÀLEG DEL PAISATGE	26
1.8. PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA VIGENT	27
1.8.1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines PTPCG'10	27
1.8.2. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge	28
1.8.3. Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC'05	29
1.8.4. Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí	30
1.8.5. Pla general d'ordenació urbana vigent	30
PGOU'93 de Roses	30
Modificació núm. 40 del PGOU	30
1.8.6. Pla especial de la Gran Via	31
2 DIAGNOSI	33
2.1. PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT	33
2.1.1. Compatibilitat entre el planejament urbanístic i la inundabilitat dels terrenys.	33
2.1.2. Manca d'adaptació del planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.	34
2.1.3. Dèficit de reserves d'HPP en el planejament vigent.	34
2.1.4. Restriccions innecessàries als usos compatibles amb l'habitatge	34
2.1.5. Impacte paisatgístic de les edificacions.	35
2.1.6. Viabilitat econòmica	35
3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU	35
3.1. OBJECTIUS	35
3.2. CRITERIS GENERALS	36
3.2.1. Espais lliures públics.	36
3.2.2. Equipaments comunitaris.	36
3.2.3. Sistema viari - Mobilitat.	36
3.2.4. Sòl d'aprofitament privat.	36
3.3. CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS	36
3.3.1. Definició dels objectius de desenvolupament sostenible	36
3.3.2. Mesures en l'ordenació de zones i sistemes	37
3.4. CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL	37
3.4.1. Criteris a considerar	37
Confort per als vianants	37
Transport públic i serveis	38
Infraestructura verda de qualitat	38
Espai públic funcional	38
Interacció amb el perímetre urbà	38
Proximitat i ús eficient dels equipaments	39
Seguretat i claredat espacial	39
Qualitat i confort	39
Arrelament	39
Identitat i empoderament	39
3.4.2. Mesures adoptades	40
4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU	42
4.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ	42

4.1.1. Estàndards	42
4.1.2. Estructura proposada del sistema viari	42
4.1.3. Sistema d'espais lliures públics	42
4.1.4. Sistema d'equipaments comunitaris	43
4.1.5. Aprofitament urbanístic i ordenació de l'edificació	43
4.1.6. Gestió	46
4.2. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU	46
4.2.1. Modificació de l'article 5 de les Normes urbanístiques de la MPGOU núm. 40	46
4.3. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	47
4.4. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	47
4.5. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS	47
4.5.1. Necessitat de la iniciativa	47
4.5.2. Oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats	47
4.6. CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES	48
4.7. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ	48
4.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS	48
4.9. AGENDA	48
4.10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.	49
4.11. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.	49
5 DOCUMENT COMPRENSIU	49
5.1. OBJECTE DEL ANNEX	49
5.2. SITUACIÓ I ÀMBIT	49
5.3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	50
5.4. ABAST DE LA MODIFICACIÓ	50
5.4.1. Objectius	50
5.4.2. Abast	50
II. PLÀNOLS	51
III. NORMES URBANÍSTIQUES	52
Fitxa normativa del PMU Sector 1	53
Disposició derogatòria	54
IV. ANNEX 1. ACREDITACIÓ DE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	55
V. ANNEX 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA	56

0 REDACCIÓ

Equip redactor de la Modificació puntual del PGOU de Roses “ADAPTACIÓ AL PDU DE REVISIÓ DELS SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONI A L'ÀMBIT DEL SECTOR 1”.

AUTORS

Joaquim Ginesta arquitecte
Narcís Reverendo arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Francesc Haro	arquitecte
Hayat Bouchikh	arquitecta
Ruth Ginesta	arquitecta
Mariona Pujol	arquitecta tècnica
Àngela Boix	delineant

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-pral 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com

GINESTA REY JOAQUIM - 77603206X	2025.12.16 18:15:31 +01'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2025.12.16 18:17:15 +01'00'



I. MEMÒRIA

0 INTRODUCCIÓ

0.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El planejament urbanístic vigent al municipi de Roses és el Text refós del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, la comissió va donar la conformitat i acordar la publicació en data de 27 de juliol de 1993 (DOGC núm. 1793 de 6 de setembre de 1993).

En data 18 de març de 2005 es va aprovar definitivament la Modificació número 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'avinguda de Rhode. En aquesta MPGOU número 40 es va delimitar el Sector PMU 1 en el règim de sòl urbà no consolidat i l'objectiu de desenvolupar un sector residencial. L'àmbit té una superfície de 5,53 ha i un sostre màxim de 29.630 m2, amb una tipologia d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars, sense concretar-ne la densitat.

El 28 de gener de 2021 es va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021). L'article 25.5 determina el que segueix:

17152-09 Sector PMU 1 (antic SUND 4)

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 excloent 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 o bé l'àmbit de l'actuació o 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 al present PDU.

0.2. INICIATIVA

A instància de Serviland Gestión Urbanística S.L.U., la modificació de Pla d'ordenació urbanística municipal es tramita a iniciativa de l'Ajuntament de Roses.

0.3. TRAMITACIÓ

0.3.1. Tramitació ambiental

La Disposició final onzena de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, determina que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental han d'adaptar-la al que disposa la Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, moment en el qual, en qualsevol cas, hi són aplicables els articles d'aquesta Llei, llevat dels no bàsics, a totes les comunitats autònomes. A Catalunya, es disposa de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, però aquesta llei encara no ha estat adaptada a la legislació estatal d'avaluació ambiental.

La Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de

l'activitat econòmica, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableix el planejament urbanístic sotmès a avaluació ambiental estratègica.

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del planejament que produeixin diferències apreciables en els efectes previstos sobre el medi ambient, ni establir el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica fixats per la Llei. Addicionalment cal tenir en compte les següents circumstàncies:

- L'àmbit de la Modificació de PGOU és una part de la MPGOU40 que va incorporar un estudi mediambiental en la seva tramitació.
- D'acord amb la documentació ambiental del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aquest sector té una afectació ambiental baixa pel que fa al conjunt dels criteris considerats.
- L'àmbit de la Modificació afecta a terrenys que estan classificats de sòl urbà.
- La present Modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable definits al PGOU i PDU vigents ni efectes en espais naturals d'interès natural del municipi ni elements ambientals singulars o protegits.

En base a les anteriors consideracions es preveu que la Modificació generarà menors efectes que els de la MPGOU40.

En informe sobre l'Avanç emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona del dia 29 d'agost de 2024 es confirma que la Modificació no és objecte d'avaluació ambiental.

0.3.2. Avanç

El Ple de l'Ajuntament de Roses, en la sessió que va tenir lloc el dia 22 de juliol de 2024, va acordar aprovar d'assumir l'Avanç de la modificació de PGOU a l'àmbit del Sector 1 PMU.

Alternatives estudiades a l'Avanç

Formulació i valoració d'alternatives.

La Modificació de PGOU està determinada a l'article 25.5 de les Normes urbanístiques el PDURSNSL_Gi en els següents termes:

[...] en el marc del planejament municipal caldrà valorar l'afectació per inundabilitat i, si cal, reduir l'àmbit del sector PMU 1 tot excloent 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 o bé l'àmbit de l'actuació o bé els aprofitaments en conseqüència.

L'anàlisi i diagnosi realitzats han permès obtenir resposta a les dues primeres qüestions plantejades:

- S'ha valorat l'afectació per inundabilitat i, s'ha conclòs que **no cal reduir l'àmbit del sector PMU 1**, ja que no hi ha sols afectats per inundabilitat de flux preferent.
- S'ha verificat que si es desenvolupa el sector, **solament a l'oest de la Ciutadella l'increment de la perillositat pot ser significatiu**. L'edificació a l'àmbit de l'anterior UA-44 no és compatible amb el risc d'inundació. No obstant això, sí que serà compatible qualsevol actuació que es plantegi i que no impliqui edificacions o altres obstacles al flux.

Una vegada s'ha avaluat la compatibilitat del desenvolupament amb la inundabilitat resta per **comprovar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos** pel PGOU en els terrenys del subàmbit de major dimensió situat al sud de la urbanització de Mas Mates.

En fase d'Avanç es varen formular les alternatives que s'exposen a continuació, que tenien per finalitat estudiar la viabilitat de mantenir l'aprofitament original al mateix temps que es resolguessin la resta de problemàtiques detectades que no tenien relació amb la inundabilitat.

Alternativa A0.

L'alternativa A0 consistia en concentrar l'aprofitament al subàmbit nord. La inviabilitat d'aquesta alternativa A0 és intrínseca a la Modificació que es proposa, ja que perpetuaria les problemàtiques detectades:

- La manca de resposta als riscos d'inundabilitat que afecten de manera directa o indirecta a la totalitat de l'àmbit.
- La localització d'equipament en situació compartida amb altres sectors.
- La localització d'equipament en zones d'alta presència dels jaciments arqueològics pròxims a la Ciutadella.
- Gran impacte paisatgístic de la tipologia edificatòria i alçada reguladora màxima establerta; PB+6.
- Baixa presència de plantes baixes amb activitat econòmica o comunitària; 15%.
- Escàs percentatge d'ocupació per altres usos diferents de l'habitatge.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els paràmetres del PGOU vigent (mantenint el sostre edificable en edificis de PB+6).



ALTERNATIVA A0

Es constata que si l'alternativa A0 reproduís l'ordenació indicativa de la MPGOU núm. 40 hi hauria un excés de xarxa viària, ja que amb la Gran Via i els vials preexistents seria suficient perquè totes les parcel·les tinguessin façana a carrer.

Alternativa A1.

L'alternativa A1 consisteix en mantenir els mateixos paràmetres que el planejament vigent, basats principalment en un sostre edificable privat establert en 29.630,80 m² desenvolupat en blocs de PB+6.

Resol fonamentalment la problemàtica de l'equipament en el planejament vigent:

- Està dividit en part en el Sector 1 i en part en el SUD2, dificultant la seva utilització fins al moment en què s'haguessin desenvolupat tots dos.
- No disposa d'accés independent a vial si no és a través del SUD2.
- Ocupa una àrea inundable de major risc comportant un increment de calats i velocitat apreciable.
- Se situa pròxim a la zona de jaciments arqueològics.

Per tant, l'alternativa A1 renúncia a incloure en el sistema d'equipaments comunitaris part dels terrenys del subàmbit més proper a la Ciutadella, considerant-los en aquest cas com a espais lliures públics integrat en el caràcter del seu àmbit.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els criteris de l'alternativa A1.



ALTERNATIVA A1

En l'alternativa A1 es resolria la incompatibilitat principal amb la inundabilitat, però mantindrien algunes de les problemàtiques del PGOU vigent:

- Gran impacte paisatgístic de la tipologia edificatòria i alçada reguladora màxima establerta; PB+6.
- Baixa presència de plantes baixes amb activitat econòmica o comunitària; 15%.
- Escàs percentatge d'ocupació per altres usos diferents de l'habitatge.

Com en l'alternativa A0 si l'alternativa A1 reproduís l'ordenació indicativa de la MPGOU núm. 40 hi hauria un excés de xarxa viària.

Alternativa A2.

L'alternativa A2 comparteix els criteris de reubicació del sistema d'equipaments comunitaris de l'alternativa A1.

Adicionalment, es resolen algunes de les problemàtiques, ja que redueix l'alçada dels blocs, que ara correspondrien a PB+4, reduint l'impacte paisatgístic i augmentant el percentatge d'usos diferents de l'habitatge en planta baixa al voltant del 20% i concentrant-lo en la façana a la Gran Via, que és la localització òptima per aquestes activitats. L'augment d'ocupació en planta baixa permet la ubicació d'activitats de major superfície. Aquesta alternativa pot generar una oferta comercial de proximitat que redueix els desplaçaments i aporta equilibri entre les obligacions urbanístiques i el valor residual del sòl a base d'una combinació de productes resultants més variada. La major diversitat facilita la reducció del temps de comercialització en respondre a demandes amb orígens diferents.

Com en totes les alternatives es manté el sostre edificable d'aprofitament privat.

Aquesta alternativa A2 es planteja amb un espai obert central com a mecanisme d'actuació en acumulació de cabals d'aigües pluvials generals per la major impermeabilització del sector, que alhora aporta flexibilitat en ubicació de futurs equipaments.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els criteris de l'alternativa A2.



ALTERNATIVA A2

Aquesta alternativa A2 resol les problemàtiques detectades del planejament vigent si bé requeriria una major proporció de sòl destinat a xarxa viària que les alternatives A0 i A1.

Alternativa A3.

L'alternativa A3 estudiada redueix el sostre edificable d'aprofitament privat, al desenvolupar l'edificació en blocs de PB+4 amb façana a la Gran Via però reduir-los a PB+3 a la part nord en contacte amb la urbanització de Mas Mates.

Aquesta alternativa millora la integració paisatgística de les edificacions mitjançant un esglaonament en els volums més propers a les parcel·les del Mas Mates destinades a habitatges unifamiliars de baixa alçada.

Comparteix amb les alternatives A1 i A2 el criteri de canvi d'ubicació del sistema d'equipaments comunitaris destinant a espais lliures el subàmbit més proper a la Ciutadella.

Es manté el criteri de l'alternativa A2 de potenciar les activitats de les plantes baixes amb façana a la Gran Via.

Es manté un espai lliure d'edificacions proper a la rotonda per a neutralitzar l'efecte de la nova urbanització respecte a les possibles conseqüències d'alteració dels fluxos inundables. En aquest cas, en situar-lo a l'extrem occidental suposaria una millor relació del sòl urbà amb el sòl no urbanitzable.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els criteris de l'alternativa A3.



ALTERNATIVA A3

Alternativa A4.

L'alternativa A4 manté els criteris de l'alternativa A3 anterior però conservant el sostre edificable.

En aquest cas per assolir la superfície d'aprofitament privat necessària es redueix la xarxa viària sobrer que en part també es destina a espais lliures públics.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els criteris de l'alternativa A4.



ALTERNATIVA A4



ALTERNATIVA A5

Alternativa A5.

L'alternativa A5 també manté el sostre edificable variant l'estructura de vials, potenciant el sòl destinat a equipaments comunitaris i destinant a espais lliures públics un espai per a plaça urbana a l'extrem est del conjunt edificable.

La xarxa viària reconeix la rotonda ja executada de la carretera de Vilajuïga generant-li un nou ramal que permeti tots els moviments i millori l'accés als equipaments comunitaris. Per altra part s'estableix una nova jerarquia de vialitat de tal manera que la perimetral a l'àrea edificable sigui la que tingui la funció de distribució de la mobilitat i que els dos vials transversals interiors puguin ser de transit restringit, de prioritat invertida o exclusivament de vianants.

Amb el caràcter secundari dels dos vials interiors, que no han de tenir continuïtat més enllà de l'àmbit, en aquesta alternativa s'igualen les geometries dels tres volums amb façana a la Gran Via.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els criteris de l'alternativa A5.

Valoració d'alternatives

Els quadres següents mostren de forma sintètica les diferències entre les alternatives pel que fa als aprofitaments i els consums de recursos (aigua, generació d'aigües residuals i energia).

MODIFICACIÓ DE PGOU SECTOR 1						
Paràmetre	MP40 Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
Sostre	29.630,80 m2st	29.630,80 m2st	29.630,80 m2st	29.630,80 m2st	29.630,80 m2st	29.630,80 m2st
Habitatges	303	303	297	298	280	283
Serveis	4.444,62 m2st	4.444,62 m2st	4.980,00 m2st	4.830,00 m2st	5.879,73 m2st	5.865,60 m2st
Espais lliures	13.099,89 m2	16.345,98 m2	22.906,00 m2	23.248,90 m2	22.333,87 m2	20.753,01 m2
Equipaments	3.246,09 m2	3.250,19 m2	3.250,19 m2	3.250,00 m2	3.259,17 m2	5.737,48 m2

MODIFICACIÓ DE PGOU SECTOR 1						
			Residencial	PB serveis	% serveis	HAB
ALT_0 PB+6 EQ ZONA INUNDABLE	Sostre privat	29.630,80 m2st	25.186,18 m2st	4.444,62 m2st	15,00%	303
	Superfície privada	21.227,83 m2				
	Espais lliures	13.099,89 m2				
	Equipaments	3.246,09 m2				
ALT_1 PB+6 15% SERVEIS	Sostre privat	29.630,80 m2st	25.186,18 m2st	4.444,62 m2st	15,00%	303
	Superfície privada	21.227,83 m2				
	Espais lliures	16.345,98 m2				
	Equipaments	3.250,19 m2				
ALT_2 PB+4 20% SERVEIS	Sostre privat	29.630,80 m2st	24.650,80 m2st	4.980,00 m2st	16,81%	297
	Superfície privada	14.667,36 m2				
	Espais lliures	22.906,00 m2				
	Equipaments	3.250,19 m2				
ALT_3 PB+3/4 15% SERVEIS	Sostre privat	29.630,80 m2st	24.800,80 m2st	4.830,00 m2st	16,30%	298
	Superfície privada	14.324,91 m2				
	Espais lliures	23.248,90 m2				
	Equipaments	3.250,00 m2				
ALT_4 PB+3/4 20% SERVEIS	Sostre privat	29.630,80 m2st	23.751,07 m2st	5.879,73 m2st	19,84%	280
	Superfície privada	14.998,83 m2				
	Espais lliures	22.333,87 m2		,		
	Equipaments	3.259,17 m2				
ALT_5 PB+3/4 20% SERVEIS	Sostre privat	29.630,80 m2st	23.765,20 m2st	5.865,60 m2st	19,80%	283
	Superfície privada	12.438,94 m2				
	Espais lliures	20.753,01 m2		,		
	Equipaments	5.737,48 m2				

Per a l'estimació de la demanda d'aigua anual necessària en les tres alternatives es consideren els criteris de l'Ordre ACC/87/2023, de 18 d'abril, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural i les entitats que en depenen, que regula el càlcul de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta (DOGC 21.4.23). En aquesta taxa s'estableixen les següents equivalències d'habitatges per a usos residencials i altres usos:

- Residencial 2,6 Habitants equivalents per habitatge.
- Industrial 60 Habitants equivalents per hectàrea neta.
- Terciari 50 Habitants equivalents per hectàrea neta

El consum mitja per habitant a Catalunya és de 145 l/persona i dia. Arrodonint aquest valor s'aplica un consum diari de 150 l/dia per habitant.

El cabal d'aigües residuals generades es considera un 15% inferior al de la demanda d'aigua potable, ja que en els terrenys d'aprofitament privat hi ha part de l'aigua

consumida que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, neteja de paviments exteriors, piscines, evaporacions, etc.).

Pel que fa a la necessitat d'energia s'aplica la potència unitària mínima amb electrificació elevada per als habitatges lliures (preveient l'obligació d'instal·lar punts de càrrega per a vehicles elèctrics als aparcaments de cada un dels quatre blocs), i electrificació bàsica per als edificis d'HPO. En les tipologies plurifamiliars i cases agrupades el càlcul es realitza per edifici tenint en compte el coeficient de simultaneïtat previst a la ITC-BT-10 (REBT). El quadre següent mostra els resultats obtinguts:

MODIFICACIÓ DE PGOU SECTOR 1						
Consum de recursos en sòl d'aprofitament privat						
Paràmetre	MP40 Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
Consum d'aigua	43.131 m3/any	43.131 m3/any	42.214 m3/any	42.471 m3/any	39.858 m3/any	40.285 m3/any
Generació d'aigües residuals	36.661 m3/any	36.661 m3/any	35.882 m3/any	36.100 m3/any	33.879 m3/any	34.242 m3/any
Demanda d'energia	1.760,24 kW	1.760,24 kW	1.796,53 kW	1.747,87 kW	1.949,37 kW	1.959,89 kW

- Es desestima l'alternativa A0 en no resoldre cap de les problemàtiques del planejament vigent.
- Es desestima l'alternativa A1 en permetre una volumetria que no s'integra a l'entorn.
- Es desestima l'alternativa A3 en requerir una xarxa viària extensa i resultar una escassa relació dels nous sistemes urbanístics amb la resta del teixit urbà i suposar un contacte immediat amb els espais oberts sense cap franja de transició.
- Es desestima l'alternativa A2 en reduir el sostre edificable quan és necessari tant per donar resposta a la demanda exclosa com per assegurar la viabilitat econòmica del sector.
- Es desestima l'alternativa A4 que no ofereix una accessibilitat òptima als equipaments comunitaris.

Alternativa escollida

En base a les consideracions anteriors l'opció escollida en fase d'Avanç va ser l'alternativa **A5** que resolvia més coherentment la distribució d'usos d'acord amb les necessitats del municipi

Adicionalment, l'alternativa **A5** oferia un resultat més favorable pel que fa a la viabilitat econòmica i generava una superfície superior en el conjunt d'espais lliures públics i dotacions.

0.3.3. Tramitació de l'Avanç

Sobre el document d'Avanç s'han recaptat els següents informes:

- l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona.
- Agència Catalana de l'Aigua.

A continuació es fa una síntesi del contingut dels informes i de com s'han tingut en compte al document per a l'aprovació inicial:

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona del dia 29 d'agost de 2024

L'informe conclou que la Modificació no és objecte d'avaluació ambiental.

Informe de Agència Catalana de l'Aigua del dia 27 de juny de 2025

Inundabilitat.

L'informe exposa que atès que l'inici de la tramitació urbanística pel desenvolupament de l'àmbit és anterior a la data de publicació de la cartografia de les zones inundables, és d'aplicació la Disposició Transitòria sisena del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic i procedeix [...] *la seva tramitació i desenvolupament, si bé, en la seva resolució i en els tràmits urbanístics que se'n puguí derivar, haurà de fer-se referència al risc d'inundació existent, incorporant, en la mesura del possible, les mesures establertes en aquest Reglament i en especial, la implantació de mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció.*

En aquest sentit, l'informe indica que, en aquest àmbit en concret, una mesura admissible seria elevar les rasants fins com a mínim a la cota absoluta de 2,88 msnm, (WSE) que correspon al màxim nivell, en cotes absolutes respecte el nivell del mar, que assoliria la làmina d'aigua en un episodi d'avinguda de 500 anys de període de retorn, resultant dels estudis hidràulics realitzat per a l'elaboració del Mapes de Perill i Risc d'Inundació del segon cicle de planificació per tal que el sector no ocupes la zona inundable, d'acord amb els criteris establerts en el capítol V: "*Actuaciones en zona inundable fuera de la zona de flujo preferente*" de la "*Guía técnica de apoyo a la aplicación del reglamento del dominio público hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial*" (DGA, 2017).

Sobre aquesta qüestió l'informe conclou que, en qualsevol cas, el Pla de Millora Urbana que desenvolupi el sector, haurà d'incloure la previsió de les mesures de protecció enfront el risc d'inundació, que es creguin oportunes d'acord amb la ordenació definitiva i les rasants dels vials, tot d'acord amb les determinacions de l'article 14 bis "Limitacions als usos en la zona inundable" del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic. En funció de les obres que finalment es dissenyin, es valorarà, si cal, un anàlisi hidràulic per determinar si les actuacions poden provocar modificacions en el règim de corrents superficials i possibles afeccions a tercers.

Abastament.

En relació a l'abastament d'aigua, el document de planejament haurà d'incloure l'informe de l'entitat titular i/o gestora del servei urbanístic d'abastament d'aigua potable sobre la suficiència dels recursos d'aigua actualment disponibles (amb referència al títol concessional) en el sistema d'abastament municipal per a atendre les demanda d'aigua pel desenvolupament del sector, així com la descripció i justificació de les actuacions, si calen, fora de l'àmbit del sector relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxa d'abastament, que s'hauran d'incorporar al projecte d'urbanització del sector.

Sanejament.

Atès que el desenvolupament dels sector es situa en un horitzó indeterminat, i que en el moment de l'emissió d'aquest informe no es pot garantir la connexió al sistema de sanejament en alta, la zonificació del sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un

sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

Conclusions:

En base a les consideracions de la part expositiva, l'informe emet les següents conclusions:

1. El terrenys de l'àmbit de la modificació estan situats en zona inundable d'acord amb els Mapes de Perill i Risc d'Inundació de segon cicle del Pla de Gestió del Districte de conca fluvial de Catalunya(2022-2027) aprovat per Reial Decret 688/2023 de 18 de juliol.
2. Atès que la delimitació del sector s'efectua amb anterioritat a la publicació de la cartografia de les zones inundables, és d'aplicació la Disposició Transitòria sisena del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic, i procedeix la seva tramitació.
3. El Pla de Millora Urbana que desenvolupi el sector haurà d'incloure les mesures necessàries per la protecció del risc d'inundació i els nous usos residencials s'hauran de situar per sobre el nivell que assoliria l'aigua en un episodi de 500 anys de període de retorn. En funció de les obres que finalment es dissenyin, es valorarà, si cal, un anàlisi hidràulic per determinar si les actuacions poden provocar modificacions en el règim de corrents superficials i possibles afeccions a tercers.
4. Respecte el sanejament, els sector delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions. Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietaris.
5. S'haurà de justificar documentalment (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores sobre la suficiència dels recursos d'aigua (amb referència al títol concessional pel seu aprofitament) actualment disponibles en el sistema d'abastament municipal per a atendre les demandes d'aquest sector així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit del sector les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització, relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per a mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigibles.
6. El Pla de Millora Urbana es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor de les obres, adaptat a les condicions anteriors.

Incorporació de les prescripcions de l'informe de l'ACA

De les anteriors prescripcions, les que tenen aplicació directa sobre l'ordenació que resulta de la Modificació de PGOU són les núm. 3. 4 i 5. A continuació s'exposa com s'hi dona compliment:

Pel que fa a la **inundabilitat** s'inclou a les Normes urbanístiques un apartat titulat CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA , que incorpora els següents paràgrafs:

[...]

- El sòl del subàmbit menor més proper a la Ciutadella s'incorporarà al sistema d'espais lliures públics. També s'incorporaran a aquest sistema els terrenys necessaris per a constituir franges de transició amb el sòl no urbanitzable i amb la urbanització de Mas Mates.
- Les rasants del subàmbit nord i les plantes baixes de les edificacions s'hauran d'elevat com a mínim fins a la cota absoluta de 2,88 msnm, (WSE), excepte en les transicions necessàries per a la connexió amb la xarxa viària existent.

[...]

També s'inclou a les Normes urbanístiques un segon apartat titulat DOCUMENTS NECESSARIS EN LA TRAMITACIÓ DEL PMU, que incorpora els següents paràgrafs:

En la tramitació del PMU s'incorporaran els següents documents:

- Estudi d'inundabilitat en estat final que justifiqui que la modificació del relleu i la implantació de la nova edificació d'acord amb l'ordenació detallada seran compatibles amb el règim d'utilització dels terrenys inundables i no suposaran afectacions a terrenys externs al sector.

Respecte a l'abastament, les Normes urbanístiques preveuen al mateix apartat titulat DOCUMENTS NECESSARIS EN LA TRAMITACIÓ DEL PMU, el següent paràgraf:

En la tramitació del PMU s'incorporaran els següents documents:

[...]

- Informe de l'entitat titular i/o gestora del servei urbanístic d'abastament d'aigua potable sobre la suficiència dels recursos d'aigua actualment disponibles (amb referència al títol concessional) en el sistema d'abastament municipal per a atendre les demanda d'aigua pel desenvolupament del sector, així com la descripció i justificació de les actuacions, si calen, fora de l'àmbit del sector relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxa d'abastament, que s'hauran d'incorporar al projecte d'urbanització del sector.

Respecte al sanejament s'inclou a l'apartat titulat CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA, el següent paràgraf:

[...]

- La zonificació del sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

0.4. DADES BàSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

0.4.1. Dades bàsiques

Sintèticament, les característiques bàsiques del municipi són les següents:

- Codi territorial 171523
- Comarca Alt Empordà
- Població (2022) 19.907
- Superfície (km²) 45,91

- Densitat (hab./km²) 433,6
- Altitud (m) 5

0.4.2. Localització de l'àmbit de la modificació

L'àmbit en què es proposa la modificació compren els terrenys inclosos Sector 1 per la MPGOU40 d'acord amb les imatges següents:



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU DE ROSES.

0.5. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

0.5.1. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic principal de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), amb les modificacions posteriors.
- El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (modificat per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i les seves modificacions.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les seves modificacions.
- El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- La Llei 21/2013, d'11 de desembre, d'avaluació ambiental i Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i programes.
- La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

0.5.2. Tipologia de modificació

La modificació puntual que es proposa té les següents característiques:

- No s'incrementa el sostre edificable.
- No s'incrementa el nombre d'habitatges.
- Es manté el caràcter majoritàriament residencial, però amb una major mixticitat d'usos entre els que actualment estan admesos.

La modificació puntual de PGOU no estableix l'ordenació detallada. Aquesta ordenació s'establirà en el Pla de millora urbana que la desenvolupi.

0.6. CONTINGUT I DETERMINACIONS

0.6.1. Contingut

El contingut de la modificació puntual de PGOU s'ajusta a les característiques de la proposta:

- Memòria i annexos
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació

0.6.2. Abast de la modificació

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

- Modificació de les Normes urbanístiques

0.6.3. Programa de participació ciutadana

La participació ciutadana es facilitarà a través de l'exposició pública de l'avanç i de la informació pública posterior a l'aprovació inicial.

0.6.4. Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala que:

[...]

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats a l'apartat 5:

- Es respecten els criteris de l'estructura general i orgànica, ja que els elements d'aquesta estructura (Ronda de circumval·lació – Gran Via) es mantenen dins de l'àmbit sense alterar la seva funció en relació a la resta del territori municipal.
- No hi ha canvis en la classificació de sòl no urbanitzable del planejament vigent.

L'actuació tampoc resulta afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del PGOU. Cal recordar que es tracta d'una proposta sense increment de cap mena d'aprofitament urbanístic ni de major sostre ni d'incorporació de nous usos. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 i concordants del RLU.

Igualment no concorren cap de les circumstàncies que poden invalidar una modificació de pla general previstes a l'article 97 del TRLUC:

- a) No comporta un increment de sostre ni de densitats, ni redueix terrenys públics, ni de patrimoni de sòl.
- b) L'ordenació proposada és coherent amb el planejament vigent perquè s'insereix en l'estructura general i orgànica prevista al pla general vigent i al seu règim de sòl, i per altra part aquesta modificació de pla general es regeix pels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) No altera ni suposa cap excepció al previst a la planificació territorial o estratègica i està d'acord amb les Normes d'ordenació territorial del PTPCG'10.
- d) En la proposta hi ha una clara projecció dels interessos públics: es redueix el risc davant la inundabilitat i es dona resposta a l'adaptació requerida pel PSURSNSL_Gi, s'incrementaran en conjunt les reserves per als espais lliures públics i no s'afecta cap sistema d'equipament esportiu.

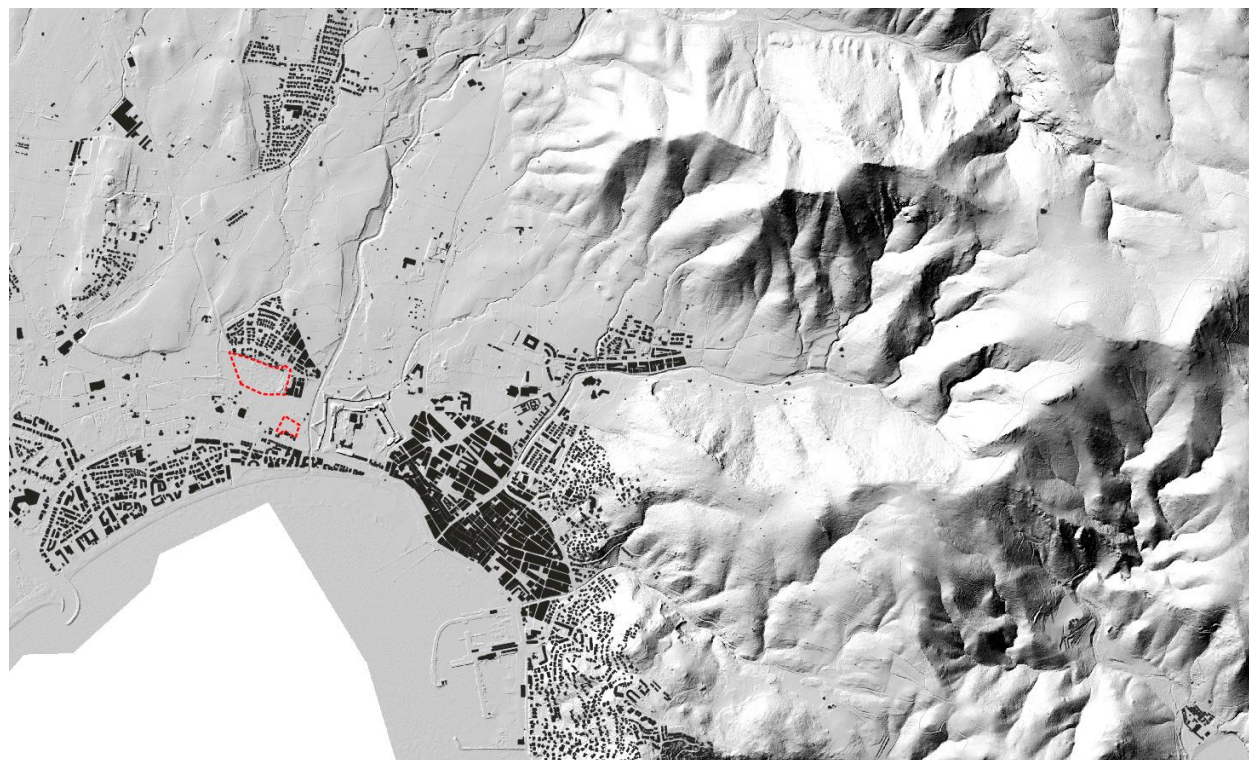
Pel que fa al sistema viari es permet que el posterior PMU optimitzi la seva superfície.

1 ANÀLISI

1.1. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

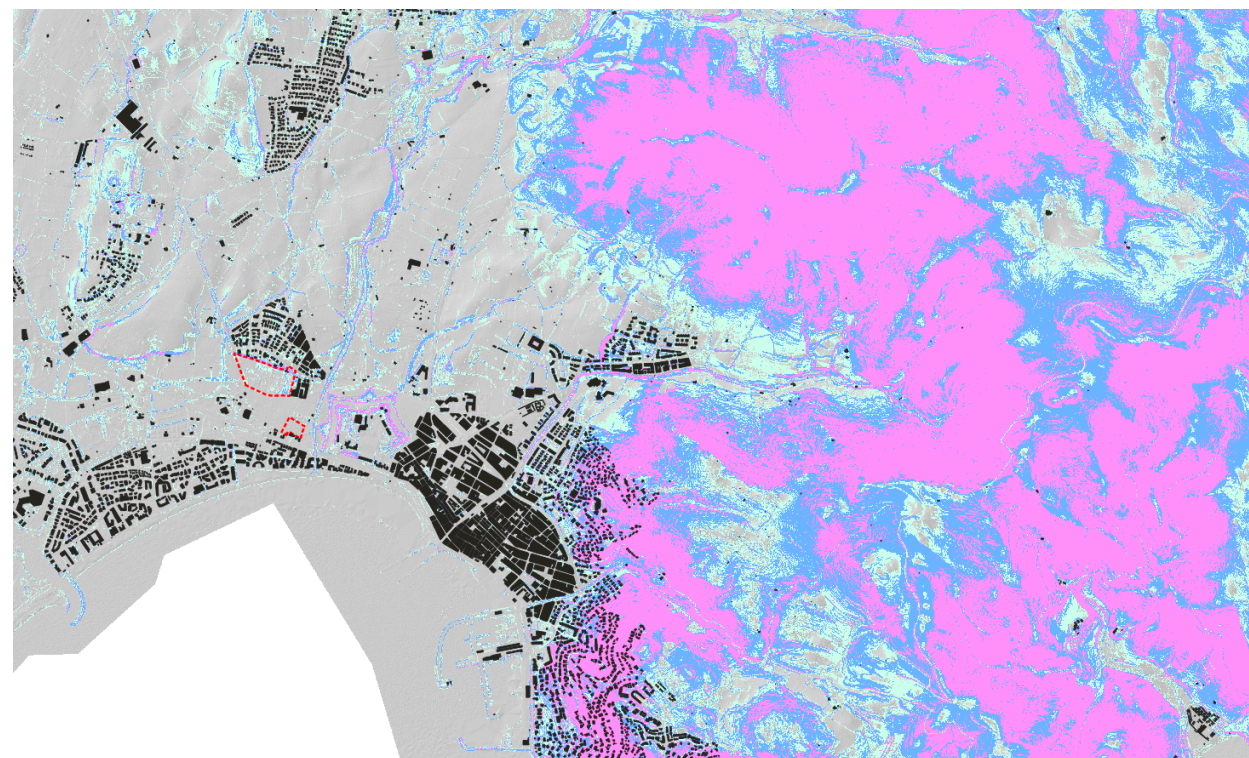
1.1.1. Topografia

L'orografia del municipi està caracteritzada per una part planera al sud-est on s'ubica el nucli de Roses prop de la badia i una part més accidentada a bona part del terme conformada per les muntanyes de la Serra de Rodes situades al nord-est, que el punt més alt culmina en el puig de Pení a 606 metres sobre el nivell del mar.



RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN.

Podem veure en un mapa on distingim els pendents del 5% (verd), 10% (blau) i 20% (magenta), com la majoria d'edificacions del municipi se situen als terrenys de menys pendent, conformant un assentament amb diferències de cota molt lleugeres.



PENDENTS 5%, 10% I 20%

Tanmateix, tot i que les urbanitzacions que s'enfilen pel vessant de la serra no tinguin una superfície majoritària, acaben causant un impacte paisatgístic important.

L'àmbit en què es proposa la Modificació de PGOU se situa en la part més planera, al costat occidental de la vila, separada de la Ciutadella per la Riera de la Trencada. El sector discontinu es manté pràcticament a la mateixa cota.



RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN IMMEDIAT.

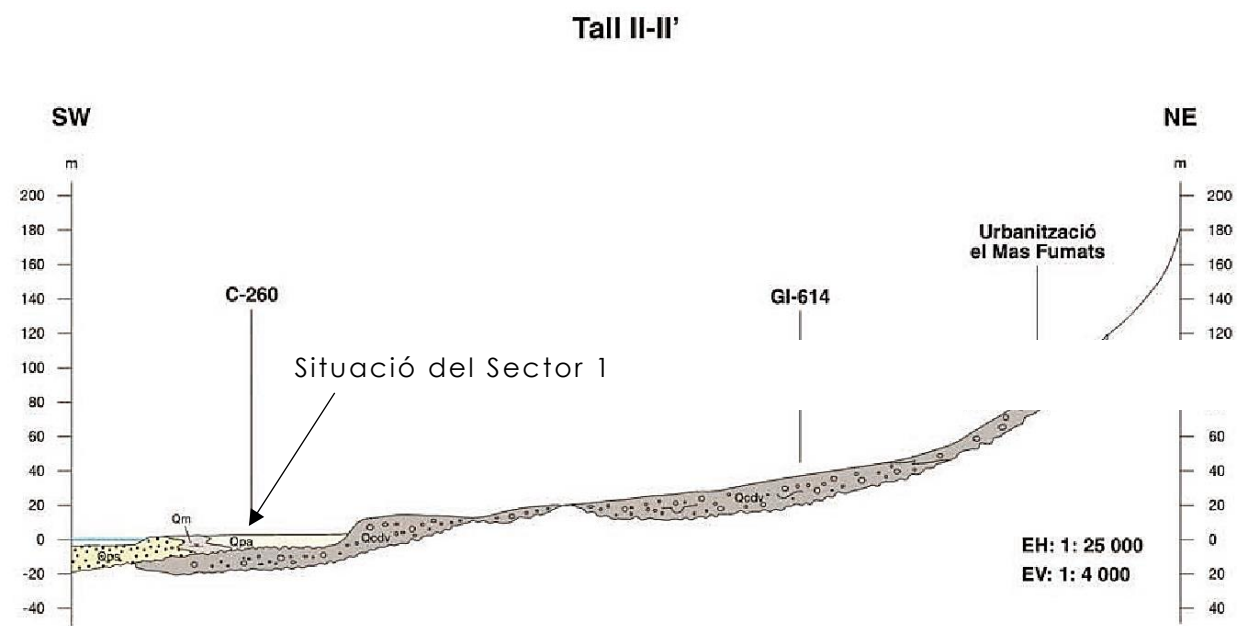
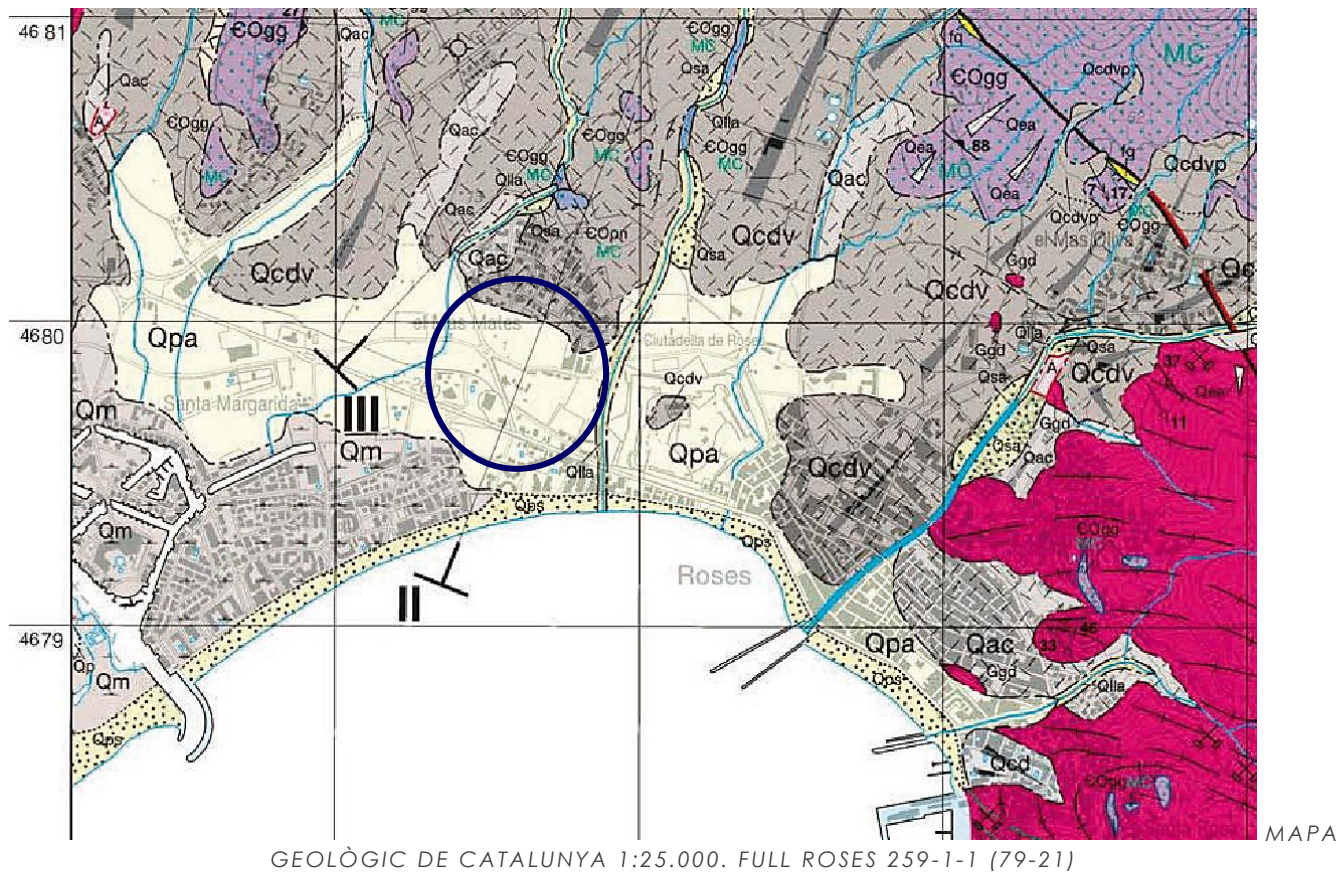
1.1.2. Geologia

Els terrenys estan inclosos en dues unitats geològiques, la primera en superfície i la segona en un estrat aproximadament 5 metres per sota:

Cenozoic. Quaternari

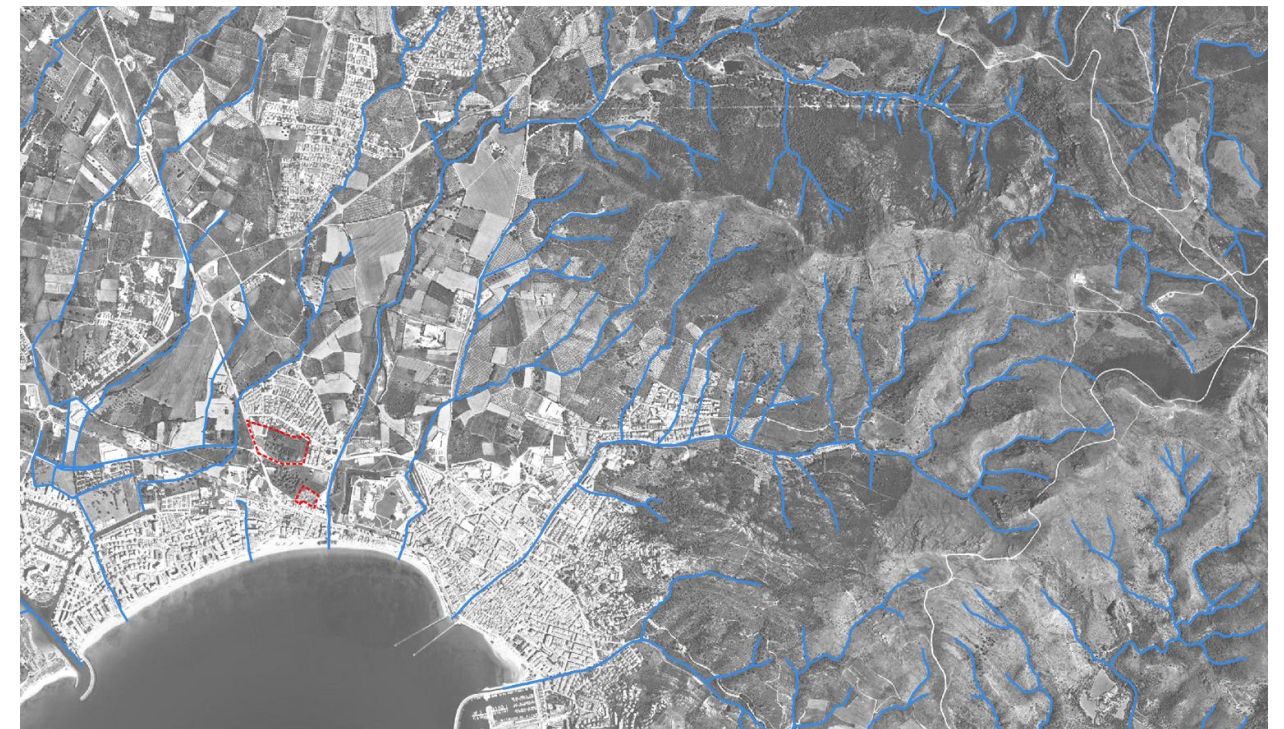
Qpa. Argiles, llims, sorres i graves. Corresponen als dipòsits dels darrers episodis del rebliment de l'extrem nord de la plana al·luvial de l'Empordà per part de les rieres de la Vila i de la Trencada. Poden correlacionar-se amb els dipòsits torrencials actuals i recents (Qlla, Qsa) i amb els de plana al·luvial de riera (Qpr). Són d'edat holocena.

Qcdv. Sorres argiloses de color vermellós, amb nivells lenticulars de còdols subarrodonits. El diàmetre dels còdols és de centimètric a decimètric i la litologia varia en funció de l'àrea font; són de granitoides, gresos, pissarres i quarts que provenen del substrat paleozoic. Els còdols formen nivells lenticulars amb base erosiva i geometria de paleocanals. Allà on l'àrea font és granítica la proporció de sorra a la matriu és major. Tant la quantitat com la mida dels còdols minva en direcció W i SW. El gruix màxim observat d'aquests dipòsits és de 15 metres, si bé és força variable, ja que recobreix un paleorelleu. El conjunt presenta morfologia bombada, corresponent a un conjunt de ventalls adjacents adossats a la serra de Rodes. S'interpreten com a dipòsits de fàcies mitjanes i distals de ventalls al·luvials. Se'n reconeix més d'una generació, encaixats els més recents en els anteriors. Cronològicament corresponen a un interval de temps comprès entre el Plistocè superior i l'Holocè.

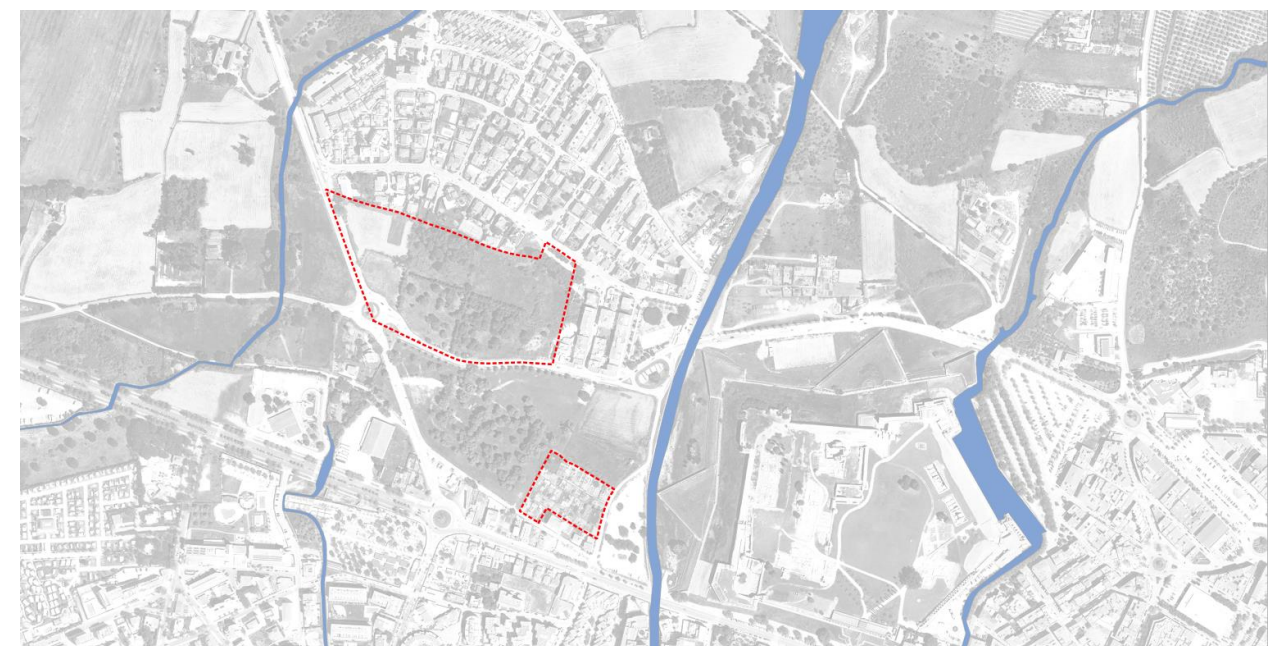


1.1.3. Hidrografia

L'àmbit de planejament se situa dins la Conca de Rieres del Cap de Creus, concretament entre el Rec d'en Mates i la Riera de la Trencada, aquesta última alimentada també pel Rec de la Torreta, el Torrent Palet i Rec del Mas dels Arbres.



La delimitació del Domini Públic Hidràulic no afecta al sector tal com es pot distingir en la imatge següent:



1.1.4. Patrimoni

Patrimoni arquitectònic.

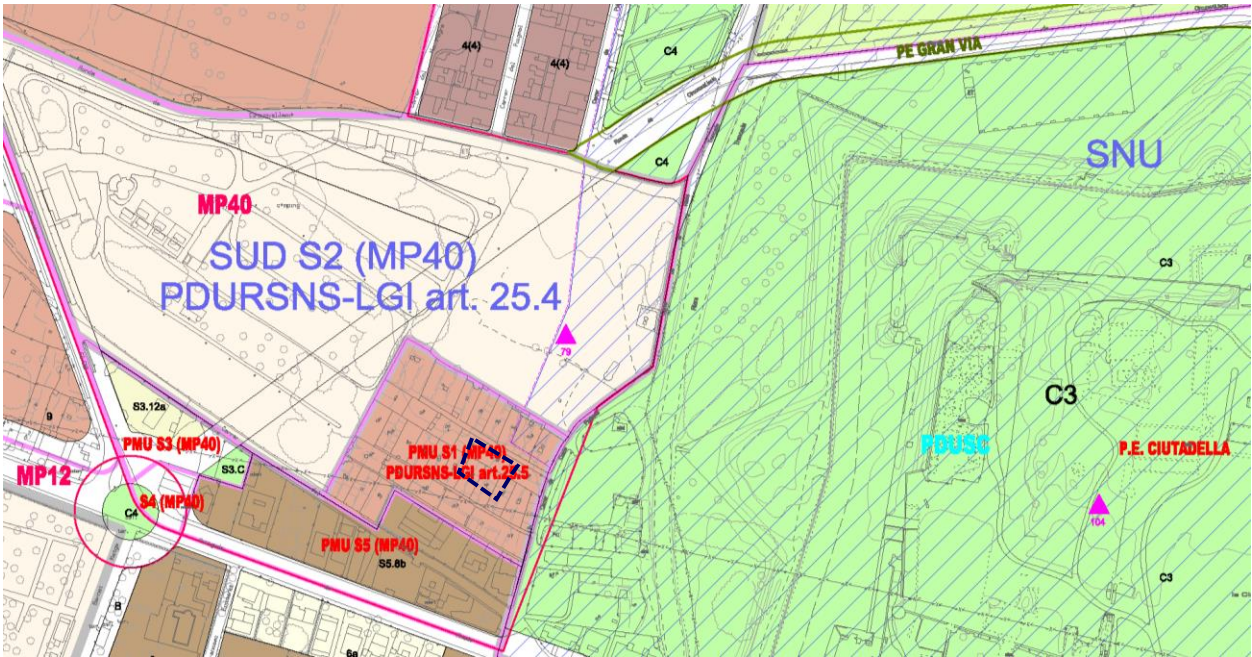
A l'interior de l'àmbit no hi ha cap bé arquitectònic integrant del patrimoni cultural ni inclòs al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

Patrimoni arqueològic.

L'àmbit de Modificació se situa a una zona molt pròxima a la Ciutadella on hi ha alta presència de jaciments arqueològics, ja que coincideix amb part de nucli habitat en època antiga.

Una petita part de l'àmbit està afectada per la zona perimetral de protecció de la Ciutadella establerta en el Pla especial del catàleg de patrimoni, edificis i béns d'interès de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 2 de juny de 2015 (DOGC núm. 6901 de 29 de juny de 2015).

Aquest franja de protecció denominada com a "Entorn de la Ciutadella" queda definida a la **fitxa número 79** del Pla Especial.



ÀREA INCLOSA A LA FITXA NÚM. 79 "ENTORN DE LA CIUTADELLA"

Entorn de la Ciutadella.

Règim del sòl: SU – S.URBANITZABLE

Tipologia: Jaciment arqueològic

Cronologia: Indeterminada

Descripció:

Àrea del nucli urbà de Roses que coincidirà amb part de nucli habitat en època antiga. És una zona que s'ha vist afectada, en primer lloc, per la construcció de la Ciutadella i, posteriorment, per la implantació i el desenvolupament del nucli urbà en època moderna i contemporània. Es considera aquesta àrea com d'expectativa arqueològica.

Inclou una franja perifèrica al voltant de la Ciutadella amb diferents graus d'ocupació antròpica: per tramuntana encara està per urbanitzar, a llevant hi ha una zona a mig edificar i, a migdia, s'estén la franja costanera urbanitzada. A llevant, la delimitació d'aquesta àrea d'interès arqueològic ve donada pels diferents punts on es coneix l'existència confirmada de restes

(estructures, mosaics, elements arquitectònics, ceràmica en superfície, tombes, etc.). El perímetre respon a la unió lineal dels punts de troballes arqueològiques confirmats situats als extrems, afegint-hi uns 50 m, entesos com a àrea de seguretat, o fins arribar al carrer següent. La zona urbana analitzada estaria limitada a ponent per la Ciutadella i a migdia pel mar, a llevant pel carrer Marià Benlliure, la plaça de l'Empordà, el carrer sant Josep i del Pou i a tramuntana, per la Gran Via.

En aquesta àrea queden inclosos els jaciments registrats a la Carta Arqueològica.

Nivell de protecció: D Protecció patrimoni arqueològic

Objectes de protecció:

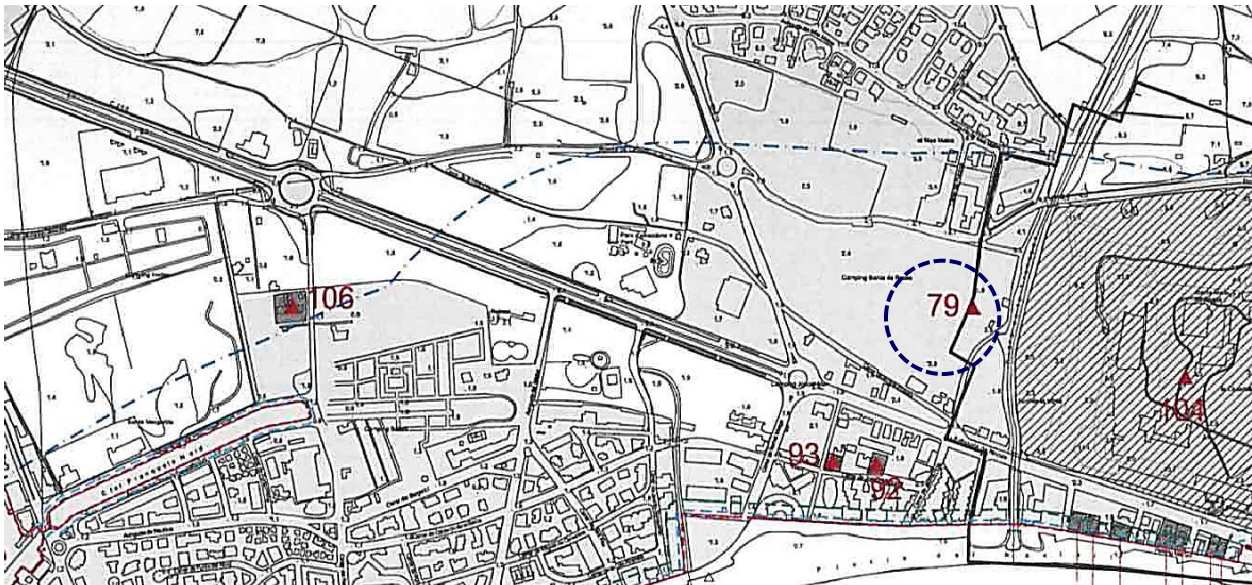
L'aplicació d'una arqueologia preventiva estarà en relació amb intervencions arquitectòniques a curt o llarg termini, segons les característiques de la finca en qüestió (solars sense edificar, solars ocupats per cases velles o en ruïna i solars edificats modernament).

El grau d'intervenció arqueològica és variable i depèn del grau de desenvolupament actual del lloc.

Per garantir un procediment operatiu s'estableix que la zona que coincideix amb el casc urbà és àrea B i la resta àrea A.

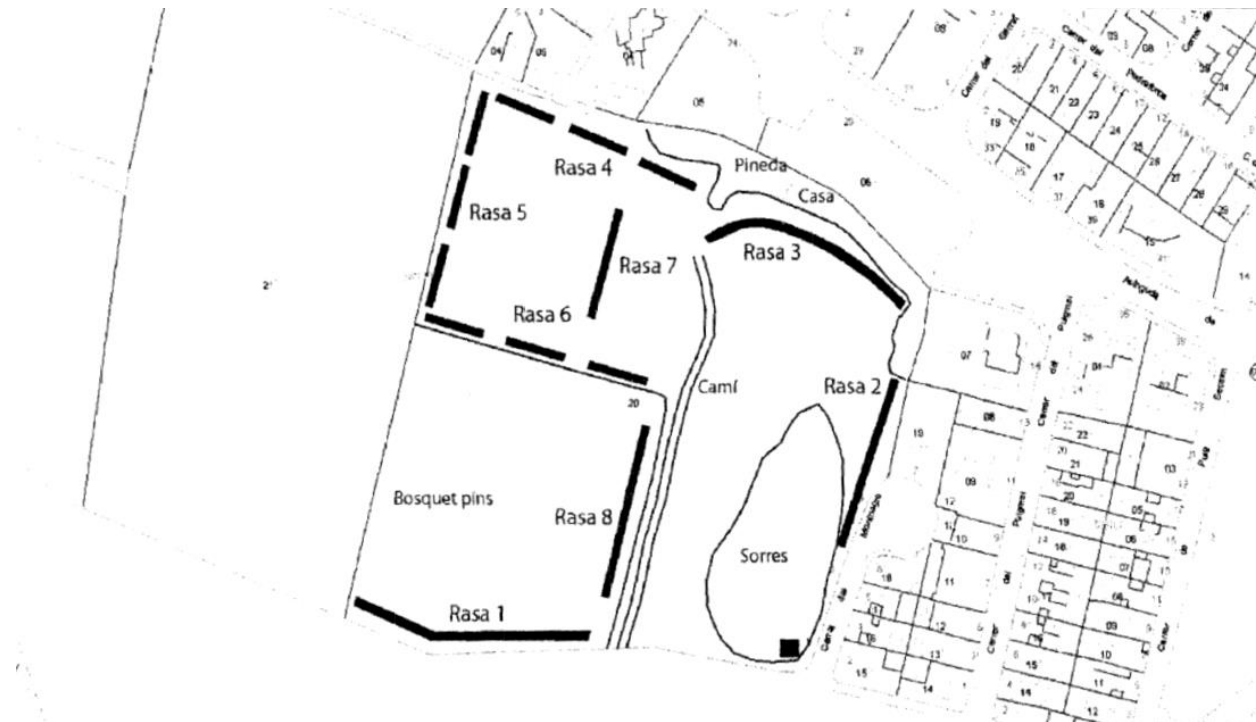
Per a qualsevol obra, dins l'àmbit de protecció, que comporti actuació en el terreny, s'haurà de realitzar amb la corresponent intervenció arqueològica.

Aquest entorn es troba situat en terrenys de domini públic marítim-terrestre, en zona de servitud trànsit i de protecció i influència, per la qual cosa s'estarà al que disposa la normativa de costes, en especial al que s'especifica a la memòria d'aquest PEU art. 47, d'acord amb les afectacions assenyalades als plànols III i IV.



BÉNS PROTEGITS I ÀMBIT DE PROTECCIÓ INCLOSOS EN EL CATÀLEG.

Els dies 24 a 26 d'abril de 2006 es va realitzar una intervenció arqueològica preventiva amb seguiment de l'arqueòloga A.M. Puig en una part del sector, al sud de Mas Mates, identificada a la imatge següent:



Conclusions del sondeig arqueològic:

La intervenció arqueològica que s'ha fet en el solar de la ronda Circumval·lació núm. 87, del subsector 1 del sector 1, ha resultat, en tots els punts sondejats, negativa. Arreu del solar es documenta un superficial de terres sobreposades, en alguns punts amb més runa -alguna d'aportació molt recent-, amb una potència que oscil·la entorn 1 m. Entre aquestes terres no s'han observat materials ceràmics que puguin documentar cap nivell arqueològic de caràcter antròpic. Davant de la casa de l'hortolà, avui enderrocada, apareixen un major nombre de pedres soltes, que no descartem formin part de la runa d'aquesta construcció. Si bé la meitat est de la parcel·la està molt alterada, fet que explica que el nivell superficial sigui especialment brut de runes recents, la meitat oest es presenta més uniforme i neta, amb un estrat de terres d'aspecte argilós amb barreja de sorres i algunes pedres. El sector més meridional de la finca, aproximadament a partir de la línia en què comença el bosquet, uns metres més al sud, s'observa un canvi substancial del subsol, després d'un superficial de terres orgàniques de color més fosc, de poca potència, apareix una capa uniforme de sorres.

Pel que fa al subsol natural, pràcticament arreu és de sorres i graves, amb llims i argiles més negreses, segons la fondària, que geològicament correspon a dipòsits de maresma subactual, de formació quaternària. Just en el límit nord de la finca, en el punt on comença el desnivell cap el carrer Mas Mates, hi ha el traspàs cap a un sòl geològic diferenciat, consistent en blocs i graves amb matriu lutítica d'un color marró vermellós. Semblaria que les terres argiloses amb barreja de sorres que defineixen el superficial de la part més septentrional de la parcel·la podrien ser resultat de la degradació d'aquest subsol natural que forma la base del Mas Mates. De fet, el solar que ens ocupa correspondria a una platja geològica, i estaria situat entre l'antiga desembocadura de dues rieres, La Trencada, a l'est, i el rec del Moltó, a l'oest (Palli, Roqué i Capellà, Mapa geològic de Roses, 1989).

1.2. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

1.2.1. Usos i edificacions

L'àmbit de la modificació de PGOU està situat a la frontera entre el teixit urbà residencial i el sòl rural. Els terrenys que no estan urbanitzats es destinen majoritàriament a arbredes, conreus herbacis, hortes, prats i zones humides.

A la imatge següent s'indica l'àmbit de modificació de PGOU en el Mapa de Cobertes del sòl de Catalunya.

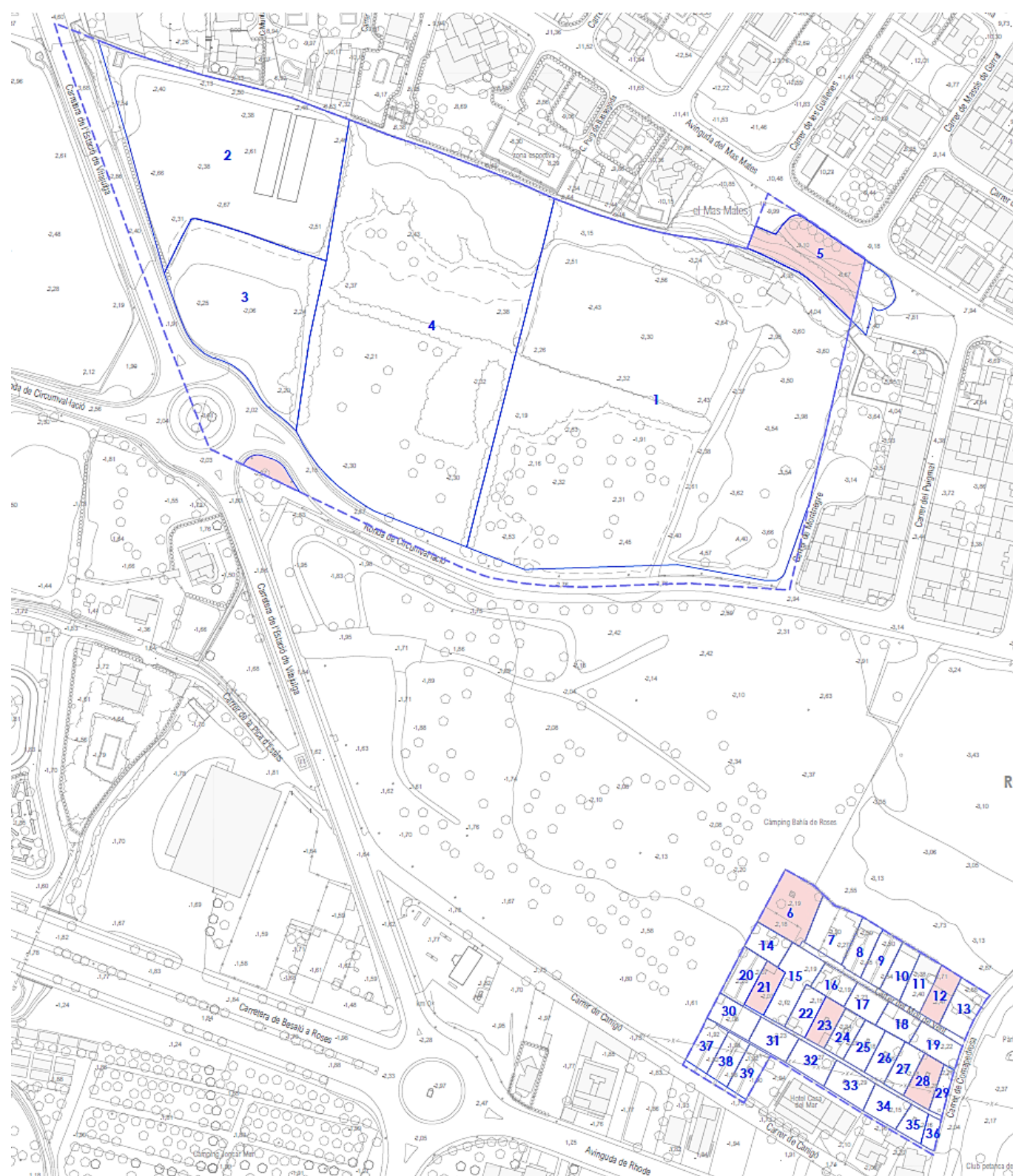


MAPA DE COBERTES DEL SÒL DE CATALUNYA

L'àmbit està lliure d'edificacions i només s'identifiquen les construccions auxiliars i lleugeres corresponents a les barraques d'horta.

1.2.2. Estructura de la propietat del sòl

L'estructura de la propietat és diversa. En el següent imatge es detallen les parcel·les cadastrals del Sector 1 i les que són de propietat municipal, del SUD2.



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SECTOR 1 I PROPIETATS DE L'AJUNTAMENT DE ROSES AL SUD2

	Referencia cadastral	Núm. Registre	Titular
1	3699920EG1739N	355	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria
2	3699923EG1739N	371	Joan Vicens Denclar
3	3699922EG1739N	1759	Margiró Promocions SL
4	3699921EG1739N	511	Narciso Guerra Salamó SL
5	3699906EG1739N		Ajuntament de Roses
6	3797208EG1739N	2197	Ajuntament de Roses
7	3797207EG1739N	2656	Ramon Ferrer Camps
8	3797206EG1739N		Pere Ripoll Vilella
9	3797205EG1739N	2220	Miquel Brunet Calpena Carme Calpena Gualde
10	3797204EG1739N		Jose Seguer
11	3797203EG1739N	2203	Objectiu Immo-gestió SA
12	3797202EG1739N	2205	Ajuntament de Roses
13	3797201EG1739N		Hereus de Demetria Romanách Llorens
14	3797209EG1739N		Esteve Palou Soler
15	3797210EG1739N	4487	Guillem Pladellorens Janer Carles Pàramo Ponsetí Núria Pàramo Barbarà
16	3797211EG1739N	2657	Sebastià Salellas Pastor
17	3797212EG1739N	2631	Sílvia Adriana Romanách Giménez
18	3797213EG1739N		Joaquín González Coll
19	3797214EG1739N	2629	Jose Ruiz Jané
20	3797224EG1739N	2213	José-Oriol Blanch Berta Sinols SL Pilar Blanch Falcó Roser Blanch Berta Àngela Falcó Nuch Ana Blanch Falcó Jaume Blanch Falcó Roser Blanch Falcó
21	3797223EG1739N	2208	Ajuntament de Roses
22	3797222EG1739N	1248	Eugenia Oliva Oliveras
23	3797221EG1739N	2212	Ajuntament de Roses
24	3797220EG1739N	2214	Antonio Gil Pairet
25	3797219EG1739N	2211	Jaime Noguer Vicens
26	3797218EG1739N		Baudilio Brunet Martinolas
27	3797217EG1739N	38139	Nathalie Combier
28	3797216EG1739N	2234	Ajuntament de Roses
29	3797215EG1739N		Rafael Pairet Reus
30	3797231EG1739N	2305	Dolores Palos Corcoll
31	3797230EG1739N		Maria-Pilar Huguet Cusí Francesc Huguet Cusí
32	3797229EG1739N		Teresa Siñol Custey
33	3797228EG1739N	2693	Javier Sala Casellas
34	3797227EG1739N		Objectiu Immo-gestió SA
35	3797226EG1739N		Teresa García Gómez
36	3797225EG1739N		Rafael Pairet Reus
37	3797237EG1739N	2754	Hotel Univers SL
38	3797236EG1739N	2755	Pere Guitart Brunet
39	3797235EG1739N	2756	Encarnación Puga Martín

1.3. RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

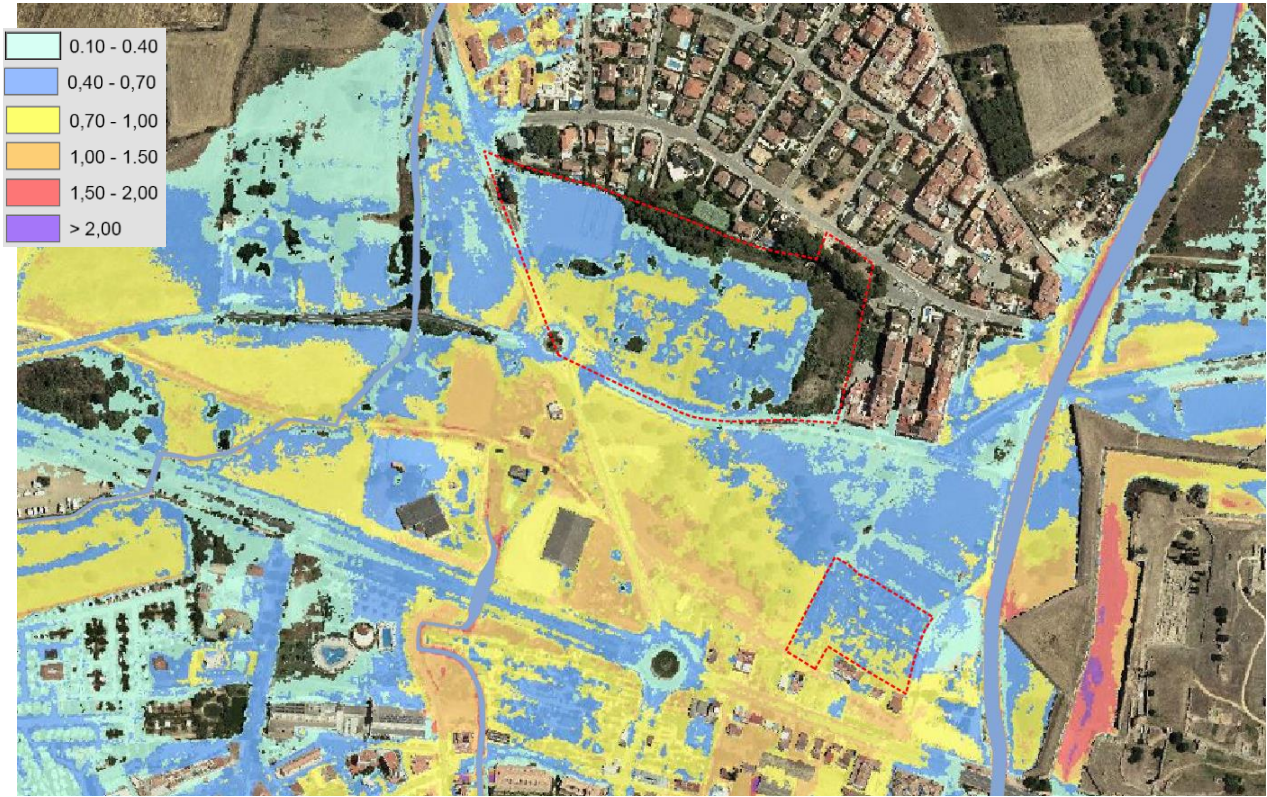
1.3.1. Inundabilitat

D'acord amb la informació publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua el Sector 1 no està afectat per la zona de flux preferent, però és inundable parcialment en un període de retorn de 500 anys. La imatge següent mostra la delimitació d'aquestes dues zones



ZONA DE FLUX PREFERENT I ZONA INUNDABLE. FONT ACA

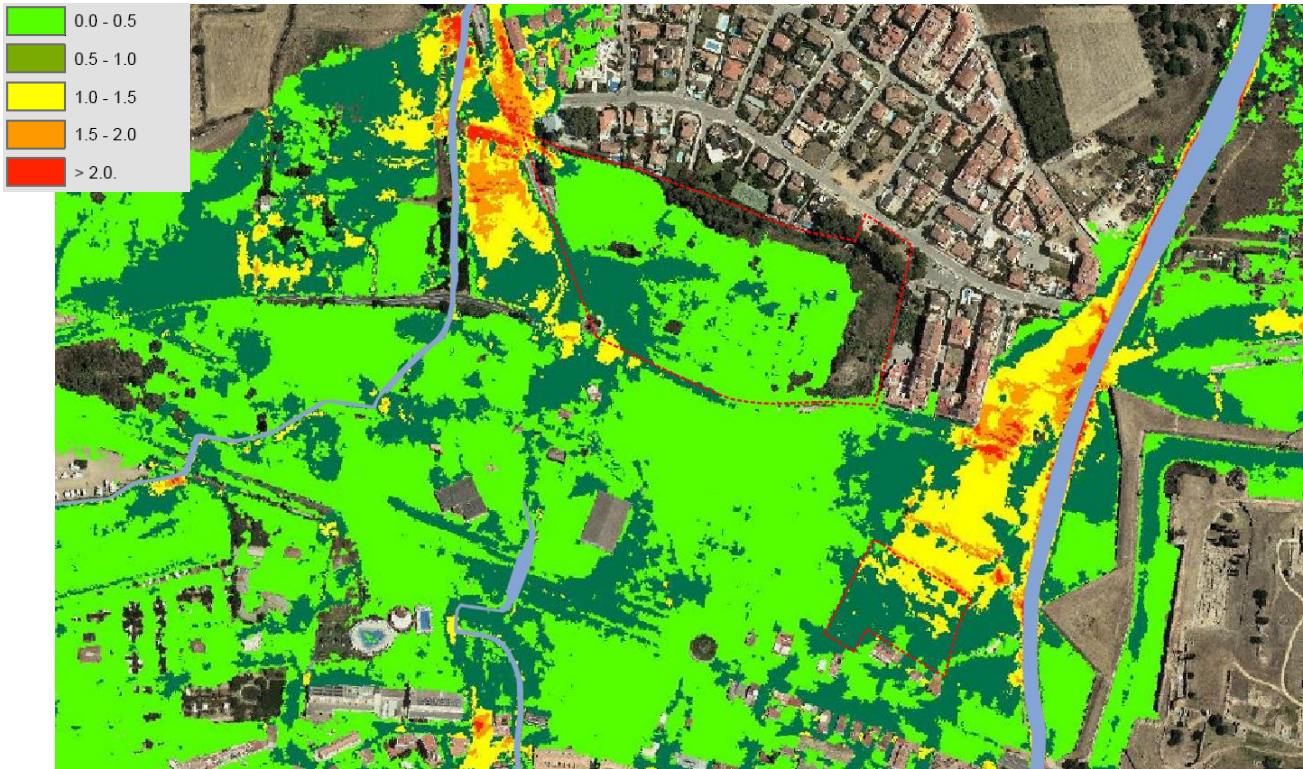
Es disposen diversos estudis d'inundabilitat; els de l'Ajuntament de Roses realitzats l'any 2016 i 2018 per a tot el municipi analitzats per ABM, i el del sector de la Modificació, a càrrec de Spesa, amb data de 2022. Tots els amb resultats molt coincidents pel que fa a l'àmbit d'estudi que ens ocupa.



DE CALATS MÀXIMS T=500 ANYS. ESTUDI D'INUNDABILITAT SPESA, MARÇ 2022

MAPA

A l'àmbit de la Modificació es produeixen profunditats de calat d'inundació relativament reduïts que oscil·len principalment entre 0,40 - 0,70 metres amb zones puntuals que poden arribar entre els 0,70 – 1,00 metres com a màxim.



MAPA DE VELOCITATS MÀXIMES T=500 ANYS. ESTUDI D'INUNDABILITAT SPESA, MARÇ 2022

Les velocitats més elevades se situen a la zona de la carretera GI-610 i pròximes a la riera de la Trencada (al nord de la U.A. 44). Per sobre dels 1.0-1.5 m/s.

1.3.2. Riscos geològics i erosió del sòl

De les característiques orogràfiques i constitució geològica es considera que hi ha una perillositat molt baixa o negligible pel que fa a moviments de vessant o esfondraments.

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismo tectònics. En aquest mapa es té en compte l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'ICGC.

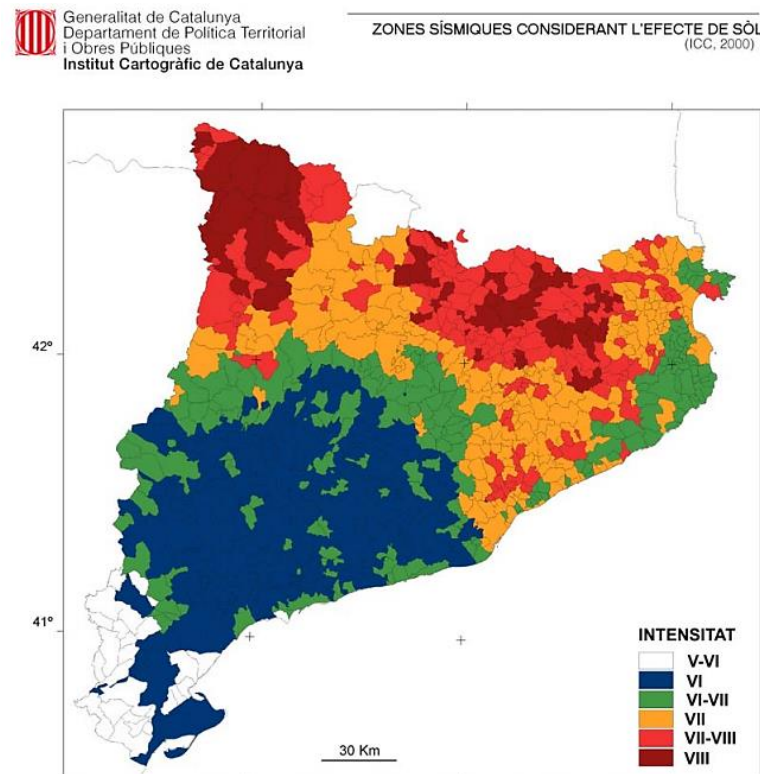


Figura 5.10 Mapa de zones sísmiques considerant l'efecte de sòl.

Segons aquest mapa, el terme de Roses està exposat a un risc sísmic d'intensitat VII-VIII segons l'escala de MSK. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció:

- Tipus A: murs de maçoneria en sec o amb fang, de toves o de tàpia.
- Tipus B: murs de fàbrica de maó, de blocs de morter, de maçoneria amb morter, de carreus, entramats de fusta.
- Tipus C: estructura metàl·lica o de formigó armat.

Grau VII. Danys a les construccions

Moltes construccions del tipus A sofreixen danys greus (classe 3) i algunes inclús destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys moderats (classe 2). Moltes construccions del tipus C experimenten danys lleugers (classe 1).

Grau VIII. Destrucció d'edificis

Moltes construccions del tipus A sofreixen destrucció (classe 4) i algunes col·lapse (classe 5). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys greus (classe 3) i algunes destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus C sofreixen danys moderats (classe 2) i algunes greus (classe 3). En ocasions, es produeix la ruptura d'algunes juntes de canalitzacions, les estàtues i monuments es mouen i giren. S'esfondren murs de pedra.

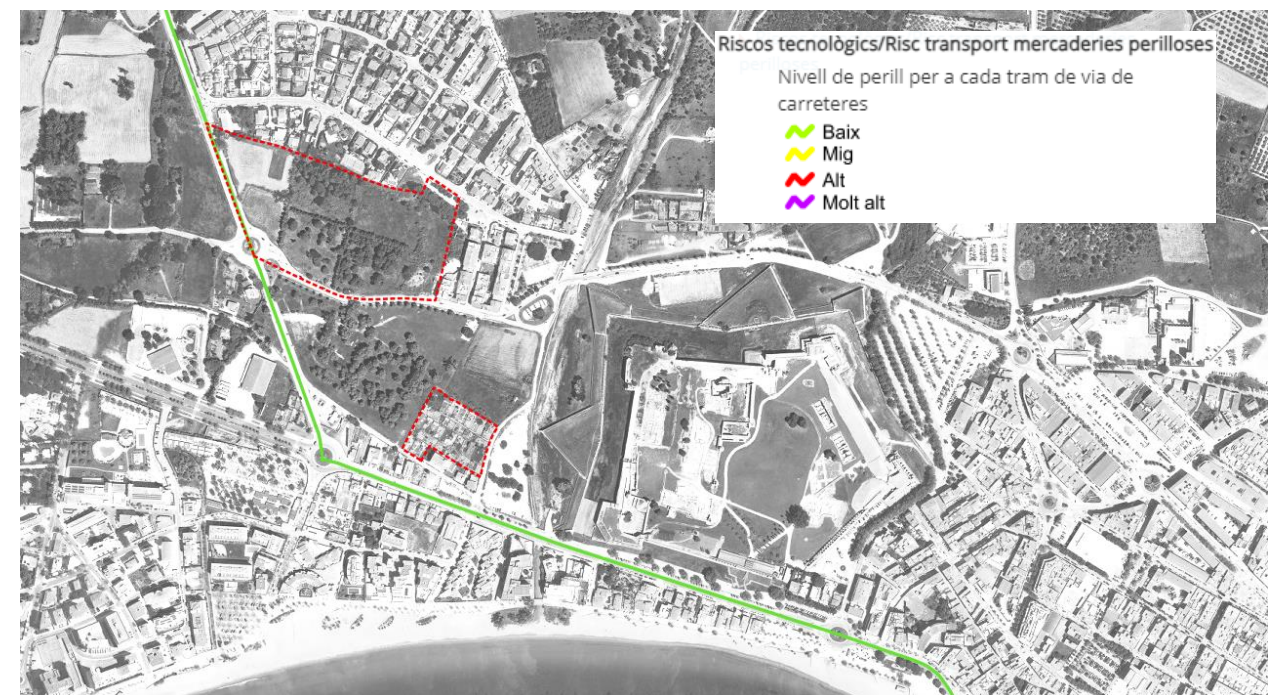
Contaminació de sòl

La inexistència d'anteriors usos industrials o activitats potencialment contaminants dins de l'àmbit de la modificació, comporta desestimar que hi hagi la presència de sòls contaminats a la zona.

1.3.3. Riscos associats al transport de mercaderies perilloses

A efectes de la intervenció davant d'un episodi d'accident pel transport de matèries perilloses, només es consideren aquells eixos de mobilitat per carretera o tren amb nivells de flux de desplaçament que sigui classificat com a important o molt important.

En aquest cas, les vies GI-610 i C-260 presenta un risc baix associat al transport de mercaderies perilloses.



MAPA DE PROTECCIÓ CIVIL DE CATALUNYA

Les limitacions estan determinades en la Instrucció Tècnica de la Direcció general de protecció civil relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril.

Les vies GI-610 i C-260 no són carreteres afectades per la instrucció tècnica sobre la qual es defineixi una zona d'indefensió.

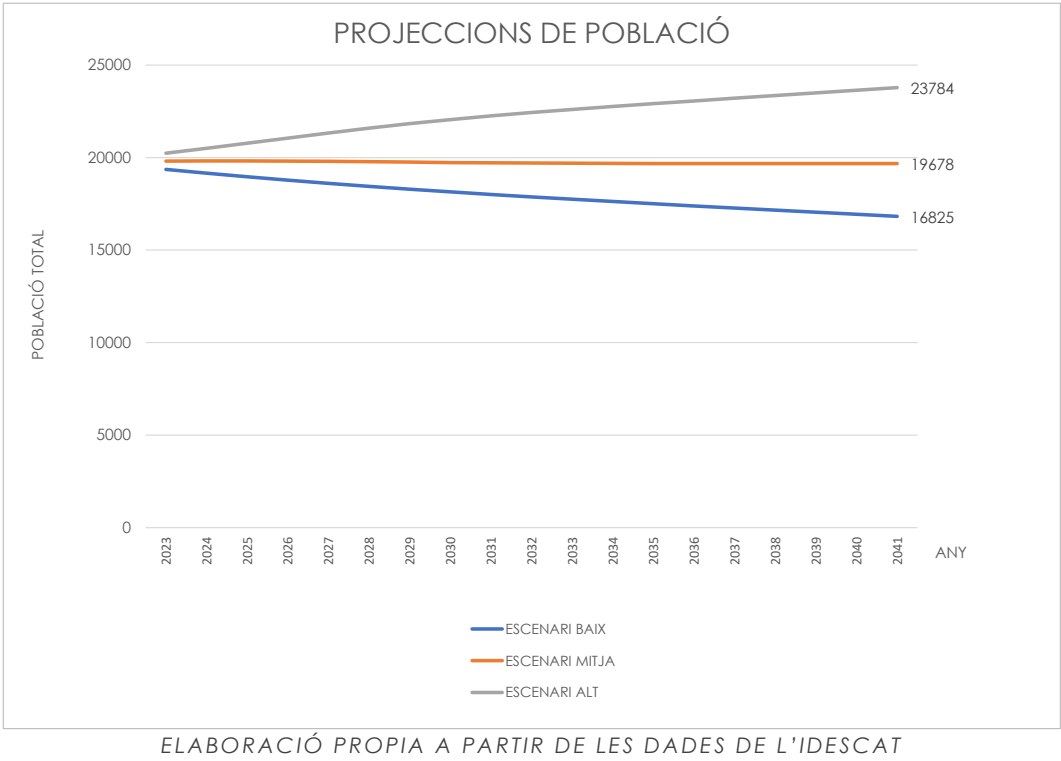
Risc químic

Consultat el PLASEQCAT, Roses està fora de zona d'alerta per afectació per risc químic.

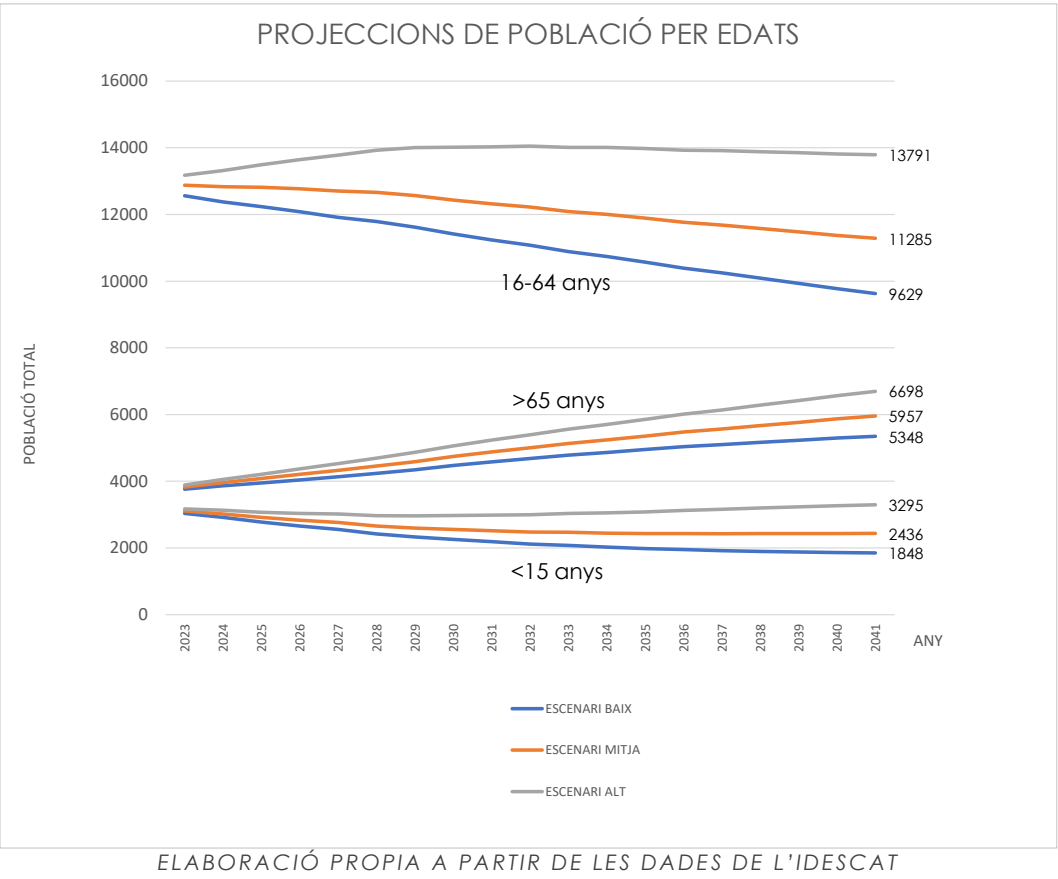
1.4. MEMÒRIA SOCIAL

1.4.1. Projeccions de població.

Les projeccions de població de l'IDESCAT per al municipi de Roses fins a l'any 2041 preveuen una reducció del nombre de residents en l'escenari baix, un estancament en el mitjà i solament en l'escenari alt es preveu un increment de població per sota de l'1% anual.



Si analitzem l'evolució per trams d'edat s'observa que és la major proporció de les persones majors de 65 anys la que recull l'increment de població.



1.4.2. Pla local d'habitatge.

El Ple de la Corporació, en sessió Ordinària, de data 28 de juliol de 2021 va aprovar definitivament el Pla local d'habitatge de 2021-2026, PLH'21.

El Pla local d'habitatge d'acord amb l'article 69.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es podrà equiparar a la memòria social, doncs aquest conté part dels continguts que es preveuen.

Les tres principals problemàtiques identificades pe PLH'21 de Roses són:

- Les perspectives d'accés i preservació de l'habitatge.
- Les necessitats en matèria de rehabilitació.
- La coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge.

El tercer punt és el que té mes interès a l'efecte de la present Modificació de PGOU. A continuació es realitza una síntesi de l'anàlisi del PLH.

Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge.

El PLH'21 calcula que abans de l'aprovació del PDURSNSL_Gi el potencial residencial en sòl urbà no consolidat i urbanitzable era de 5.912 habitatges en el conjunt del municipi, dels quals uns 1.400 per a habitatge de protecció oficial, més aproximadament uns 1.793 en sòl urbanitzable no delimitat, dels quals 538 per a habitatge de protecció oficial. A més a més, es calculava un potencial de 5.822 habitatges lliures en sòl urbà consolidat procedents de solars sense edificar, dels quals 1.018 unifamiliars.

Amb l'aprovació del PDURNSL_Gi el sòl per a habitatge protegit se situaria exclusivament al SUD2, amb un potencial aproximat de 182 habitatges.

Per altra part, d'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge, en aprovació inicial, Roses és un municipi fora de les àrees de demanda forta i acreditades. El PTSH inclou Roses en la categoria d'àrea preferent per a desenvolupar actuacions. Per tal d'atendre la demanda exclosa, extrapolant les dades del PTSH, Roses hauria d'obtenir uns 621 habitatges en els propers 15 anys, tant procedents d'obra nova com del parc existent.

Per tant, d'acord amb el PLH'21 hi hauria una insuficiència de reserves per HPP al planejament vigent.

1.4.3. Revisió dels paràmetres del PLH'21 al marc legal actual.

Cal tenir en compte que els càlculs del PLH han quedat obsolets per l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge que modifica el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. El nou règim legal determina que la reserva per HPP comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per realitzar el 40 per cent de l' edificabilitat residencial prevista per l' ordenació urbanística en el sòl rural que hagi de ser inclòs en actuacions de nova urbanització. I addicionalment, s'haurà de reservar el 20% del sostre residencial que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització. L'increment del 30 al 40% en el SUD2 suposaria passar de 182 a 233 habitatges de protecció pública. Aquesta reserva podria ser superior si l'Ajuntament de Roses ho considerés en el Pla parcial atesa la seva condició de propietari majoritari, ja sigui amb un percentatge major¹ o amb una densitat major², en el benentès que els nous paràmetres garantissin la seva viabilitat econòmica.

I l'actuació de nova urbanització al Sector 1 en terrenys que en origen tenen condició de sòl rural suposaria una quantitat de fins a 29.630,8m2st x 0,85 x 0,4 / 70 m2st/hab = 143 habitatges addicionals.

Finalment, els sectors 3 i 5, de reforma o renovació de la urbanització estarien subjectes a la reserva del 20%, però l'alta proporció de sostre preexistent i la petita dimensió dels sectors fa desestimar aquestes localitzacions per a ser objecte de polítiques d'habitatge.

Per tant, les reserves que resultarien del règim legal actual serien d'uns **376** habitatges entre el SUD2 i el Sector 1, més del doble dels que es calculaven fa 2 anys, quan es va aprovar el PLH de Roses.

Necessitat d'habitatge

Dels estudis realitzats, malgrat que el municipi no es tracti d'una àrea de demanda forta i acreditada, es dedueix la necessitat d'habitatge assequible en una quantitat que solament es poden assolir parcialment en el Sector 1 i en el SUD2.

El desenvolupament d'aquests dos àmbits resoldria la demanda a mitjà termini, però no seria suficient per a la totalitat de la demanda exclosa calculada.

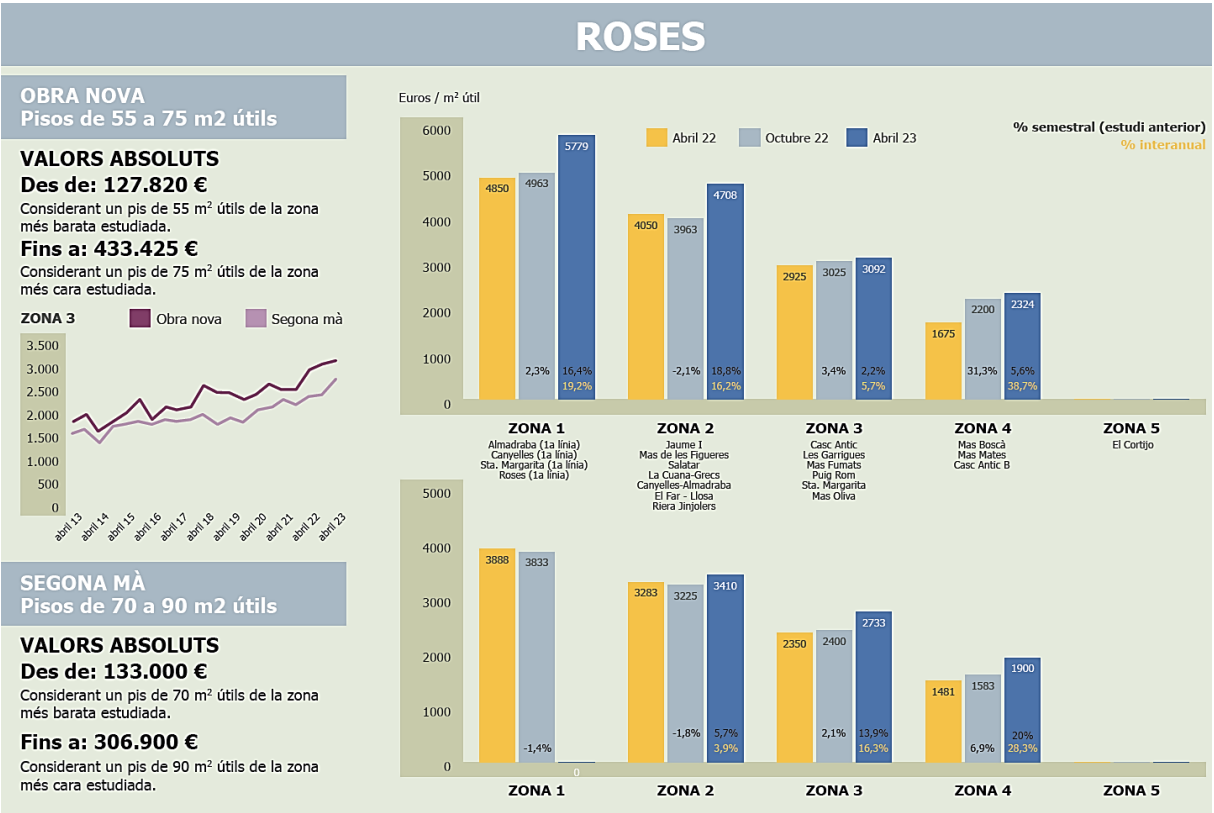
¹ L'ARE del SUD2 hauria tingut una reserva d'HPP del 50%

² L'article 100 de la Llac relatiu a la modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics determina que no és necessària l'increment de

1.4.4. Mercat immobiliari

Valor en venda de l'habitatge lliure

Per a determinar el valor en venda del producte immobiliari acabat s'ha consultat el trenta-vuitè Estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona, editat pel Gremi de promotors i Constructors d'edificis de Girona GIPCE. Per les característiques de la situació es considera que els valors a considerar estan entre els de la zona 3 (3.092 €/m2st útil) i els de la zona 2 (4.708 €/m2st útil).



En conseqüència, s'adopta un valor en venda per a l'habitatge lliure de 3.900 €/m2st útil, que és el promig dels dos valors consultats.

Per a transformar el valor unitari per metre quadrat útil en valor per metre quadrat construït s'aplica un coeficient de valor 0,80, que és el que habitualment resulta en tipologies edificatòries plurifamiliars.

3.900 €/m2st útil x 0,80 = **3.120 €/m2st** construït

Valor en venda de l'habitatge de protecció pública

La finalitat dels Habitatges amb Protecció Oficial (HPO) és garantir l'accés a un habitatge digne a preus assequibles per a col·lectius que, per nivell d'ingressos, no poden accedir al mercat lliure. Aquesta funció social implica necessàriament que el

reserva per a espais lliures públics quan es tracti d'habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

preu de venda o de lloguer dels HPO ha de situar-se significativament per sota del preu mitjà de mercat, per tal que la seva adquisició resulti realment viable per a les famílies destinatàries.

Tanmateix, aquesta diferència de preus no només respon a un principi de justícia social o d'accessibilitat, sinó que també té una funció econòmica estructural dins de les operacions de promoció i gestió del sòl: permet mantenir l'equilibri financer entre el cost de producció de l'habitatge protegit i la seva rendibilitat, d'acord amb els paràmetres legals i urbanístics.

El cost real de construcció d'un habitatge protegit, tot i que pots ser lleugerament més baix, no difereix substancialment del d'un habitatge lliure. Tant la mà d'obra com els materials, els serveis tècnics i la gestió urbanística tenen costos similars, i sovint s'ajusten a estàndards mínims de qualitat imposats per la normativa.

On rau la diferència essencial és en el valor del sòl i la rendibilitat màxima autoritzada.

En el cas de l'habitatge protegit, el sòl s'obté habitualment mitjançant cessions de sòl públic o a través de reserves establertes pel planejament (30 % del sostre residencial, segons l'article 73 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya). Aquest mecanisme permet reduir el cost inicial de promoció, però obliga a limitar el preu de venda final segons mòduls oficials.

Per tant, el preu màxim de venda de l'habitatge protegit s'ha de fixar de manera que sigui compatible amb:

- el cost total de construcció i urbanització,
- els marges empresarials molt més reduïts (entre el 3 % i el 5 % de benefici industrial),
- i la capacitat d'endeutament i adquisició dels compradors, sovint limitada per criteris d'ingressos familiars (1,5–5,5 vegades l'IPREM).

Això fa imprescindible que el preu de l'habitatge protegit es mantingui substancialment per sota del valor de mercat, ja que, si el diferencial és massa petit, la demanda potencial desapareix, la viabilitat econòmica de les promocions decau i la funció social del règim protegit es desvirtua.

Perquè un HPO sigui econòmicament viable, cal que el cost total de producció (sòl + obra + gestió) no superi el preu màxim de venda autoritzat. Si el preu del mercat lliure i el preu protegit són molt pròxims, es generen tres problemes:

- Distorsió de la demanda: els compradors opten per habitatges lliures, ja que la diferència de preu no compensa les restriccions (limitacions de transmissió, control d'ingressos, habitatge habitual, etc.).
- Desincentiu a la promoció: els promotors públics o privats que col·laboren en la construcció d'HPO veuen reduïda la seva rendibilitat fins a nivells inviables, fet que paralitza la producció de nova oferta protegida.
- Ineficàcia del sistema de reserves: el sòl destinat a habitatge protegit queda infrutilitzat o immobilitzat, ja que la seva transformació no resulta econòmicament sostenible.

En síntesi, el sistema només és eficient si hi ha una distància clara i estable entre el valor del sòl destinat a habitatge lliure i el de l'habitatge protegit, garantint així una diferència real d'accés per a la població amb ingressos mitjans o baixos.

Cap norma fixa un percentatge exacte de diferència entre el preu lliure i el protegit i s'ha de tenir en compte que aquest diferencial no ha de ser el mateix en funció del comportament del mercat immobiliari. Un diferencial del 25 % podria semblar suficient per marcar una separació, però la realitat constructiva i financera mostra que això només és viable en dues situacions molt concretes:

1. Quan el sòl és totalment públic o cedit (cost 0): Aleshores el marge promotor pot sostenir-se encara que el preu de venda sigui moderat.

2. Quan el mercat lliure té preus estables o moderats (no tensats): En entorns on el lliure està a 2.500–2.800 €/m², un HPO a 1.900–2.000 €/m² (–25 %) continua essent assequible i viable.

Però en mercats tensionats a l'alça (com per exemple alguns punts del litoral), el cost real de construcció no baixa proporcionalment: els costos d'execució, urbanització i finançament són iguals o superiors, i l'únic factor que pot ajustar-se és el preu del sòl. Quan el sòl urbanitzable té un valor de mercat elevat, només un diferencial del 35–45 % permet sostenir una operació de protegit sense necessitat de subvenció directa o pèrdues per al promotor.

Els estudis de viabilitat econòmica elaborats per l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) i per grans ajuntaments parteixen de la premissa que la producció d'HPO només és viable si el marge de preu permet cobrir:

- el cost d'urbanització i edificació (que és pràcticament igual al del mercat lliure),
- uns marges empresarials molt reduïts (3–5 %),
- i la limitació del preu de venda segons mòduls oficials.

Quan s'analitzen aquests tres factors conjuntament, es constata que, en mercats de sòl lliure (on el cost del sòl no és 0), el diferencial mínim viable perquè una promoció protegida sigui sostenible oscil·la entre el 30 % i el 45 % respecte al valor en venda del preu lliure.

Règim legal de preus d'habitatge amb protecció pública.

El nou règim de preus màxims aprovat per la Generalitat de Catalunya estableix una tarifa única per a tot el territori, eliminant la diferenciació per zones (A, B, C i D) que havia estat vigent fins ara.

Aquesta reforma, publicada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, té com a objectiu simplificar el sistema i actualitzar-lo a l'increment generalitzat de costos de construcció, alhora que manté la funció social de l'habitatge protegit.

A partir del 27 de febrer de 2025, la classificació dels preus per zones desapareix i s'unifica en una única zona.

Règim	Venda habitatge (€/m² útil)	Venda annexos (€/m² útil)	Lloguer / cessió d'ús habitatge (€/m² útil/mes)	Lloguer / cessió d'ús annexos (€/m² útil/mes)
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Per convertir els preus per superfície útil en preus per superfície construïda apliquem un coeficient reductor de 0,80. Fórmula aplicada:

$$\text{Preu construït} = \text{Preu útil} \times 0,8$$

règim	preu €/m² útil	preu €/m² construït (equivalent)
règim general	2.836,59	2.269 €/m² construït
règim especial	2.493,10	1.994 €/m² construït
preu concertat	3.001,68	2.401 €/m² construït

Els mòduls HPO, un cop convertits a €/m² construït, són molt més baixos que el mercat lliure. Tanmateix, en un mercat tensat i de forta pressió turística, com el de Vielha, un diferencial del 35–45 % és no només justificat, sinó necessari per assegurar que l'habitatge protegit no competeixi amb el lliure i pugui destinar-se efectivament a la població resident o de rendes mitjanes-baixes.

El `preu de venda màxim del règim general (2.836,59 x 0,80 = 2.269,27 €/m² construït) redueix el diferencial a un 27 %, que es considera insuficient per fer atractiva la promoció. Per tant s'aplica un diferencial del 35% que suposa un preu de venda per superfície construïda de **2.028 €/m2st**.

Valor en venda de locals comercials

Es preveu que un percentatge del sostre edificable es destini a altres usos diferents a l'habitatge.

Els locals destinats a usos comercials i en general els de prestació de serveis tenen un preu molt variable en funció de les característiques del carrer al qual donen front. En el cas del Sector 1 la Gran Via donarà una bona visibilitat als locals.

El valor en venda d'un local en planta baixa al municipi pot estar al voltant de 1.200 €/m2, que transformat a superfície construïda seria d'uns **960 €/m2st**.

1.5. LEGISLACIÓ SECTORIAL D'APLICACIÓ.

1.5.1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La disposició final 4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge va modificar l'apartat 1b de l'article 20 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el sentit d'establir reserves per habitatge de protecció pública en la proporció mínima del 40% en els terrenys que tenen en origen la situació de sòl rural.

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y **comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización** y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Aquesta nova regulació és d'aplicació directa sense que s'hagi establert cap règim transitori ni règim especial per a municipis amb planejament no adaptat a la legislació urbanística i sobre habitatge vigents.

Per altra part, la Memòria del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí identifica la situació bàsica dels terrenys del sector 1 com a sòl que no té condició d'urbà.

1.5.2. Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

El Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019), estableix en la seva disposició final quarta que el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de concretar, per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada amb dificultats especials d'accés a l'habitatge, els estàndards de reserva mínima de sòl per a habitatges de protecció pública, superiors als que estableix la Llei d'urbanisme, que, com a mínim, han de ser del 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i del 40 per cent del sostre esmentat en sòl urbà no consolidat, llevat que, en aquest darrer cas, sigui necessari mantenir-lo en el 30 per cent per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

El municipi de Roses no està inclòs en àrees de demanda residencial forta i acreditada. En conseqüència, no es tenen en consideració aquests estàndards superiors.

1.5.3. Reglament del domini públic hidràulic RD 849/1986

El Reial Decret 665/2023, de 18 de juliol, ha modificat recentment el Reglament del Domini Públic Hidràulic. Aquesta modificació és posterior al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, però no altera substancialment el règim d'usos anterior de la zona inundable més enllà de clarificar que no afecta únicament a les edificacions sinó també a les activitats i obre la possibilitat d'implantació dels serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials quan en base a un estudi se certifiqui

per les administracions competents en ordenació del territori i urbanisme que no existeix una altra alternativa d'ubicació.

De l'anàlisi realitzat es dedueix que aquesta ubicació alternativa no existeix per les següents raons:

- L'habitatge assequible no té cabuda a altres localitzacions del municipi
- La necessitat de la prolongació de la Gran Via a través del Sector 1

D'aquesta manera, el règim vigent en la zona inundable del sector 1 és el següent:

Article 14 bis. **Limitacions als usos del sòl en la zona inundable.**

A fi de garantir la seguretat de les persones i béns, de conformitat amb el que es preveu en l'article 11.3 del TRLA, i sense perjudici de les normes complementàries que puguin establir les comunitats autònomes, s'estableixen les següents limitacions en els usos del sòl en la zona inundable:

1. Les noves activitats, edificacions i usos associats en aquells sòls que es trobin en situació bàsica de sòl rural a 30 de desembre de 2016 es realitzaran, en la mesura que sigui possible, fora de les zones inundables.

En aquells casos en els quals no sigui possible, s'estarà al que sobre aquest tema estableixin, si és el cas, les normatives de les comunitats autònomes, tenint en compte el següent:

a) **Les instal·lacions i edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys**, havent de dissenyar-se tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b) **S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones majors o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars.** Excepcionalment, quan després del corresponent estudi, se certifiqui per les administracions competents en ordenació del territori i urbanisme que no existeix una altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre que es compleixi el que s'estableix en l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

2. En aquells sòls que es trobin a 30 de desembre de 2016, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, podrà permetre's la construcció de noves edificacions, tenint en compte, en la mesura que sigui possible, el que s'estableix en les lletres a) i b) de l'apartat 1.

3. Per als supòsits anteriors, i per a les edificacions ja existents, **les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció**, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, i la normativa de les comunitats autònomes. Així mateix, el promotor haurà de subscriure

una declaració responsable sobre el risc d'inundació existent en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, si és el cas, en la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, haurà de presentar-se davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

4. A més del que s'estableix en l'apartat anterior, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

5. En relació amb les zones inundables, es distingirà entre aquelles que estan incloses dins de la zona de policia que defineix l'article 6.1.b) del TRLA, en la qual l'execució de qualsevol obra o treball requerirà autorització administrativa o declaració responsable dels organismes de conca d'acord amb l'article 9.4 d'aquest reglament, d'aquelles altres zones inundables situades fora d'aquesta zona de policia, en les quals les activitats seran autoritzades per l'administració competent amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s'estableixen en aquest article, i a l'informe que emetrà amb caràcter previ l'administració hidràulica de conformitat amb l'article 25.4 del TRLA, tret que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a aquest efecte.

En qualsevol cas, l'informe de l'ACA de 25 de juny de 2025 indica que la delimitació del sector s'efectua amb anterioritat a la publicació de la cartografia de les zones inundables, és d'aplicació la Disposició Transitòria sisena del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic. Conseqüentment, en la seva resolució i en els tràmits urbanístics que se'n pugui derivar, s'haurà de fer referència al risc d'inundació existent, incorporant, en la mesura del possible, les mesures establertes en aquest Reglament i en especial, la implantació de mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció.

Per altra part, amb l'execució d'obres d'urbanització i d'edificació amb tota probabilitat es produirà una alteració del relleu natural que exclourà bona part de l'àmbit de la zona inundable. En aquest cas s'haurà de tenir en compte l'article 79 del RD 849/1986.

Article 79. Obres que alterin sensiblement el relleu natural.

Per a l'execució d'obres de defensa o **anivellaments** de terrenys, camins rurals, séquies i drenatges **en zona de policia que alterin sensiblement el relleu natural**, la petició, documentació i tràmits del procediment s'ajustaran al que es disposa en l'article 78 ter. En funció de les característiques de l'actuació, **podrà ser necessari la presentació per part del sol·licitant d'un estudi hidrològic i hidràulic, o si és el cas, hidrogeològic, que analitzi les modificacions en el règim de corrents superficials i subterranis i les possibles afeccions a tercers de les actuacions previstes**, que haurà de ser validat per l'organisme de conca.

La Modificació no estableix l'ordenació detallada dels terrenys. Per tant, l'estudi de les possibles afectacions a tercers es realitzarà en la tramitació del planejament derivat (Veure normes urbanístiques de la Modificació).

1.6. ESPAIS NATURALS PROTEGITS

1.6.1. Xarxa natura 2000 i Espai d'interès natural, PEIN

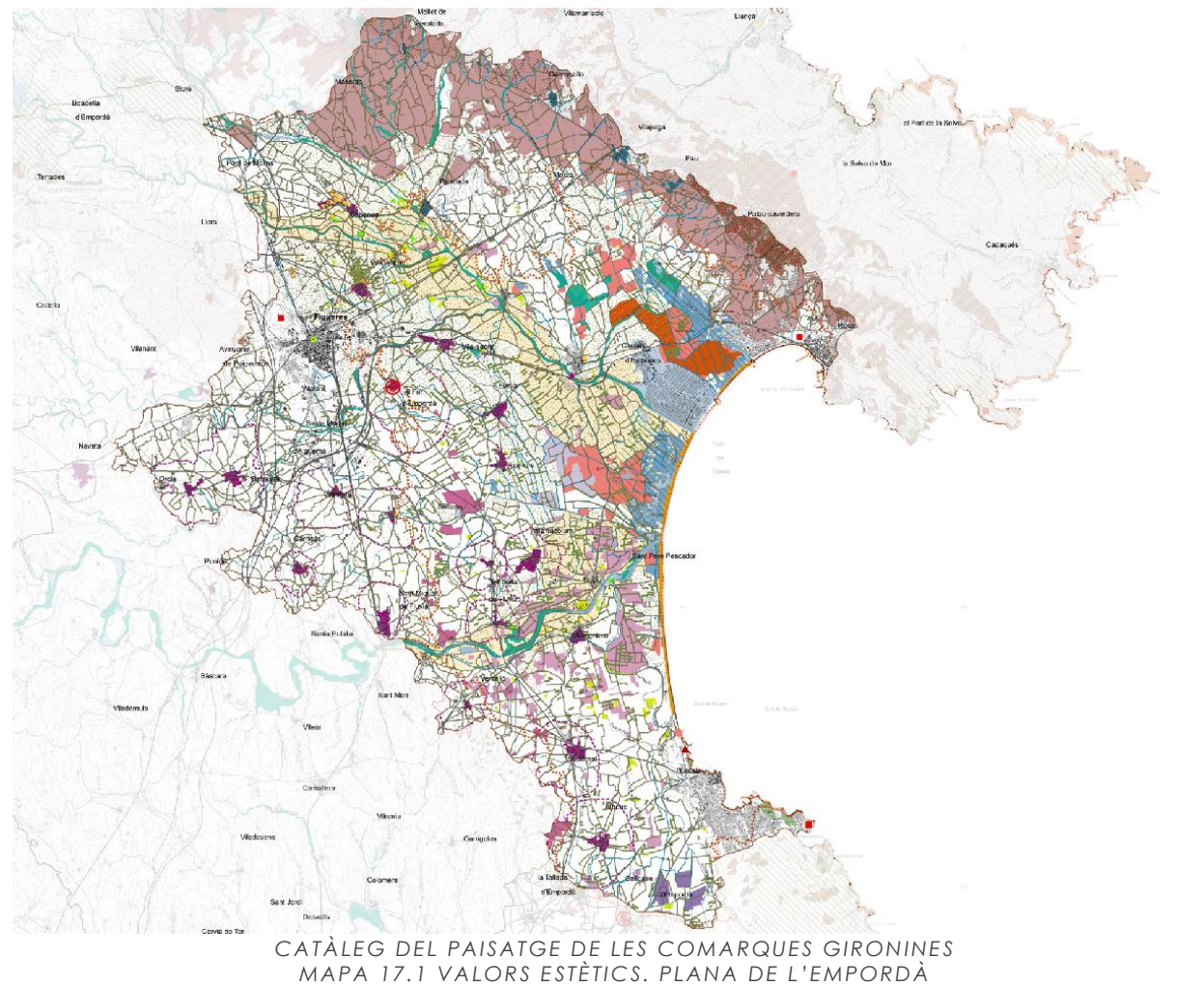
L'Àmbit no està afectat per la Xarxa natura 2000, ni l'Espai d'interès natural PEIN. A la imatge següent s'identifica l'àmbit en relació amb les delimitacions de protecció corresponent al Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i el Parc Natural de Cap de Creus.



DELIMITACIÓ DE LA XARXA NATURA 2000 I PEIN

1.7. CATÀLEG DEL PAISATGE

El catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines defineix la unitat de paisatge Plana de l'Empordà on se situa el municipi de Roses.



- El valor històric dels paisatges d'Empúries.
- El valor simbòlic i identitari de la tramuntana.
- La xarxa de camins que relliga la plana agrícola.
- Els paravents de xiprers.
- El fons escènic del Canigó.

Paisatge actual:

El paisatge de la Plana de l'Empordà es caracteritza actualment per un predomini de l'ús agrícola. La matriu agrícola està formada principalment per conreus herbacis de secà i cereals combinats amb fruiters de regadiu i, al sector nord, olivera i vinya. Les cobertes forestals abasten una superfície poc important i són els prats i les bosquines els tipus de vegetació més estesos. La coberta arbòria està representada bàsicament per les pinedes de pi blanc (*Pinus halepensis*) i les plantacions d'arbres de ribera. Aquests claps de vegetació es disposen en forma de petits fragments al voltant dels nuclis urbans, en les petites zones elevades i en retalls estrets i allargassats que ressegueixen els principals cursos fluvials i els recs. Destaca el pes relatiu que té la vegetació dels ambients salabrosos i de les zones humides, com també la dels sorralis i les platges, sobretot en l'espai situat entre la desembocadura de la Muga i del Fluvià.

Valors en el paisatge:

Els valors estètics són molt rics i variats, fet que ha comportat associar la identitat del paisatge empordanès amb aquesta plana envoltada de muntanyes i oberta al mar.

La intensa ocupació de la plana empordanesa s'ha traduït en un important llegat històric i artístic. Així, a banda de la significativa manca de jaciments d'època prehistòrica, degut principalment a la presència d'un territori pantanós i poc saludable, cal destacar les dues úniques fundacions gregues localitzades a la península Ibèrica: Empúries i Roses, amb mostres també de l'època romana

Els trets distintius:

- Gran plana agrícola oberta al mar i envoltada per un amfiteatre de muntanyes.
- Els rius Muga i Fluvià han reblert la plana de sediments al·luvials i han possibilitat la seva orientació agrària.
- Un potent eix d'infraestructures de comunicació constituït per l'autopista AP-7, la carretera N-II, el ferrocarril de la línia Barcelona-Portbou i el tren d'alta velocitat (TAV) travessa la plana pel sector més occidental.
- L'eix viari Figueres-Roses articula el sector nord de la plana al mateix temps que al seu voltant es configura una de les àrees més dinàmiques pel que fa als desenvolupaments urbanístics.
- Litoral amb domini de les platges llargues i rectilínies en un sector de costa baixa que s'estén des de Roses fins a Sant Pere Pescador.
- Zona humida dels aiguamolls de l'Empordà, d'importància internacional i que figura en el conveni Ramsar de protecció de les aus.

Els principals valors del paisatge:

- Els aiguamolls de l'Empordà.
- Els valors estètics i productius de les closes i altres patrons agrícoles.
- La xarxa de nuclis compactes i històricament ben integrats amb la matriu agrària de la plana.

1.8. PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA VIGENT

1.8.1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines PTPCG'10

El Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines, en endavant PTPCG'10, va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010. L'acord d'aprovació definitiva i les Normes d'ordenació territorial i Directrius de paisatge es varen publicar al DOGC núm. 5735 de 16 d'octubre de 2010.

La imatge següent correspon al plànol d'ordenació O.7. del PTPCG'10.



LOCALITZACIÓ DE L'ÀMBIT SOBRE EL PLÀNOL 0.6 DEL PTPCG. ESPAIS OBERTS, ESTRATÈGIES D'ASSENTAMENTS I ACTUACIONS D'INFRAESTRUCTURES. ALT EMPORDÀ

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició dels objectius específics).

Altrament, té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

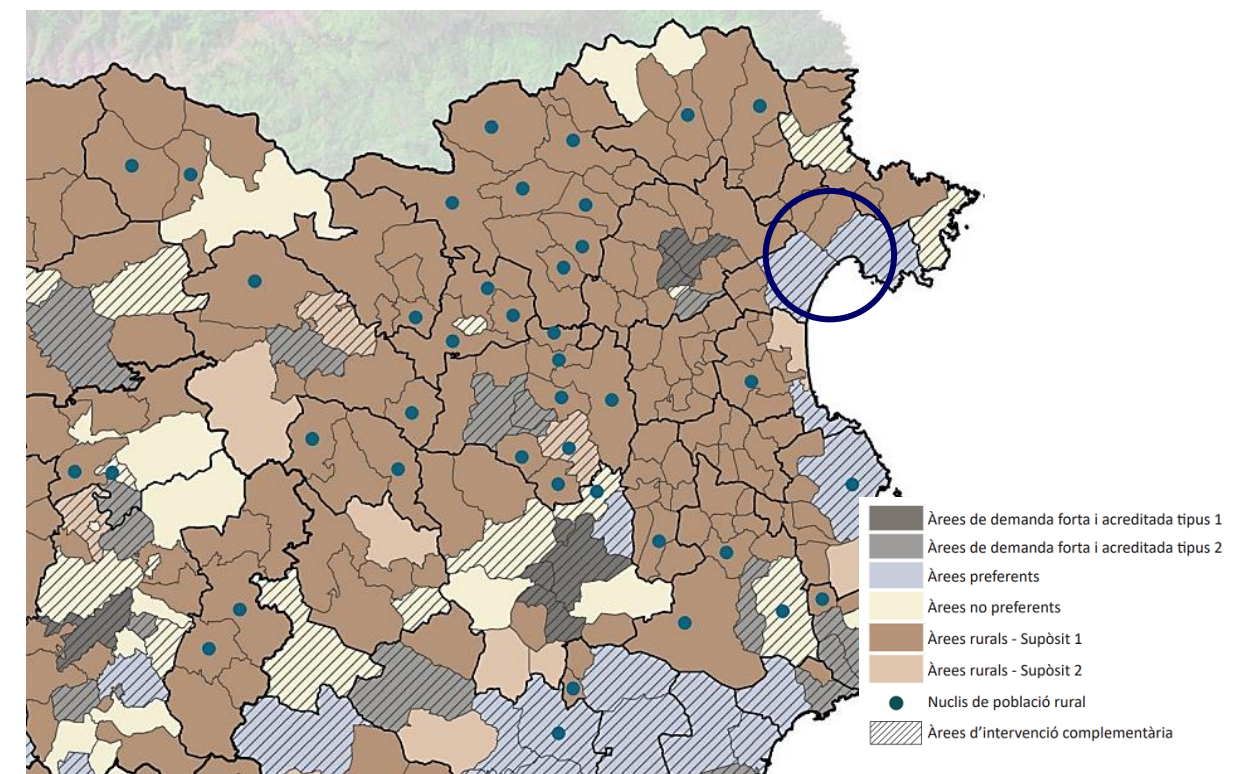
El PTPCG assenyalava al nucli de Roses l'estratègia de desenvolupament qualitatiu, l'objectiu de la qual és fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri per tal d'optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent. Per tant, les propostes s'han de centrar en els canvis d'ús i les reformes urbanes. Tanmateix, en aquestes àrees, regeixen les limitacions establertes per a l'estratègia de creixement moderat (Normes d'ordenació territorial, article 3.8).

El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial.

1.8.2. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

En data 27 d'abril de 2023, el Conseller de Territori va aprovar provisionalment el Pla territorial sectorial d'habitatge. A data d'avui el Pla no ha estat aprovat definitivament, per això s'escau considerar el seu contingut a efectes informatius. En aquest sentit, a continuació es fa una síntesi del contingut analític del PTSH que es refereix al municipi de Roses o a l'àmbit "Badia de Roses Nord".

El municipi de Roses no forma part de les àrees de demanda forta i acreditada i s'inclou en les àrees urbanes preferents i també en les d'intervenció complementària.

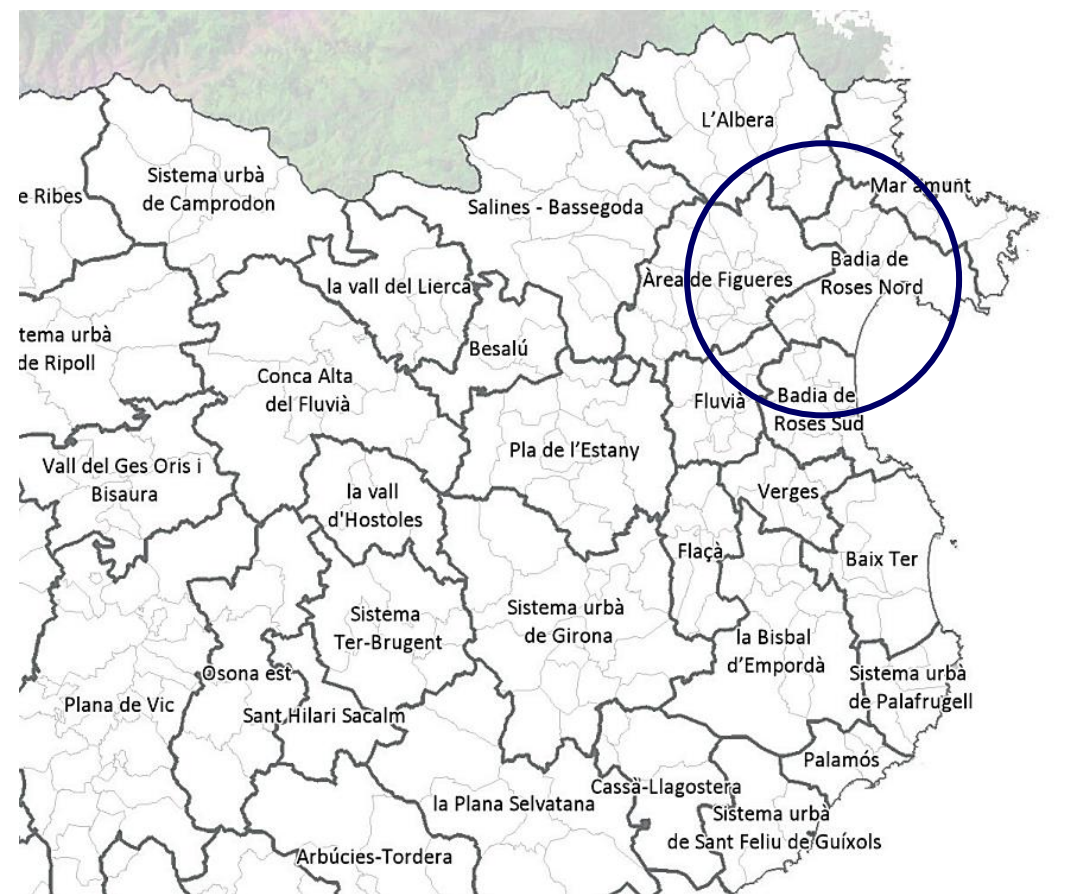


MAPA 6.1.6.2 SÍNTESI D'ÀREES DEL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

Les àrees urbanes preferents són aquells municipis no subjectes al mandat de solidaritat urbana, que compleixen una sèrie de requisits que els fan preferents a l'hora d'ampliar el parc social fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

El PTSH agrupa el municipi de Roses i 7 més de menor població en el sistema urbà "Badia de Roses Nord":

- Castelló d'Empúries
- Fortià
- Palau-saverdera
- Pau
- Pedret i Marzà
- Riumors
- **Roses**
- Vilajuïga



MAPA □ 2.1.2.1 SISTEMES URBANS DELS PLANS TERRITORIALS PARCIAIS

Segons l'Informe del Centre d'Estudis Demogràfics per a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: "Actualització previsions de necessitats residencials" (2019).

Evolució de la població segons escenari de la projecció demogràfica. Sistemes Urbans:

Sistema Urbà	2018	Baix-2038	Mitjà-2038	Alt-2038
Badia de Roses Nord	34.084	28.675	33.095	37.465

Evolució del nombre de llars segons els escenaris baix, mitjà i alt. Sistemes Urbans:

Sistema Urbà Badia de Roses Nord	2018	2028	2038
Escenari baix	13.837	12.862	12.317
Escenari mitjà	13.837	13.787	14.000
Escenari alt	13.837	14.589	15.573

Variació anual mitjana del nombre de llars per sistema urbà:

S.U. Badia de Roses Nord	2018-2022	2023-2027	2028-2032	2033-2037	2018-2037
Escenari baix	-120	-75	-56	-53	-76
Escenari mitjà	-14	4	20	23	8
Escenari alt	64	86	97	100	87

Es considera que l'any 2030 el nombre de persones per llar serà de 2,36.

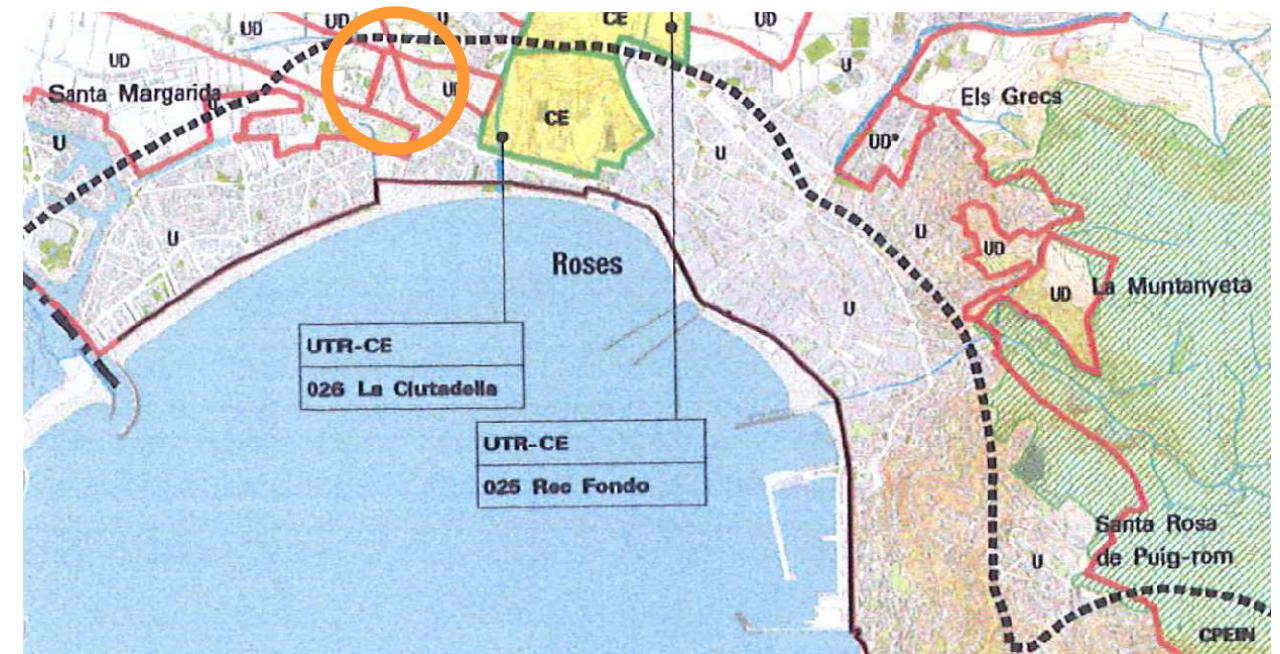
El grup de municipis que formen el sistema urbà "Badia de Roses Nord" té unes característiques molt heterogènies, amb municipis de població reduïda i altres de dimensió gran.

Per la petita dimensió i tipologies edificatòries previstes a Fortià, Palau-saverdera, Pau, Pedret i Marzà, Riumors i Vilajuïga no es preveu que sigui viable que es puguin impulsar polítiques d'habitatge, que es concentraran a Castelló d'Empúries i Roses.

1.8.3. Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC'05

El Pla director urbanístic del sistema costaner, en endavant PDUSC'05 es va aprovar definitivament per acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 25 de maig de 2005 (DOGC 16 de juny de 2005). El plànol següent determina gràficament les directrius d'ordenació i gestió.

La imatge següent correspon al plànol d'ordenació 08 del règim urbanístic del sòl. El símbol  identifica la posició del Sector 1.



LOCALITZACIÓ DE L'ÀMBIT SOBRE EL PLÀNOL 03 DEL PDUSC'05.
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

El plànol d'ordenació 03 del PDUSC'05 "Règim urbanístic del sòl" atribueix als terrenys de l'àmbit, en TM de Roses, la categoria de Sòl urbà dins la franja de 500 m que estableix el Pla director i regula en el següent articulat:

Article 19. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR

El sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat amb el Pla parcial vigent abastats pel Pla director dins la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes tenen el règim d'ús establert pels articles 41 i 44, i els concordants de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes per l'article 20 d'aquestes normes.

Article 20. CONDICIONS PER AL RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprès dins de la servitud de protecció de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la prèvia justificació per part del planejament urbanístic, general o derivat, del compliment de tots i cadascun dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de costes i, en especial, els establerts a la Disposició Transitòria Tercera, apartat 3, de la Llei de Costes, modificada per l'article 120.7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre.

2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se a través de l'oportú estudi paisatgístic el qual haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

En aquest cas, l'àmbit es troba fora de la servitud de protecció de 20 metres d'amplada prevista per la legislació de costes, però sí que serà exigible justificar la tipologia edificatòria mitjançant estudi paisatgístic.

1.8.4. Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

La Memòria del PDURSNL_Gi analitza els sectors de desenvolupament agrupant-los en tres àrees segons la situació respectiva: els sectors ubicats al costat oest com a ampliació de l'àrea residencial de Santa Margarida, els emplaçats a la part central a l'entorn de Mas Mates i al darrere de la fortalesa, i els situats a l'est, al voltant de la Muntanyeta.

El PDU inclou el Sector 1 a l'àrea central. És un dels quatre plans de millora, entre la Ciutadella i la urbanització de Can Mates, provinents de la Modificació número 40 del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit de les UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'avinguda de Rhode, aprovada i publicada el 18 de març de 2005. En concret identifica el PMU 1, amb una superfície de 5,54 ha com a un sòl d'extensió urbana.

La Memòria del PDU exposa que aquests àmbits, conjuntament amb el sector S2 (antic SUND 4), completen la trama urbana entre Can Mates i Santa Margarida. Els àmbits tenen bona connexió amb la ronda de Circumval·lació i l'avinguda Rhodes (carretera C-260), i els terrenys són planers. D'acord amb l'informe de l'ACA de 26 de setembre de 2019, el sector urbanitzable podria tenir una afectació en relació amb la inundabilitat i, per tant, en coherència amb això, s'ha de suposar que els àmbits dels PMU confrontants, també. Per tant, el sector PMU 1 és objecte d'actuació per part del PDU.

Tanmateix, d'acord amb l'informe de l'ACA de 29 de juny de 2020, sobre l'aprovació inicial del PDU, el sector està fora de la ZFP, malgrat que es troba en zona inundable per T100 i T500 anys, per la qual cosa el planejament s'haurà d'adequar al que disposa l'article 14 bis de Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Reial Decret 68/2016 pel qual es modifica el RDPH.

Les conclusions de l'anàlisi del PDU sobre el planejament general del municipi i el PMU-1 són les següents:

- El PGOU vigent preveu un creixement del municipi molt per sobre dels marges admissibles per l'estratègia de desenvolupament qualitatiu assignada pel PTPCG.
- El sector es troba inclòs dins una àrea especialitzada que confronta, en part, amb sòl urbans consolidats. El planejament hi proposa un model residencial.
- De la inspecció sobre el terreny, es conclou que l'àmbit no té les condicions per ser considerat sòl urbà d'acord amb els articles 26 i 27 del TRLUC.
- En resum, el desenvolupament del sector podria encaixar amb l'estratègia qualitativa, atès que té un model d'habitatges plurifamiliars que completa la trama urbana entre la urbanització Mas Mates i la ronda de Circumval·lació. Tanmateix, d'acord amb la informació cartogràfica i en coherència amb l'informe de l'ACA, el sector es pot veure afectat pel risc d'inundabilitat. Per tant, cal una actuació de modificació.

Finalment, a l'article 25.5 de les Normes urbanístiques el PDU estableix el nou règim per al Sector 1:

17152-09 Sector PMU 1 (antic SUND 4)

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 excloent els sols afectats per inundabilitat de flux preferent i, també, per a la resta de sols inundables estudiar la capacitat del sol per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint o bé l'àmbit de l'actuació o 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 al present PDU

1.8.5. Pla general d'ordenació urbana vigent

PGOU'93 de Roses

El planejament urbanístic vigent en el municipi de Roses és el Text refós del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, la comissió va donar la conformitat i acordar la publicació en data de 27 de juliol de 1993 (DOGC núm. 1793 de 6 de setembre de 1993).

Modificació núm. 40 del PGOU

Les Normes urbanístiques de la MPGOU40 (DOGC núm. 4346 de 18 de març de 2005)

[...]

Article 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances modifiquen puntualment el Pla general d'ordenació urbana de Roses, però sense alterar la seva estructura bàsica, dins de l'àmbit definit a l'article anterior. Atès això, per a tot allò no contemplat ni expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, serà d'aplicació el que prescriu l'esmentat Pla general d'ordenació.

Article 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla general d'ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article 4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament de la present modificació podran redactar-se plans de millora urbana, plans parcials urbanístics, projectes de reparcel·lació, projectes de parcel·lació i projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla general i les aquí contingudes.

[...]

Article 5 Sector 1 en sòl urbà

Resultat d'agrupar la UA 18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu.

Es desenvoluparà mitjançant un PMU.

Ús residencial

Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic).

Tipologia edificació: blocs plurifamiliars i/o unifamiliars.

Alçària reguladora màxima: PB + 6 P.

Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació³.

TOTAL SÒL: 55.382,9 m2

SÒL PÚBLIC: 34.155,1 m2

Vials i aparcaments (A i B): 17.471,8 m2

Espais lliures (C): 13.433,1 m2

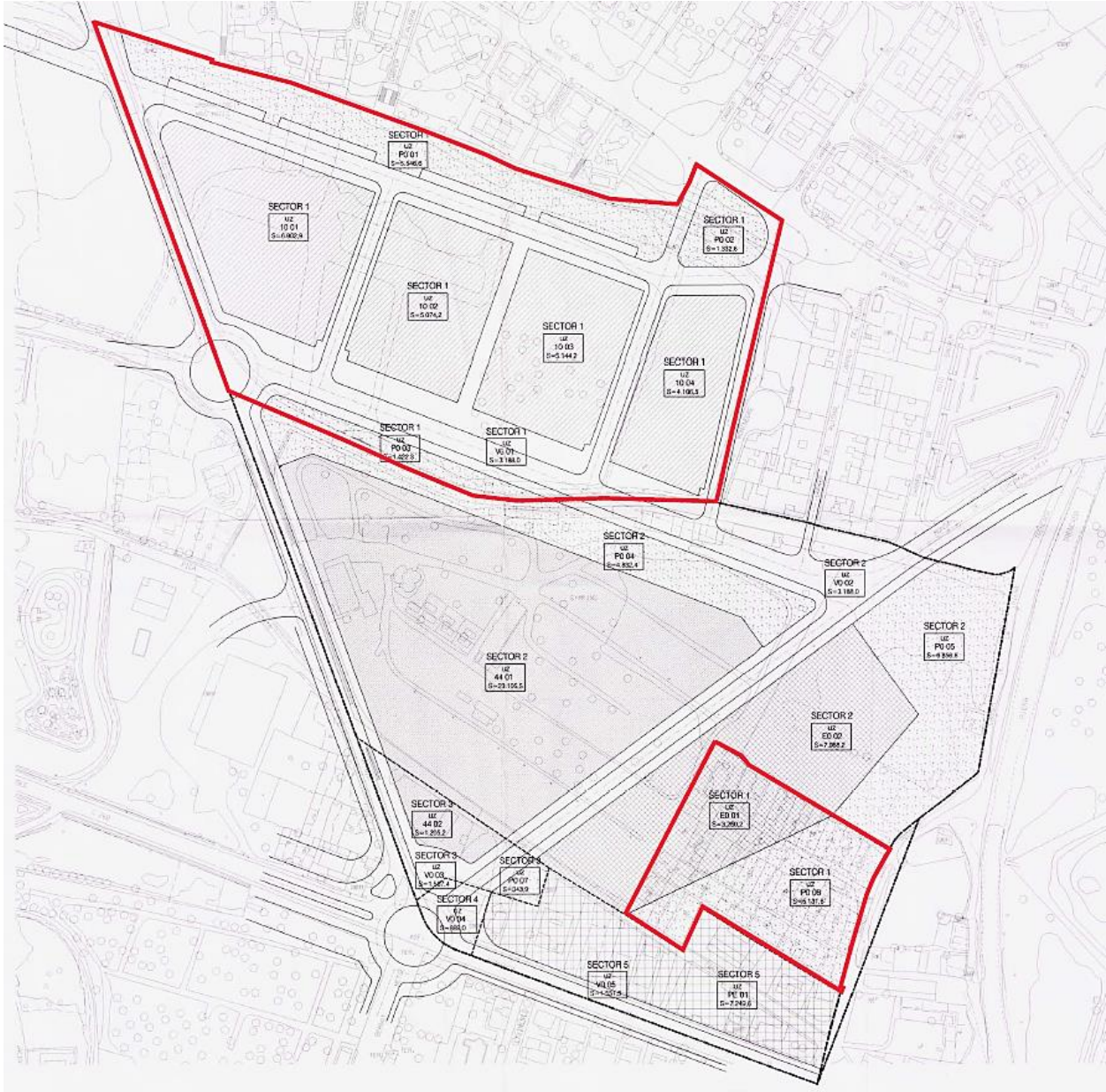
Equipaments i dotacions (D): 3.250,2 m2

SÒL PRIVAT: 21.227,8 m2

Sòl residencial plurifamiliar i/o unifamiliar (9): 21.227,8 m2

SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT: 29.630,8 m2

A la imatge següent s'indica en color vermell l'àmbit discontinu del Sector 1.



PLÀNOL D'ORDENACIÓ DE LA MPGOU40

1.8.6. Pla especial de la Gran Via

En data 26 de setembre de 2001, la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla especial de la Gran Via, des del moll comercial fins a la ctra. C-260 Figueres-Roses-T.M.Roses.

L'objectiu del Pla és el desenvolupament de la Gran Via Pau Casals, com a **sistema general de comunicació** de la vila i les seves zones d'influència. Les determinacions del Pla especial es concreten en la definició de:

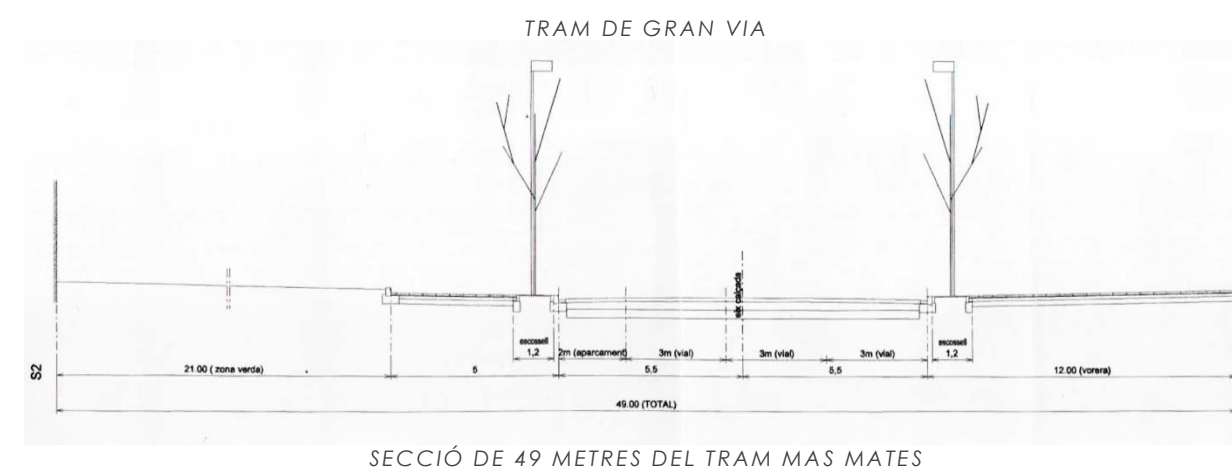
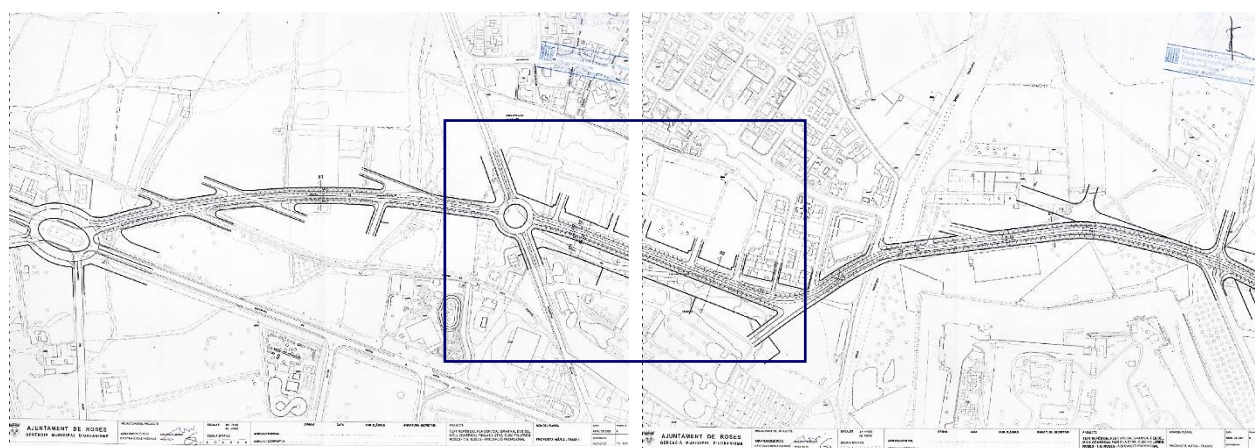
- La secció tipus (vorades, carrils circulitoris, aparcaments, arbrat).

puntual del Pla general núm. 40, al terme municipal de Roses, se'n detalla l'oportuna correcció: A la pàgina 6837, a l'article 5, on diu: "Sistema d'actuació: reparcel·lació per cooperació.", ha de dir: "Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació."

³ Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 4491 – 18.10.2005. Edicte de 25 de febrer de 2005, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Roses (DOGCnúm. 4346, pàg. 6836, de 18.3.2005). Havent observat una errada material en la transcripció de la normativa urbanística que acompanya l'Edicte esmentat, corresponent a l'expedient 2003/009769/G, Modificació

- Les cruïlles amb la resta de sistemes viaris que s'interseccionen.
- Les alineacions de l'edificació dels diferents sectors de planejament, unitats d'actuació i polígons que delimiten aquesta via.
- L'esquema de les xarxes de serveis més importants que recorren dins de l'àmbit de la Gran Via.

En la Ronda de Circumval·lació entre la carretera de Palau Savardera i el carrer Montnegre, té una secció de 49 m, una vorera de 12 m. al nord i al sud una vorera de 5 m. i una zona verda de 21 m. La calçada es manté en 11 metres. Entre la carretera C-260 i la carretera del Mas Oliva es proposen 3 carrils de circulació, 2 en sentit Roses-Figueres (sortida) i 1 en sentit contrari (entrada a la població), a més d'una franja d'aparcament en paral·lel a la banda mar. Tanmateix, el Pla especial preveu que en tot el traçat les amplades de les voreres i calçades podran canviar-se en base a futurs projectes d'urbanització aprovats per l'Ajuntament de Roses.



L'article 6.2 de les Normes urbanístiques del Pla especial preveu que:

La delimitació dels sectors de planejament, polígons, unitats, Zones i sistemes afectats per aquest Text Refós del Pla Especial, tenint sempre en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic, podrà ésser precisada o ajustada en el document de planejament o de gestió que desplegui aquest Text Refós del Pla o el Pla General.

Aquesta tasca de precisió o ajust afectarà a les dades superficials totals dels sectors, polígons o unitats, a les parcials d'adscripcions d'usos, i a les gràfiques.

Pel que fa al finançament, l'article 7 de les Normes urbanístiques determina el següent:

Art. 7 — FINANÇAMENT

1- Els trams d'aquest sistema general que afectin a sòl urbà consolidat seran finançats en proporció de 2/3 per l'Administració Municipal i 1/3 pels propietaris afectats.

2- Els trams del sistema que travessen sòl urbanitzable seran finançats íntegrament pels propietaris dels sectors.

2 DIAGNOSI

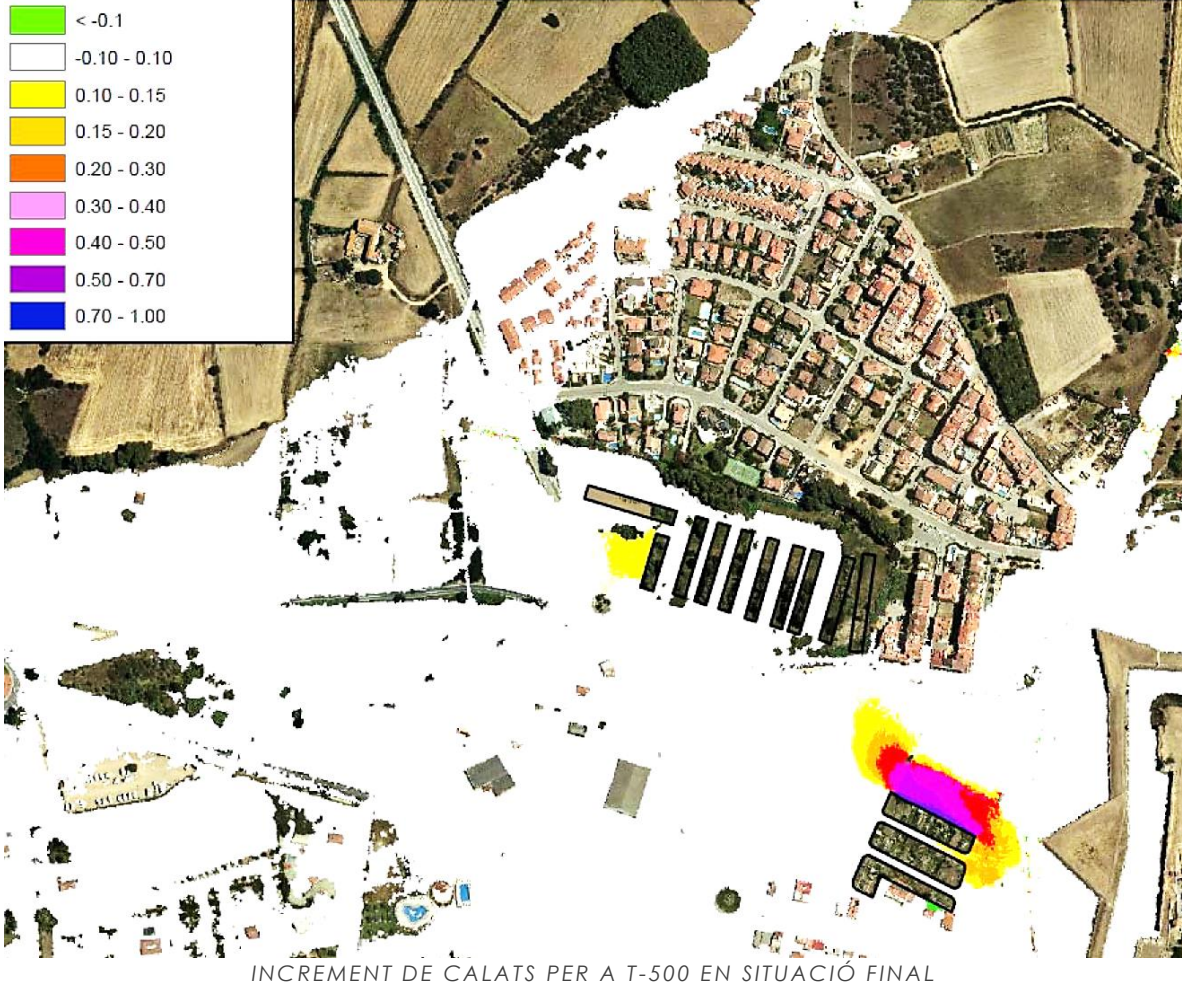
2.1. PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT

2.1.1. Compatibilitat entre el planejament urbanístic i la inundabilitat dels terrenys.

A través d'un estudi d'inundabilitat redactat el mes de març de 2022 per SPESA INGENIERÍA, S.A. s'ha comprovat quin seria l'efecte d'una hipotètica edificació simultània en les dues àrees que conformen el Sector 1, que són:

- L'anterior UA-18, subàmbit major al sud de Mas Mates
- L'anterior UA44, subàmbit menor a l'oest de la Ciutadella

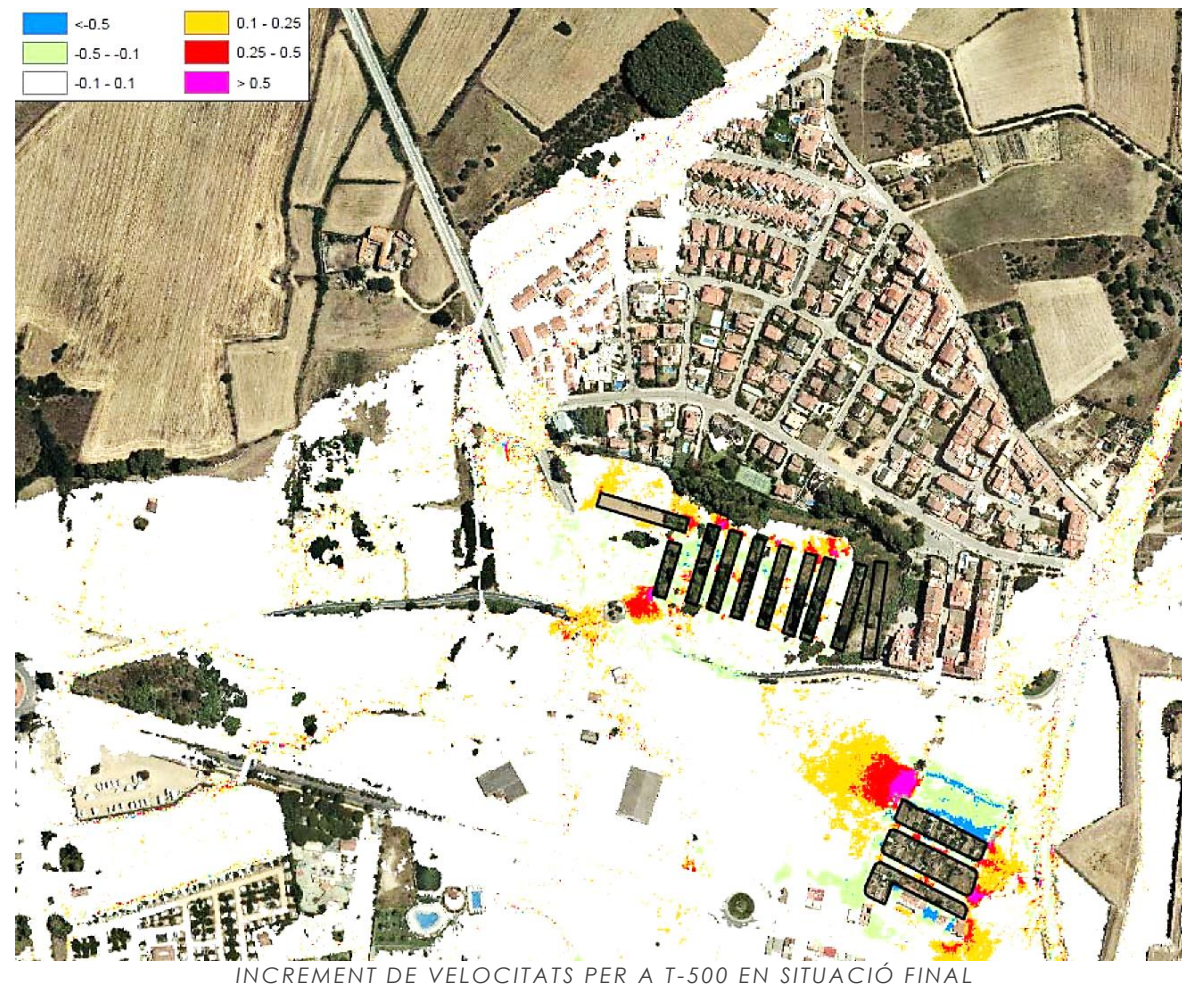
La imatge següent mostra de forma gràfica quin seria l'increment de calats màxims a 500 anys amb l'ocupació de sòl per edificació dels dos subàmbits.



L'increment de calats és inferior a 0.15 m fins i tot per a T = 500 anys, en la carretera GI-610. Per a l'anterior U.A. 44 els increments de calats són superiors, entorn de 0.5 m en el flanc nord per a T = 100 anys i de 0.70 m per a T = 500 anys.

I pel que fa a l'increment de velocitats seria a l'entorn de 0.25 m/s per a T = 100 anys en els voltants de la rotonda d'intersecció de la carretera de circumval·lació i la carretera GI-610. No obstant això, en l'anterior UA-44 l'increment de velocitats és superior, depassant els 0.5 m/s a la cantonada nord-oest i entorn de 0.3 m/s en el flanc aquest

La imatge següent mostra gràficament la comparació de velocitats màximes entre la situació actual i la resultant de l'edificació als dos subàmbits:



De la combinació dels dos increments, calats i velocitats, es produeix un increment mínim de la Zona d'Inundació Moderada per a T = 100 anys i 500 anys, i poc significatiu en la Zona d'Inundació Greu.

A la vista d'aquests resultats es pot concloure que l'edificació al sud de Mas mates produeix un increment de la perillositat poc significatiu. En principi, qualsevol ordenació que no incrementi el volum edificat ni acosti aquest volum a la llera haurà de ser compatible.

Per contra, es considera que a l'oest de la Ciutadella l'increment de la perillositat pot ser significatiu. L'edificació a l'àmbit de l'anterior UA-44 no és compatible amb el risc d'inundació. No obstant això, sí que serà compatible qualsevol actuació que es plantegi i que no impliqui edificacions o altres obstacles al flux.

En efecte, zones diàfanes d'equipaments sense edificació i zones verdes, sempre que no impliquin aglomeracions de persones, no produiran obstrucció al flux i per tant

l'increment de la perillositat serà nul, tractant-se d'una Z.I.M per a T=100 anys i d'una Z.I.P. per a T=500 anys.

Adicionalment, la problemàtica de la inundabilitat es pot atenuar a través de l'adopció de mesures correctores com per exemple:

- Modelar el relleu dels espais lliures de l'àmbit fent que es permeti absorbir part del cabal d'inundació resultant i resulti un saldo neutre o millorat en relació a la situació actual.
- Disposar els usos residencials a una cota on no es vegin afectats pel període de retorn de 500 anys, d'acord amb el que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic. A efectes pràctics això suposa modificar el relleu, situar els habitatges en una planta baixa per sobre del nivell de l'aigua o situar-los en primera planta.

2.1.2. Manca d'adaptació del planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.

La disposició final quarta de la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge, modifica el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, incrementant el percentatge de reserva de sòl destinat a habitatge protegit del 30 al 40 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que s'inclogui en actuacions de nova urbanització.

Aquesta novetat legislativa no disposa de regulació transitòria ni d'adequació a la legislació urbanística catalana, amb la qual cosa és d'aplicació directa als sectors que en origen tenen la condició de sòl rural.

El PGOU de Roses no està adaptat a l'actual règim legal sobre reserves d'HPP. En conseqüència, la discordança entre planejament i legislació suposa una incoherència a resoldre.

2.1.3. Dèficit de reserves d'HPP en el planejament vigent.

De l'anàlisi realitzada en el PLH sobre necessitats d'habitatge per a fer front a la demanda exclosa es dedueix que el planejament vigent és deficitari malgrat que s'adeqüi a l'increment previst en el nou règim legal resultant de la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge. En aquest sentit, no és convenient reduir l'aprofitament dels sectors en els quals existeixen aquestes reserves, entre ells el Sector 1.

2.1.4. Restriccions innecessàries als usos compatibles amb l'habitatge

A més de l'ús residencial⁴, el PGOU vigent permet en planta baixa l'ús comercial amb un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic.

La definició de l'ús comercial es realitza a l'article 203 de les Normes urbanístiques del PGOU de Roses que indica que aquest ús és el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals. En canvi, no comprendria altres activitats que estan incloses en l'ús d'oficines, ni tampoc les d'equipaments comunitaris que es podrien desenvolupar a

⁴ L'article 202 de les Normes urbanístiques del PGOU defineix l'ús residencial incloent les activitats pròpies dels edificis destinats a habitatges, tant unifamiliars com plurifamiliars, o altres formes col·lectives residencials, com són els hotels, pensions, sanatoris, residències, etc.

iniciativa privada corresponent als usos docent, sanitari, assistencial, sociocultural, administratiu o esportiu, compatibles amb l'habitatge.

Ni la restricció de superfície ni d'usos es considera coherent amb les característiques del vial principal del Sector 1, ja que és precisament amb façana a aquest vial on es poden desenvolupar amb èxit activitats diferents de l'habitatge per tenir una visibilitat important. Per altra part, la diversificació de productes és un dels factors que ha d'afavorir la viabilitat econòmica de l'àmbit. Finalment, la condició d'inundabilitat dels terrenys pot dificultar la implantació en planta soterrani de les reserves d'aparcament associades a aquest ús. Per aquest conjunt de circumstàncies es considera insuficient la proporció màxima del 15% i necessari poder facilitar tots els usos que siguin compatibles amb l'habitatge, deixant que sigui el PMU el que ordeni les situacions en què seran admissibles quan estableixi l'ordenació detallada.

I pel que fa a la densitat d'habitatges, el PGOU vigent no estableix cap ràtio ni nombre màxim. Per tant, cal concretar aquest paràmetre a l'efecte que el futur PMU el tingui en consideració.

2.1.5. Impacte paisatgístic de les edificacions.

Els paràmetres establerts pel planejament vigent en l'aprofitament privat estableix una alçada reguladora de PB+6 amb un sostre edificable de 29.630,8 m². La materialització de l'aprofitament exhaurint l'alçada permesa comportaria un impacte paisatgístic important respecte l'entorn immediat format per habitatges unifamiliars i un petit nucli d'habitatge plurifamiliar de PB+3. Conseqüentment s'estudiarà la possibilitat de reduir el nombre de plantes sense afectar l'aprofitament.

El sector constitueix el primer conjunt edificat des de l'accés de la ronda de circumval·lació. Més enllà de l'aplicabilitat del PDU si la tipologia no és aïllada sinó alineada a vial, l'edificació proposada hauria de ser coherent amb els criteris generals d'integració paisatgística respectant els elements estructuradors del paisatge, les proporcions i la preservació de zones visualment fràgils o dominants. En aquest sentit, l'ordenació dels volums ha de respectar la dimensió i escala del paisatge, generant alternatives que evitin barreres d'obstaculització del fons escènic i una presència impròpia i desproporcionada.

La fragmentació de volums, la descomposició en elements articulats i l'esglaonament, la formació de corredors visuals i la inclusió de vegetació poden minimitzar l'impacte produït per l'edificació i poden ser estratègies a valorar quan el PMU estableixi l'ordenació detallada per tal d'assolir una ordenació harmònica amb el caràcter del territori.

2.1.6. Viabilitat econòmica

El PGOU estableix una reserva de 17.471,8 m² destinada a vials i aparcament.

La legislació urbanística vigent estableix reserves mínimes per als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris, però no per al sistema de comunicacions. Per altra part, l'article 87 de les Normes urbanístiques del PDURSNLS_Gi determina per als sòls no ordenats el criteri que la xarxa viària, sigui la mínima imprescindible evitant la redundància d'itineraris rodats i, en la mesura del possible, l'aparició de vials perimètrics. Així mateix, l'amplada dels vials també hauria de ser la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les i fomentant els itineraris a peu i en bicicleta.

És en el moment d'establir l'ordenació detallada quan s'escau concretar la superfície destinada al sistema viari, ja que és llavors quan es coneixen tots els factors que

incideixen en la seva definició: fronts de façana necessaris, estudis de mobilitat, encaix amb l'entorn urbanitzat, etc. Determinar-ho anticipadament pot comportar la implantació d'infraestructures innecessàries amb el corresponent sobrecost econòmic i la corresponent ocupació del sòl. Tenint en compte aquestes circumstàncies es considera que no està justificada la reserva mínima preestablerta en el PGOU vigent amb aquesta finalitat.

3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

3.1. OBJECTIUS

Els objectius de la Modificació puntual són els següents.

En relació al PDURSNLS_Gi

- Ordenar el sector de manera que els usos admesos siguin coherents a l'afectació per inundació.
- Assegurar que amb la major impermeabilització i la modificació del relleu la nova urbanització no incrementi el risc d'inundació d'altres terrenys.
- Adequar els paràmetres urbanístics per a una millor integració de l'edificació amb el seu entorn.
- Definir el caràcter dels espais lliures.

En relació a les reserves d'habitatge de protecció pública:

- Adaptar el planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.

En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.

Pel que fa a la viabilitat econòmica

- Establir les condicions per evitar la implantació innecessària d'infraestructures d'urbanització

Contribució de la Modificació de PGOU als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

3.2. CRITERIS GENERALS

Els criteris generals d'ordenació adoptats són els següents.

3.2.1. Espais lliures públics.

Els criteris d'ordenació dels espais públics adoptats en la proposta de modificació de PGOU són els següents:

- Agrupar els espais lliures públics en un espai principal al servei del barri proper als habitatges.
- Preveure que els espais lliures públics puguin ser receptors de cabals d'aigües pluvials per a evitar els efectes sobre altres terrenys de la major impermeabilització resultant de la urbanització del sector i de les modificacions de l'orografia.
- Ampliar la corona d'espais lliures a l'oest de la Ciutadella protegint el paisatge actual i preservant de la transformació la possible existència de jaciments arqueològics.

3.2.2. Equipaments comunitaris.

La proposta de modificació de PGOU adopta per als equipaments comunitaris els criteris d'ordenació següents:

- Donada la seva situació d'inundabilitat, es preveu la substitució de l'equipament de l'àmbit més proper a la Ciutadella per una àrea d'espais lliures públics.

3.2.3. Sistema viari - Mobilitat.

S'estableixen els següents criteris per al sistema viari i mobilitat:

- Mantenir l'estructura viària general establerta pel Pla especial de la Gran Via de Roses.
- Eliminar les reserves mínimes per a xarxa viària.

3.2.4. Sòl d'aprofitament privat.

Per al sòl d'aprofitament privat s'estableixen els següents criteris d'ordenació i règim d'usos:

- Diversificar en major proporció els productes immobiliaris per a donar resposta a la diversitat de la demanda i reduir els terminis de comercialització.
- Incrementar la proporció d'usos terciaris per a generar una nova oferta de serveis de proximitat.
- Assegurar la compatibilitat entre l'ordenació i la inundabilitat.

3.3. CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS

3.3.1. Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible es compon de 17 objectius globals i 169 fites. De forma sintètica els objectius es resumeixen al quadre següent:



Malgrat que hi ha una interrelació entre tots ells i un efecte multiplicador dels uns sobre els altres, no tots els objectius són de naturalesa urbanística. En aquest sentit, l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible de la següent manera:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la **preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida** de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de **models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social**, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i **consolidin un model de territori globalment eficient**.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Els objectius ODS sobre els quals es pot tenir una major incidència des de l'urbanisme en l'àmbit local són:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

3.3.2. Mesures en l'ordenació de zones i sistemes

La Modificació de PGOU que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures específiques es realitzarà a través del PMU a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics. En aquest sentit, és convenient determinar les qualificacions en les àrees de transformació tenint en compte que el sòl és un recurs limitat i que l'evolució urbana dels municipis s'ha de poder allargar en el temps per a tenir eines de resposta a les circumstàncies socioeconòmiques futures. Conseqüentment, l'ordenació detallada del sòl ha d'optimitzar la seva utilització, evitant urbanitzacions disperses i un excés d'infraestructures d'urbanització. Els límits d'aquesta densificació són els que estableixen la compatibilitat de les propostes amb l'entorn urbà en el qual s'insereixin, la bona qualitat dels espais públics resultants, la protecció del patrimoni cultural i la necessitat de terrenys per a equipaments comunitaris.

Per altra part, cal que l'ordenació urbanística s'estructuri a partir dels espais públics, especialment el sistema d'espais lliures i sistema viari, i siguin aquests els que creïn ciutat i cohesionin les edificacions i usos a implantar. Solament es pot garantir una qualitat adequada del teixit urbà a base d'uns espais públics amb qualitat i bones condicions ja en fase de planejament urbanístic. Aquesta qualitat dels espais públics ja estava present en la redacció del Pla especial de la Gran Via i revertirà necessàriament en un major grau de compliment dels ODS.

Altres mesures que afavoreixen els ODS són les que incideixen en el disseny específic dels espais públics. Per aquest motiu, cal determinar una jerarquia d'aquests espais que permeti una lectura a nivell de carrer, a nivell de barri i a nivell de ciutat que doni resposta a les diferents formes d'utilització per part de les persones, especialment les més vulnerables per raó d'edat i de gènere.

Alguns d'aquests aspectes ja es consideren en l'ordenació que es proposa i es concretaran en la redacció del PMU. Malgrat que l'abast limitat de l'àmbit condiciona la capacitat de repercutir a gran escala en els ODS a continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que sí que hi incideixen.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 3. <i>Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de PGO que contribueixen a assolir l'objectiu 3: – Crear uns espais lliures públics de major entitat en els que es poden realitzar activitats esportives.
OBJECTIU 8. <i>Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 8. – Incrementar la proporció de sostre edificable que es destina a activitats econòmiques de serveis.

⁵ En la definició de criteris i mesures s'ha seguit la Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona. Ecologia Urbana. Desembre de 2020.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 11. <i>Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 11: – Millora del confort dels espais públics a través de les dimensions, adequades, la percepció de seguretat, el verd i la bellesa. – Concebre els espais públics amb prioritat per a les persones i facilitat d'utilització per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).
OBJECTIU 13. <i>Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 13. – La major proporció d'espais lliures públics permetrà millorar el confort de les persones a través de la constitució de refugis climàtics. – Les tipologies edificatòries resultants i usos previstos faciliten la instal·lació concentrada de panells solars per a la generació d'energia elèctrica i places reservades per a la càrrega de vehicles elèctrics en una localització urbana.
OBJECTIU 15. <i>Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.</i>	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 15. – La proposta de Modificació de PGOU preserva de la transformació els terrenys més propers a la riera de La Trencada.

3.4. CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

3.4.1. Criteris a considerar⁵

Confort per als vianants

Una de les condicions bàsiques per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana fora de casa és disposar d'un espai urbà confortable per a les persones vianants. Aquest confort té relació amb les jerarquies de la mobilitat, les velocitats de circulació, les dimensions, la percepció de seguretat, etc. Altres aspectes amb incidència al confort són el verd i la bellesa, les activitats i les funcions que s'hi desenvolupen, etc., tots ells, criteris de qualitat que es desenvolupen a escala de la Modificació de PGOU.

Els factors que s'han de considerar són:

- La prioritat per a vianants.
- La seguretat.

Prioritat per a vianants.

En la vida quotidiana fora de casa és essencial un bon dimensionat dels espais destinats als i les vianants. Cal avaluar si la dimensió de les voreres i els espais d'estada és suficient per a la mobilitat a peu, tenint en compte les diverses situacions quotidianes que es produeixen. Per exemple:

- Quan es porta un cotxet, carretó d'anar a comprar, etc.
- Quan s'acompanya una persona dependent
- Quan se circula en cadira de rodes
- Amb dificultats de mobilitat
- En el desenvolupament d'activitats recreatives.

Per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana s'han de posar les persones al centre de la planificació de l'espai públic, prioritzant una adequada jerarquia i dimensionat de la xarxa d'espais per a vianants.

Seguretat.

En la mobilitat a peu els encreuaments de les vies constitueixen un dels espais més insegurs per als vianants. L'escassetat de passos de vianants, l'estrès provocat pel temps insuficient per travessar (en el cas dels semàfors), la manca d'un espai segur i lliure d'obstacles al voltant de l'encreuament, o trams amb pendents pronunciats, condicionen els itineraris de la xarxa de la vida quotidiana, i particularment per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).

Transport públic i serveis

Disposar d'un bon transport públic des de casa a la feina i als principals equipaments i serveis de referència és fonamental per al bon desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors que s'han de considerar són

- L'ús de la bicicleta
- El transport públic
- Els serveis a l'espai públic.

Ús de la bicicleta.

Cal garantir un espai suficient i segur, així com la infraestructura necessària per fomentar l'ús de la bicicleta amb seguretat i confiança. S'evitaran possibles conflictes amb la resta de modes de desplaçament, tant a peu com de vehicles de motor.

Transport públic.

Cal considerar una correcta ubicació de les parades de transport públic en relació amb els llocs de residència i els serveis i equipaments d'ús quotidià, així com la freqüència de pas i la cobertura de recorreguts o la connectivitat multimodal (a peu + bus, bicicleta + bus).

Serveis a l'espai públic.

Cal considerar com es cobreixen les necessitats bàsiques de les persones, com, per exemple, lavabos públics amb canviadors, fonts d'aigua potable, taules de pícnic a prop dels espais d'estada i/o trobada.

Infraestructura verda de qualitat

La infraestructura verda en el teixit urbà és un element bàsic per a la millora de la salut de les persones i de la ciutat. Un bon estat del verd a la ciutat és un indicador de qualitat urbana i ambiental. Genera bellesa en els espais que ens envolten i ofereix més confort ambiental i sensorial, mitigant l'efecte de la calor, incrementant la resiliència urbana, i, per tant, la salut de les persones que l'habiten. Els carrers amb suficient arbrat viari, però també espais amb presència del verd en els seus diferents estrats (herbaci, arbustiu, i arbori), faciliten un bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat. L'enjardinament dels espais públics ha d'afavorir la infiltració de l'aigua de pluja per alimentar els aqüífers, per millorar la inèrcia tèrmica i la capacitat de retenir humitat, etc. Factors determinants de les condicions climàtiques a l'estiu i, per tant, de salut i benestar de les persones.

Espai públic funcional

Cal programar i garantir la funcionalitat de l'espai públic per al bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Una bona disposició dels elements i mobiliari urbà condiciona els recorreguts dels vianants i sobretot de determinats col·lectius o franges d'edat. D'igual manera l'existència d'espais funcionals i d'activitats a l'aire lliure per a totes les edats és fonamental per a l'ús i gaudi d'aquests espais. Aquesta funcionalitat es concretarà en:

- Els espais d'estada i descans.
- Els espais d'oci, joc, esport i salut.

Espais d'estada i descans.

La disponibilitat d'espais d'estada i suficiència d'elements per seure o descansar és fonamental en el bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat i molt especialment com a suport en els desplaçaments de la gent gran o les persones amb mobilitat reduïda que han de fer pauses en els seus desplaçaments. Aquests espais fomenten la socialització i enforteixen les comunitats i faciliten les tasques de cura i acompanyament en l'espai públic.

Espais d'oci, joc, esport i salut.

Cal disposar de suficients espais i elements que permetin desenvolupar les funcions de joc, lleure i esport a l'espai públic, ubicats en coherència amb els desplaçaments quotidians dels infants, la gent gran, les famílies, etc. El joc i les activitats promouen la convivència i la vida comunitària entre les diverses realitats socials i generacionals i faciliten les tasques de cura de les persones cuidadores. En aquests espais cal incorporar elements de joc i tipus d'activitats tenint en compte les diferents necessitats i requisits segons els grups d'edat.

Interacció amb el perímetre urbà

El confort o el benestar que ens produeix un espai urbà públic també està condicionat per les activitats que es produeixen a les parcel·les d'aprofitament privat: la qualitat i transparència de les façanes de l'entorn, i sobretot, les activitats que es produeixen en les plantes baixes, condicionen la percepció dels espais i, per tant, l'ús més quotidià de l'entorn urbà. Unes plantes baixes tancades, o amb usos que poden resultar incòmodes per als vianants, generen rebuig o fins i tot conflicte amb el

desenvolupament de la vida quotidiana al carrer. Unes plantes baixes amb comerç o activitats comunitàries, que tenen interacció amb l'exterior i que es relacionen amb la vida quotidiana, generen, en canvi, dinàmiques positives dels espais i sensació de confort i acompanyament.

Proximitat i ús eficient dels equipaments

La cobertura de serveis bàsics és un aspecte fonamental en el bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- Disposar d'equipaments de proximitat
- Preveure equipaments multifuncionals i amb eficiència horària

Equipaments de proximitat-

Disposar dels serveis bàsics a prop de casa millora la qualitat de vida quotidiana, sobretot pel que fa a les necessitats dels infants, gent gran o de persones dependents o amb mobilitat reduïda.

Equipaments multifuncionals i eficiència horària.

Cal millorar l'eficiència dels equipaments existents per tal d'incrementar l'oferta de serveis de manera paritària (per a dones i homes). Caldrà que els equipaments atenguin l'ús diferencial per sexe. Cal aprofitar la capacitat dels edificis públics en diferents franges horàries per poder incrementar els seus usos al llarg del temps, o incorporant nous programes en equipaments infrautilitzats. Cal tenir en compte els diferents requisits dels equipaments en funció de les activitats que s'hi desenvolupin en les diverses franges horàries o estacions de l'any.

Seguretat i claredat espacial

Cal assolir una percepció de seguretat i de claredat dels espais urbans per on ens movem per garantir el seu ús. Quan un determinat carrer o espai ens resulta insegur perquè hi ha racons foscos o amagats, o quan un espai ens genera sensació de desorientació perquè no hi ha continuïtat en les façanes que el delimiten, ja sigui perquè no llegim per on segueixen els carrers, o senzillament perquè ens resulta immens o sobredimensionat, evitem passar-hi o estar-hi gaire temps i, en conseqüència, esdevenen espais de rebuig per al desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- La llegibilitat i escala
- La visibilitat i seguretat

Llegibilitat i escala

La llegibilitat i l'escala adequada dels espais urbans són els factors que tenen la capacitat de generar sensació d'estar ben orientat, d'estar en un espai clar i que ens resulta comprensible, agradable i ajustat a la nostra escala, etc. Aquestes qualitats de l'entorn urbà fan que ens puguem construir una imatge mental de l'espai, ens orientem més fàcilment, i ens sentim més confortables. Conseqüentment es facilita el desenvolupament de les tasques de la vida quotidiana.

Visibilitat i seguretat

La sensació de seguretat en l'espai urbà és fonamental per poder desenvolupar funcions de vida quotidiana. La sensació de "Veure i ser vista" aporta seguretat a les

persones en l'espai públic, i també "la bona visibilitat i els eixos visuals faciliten el control informal. Els racons, les zones fosques, els passadissos, les entrades amagades són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius, i especialment les dones. Per tant, per fer front a les violències, i, en particular, masclistes, a l'espai públic s'ha d'evitar la creació d'espais amb visibilitat limitada, amb poca llum, desconnectats de la trama urbana, etc.

Qualitat i confort

Aspectes com la llum, el soroll i les olors són factors que generen sensació de benestar o incomoditat en un determinat espai urbà i influeixen en la qualitat dels espais on es desenvolupa la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- El confort lumínic i acústic
- La neteja i manteniment

Confort lumínic i acústic.

El confort lumínic sobre les voreres i l'espai dels vianants té una important rellevància per evitar espais foscos i manca de visibilitat si és insuficient, però també les molèsties que es poden generar per l'excés. El confort acústic de l'espai urbà passa per evitar excessos de decibels que alteren la tranquil·litat dels residents, produïts per qualsevol causa externa com pot ser el trànsit rodat, un mal ús de l'espai públic o usos i activitats incompatibles amb la residència, entre d'altres.

Neteja i manteniment.

L'estat de netedat i conservació de l'espai, el mobiliari urbà i la vegetació és un indicador que condiciona la imatge i percepció que tenim dels espais als quals es desenvolupa la vida quotidiana i, per tant, també són un factor al qual cal atendre.

Arrelament

Possibilitar l'arrelament a un barri o un entorn urbà determinat és clau per al manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana. El factor bàsic per garantir l'arrelament i el manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana és possibilitar la continuïtat de residència en un mateix àmbit urbà, i, per tant, disposar d'oferta d'habitatge assequible dins el propi barri, així com disposar d'un habitatge saludable, adaptat a les necessitats segons la configuració familiar, l'envelliment o els condicionants de mobilitat, etc.

Identitat i empoderament

Cal enfortir les relacions veïnals, els teixits socials i el sentiment de pertinença al lloc on vivim. Totes aquestes qüestions contribueixen a la construcció d'una bona xarxa social i, per tant, faciliten el desenvolupament de vida quotidiana al nostre entorn urbà. Es consideren els següents aspectes:

- Els elements històrics i d'identitat.
- Els espais de convivència.
- Els espais de participació.

Elements històrics i d'identitat.

El patrimoni, físic o intangible, enforteix el sentiment de pertinença a un lloc o a un determinat barri, formant part de la quotidianitat de les persones que hi resideixen, i són alhora valors que permeten enfortir els teixits socials.

Espais de convivència.

Cal fomentar la convivència entre diferents grups d'edat i cultures, així com enfortir la cohesió social en un entorn urbà. La capacitat d'un espai públic o un entorn urbà de donar servei a persones de diferents orígens, gèneres i edats és un indicador de diversitat, inclusió i d'intercanvi social. L'enfortiment de les comunitats i el bon veïnatge facilita les cures i l'ajuda mútua entre les persones que conviuen en un mateix entorn urbà.

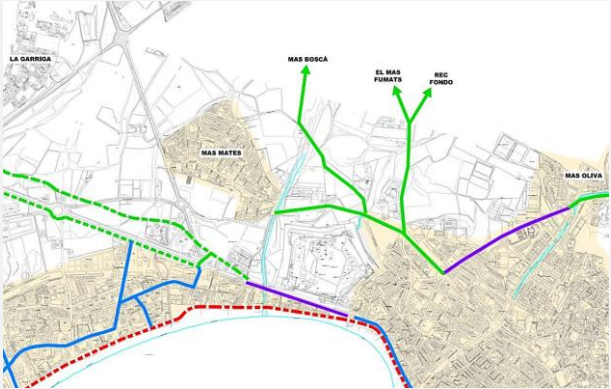
Espais de participació.

Cal incorporar el punt de vista de tots els col·lectius que conviuen en un determinat àmbit per poder donar resposta a les seves necessitats. És també essencial garantir la presència de persones cuidadores i cuidades, que són les principals usuàries dels entorns de vida quotidiana, i la representativitat de la diversitat de cultures, gènere i professions.

3.4.2. Mesures adoptades

En el següent quadre se sintetitza les mesures adoptades en la Modificació de PGOU en funció d'un ventall ampli de possibilitats.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
CONFORT PER A LA PERSONA VIANANT Prioritat al/la vianant - Planificar la xarxa de vianants amb jerarquia de primer nivell - Accés a la xarxa de vianants a una distància màxima de 200 m - Pas lliure en voreres sense obstacles, desitjable de 3,6 m - Velocitat reduïda del vehicle en entorns de vida quotidiana, màx. 30 km/h Seguretat i confort - Espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants, en un radi de 10 m (espai de vida) - Temps de semaforització segons les persones amb diferents tipus de mobilitat - Disponibilitat d'itineraris accessibles amb pendent inferior al 8% - Ús de paviments antilliscants en espais amb pendent	Les característiques dels espais lliures i vials públics que resultaran de la proposta de Modificació de PGOU permetran el compliment de: - L'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. - El Decret 209/2023, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya. La definició detallada dels itineraris de vianants dins dels espais lliures públics es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització en funció de l'ordenació detallada que resulti del PMU. En la urbanització dels passos de vianants es podrà deixar un entorn ampli sense obstacles que impedeixin la visibilitat. La topografia pròpia de l'àmbit permet l'accés a totes les parcel·les a través d'itineraris de vianants accessibles amb pendent inferior al 6%. En tots els trams els paviments seran antilliscants.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
TRANSPORT PÚBLIC I SERVEIS Fomentar l'ús de la bicicleta - Accés a la xarxa ciclable o de carrils bici, una distància màxima de 300 m - Disposar d'una parada de Bicing de proximitat a una distància màxima de 250 m - Creuaments segurs per als i les ciclistes - Aparcaments segurs per a bicis en equipaments, espais públics i estacions de transport públic Accés al transport públic - Cobertura de transport públic als equipaments i serveis de referència - Accés pròxim al bus de barri i a la resta de transport públic - Àrees d'intercanvi aparcament-bici-transport públic - Parades a demanda en horari nocturn i a persones amb mobilitat reduïda - Parades il·luminades, senyalitzades, amb informació de rutes i temps d'espera Serveis bàsics a l'espai públic - Disposar de fonts d'aigua potable de fàcil accés en parcs i places - Reservar espais per a lavabos, canviadors, i préstecs de joc en els espais lúdics - Permetre l'accés a lavabos públics en els equipaments de l'entorn	El Pla especial de la Gran Via, realitzat abans de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no incorpora estratègies de carril bici, tot i això, es preveu una nova implantació de xarxa ciclable en el municipi segons les noves normatives amb directrius orientades a la mobilitat sostenible.  PROPOSTES DE MOBILITAT CICLISTA. PLA DE MOBILITAT DE ROSES Les dimensions de la Gran Via al pas pel sector i de la franja lateral al sud destinada a espais lliures (49 metres) permeten incorporar-hi carrils bici. La Modificació permet incloure el desenvolupament de sistemes de transport públic i col·lectiu, ja que la Gran via ha de ser el principal eix de comunicació entre barris, així com el transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. El projecte d'urbanització que desenvolupi el PMU podrà preveure la resta d'elements que millorin els serveis bàsics a implantar en els espais públics.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
INFRAESTRUCTURA VERDA DE QUALITAT <i>Presència, qualitat i funció del verd urbà</i> - Donar jerarquia i continuïtat a la xarxa del verd: territori, ciutat, barri, carrer, casa - Accés a un espai verd de proximitat (més de 600 m²) a no més de 300 m de casa - Accés a un espai verd de referència (més de 3,5 ha) a no més de 750 m de casa - Tractar el verd amb els tres estrats vegetals (arbori, arbustiu i herbaci) - Crear espais d'ombra produïda preferentment pels arbres - Incorporar cobertes i mitgeres verdes en els edificis - Fomentar la conservació i ampliació del verd en l'àmbit privat - Quantificar i justificar l'espai verd real obligatori en cada pla o projecte - Ús de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor - Garantir un espai mínim de subsòl de qualitat	Amb les grans dimensions d'espais lliures públics que poden resultar en el sector, es preveu que siguin atractius per a donar servei als habitants situats a una distància superior als 300 m. Les dimensions de la Gran Via permetran la plantació d'arbrat donant un major confort als itineraris accessibles i de bicicletes.
ESPAI PÚBLIC FUNCIONAL <i>Espais d'estada i descans</i> - Disposar d'espais d'estada i descans de proximitat a una distància inferior a 100 m de casa - Disposar de mobiliari de descans al llarg dels recorreguts de vianants, a unes distàncies màximes de 75 m <i>Espais d'oci, joc, esport i salut</i> - Disposar d'espais de joc i trobada per a totes les edats, a una distància màxima de 250 m de casa - Projectar espais de joc versàtils i amb elements inclusius - Preveure espais amb taules de joc i pícnic als parcs i jardins - Preveure espais per a l'esport a l'aire lliure en els parcs i jardins	El projecte d'urbanització que desenvolupi el PMU distribuirà espais d'estada i descans als itineraris de vianants a distàncies inferiors a 50 metres. Els espais lliures inclouran camins amb el paviment adequat per a practicar esport (sautó).
INTERACCIÓ AMB EL PERÍMETRE URBÀ <i>Relació amb les plantes baixes</i> - Evitar trams continus de façana cega o amb activitats molestes per al vianant - Reservar espais de vida quotidiana a les plantes baixes, sobretot en equipaments - Fomentar la implantació d'activitats econòmiques o comunitàries en planta baixa	Es preveu la generació d'activitats al servei de la població, principalment a la façana de la Gra Via o ronda de circumval·lació.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
PROXIMITAT I ÚS EFICIENT DELS EQUIPAMENTS <i>Equipaments de proximitat</i> - Garantir la cobertura de serveis bàsics de proximitat (educatius, socio-sanitaris, culturals i de lleure), a una distància màxima de casa de 300 m - Implantar els equipaments de manera estratègica per activar l'espai públic amb poca activitat <i>Equipaments multifuncionals i eficiència horària</i> - Fomentar l'ús mixt dels equipaments nous i existents - Programar activitats en diferents franges horàries	Es preveu la reserva d'espai per a equipaments comunitaris que generarà una nova oferta de serveis a la població.
SEGURETAT I CLAREDAT ESPACIAL <i>Llegibilitat i escala</i> - Donar a l'espai públic la jerarquia, escala i proporcionalitat adequada a vianants - Claredat de recorreguts i senyalització dels elements de la xarxa de vida quotidiana <i>Visibilitat i seguretat</i> - Evitar els espais buits no urbanitzats o amb usos inadequats - Evitar racons i reculades de l'edificació que generen espais petits, foscos i poc visibles - Dotar els parcs, les parades de transport públic i els equipaments de punts d'emergència i SOS	La combinació d'espais destinats a itineraris de vianants i bicicletes amb l'enjardinament permetrà donar una escala més controlada als espais públics i tenir una bona visibilitat en tot moment. Els espais lliures adopten una configuració més oberta que en el planejament vigent.
QUALITAT I CONFORT <i>Confort lumínic i acústic</i> - Il·luminació homogènia i suficient evitant excessos i obstruccions de la llum - Evitar interferències molestes amb espais interiors, sobretot en zones residencials - Utilitzar barreres vegetals i paviments específics per esmorteir sorolls molestos - Establir el nivell màxim de soroll en àrees d'estada, descans i esbarjo que no sobrepassi els 55 dB <i>Neteja i manteniment</i> - Manteniment i bon estat de l'edificació i de l'entorn - Manteniment dels espais urbans, siguin públics o privats, en ús o en desús - Utilitzar espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric - Dimensió adequada dels escocells perquè l'arbrat no trenqui els paviments - Dotar de papereres els espais de joc, d'estada, les parades de transport, etc.	El projecte d'urbanització que desenvolupi el PMU estudiarà el nivell d'il·luminació dels itineraris de vianants i bicicletes, reforçant la intensitat als encreuaments de carrer. S'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric. Les superfícies enjardinades a l'entorn dels itineraris evitaran que les arrels dels arbres provoquin el trencament del paviment.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
ARRELAMENT <i>Habitatge</i> - Oferta física i econòmicament accessible per mantenir les xarxes de vida existents - Diversitat en les tipologies i flexibilitat en les distribucions - Disposar de sòl d'HPO en tots els barris, diversitat d'estatus socioeconòmics i d'edats - Garantir una bona ventilació i il·luminació natural, i disposar d'espais de contacte amb l'exterior - Disposar d'espais comunitaris i de cures a les plantes baixes	La Modificació preveu actualitzar la reserva de sòl destinat a habitatge protegit, que d'acord amb la legislació vigent és d'un 40% del sostre residencial (Llei 12/2023 de 24 de maig, per al dret a l'habitatge que ha modificat el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana). L'edificació plurifamiliar permet la inclusió de diversitat en les tipologies d'habitatge i distribució. Aquestes garantiran la ventilació i il·luminació natural i espais de contacte amb l'exterior.
IDENTITAT I EMPODERAMENT <i>Elements històrics i d'identitat</i> - Destacar el patrimoni local i crear llocs de trobada en els espais simbòlics - Donar visibilitat a tots els col·lectius, revisant el nomenclàtor de l'espai públic <i>Espais de convivència</i> - Instal·lar mobiliari variat a l'espai públic, que permeti diferents activitats i diversitat de persones usuàries al mateix temps - Fomentar programes d'intercanvi generacional i cultural - Programar usos comunitaris temporals en els buits urbans <i>Espais de participació</i> - Participació ciutadana amb diversitat d'especialitats, origen, edat i gènere - Presència de les persones cuidadores i dependents en els processos participatius	Es garanteix la protecció dels espais amb alta presència de jaciments arqueològics situats a les proximitats de la Ciutadella. El mobiliari urbà s'adaptarà a diversitat de persones usuàries (edat, capacitats, etc.)

4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

4.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

4.1.1. Estàndards

La Modificació que es proposa no incrementa el sostre edificable ni la densitat de l'ús residencial. En conseqüència, la Modificació manté els estàndards d'espais lliures públics i equipaments comunitaris del PGOU.

Les reserves per habitatge de protecció pública seran les que s'estableixin a la legislació vigent en el moment de tramitar el Pla de millora urbana del Sector 1.

4.1.2. Estructura proposada del sistema viari

La proposta d'ordenació solament concreta l'estructura general de la xarxa viària reconeixent les alineacions del Pla especial de la Gran Via. La resta de xarxa viària es determinarà en el PMU del Sector 1.

La Modificació de PGOU introdueix el criteri que els vials s'estructurin jeràrquicament de tal manera que el caràcter de la Gran Via sigui el d'un vial amb funció principal de distribució de la circulació en dos sentits mentre que la resta dels vials definits en el PMU siguin secundaris i en ells es produeixin els accessos a les parcel·les i l'aparcament, si s'escau en un únic sentit de circulació.

No s'estableix cap percentatge mínim de sòl per aquest sistema.

4.1.3. Sistema d'espais lliures públics

El subàmbit de superfície menor i més proper a la Ciutadella s'integrarà totalment al sistema d'espais lliures públics.

També s'incorporaran a aquest sistema els terrenys necessaris per a constituir franges de transició amb el sòl no urbanitzable i amb la urbanització de Mas Mates.



ALTERNATIVA A5

S'estableix la superfície mínima d'aquest sistema en el percentatge del 20% de la superfície total del sector.

4.1.4. Sistema d'equipaments comunitaris

Donat que l'edificació a l'àrea pròxima a la Ciutadella suposaria un increment significatiu de la perillositat es desestima aquesta localització per a ubicar-hi equipaments comunitaris.

La reserva per aquest sistema se situarà a l'àmbit de major dimensió, preferentment a l'extrem oest amb bona accessibilitat a través de la Gran Via i la rotonda de l'encreuament amb la carretera Gi-610.



ÀREA PREFERENT PER A LA UBICACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE I L'ACCESSIBILITAT

La nova posició dels equipaments comunitaris permet addicionalment controlar el resultat de l'edificació en una localització de gran visibilitat del perímetre del nucli urbà.

4.1.5. Aprofitament urbanístic i ordenació de l'edificació

Seguint els criteris d'ordenació de l'edificació i règim d'usos es proposa una nova regulació amb les següents característiques:

Tipologia edificació:	blocs plurifamiliars i/o unifamiliars.
Núm. màxim de plantes:	PB+4P.
Sòl privat màxim:	21.277,84 m2
Sostre edificable privat:	29.630,8 m2st
Sostre màxim destinat a usos diferents a l'habitatge:	20%

Amb aquests paràmetres s'ha elaborat un estudi d'una possible d'ordenació que no és vinculant a l'efecte de la futura redacció del PMU però que facilita la comprensió d'un possible resultat final i com seria possible resoldre totes les problemàtiques.

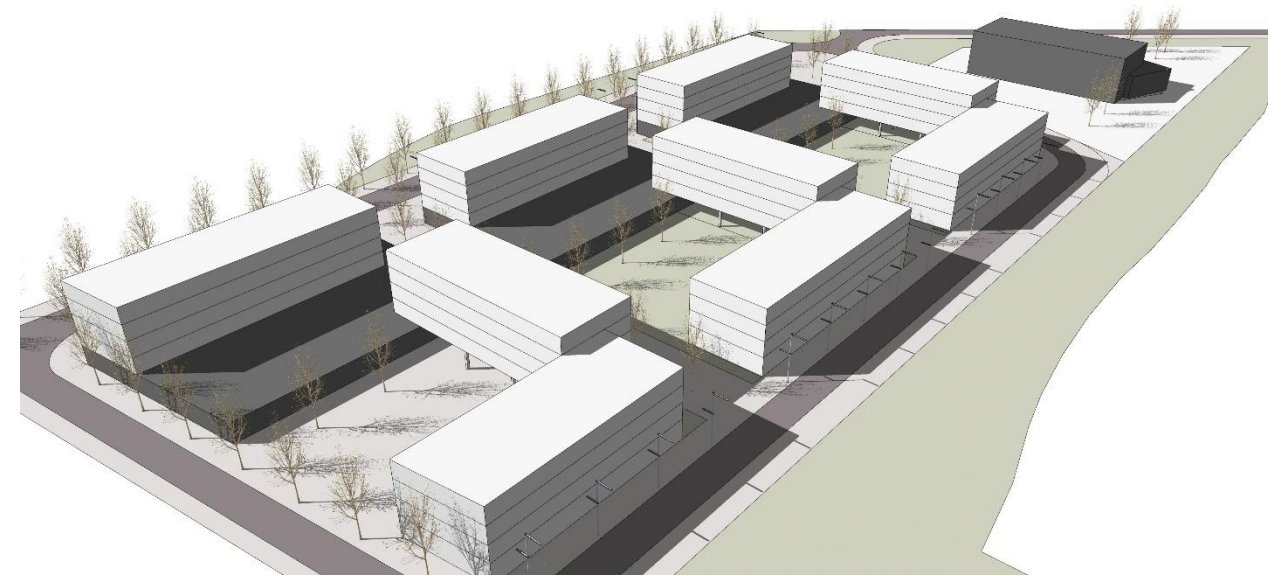
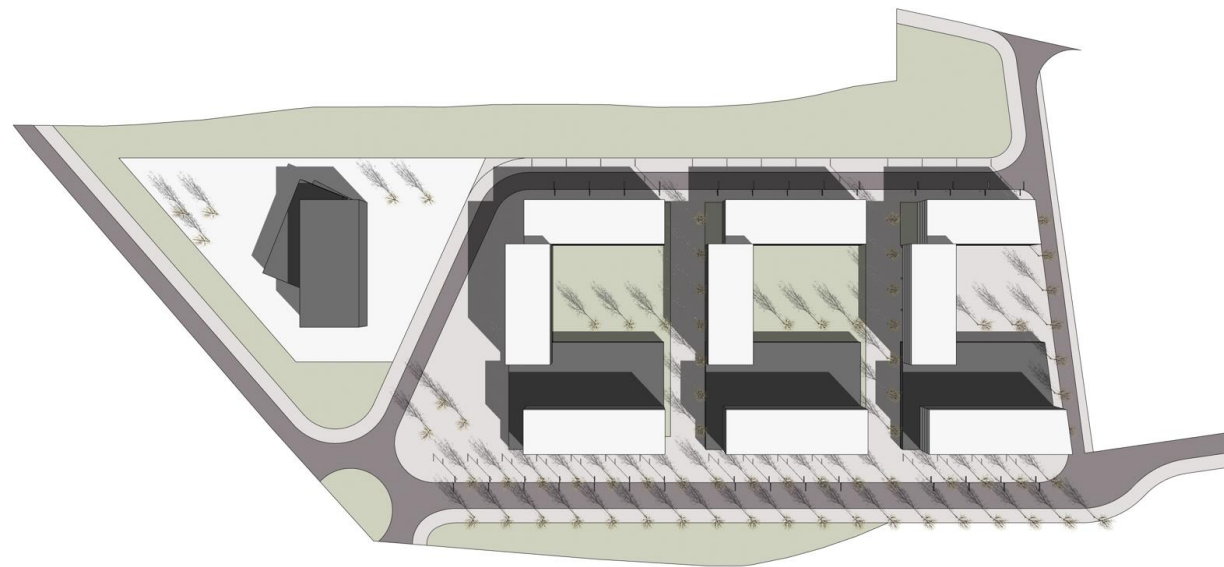
Les característiques d'aquesta ordenació indicativa serien les següents:

- Les plantes baixes dels edificis amb front a la Gran Via no es destinarien a ús d'habitatge. Aquesta determinació seria coherent per la incompatibilitat amb la possible situació d'inundació si la rasant del vial no es modifiques, però també s'explica per coherència amb la perspectiva de gènere generant usos de serveis en contacte amb la vorera i per tractar-se d'una via principal amb potencial per acollir activitats econòmiques que facilitin la mixticitat d'usos. Aquestes plantes

baixes podrien tenir una profunditat edificable major per facilitar l'obtenció de locals que siguin aptes per acollir un ventall ampli d'usos.

- Les tipologies escollides serien les d'edificació alineada a vial, òptima per al desenvolupament d'aquestes activitats econòmiques en contacte amb les voreres i també per a l'habitatge de protecció pública ja que és la que optimitza més eficaçment els costos de construcció.
- La quantitat màxima de sostre edificable permetria materialitzar-lo en illes semiobertes en les que els patis interiors tinguessin contacte amb els vials secundaris millorant el paisatge urbà i permetent la plantació d'arbrat tant a dins dels patis com a les voreres públiques que hi confrontarien
- Part de l'edificació podria deixar obertes les plantes baixes en forma de porxo que connectés visualment els patis entre ells i evitant l'efecte de la inundabilitat en no haver-hi contacte entre el terreny i el volum edificat.
- Solament se situarien habitatges en planta baixa a la franja més propera a Mas Mates on els terrenys no són inundables o els calats són ínfims. En el seu cas el paviment de la planta baixa es pot aixecar lleugerament sobre el nivell de la vorera, assegurant que els habitatges no seran inundables i dotant-los d'una situació de major privacitat en relació al trànsit de persones per la vorera.
- El nombre de plantes dels blocs serien de PB+4 a la Gran Via i combinant PB(porxada)+4 i PB+3 als blocs interiors.

Les imatges següents mostren el resultat de l'aplicació d'aquests criteris.





SUPERPOSICIÓ DELS CALATS A L'ORTOFOTO

A la imatge següent es mostren els calats en els punts singulars de l'ordenació en relació del terreny original abans d'alterar l'orografia.



VALORS DELS CALATS A PUNTS SINGULARS DE L'ORDENACIÓ INDICATIVA

Pel que fa a la compatibilitat de l'ordenació amb la inundabilitat s'ha considerat el raster de calats editat per l'ACA corresponent a la Costa Brava Nord. A la imatge següent els calats petits es mostren de color gris clar i els de major profunditat en gris fosc

De la superposició de l'ordenació indicativa amb el raster de calats s'obtenen valors molt moderats que amb tota probabilitat fan viable incorporar mesures correctores viables fins-i-tot en el supòsit de que s'adapti l'orografia per excloure completament la inundabilitat.

4.1.6. Gestió

La infraestructura viària general amb funció de ronda de circumval·lació definida al Pla especial de la Gran Via es podrà executar directament en el tram corresponent al desenvolupament del Sector 1, imputant-li el seu cost i obtenint els terrenys per cessió obligatòria i gratuïta a través de la tramitació del Projecte de reparcel·lació.

Tanmateix, és possible que el Sector 1 i el SUD2 no es desenvolupin simultàniament. En cas que el Sector 1 sigui el primer dels dos que s'urbanitzi caldrà assegurar la connexió del tram de Gran Via pel costat est amb la xarxa viària actual. En aquest sentit, es considera tècnicament viable aquesta connexió, ja que la finca afectada dins del SUD2 per a realitzar el tram de transició és de propietat de l'Ajuntament de Roses.



OBRES EXTERNES DE CONNEXIÓ DE LA VIALITAT

En tractar-se d'un sòl urbà no consolidat es cedirà el 10% aprofitament urbanístic.

4.2. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU

La proposta de Modificació de l'ordenació del PGOU de Roses requereix la modificació de les Normes urbanístiques en els següents punts:

- 1. Modificació de l'article 5 de les Normes urbanístiques de la MPGOU núm. 40.

A continuació es concreten les modificacions en cada un dels apartats.

4.2.1. Modificació de l'article 5 de les Normes urbanístiques de la MPGOU núm. 40

Es modifica l'article 5 de les Normes urbanístiques de la MPGOU núm. 40. El quadre següent compara la redacció d'aquest article en la seva versió original i la proposada en la Modificació:

NNUU PGOU	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
Article 5 Sector 1 en sòl urbà Resultat d'agrupar la UA 18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu. Es desenvoluparà mitjançant un PMU. Ús residencial Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic). Tipologia edificació: blocs plurifamiliars i/o unifamiliars. Alçària reguladora màxima: PB+6P. Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació . TOTAL SÒL: 55.382,9 m2 SÒL PÚBLIC: 34.155,1 m2 Vials i aparcaments (A i B): 17.471,8 m2 Espais lliures (C): 13.433,1 m2 Equipaments i dotacions (D): 3.250,2 m2 SÒL PRIVAT: 21.227,8 m2 Sòl residencial plurifamiliar i/o unifamiliar (9): 21.227,8 m2 SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT: 29.630,8 m2	Article 5 Sector 1 en sòl urbà Resultat d'agrupar la UA 18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu. Es desenvoluparà mitjançant un PMU. Ús residencial Es permet destinar en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 20% de l'aprofitament urbanístic). del sostre edificable a altres usos compatibles amb l'habitatge. Tipologia edificació: blocs plurifamiliars alineats a vial i/o unifamiliars. Alçària reguladora màxima: PB+6P PB+4P. Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica. TOTAL SÒL: 55.382,9 55.513,46 m2 SÒL PÚBLIC: 34.155,1 mínim 42.500 m2 Vials i aparcaments (A i B): 17.471,8 m2 Espais lliures (C): 13.433,1 25% m2 Equipaments i dotacions (D): 3.250,2 6% m2 SÒL PRIVAT: 21.227,8 màxim 13.013,46 m2 Sòl residencial plurifamiliar i/o unifamiliar (9): 21.227,8 màxim 13.013,46 m2 SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT: 29.630,8 m2 st CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA: - El sòl del subàmbit menor més proper a la Ciutadella s'incorporarà al sistema d'espais lliures públics. També s'incorporaran a aquest sistema els terrenys necessaris per a constituir franges de transició amb el sòl no urbanitzable i amb la urbanització de Mas Mates. - Les rasants del subàmbit nord i les plantes baixes de les edificacions s'hauran d'eleva com a mínim fins a la cota absoluta de 2,88 msnm, (WSE), excepte en les transicions necessàries per a la connexió amb la xarxa viària existent. - Els vials s'estructuraran jeràrquicament de tal manera que el caràcter de la Gran Via sigui el d'un vial amb funció principal de distribució de la circulació en dos sentits mentre que la resta dels vials definits en el PMU siguin secundaris i en ells es produeixin els accessos a les parcel·les i l'aparcament, si s'escau en un únic sentit de circulació. - Es reservarà el percentatge de sostre edificable destinat a habitatge de protecció pública que sigui aplicable en el moment de la seva tramitació. - La zonificació del sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.
DOCUMENTS NECESSARIS EN LA TRAMITACIÓ DEL PMU:
En la tramitació del PMU s'incorporaran els següents documents:
- Estudi d'inundabilitat en estat final que justifiqui que la modificació del relleu i la implantació de la nova edificació d'acord amb l'ordenació detallada seran compatibles amb el règim d'utilització dels terrenys inundables i no suposaran afectacions a terrenys externs al sector. - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de l'afectació a les infraestructures de mobilitat externes.

zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

L'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

De l'anàlisi realitzada es conclou que la modificació del PGOU proposada és necessària i oportuna pels següents motius:

- S'assegura la compatibilitat del planejament amb la inundabilitat.
- S'adapta el planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge i al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- S'eliminen les restriccions innecessàries als usos compatibles amb l'habitatge.
- Es redueix l'impacte paisatgístic de les edificacions reduint el nombre de plantes màxim admès i tractant adequadament els límits amb el sòl no urbanitzable
- S'assegura la viabilitat econòmica del sector.

4.6. CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

En la present modificació de PGOU no s'estableix l'ordenació detallada. En conseqüència serà el PMU del Sector 1 el que establirà els criteris per a les obres d'urbanització bàsiques a concretar en el corresponent Projecte d'urbanització.

4.7. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ

La legislació sectorial sobre accessibilitat és la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

1. **La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general,** del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.

2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat

justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

Tanmateix, recentment s'ha aprovat el Decret 209/2023, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya. Es preveu que en el moment de redactar el PMU del Sector 1 aquest text legal serà vigent.

Finalment, el PMU del sector 1 haurà de justificar el compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

4.8. COMPLIMENT DEL REIAL DECRET 314/2006, DE 17 DE MARÇ, PER QUAL S'APROVA EL CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. DOCUMENT BÀSIC SI 5. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI. INTERVENCIÓ DELS BOMBERS

El PMU del Sector 1 justificarà el compliment de les condicions d'aproximació i entorn del Reial decret 314/2006, de 17 de març, per qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. Document bàsic SI 5. Seguretat en cas d'incendi. Intervenció dels bombers.

4.9. AGENDA

Es preveuen els següents terminis per al desenvolupament de la Modificació de PGOU:

- Un termini d'un any, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació i el Pla de Millora urbana
- Un termini de dos anys a comptar de la data en què sigui executiu el PMU per a la presentació projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització dels àmbits.
- Un termini de dos anys, a comptar de la data de recepció de les obres d'urbanització, per a edificar el sòl d'aprofitament privat destinat a HPP.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels terminis, l'Ajuntament de Roses podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4.10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

En la tramitació del PMU del Sector 1 es redactarà un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de l'afectació a les infraestructures de mobilitat externes.

4.11. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.

La proposta de modificació puntual no comportarà cap increment de despesa en el pressupost municipal en relació al planejament vigent i si finalment es confirma la reducció de vialitat l'efecte seria la reducció de cost de manteniment. La Modificació tampoc generarà majors ingressos. Conseqüentment no es preveuen efectes econòmics de la Modificació de PGOU en les finances públiques.

5 DOCUMENT COMPRENSIU

5.1. OBJECTE DEL ANNEX

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda a article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'objecte del present annex és donar compliment a aquestes determinacions legals

5.2. SITUACIÓ I ÀMBIT

La present modificació es situa en l'àmbit conjunt format per dues àrees discontinües. La més gran se situa al sud de la urbanització Mas Mates i té una superfície de 47.456,99 m². La de dimensió menor se situa a l'oest de la Ciutadella i té una superfície de 8.056,57 m². La superfície total⁶ de l'àmbit de la Modificació és de **55.513,46 m²**.

Aquesta superfície és solament un 0,24% superior a la que consta a la MPGOU núm. 40 i s'explica per la major precisió de la cartografia de base actual.

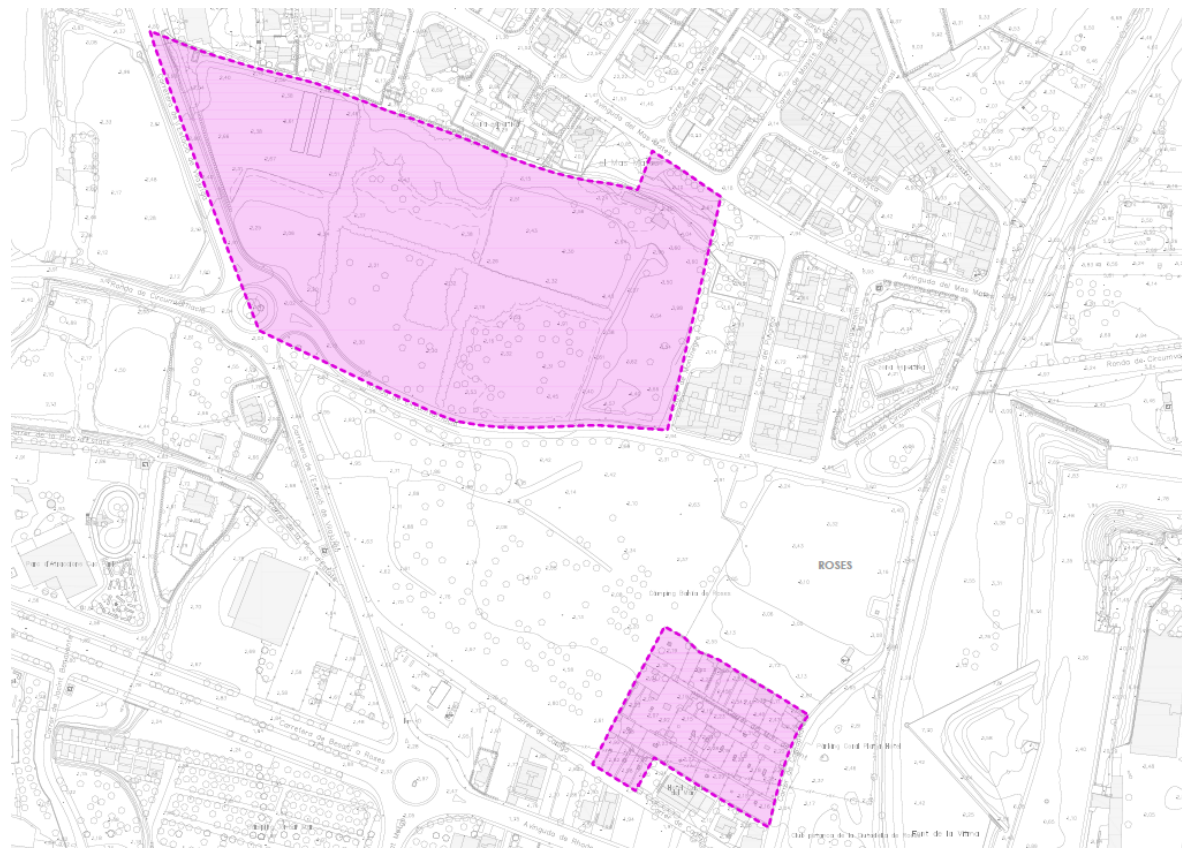
⁶ Les superfícies s'han mesurat sobre la base cartogràfica a escala 1:1000 de l'ICGC.

5.3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

L'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre 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 per la legislació sectorial., amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

D'acord amb la naturalesa de la present modificació, es considera procedent la suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització. L'àmbit de suspensió de tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització es determina gràficament a la imatge següent:



ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES.

5.4. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

5.4.1. Objectius

Els objectius de la modificació puntual són els següents:

En relació al PDURSNSL_Gi

- Ordenar el sector de manera que els usos admesos siguin coherents a l'afectació per inundació.
- Assegurar que amb la major impermeabilització i la modificació del relleu la nova urbanització no incrementi el risc d'inundació d'altres terrenys.
- Adequar els paràmetres urbanístics per a una millor integració de l'edificació amb el seu entorn.
- Definir el caràcter dels espais lliures.

En relació a les reserves d'habitatge de protecció pública:

- Adaptar el planejament a la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a l'habitatge.

En relació al sòl d'aprofitament privat:

- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.

Pel que fa a la viabilitat econòmica

- Establir les condicions per evitar la implantació innecessària d'infraestructures d'urbanització

Contribució de la Modificació de PGOU als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

5.4.2. Abast

L'abast normatiu de la modificació es concreta en els següents aspectes:

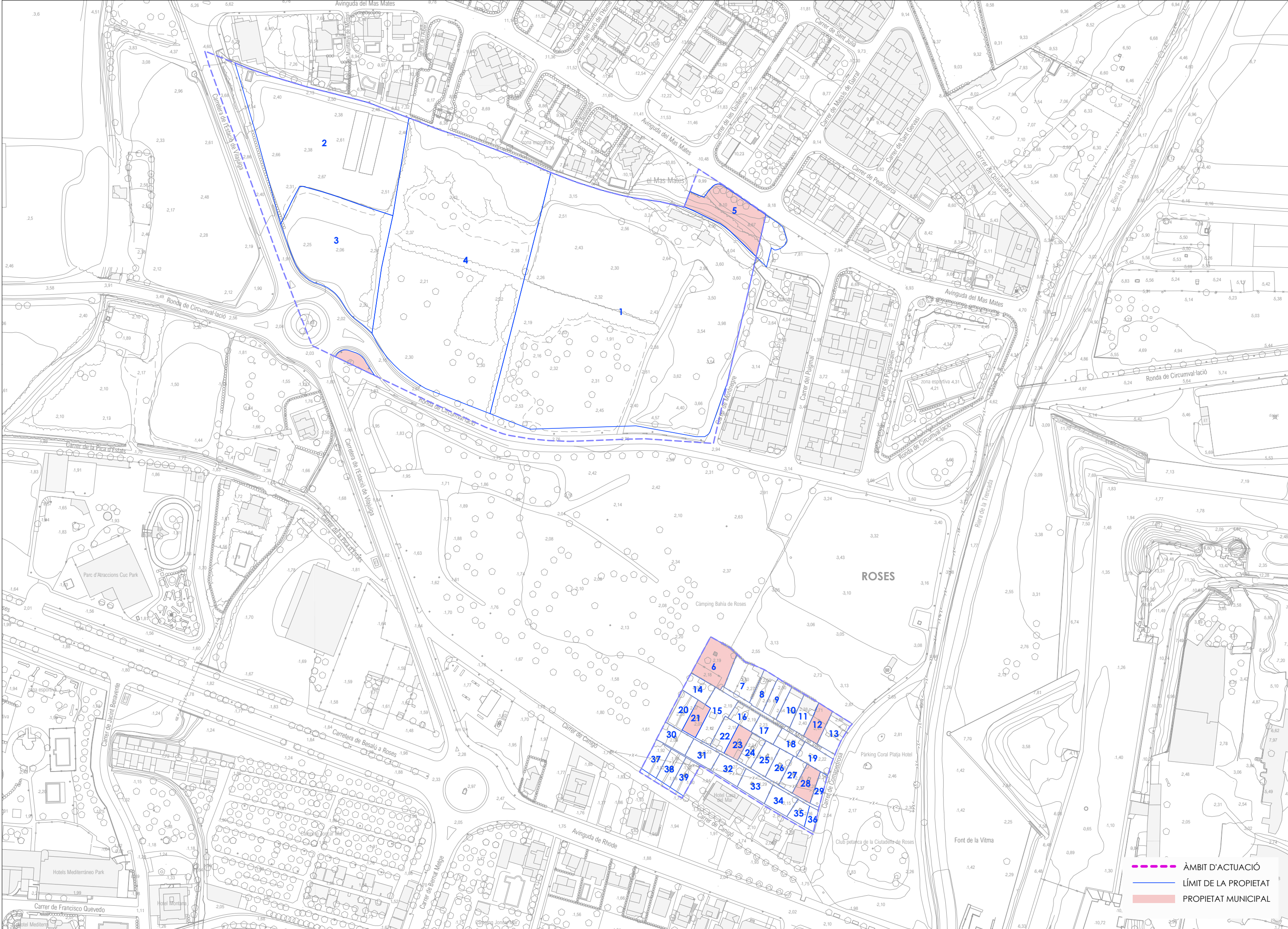
- Modificació de les normes urbanístiques (article 5 de la MPGOU40)

II. PLÀNOLS

	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01.	3.750/7.500	SITUACIÓ
i.02.	1.000/2.000	EMPLAÇAMENT
i.03	1.000/2.000	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
i.04a	1.000/2.000	PLA ESPECIAL GRAN VIA (2001)
i.04b	1.000/2.000	PLANEJAMENT ORDENACIÓ SECTORS I USOS DEL SÒL (2004)
i.05	1.000/2.000	INUNDABILITAT
i.06	750/1.500	ORDENACIÓ
i.06a	750/1.500	EXEMPLE DE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE ORTOFOTOMAPA
i.06b	750/1.500	EXEMPLE DE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. SOBRE ORTOFOTOMAPA
i.06c	750/1.500	EXEMPLE DE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ. CALATS T500 I RASANTS



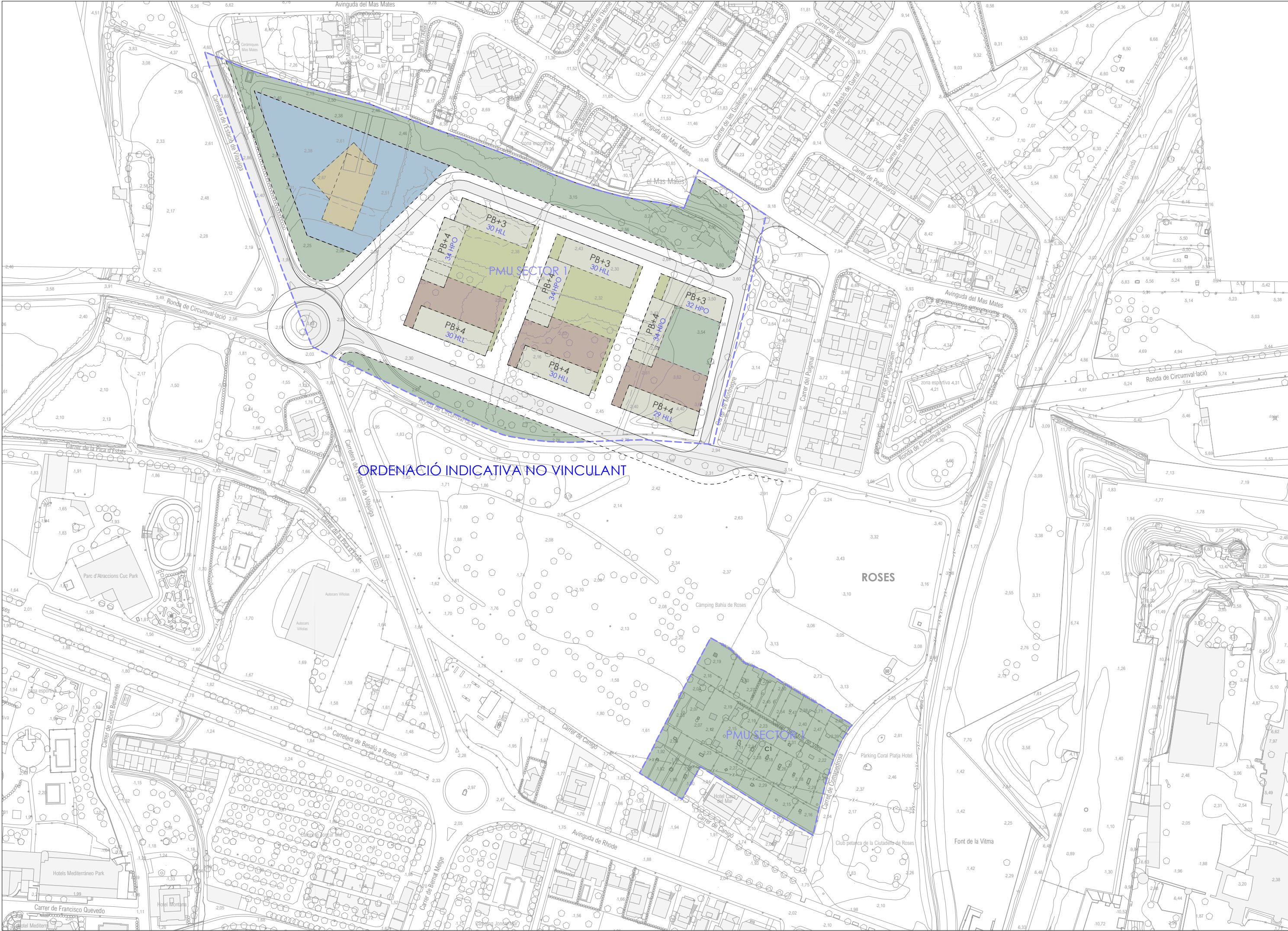
----- ÀMBIT D'ACTUACIÓ



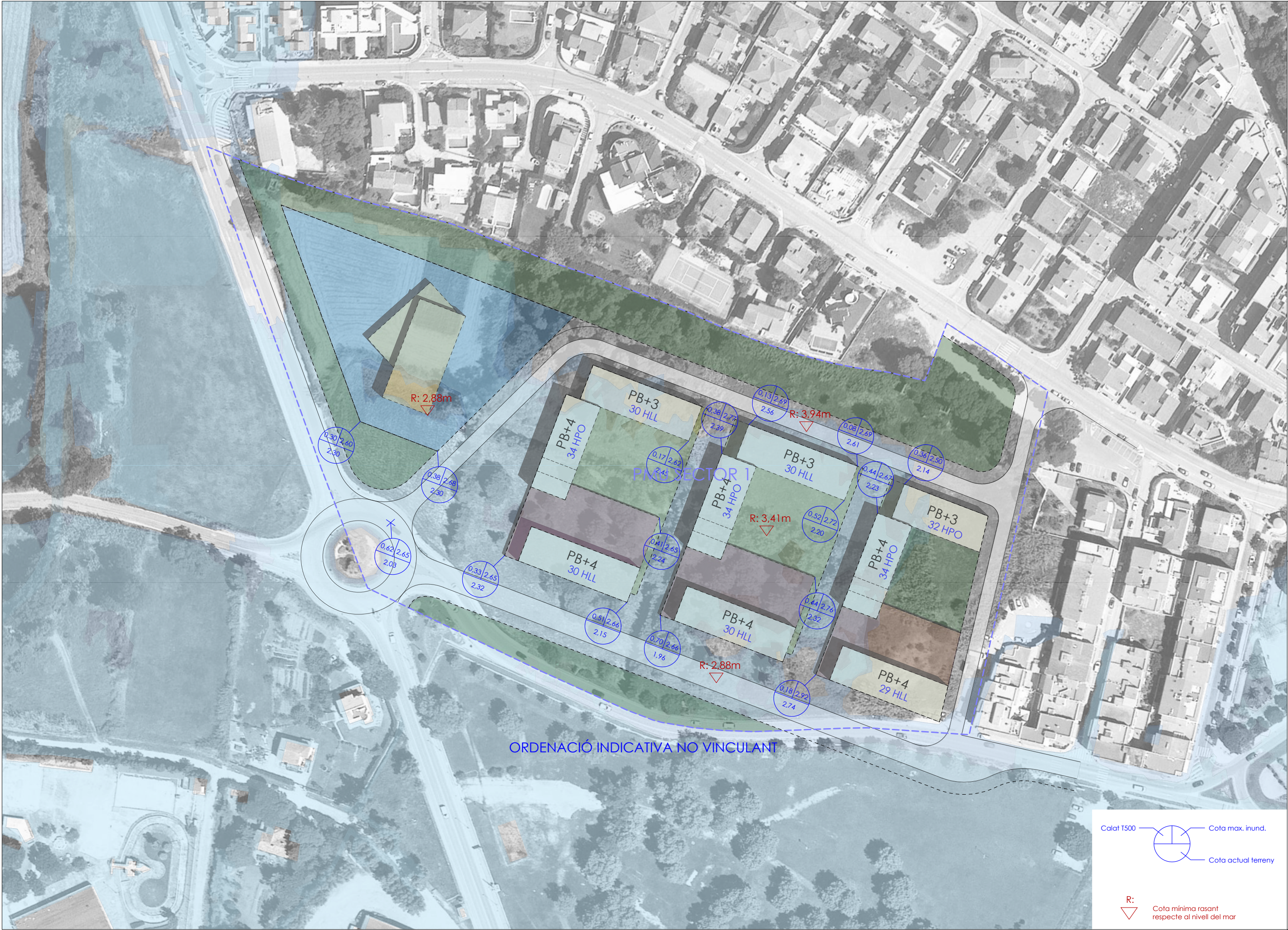
ÀMBIT D'ACTUACIÓ
LÍMIT DE LA PROPIETAT
PROPIETAT MUNICIPAL



----- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

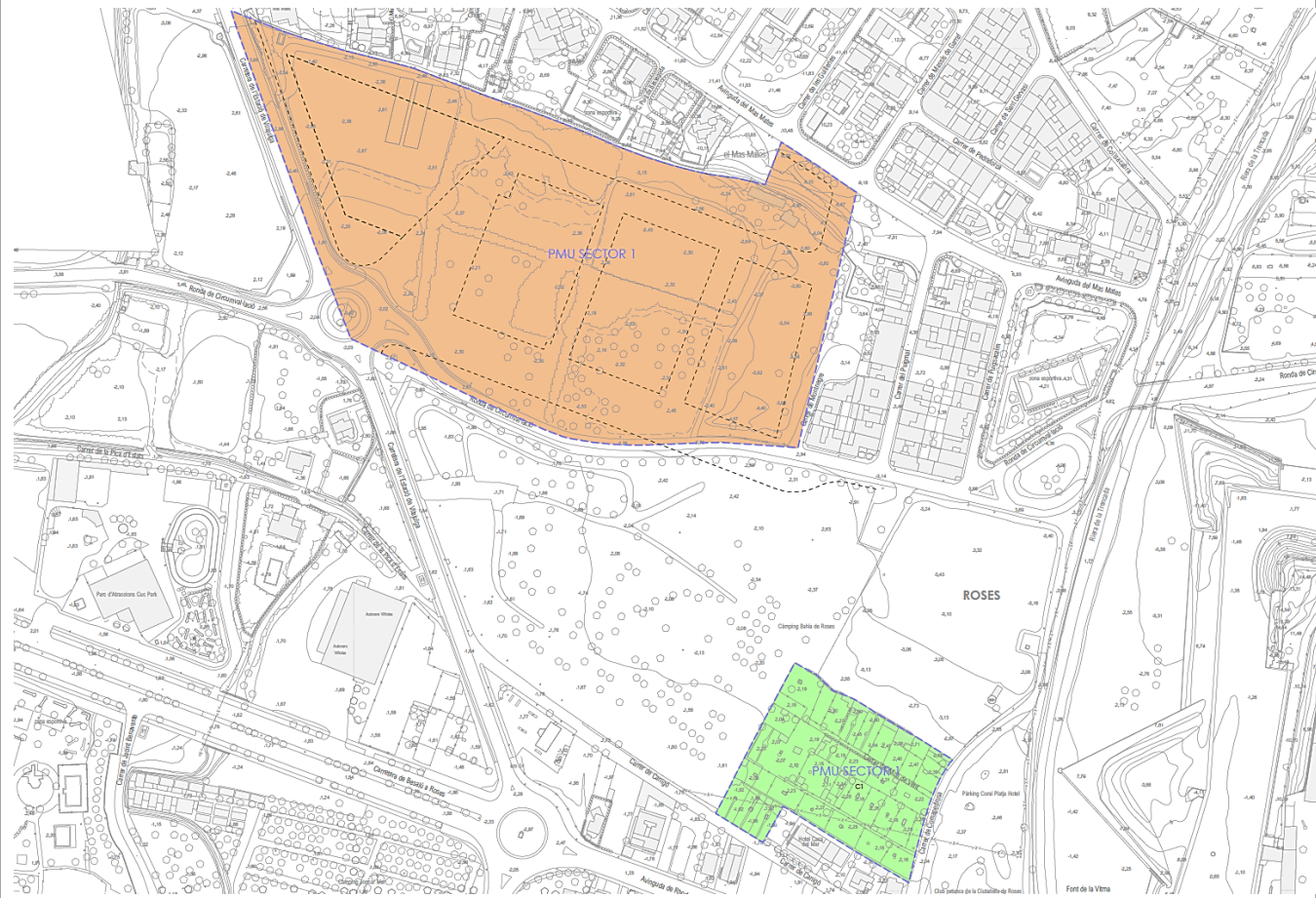






III. NORMES URBANÍSTIQUES

Fitxa normativa del PMU Sector 1

PMU SECTOR 1:	
	
Resultat d'agrupar la UA 18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu. Es desenvoluparà mitjançant un Pla de millora urbana	
SUPERFÍCIES:	
TOTAL SÒL:	55.513,46 m2
SÒL PÚBLIC:	mínim 42.500 m2
Espais lliures (C):	25%
Equipaments i dotacions (D):	6%
SÒL PRIVAT:	màxim 13.013,46 m2
Sòl residencial plurifamiliar:	màxim 13.013,46 m2
SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT:	29.630,8 m2st
DETERMINACIONS D'APLICACIÓ DIRECTA:	
El sòl del subàmbit menor més proper a la Ciutadella s'incorpora al sistema d'espais lliures públics, Clau C1.	

DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA:
S'incorporaran al sistema d'espais lliures públics els terrenys necessaris per a constituir franges de transició amb el sòl no urbanitzable i amb la urbanització de Mas Mates.
El projecte d'urbanització haurà d'incloure la definició i el cost de les actuacions, fora de l'àmbit, que garanteixin una connexió viària adequada i segura de la nova ronda de Circumval·lació amb el tram de vial preexistent més a l'oest pendent de reformar i resoldre la confluència amb el carrer Montnegre. El cost d'aquestes obres serà imputable al sector.
Les rasants del subàmbit nord i les plantes baixes de les edificacions s'hauran d'eleva re com a mínim fins a la cota absoluta de 2,88 msnm, (WSE), excepte en les transicions necessàries per a la connexió amb la xarxa viària existent.
Els vials s'estructuraran jeràrquicament de tal manera que el caràcter de la Gran Via sigui el d'un vial amb funció principal de distribució de la circulació en dos sentits mentre que la resta dels vials definits en el PMU siguin secundaris i en ells es produeixin els accessos a les parcel·les i l'aparcament, si s'escau en un únic sentit de circulació.
La xarxa viària local connectarà l'avinguda del Mas Mates amb la Gran Via completant el carrer del Montnegre.
Es reservarà el percentatge de sostre edificable destinat a habitatge de protecció pública que sigui aplicable en el moment de la seva tramitació.
La zonificació del sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.
Ús dominant residencial. Es permet destinar un màxim d'un 20% del sostre edificable a altres usos compatibles amb l'habitatge.
Tipologia edificació: blocs plurifamiliars alineats a vial. Alçària reguladora màxima: PB+4P.
DOCUMENTS NECESSARIS EN LA TRAMITACIÓ DEL PMU:
Estudi d'inundabilitat en estat final que justifiqui que la modificació del relleu i la implantació de la nova edificació d'acord amb l'ordenació detallada seran compatibles amb el règim d'utilització dels terrenys inundables i no suposaran afectacions a terrenys externs al sector.
Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i de l'afectació a les infraestructures de mobilitat externes.
Estudi d'inundabilitat en estat final que justifiqui que la modificació del relleu i la implantació de la nova edificació d'acord amb l'ordenació detallada seran compatibles amb el règim d'utilització dels terrenys inundables i no suposaran afectacions a terrenys externs al sector.
Estudi paisatgístic.
Estudi de viabilidad econòmica.
Informe de l'entitat titular i/o gestora del servei urbanístic d'abastament d'aigua potable sobre la suficiència dels recursos d'aigua actualment disponibles (amb referència al títol concessional) en el sistema d'abastament municipal per a atendre les demanda d'aigua pel desenvolupament del sector, així com la descripció i justificació de les actuacions, si calen, fora de l'àmbit del sector relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxa d'abastament, que s'hauran d'incorporar al projecte d'urbanització del sector
CONDICIONS DE GESTIÓ:
Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.
Cessió d'aprofitament: 10%

Disposició derogatòria

Amb l'entrada en vigor d'aquestes normes urbanístiques, queda derogat l'article 5 de les Normes urbanístiques de la modificació puntual núm. 40 del Pla general d'ordenació urbana de Roses a l'àmbit de la UA 18, UNP-4, UA 40, UA 44 i el sòl urbà que confronta amb l'av. de Rhode. (Aprovació definitiva CTU 04.11.2003).

IV. ANNEX 1. ACREDITACIÓ DE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

10/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GK2195470

Registadores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de expedición: 15 de febrero de 2022.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3699920/EG1739N/0001/IE

Datos Registrales

Tomo : 3066

Libro: 664

Folio: 3

Finca: 355 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000073983

RUSTICA hoy URBANA: HUERTA en el término de Roses, conocida por Huerta de Romañach, con una casa o cabaña, señalada actualmente de número veintinueve y aljibes en la propia huerta, Ronda de Circunval·lació, número sesenta y siete, de diez vesanas de superficie, es decir, **DOSCIENTAS DIECIOCHO áreas SETENTA centiáreas**. LINDA: Norte, y Este, Demetria Matas de Falp; Sur, carretera pública; y Oeste, Esteban Guerra.

TITULARES:

SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A. =SAREB=, con NIF. A86602158, adquirió la finca de que se trata por cesión, en virtud de escritura nº 1833 autorizada por el Notario de Barcelona, ROCIO MAESTRE CAVANNA, el 10 de octubre de 2013, que motivó la inscripción 19ª de la finca número 355, al folio 3 del tomo 3066, libro 664 de Roses.

CARGAS:

Que la finca de que se trata se encuentra, según el Registro, **LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES**.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION: No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

* A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros



C.S.V. : 2170199838942F86

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág: 2 of 4

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 814

Libro: 36

Folio: 10

Finca: 371 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000074102

RUSTICA: Pieza de tierra campo, situada en el término municipal de Roses y territorio "La Llosa en el Manso Climent", de cabida CUARENTA Y TRES áreas SETENTA Y CUATRO centiáreas. **LINDA:** al Este, con Esteban Guerra; al Sur, con el camino de Castelló; al Oeste, con el camino del Manso Climent; y al Norte, con José Matas.

TITULARES:

JUAN VICENS DENCLAR, con NIF. *****0902X, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 313 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 7 de febrero de 1989, que motivó la inscripción 9ª de la finca número 371 de Roses.

CARGAS:

Que la finca de que se trata se encuentra, según el Registro, LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 1098

Libro: 43

Folio: 19

Finca: 511 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000023179

RUSTICA: VIÑA destruída por la filoxera, hoy campo, sito en el término municipal de Rosas, denominado Marge de las Forcas, de cabida aproximada cuatro vesanas, equivalentes a OCHENTA Y SIETE áreas CUARENTA Y OCHO centiáreas. **LINDA:** por Oriente y Mediodía, con Don Juan Bautista Romañach; por Poniente, con los herederos de Raimundo Mairó y con Juan Denclar; y por Norte, con los herederos de José Mata y Frigola.

TITULARES:

NARCISO GUERRA SALAMO S.L., con NIF. *****8552, adquirió la finca de que se trata por aportación, en virtud de escritura autorizada por el notario de Barcelona, JUAN VECIANA VILA, el 15 de junio de 1987, que motivó la inscripción 14ª de la finca número 511 de Roses.

CARGAS:

Que la finca de que se trata se encuentra, según el Registro, LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 2945

Libro: 543

Folio: 1

Finca: 1248 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000081414

RUSTICA: Pieza de tierra olivar sita en el término municipal de Roses, territorio LA AMBROLLA. De unas DOS vesanas, es decir, CUARENTA Y TRES áreas SETENTA Y CUATRO centiáreas. **LINDA:** Este, Domingo Dunjó; Sur, Leandro Cervera; Oeste, camino carretero; y Norte, sucesores de Juan Mallol.

TITULARES:

MARIA EUGENIA OLIVA OLIVERAS, con NIF. *****964L, adquirió la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura nº 1531 autorizada por el notario de Roses, RAFAEL MARQUEZ MONTORO, el 21 de noviembre de 2001, que motivó la inscripción 14ª de la finca número 1248 de Roses.

CARGAS:

Que la finca de que se trata se encuentra, según el Registro, LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3400001/EG1830S/0001/JQ

Datos Registrales

Tomo : 2699

Libro: 366

Folio: 157

Finca: 1759 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000085597

URBANA: Pieza de tierra campa sita en el término de Roses, detrás de las Murallas del Castillo, Ronda Circunval.lació, cincuenta y tres, denominada "La Closeta", de dos vesanas y ochenta y cinco céntimos, es decir, SESENTA Y DOS áreas TREINTA Y TRES centiáreas. LINDA: Este, Juan Bautista Romañach y Jacinto Morell; Sur, carretera rural; Oeste y Norte, Juan Denclar.

TITULARES:

MARGIRO PROMOCIONS S.L., con NIF. B17846650, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 838 autorizada por el notario de Girona, JOSE A. GARCIA CABALLER, el 1 de abril de 2005, que motivó la inscripción 9ª de la finca número 1759 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 31/05/2005, al margen de la inscripción 9ª de la finca número 1759 de Roses, al folio 157 del tomo 2699, libro 366.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797208/EG1739N/0001/ME

Datos Registrales

Tomo : 2956

Libro: 554

Folio: 53

Finca: 2197 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000088987

URBANA, antes rústica: Huerto sito en término municipal de Roses, denominado del Rastrillo, hoy Lloc Molí de Vent, once-B. De cabida QUINIENTOS VEINTE metros, TREINTA Y CINCO decímetros cuadrados. LINDA: al Noreste, en parte con parcela 184 del polígono 8, propiedad del institut Català del sòl, referencia 17161A008001840000BB, y en poca parte con la parcela 187 del polígono 8, propiedad de Ana Ferrer Caner, referencia 17161A008001870000BQ; al Noroeste, con parcela 184 del polígono 8, propiedad del institut Català del Sòl, referencias 17161A008001840000BB; al Sudeste, finca señalada con el número 14 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Ramón Ferrer Camps, referencia 3797207EG1739N0001FE, y, en poca parte, con camkino; al Sudoeste, parte con finca señalada con el número 11 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Esteban Palou Soler, referencia 3797209EG1739N0001OE, y, en poca parte, con finca señalada con el número 9 de Lloc Molins de Vent, propiedad de Carlos Pàramo Ponsetí, referencia 3797210EG1739N0001FE.

TITULARES:

AJUNTAMENT DE ROSES, con NIF. *****100A, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 323 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 4 de marzo de 2014, que motivó la inscripción 8ª de la finca número 2197 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 14/04/2014, al margen de la inscripción 8ª de la finca número 2197 de Roses, al folio 53 del tomo 2956, libro 554.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797203/EG1739N/0001/QE

Datos Registrales

Tomo : 2811

Libro: 409

Folio: 108

Finca: 2203 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089045

URBANA.- PIEZA DE TIERRA sita en el término de Roses, denominada Camp del Rastrillo, Molins de Vent, seis. De cuarenta y nueve palmos de ancho, por diecisiete de largo, o sea, la extensión superficial de DOSCIENTOS DIECISEIS metros, TREINTA Y NUEVE decímetros cuadrados. LINDA: Oeste y Sur, Francisco Vigo; Norte, Juan Turró,; y Este, Fernando Cusí.

TITULARES:

OBJECTIU IMMOGESTIO S.A., con NIF. A17217902, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 569 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 21 de mayo de 2001, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 2203 de Roses.

CARGAS:

1) Afecta, durante cinco años, al pago de las liquidaciones que, en su caso puedan practicarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha 21/06/2001, al margen de la inscripción 5ª de la finca número 2203 de Roses al folio 108 del tomo 2811, libro 409..

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de expedición: 25 de noviembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797202/EG1739N/0001/GE

Datos Registrales

Tomo : 2953

Libro: 551

Folio: 142

Finca: 2205 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089069

URBANA, antes rústica: Pieza de tierra **huerto** llamado del Rastrillo, situado en término de Roses, hoy Lloc Molins de Vent, cuatro. De superficie **DOSCIENTOS VEINTISIETE metros, NOVENTA decímetros** cuadrados. LINDA: al Noreste, parcela 187 del polígono 8, propiedad de Ana Ferrer Caner, referencia 17161A008001870000BQ; al Noroeste, finca señalada con el número 6 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Objectiu Inmogestió, S.A., referencia 3797203EG1739N0001QE; al Sudeste, finca señalada con el número 2 del Lloc Molins de Vent, propiedad del Hospital Psiquiàtric de Salt, referencia 3797201EG1739N0001YE; y al Sudoeste, camino.

La descrita finca **es indivisible** según ley de 15 de julio de 1.954, sobre extensiones mínimas de cultivo.

TITULARES:

AJUNTAMENT DE ROSES, con NIF. P1716100A, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 323 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 4 de marzo de 2014, que motivó la inscripción 6ª de la finca número 2205 de Roses.

CARGAS:

1) **Afección** al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 14/04/2014, al margen de la inscripción 6ª de la finca número 2205 de Roses, al folio 142 del tomo 2953, libro 551.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de expedición: 25 de noviembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797223/EG1739N/0001/SE

Datos Registrales

Tomo : 2956

Libro: 554

Folio: 58

Finca: 2208 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089090

URBANA, antes rústica: **Pieza de tierra campa**, sita en el término municipal de Roses, partida Camp del Rastrillo, **calle E, veinte**, que tiene una superficie de **CIENTO OCHENTA Y SIETE metros, CUARENTA Y SIETE decímetros cuadrados**. LINDA: al Noroeste, parte con finca señalada con el número 11 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Esteban Palou Soler, referencia 3797209EG1739N0001OE, y parte con finca señalada con el número 9 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Carlos Pàramo Ponsetí, referencia 3797210EG1739N0001FE; al Noroeste, finca señalada con el número 15 de la calle E, propiedad de Roser Blanch Berta, referencia 3797224EG1739N0001ZE; al Sudeste, con la citada finca del Sr. Pàramo; y al Surdoeste, camino.

TITULARES:

AJUNTAMENT DE ROSES, con NIF. P1716100A, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 323 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 4 de marzo de 2014, que motivó la inscripción 7ª de la finca número 2208 de Roses.

CARGAS:

1) **Afección al I.T.P. y A.J.D.**, por plazo de 5 años, según nota de fecha 14/04/2014, al margen de la inscripción 7ª de la finca número 2208 de Roses, al folio 58 del tomo 2956, libro 554.

- *Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.*

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado



Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797219/EG1739N/0001/EE

Datos Registrales

Tomo : 3250

Libro: 848

Folio: 43

Finca: 2211 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089120

URBANA: Solar situado en el término municipal de Roses, territorio Camp del Rastrillo, calle E, número diez. De superficie ciento noventa y cinco metros cuadrados. LINDA: al Norte, Joaquín Gonzalez Coll -Molins de Vent, nº 3- y Siva Adriana Romañach Giménez -Molins de Vent, número 5-; al sur, calle E; al Este, Baudilio Brunet Martinolas -calle E, número 8-; y al Oeste, antonio Gil Pairet -calle E, número 12-.

Finca coordinada gráficamente con el Catastro, a fecha 02.04.2024.

TITULARES:

ROSA JACOMET CADAYA, con NIF. *****141W

EVA NOGUER JACOMET, con NIF. *****539E

ROSA JACOMET CADAYA, adquirió el usufructo de la finca de que se trata por y entrega de legado, en virtud de escritura nº 2195 autorizada por el notario de Figueres, JOAN FORTANER TORRENT, el 28 de noviembre de 2023, que motivó la inscripción 6ª de la finca número 2211 de Roses

EVA NOGUER JACOMET, adquirió la nuda propiedad de la finca de que se trata por herencia y, en virtud de escritura nº 2195 autorizada por el notario de Figueres, JOAN FORTANER TORRENT, el 28 de noviembre de 2023, que motivó la inscripción 6ª de la finca número 2211 de Roses

CARGAS:

1) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 02/04/2024, al margen de la inscripción 6ª de la finca número 2211 de Roses al folio 43 del tomo 3250, libro 848.

2) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 02/04/2024, al margen de la inscripción 6ª de la finca número 2211 de Roses al folio 43 del tomo 3250, libro 848.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de expedición: 25 de noviembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797221/EG1739N/0001/JE

Datos Registrales

Tomo : 2122

Libro: 191

Folio: 131

Finca: 2212 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089137

URBANA, antes rústica: Pieza de tierra huerto en término de Roses, llamada "Camp del Rastillo", calle E, catorce. De superficie **CIENTO OCHENTA Y OCHO metros, NOVENTA Y OCHO decímetros** cuadrados. LINDA: al Noreste, finca señalada con el número 7 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Sebastián Salellas Pastor, referencia 3797211EG1739N0001ME, y, en poca parte, con finca señalada con el número 5 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Miguel Romañach Roviera, referencia 3797212EG1739N0001OE; al Noroeste, finca señalada con el número 16 de la calle E, propiedad de M^a Eugenia Oliva Oliveras, referencia 3797222EG1739N0001EE; al Sudeste, finca señalada con el número 12 de la calle E, propiedad de Antoniok Gil Pairet, referencia 3797220EG1739N0001IE; y al Sudoeste, camino.

TITULARES:

AJUNTAMENT DE ROSES, con NIF. P1716100A, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura n^o 323 autorizada por el notario de Roses, **CARLOS PONS CERVERA**, el 4 de marzo de 2014, que motivó la inscripción 7^a de la finca número 2212 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 14/04/2014, al margen de la inscripción 7^a de la finca número 2212 de Roses, al folio 131 del tomo 2122, libro 191.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones



Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797224/EG1739N/0001/ZE

Datos Registrales

Finca: 2213 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000021861

URBANA: Parcela de terreno sita en la calle E-quince, parcela veinticuatro, del término municipal de Roses, con una superficie de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO metros cuadrados. LINDA: al Norte, con finca de Esteve Palou Soler, con referencia catastral 3797209EF1739N0001OE; al Sur, con finca de Dolores Palós Corcoll, con referencia catastral 3797231EG1739N0001AE; al Este, con finca del Institut Català del Sol, con referencia catastral 3797223EF1739N0001SE y con camino; y al Oeste, con límite del suelo urbano.

Finca no coordinada gráficamente con el Catatro.

TITULARES:

ROSER BLANCH BERTA, con NIF. *****7001P

JAUME BLANCH BERTA, con NIF. *****750J

JOSE BLANCH PEREZ, con NIF. *****987C

ANTONI BLANCH PEREZ, con NIF. *****366S

SINOLS S.L., con NIF. *****2406

ROSER BLANCH BERTA y JAUME BLANCH BERTA, adquirieron cada uno de ellos una cuarta parte indivisa en plena propiedad de la finca de que se trata por expediente reanudador de tracto, en virtud de testimonio de resolución expedido por el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Figueres, el 12 de marzo de 2009, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 2213 de Roses.

JOSE BLANCH PEREZ, adquirió una octava parte indivisa en plena propiedad de la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura nº 1117 autorizada por el notario de Figueres, MIGUEL ANGEL VERA MORENO, el 7 de julio de 2023, que motivó la inscripción 6ª de la finca número 2213 de Roses.

ANTONI BLANCH PEREZ, adquirió una octava parte indivisa en plena propiedad de la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura nº 1850 autorizada por el notario de Figueres, MIGUEL ANGEL VERA MORENO, el 15 de noviembre de 2023, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 2213 de Roses.

SINOLS S.L., adquirió una cuarta parte indivisa en plena propiedad de la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 694 autorizada por el notario de Figueres, GUILLERMO COLOMER LLORET, el 14 de mayo de 2009, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2213 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 08/01/2024, al margen de la inscripción 5ª de la finca número 2213 de Roses al folio 36 del tomo 3116, libro 714.

2) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 27/06/2024, al margen de la inscripción 6ª de la finca número 2213 de Roses.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797220/EG1739N/0001/IE

Datos Registrales

Tomo : 3026

Libro: 624

Folio: 166

Finca: 2214 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089144

RUSTICA: Pieza de tierra campa sita en el término municipal de Roses, territorio Rastrillo. De superficie CIENTO NOVENTA Y DOS metros, CINCUENTA Y CUATRO decímetros cuadrados. **LINDA:** Norte y Sur, con Francisco Vigo Trull; Este, con restante finca vendida a Juan Estebe Pau; y Oeste, con restante finca vendida a Salvador Gispert.

TITULARES:

ANTONIO GIL PAIRET, con NIF. *****840R, adquirió la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura nº 1990 autorizada por el notario de L'Hospitalet de Llobregat, FRANCISCO JAVIER COMPANY RODRIGUEZ-MONTE, el 7 de abril de 2005, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2214 de Roses.

CARGAS:

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha 07/06/2005, al margen de la inscripción 4ª de la finca número 2214 de Roses al folio 166 del tomo 3026, libro 624.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de expedición: 25 de noviembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797205/EG1739N/0001/LE

Datos Registrales

Tomo : 3188

Libro: 786

Folio: 144

Finca: 2220 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089175

URBANA, antes rústica: **Pieza de tierra camp**a sita en el término municipal de Roses, territorio Rastrillo, hoy Molins de Vent, diez. De cabida **DOSCIENTOS VEINTITRES metros** cuadrados. LINDA: al Norte, parcela 187 del polígono 8 del catastro de rústicas, referencia catastral 17161A008001870000BQ, de Ana Ferrer Caner; al Sur, camino; al Este, finca señalada de número 8 del paraje Molins de Vent, referencia catastral 3797204EG1739N0001LE, de José Seguer; y al Oeste, finca señalada con el número 12 del paraje Molins de Vent, referencia catastral 3797206EG1739N0001TE, de Pedro Ripoll Vilella.

- Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARES:

CARMEN CALPENA GUALDE, con NIF. ****952Q adquirió el usufructo de la finca de que se trata por entrega de legado y, en virtud de escritura nº 822 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 15 de mayo de 2017, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2220 de Roses.

MIGUEL BRUNET CALPENA, con NIF. ****916Y adquirió la nuda propiedad de la finca de que se trata por y herencia, en virtud de escritura nº 822 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 15 de mayo de 2017, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2220 de Roses.

CARGAS:

1) **Afección** al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 13/06/2017, al margen de la inscripción 4ª de la finca número 2220 de Roses al folio 144 del tomo 3188, libro 786.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de expedición: 25 de noviembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797216/EG1739N/0001/XE

Datos Registrales

Tomo : 2859

Libro: 457

Folio: 13

Finca: 2234 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000001467

URBANA, antes rústica: **Pieza de tierra** de forma irregular, sita en el término de Roses, procedente del campo denominado "Camp del Rastillo", hoy **calle E, cuatro** . De **DOSCIENTOS VEINTIUN metros, OCHENTA Y CUATRO decímetros** cuadrados. LINDA: al Noreste, finca señalada con el número 1 del Lloc Molins de Vent, propiedad de Ana Llosa Martínez, referencia 3797214EG1739N0001RE; al Noroeste, finca señalada con el número 6 de la calle E, propiedad de Jean Noel Combier, referencia 3797217EG1739N0001IE; al Sudeste, finca señalada con el número 2 de la calle E, propiedad de Rafael Pairat Reus, rerefencia 3797215EG1739N0001DE; y al Sudoeste, camino.

TITULARES:

AJUNTAMENT DE ROSES, con NIF. P1716100A, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 323 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 4 de marzo de 2014, que motivó la inscripción 6ª de la finca número 2234 de Roses.

CARGAS:

1) **Afección** al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 14/04/2014, al margen de la inscripción 6ª de la finca número 2234 de Roses, al folio 13 del tomo 2859, libro 457.

- *Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.*

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial



Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 2816

Libro: 414

Folio: 40

Finca: 2305 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000089908

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA HUERTO situada en el término municipal de Roses, territorio Camps del Rastrillo, de forma regular. De cabida noventa y nueve palmos de largo, por cincuenta y nueve palmos de ancho, o sea la superficial de DOSCIENTOS VEINTE metros, CINCUENTA Y UN decímetros cuadrados. **LINDA:** Oriente, con Francisco Vigo Trull; Mediodía, con Francisco Romañach; Poniente, con dicho señor Vigo; y Norte, con Jaime Blanch y Pirula.

TITULARES:

DOLORES PALOS CORCOLL, con NIF. *****804K, adquirió la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura autorizada por el notario de Roses, **CARLOS PONS CERVERA**, el 16 de mayo de 1994, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 2305 de Roses.

CARGAS:

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha 07/11/1994, al margen de la inscripción 3ª de la finca número 2305 de Roses al folio 40 del tomo 2816, libro 414.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797214/EG1739N/0001/RE

Datos Registrales

Tomo : 3174

Libro: 772

Folio: 182

Finca: 2629 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000010216

URBANA, antes rústica: Porción de terreno campo, situada en el término de Roses, conocida por "Camp del Rastrillo", en el pareja Molins de Vent, número uno. De superficie DOSCIENTOS VEINTINCO metros cuadrados. LINDA: al Norte, con Joaquín González Coll; al Oeste, en parte con Rafael Pairet Reus, en parte con Ajuntament de Roses y en parte con Jean Noel Combier; al Este, con camino de acceso; y al Sur, con calle Coma Pedrosa.

TITULARES:

JOSE RUIZ JANE, con NIF. *****728B, adquirió la finca de que se trata por entrega de legado, en virtud de escritura nº 789 autorizada por el notario de Figueres, MIGUEL ANGEL VERA MORENO, el 17 de abril de 2015, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 2629 de Roses.

CARGAS:

1) Prohibición de disponer impuesta a José Ruiz Jané, hasta que alcance la edad de cuarenta años, en la herencia de su abuela Ana Llosa Martínez, que fue aceptada en escritura nº 789, autorizada el día 17 de abril de 2015, por MIGUEL ANGEL VERA MORENO, Notario de Figueres, objeto de la inscripción 7ª, de fecha 15/07/2015 7ª de la finca número 2629, al folio 182 del tomo 3174, libro 772 de Roses.

2) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 15/07/2015, al margen de la inscripción 5ª de la finca número 2629 de Roses al folio 182 del tomo 3174, libro 772.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797212/EG1739N/0001/OE

Datos Registrales

Tomo : 2735

Libro: 381

Folio: 11

Finca: 2631 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000092892

URBANA: Campo sito en término de Roses, territorio EL RASTRILLO, Molins de Vent, cinco. De superficie dieciséis metros de ancho por doce y medio de largo, o sea, la superficial de DOSCIENTOS metros cuadrados. Sus linderos actuales son: al Norte, calle Molins de Vent; al Sur, finca señalada con el número 10 de la calle E, propiedad de Jaime Noguer Vicens (referencia 3797219EG1739N0001EE), finca señalada con el número 12 de la calle E, propiedad de Antonio Gil Pairet (referencia 3797220EG1739N0001IE) y en poca parte finca señalada con el número 14 de la calle R, propiedad del Ayuntamiento de Roses (referencia 3797221EG1739N00001JE); al Este, finca señalada con el número 3 de la calle Molins de Vent, propiedad de Joaquín González Coll (referencia 3797213EG1739N0001KE); y al Oeste, con finca señalada con el número 7 de la calle Molins de Vent, propiedad de Sebastián Salellas Pastor (referencia 3797211EG1739N0001ME).

TITULARES:

SILVIA ADRIANA ROMANACH GIMENEZ, con NIF. *****83G, adquirió la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura nº 2001 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 27 de noviembre de 2014, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2631 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 15/01/2015, al margen de la inscripción 4ª de la finca número 2631 de Roses al folio 11 del tomo 2735, libro 381.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 1495

Libro: 59

Folio: 14

Finca: 2656 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000001481

RUSTICA: Pieza de tierra campo, sita en el término de la villa de Rosas, y territorio Camp del Rastrillo de cabida ciento nueve palmos de largo por noventa y siete de ancho, o sea la superficie de CUATROCIENTOS VEINTIDOS metros, CINCUENTA Y DOS decímetros cuadrados. **LINDA:** al Norte, con el vendedor; al Sur, con parcela vendida a Antonia Forgas y con el vendedor, mediante camino de carro; a Este, con Joaquina Vila Suñé; y al Oeste con el vendedor.

TITULARES:

RAMON FERRER CAMPS, con NIF. ****274C, adquirió la finca de que se trata por entrega de legado, en virtud de escritura autorizada por el notario de Figueres, **RAIMUNDO NEGRE BALET**, el 17 de enero de 1946, que motivó la inscripción 2ª de la finca número 2656 de Roses.

CARGAS:

Que la finca de que se trata se encuentra, según el Registro, **LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES**.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 2254

Libro: 226

Folio: 145

Finca: 2657 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000093134

RUSTICA: Pieza de tierra campo, situada en el término municipal de ROSES, territorio Camp del Rastrillo, de cabida ochenta y dos palmos de largo por sesenta y uno de ancho, o sea CIENTO OCHENTA Y NUEVE metros, SETENTA Y CINCO decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con Joaquín Vila Suñé, mediante camino de carro; al Sur, con Salvador Gispert; al Este, con José Romaniach Suquet; y al Oeste, con Antonio Forgas Estartús.

TITULARES:

SEBASTIAN SALELLAS PASTOR, con NIF. ****85H, adquirió la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 9 de marzo de 1993, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2657 de Roses.

CARGAS:

1) Las LEGITIMAS a favor de Don José Salellas Romanyach, en la herencia de su padre D. Sebastian Salellas Saus, fallecido el 27/02/1961, según resulta de la finca 2657, inscripción 2ª. CADUCADAS, que se cancelarán al operar sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797228/EG1739N/0001/AE

Datos Registrales

Tomo : 2956

Libro: 554

Folio: 197

Finca: 2693 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000093400

URBANA: HUERTO en el término de Rosas y territorio Camp del Rastrillo, de cabida DOS áreas TREINTA centiáreas. LINDA: al Norte, Teresa Alabert; Sur, con José Ribas; Este, con Dolores Romañach y Salvador Gispert; y Oeste, con Francisco Vigo.

TITULARES:

XAVIER SALA CASELLAS, con NIF. *****613C, adquirió la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura nº 1075 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 5 de agosto de 2002, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 2693 de Roses.

CARGAS:

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha 02/09/2002, al margen de la inscripción 3ª de la finca número 2693 de Roses al folio 197 del tomo 2956, libro 554.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Tomo : 3183

Libro: 781

Folio: 91

Finca: 2754 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000004505

RUSTICA: Pieza de tierra huerto, denominado del Rastrillo, sita en el término de la villa de Rosas, de medida diez metros de ancho por veintiún metros setenta centímetros de largo, o sea, una cabida de DOSCIENTOS DIECISIETE metros cuadrados. **LINDA:** a Oriente, con Salvador Palos, mediante un sendero; a Mediodía, con otra porción de finca matriz que se insolutunidarà a Doña Teresa Vigo Ripoll; a Poniente, con carretera; y a Norte, con Francisco Romañach y Berta.

TITULARES:

HOTEL UNIVERS S.L., con NIF. *****790, adquirió la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 1027 autorizada por el notario de Bilbao, JOSE MARIA FERNANDEZ HERNANDEZ, el 24 de abril de 1996, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 2754 de Rosas.

CARGAS:

1) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 12/09/2016, al margen de la inscripción 3ª de la finca número 2754 de Rosas, al folio 91 del tomo 3183, libro 781.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales

Finca: 2755 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000034731

RUSTICA: Pieza de tierra huerto, denominado del Rastrillo, sito en el término de Roses. De medida diez metros de ancho por veintidós metros y setenta centímetros de largo, o sea una cabida de DOSCIENTOS DIECISIETE metros cuadrados. LINDA: a Oriente, con Salvador Palós y María Suquet, mediante sendero; a Mediodía, con Dolores Vigo Ripoll; a Poniente con carretera; y al Norte, con Juan Vigo Ripoll.

Finca no coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARES:

PEDRO GUITART BRUNET, con NIF. *****047M, adquirió la finca de que se trata en cuanto a la nuda propiedad, por herencia, en virtud de escritura nº 86 autorizada por el notario de Roses, JAVIER FUERTES FERNANDEZ, el 18 de enero de 2019, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 2755 de Roses

y en cuanto a el usufructo, por cancelación de usufructo, en virtud de escritura nº 565 autorizada por el notario de Roses, JAVIER FUERTES FERNANDEZ, el 8 de abril de 2025, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 2755 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 29/05/2025, al margen de la inscripción 5ª de la finca número 2755 de Roses.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797235/EG1739N/0001/QE

Datos Registrales

Tomo : 3019

Libro: 617

Folio: 97

Finca: 2756 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000093943

RUSTICA: Pieza de tierra huerto denominada "Del Rastrillo", sita en el término de la villa de Roses, calle Canigó, número veintiuno. De medida diez metros de ancho por veintiún metros, setenta centímetros de largo, o sea, una cabida de DOSCIENTOS DIECISIETE metros cuadrados. LINDA: Al Norte, camino; al Sur, calle Canigó; Al Este, finca situada en la calle canigó, 23, de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, referencia catastral 3797234EG1739N0001GE; y al Oeste, finca situada en la calle Canigó, 19, de Catalina Guitart Torrent, referencia catastral 3797236EG1739N0001PE.

TITULARES:

ENCARNACION PUGA MARTIN, con NIF. *****269X, adquirió la finca de que se trata por disolución conyugal y herencia, en virtud de escritura nº 844 autorizada por el notario de Roses, CARLOS PONS CERVERA, el 16 de mayo de 2017, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 2756 de Roses.

CARGAS:

1) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 09/06/2017, al margen de la inscripción 5ª de la finca número 2756 de Roses al folio 97 del tomo 3019, libro 617.

- Las afecciones caducadas se cancelarán en tanto se practiquen operaciones registrales sobre la finca.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797210/EG1739N/0001/FE

Datos Registrales

Tomo : 2258

Libro: 227

Folio: 101

Finca: 4487 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000018830

URBANA: Parcela de terreno huerto situada en término municipal de Roses, y territorio "Camp del Rastrillo", LG Molins de Vent, nueve. De superficie CUATROCIENTOS VEINTIOCHO metros cuadrados. LINDA: Norte, con Ramón Ferrer, mediante camino a huertos; Sur, con María Estol, Ramona Coll, mediante camino y herederos de Juan Trull; Este, con señor Saus y dichos herederos de Juan Trull; y, Oeste, con señor Giró, Juan Palou y dicha María Estol.

Finca no coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARES:

GUILLEM PLADELLORENS JANER, con NIF. *****315X

NURIA PARAMO BARBARA, con NIF. *****525W

CARLES PARAMO PONSETI, con NIF. *****864C

GUILLEM PLADELLORENS JANER y NURIA PARAMO BARBARA, adquirieron cada uno de ellos una cuarta parte indivisa en plena propiedad de la finca de que se trata por compra, en virtud de escritura nº 1003 autorizada por el notario de Girona, JUAN RAMON PALOMERO GIL, el 15 de abril de 2021, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 4487 de Roses.

CARLES PARAMO PONSETI, adquirió una mitad indivisa en plena propiedad de la finca de que se trata por herencia, en virtud de escritura autorizada por el notario de Castelló d'Empúries, MARIA HEREDERO CABALLERIA, el 4 de febrero de 1998, que motivó la inscripción 4ª de la finca número 4487 de Roses.

CARGAS:

1) Sujeta al posible ejercicio del derecho de retracto por los cotitulares, durante el plazo de tres meses desde 28/09/2021, fecha de la inscripción 5ª de compraventa de, de acuerdo con el artículo 552-3.2 del CCCat.

2) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 28/09/2021, al margen de la inscripción 5ª de la finca número 4487 de Roses, al folio 101 del tomo 2258, libro 227.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a <http://www.registradores.org>

Fecha de expedición: 1 de diciembre de 2025.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 3797217/EG1739N/0001/IE

Datos Registrales

Tomo : 3217

Libro: 815

Folio: 95

Finca: 38139 de ROSES

Código Registral Unico: 17019000430182

URBANA: Parcela de terreno sita en el término municipal de Roses, denominada E-SEIS. De CIENTO NOVENTA Y CUATRO metros cuadrados de superficie. LINDA: al Norte, finca situada en el lugar Molins de Vent, 1, propiedad de José Ruiz Jané, referencia catastral 3797214EG1739N9991RE, asignada a la finca 2629 de Roses, CRU. 17019000010216 y en poca parte, finca situada en el lugar Molins de Vent, 3, propiedad de Joaquín González Coll, referencia catastral 3797213EG1739N9991KE; al Sur, camino; al Este, finca situada en la calle E 4, propiedad del Ajuntament de Roses, referencia catastral referencia catastral 3797216EG1739N9991XE, asignada a la finca 2234 de Roses, CRI. 17019000001467; y al Oeste, finca situada en la calle E 8, propiedad de Buadilio Brunet Martinolas, referencia catastral referencia catastral 3797218EG1739N9991JE.

Finca coordinada gráficamente con el Catastro, a fecha 08.02.2021.

TITULARES:

NATHALIE COMBIER, con NIF.*****446A, adquirió la finca de que se trata por inmatriculación y adjudicación, en virtud de escritura nº 1111 autorizada por el notario de Roses, JAVIER FUERTES FERNANDEZ, el 2 de agosto de 2019, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 38139 de Roses.

CARGAS:

- 1) Sujeta a las limitaciones del art. 207 de la Ley Hipotecaria, resultantes de la inscripción 1ª de fecha 05/02/2021, de la finca número 38139, al folio 95 del tomo 3217, libro 815 de Roses.
- 2) Afección al I.S.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 05/02/2021, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 38139 de Roses al folio 95 del tomo 3217, libro 815.
- 3) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 05/02/2021, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 38139 de Roses, al folio 95 del tomo 3217, libro 815.
- 4) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 05/02/2021, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 38139 de Roses, al folio 95 del tomo 3217, libro 815.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

FIN NOTA

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registradores.org>

Pág. 2



MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 3699906EG1739N0001TE

Localización: AV DE MAS MATES 26 Suelo 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE ROSES		100,00% de propiedad	

Superficie gráfica: 1.286 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **RQDJY79F4K7Q7CDC** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/12/2025





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3797201EG1739N0001YE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: LG MOLINS DE VENT 2 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

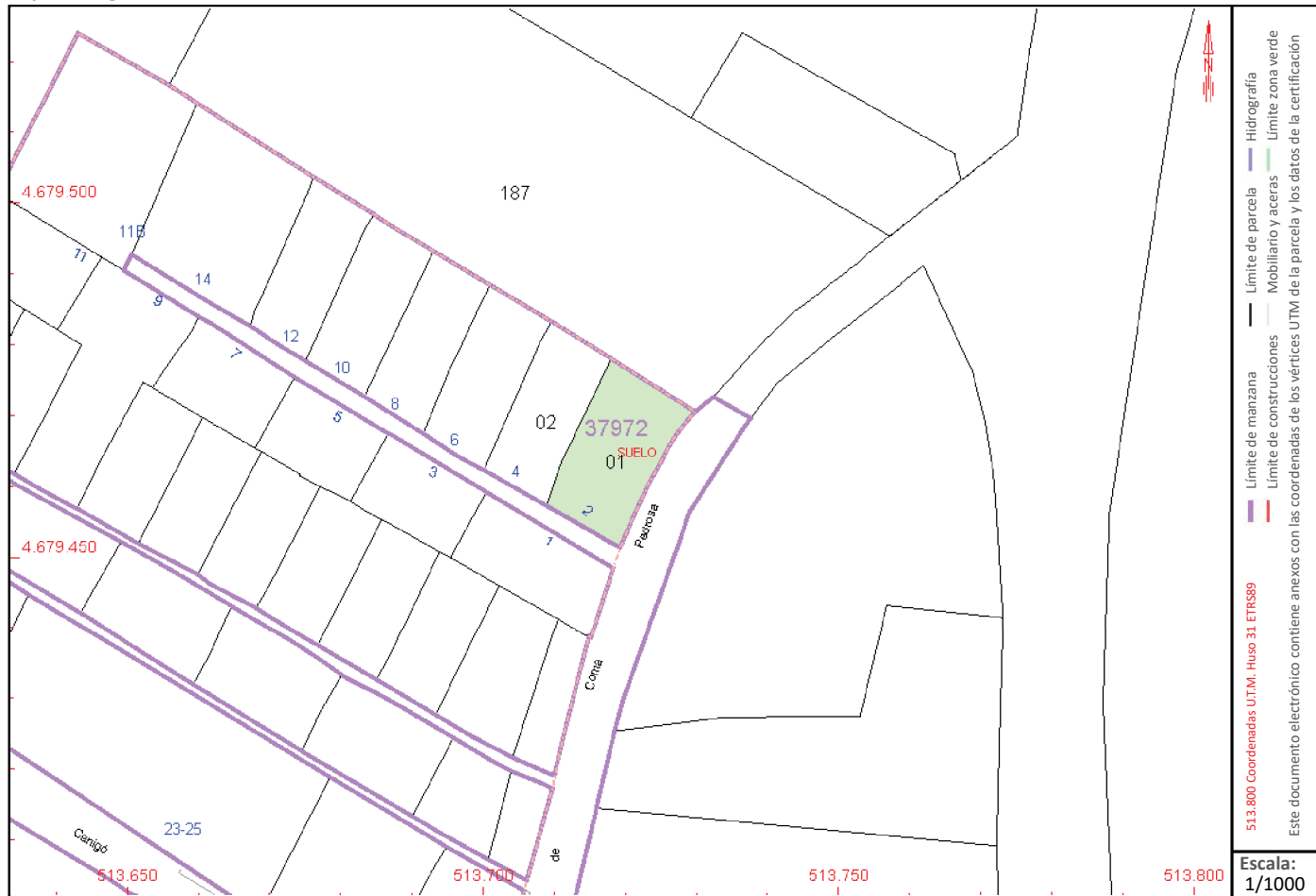
Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ROMAÑACH LLORENS DEMETRIA [HEREDEROS DE]		100,00% de propiedad	

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 282 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **CKS2A0SZN65JRJ7Z** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/12/2025





MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 3797204EG1739N0001PE



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3797206EG1739N0001TE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: LG MOLINS DE VENT 12 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
RIPOLL VILELLA PEDRO

NIF/NIE

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 215 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025





MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 3797209EG1739N0001OE

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3797213EG1739N0001KE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: LG MOLINS DE VENT 3 Suelo 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

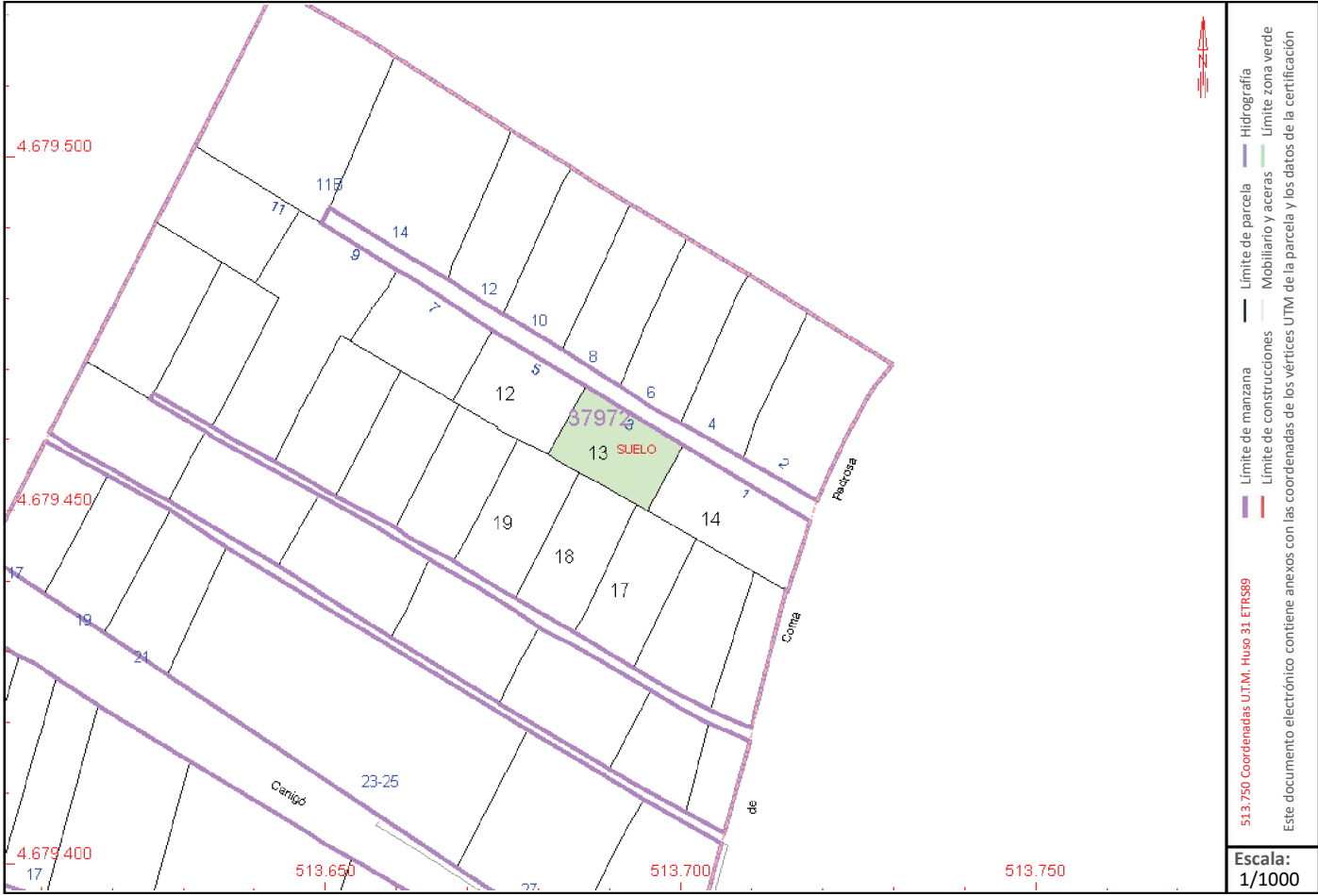
Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
GONZALEZ COLL JOAQUIN		100,00% de propiedad	

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 175 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025





MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 3797218EG1739N0001JE



MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 3797226EG1739N0001HE

Localización: CL D 4 Suelo 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

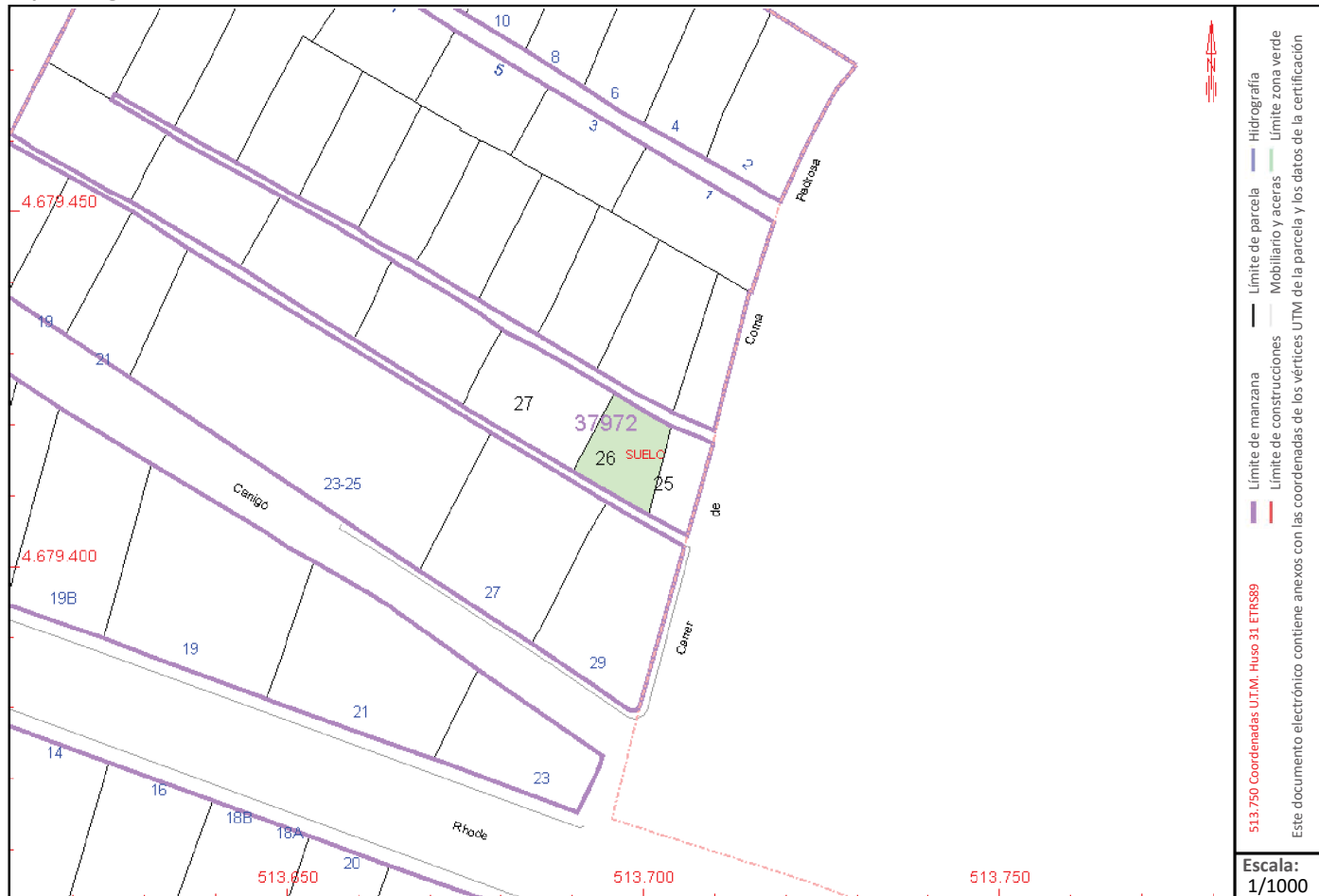
Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
GARCIA GOMZ TERESA		100,00% de propiedad	

Superficie gráfica: 135 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025

Fecha de firma: 12/12/2025

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **CK2464AF4JGWM1J6** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.ec>)





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3797227EG1739N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL D 6 Suelo 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
OBJECTIU INMOGESTIO, SA

NIF/NIE

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 225 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
 CSV: **64TG68HG7C7NXZ0Q** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/12/2025





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3797229EG1739N0001BE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL D 10 Suelo 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
CUSTEY CLOS MARIA [HEREDEROS DE]		100,00% de propiedad	

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 222 m2



513.700 Coordenadas UTM. Hoja 31 ETRSS9

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación

Escala: 1/1000

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3797230EG1739N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL D 12 Suelo 17480 ROSES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio]
HUGUET CUSI FRANCESC		50,00% de propiedad	
HUGUET CUSI MARIA DEL PILAR		50,00% de propiedad	

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 203 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE ROSES

Finalidad: Peticio Urbanisme expedient 2023/012772

Fecha de emisión: 12/12/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

CSV: 205FM8PNK1R0HZFW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Fecha de firma: 12/12/2025

Hoja 1/1

V. ANNEX 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA

D'acord amb el que estableix l'article 99.1.c del Text refós de la Llei d'urbanisme, el present document incorpora una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació urbanística, amb la finalitat d'analitzar i justificar la viabilitat econòmica de la proposta d'ordenació plantejada.

Aquesta avaluació es fonamenta en una comparació raonada entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació urbanística vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada, considerant els paràmetres d'edificabilitat, usos admesos, càrregues urbanístiques, costos d'urbanització i altres factors econòmics rellevants. L'anàlisi permet valorar l'impacte de la modificació del planejament sobre l'equilibri econòmic de l'actuació i comprovar que la nova ordenació manté uns nivells adequats de rendibilitat, coherents amb els principis de viabilitat i sostenibilitat econòmica que han de regir l'activitat urbanística.

No hi ha cap norma que estableixi una metodologia específica a tenir en compte en els estudis de viabilitat econòmica del planejament urbanístic. Es pot utilitzar qualsevol metodologia que combini racionalment els conceptes econòmics que intervenen en una promoció de sòl, bàsicament una avaluació de les despeses i dels ingressos esperats i també del factor temps transcorregut entre el moment en que es realitzen les inversions i els diferents moments en que es recuperen. En aquest sentit, la viabilitat econòmica del planejament no és diferent que la de qualsevol negoci de naturalesa diferent ni requereix un marge de benefici superior al de qualsevol altra activitat econòmica.

L'elecció del mètode residual estàtic en l'estudi de viabilitat econòmica de El Sector 1 respon a la naturalesa específica de l'actuació urbanística i a la necessitat d'obtenir una valoració realista i adequada al context temporal i financer del projecte. Aquesta metodologia és la més apropiada respecte a altres alternatives per diversos motius:

El Sector 1 suposa una actuació de transformació urbanística amb previsió de desenvolupament immediat.

El mètode residual estàtic suposa que el sòl es desenvolupa de manera immediata, sense considerar terminis d'espera o fases llargues. Aquesta hipòtesi encaixa plenament amb les transformacions urbanístiques on:

- Hi ha interès efectiu de promotors.
- Les condicions de mercat i gestió fan preveure que el desenvolupament començarà aviat (reparcel·lació i urbanització immediates i consegüents sol·licituds de llicències).

Criteris adoptats en l'avaluació econòmica.

L'article 99.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme requereix que s'incorpori una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació proposada en les modificacions puntuals que comportin el canvi d'intensitat dels usos anteriorment establerts.

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

La Modificació puntual no comporta diferències pel que fa a les càrregues d'urbanització. En conseqüència, la comparació entre el rendiment econòmic del

planejament vigent i el del planejament modificat es produeix per la variació del valor del producte immobiliari resultant.

Per a determinar els valors de venda del sòl s'ha consultat el 48è. Estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona, editat pel Gremi de Promotors i Constructors d'edificis de Girona GIPCE el mes de març de 2025 que conté preus d'octubre de 2024. La interpretació de l'estudi es desenvolupa a l'apartat "1.3.4 Mercat immobiliari" de la memòria i resulten uns valors unitaris de 2.655,36 €/m2st construït per habitatge lliure, de 1.858,75 €/m2st construït per habitatge protegit i 1.200€/m2st construït per al comercial.

Per als costos de construcció s'adopten els valors del Boletín Económico de la Construcción núm. 342 del segon trimestre de 2025:



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	5,48	*Energía solar (A.C.S.)	51,97
Cimentación	11,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	172,25	Electricidad	72,83
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47	Calefacción	60,12
Albanilería gruesa	243,26	Instalaciones especiales	19,91
» azoteas e impermeab.	59,07	Fumistería y muebles de cocina	65,62
» acabados de fachada	51,17	Ascensores	12,64
» solados	92,51	Vidriería	23,63
» acabados interiores	54,41	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	Total	1.480,91
Yesería y cielorrasos	61,14	Seguridad y salud, 2 %	29,62
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	166,60
Carpintería exterior	77,23	Total €/m²	1.677,13
» interior	61,79	*Agua caliente sanitaria	
Persianas	10,85		
Fontanería	47,67		
Renovación aire	14,92		

En base als costos de la tipologia d'habitatge lliure s'obtenen els de l'habitatge amb protecció oficial i el de locals. La taula següent detalla els càlculs realitzats:

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ				
	HLL	HPO	Vc Locals	
Moviment de terres	5,48 €/m2	5,48 €/m2	100%	5,48 €/m2
Fonamentació	11,29 €/m2	11,29 €/m2	100%	11,29 €/m2
Estructura	172,25 €/m2	172,25 €/m2	100%	172,25 €/m2
Sanejament (horitzontal i vertical)	40,47 €/m2	40,47 €/m2	75%	30,35 €/m2
Obra de paleta gruixuda	243,26 €/m2	255,23 €/m2	60%	145,96 €/m2
» terrats i impermeabilització	59,07 €/m2	59,07 €/m2		0,00 €/m2
» acabats de façana	51,17 €/m2	36,59 €/m2	60%	30,70 €/m2
» soleres	92,51 €/m2	50,41 €/m2	50%	46,26 €/m2
» acabats interiors	54,41 €/m2	38,73 €/m2	50%	27,21 €/m2
» ajudes a industrials	38,56 €/m2	27,16 €/m2	40%	15,42 €/m2
Guix i falsos sostres	61,14 €/m2	64,82 €/m2		
Serralleria	39,34 €/m2	27,91 €/m2	60%	23,60 €/m2
Fusteria exterior	77,23 €/m2	48,70 €/m2		
Fusteria interior	61,79 €/m2	36,59 €/m2		
Persianes	10,85 €/m2	8,09 €/m2	40%	4,34 €/m2
Lampisteria	47,67 €/m2	33,65 €/m2		
Renovació d'aire	14,92 €/m2	18,68 €/m2		
Energia solar ACS	51,97 €/m2	17,05 €/m2	40%	20,79 €/m2
Material sanitari i aixetes	38,89 €/m2	13,52 €/m2	40%	15,56 €/m2
Electricitat	72,83 €/m2	41,86 €/m2		
Calefacció	60,12 €/m2	51,52 €/m2		
Instal·lacions especials	19,91 €/m2	14,82 €/m2		
Fumisteria i mobles de cuina	65,62 €/m2	42,59 €/m2		
Ascensors	12,64 €/m2	9,32 €/m2		
Vidrieria	23,63 €/m2	21,08 €/m2		
Pintura	53,89 €/m2	28,78 €/m2		
TOTAL Vc	1.480,91 €/m2	1.175,66 €/m2		549,20 €/m2
Ajust per localització -8%	1.362,44 €/m2	1.081,61 €/m2		505,27 €/m2
Seguretat i salut	27,25 €/m2	21,63 €/m2		10,11 €/m2
Honoraris i llicències	153,27 €/m2	121,68 €/m2		56,84 €/m2
Assegurança desenal 3%	40,87 €/m2	32,45 €/m2		15,16 €/m2
Altres despeses 1,5%	20,44 €/m2	16,22 €/m2		7,58 €/m2
TOTAL Vc	1.604,27 €/m2	1.273,59 €/m2		594,96 €/m2

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$VRS = V_v / K - V_c$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

Amb l'aplicació d'aquesta metodologia, els valors residuals obtinguts són els següents:

VALOR RESIDUAL NET HABITATGE LLIURE	
Projecte MPGOU SECTOR 1 ROSES	
Valor en venda unitari m2 sup construïda	3.120,00 €/m2st
Costos de construcció m2	1.604,27 €/m2st
K	1,40
VRS habitatge lliure	624,30 €/m2st

VALOR RESIDUAL NET HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	
Projecte MPGOU SECTOR 1 ROSES	
Valor en venda unitari m2 sup construïda (-35% habitatge lliure)	2.028,00 €/m2st
Costos de construcció m2	1.273,59 €/m2st
K	1,20
VRS habitatge protegit	416,41 €/m2st

VALOR RESIDUAL NET COMERCIAL	
Projecte MPGOU SECTOR 1 ROSES	
Valor en venda unitari m2 sup construïda	960,00 €/m2st
Costos de construcció m2	594,96 €/m2st
K	1,20
VRS comercial	205,04 €/m2st

De l'aplicació dels valors residuals al sostre edificable resulten la taula següent per al PGOU vigent i per a la proposta de Modificació:

APROFITAMENT URBANÍSTIC					
VRS/VS	Planejament Vigent			Modificació	
		m2st	V	m2st	V
624,30 €/m2st	HLL	15.111,71 m2st	9.434.239,30 €	14.259,12 m2st	8.901.968,62 €
416,41 €/m2st	HPO	15.111,71 m2st	6.292.666,33 €	9.506,08 m2st	3.958.426,77 €
205,04 €/m2st	Comercial	4.444,62 m2st	911.324,88 €	5.865,60 m2st	1.202.682,62 €
		34.668,04 m2st	16.638.230,52 €	29.630,80 m2st	14.063.078,01 €

Els valors anteriors s'obtenen a base d'assignar el màxim sostre comercial en els dos casos, però aquesta hipòtesi no és raonable a la vista de que el valor residual de l'ús comercial és inferior al de qualsevol modalitat d'habitatge. Per tant, la millor opció i més rendible és la de destinar la major part de sostre a l'ús d'habitatge fent que el resultat econòmic pel que fa als ingressos sigui equivalent en els dos casos d'acord amb el quadre següent:

APROFITAMENT URBANÍSTIC					
VRS/VS	Planejament Vigent			Modificació	
		m2st	V	m2st	V
624,30 €/m2st	HLL	15.111,71 m2st	9.434.239,30 €	15.111,71 m2st	9.434.239,30 m2st
416,41 €/m2st	HPO	15.111,71 m2st	6.292.666,33 €	15.111,71 m2st	6.292.666,33 m2st
205,04 €/m2st	Comercial	4.444,62 m2st	911.324,88 €	4.444,62 m2st	911.324,88 m2st
		34.668,04 m2st	16.638.230,52 €	34.668,04 m2st	16.638.230,52 €

Càrregues

Es considera que la reordenació de zones i sistemes no altera la superfície de vials i espais lliures a urbanitzar. En conseqüència, les despeses d'urbanització serien les mateixes en els dos casos.

ESTIMACIÓ DESPESES D'URBANITZACIÓ			
Concepte	Mòdul	modificació	
		Superfície	Despeses
Espais lliures	35 €/m2	20.753 €/m2	726.355 €
Vials	280 €/m2	16.010 €/m2	4.482.800 €
Total obres			5.209.155 €
Gestió 10%			520.916 €
Total despeses			5.730.071 €

Rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent

El rendiment s'obté de la diferència entre el valor net i les càrregues:

$$16.638.230,52 \text{ €} - 5.730.071 \text{ €/m2 €} = 10.908.160 \text{ €}$$

Rendiment econòmic derivat de la nova ordenació.

Com en el cas anterior, el rendiment s'obté de la diferència entre el valor net i les càrregues:

$$16.638.230,52 \text{ €} - 5.730.071 \text{ €/m2 €} = 10.908.160 \text{ €}$$

De la comparació entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i del de la nova ordenació es dedueix que no hi ha diferència.

Adicionalment es conclou que el planejament és viable econòmicament.