

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gratacos.cat



Lluís Gratacós Soler
Arquitecto

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gratacos.cat

PROMOTOR

Ajuntament de Roses
Plaza Catalunya, 12.
17480 ROSES

DOCUMENTO PARA
APROVACIÓN
PROVISIONAL

**Modificación del
sistema viario y de
aparcamientos
del Cap de Creus**

**MEMORIA
NORMAS
PLANOS**

Figueres,
octubre de 2024

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DATOS GENERALES	3
1. OBJETIVO	4
2. PROMOTOR Y REDACTOR	4
4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENTO	4
5. TRAMITE DEL DOCUMENTO	5
LEGISLACIÓN Y NORMATIVA.....	15
6. EL MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN	16
7. PLANEAMIENTO TERRITORIAL	18
8. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SUPRAMUNICIPAL.....	18
9. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL	20
<i>Planeamiento general</i>	20
10. EL PAISAJE.....	25
<i>El marco legal del paisaje</i>	25
<i>Catálogo de paisaje de les comarcas gerundenses</i>	26
<i>Unidad de paisaje: Cap de Creus</i>	26
<i>Directrices del paisaje</i>	28
MEMORIA INFORMATIVA.....	34
11. EL MARCO TERRITORIAL.....	35
12. MEMORIA SOCIAL.....	36
<i>Población y renta</i>	36
13. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	38
<i>El Cap de Creus</i>	38
MEMORIA DE LA PROPUESTA.....	43
14. CONVENIENCIA I OPORTUNIDAD	44
15. ANTECEDENTES	44
16. ALTERNATIVAS	46
17. PROPUESTA	49
<i>Descripción de la propuesta</i>	50
18. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	57
<i>Superficies afectadas en el planeamiento vigente</i>	57
<i>Superficies afectadas según el uso del suelo</i>	57
<i>Valoración</i>	58
19. MEDIDAS PARA FACILITAR LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	61
20. DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE.....	62
21. EVALUACIÓN AMBIENTAL	62
NORMATIVA URBANÍSTICA.....	64
22. PROPUESTA NORMATIVA	65
<i>Artículo 1</i>	65
<i>Artículo 2</i>	66
<i>Artículo 3</i>	70
<i>Artículo 4</i>	75
<i>Artículo 5</i>	77
<i>Artículo 6</i>	81
<i>Artículo 7</i>	82
<i>Artículo 8</i>	83
PLANOS	84
23. RELACIÓN DE PLANOS	85

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

DATOS GENERALES

1. OBJETIVO

El objetivo del presente proyecto de Modificación puntual del Plan general de ordenación urbana de Roses es la modificación de los sistemas viario y de aparcamientos en el ámbito del Cap de Creus.

2. PROMOTOR Y REDACTOR

El documento “**Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Roses para la delimitación de los sistemas viario y de aparcamientos en el ámbito del Cap de Creus**” se redacta por encargo del Ajuntament de Roses, con NIF: P1716100A y sede en la Plaza Catalunya, 12 de Roses, código postal 17480, representado por el Alcalde, Sr. Joan Plana Sagué.

El documento lo redacta Luís Gratacós Soler, arquitecto, colegiado n.º 14.595-5 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, con DNI: 40.428.064-K y domicilio profesional en la calle Tapis, 26 de Figueres, técnico competente por su redacción en virtud de la disposición adicional decimotercera del Decreto 1/2010 de 3 de agosto por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, con la colaboración de Xavier Clotas Torrent, ETOP.

*“ Disposición Adicional Decimotercera
Profesionales que intervienen en la redacción del planeamiento urbanístico*

1. Las personas profesionales que intervienen en la preparación y la redacción de las figuras del planeamiento urbanístico, en calidad de funcionarios o funcionarias, de personal laboral o de personas profesionales liberales contratadas a tal efecto, deben tener la titulación y las facultades adecuadas, de acuerdo con la legislación aplicable, para cumplir las tareas encomendadas. La identidad y la titulación de los profesionales que intervienen tienen que constar en todo caso en el expediente de tramitación de la figura de que se trate.
2. Todas las personas profesionales que intervienen en la redacción de figuras de ordenación urbanística al servicio de una entidad pública, sea cual sea su vinculación jurídica con la administración, tienen la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren estas tareas, no pueden intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por la figura de ordenación urbanística de que se trate.
3. La contratación de personas profesionales liberales para cumplir las tareas a que se refiere el apartado 1, si corresponde a un ente, entidad u organismo que forme parte del sector público, se somete a la legislación sobre contratos del sector público, como también en aquellos otros supuestos que prevé esta legislación.”

4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENTO

Para dar cumplimiento a la información, descripción y justificación de la propuesta contenida en este documento, éste, consta de una *memoria informativa* relacionada con el territorio y las características naturales y de uso del Cap de Creus y su accesibilidad desde Roses; una *memoria urbanística* donde se recoge el marco legislativo, territorial, urbanístico y paisajístico que le es de aplicación; una *memoria descriptiva de la propuesta*, donde, a partir de las necesidades expuestas por el Ajuntament de Roses se analizan una serie de alternativas y se describe una propuesta de actuación; una *memoria justificativa* donde se compara la propuesta con el planeamiento vigente, que permite concluir la conveniencia de la propuesta; la *normativa*

urbanística donde se recoge la propuesta normativa que se debe incorporar en el Plan general de Roses y el conjunto de planos que recogen la información, las propuestas y las calificaciones resultantes.

5. TRAMITE DEL DOCUMENTO

AVANCE DE PLAN

Los informes recibidos en el trámite de información pública del avance de la Modificación del PGOU de Roses para la delimitación del sistema viario y de aparcamientos en el ámbito del Cap de Creus, se recogen en este apartado. Las indicaciones o requerimientos que se deducen han sido incorporados al documento según se describe en cada apartado.

1. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

El Ajuntament de Roses envió el avance de planeamiento al órgano ambiental la Generalitat de Catalunya, junto con el documento ambiental estratégico (DAE) redactado por Miquel Fort Costa, geólogo y consultor ambiental.

El Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, el día 31 de octubre de 2022, emitió el informe ambiental estratégico cuya resolución dice:

“-1 Emitir el informe ambiental estratégico en el sentido que la Modificación del Plan general de ordenación urbana a los sistemas viario y de aparcamientos del Cap de Creus, en el término municipal de Roses, no se tiene que someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria, dado que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente con las condiciones siguientes:

En la tramitación de la Modificación habrá que justificar las consideraciones incluidas en el presente informe ambiental y solicitar el correspondiente informe preceptivo al órgano gestor del Parc Natural de Cap de Creus.

La versión objeto de aprobación inicial tiene que incorporar un estudio de inundabilidad para verificar la compatibilidad de las áreas de aparcamiento con la normativa sectorial en materia de dominio público hidráulico, flujo preferente y zona inundable, de acuerdo con la consulta efectuada a la Agència Catalana de l'Aigua y requerirá de una nueva consulta a la Agència.

También habrá que ampliar la documentación con una valoración del riesgo geológico en el tramo del vial que llega a Falconera y pasa por la parte alta del frente de explotación de la antigua cantera de mármoles de Cala Lledó para acordar el trazado viable del camino.

Los proyectos de aparcamientos que superen 1 Ha de superficie dentro de espacios Natura 2000 quedan sometidos a una evaluación de impacto ambiental ordinaria al constar al grupo 9.a.10 del anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

—2 Notificar ésta Resolución al Ajuntament de Roses y publicarla en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya y en el web del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.”

Se incorpora al Proyecto de modificación puntual del Plan General de Roses por delimitación de los sistemas viario y de aparcamientos del Cap de Creus, el estudio de inundabilidad de las zonas de aparcamiento de Cala Montjoi y Cala Jóncols y el estudio de valoración del riesgo geológico del tramo de vial que discurre próximo a Falconera.

A raíz de estos estudios se han modificado la disposición de los aparcamientos y el trazado de la carretera que lleva a Falconera.

Se incorpora al artículo 21 de la normativa urbanística, la necesidad de someter los proyectos de aparcamientos de superficie superior a 1 Ha, al trámite de evaluación ambiental.

2. Parc Natural de Cap de Creus

El informe del Parc Natural de Cap de Creus, emitido a la consulta realizada por la Oficina Territorial de Acción y Evaluación Ambiental y por el Ajuntament de Roses, concluye:

“ 3.7.2. Consideraciones a la propuesta

Se valora favorablemente las ubicaciones propuestas para las zonas de aparcamiento, si bien hay que efectuar varias consideraciones con el objeto de hacer plenamente compatibles estas ubicaciones con la preservación de los valores ambientales objeto de protección:

- *La propuesta de delimitar una zona con clave B en el Mas Marés, al lado mismo de la carretera de Roses en Cadaquès, tendrá que tener en cuenta que aproximadamente la mitad sur es una zona con balsas de agua periódicas consecuencia del drenaje natural de la vertiente, razón por la cual habría que limitar su transformación a la franja más próxima a la carretera.*
- *La balsa existente junto al aparcamiento previsto en el Mas Marés, a unos 130 m del anterior, reúne valores ambientales actuales y potenciales que hacen recomendable su incorporación en el plan como compensación a las transformaciones previstas.*
- *En la zona de aparcamiento prevista detrás de la cala Montjoi, donde según el documento ambiental ya se prevé la protección de varios árboles de medidas singulares, habría que separarse unos 5 m de la cima del talud de la riera del mismo nombre, franja que coincide con la que la normativa sectorial en materia de aguas destina a servidumbre de protección del dominio público hidráulico.*
- *Es recomendable, si resulta viable, valorar una alternativa a la ubicación prevista para el aparcamiento en cala Jóncols, al pinar de En Cortada, ámbito que podría tener otros usos vinculados área de recreo. Se proponen los terrenos situados inmediatamente aguas arriba entre el camino de acceso y el margen izquierdo de la riera de Jóncols.*
- *En relación al tramo del vial que llega a Falconera y pasa por la parte alta del frente de explotación de la antigua cantera de mármoles de cala Lledó, sería conveniente valorar el riesgo geológico y si fuera conveniente alejar el trazado del frente de explotación.*
- *Finalmente, y en relación con los diversos aparcamientos previstos ampliando los viales existentes, secciones C-C' y D-D' resulta recomendable valorar en cada caso la ampliación, en todo o en parte, de la sección por el lado de mar, donde generalmente la pendiente del terreno es bajo, con el objeto de limitar las excavaciones en taludes rocosos.*
Esta recomendación se tendrá que atender siempre y cuando no se afecten de forma significativa hábitats de interés comunitario y elementos de interés geológico.

Conclusión

La ordenación de la accesibilidad prevista supone una mejora ambiental muy importante y se valora compatible con la conservación de los valores naturales del espacio protegido. Se

considera suficiente con una evaluación ambiental estratégica simplificada, y durante la tramitación del plan habrá que incorporar las consideraciones hechas al apartado 3.7.2.”

La delimitación del espacio de aparcamiento, clave B, próxima al Mas Marés, se reduce por el lado sur para evitar la transformación de la zona en balsas.

La balsa situada junto al aparcamiento del Mas Marés y su entorno, se incorpora al sistema de espacios libres.

Por razón de la inundabilidad de la zona, el aparcamiento de Cala Montjoi se suprime y se mantiene el aparcamiento previsto dentro del ámbito del Plan especial que tiene que desarrollar esta zona de ordenación específica.

El aparcamiento de Cala Jóncols se mantiene en la zona prevista en el documento de avance, con ajuste de los límites para adaptarlos a las condiciones de inundabilidad de la zona. La posibilidad de ubicar el aparcamiento en la curva del olivar de En Quirc se ha desestimando, también por razón de la inundabilidad de este ámbito. (Ver estudio de inundabilidad)

A raíz de las recomendaciones surgidas del estudio de riesgo geológico, el trazado de la carretera de Falconera se modifica y la curva próxima a la cantera se separa 25 m del frente de excavación.

La recomendación en relación a la valoración de analizar en cada uno de los aparcamientos previstos la necesidad de ampliación por el lado de mar o de montaña, tenemos que considerar que hay que tenerla en cuenta en el momento de redactar los proyectos ejecutivos correspondientes. Por este motivo en los artículos 17 y 21 de la normativa urbanística se incorpora un apartado que tiene que permitir ajustar los trazados de los viales o la situación de los aparcamientos en cada caso concreto, por razones topográficas, paisajísticas, ambientales o de seguridad.

3. Agència Catalana de l'Aigua

El informe del Parc Natural de Cap de Creus, emitido a la consulta realizada por la Oficina Territorial de Acción y Evaluación Ambiental, concluye:

“CONCLUSIÓN

Se emite el presente informe para que las consideraciones que se hacen en relación al dominio público hidráulico, la zona de policía de cauces, la zona de servidumbre, el abastecimiento de agua, el saneamiento, las afecciones ambientales, la hidro-geología, la inundabilidad se incluyan en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (o en el planeamiento que corresponda) derivado del Plan general al sistema viario y de aparcamientos del Cap de Creus al TM Roses (OTAAGI20220177) propuesto.”

En el apartado CONSIDERACIONES TÉCNICAS del informe de la Agència Catalana de l'Aigua se hacen consideraciones en relación a los cursos de agua, el abastecimiento y el saneamiento. Buena parte de las consideraciones hacen referencia a aspectos que hay que tomar en consideración en la fase de redacción de los proyectos y de ejecución de las obras. Por este motivo, se incorpora al cuerpo normativo de esta modificación (artículos 17 y 21), la necesidad de tomar en consideración para la redacción de proyectos, las determinaciones y recomendaciones del informe en relación a los aspectos anteriormente enumerados.

Las actuaciones previstas en este documento hacen referencia al sistema viario y al sistema de aparcamientos, actuaciones de desarrollo que no comportan implantación de usos residenciales ni de actividades que representen un incremento de las necesidades en relación al suministro

de agua potable o saneamiento. El desarrollo de los ámbitos de ordenación específica de Cala Montjoi y Cala Jóncols, que no se contemplan en este documento, comportará la redacción y tramitación de los correspondientes Planes especiales que tendrán que incorporar las soluciones para garantizar el suministro futuro del agua potable, la correcta gestión de las aguas residuales y la protección de las edificaciones y actividades en relación al riesgo de inundación, todo de acuerdo con el marco legal y las recomendaciones de la ACA.

En cuanto a los cursos de agua (dominio público hidráulico, inundabilidad, zona de policía, zona de servidumbre), a raíz del informe de la ACA se encargó un estudio de inundabilidad de las zonas próximas a las rieras de Cala Montjoi y Cala Jóncols, que ha comportado la modificación (Cala Jóncols) y supresión (Cala Montjoi) de los aparcamientos previstos en la fase de avance. Los aparcamientos que se mantienen se disponen fuera de la zona de flujo preferente.

APROBACIÓN INICIAL

En el periodo de información al público del documento aprobado inicialmente se han recibido una serie de informes sectoriales y alegaciones que se recogen en este apartado.

4. Alegación del Sr. Oscar Forrellad

En la alegación del Sr. Oscar Forrellad Twose en nombre de Touring Club Eurovillage, S.A, se expone la afectación que representan las determinaciones del Plan en relación en las plazas de aparcamiento público a disponer en el ámbito del PE de Cala Montjoi, que de acuerdo con su criterio, comportarán la imposibilidad de dar servicio a los usuarios de la ciudad de Vacaciones hoy implantada en el llamado Ressorst Cala Montjoi. Se propone modificar la disposición y reducir el número de plazas previstas en este ámbito.

Teniendo en cuenta que todas las consideraciones que se efectúan en esta alegación hacen referencia en espacios situados dentro del ámbito del Plan especial de ordenación de Cala Montjoi, se propone incorporar como objetivo del mencionado Plan especial, el análisis de las necesidades de aparcamiento público y privado y su concreción en la ordenación del ámbito. Se incorpora esta condición en el artículo 7 de esta modificación del PGOU de Roses, que modifica el artículo 190 de las normas del PGOU.

5. Alegación del IAEDEN

El escrito del IAEDEN incide en la necesidad de potenciar el transporte público y colectivo en la movilidad por el Parque Natural y, por lo tanto, se considera errónea la propuesta de prever 518 plazas de aparcamiento en el Parque. La apuesta por el transporte público y colectivo a través de vehículos lanzadera permitiría cubrir la demanda de acceso en el Parque Natural y a la vez proteger mejor este espacio evitando la sobre afluencia de vehículos. Así mismo la propuesta se enmarca en el que determina la Ley 16/2017, de Cambio Climático. Se solicita la publicación del Documento Ambiental Estratégico.

La modificación del PGOU de Roses en lo referente a los sistemas viario y de aparcamiento del Cap de Creus, hace referencia a los aspectos territoriales y no tanto de gestión de la movilidad. Es decir se actúa sobre los viales y espacios de aparcamiento para poner las bases de una posterior gestión de la movilidad. En este sentido, la delimitación de una gran área de aparcamiento en la entrada del Parc Natural del Cap de Creus, en la prolongación de la calle Ausiàs Marc, junto con el área situada en el cruce con la prolongación de la Gran Vía Pau Casals para el control de los accesos, permite configurar un plan de gestión del transporte que dé respuesta a los razonables planteamientos del IAEDEN. Así mismo, se tiene que tener presente que buena parte de las 518 plazas de aparcamiento previstas en el Parque, se sitúan a Cala Montjoi y Cala Jóncols donde se encuentran actividades económicas implantadas. Las plazas de aparcamiento previstas cerca de las pequeñas calas son poco numerosas.

En el sub-apartado “los aparcamientos” del apartado 7.PROPUUESTA, se incorpora un párrafo descriptivo de la propuesta de gestión de la movilidad, de forma que sea prioritaria la opción pública y comunitaria.

6. Alegación del Ajuntament de Cadaqués

El escrito del Ajuntament de Cadaqués pone de manifiesto que la delimitación del ámbito del Plan especial de ordenación de cala Jòncols, sobrepasa el TM de Roses y entra al TM de Cadaqués.

La reciente delimitación de los términos municipales de Roses y Cadaqués ha comportado un ajuste del límites en el área y, por lo tanto, conviene adaptar el documento que ahora se tramita a la nueva realidad administrativa. Los planos de ordenación, por lo tanto, se modifican y se ajustan a la delimitación resultante de la nueva delimitación de los términos municipales.

7. Informe del Parc Natural de Cap de Creus

El informe hace referencia al emitido el día 26 de octubre de 2022 donde se hacían una serie de consideraciones en relación a diferentes aspectos a incorporar al documento.

El informe de 31 de julio de 2024, constata que se han tenido en cuenta todas las condiciones expuestas y, por lo tanto se emite un informe favorable a la modificación puntual del PGOU de Roses en lo referente a los sistemas viario y de aparcamientos del Cap de Creus.

8. Informe técnico municipal

El informe técnico municipal analiza las alegaciones presentadas, hace una serie de consideraciones y extrae las siguientes propuestas a incorporar en la modificación del POUM:

1. Estimar la alegación del Ajuntament de Cadaqués i enmendar, en virtud del artículo 109.2 Ley 39/2015, el documento de la Modificación puntual del PGOU que se apruebe provisionalmente en relación con el ámbito de ordenación específica de Jóncols mediante la exclusión de la porción incluida que pertenece al término municipal de Cadaqués de acuerdo con el «documento cartográfico comparativo entre la propuesta de delimitación de los dos términos municipales».

2. Estimar parcialmente la alegación de Touring Club Eurovillage, SA, en el sentido que será en el marco del PEU de Monjoi que se deberá concretar cuántas plazas de aparcamiento se tendrán que destinar al uso público en función de las alegaciones presentadas y de los intereses públicos que se justifiquen en el mencionado Planeamiento durante su redacción y tramitación.

3. Estimar parcialmente la alegación del IAEDEN – Salvem l'Empordà e introducir en la memoria del documento la voluntad de que la movilidad dentro del Parque Natural sea colectiva, explicando que se prevé un gran aparcamiento disuasorio al inicio del Parque, donde los visitantes deberán cambiar de medio de transporte (minibus, bicicleta, a pié...) para acceder al Parque Natural. Las propuestas de aparcamiento en las playas se tendrán que utilizar, sólo en épocas de poca afluencia de visitantes, para personas con movilidad reducida, carga i descarga para servir a las actividades preexistentes en el Parque ... que es cuando el transporte alternativo no tiene sentido debido al número de visitantes que se reciben. Es decir, será la gestión de los accesos y aparcamientos que podrá decidir que forma de transporte es la adecuada para el momento del año i la afluencia de personas.

4. Que los SSTT del ayuntamiento redacten el Texto Refundido recogiendo los acuerdos del Pleno y que se envíe a la CTUG para su aprobación definitiva.

TEXTO REFUNDIDO

Posteriormente a la aprobación provisional del proyecto y de la valoración del documento por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, el Ayuntamiento de Roses ha tenido conocimiento de los siguientes informes.

1. Informe de la Direcció General de la Costa i el Mar

El informe de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico es favorable en su conjunto pero indica una serie de aspectos a incorporar en el documento.

1-. Delimitación de la delimitación de la zona marítimo-terrestre:

En los planos ordenación se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), la servidumbre de tránsito y la servidumbre de protección, salvo el ámbito correspondiente al deslinde DES01/21/17/0005, el cual no está representado. Asimismo, en el *Plano 07 – Propuesta de modificación* deberá incorporarse la leyenda de las mismas. Estos aspectos deberán subsanarse, incluyendo conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, la línea de ribera del mar y la zona de influencia.

Se incorpora a los planos de información y ordenación la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, la servidumbre de tráfico y la servidumbre de protección y se incorpora el ámbito DES01/21/17/0005.

Se incorpora la leyenda en el plano 07 *Propuesta de modificación* y se completa la leyenda del resto de planos de ordenación con la identificación de la clave D10 equipamiento ambiental.

2-. Prohibición de construir el equipamiento de Punta Falconera dentro de la zona de servidumbre de protección

Este equipamiento, con destino a formación y divulgación ambiental, se regula en el artículo 5 de la propuesta normativa, con un altura de una planta (5 metros) y una ocupación y edificabilidad máxima de 1.200 m², debiéndose indicar expresamente que la edificación deberá localizarse fuera de la zona de servidumbre de protección ya que tal como establece el artículo 25.2 de la Ley de Costas, *con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.*

La situación de las edificaciones del nuevo equipamiento ambiental de Punta Falconera deberán situarse fuera de la zona de servidumbre de protección. Esta condición se ha incorporado al artículo 5 de las normas urbanísticas de este documento que modifica el artículo 29 del PGOU.

3-. Obligación de disponer del informe de la Dirección General de la Costa y el Mar en la tramitación de los Planes especiales de Cala Montjoi y Cala Jóncols.

Se prevé, de conformidad con el artículo 7 de la propuesta normativa que modifica el artículo 190 del Plan General, el desarrollo de estas zonas por medio de un Plan Especial, de acuerdo con la regulación de usos, actividades y edificaciones previstos en el artículo 47 del Plan Especial de Protección del medio natural y del paisaje citado. La delimitación de ambas áreas incluye terrenos en dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de tránsito y servidumbre de protección. Además, no se aporta el citado artículo 47 del Plan Especial de Protección del medio natural y del paisaje, que tal como se ha indicado anteriormente, no fue objeto de informe por este Departamento.

En el artículo 7 del texto normativo que modifica el artículo 190 del PGOU de Roses se incorpora un párrafo donde se especifica que durante la tramitación de los Planes especiales urbanísticos de Cala Montjoi y Cala Jóncols, será preceptivo el informe favorable de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico.

2. Informe de Protección civil

El apartado de CONCLUSIONES del informe de Protección civil desarrolla ampliamente el riesgo de inundaciones y hace referencia a la necesidad de que el Ayuntamiento de Roses, elabore (si no dispone) un Plan de actuación municipal (PAM) por los riesgos que correspondan.

3. Pel que fa al **risc d'inundacions**, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació de la normativa d'aigües o dels que pugui establir l'organisme de conca competent en aplicació del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el **Reglament del Domini Públic Hidràulic**, i posteriors modificacions, tant en zona de flux preferent (articles 9, 9 bis, 9 ter, 9 quàter) com en zona inundable de 500 anys de període de retorn (articles 14 i 14 bis).

De la mateixa manera, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el **Reglament General de Costes**.

Per altra banda, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de zones inundables han de complir amb els condicionants especificats en el **punt 5.2 de l'Annex C de la IRP 971/2010** que es troben resumits en el punt 1 de l'apartat de l'anàlisi del risc del present informe.

Quant a la **zona d'aparcament propera a Cala Rostella** està afectada pel Rec de la Rostella del qual no existeix cartografia d'inundabilitat disponible; per tant, **caldrà elaborar un estudi d'inundabilitat** per veure la possible afectació del curs hídic l'àmbit i aquest estudi haurà de ser validat per l'organisme de conca corresponent o bé l'organisme de conca haurà de realitzar aquest estudi. Per tant, les actuacions estaran condicionades a les conclusions de l'estudi d'inundabilitat. En cas que es detecti alguna afectació per inundació s'hauran de seguir els condicionants especificats per a la zona d'aparcament propera a Cala Jóncols i, si escau, els condicionants i usos admesos establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016, tant en zona de flux preferent (articles 9, 9 bis, 9 ter, 9 quàter) com en zona inundable de 500 anys de període de retorn (articles 14 i 14 bis).

Quant a la **zona d'aparcament propera a Cala Jóncols**, en tractar-se d'una infraestructura, **el seu disseny ha de preveure que pot suportar els efectes de les inundacions sense patir danys estructurals greus, evitant en la mesura del possible la instal·lació de mobiliari** (bancs, baranes o d'altres elements) que pogués ser arrossegat per una riuada.

4. De conformitat amb la IRP/971/2010 i la instrucció ITMP, les consideracions esmentades només seran aplicables sobre aquells àmbits que quedin dins de les zones d'afectació indicades per a cada risc, i no s'apliquen a les situacions existents o els desenvolupaments ja executats.
5. Caldrà incloure a les normes urbanístiques del planejament els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades en aquest informe.
6. Pel que fa a la implantació dels nous usos compatibles amb les zones de risc definides al present informe, i de manera complementària a les mesures de prevenció del risc que constitueixen les limitacions i els condicionants establerts als punts anteriors, cal que el municipi elabori (si no en disposa) un **Pla d'actuació municipal (PAM)** pels riscos que correspongui. **Aquests plans han d'identificar i descriure els elements vulnerables ubicats en zona de perill, els sistemes de detecció**

d'un determinat perill, i els avisos i les mesures de protecció a la població i d'autoprotecció a dur a terme en situacions de risc.

En aquest sentit, es demana a l'Ajuntament de Roses que dugui a terme la revisió dels plans municipals que estigui obligat a elaborar, en compliment de la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i del Decret 155/2014, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el contingut mínim per a l'elaboració i l'homologació dels plans de protecció civil municipals i s'estableix el procediment per a la seva tramitació conjunta.

Las condiciones y limitaciones para usos, edificaciones e infraestructuras, relativas a preservar el riesgo de inundabilidad, se han incorporado a la normativa urbanística de acuerdo con las condiciones resultantes del informe de la Agencia Catalana del Agua y se relacionan en el apartado siguiente.

3. Informe de la Agencia Catalana del Agua

En la fase inicial del proyecto, la Agencia Catalana del Agua se pronunció sobre el documento y sus consideraciones y condiciones se incorporaron a la normativa. El informe emitido el 30 de septiembre de 2025, complementa el primero e incorpora una CONCLUSIÓN con nuevas condiciones. Los puntos del cuerpo normativo que incorporan los extremos relacionados a las conclusiones del informe, se relacionan seguidamente:

- 2- L'article 14bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD665/2023, 18 juliol), en el seu punt 1, prescriu que les noves activitats, edificacions i usos associats que es trobin en situació bàsica de sòl rural s'ubicaran, en la mesura del possible, fora de les zones inundables.
En aquest sentit s'hauràn d'avaluar opcions no inundables pels aparcaments projectats a Cala Jóncols i a Cala Montjoi i avaluar si els projectats a la riera Quana es troben fora de zona inundable. Si una vegada fets les anàlisis, es conclou que no es possible una ubicació fora zona inundable s'haurà d'acreditar i justificar degudament.

En el artículo 7, que modifica el artículo 190 del PGOU de Roses se incorpora la obligación de evaluar opciones no inundables en el marco de los Planes especiales de Cala Montjoi y Cala Jóncols.

- 3- Les estructures existents en els vials i aparcaments projectats (murs, tancaments perimetrals, portals correders, etc.), si es troben dins zona inundable o flux preferent hauràn de comptar amb estudis específics i actuacions necessàries que garanteixin que no col·lapsaran en època de crescudes.

Esta condición se ha incorporado al artículo 2, que modifica el artículo 17 de las normas urbanísticas del PGOU de Roses.

- 4- Les obres de pas (obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, guals, etc..) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres que s'hagin de realitzar derivades de la present Modificació puntual, caldrà aplicar l'establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 665/2023, 18 juliol) i al Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 91/2023, de 16 de maig.
- 5- Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic i zona de servitud d'aquestes lleres caldrà que obtinguin autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Las condiciones derivadas de los puntos 4 y 5 de las conclusiones del informe de la ACA se incorporan a los artículos que regulan las actuaciones en el sistema viario, los aparcamientos, los espacios libres y los equipamientos, en concreto se incorporan al artículo 2 que modifica el artículo 17 del PGOU, al artículo 3 que modifica el artículo 21 del PGOU, al artículo 4 que modifica el artículo 25 del PGOU y al artículo 5 que modifica el artículo 29 del PGOU de Roses.

4. Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona

En sesión de 1 de octubre de 2025, la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona tomó el siguiente acuerdo:

"Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos y de acuerdo con las consideraciones efectuadas, esta Comisión acuerda:

- 1 *Aprobar definitivamente la Modificación del Plan general de Roses, sistemas viario y de aparcamientos del Cap de Creus, promovida y remitida por el Ayuntamiento de Roses y supeditar la publicación en el DOGC y consiguiente ejecutividad a la presentación de un texto refundido, verificado por el órgano que ha otorgado la aprobación provisional del expediente y debidamente diligenciado, que incorpore las siguientes prescripciones:*

Hay que dar cumplimiento a las prescripciones derivadas del informe de la ACA.

Es necesario que el documento de la modificación establezca la ordenación de los ámbitos de manera detallada, caso contrario será necesario que se tramiten los correspondientes proyectos de actuación específica (PAE) .

Es necesario que la propuesta califique según la clave B correspondiente al uso de aparcamiento este ámbito.

En el caso de que no se prevea tramitar un PAE, hay que incorporar el estudio de impacto e integración paisajística.

Hay que dar cumplimiento a las prescripciones del informe la Dirección General de la Costa y el Mar, emitido el 17 de julio de 2025.

Hay que enmendar los errores e incoherencias detectadas detalladas en la parte valorativa de este informe.

- 2 *Comunicarlo al Ayuntamiento."*

Las modificaciones resultantes de las prescripciones del informe de la ACA se han incorporado en el cuerpo normativo de este documento en los puntos indicados en el apartado 11 de este capítulo.

Las modificaciones resultantes de las prescripciones del informe del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico se han incorporado en el cuerpo normativo de este documento en los puntos indicados en el apartado 9 de este capítulo.

El aparcamiento de Punta Falconera que propone el proyecto se recoge del trabajo previo realizado por el arquitecto Manuel Riusánchez que, en este lugar, sitúa el aparcamiento en el lado montaña y en paralelo al camino. La voluntad municipal pasa por dismantelar el aparcamiento actual y recuperar la integración paisajística de este lugar muy expuesto visualmente. Por este motivo y en el marco de lo expuesto en el apartado de "valoración del expediente" (página 14) se propone no calificar el espacio que hoy se utiliza como aparcamiento con la clave B propia del sistema de aparcamiento.

De acuerdo con las indicaciones expresadas al equipo redactor, el Ayuntamiento de Roses tiene prevista la ejecución individualizada de las diferentes áreas de aparcamiento contempladas en este documento. En este sentido, para cada actuación se tramitará el correspondiente Proyecto de actuación específica (PAE) y el Estudio de impacto e integración paisajística correspondiente (EIIP).

Se han enmendado los errores referidos en el acuerdo de la CTUG, incorporando la leyenda en el plano 07 "Propuesta de modificaciones" y se ha incorporado la clave D10. En la memoria se

ha modificado el apartado 17 "Propuesta" en el sentido de hacer coherente la descripción en relación a las zonas de aparcamiento y de equipamiento ambiental.

9. Documento Ambiental Estratégico

El DAE prevé una serie de medidas correctoras que tienden a minimizar los impactos de las actuaciones derivadas de este documentos sobre el medio, la flora, la fauna, el paisaje, ...

En los artículos 17, 21, 25 y 29 de las normas del PGOU de Roses, modificados en los artículos 2, 3, 4 y 5 de este documento, se incorporan las medidas correctoras que resultan del mencionado documento ambiental.

10. Incorporaciones de oficio

En el transcurso de la redacción del documento para la aprobación inicial se mantuvieron varias reuniones con los servicios técnicos municipales que permitieron incorporar aspectos relacionados con la concreción de las condiciones de implantación de las posibles actuaciones previstas en este documento en los sistemas viario, de aparcamientos, de parques y jardines y equipamientos del Cap de Creus.

11. Conclusión

Este documento, redactado en la fase inicial del trámite para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Roses, tiene la consideración de TEXTO REFUNDIDO y se redacta para ser sometido a la consideración del Pleno del Ajuntament de Roses y enviado al Servicio Territorial de Urbanismo, según proceda.

Figueres, octubre de 2025

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA

6. EL MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Roses se enmarca en lo que determina el Decreto 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo y la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo.

“Artículo 38

Modificación del artículo 96 del texto refundido de la Ley de urbanismo

Se modifica el artículo 96 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

"Artículo 96. Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico

"La modificación de cualquier de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación, con las excepciones que se establezcan por reglamento y las particularidades siguientes:

- "a) En el caso de modificaciones de planes urbanísticos plurimunicipales la incidencia territorial de las cuales quede limitada a un único término municipal, corresponde en el ayuntamiento afectado por la modificación de acordar la aprobación inicial y la aprobación provisional.
- "b) Las modificaciones de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos quedan sujetas al procedimiento que establece el artículo 98; en el caso de carencia de resolución definitiva dentro de plazo, se entiende denegada la modificación.
- "c) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento urbanístico que comporten un incremento de la edificabilidad, de la densidad del uso residencial o de la intensidad de los usos, o la transformación de los usos ya establecidos, quedan sujetos a las particularidades que establecen los artículos 99 y 100.
- "d) Los trámites previos a la aprobación inicial de los planes directores urbanísticos, regulados por los artículos 76.1 y 83.1, no son exigibles a las modificaciones de los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas y de los sectores de interés supramunicipal que se refieran únicamente a determinaciones propias del planeamiento derivado expresamente identificadas por el plan director. En estos casos, el trámite de información de las modificaciones de los planes a los entes locales comprendidos en el ámbito territorial respectivo se tiene que efectuar simultáneamente al trámite de información pública de la propuesta de modificación aprobada inicialmente."

Decreto 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo

“Artículo 85

Tramitación de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados”

1. La aprobación inicial y la aprobación provisional de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados que afectan el territorio de un único municipio corresponden, sin perjuicio de lo que establece el apartado 3, al ayuntamiento correspondiente. En el caso de los planes urbanísticos derivados en que la competencia de aprobación definitiva corresponda al ayuntamiento, se puede adoptar directamente el acuerdo de aprobación definitiva, una vez cumplido el trámite de información pública, prescindiendo de la aprobación provisional.

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo

“Artículo 117

Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

117.1 Se entiende por modificación del plan de ordenación urbanística municipal la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos que establece el artículo anterior.

117.2 Cualquier cambio en las determinaciones de los planes urbanísticos derivados, con independencia de su contenido y alcance, comporta su modificación.

117.3 La tramitación de las modificaciones de los planes urbanísticos se sujeta al mismo procedimiento que su formación. Sin embargo, en el caso de modificación del plan de ordenación urbanística municipal no son obligatorias las actuaciones preparatorias señaladas al apartado 1, letras b) y c) del artículo 101 de este Reglamento, y el trámite de audiencia que prevé el artículo 83.7 de la Ley de urbanismo solo se tiene que conceder, según proceda, a los ayuntamientos el término municipal de los cuales confine con el ámbito de la modificación.

Artículo 118

Determinaciones i documentación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico

118.1 Las modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las propias de la figura de planeamiento modificada y, en cualquier caso, tienen que:

- a) Justificar la conveniencia de la modificación y de las nuevas determinaciones que se introducen.
- b) Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- c) Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen las precedentes.
- d) Justificar el cumplimiento, según proceda, del incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos públicos que exigen los apartados 2, 3 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo. A estos efectos, en caso de concurrencia de varios usos, es de aplicación lo que establece el artículo 81.4 de este Reglamento y, en los casos de re-ordenación general de un ámbito de suelo urbano previstos en el artículo 94.4 de la Ley de urbanismo, tanto si comportan como si no incremento de edificabilidad, son de aplicación las reservas que establece el mencionado artículo 94.4.

118.2 La edificabilidad destinada a sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios de titularidad pública no computa a los efectos de la aplicación de los requerimientos de incremento de las reservas para espacios libres y equipamientos que establecen los apartados 2 y 4 del artículo 94 de la Ley de urbanismo.

118.3 Cuando la modificación del planeamiento comporta el aumento de la densidad del uso residencial, sin incremento de la edificabilidad, se tienen que prever las reservas complementarias que establece el artículo 94.3 de la Ley de urbanismo salvo que el aumento de densidad se destine a viviendas de protección pública o al sistema de viviendas dotacionales públicas, y no ultra-pase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70 m² al techo con este destino.

118.4 Las modificaciones de los planes urbanísticos tienen que estar integradas por la documentación adecuada a la finalidad, contenido y alcance de la modificación. En todo caso, tienen que incorporar el informe ambiental correspondiendo las modificaciones de planes urbanísticos que se sometan a evaluación ambiental o aquellas otras que tengan alguna repercusión ambiental. También se tiene que incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos que así lo establezca la legislación vigente.

En cuanto al Plan general de Ordenación Urbana de Roses, las modificaciones de planeamiento vienen reguladas en el artículo 4 del cuerpo normativo.

Art. 4 Modificación del Plan General

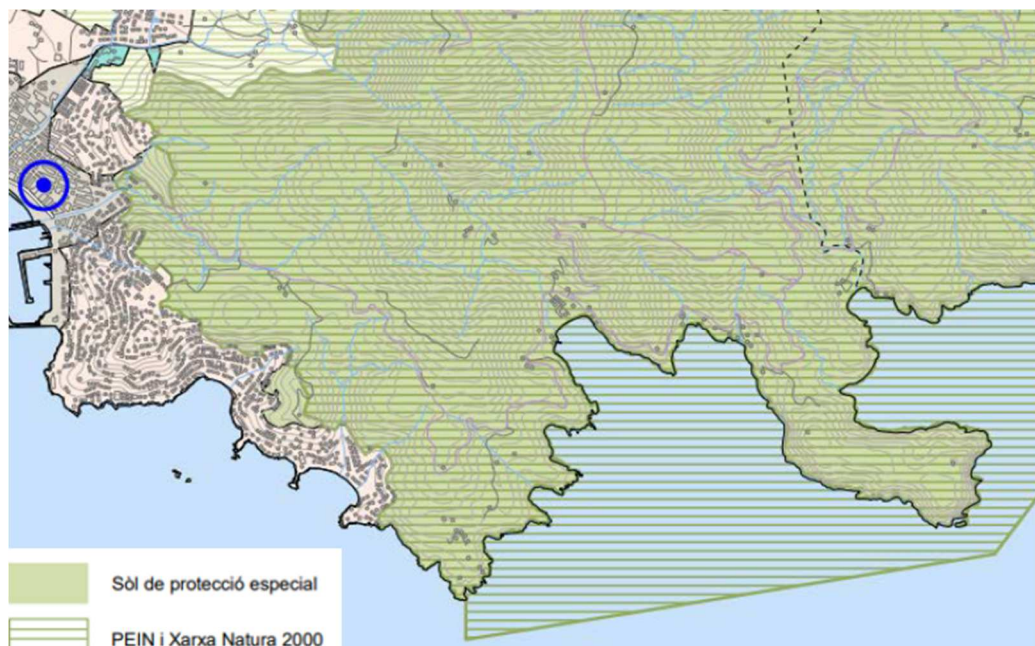
1. Solo podrá modificarse el Plan cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que se haga necesaria una revisión global. En cualquier caso, la modificación se ajustará a aquello que establece el artículo 75 del D Leg. 1/90 y a lo que se dispone en éste artículo.
2. Las propuestas de modificación se deberán basar en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y, específicamente, del mantenimiento de los estándares del Plan General en cuanto a equipamientos i espacios libres. Las propuestas tendrán como mínimo, el grado de precisión propio del Plan General.
3. Si la modificación afecta a alguna zona verde o espacio libre previsto por el Plan General, se someterá al trámite previsto por el artículo 79 del D Leg. 1/90.

7. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

El Plan Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Aprobado definitivamente por el Govern de la Generalitat de Catalunya el día 14 de septiembre de 2010.

Publicación en el DOGC de 15 de octubre de 2010.



En el PTCG el ámbito del Cap de Creus está incluido en el sistema de espacios abiertos con la categoría de **suelo de protección especial**, PEIN Red natura 2000.

8. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SUPRAMUNICIPAL

El Plan Director Urbanístico del sistema costero (PDUSC)

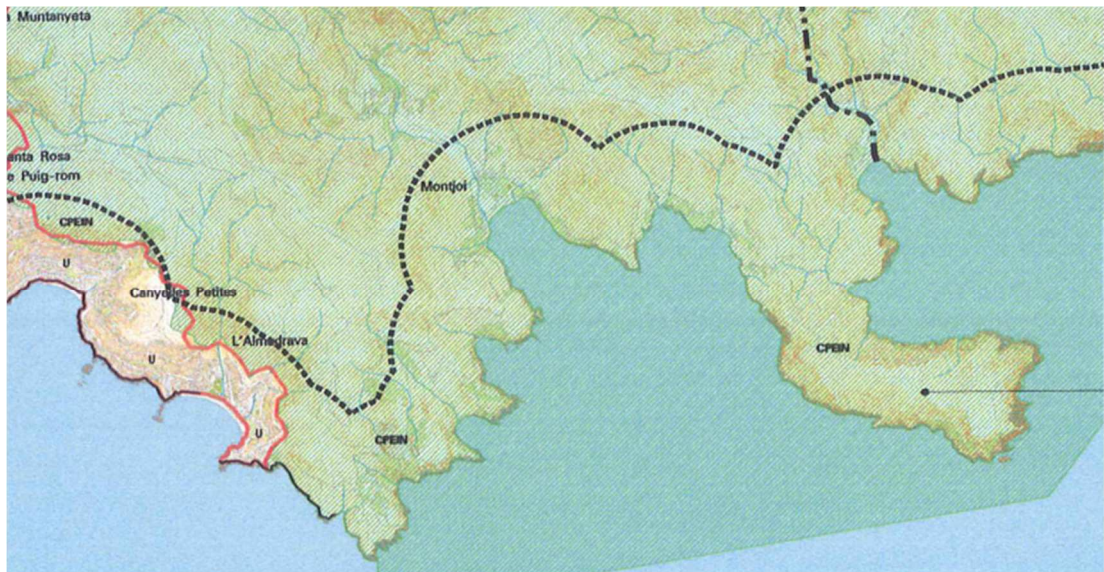
Aprobado definitivamente por el Conseller de Política Territorial y Obres Públiques el día 25 de mayo de 2005

Publicación al DOGC el día 16 de junio de 2005.

Modificación del Plan Director Urbanístico del sistema costero (PDUSC)

*Aprobado definitivamente por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el día 1 de agosto de 2014
Publicación al DOGC el día 7 de octubre de 2014.*

De acuerdo con el PDUSC, el ámbito de Cap de Creus del municipio de Roses está incluido en el régimen de suelo no urbanizable, PEIN, con la categoría de suelo no urbanizable costero, PEIN, clave NU-CPEIN.



Plano del régimen urbanístico del suelo del PDUSC (dibujo sin escala)

Plan especial de protección del medio natural i del paisaje del Cap de Creus

*Aprobado por el Govern de Catalunya el día 20 de junio de 2006
Publicación al DOGC el día 7 de agosto de 2006.*



Plano de ordenación del Plan especial de protección del medio natural i del paisaje del Parc Natural del Cap de Creus (dibujo sin escala)

De acuerdo con el Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Parc Natural del Cap de Creus, en el ámbito de trabajo de este documento se distinguen las siguientes zonas: zona de paraje natural de interés nacional (clave 3), zona de parque natural (clave 4), zona de ordenación específica (clave 5), del ámbito terrestre y en la red viaria y localizaciones indicativas de aparcamientos.

9. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

Las actuaciones contempladas en este documento se desarrollan en el ámbito del Parc Natural de Cap de Creus. La regulación urbanística de estas fincas se recoge en este apartado.

Planeamiento general

El Plan general de ordenación urbana de Roses es el instrumento de carácter municipal que regula el desarrollo de los suelos no urbanizables de este municipio:

Aprobación definitiva: 27 de julio de 1993

Publicación en el DOGC de 6 de septiembre de 1993

Texto refundido de las normas del PGOU de Roses

Aprobación definitiva: 26 de marzo de 2003

Publicación en el DOGC de 3 de julio de 2003

Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable

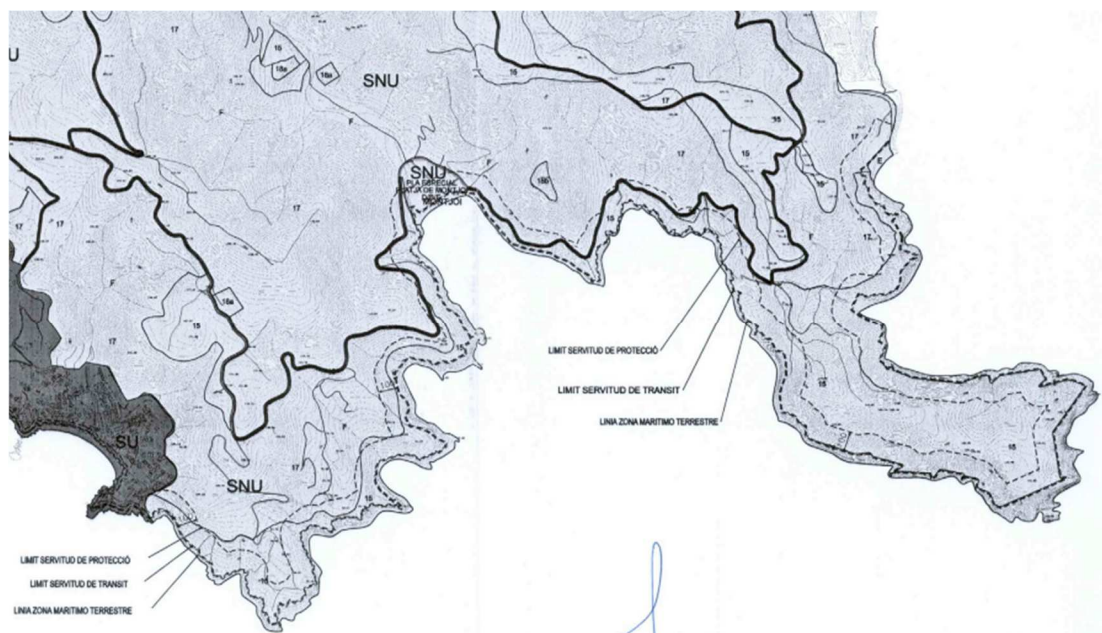
El ámbito del Parque Natural del Cap de Creus incluido en el municipio de Roses está clasificado como suelo no urbanizable y, en las zonas donde se actúa, viene regulado por:

Sistema viario, clave A

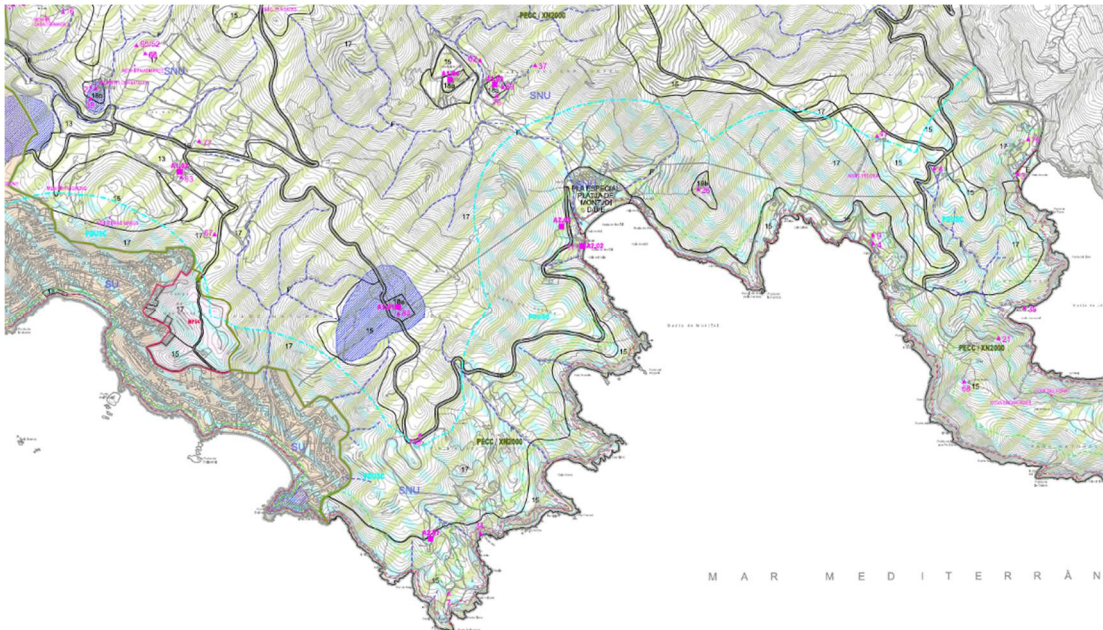
Zona 15, protección paisajística y ecológica, clave 15

Zona 16, protección de infraestructuras, clave 16

Zona 17, reservas naturales, clave 17



Plano de clasificación del suelo del PGOU. (dibujo sin escala)



Plano consolidado, no normativo de clasificación del suelo del PGOU. (dibujo sin escala)

Se recogen, a continuación, los textos normativos que regulan cada una de las zonas y sistemas:

Sección 1a. Sistema viario.

Art.15 Definición

El sistema viario incluye:

- las carreteras y caminos definidos en los planos de Ordenación Territorial y Estructura General y Orgánica del Territorio.
- las calles y los pasajes de peatones definidos en los planos de ordenación de los cascos urbanos.
- en el núcleo urbano, los pasajes.

Art.16 Sistema viario general i local

1. Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el apartado primero del número anterior, así como todas aquellas calles definidas en los planos de "Ordenación Territorial" y "Estructura General y Orgánica del Territorio". Las carreteras quedarán sujetas a la Ley 16/85 de 11 de julio de ordenación de las carreteras de Catalunya y demás normativa aplicable supletoria o subsidiariamente en cuanto a su proyección, construcción, financiación, uso y explotación, habiéndose previsto en el Plan las franjas de protección reguladas en la citada Ley.
2. Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por el Plan General y todas aquellas que se incorporen como consecuencia del desarrollo de los planes parciales, las áreas suplementarias de protección de cruces y los pasajes.
3. La red de caminos en suelo no urbanizable se regirá por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes en particular.

Art.17 Proyección de las vías

1. Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u organismo actuando en función de la demanda de tráfico rodado y de peatones, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con el espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes. El Plan General indica en muchos casos la distribución y anchura de las bandas ajardinadas, aceras y paseos, y establece determinadas secciones-tipo en función de los usos de cada vía.
2. Los enlaces y cruces se diseñarán de acuerdo con las indicaciones del plan y en función de las características funcionales y territoriales relevantes.
3. Las calzadas y aceras se proyectarán cumpliendo el que disponen la Ley 13/1982, de integración social de los minusválidos; la Ley 20/1991 de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y el Decreto 100/84 de supresión de barreras arquitectónicas.
4. El Plan General delimita un Plan Especial de Comunicaciones, el objetivo del cual es la ordenación de la carretera de Canyelles para lograr una sección viaria de una anchura mínima de 11 metros, correspondientes a dos carriles de circulación rodada (6m), aceras laterales (5m) y previsiones para aparcamientos y paseo donde sea posible.

A efectos cautelares, se delimita una franja de 10 m a ambos lados del eje de la actual carretera, a efectos de suspensión de licencias. En este ámbito, únicamente se permiten edificaciones auxiliares siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 91.2 del D Leg. 1/90.

Art.18 Áreas suplementarias de protección de cruces

1. En los cruces entre dos vías de la red viaria, la edificación de nueva planta respetará las áreas de protección que aparecen dibujadas en los planos de ordenación. Cuando se trate de dos vías de la red viaria general, éste área será como mínimo la definida por las alineaciones de las vías y por la cuerda que une los puntos de tangencia de una circunferencia de 8 metros de radio. Si una de las vías es de anchura inferior a 10 metros, el radio de la circunferencia podrá ser reducido a 6 metros.
2. En los Planes Parciales o Especiales se definirán los chaflanes, que normalmente se resolverán a cuarenta y cinco grados (45°), respetando el área suplementaria de protección.

Sección 4. Zona 15: Protección paisajística i ecológica.**Art.184 Definición**

1. Comprende aquellos terrenos que por sus valores paisajísticos y configuradores de la personalidad territorial del municipio o para constituir el medio en que se desarrollan ciertas comunidades vegetales o animales, hay que proteger de forma especial, preservándolos del proceso de urbanización.

Esta zona se debe proteger y preservar del proceso urbanizador mientras no se apruebe el Plan Especial del Massís de Cap de Creus y sin perjuicio de lo que el mencionado Plan determine.

1. Los terrenos incluidos en esta zona, son los siguientes:
 - a) Las zonas de humedales protegidas por la Ley 21/1983, de 28 de octubre, de "Declaración de parajes de interés nacional y de reservas integrales zoológicas y botánicas dels

Aiguamolls de l'Empordà" (D.C.G. 11-XI-1983), promulgada por la Generalitat de Catalunya.

- b) Las zonas costeras entre la Punta de Canyelles Grosses y el límite del término municipal en dirección a Cadaqués, que incluyen la Punta Falconera, Cap Falcó, Cala Murtra, Cala Rustella, Punta Farrera, Cala Calitjàs, Cala Pelosa, Punta de la Llumarasa, Punta Fayarca, Punta del Rech de la Font, Punta del Trayer, Punta de la Creu, Cap Gros, Cap Norfeu, Platja de Canadell i Cala Jòncols.
- c) La totalidad de la península de Cap Norfeu.
- d) Los cerros, crestas, lugares de especiales interés paisajístico que se indican al plano IX.2.

Art.185 Medidas de protección

1. Se conservarán las áreas de vegetación existentes, así como las condiciones naturales que las sostienen. Se fomentarán las operaciones de mejora y conservación del suelo y de la vegetación y arbolado.
2. Se prohíben las plantaciones que estén en contradicción con lo establecido en el punto 1 de este artículo.
3. No se admitirá en esta zona ningún tipo de edificación, parcelación, actividad extractiva, movimiento de tierras ni tráfico de vehículos rodados.
4. Se prohíbe expresamente el vertido de residuos, a las aguas fluviales, lagunas, canalizaciones o riberas existentes de la zona de humedales.
5. No se admite la construcción de vallas, excepto si se hacen de masonería de piedra seca del país y a una altura máxima de 1m.

Sección 5a. Zona 16: Protección infraestructuras.

Art.186 Definición (MP5/2018)

1. Con el objeto de proteger las vías e infraestructuras básicas y de mantener la estructura de caminos y accesos a las fincas agrícolas, la red de drenaje y de riberas, el Plan general establece medidas especiales que afectan a los terrenos de su entorno.
2. Las franjas de protección serán las siguientes:
 - a) Respecto a los cursos de agua incluido dentro del plano de información II.1.6 Plan hidrológico, las edificaciones y las vallas se situarán como mínimo a 5 metros desde los extremos exteriores del cauce (curso normal del cauce de agua). Aquellas que no estén incluidas en el plan hidrológico se situarán a 3 metros desde los extremos exteriores del cauce.
 - b) Respecto a los caminos, las vallas se situarán a 3 metros del eje del camino como mínimo, y las edificaciones se situarán, como mínimo, a 6 metros del eje del camino.

Aquellos caminos que superen los 6 metros de anchura se podrán cerrar en el límite de la parcela.

3. Entre los usos de interés público admitidos están todas aquellas instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, el tratamiento de residuos, la producción de energía a partir de

fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público, además, de todo lo permitido en la ley y el reglamento de urbanismo vigente.

Art.187 Medidas de protección (MP5/2018)

1. De acuerdo con el artículo 128.2 del D Leg. 1/90 los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser dedicados a usos que supongan la transformación, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente los movimientos de tierras, a excepción de las obras necesarias para los usos admitidos en el punto 3 del artículo 186, y la extracción de áridos.
2. Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser edificados. Las edificaciones se retirarán hasta situarse fuera de la franja de protección. Los edificios ya existentes podrán ser objeto de obras de conservación o mejora de acuerdo con su destino.

Sección 6a. Zona 17: Reservas naturales.

Art.188 Definición

Se incluyen en esta zona:

- a) Los terrenos dotados de vegetación arbórea que se debe mantener y proteger.
- b) Los terrenos que antiguamente fueran bosques o que son susceptibles de convertirse en bosque, para los que se propugna una política de repoblación forestal.
- c) Las reservas naturales de interés local, que conforman las vertientes de montaña que dan a la plana de Roses.
- d) Las reservas naturales de interés general, en el massís de Cap de Creus.
Esta zona se debe proteger y preservar del proceso urbanizador en tanto no se apruebe el Plan Especial del Massís de Cap de Creus y sin perjuicio del que el mencionado Plan determine.

Art.189 Medidas de protección

1. Las fincas serán indivisibles y sometidas a protección por el organismo público correspondiente.
2. No se autorizará la apertura de otras vías que las previstas por el Plan General o las que sean estrictamente necesarias para el aprovechamiento y mantenimiento de los recursos forestales. En ningún caso comportarán terraplén de más de 3 m., deforestación, modificación de los cursos de agua o creación de erosiones en el suelo. Se prohíbe el tráfico de vehículos rodados fuera de las vías y caminos existentes.
3. No se admitirán usos que comporten la transformación del destino forestal de los bosques existentes o que lesionen los valores de la flora, fauna y paisaje natural que justifican la calificación de los terrenos como forestales y reservas naturales.
4. No se admite la construcción de vallas, excepto si se hacen de masonería de piedra seca del país y a una altura máxima de 1 m.

Art.190 Plan Especial del macizo del Cap de Creus

1. No se otorgarán licencias de edificación o de uso del suelo en tanto no sea aprobado el Plan Especial del Massís de Cap de Creus.

2. Los usos y edificaciones admitidos serán los que resulten del preceptivo planeamiento especial, el cual tendrá que respetar en todo caso las siguientes condiciones:
 - a) No se admitirán las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción de los valores citados al apartado tercero del artículo anterior.
 - b) La autorización de usos de carácter cultural, social, científico o recreativo se limitará a los lugares que señale el Plan Especial, sobre fincas que tengan una superficie superior a 50.000 m² (5 Ha.), con una ocupación máxima del 0,5% y un volumen máximo admitido de 1 m³ por cada 50 m² de suelo.
 - c) Se mantendrán los usos agrícolas, ganaderos y forestales. Las masías existentes se podrán reconstruir.

Art.191 Titularidad

1. La cualificación de zona forestal y reserva natural no requiere necesariamente la titularidad pública ni legitima la expropiación del suelo.
2. Los suelos así cualificados podrán ser adquiridos por la Administración mediante cesión, compra o permuta, o por cualquier otro título legal, de acuerdo con las normas vigentes.

Art.192 Repoblación forestal

La repoblación forestal se llevará a cabo con especies propias de la zona y con autorización del Ajuntament, prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las vegetaciones autóctonas.

Art.193 Explotación forestal

El aprovechamiento de los productos forestales y las energías eólicas y solares se realizará dentro de los límites que permiten los intereses de su conservación y mejora, de acuerdo con la legislación especial sobre la materia.

10. EL PAISAJE

El marco legal del paisaje

La Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje de Catalunya crea el catálogo de paisaje como un instrumento para la introducción de objetivos paisajísticos en el planeamiento territorial en Catalunya, así como en las políticas sectoriales, y de este modo adopta los principios y estrategias de acción que establece el Convenio europeo del paisaje promovido por el Consejo de Europa.

Los catálogos de paisaje son las herramientas que nos permiten conocer cómo es nuestro paisaje y qué valores tiene, qué factores explican que tengamos un determinado tipo de paisaje y no otro, como evoluciona nuestro paisaje en función de las actuales dinámicas económicas, sociales y ambientales y, finalmente, definen qué tipo de paisaje queremos y como podemos lograrlo.

El Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el cual se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística, desarrolla diferentes aspectos de la Ley.

Catálogo de paisaje de las comarcas gerundenses

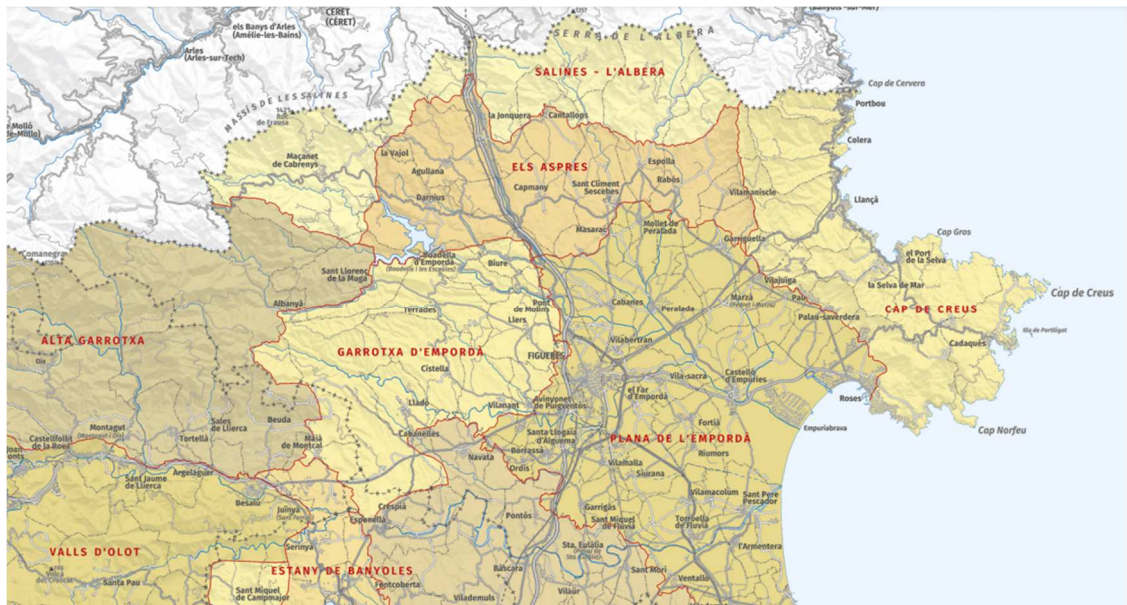
El Catálogo de paisaje de las comarcas gerundenses, elaborado por el Observatorio del Paisaje, fue aprobado definitivamente el 23 de noviembre de 2010 y publicado el edicto el día 30 de noviembre de 2010.

En este documento se definen las unidades de paisaje que son porciones del territorio con un mismo carácter, es decir, son caracterizadas por un conjunto de elementos que contribuyen a hacer que un paisaje sea diferente de otro, y no mejor o peor. Así, las unidades de paisaje se basan, principalmente, en los elementos que estructuran el territorio (las montañas, los ríos, la red de caminos) y en su organización (suelo agrícola, forestal o urbano), pero considerando, a la vez que este paisaje tiene unas dinámicas determinadas que han contribuido – y contribuyen – a configurar la imagen actual (procesos irreversibles de urbanización, transformaciones agrícolas), con una tradición cultural y una historia particular que difícilmente se pueden identificar con la simple superposición de capas cartográficas. El carácter de la unidad depende, pues, de la combinación de formas de relieve (montañas, valles, llanuras, etc.), de cubiertas de suelo (cultivos, zonas urbanizadas, bosques de ribera, etc.), de la organización del espacio, de la dimensión histórica (estructuras paisajísticas seculares y modernas etc.), de la percepción (textura, colores, formas, visibilidades, etc.), de las transformaciones inmediatas o de las relaciones que se establecen entre la población y su paisaje (proximidad, vínculos emocionales, sentimientos de pertenencia, etc.).

El resultado final de la definición de las unidades de paisaje para cada territorio ha sido la identificación de las piezas básicas del rico y diverso mosaico paisajístico de Catalunya y de las piezas territoriales sobre las cuales se fundamentará la política de paisaje de Catalunya.

Fuente: Joan Nogué i Font, Pere Sala i Martí. Catálogo de paisaje. Les comarques gironines. Barcelona. Generalitat de Catalunya. Departamento de Territorio i Sostenibilidad

El catálogo de paisaje de las comarcas gerundenses prevé las siguientes unidades de paisaje:



Unidad de paisaje: Cap de Creus

El ámbito de actuación de esta modificación del planeamiento urbanístico, en el término municipal de Roses, se sitúa en plena unidad de paisaje del Cap de Creus.

Los rasgos distintivos de esta unidad de paisaje, que inciden en el ámbito que nos ocupa, son:

- Litoral rocoso con grandes acantilados, articulado por calas y pequeñas bahías. El color gris y negro de los afloramientos rocosos tiene una textura y un cromatismo que contrasta con el azul del mar.
- Montaña mediterránea caracterizada por relieves de poca altura. La baja densidad de la cobertura vegetal de muchos sectores y el hecho que los afloramientos rocosos sean continuos hace que la rica constitución geológica condicione directamente el paisaje.
- Una vegetación caracterizada por grandes extensiones de matorrales como resultado del efecto del incendios repetidos.
- Un paisaje agrícola de viñas y olivos, vinculado a las construcciones de piedra seca, que fue importante en el pasado y que actualmente se está recuperando.
- La tramontana es un elemento siempre presente en el paisaje de Cap de Creus y lo condiciona.
- Una red de infraestructuras viarias poco modificada a lo largo del tiempo y formada por carreteras estrechas y sinuosas que resiguen la topografía de las montañas.

Entre los principales valores en el paisaje destacamos los que inciden en el ámbito que nos ocupa:

- Las formaciones geológicas y las comunidades de vegetación litoral.
- El valor estético de la combinación que forman el mar i las rocas en las calas.
- Los restos megalíticos y los elementos del patrimonio rural: barracas de viña, muros de piedra seca, etc., esparcidos por todas partes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori



● SUPERFÍCIE 19.086 ha



CAP DE CREUS

UNITAT DE PAISATGE 25

● ÀMBIT TERRITORIAL

Comarques Gironines
Alt Empordà
Cadaqués
Colera
el Port de la Selva
Garriguella
la Selva de Mar
Llançà
Palau-saverdera
Pau
Portbou
Rabós
Roses
Vilajulià

La península de cap de Creus constitueix l'extrem més oriental de la zona axial pirinenca. Els sòls primis i la recurrència dels incendis forestals ha provocat que els boscos ocupin escassa extensió i que els poblaments arbustius d'estepes i brucs, brolles de romani i de màquia provençal siguin les formacions dominants. Destacable presència de la geologia. Poblament expansiu pel dinamisme turístic.

http://www.capsaisatge.net/iborn/catalaqa/CGM/Memoria2/UnitatsM2_U8.pdf



DIVISIÓ ADMINISTRATIVA		
	Sencers	Parts Total
Nombre municipis	5	7 12
Nombre comarques		1 1
Nombre nuclis població	36	
Km de costa	130.182	
Km de límit amb França i Aragó	9.125	

COBERTES DEL SÒL		
	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl artificialitzat Improductiu	990	5,2%
Conreu	814	4,3%
Forestal	17.226	90,2%
Aigües continentals	3	0,0%

SISTEMA D'ESPÀIS OBERTS EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL		
	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl protecció especial	16.939	88,8%
Sòl protecció territorial	657	3,4%
Sòl protecció preventiva	112	0,6%

SÒL EN ESPAI PROTEGIT		
	Superfície (ha)	Percentatge
Espais naturals de protecció especial (ENPE)	11.085	58,1%
Protecció especial d'interès natural (PEIN)	15.082	79,0%

SÒL EN PENDENT		
	Superfície (ha)	Percentatge
Ménys del 20%	3.780	19,8%
Més del 20%	15.288	80,2%

SÒL NO URBANITZABLE GRAU D'OCCUPACIÓ PER EDIFICACIONS		
Percentatge de sòl no urbanitzable		93%
Nombre edificacions		2227
Superfície edificada (m ²)		168.794
m ² lliure / m ² ocupat		1.945
Nombre edificacions / km ²		13
Ocupació mitjana de les edificacions (m ²)		76

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL (MUC)		
	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl urbà	938	4,9%
Sòl urbà no consolidat	89	0,5%
Sòl urbanitzable delimitat	337	1,8%
Sòl urbanitzable no delimitat	42	0,2%
Sòl no urbanitzable	17.650	92,5%

SÒL URBÀ QUALIFICACIONS MUC		
	Superfície (ha)	Percentatge
Teixit compacte (R1-R5)	234	1,2%
Ciutat jardí (R6)	396	2,1%
Activitat econòmica (A1-A3)	15	0,1%
Altres sòl urbà	293	1,5%
Total	938	4,9%
Relació R6 / R1-R5		1,66 m ² /m ²

SÒL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT		
	Superfície (ha)	Sòl pendent d'edificar (ha)
Urbà no consolidat residencial	89	54
Urbanitzable delimitat residencial	285	237
Urbanitzable no delimitat residencial	36	
Urbà no consolidat activitat econòmica	0	0
Urbanitzable delimitat activitat econòmica	47	44
Urbanitzable no delimitat activitat econòmica	7	

XARXA DE MOBILITAT		
	Longitud (km)	m / ha
XARXA VIÀRIA		
Xarxa bàsica	21,4	1,12
Comarcal	26,7	1,56
Local	17,3	0,91
Total carreteres	65,4	3,58
XARXA FERROVIÀRIA		
Línia convencional	13,4	0,70
Alta velocitat	0,0	0,00
Total	13,4	0,70

Directrices del paisaje

La Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje de Catalunya, establece que las directrices del paisaje son las determinaciones que, basándose en los catálogos de paisaje, precisan e incorporan normativamente las propuestas de objetivos de calidad paisajística, criterios y acciones en los planes territoriales parciales o en los planes directores territoriales que elabora el Departamento de Territorio y Sostenibilidad.

El Plan Territorial Parcial de las Comarcas Gerundenses, aprobado definitivamente por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya el día 14 de septiembre de 2010 y publicado en el DOGC de 15 de octubre de 2010, incorpora normativamente las directrices del paisaje en las comarcas gerundenses.

1-. Los **objetivos de calidad del paisaje** que determina el PTPCG para todas las unidades de paisaje, son los siguientes:

Artículo 3.2 Objetivos de calidad paisajística (OQP)

El Catálogo del paisaje de las comarcas gerundenses establece los siguientes objetivos de calidad paisajística:

1. Unos asentamientos urbanos con un crecimiento ordenado, respetuoso con su singularidad, con perímetros nítidos, dimensionados de acuerdo con las necesidades reales y que no comprometa los valores del paisaje de los espacios circundantes.
2. Unas entradas de los cascos urbanos ordenadas y proyectadas en relación con el paisaje circundante, con unos paseos arbolados recuperados y reestructurados como elementos caracterizadores del paisaje.
3. Unas infraestructuras lineales (red viaria y ferroviaria, tendidos eléctricos, etc.) y de telecomunicaciones integradas en el paisaje y que mejoren la interconexión del territorio sin

comprometer la continuidad y la permeabilidad ecológica y social respecto a sus características ambientales y paisajísticas.

4. Unas áreas especializadas de uso industrial, logístico, comercial, de ocio u otros usos terciarios, ubicadas en zonas visuales no preferentes o notorias y diseñadas o rediseñadas teniendo en cuenta la integración en el entorno, los tratamientos de fachada y las tipologías constructivas, así como que respeten los espacios identitarios y patrimoniales de las poblaciones donde se ubican.
5. Unos parques eólicos y fotovoltaicos, insertados en el paisaje en relación con sus elementos configuradores, sin afectar cuencas visuales extensas o panorámicas abiertas sobre hitos paisajísticos relevantes.
6. Unos cortavientos de cipreses y unas vallas arboladas cuidados y protegidos como elementos estructurales y característicos del patrimonio rural de Planes de l'Empordà i l'Empordanet-Baix Ter.
7. Un sistema de canales e infraestructuras hidráulicas recuperadas, rehabilitadas y valoradas a partir de su consideración como elemento configurador y estructurador del paisaje.
8. Unos paisajes fluviales de la Muga, el Fluvià, el Ter, la Tordera muy conservados y revalorizados como identificadores del paisaje y reforzados en su papel de conectores paisajísticos y de espacios de ocio y goce social.
9. Unos paisajes de humedales y zonas húmedas protegidos, bien gestionados y revalorizados como elementos configuradores del paisaje, donde se potencien sus valores naturales, pedagógicos y de ocio.
10. Un sistema de urbanizaciones ordenado e integrado en el paisaje, de forma que se minimice su impacto visual y se valore su imagen.
11. Unas playas y dunas del litoral gerundense muy conservadas y gestionadas de acuerdo con sus características urbanas, semiurbanas o naturales.
12. Un sistema de construcciones rurales tradicionales (masías, cobertizos, cabañas, muros de piedra seca, etc.) conservadas y valoradas, de las que se promoverá su mantenimiento y la integración de las nuevas construcciones con volumetrías, materiales y revestimientos propios del lugar.
13. Unos paisajes naturales muy conservados, con calidad paisajística, viables ecológicamente y que compaginen la actividad agropecuaria, la extracción de recursos naturales y el uso turístico y de goce.
14. Un paisaje agrícola de los llanos de l'Empordanet-Baix Ter, la Selva, Valls de Olot, Plana del Empordà, etc., preservado y bien gestionado por todas partes que mantenga en cada lugar la diversidad de elementos que lo caracterizan y lo dotan de identidad propia
15. Unas singularidades geomorfológicas (volcanes, acantilados, calas, riscos, etc.), preservadas como elementos configuradores del paisaje, revalorizando su carácter y el contacto con su entorno.
16. Un sistema de itinerarios y miradores que enfatizen las panorámicas más relevantes y permitan descubrir e interactuar con la diversidad y los matices de los paisajes de las comarcas gerundenses.
17. Unos hitos y fondos escénicos preservados y revalorizados que se mantengan como referentes visuales e identitarios de calidad.
18. Una fachada marítima que mantenga la identidad paisajística de cada lugar y los valores propios de carácter natural, histórico, cultural y etnográfico construidos a primera línea de costa (espacios naturales, caminos de ronda, faros, edificios de estilo modernista y colonial, paseos marítimos, "tinglados" e instalaciones portuarias).

2-. Las **directrices del paisaje** incluidas en el PTPCG, de aplicación en los planeamientos y que inciden sobre en el ámbito de estudio de este documento, son:

Artículo 3.14

Directrices OQP12

Un sistema de construcciones rurales tradicionales (masías, cobertizos, cabañas, muros de piedra seca, etc.) conservadas y valoradas de las que se promoverá su

mantenimiento y la integración de las nuevas construcciones con volumetrías, materiales y revestimientos propios del lugar.

1. Reutilizar o rehabilitar edificaciones ya existentes en el momento de instalar equipamientos públicos en espacios abiertos para evitar al construcción de nuevas estructuras en suelo no urbanizable. En este sentido, priorizar que los equipamientos públicos, paradores, casas de turismo rural y centros de interpretación del medio rural, natural o del paisaje se ubiquen en edificios resultantes de la reutilización o la rehabilitación de construcciones existentes. Además, procurar que se hagan en lugares próximos a los núcleos de población y a concentrarse en puntos estratégicos para garantizar la mínima afectación al paisaje
2. Los muros y construcciones de piedra seca constituyen por sí mismos un ejemplo claro de construcciones tradicionales para la agricultura, como en el caso de los muros para hacer bancales (delimitando sobre todo los cultivos de viña y de olivo), o para la ganadería, básicamente en el caso de las cabañas de pastor. Las principales áreas con construcciones de piedra seca en las comarcas gerundenses son:
 - **Cap de Creus.** A menudo en relación con el cultivo de viña y de olivo que actualmente se encuentra en recuperación, hay una gran cantidad de muros de piedra seca hechos de láminas de esquisto que conforman los bancales de poca altura, así como traveseras, "clopers*" (*acumulaciones de piedra para generar claros en el cultivo), hitos y barracas que fueron utilizadas como refugio y para guardar las herramientas del campo. Se concentra sobre todo en la parte montañosa del macizo.
 - ...
3. Restringir la localización de construcciones en suelo no urbanizable:
 - sobre los puntos prominentes, las crestas y las cotas más altas del territorio, donde la proyección de la silueta de la edificación en la línea de horizonte modifique el perfil natural perceptible del paisaje, y en lugares con alta fragilidad o exposición visual identificados en el Catálogo, siguiendo los criterios establecidos para el logro del objetivo de calidad paisajística 17 (artículo 3.19).
 - en los espacios agrarios de elevado valor productivo (Baix Empordà, Alt Empordà, Vall d'en Bas) definidos en el objetivo de calidad paisajística 14 (artículo 3.16) y los espacios agrícolas singulares (Pla de Martís, Riera de Santa Coloma, Arrozales de Pals, Arrozales de Fortià y Sant Pere Pescador, Arrozales de Bellcaire d'Empordà, Vall d'en Bas i Bianya) o espacios agroforestales singulares (mosaico dels Aspres, mosaico de Terrades, mosaico de Terraprimis, mosaico de las Gavarres y mosaico de Brunyola, plans de Canet d'Adri), definidas en el objetivo de calidad paisajística 14 (artículo 3.16).

Artículo 3.15 **Directrices OQP13**

Unos paisajes naturales muy conservados, con calidad paisajística, viables ecológicamente y que compaginen la actividad agropecuaria, la extracción de recursos naturales y el uso turístico y de disfrute.

Aplicar medidas de protección del suelo creando espacios de amortiguación para favorecer la preservación de las dinámicas naturales, frente a la presión urbanística que puedan sufrir los espacios naturales, cuando la localización de estos sea adyacentes a los cascos urbanos. Implementando en suelos urbanizables no consolidados, espacios de transición paisajística entre los asentamientos y el sistema de espacios abiertos (espacios naturales, con figura de protección o sin, o espacios agrícolas), evitando áreas de degradación y aplicando criterios de integración paisajística, para dar coherencia a la continuidad natural-urbano, mediante espacios verdes urbanos, huertas urbanas, o usos agrarios tradicionales.

Artículo 3.17
Directrices OQP15

Unas singularidades geomorfológicas (volcanes, acantilados, calas, riscos, etc.), preservadas como elementos configuradores del paisaje, revalorizando su carácter y el contacto con su entorno.

1. Se tiene que garantizar la preservación de la morfología primigenia del territorio en los lugares y sistemas siguientes:
 - ...
 - Acantilados y calas de Cap de Creus, del Montgrí, del macizo de Begur y de l'Ardenya – Cadiretes.
 - ...
2. Al tratarse de espacios y elementos singulares, se tienen que restringir y limitar a aquellas que fueran imprescindibles las concesiones de nuevas licencias de explotación de actividades extractivas en los paisajes constituidos por las singularidades definidas en el apartado 1 de este artículo 3.17.

Artículo 3.18
Directrices OQP16

Un sistema de itinerarios y miradores que enfatizen las panorámicas más relevantes y permitan descubrir e interactuar con la diversidad y los matices de los paisajes de las Comarcas gerundenses.

1. Los poderes públicos tienen que promover, directamente o mediante convenios con entidades, una red de itinerarios paisajísticos y de miradores accesibles a pie o con vehículos que permitan una suficiente percepción de los valores paisajísticos del territorio. Esta red, que comprende miradores y caminos existentes, y otros a consolidar, tendría que recibir, allá donde corresponda, las actuaciones necesarias de acondicionamiento, señalización, mantenimiento y difusión para potenciar la función de facilitar la percepción de los valores del paisaje y el conocimiento del territorio.
2. Se procurará evitar la presencia de elementos situados en primera línea que irrumpen negativamente en el campo visual de los miradores e itinerarios (elementos verticales: torres eléctricas, aerogeneradores, edificios, instalaciones industriales) para hacer lo más nítida posible la panorámica desde cada punto. Cuando se produzca la revisión del planeamiento urbanístico o a través de instrumentos urbanísticos de ordenación del paisaje convendrá elaborar inventarios de estos elementos a fin de adoptar estrategias de armonización, mimesis/ocultación o en aquellos casos en que estuviera justificada y hubiera medios para llevarla a cabo, promover la supresión.
3. En la revisión del planeamiento urbanístico tienen que definirse itinerarios alrededor de los cascos urbanos e identificar los tramos desde donde la percepción del paisaje es más sugerente atendiendo a sus valores. Habrá que priorizar los itinerarios y miradores que permitan percibir mejor el patrimonio paisajístico local, conectando edificios de interés, miradores, centros de interpretación, parques periurbanos, áreas recreativas, procurando su organización en forma de red.
4. Las directrices del paisaje sobre miradores son de aplicación obligada en los siguientes lugares:
 - ...
 - Far de Cap de Creus
 - ...
 Se han subrayado los miradores de mayor importancia y que se consideran de consolidación prioritaria.
5. Los itinerarios en los cuales la aplicación de las directrices de paisaje tiene que ser especialmente exigida, con el conocimiento de la necesaria modulación de acuerdo con las características de cada tramo, son los siguientes:

- a) Itinerarios motorizados:
- ...
 - El itinerario por la Costa Brava, desde Blanes a Portbou
 - Cadaqués – Far del cap de Creus
 - ...
- b) Itinerarios no motorizados:
- ...
 - GR-11
 - GR-92
 - Cap Norfeu
 - Roses megalítica
 - ...

Se han subrayado los itinerarios de mayor importancia y que se consideran de consolidación prioritaria.

Artículo 3.19 Directrices OQP17

Unos hitos y fondos escénicos preservados y revalorizados que se mantengan como referentes visuales e identitarios de calidad.

A los efectos de la aplicación de las directrices que el artículo 2.4 establece, el Catálogo del paisaje de las Comarques Gerundenses identifica los siguientes elementos:

Fondos escénicos:

- Cap de Creus, Albera, Salines, Canigó, Montgrí, Gavarres, Montseny, Guilleries, el Far, Mare de Déu del Mont, Bassegoda, Sant Marc, Comanegra, Rocacorba, Costabona, Bastiments, Gra de Fajol, Fontlletera, Puigmal, Llancers, Puigsacalm, Santa Magdalena, Els Plans, serra Cavallera-Taga, Ardenya-Cadiretes, Montnegre.

Hitos:

- *Núcleos con fisionomía singular* :
...
Patrón del litoral: Colera, Port de la Selva, Port Lligat, Cadaqués, Sant Martí d'Empúries, Sa Tuna, Calella de Palafrugell, Tamariu.
...
- *Singularidades morfológicas*
... montaña del Montgrí, ... Islas Medes i islas Formigues.
- *Castillos*
Castillo de Roses, ... , castillo de Montgrí, ..., torre de Norfeu, ..., castillo de Tossa de Mar, ..., torre Montgó, ...
- *Iglesias i ermitas*
..., Sant Pere de Rodes, ...
- *Faros*
Faro de Cala Nans, faro de Roses, faro de Sant Sebastià, faro Cap de Begur, faro de la Meda Gran, faro del Cap de Creus, faro de punta s'Arnella, faro del Cap de Tossa de Mar.

Artículo 3.20 Directrices OQP18

Una fachada marítima que mantenga la identitat paisajística de cada lloc i els valors propis de caràcter natural, històric, cultural i etnogràfic construïts en primera línia de costa (espacios naturales, caminos de ronda, faros, edificios de estilo modernista y colonial, paseos marítimos, “tinglados” e instalaciones portuarias).

1. Mantener la composición general del paisaje, la tipología y la uniformidad compositiva de las fachadas marítimas formadas por asentamientos históricos, especialmente los definidos en el patrón de asentamientos urbanos del litoral: Colera, Port de la Selva, Port Lligat, Cadaqués, San Martí d'Empúries, Calella de Palafrugell y Tamariu. Los POUM de estas poblaciones tienen que incorporar este objetivo y adoptar medidas para recuperar la coherencia formal de las formas marítimas cuando sea necesario.
2. Los POUM tienen que evitar la consolidación de nuevos continuos edificadas y esponjar los ya existentes. Los principales continuos urbanos de la fachada litoral son: Lloret de Mar-Blanes, Canyelles, urbanizaciones en el norte de Tossa de Mar, S'Agaró-Sant Feliu de Guíxols. Playa de Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sur, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Callella sur, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala este, Roses este, Cadaqués-S' Oliguera-Portlligat, Port de la Selva norte, Llançà sur, Llançà norte y Colera Norte.
3. Mantener y revalorizar a través de las herramientas de despliegue de los POUM los elementos arquitectónicos singulares (faros, torres de defensa, ...) como elementos de referencia histórica de la fachada marítima, poniendo énfasis en los municipios que concentran más exponentes de elementos históricos de carácter defensivo. Estos son: Blanes, Tossa de Mar, Sant Feliu de Guíxols, Palamós, Palafrugell, Begur, Torroella de Montgrí, l'Escala, Roses y Cadaqués.
4. Promover la existencia de un recorrido continuo a lo largo de toda la fachada marítima gironina enlazando los tramos de caminos de ronda existentes y utilizando una señalización adecuada. Dentro de este objetivo, avanzar en la identificación y restauración paisajística de los tramos de caminos de ronda que lo requieran, fomentando la revegetación con especies representativas de los ecosistemas litorales.
5. Tratar cuidadosamente los frentes urbanos marítimos en el planeamiento urbanístico con el objetivo de preservar su carácter. Los POUM de los municipios costeros tienen que establecer medidas para recuperar la coherencia formal en aquellos frentes que la hubieran perdido a causa de la volumetría de los edificios o de la baja calidad de la arquitectura.

Figueres, octubre de 2025

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

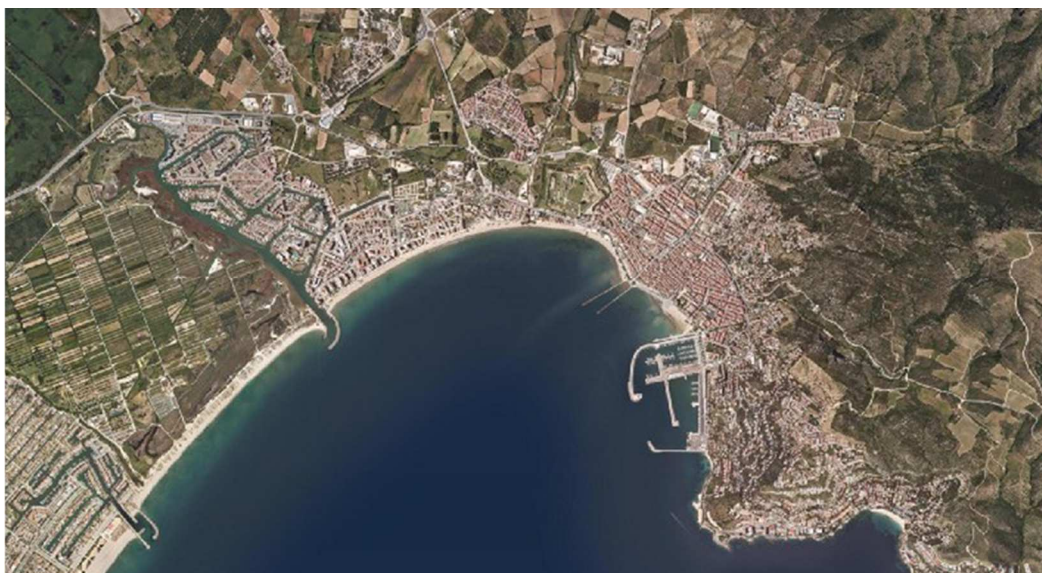
MEMORIA INFORMATIVA

11. EL MARCO TERRITORIAL

Roses es un municipio de la comarca de l'Alt Empordà situado a la costa mediterránea, al reparo de Cap de Creus. Situado en el extremo norte de la bahía del mismo nombre, su término municipal alcanza una parte del macizo del Cap de Creus y de la plana ampurdanesa. El término municipal tiene una superficie de 45,91 Km². El término municipal limita a oeste con Castelló d'Empúries y Palau Saverdera, a norte con La Selva de Mar y El Port de la Selva y a este con Cadaqués. Toda la fachada sur del municipio limita con el mar Mediterráneo. En ámbito territorial de Roses encontramos una buena parte del Parque Natural de Cap de Creus, en el sector norte, y una porción del Parque Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, en la zona de poniente.

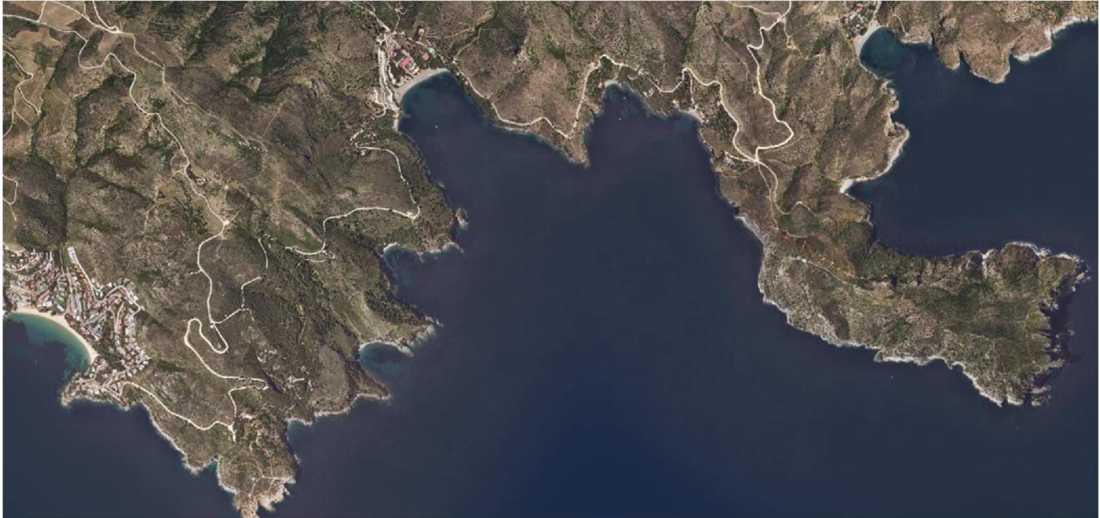
Por su posición geográfica, en la fachada marítima y al reparo de la tramontana, tiene una gran proyección turística y se ha convertido el centro turístico de referencia de la Costa Brava norte. Las conexiones del municipio con las infraestructuras territoriales se limitan a la autovía C-260 que conecta con la carretera N-II a la altura de Figueres y, en menor medida la GI-610 que discurre al pie de la Serra de Rodes hasta conectarse con la N-260 a la altura de Vilajuïga. Las conexiones de transporte público se basan en el servicio de autocar que conecta la estación del tren convencional de Figueres con el municipio. La estación de Vilajuïga, más próxima a Roses, no dispone de servicio de autocar.

Desde el inicio del turismo a la Costa Brava, en la década de los años sesenta, Roses ha desarrollado una intensa actividad en este ámbito, por lo que refiere a viviendas individuales, agrupadas, apartamentos, hoteles, campings, ...que han convertido este sector en el que ofrece mayor ocupación a los residentes y foráneos. La actividad turística e inmobiliaria que tiene asociada, se ha concentrado especialmente en torno a la costa y del núcleo original de Roses, desplegándose hacia Santa Margarida y el Puig Rom y, en menor medida, con urbanizaciones desatadas del núcleo, situadas cerca de carreteras.



Orto-foto-plano del núcleo urbano de Roses y el entorno

A pesar de la intensa actividad turística y constructora, el municipio ha preservado de la transformación urbanística toda la cordillera de Cap de Creus, hoy integrada en el Parc Natural de Cap de Creus. Esta área montañosa y abrupta, presenta un gran interés natural y paisajístico tanto en su ámbito terrestre como marítimo. Así, la costa de acantilados que se despliega desde el norte del casco urbano, está repleta de calas que ofrecen el mejor aspecto de la costa mediterránea.



Orto-foto-plano de la costa de Roses en el àmbit del Cap de Creus

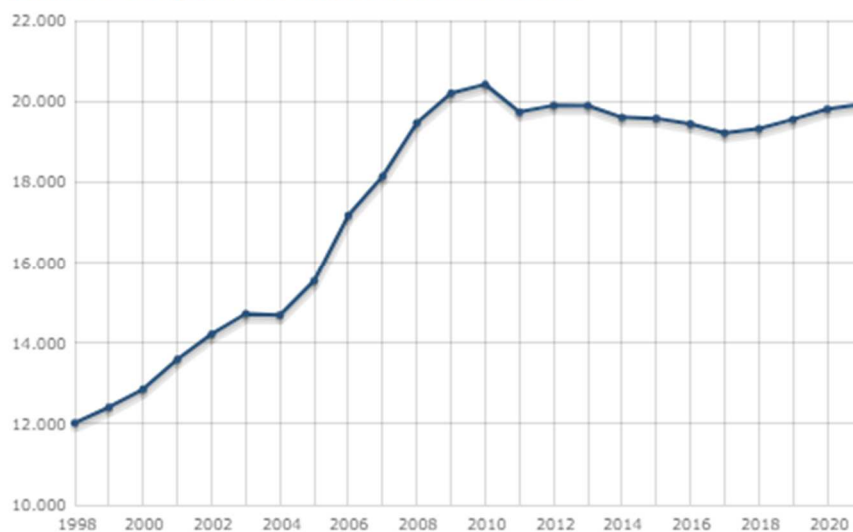
12. MEMORIA SOCIAL

Población y renta

El municipio de Roses, en 2020, presentaba una población de 19.921 habitantes y una economía basada en los servicios y la construcción. La ocupación principal de la población de Roses está en los servicios, especialmente vinculados a la actividad turística. La industria representa una pequeña parte de la actividad económica del municipio y la agricultura tiene una presencia testimonial.

La población del municipio experimentó un notable crecimiento hasta el año 2010 en el que se llegó a los 20.418 habitantes. Desde entonces ha habido decrecimientos y crecimientos ligeros que han configurado una estabilización de la población en torno a los veinte mil habitantes.

Població a 1 de gener. Per sexe. Total. Roses. 1998-2021



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

La distribución de la **población por género** es la siguiente:

<i>Población</i>	<i>Roses</i>	
Hombres	10.106	51,00 %
Mujeres	9.815	49,00 %
Total	19.921	100,00 %

Fuente: IDESCAT

La distribución de la **población por grupos de edad** es la siguiente:

<i>Población (año 2020)</i>	<i>Roses</i>	
Hasta los 14 años	3.126	15,78 %
De los 15 a los 64 años	13.102	66,16 %
De los 65 a los 84 años	3.090	15,60 %
Mas de 85 años	489	2,46 %
Total	19.807	100,00 %

Fuente: IDESCAT

La distribución de la **población por lugar de nacimiento** es la siguiente:

<i>Población (año 2020)</i>	<i>Roses</i>	
Catalunya	9.724	85,18 %
Resto de España	3.388	10,97 %
Extranjero	6.695	3,85 %
Total	19.807	100,00 %

Fuente: IDESCAT

Las tablas de distribución de la población nos muestran una población muy equilibrada en relación al sexo y la edad.

La distribución de la población ocupada según los sectores es la siguiente:

<i>Población</i>	<i>Régimen general SS</i>	<i>Régimen autónomos SS</i>	<i>Total</i>
Agricultura	0	12	12
Industria	381	74	455
Construcción	454	297	751
Servicios	2.299	1.247	3.546
Total	3.134	1.630	4.764

Font: IDESCAT

Se pone de manifiesto una fuerte ocupación en el sector servicios que representa el 74,43% frente a la agricultura que representa un 10,25%. El sector de la industria y de la construcción ocupan a un 15,76% y 9,55% de la población, respectivamente. En cuanto a la actividad turística, el municipio cuenta con 47 hoteles y 4 campings que representan 6.948 plazas hoteleras y 2.358 de camping.

La construcción presenta una buena actividad con 46 viviendas iniciadas en 2020, pero ninguna destinada a protección oficial.

En cuanto a las viviendas, de 25.712 viviendas (año 2011) casi un 69,47 son secundarios o constan como vacíos y, únicamente, un 30,53% son principales, aspecto claramente relacionado con la actividad turística del municipio.

La distribución de las viviendas según tipología es la siguiente:

<i>Viviendas(año 2011)</i>	<i>Roses</i>	
Principales	7.849	30,53 %
Secundarias	15.363	59,75 %
Vacías	2.500	9,72 %
Total	25.712	100,00 %

Fuente: IDESCAT

En los sectores productivos del municipio y en los datos económicos se constata una evolución ascendente de la renta bruta y la renta disponible en Roses. Se recoge en el cuadro siguiente:

<i>Año</i>	<i>Población</i>	<i>Renta bruta</i>	<i>Renta disponible</i>
2015	19.438	22.986 euros	19.345 euros
2016	19.216	23.743 euros	19.892 euros
2017	19.319	23.693 euros	19.758 euros
2018	19.550	24.600 euros	20.498 euros
2019	19.807	25.309 euros	21.036 euros

Fuente: Expansión i Foro ciudad

Con los datos de que disponemos, se pone de manifiesto que Roses tiene una posición media en renta disponible respecto de los valores de Catalunya. La carencia principal del municipio, en relación a las necesidades sociales de la población, radica al garantizar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población, más en un municipio con niveles altos de inmigración. Las personas mayores y las más jóvenes son las que tienen más dificultades para obtener acceso a la vivienda.

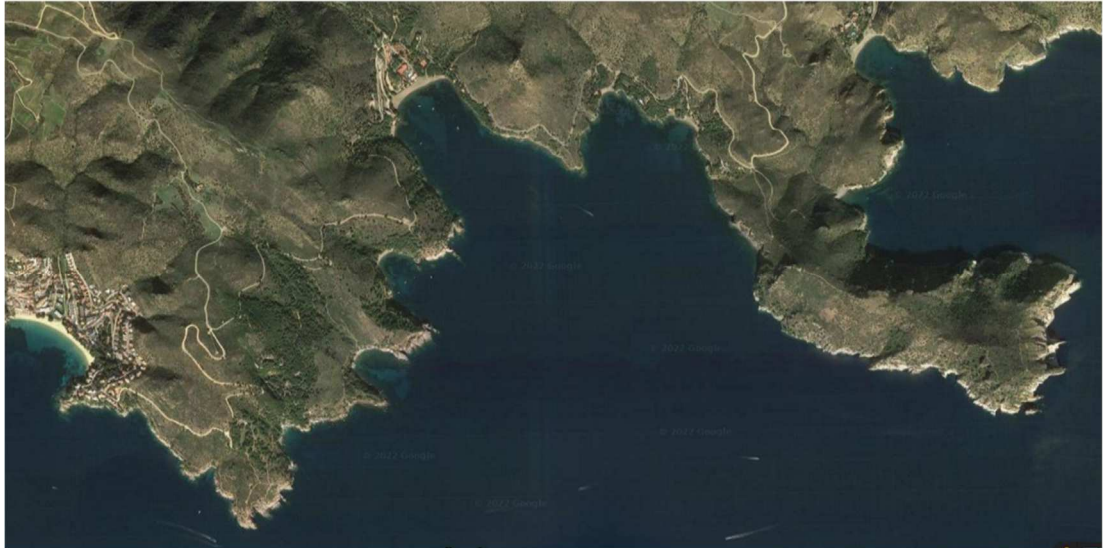
13. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Cap de Creus

El Cap de Creus es un territorio abrupto y rocoso que forma la parte más oriental del Pre-Pirineo, donde esta cadena montañosa llega al mar. Con una altitud máxima de 672 m, se levanta sobre el Mediterráneo formando una pequeña península, cortada por numerosos acantilados que forman las pequeñas calas que se despliegan por todo el litoral. Un litoral extremadamente abrupto, de aguas profundas y abundantes islotes, rocas descarnadas por la erosión y calas de aguas transparentes, a menudo solo accesibles desde el mar. El terreno es pizarroso y, desde el punto de vista geológico y morfológico, forma parte de las estribaciones de los Pirineos orientales que, en este lugar, se hunden en el mar. Presenta una vegetación dominante de matorrales y arbustivas.

El terreno abrupto y pizarroso, combinado con el viento de tramontana y de levante que provocan oleadas de altura considerable, configuran un paisaje desnudo y erosionado de notable singularidad e interés paisajístico. Destaca especialmente la singularidad de algunas

rocas asociadas a formas de animales que, con el paso del tiempo, han llegado a ser míticas. Es el caso del águila del Pla de Tudela, el león del Cap Gros o el de la roca de la isla de Culleró.



Las calas y los núcleos habitados

Las calas que se van encontrando a lo largo de la costa norte de Roses, cuando nos adentramos en el Parc Natural de Cap de Creus, son pequeñas, recogidas, abruptas y naturales. Nos encontramos, también, otros que por su dimensión y orografía (Cala Montjoi y Cala Jóncols), han generado edificaciones de carácter turístico a su entorno.

Desde la Almadraba hacia el norte, pasado Punta Falconera, encontramos: la cala del Lledó, cala Murtra, cala Rostella, cala Montjoi, cala Calitjàs y cala Pelosa, hasta iniciar la península del Cap Norfeu. En este lugar encontramos la cala de l'Home, la cala del Bisbe, la cala del Boc y cala Canadell hasta cala Jóncols.



Cala Murtra



Cala Rostella



Cala Montjoi



Cala Calitjàs



Cala Pelosa



Cala Jòncols

Fuente: Web Ayuntamiento de Roses

El camino de Roses a cala Jóncols

El camino que, desde la Gran Vía Pau Casals de Roses se introduce en el Cap de Creus presenta un primer tramo en pendiente discurrendo por la vertiente sur del Puig d'en Marés. En torno al Mas Marés el terreno es menos abrupto y la carretera discurre entre planos de prados y viñas de reciente plantación, a una cota elevada que ofrece una visión muy abierta del territorio. El mar cristalino e inmenso se despliega a mediodía.

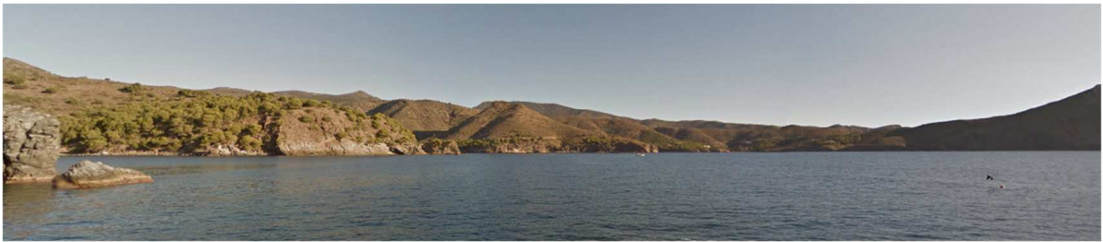
Pasado el Mas de la Torre del Sastre el camino se vuelve más sinuoso, empinado y estrecho. Baja hacia la Cala Montjoi dónde, bordeando la ciudad de vacaciones, continúa resiguiendo la costa hasta el Coll del Canadell donde toma la dirección norte dejando el Cap Norfeu en el sudeste. En este punto, pasando por el Pla de la Guardiola hasta el Mas de la Regullosa sigue alejado de la costa por parajes elevados. Desde aquí, bajando por el valle de la riera de Jóncols, llega a la cala del mismo nombre.

Recorrido terrestre hasta la Cala Montjoi





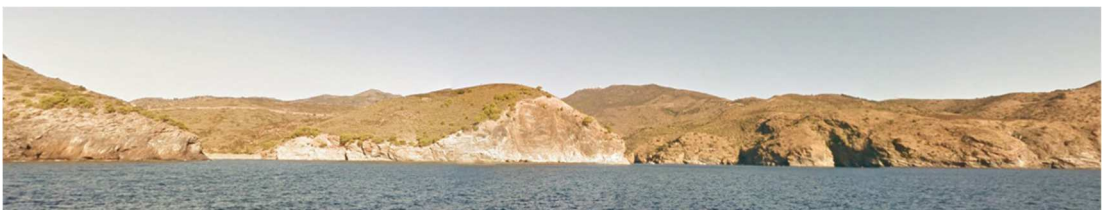
Recorrido marítimo hasta la Cala Jóncols



Cala Rustella y entorno



Cala Montjoi, Callitjàs y castell de la Guardiola



Cala Canadell y entorno



Cala Jóncols y entorno

Fuente: Google maps

Figueres, octubre de 2025

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

MEMORIA DE LA PROPUESTA

14. CONVENIENCIA I OPORTUNIDAD

A la vista de la creciente afluencia de visitantes en el Cap de Creus, el Ajuntament de Roses, junto con otras administraciones con responsabilidades en la gestión del Parque Natural, se ha visto con la necesidad de regular el acceso de vehículos y ordenar las áreas destinadas a aparcamiento.

En el Parque Natural del Cap de Creus se debe garantizar el mantenimiento de los valores naturales que hacen merecedor este territorio de la protección administrativa que tiene asignada y, a la vez, garantizar el disfrute de los visitantes, excursionistas y amantes de la naturaleza, de forma ordenada y respetuosa.

En este contexto resulta imprescindible regular, de forma prioritaria, el acceso de los vehículos, la circulación y el aparcamiento, dado que los vehículos motorizados comportan un alto grado de artificialización del territorio. No debemos perder de vista, tampoco, el gran potencial de este espacio protegido como reclamo turístico de primer nivel que, ordenado y bien gestionado, se convierte en un activo económico inestimable para Roses y los municipios del entorno.

El camino que discurre desde el casco urbano de Roses hasta cala Jóncols, pavimentado hasta cala Montjoi y con una pista de tierra en el último tramo, es el resultado del acondicionamiento de un camino rural y presenta un trazado sinuoso y una sección reducida. Esta situación, positiva de por sí, precisa de una buena regulación de la circulación y de la dotación de aparcamientos para evitar el uso indiscriminado del territorio y garantizar la seguridad de conductores y peatones, usuarios del espacio natural.

Se trata, por lo tanto, de adaptar el planeamiento urbanístico a los nuevos requerimientos de uso del espacio natural protegido donde confluyen la ordenación de los usos del espacio natural, con la necesaria preservación de los valores ambientales y paisajísticos del Parque Natural de Cap de Creus. Es decir, aspectos de notable interés público, que hacen necesario y conveniente iniciar un proceso de modificación del planeamiento urbanístico municipal que permita delimitar, ordenar y regular el sistema viario y de aparcamientos en el Massís del Cap de Creus del término municipal de Roses.

15. ANTECEDENTES

1-. El Plan de gestión del *uso público sostenible de los espacios natural de Roses incluidos dentro del Parque Natural del Cap de Creus*, confeccionado en 2013 por encargo del Ajuntament de Roses y redactado por el equipo compuesto por los geógrafos Xavier Díaz i Josep Caimel, el ambientólogo Pere Serrano, los economistas Xavier Abad i Marc Grijalbo y el abogado Àlex Boix, puso las bases para la utilización racional y respetuosa de este espacio natural.

Este Plan, en relación a la accesibilidad y aparcamientos, hace una serie de propuestas donde se apunta una voluntad de incidir sobre la circulación de vehículos donde se diferencian tramos viarios con uno o dos sentidos de circulación y se proponen áreas de aparcamiento. Se propone un punto de control de acceso en el paso situado sobre Punta Falconera, bajo la Torre d'en Sastre, donde confluyen el camino que sale de la Gran Vía Pau Casals de Roses y el que llega desde Punta Falconera. Este doble acceso desde el casco urbano permite a los redactores proponer una circulación en doble sentido en este tramo, es decir, el acceso al Parc desde la Almadrava hasta el paso mencionado, pasando por Punta Falconera y el retorno hacia Roses por la carretera de cala Montjoi y cala Jòncols, en el tramo que discurre bajo la Creu d'en Cobartella hasta la Gran Vía Pau Casals del casco urbano. Desde la confluencia de los dos trazados (cerca de la Torre d'en Sastre), hacia el interior del Parc, la circulación sería en dos sentidos.

Si bien el Plan delimita unos ámbitos de gestión donde se prevé la ordenación tanto de los usos terrestres como marítimos, en cuanto a los aparcamientos, se prevén los siguientes: Punta Falconera, paso bajo la Torre d'en Sastre, cala Murtra, cala Rostella, cala Montjoi, cala Calitjàs, cala Pelosa, cala Canadell, barracones de Lloar y cala Jóncols, con un total de 518 plazas.



Ejemplo de la disposición de las áreas de aparcamiento en el Plan de gestión en la zona de cala Murtra, cala Rostella y cala Montjoi (imagen sin escala)

2-. El año 2020, el Ajuntament de Roses, a la vista de los numerosos vehículos que accedían al Cap de Creus desde su término municipal, provocando en determinadas ocasiones episodios de saturación y peligrosidad, encargó al arquitecto Manuel Ruisánchez (Manuel Ruisánchez Arquitectos SLP) un estudio técnico urbanístico para la mejora y creación de los aparcamientos al Parque Natural del Cap de Creus. El objetivo de este estudio es:

El objeto del estudio es la definición de directrices generales para definir un nuevo sistema de movilidad y mejorar la integración de la red de aparcamientos en proximidad a los accesos a las playas del Parque Natural de Cap de Creus en el término municipal del Ajuntament de Roses, con el objetivo de regular y limitar el impacto de la circulación de vehículos privados en el Parque Natural, con el fin de garantizar el paso en todo momento de vehículos de emergencia y servicios.



Disposición de las áreas de aparcamiento en el trabajo de M. Ruisánchez Arquitecto (imagen sin escala)

Las áreas identificadas como posible ubicación de áreas de aparcamiento y su definición tipológica y paisajística se recogen en el documento. Como resultado una pieza principal de aparcamiento situada en el acceso del Parque, en concreto en la calle Ausiàs March y una serie de aparcamientos menores situados al Camino de Ronda, Punta Falconera, mirador Falconera, cala Murtra, cala Rostella, cala Montjoi, cala Calitjàs, cala Pelosa, Cap Norfeu-cala Canadell y cala Jóncols.

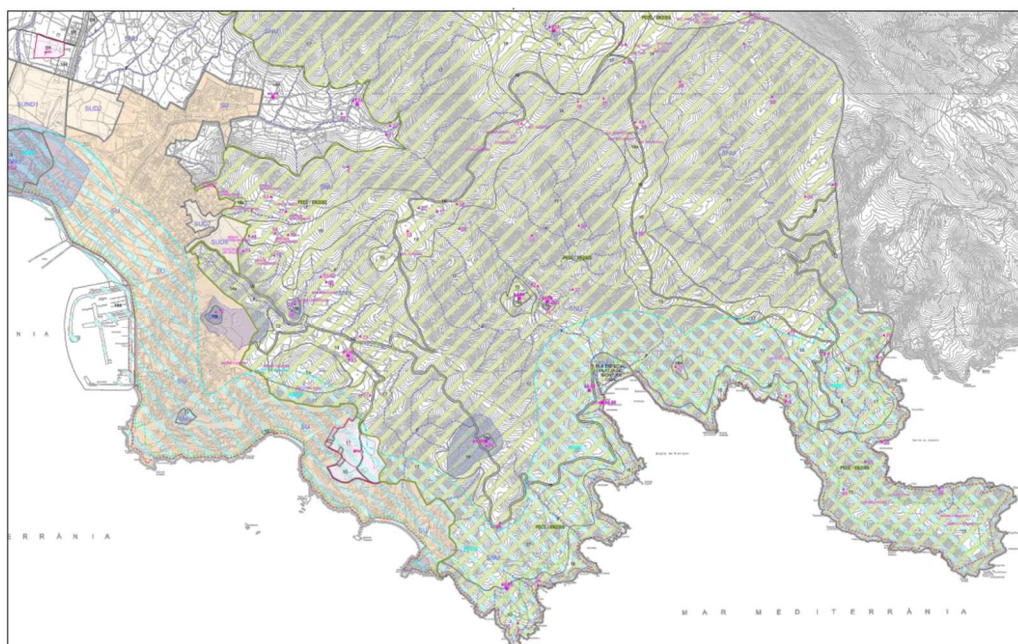
3-. Del análisis de los dos documentos se pone de manifiesto que plantean propuestas diferenciadas a nivel de la regulación de la movilidad de vehículos y de ubicación de las áreas de aparcamiento y control, especialmente en el área más próxima al casco urbano, no tanto en la zona norte, desde Punta Falconera hasta cala Jóncols. Dicho esto, pero, el trabajo de Manuel Ruisánchez Arquitectos SCP, por ser más reciente y, por lo tanto, más adaptado a la realidad actual, se ha tomado como punto de partida de la propuesta de ordenación de los aparcamientos a pesar de que el documento urbanístico que ahora se redacta propone una modificación del planeamiento general más amplia y se actúa sobre la totalidad del sistema viario estructurante del acceso al Cap de Creus.

16. ALTERNATIVAS

Para analizar diferentes posibilidades en el momento de plantear la definición del sistema viario y de aparcamientos en el ámbito de Cap de Creus incluido en el municipio de Roses, se han analizado 4 alternativas que se recogen en este apartado.

Alternativa 0. Mantenimiento del planeamiento vigente

El Plan General de Ordenación Urbana de Roses delimita las áreas ocupadas por los caminos actuales y su entorno como Zona 16: *Protección de infraestructuras* y fija las condiciones de protección.



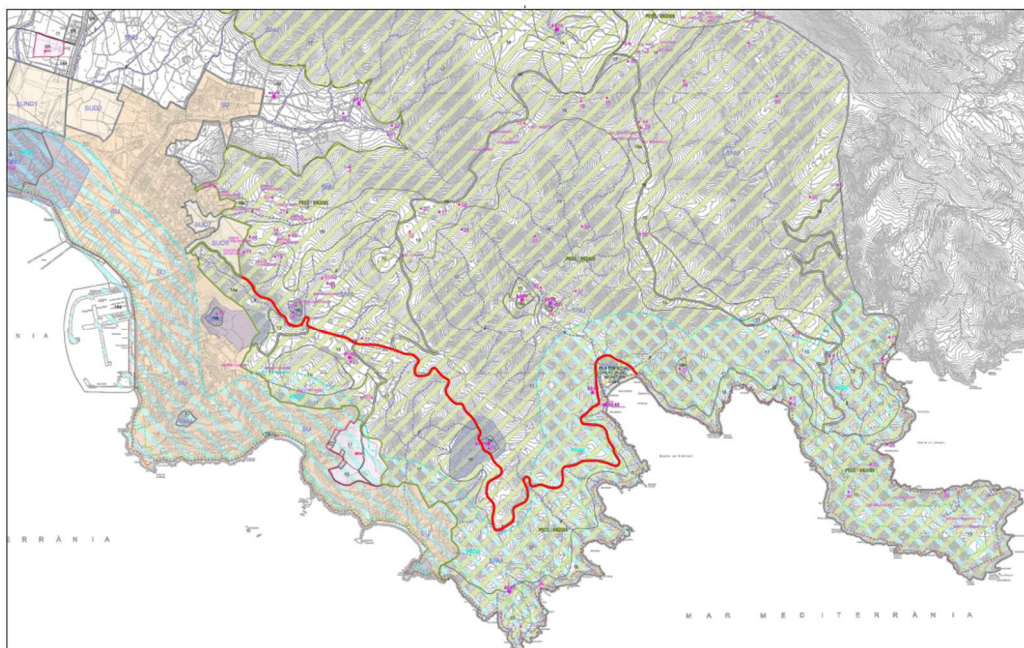
Alternativa 0

Esta alternativa no resuelve la problemática que se genera por el acceso de vehículos al Parc y la carencia de aparcamiento. Tampoco resuelve la situación urbanística de los viales actuales

puesto que no están clasificados como sistema urbanístico sino como zona, cosa que impide la expropiación para futuras actuaciones de mejora viaria.

Alternativa 1. Reconocimiento como sistema viario del camino de cala Jóncols y delimitación de las áreas de ordenación específica

Constatada la necesidad de delimitar los caminos actuales como sistema viario, se propone reconocer este estatus al camino que lleva desde el casco urbano de Roses hasta cala Jóncols.



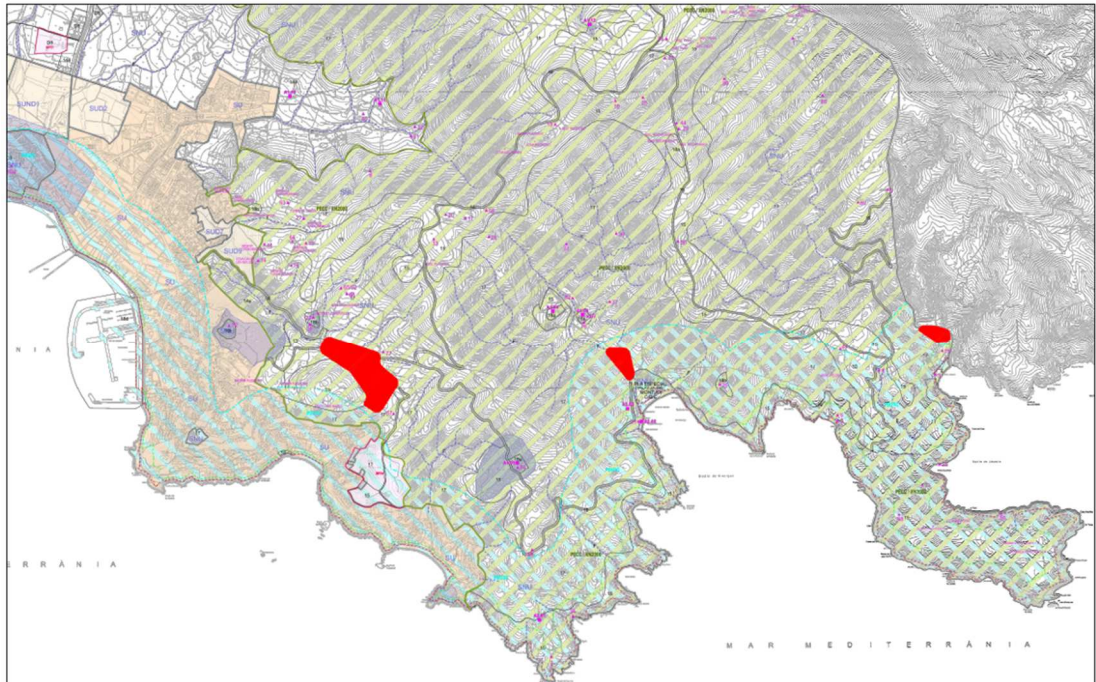
Alternativa 1

Esta alternativa permitiría actuar en la mejora del trazado viario, no tanto para ampliarlo sino para posibilitar actuaciones de mejora de la seguridad y de aparcamiento lineal y reconocer las áreas de ordenación específica de cala Jóncols y cala Montjoi donde las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, hoy no son coincidentes con el Plan especial de protección del Parque Natural de protección del medio natural y del paisaje de Cap de Creus.

Alternativa 2. Ubicación de grandes áreas de aparcamiento

Visto que la problemática principal del acceso de vehículos en el Cap de Creus se deriva de la carencia de aparcamiento, y visto, también que las dos zonas de máxima actividad turística y de ocio del Parque en el término municipal de Roses, se propone la creación de tres grandes áreas de aparcamiento que permitan absorber las necesidades de aparcamiento y, a la vez, regular el acceso a las diferentes.

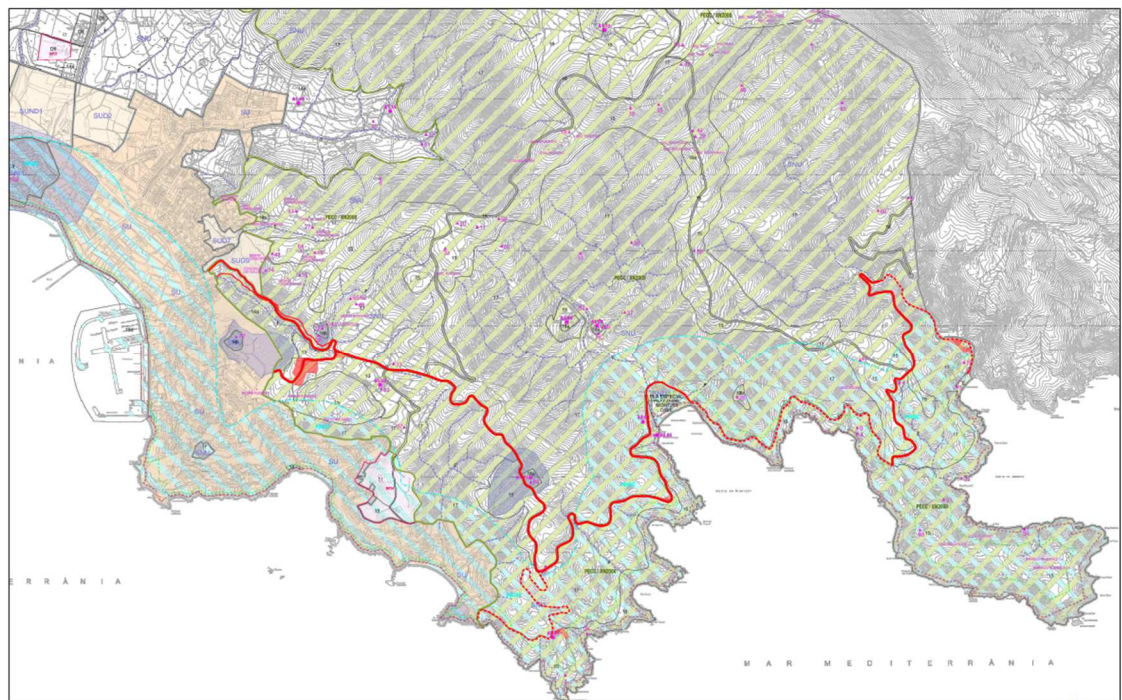
Esta alternativa, si bien da respuesta cuantitativa a las necesidades de aparcamiento, no resuelve la situación urbanística de los caminos actuales, ni el acceso de peatones desde los aparcamientos hacia las calas. Así mismo, las áreas de aparcamiento quedan muy alejadas de centros de interés de usuarios del Parque y estas grandes áreas comportarían la artificialización de buena parte del entorno natural próximo.



Alternativa 2

Alternativa 3. Reconocimiento del camino como sistema viario aparcamientos anexos

Se delimita como sistema viario todo el camino que discurre desde el núcleo de Roses hasta cala Jóncols y, a lo largo de este recorrido se disponen varias áreas de aparcamiento de pequeña dimensión.



Alternativa 3

En esta alternativa se toman en consideración las diferentes necesidades que se han puesto sobre la mesa: la necesidad de delimitar y ordenar los aparcamientos, y de reconocer como sistema viario el trazado del vial principal que relaciona las calas y el núcleo del Cap de Creus incluidos en el municipio de Roses. Así mismo, la delimitación de los aparcamientos se limita a pequeñas áreas situadas a lo largo del recorrido, tal como resulta de los trabajos previos: Plan de gestión de usos públicos del parque y el estudio urbanístico de ubicación de aparcamientos.

Alternativa escogida

Analizadas las diferentes alternativas, resultado de la alternativa que mejor encaja con las necesidades funcionales y urbanísticas para la ordenación del sistema viario y de aparcamientos de Cap de Creus en el término municipal de Roses es una fusión entre las alternativas 1,2 y 3, ajustadas de acuerdo con el informe del ACA y las áreas inundables, puesto que se trata, por un lado, de reconocer la condición de sistema viario al camino de cala Jóncols, implementar pequeñas áreas de aparcamiento anexas que den servicio a las calas próximas, prever áreas de aparcamiento de mayor dimensión en la entrada del parque y en las áreas de mayor actividad turística y, también, implementar al planeamiento urbanístico general la delimitación de las áreas de ordenación específica del Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Parque Natural de Cap de Creus.

17. PROPUESTA

La necesidad de regulación del acceso al ámbito de Cap de Creus del término municipal de Roses, de acuerdo con las demandas del Ajuntament de Roses, el análisis del territorio y del planeamiento urbanístico vigente, se concreta en los siguientes

OBJETIVOS

- Delimitar el sistema viario estructurante y el sistema de aparcamientos de Cap de Creus.

Actualizar el planeamiento con la incorporación de los elementos que configuran los sistemas urbanísticos que deben garantizar la funcionalidad del espacio natural en cuanto a regulación del acceso de vehículos y personas al Parque Natural.

- Incorporar o precisar en el planeamiento urbanístico municipal, la delimitación de las zonas de ordenación específica, clave 5, del Plan especial de protección del Parque Natural de Cap de Creus.

Delimitar la zona ordenación específica de cala Jóncols i precisar la delimitación de cala Montjoi de acuerdo con el Plan especial de protección del Parque Natural del Cap de Creus.

- Delimitar y regular los subsistemas de equipamientos ambientales (D10).

Se delimita un equipamiento ambiental en Punta Falconera (tal como se propone en el Plan especial del Parque natural).

- Incorporar a la normativa urbanística, las modificaciones necesarias para la regulación de los sistemas urbanísticos de Cap de Creus.

Regular las condiciones de los proyectos en los sistemas viario y de aparcamiento en el ámbito de Cap de Creus..

Estos objetivos se desarrollan a partir de los siguientes CRITERIOS

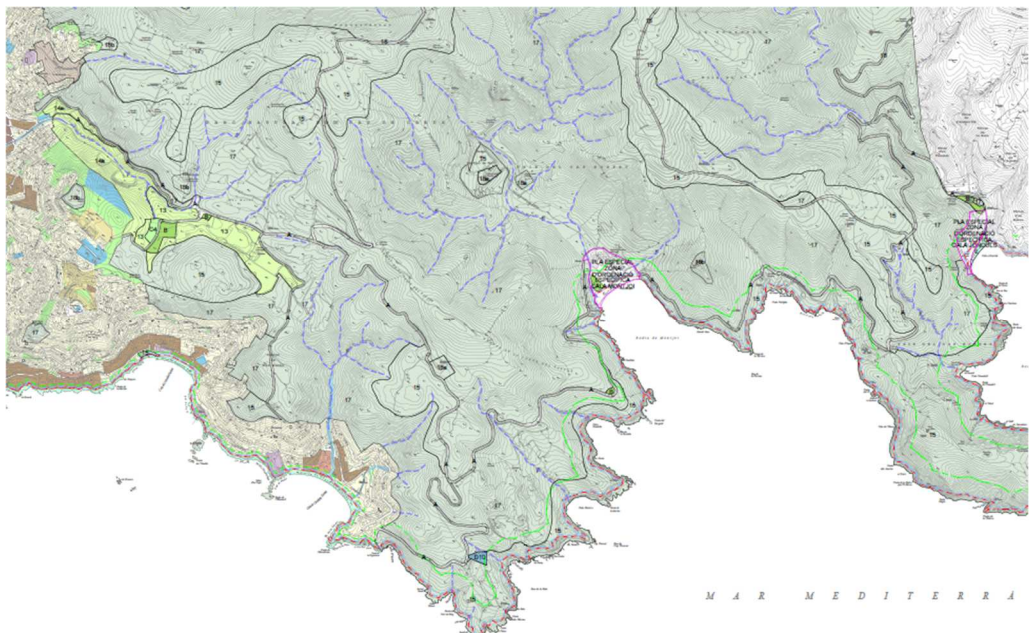
- Regular los sistemas viario y de aparcamiento de forma que se garantice la posibilidad de llevar a cabo la mejora viaria y la ordenación de los aparcamientos, de manera ordenada y respetuosa con los valores naturales, ambientales y paisajísticos de Cap de Creus.
- Minimizar los efectos de las actuaciones urbanísticas sobre el territorio y sobre los elementos consolidados y legalmente implantados.

Identificar, para los diferentes tramos y áreas de intervención, tipologías de actuación y secciones ajustadas en el territorio para lograr el menor impacto.

Descripción de la propuesta

La red viaria del Cap de Creus está formada por una serie de caminos, pistas y veredas que comunican las calas, las masías y las diferentes áreas de actividad turística. Entre estos, destaca el camino que desde el casco urbano de Roses, saliendo de la Gran Vía Pau Casals y de la calle de Ausiàs March, lleva a Cala Montjoi y Cala Jóncols, junto con el que saliendo de la Almadraba conecta con el anterior en el paso próximo a la Torre de en Sastre. Estos son los trazados que este documento incorpora al sistema viario general del municipio (clave A). En el mencionado cruce, próximo a la Torre d'en Sastre, se prevé un espacio de aparcamiento (clave B) donde se debe situar el control de acceso de los vehículos al Parque Natural.

A lo largo de este trazado se disponen cuatro piezas de aparcamiento, una situada sobre el Puig Rom y las otras en las proximidades de cala Rostella y cala Jóncols. Siguiendo el trazado principal, anexos al viario, también se disponen aparcamientos de menor dimensión en el camino de Ronda, Punta Falconera, el mirador Falconera, cala Murtra, cala Calitjàs, cala Pelosa y Cap Norfeu-cala Canadell. Estos aparcamientos, previstos para ordenar los vehículos y preservar el medio, garantizan el acceso a las playas tal como se desprende de la Ley de Costas que determina que el planeamiento debe garantizar este derecho. En el área de cala Montjoi, por razón de la inundabilidad de los terrenos de menor pendiente, no se prevé ninguna área de aparcamiento que no sea la incorporada al ámbito del futuro Plan especial del área de ordenación específica.



Ordenación general de la propuesta (dibujo sin escala)

La propuesta urbanística también contempla la incorporación de los ámbitos de ordenación específica de cala Jóncols y el ajuste de límites de cala Montjoi.

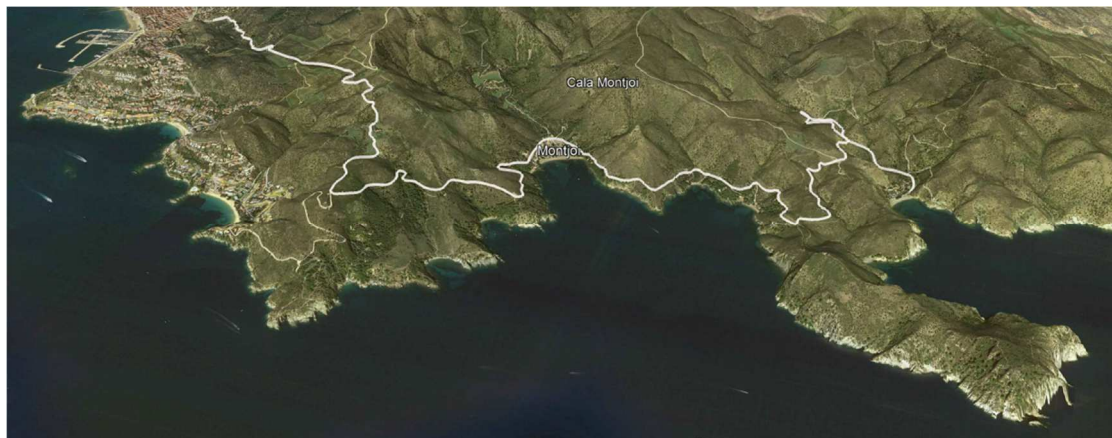
EL SISTEMA VIARIO

El planeamiento vigente, a pesar de que en el plano de estructura territorial incluye los viales que forman parte del sistema viario, cuando califica el suelo no urbanizable, los espacios de los caminos y carreteras los incluye en la zona 16: Protección de infraestructuras. Con el fin de clarificar los ámbitos de actuación de la administración se propone incorporar los caminos estructurantes del Cap de Creus y los accesos desde el casco urbano, al sistema viario (clave A).

Esta actuación comprende el camino que lleva desde el casco urbano de Roses hasta cala Jóncols con los accesos desde la Gran Vía Pau Casals, el Puig Rom y l'Almadrava pasando por Punta Falconera hasta el cruce de la Torre d'en Sastre, pasando por cala Montjoi y, resiguiendo la costa, llegar a cala Jóncols.

Tomando como base el trazado actual de los caminos, el sistema viario que se contempla en esta propuesta viene definido por el espacio necesario para el paso de vehículos, la previsión de un espacio de paso para peatones y espacios para formación de los márgenes, taludes o muros de contención necesarios para la ejecución del sistema viario en un terreno en pendiente. Esta tipología presenta diferentes anchuras y soluciones según las características topográficas de cada zona, las preexistencias y la funcionalidad de cada tramo. Resultan, por lo tanto, secciones viarias con diferente posición de cada espacio funcional (calzada, acera, ...) y anchuras diferentes, según si se trata de un espacio únicamente de paso de vehículos, si incorpora el paso de peatones, si da acceso a aparcamientos, etc. La delimitación del sistema viario se ajusta a las preexistencias y no afecta las vallas y edificaciones consolidadas. Se procura que el paso destinado a peatones, en los lugares donde haya que ejecutarlo, discorra separado de la calzada de vehículos, se construya con pavimento de tierra o arena sólida, según las pendientes del camino, y se reserve un espacio ataludado con vegetación arbustiva autóctona de separación con la calzada. Se prevé, también, que los espacios necesarios para la configuración de márgenes o para la construcción de los bancales, también formen parte del sistema viario a fin y efecto de facilitar la disponibilidad del suelo y la ejecución de la infraestructura y su mantenimiento. Dónde sea necesario por razón de la topografía, para minimizar la ocupación del suelo, preservar especies vegetales de interés o elementos significativos del territorio, el paso de peatones podrá situarse en continuidad con la calzada, conformando una única plataforma. El pavimento del paso de peatones, en todos los casos podrá ser de tierra o arena sólida, si por razón de la pendiente del terreno se prevé una mejor seguridad para el peatón y un mejor mantenimiento del pavimento.

La propuesta también incorpora, tanto a nivel gráfico como normativo, los aparcamientos anexos a los caminos como sistema viario y reserva el sistema de aparcamientos para los espacios destinados exclusivamente a este uso y desvinculados de la red viaria.

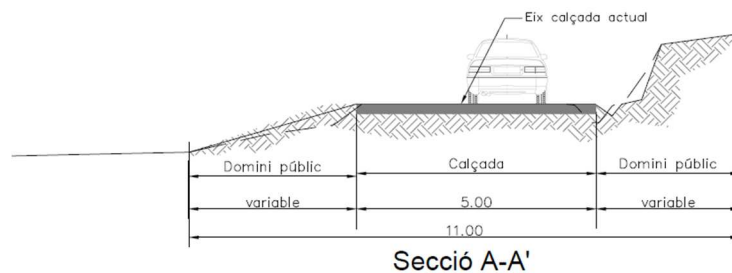


En resumen, se mantiene una anchura máxima de 5,00 m para la calzada, superior a 1,00 m para el paso de peatones y el resto del espacio destinado a sistema viario se reserva para los elementos de contención de cada plataforma. En las zonas donde se disponen los aparcamientos anexos al camino, se prevé una plataforma de 2,00 m para el aparcamiento en hilera y de 5,00 m para los aparcamientos en batería. La superficie total destinada a sistema viario, que incluye los caminos, los aparcamientos anexos, los pasos de peatones y los márgenes y taludes, es de 217.193 m².

De esta propuesta resultan una serie de secciones que, indicativamente, pretenden resolver la implementación respetuosa de los elementos que configuran el sistema viario en el Cap de Creus.

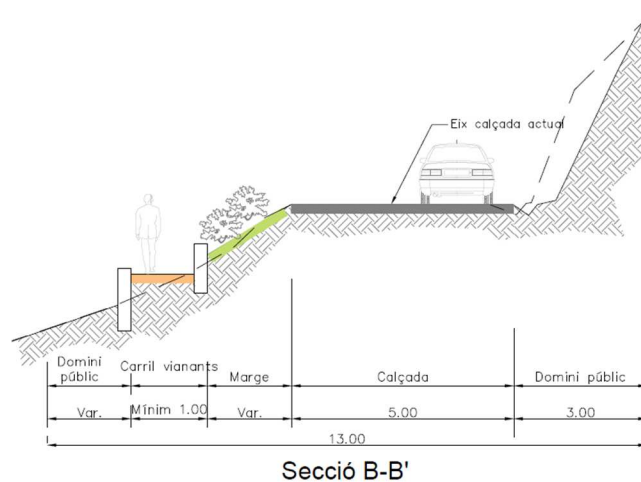
Secció A-A':

El sistema viario discurre por terrenos en pendiente pronunciada y no se prevé ningún paso de peatones por razón de la orografía del lugar. Esta sección se prevé en el tramo más próximo al núcleo de Roses, desde la Gran Vía Pau Casals y en un tramo del acceso desde Punta Falconera.



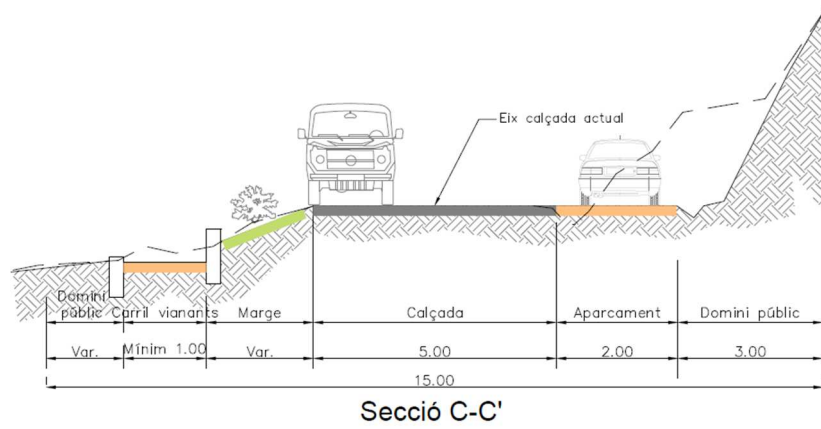
Secció B-B':

Es la más común del camino de cala Jóncols. Se mantiene el paso actual de vehículos y se prevé un paso para peatones a diferente cota, según la topografía de cada lugar. Se reserva un espacio de separación entre los vehículos y los peatones de forma que estos se aislen de la zona de circulación y se permita disponer de espacio para resolver los necesarios elementos de contención (muros, márgenes, ...) y se permita la revegetación con plantas autóctonas.



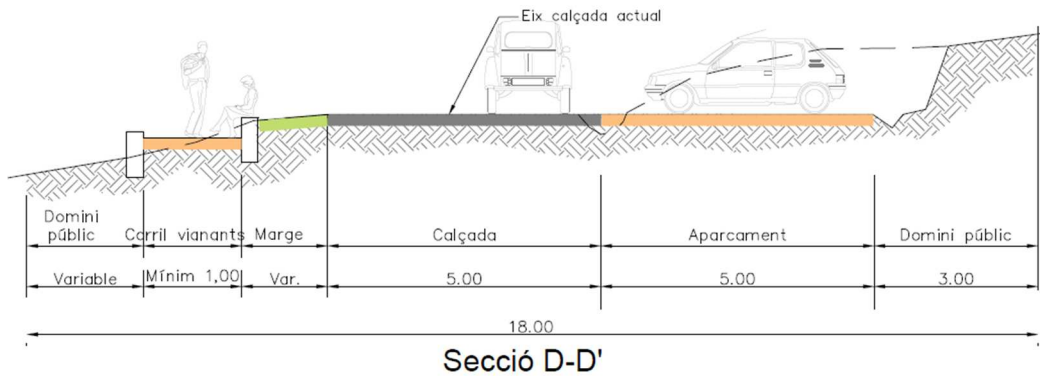
Secció C-C':

Esta sección se prevé para las zonas de aparcamiento anexo al camino con los vehículos dispuestos en fila. Se prevé, también un espacio para peatones separado de la calzada.



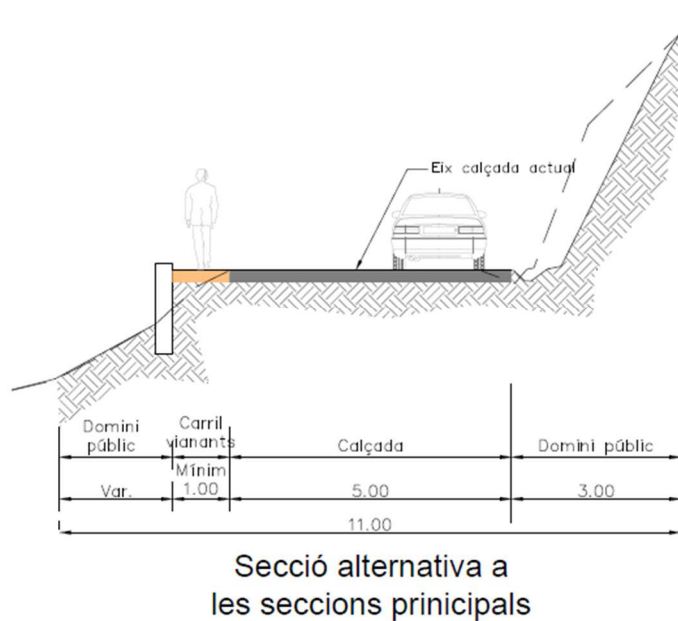
Secció D-D':

Esta sección se prevé para las zonas de aparcamiento anexo al camino con los vehículos dispuestos en fila. Se prevé, también un espacio para peatones separado de la calzada.



Secció alternativa:

Esta sección se prevé para todas las zonas en los supuestos que por motivos topográficos o de impacto ambiental o paisajístico, no sea posible la construcción a dos niveles de la plataforma para vehículos y el paso para peatones.



LOS APARCAMIENTOS

La propuesta de ordenación de los aparcamientos al ámbito del Cap de Creus incluido en el término municipal de Roses contempla dos tipologías diferentes. Por un lado las áreas destinadas exclusivamente a aparcamiento y las áreas de aparcamiento anexas al sistema viario, de menor dimensión. Esta propuesta concreta el sistema de aparcamientos que, con carácter indicativo, prevé el Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Parque Natural del Cap de Creus.

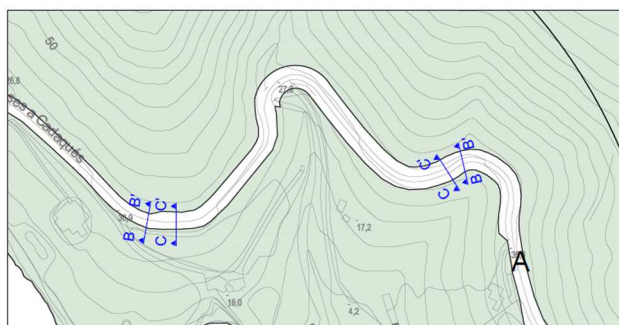
En conjunto, pues, se propone la implantación de tres áreas destinadas a sistema de aparcamiento y ubicadas en las proximidades de los núcleos de mayor actividad turística y afluencia: el casco urbano, cala Rostella y cala Jóncols. En la primera área, situada sobre el Puig Rom, con acceso desde la calle Ausiàs March del casco urbano y próxima al acceso desde la Gran Vía Pau Casals, se contempla como el espacio regulador del flujo viario al Parque Natural. En este sentido, en el cruce donde confluyen el camino de Jóncols con la calle Ausiàs March, bajo el dolmen de la Creu d'en Cobertella, se prevé una pequeña área de aparcamiento con un control del acceso motorizado al Parque.

Los otros aparcamientos se prevé situarlos en las proximidades de Cala Rostella, de pequeña dimensión y de cala Jóncols, en un espacio situado en el norte del paraje, justo a la llegada. El aparcamiento de cala Montjoi, previsto inicialmente en la zona más plana próxima a la riera, resulta inundable y el área de aparcamiento se situará en el interior del ámbito del Plan especial urbanístico que tiene que regular el área de ordenación específica de cala Montjoi.

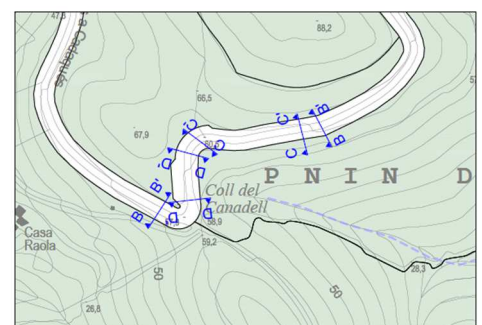
La superficie total destinada a sistema de aparcamiento es de 21.771 m² distribuidos de la siguiente manera: calle Ausiàs March, 14.818 m²; cala Rostella, 1.458 m² y cala Jóncols, 5.495 m².



Situación de las áreas incluidas al sistema de aparcamientos (dibujo sin escala)



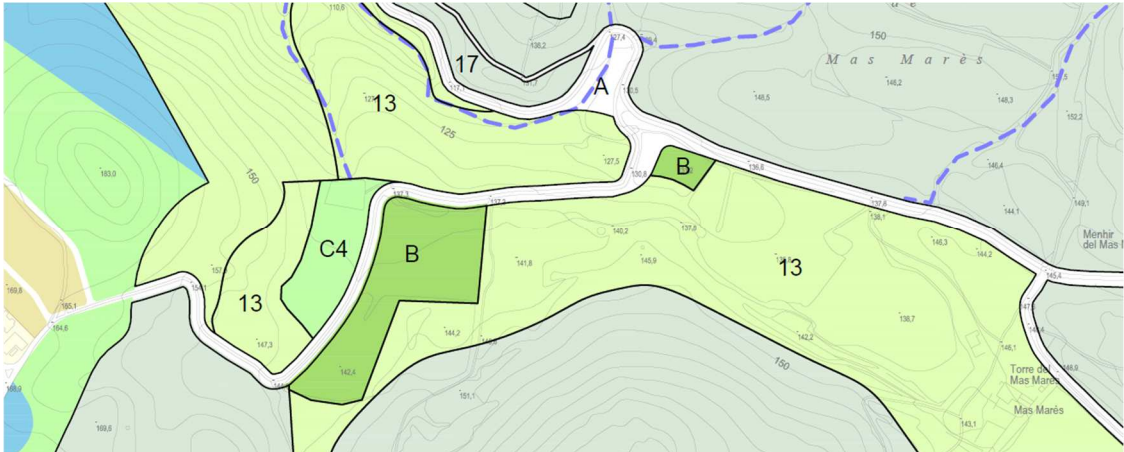
ACTUACIÓ nº9 - Cala Pelosa



ACTUACIÓ nº10 - Cap Norfeu / Cala Canadell

Ordenación de dos espacios de aparcamiento anexo al camino (dibujo sin escala)

implantación del aparcamiento y disponer de un espacio natural de goce para las personas y refugio para la fauna. La superficie de este sistema de espacios libres es de 7.080 m².

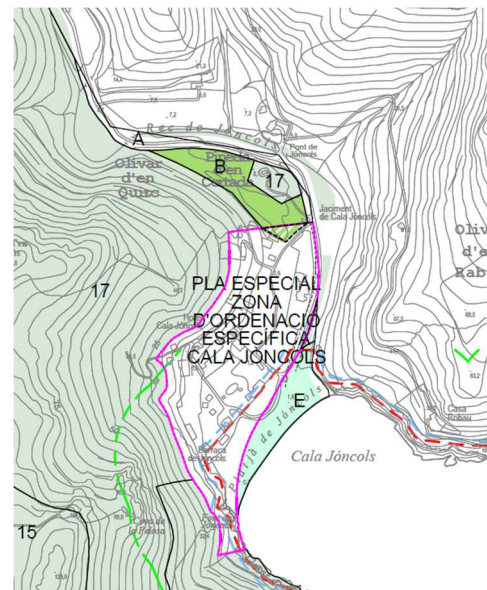


El espacio destinado a sistema de espacios libres (C4) y las áreas de aparcamiento situadas en la calle de Ausiàs March y al cruce de caminos bajo el Mas Marés (B) (dibujo sin escala)

LES ÀREAS DE ORDENACIÓ ESPECÍFICA

El Plan General de Ordenación Urbana de Roses prevé una área de actuación específica que delimita el paraje de cala Montjoi y prescribe que se tiene que desarrollar mediante un Plan especial urbanístico. En cala Jóncols, en cambio, que también es un lugar con mayor actividad turística no se prevé ningún ámbito urbanístico. El Plan especial de protección del Parque Natural del Cap de Creus, en cambio, dentro del término municipal de Roses, delimita dos áreas de actuación específica: cala Montjoi y cala Jóncols.

En este contexto y a la vista de las contradicciones que pueden resultar de la discrepancia entre los diferentes documentos urbanísticos de aplicación, se considera necesario adaptar el planeamiento urbanístico municipal a las determinaciones del Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Parque Natural del Cap de Creus dado que es un documento más reciente y de mayor precisión.



Delimitación de los ámbitos de Plan especial de cala Montjoi y cala Jóncols (dibujos sin escala)

Así, pues, la propuesta consiste en adaptar la delimitación del área de ordenación específica de la cala Montjoi a la delimitación contenida en el Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Parque Natural de Cap de Creus y delimitar una nueva área de ordenación específica de la cala Jóncols. Los dos ámbitos deberán desarrollarse mediante un Plan especial urbanístico.

18. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

Los caminos y viales sobre los que se proyecta el sistema viario son de titularidad pública. La ampliación para la ejecución de pasos de peatones, ampliación de calzada o formación de aparcamientos, comportará la adquisición de las fincas incluidas en los sistemas urbanísticos, viario y de aparcamientos.

Para evaluar la incidencia de las actuaciones sobre el planeamiento urbanístico y cuantificar la superficie de afectación, se ha confeccionado un plano de superposición entre los sistemas urbanísticos (viario, aparcamientos y equipamientos) y las claves urbanísticas del planeamiento vigente.

Así mismo, para la valoración económica de las actuaciones descritas en este documento se han sobrepuesto los trazados de los sistemas urbanísticos proyectados con el plano de usos del suelo que se ha confeccionado a partir de los datos del Instituto Cartográfico y Geológico de Catalunya. De esta superposición resultan las superficies afectadas por los nuevos sistemas urbanísticos en cada tipo de cultivo. A las superficies obtenidas se aplica el valor del suelo que resulta de la Tabla de valores del suelo 2022 de la Generalitat de Catalunya.

Superficies afectadas en el planeamiento vigente

En los anexos de esta Modificación Puntual se han incorporado unas tablas con las superficies afectadas por los nuevos sistemas urbanísticos, en función de las claves del planeamiento vigente (ver anexo 2). Como resumen de estas tablas tendremos:

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES		
Clave	Tipos	Superficie
13	SNU Agrícola	17.544 m ²
14	SNU Rural	2.153 m ²
15	SNU protección paisajística i ecológica	14.368 m ²
16	SNU Protección infraestructuras	35.609 m ²
17	SNU reservas naturales	44.048 m ²
PE	Suelo en Plan Especial	990 m ²
		114.712 m²

Superficies afectadas según el uso del suelo

El desglose de las superficies incluidas de nuevo en los sistemas urbanísticos, contabilizadas para cada tramo y en función del uso del suelo, se recogen en unas tablas incluidas como anexo al presente proyecto. A partir del total de estas tablas se realiza el cálculo del coste que representa la adquisición de los terrenos necesarios por parte del ayuntamiento.

Valoración

1-. Criterios

La situación de terrenos a valorar como suelo rural, se ajusta al que determina el artículo 21 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre (Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación). La Ley 7/2015 de 30 de octubre (Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación), en su artículo 35, en cuanto a la valoración del suelo y otros bienes y derechos que la administración tiene que adquirir, establece que la valoración se tendrá que ajustar al que determinan los artículos 36 y 37 de la propia Ley.

Teniendo en cuenta la situación básica del suelo, los terrenos se valoran como suelo rural y se debe aplicar la metodología de valoración establecida en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/2015 que, por los terrenos comprendidos en la situación básica de suelos rurales establece:

- a) *Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.
El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*
- b) *Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*
- c) *Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

Estas determinaciones vienen complementadas en el Capítulo III del referido Reglamento 1492/2011.

2-. Cálculos de valores

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los terrenos de las fincas objeto de valoración se tasarán mediante la capitalización de la renta real o potencial de la explotación según su estado en el momento al que se tenga que referir la valoración.

A este valor se habrá de añadir, si hubiera, el valor de las edificaciones existentes calculado por el método del Coste de reposición, así como el valor de las plantaciones y sembrados preexistentes, caso de existir.

Considerando la superficie de los terrenos afectados de las fincas a adquirir y su situación cerca del mar, con terrenos pedregosos y en pendiente, sin posibilidad de riego y considerando también el aprovechamiento rústico de las fincas de su entorno, se considera que su uso mas probable es el actual.

Considerando una intensidad productiva, se obtienen los siguientes rendimientos:

Terreno de bosque de 4.ª categoría:	23,12 €/ha/año = 0,002312 €/m ² /año
Terreno de páramo y matorral de 2.ª categoría:	19,44 €/ha/año = 0,001944 €/m ² /año
Terreno de viña de 2.ª categoría:	309,45 €/ha/año = 0,030945 €/m ² /año
Terreno de olivos de 2.ª categoría:	162,93 €/ha/año = 0,016293 €/m ² /año
Terrenos de prados de secano de 2.ª categoría:	126,08 €/ha/año = 0,012608 €/m ² /año
Terrenos de prados de secano de 4.ª categoría:	89,30 €/ha/año = 0,008930 €/m ² /año

Estos valores se obtienen del estudio realizado por la Agencia Tributaria de Catalunya sobre Valores básicos de inmuebles, cultivos, aprovechamientos construcciones agrarias y índice correctores del año 2022 para Girona, (Beneficio de explotación antes de descontar el beneficio empresarial). Las tablas de rendimientos agrícolas que resultan por los cultivos considerados son:

Bosques

Rendimiento categoría 1ª :	43,52 €/ha/año
Rendimiento categoría 2ª :	36,72 €/ha/año
Rendimiento categoría 3ª :	29,92 €/ha/año
Rendimiento categoría 4ª :	23,12 €/ha/año
Rendimiento categoría 5ª :	16,32 €/ha/año

Baldío/matorral

Rendimiento categoría 1ª :	22,88 €/ha/año
Rendimiento categoría 2ª :	19,44 €/ha/año
Rendimiento categoría 3ª :	16,00 €/ha/año
Rendimiento categoría 4ª :	12,56 €/ha/año
Rendimiento categoría 5ª :	9,12 €/ha/año

Prados de secano

Rendimiento categoría 1ª :	144,47 €/ha/año
Rendimiento categoría 2ª :	126,08 €/ha/año
Rendimiento categoría 3ª :	107,69 €/ha/año
Rendimiento categoría 4ª :	89,30 €/ha/año
Rendimiento categoría 5ª :	70,91 €/ha/año

Viña

Rendimiento categoría 1ª :	365,86 €/ha/año
Rendimiento categoría 2ª :	309,45 €/ha/año
Rendimiento categoría 3ª :	253,05 €/ha/año
Rendimiento categoría 4ª :	196,65 €/ha/año
Rendimiento categoría 5ª :	140,25 €/ha/año

Olivos

Rendimiento categoría 1ª :	180,37 €/ha/año
Rendimiento categoría 2ª :	162,93 €/ha/año
Rendimiento categoría 3ª :	145,50 €/ha/año
Rendimiento categoría 4ª :	128,07 €/ha/año
Rendimiento categoría 5ª :	110,64 €/ha/año

En cuanto a los tipos de actualización a aplicar, conforme a la disposición adicional séptima de la ley 7/2015 de 30 de octubre texto refundido de la ley del Suelo y rehabilitación urbana, se ha adoptado el siguiente:

Tipos de capitalización: *“valor promedio de los tres últimos años de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años”*:

Año 2020 : 0,86%
 Año 2021 : 1,19%
 Año 2022 : 3,46% Promedio: 1,84%

De acuerdo con el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de las Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, este valor se puede corregir al alza siempre y cuánto se pueda justificar este incremento en función de factores objetivos como pueden ser su localización, accesibilidad, topografía, valor ambiental, calidad de las tierras, etc., factores estos que para la finca que se valora son mayormente favorables pudiendo, por lo tanto, aplicar este incremento conforme a la fórmula establecida en el artículo 17 del DL 1492/2011 de 24 de octubre por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo : $V_f = V \times F_l$

dónde:

V_f = Valor final del Suelo, en euros

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l = Factor global de la localización

Este factor de localización se obtiene por el producto de los tres factores de corrección siguientes:

u_1 : por accesibilidad a núcleo de población

u_2 : Por accesibilidad a centros de actividad económica

u_3 : Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

Para determinar cada uno de estos factores el mencionado artículo 17 del DL 1492/2011 establece las siguientes formulas:

P_1 = n.º habitantes núcleos situados en un radio de 4 Km. (27.025 habitantes)

P_2 = n.º habitantes de núcleos situados en una corona entre 4Km y 40 Km o a menos de 50 minutos de trayecto con medios de transporte y condiciones normales. (210.183 habitantes)

$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$

d = Distancia kilométrica a centros de transporte y actividad económica. Esta distancia en ningún caso superará los 60 Km. (20 Km.)

$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$

p = Coef. ponderación según la calidad ambiental o paisajística (valores 0-2)

t = Coeficiente ponderación según el régimen de usos y actividades (valores 0-7)

Sustituyendo a las fórmulas resulta :

$u_1 = 1 + ((27.025 + (210183 / 3)) \times (1 / 1.000.000)) = 1,0971$

$u_2 = 1,09$ $u_2 = 1,6 - 0,01 \times 20 = 1,40$

$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (2 + 7) = 2$

En base a este coeficientes obtenidos resulta el siguiente factor de localización :

$F_l = F_l = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,0971 \times 1,40 \times 2 = 3,07$

Fuente: valoración finca Falconera.

Autor: FRIGOLA ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P

3-. Aplicación de precios

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES I VALORES				
Tipos	Superficie	Rendimiento	Factor localiz.	Valor total
Cultivos herbáceos	7.613 m ²	0,001944 €/m ² /año / 0,0184	3,07	2.469,29 €
Viñas	262 m ²	0,030945 €/m ² /año / 0,0184	3,07	1.352,73 €
Olivares	589 m ²	0,016293 €/m ² /año / 0,0184	3,07	1.601,16 €
Bosques densos de aciculifolios	13.102 m ²	0,002312 €/m ² /año / 0,0184	3,07	5.054,12 €
Bosques densos esclerofilias y laurifolios	2.789 m ²	0,002312 €/m ² /año / 0,0184	3,07	1.075,86 €

Matorral	68.240 m2	0,001944 €/m2/año / 0,0184	3,07	22.133,87 €
Bosques claros de aciculifolios	9.841 m2	0,002312 €/m2/año / 0,0184	3,07	3.796,19 €
Bosques claros de esclerofilias y laurifolios	4.617 m2	0,002312 €/m2/año / 0,0184	3,07	1.781,02 €
Prados i herbazales	14.304 m2	0,008930 €/m2/año / 0,0184	3,07	21.312,26 €
Suelo con ausencia forestal	1.773 m2	0,001944 €/m2/año / 0,0184	3,07	575,07 €
Pedregales y ventisqueros	142 m2	0,001944 €/m2/año / 0,0184	3,07	46,05 €
Suelos edificaciones aisladas en espacio rural	2.618 m2	0,001944 €/m2/año / 0,0184	3,07	849,15 €
Edificación Falconera	211 m2	310 €/m2		65.410,00 €
Zonas verdes	688 m2	0,012608 €/m2/año / 0,0184	3,07	1.447,28 €
	126.578 m2			128.904,05 €

El valor del suelo incorporado de nuevo a los sistemas urbanísticos y, por lo tanto, objeto de adquisición por parte del Ajuntament de Roses es de CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUATRO euros con CINCO céntimos más IVA.

El Ajuntament de Roses tiene publicado un plan de inversiones para el periodo 2022 a 2025, con unas previsiones de inversión de:

2022	2023	2024	2025
3.978.412 euros	1.734.500 euros	606.124 euros	448.900 euros

A pesar de que la ejecución del programa modifique los importes publicados, resulta evidente que la inversión de 128.904,05 euros + IVA, para adquirir los suelos destinados a sistemas urbanísticos en este documento, es un coste perfectamente asumible para el Ajuntament de Roses, más teniendo en cuenta que las actuaciones contempladas en este documento se ejecutarán escalonadamente a lo largo del próximos años y no serán imputables, únicamente, a una anualidad.

19. MEDIDAS PARA FACILITAR LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

La Ley 9/2003, de 13 de junio, de movilidad, regula los aspectos relativos a la movilidad en el ámbito de Catalunya y tiene como objetivos básicos integrar las políticas de crecimiento urbano y económico con las de movilidad, dar prioridad al transporte público y a los sistemas eficientes de transporte, potenciar la inter-modalidad, ajustar los sistemas de transporte a la demanda en zonas de baja densidad de población, disminuir la congestión de las zonas urbanas, aumentar la seguridad viaria y reducir la congestión y la contaminación.

El despliegue de la Ley de movilidad se ha hecho por medio de diferentes normas derivadas, que definen los instrumentos de planificación para el ámbito territorial que en cada caso los corresponda. Son los siguientes: las directrices nacionales de movilidad, los planes directores de movilidad (PDM), los planes específicos y los planes de movilidad urbana (PMU).

Con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley, el 27 de julio de 2003, se aprobaron las directrices nacionales de movilidad (362/2006) como marco orientador para aplicar los objetivos de movilidad mediante orientaciones, objetivos temporales, propuestas operativas e indicadores de control. Las directrices nacionales de movilidad, que se aplican en todo el territorio de Catalunya, tienen carácter de plan territorial sectorial.

La propuesta desarrollada en esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Roses, prevé regular el acceso y los aparcamientos en un espacio protegido cómo es el Cap

de Creus. Estos objetivos pasan por limitar el acceso de vehículos privados, prever la formación de pasos para peatones y ordenar los aparcamientos.

Las actuaciones relacionadas en el punto anterior y descritas a lo largo del documento, comportarán la reducción del acceso de vehículos privados en el espacio natural y evitarán el aparcamiento indiscriminado y masivo de vehículos en los márgenes de los caminos. La propuesta, por lo tanto, además de mejorar la seguridad de conductores y usuarios del espacio natural, comportará una notable reducción de la movilidad privada que, de acuerdo con las propuestas municipales se sustituirá por transporte público, y potenciará la protección de Cap de Creus. Por lo tanto, se da cumplimiento a los objetivos de la Ley de movilidad en el sentido de implementar medidas eficientes de transporte, aumentar la seguridad viaria y reducir la congestión y la contaminación, en este caso, lograr mayores niveles de protección del espacio natural.

20. DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE

El Decreto 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero de modificación del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en su artículo 3, define el concepto de desarrollo urbanístico sostenible al que se tienen que adaptado todas las figuras de planeamiento urbanístico:

“Artículo 3

Concepto de desarrollo urbanístico sostenible

1. El desarrollo urbanístico sostenible se define como la utilización racional del territorio y el medio ambiente y comporta armonizar las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.
2. El desarrollo urbanístico sostenible, dado que el suelo es un recurso limitado, comporta también la configuración de modelos de ocupación del suelo que eviten la dispersión en el territorio, favorezcan la cohesión social, consideren la rehabilitación y la renovación en suelo urbano, atiendan la preservación y la mejora de los sistemas de vida tradicionales a las áreas rurales y consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente.
3. El ejercicio de las competencias urbanísticas tiene que garantizar, de acuerdo con la ordenación territorial, el objetivo del desarrollo urbanístico sostenible”.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Roses en lo referente al sistema viario y de aparcamientos al ámbito de Cap de Creus, espacio natural protegido, se enmarca en la voluntad de reducir y ordenar la movilidad y potenciar los objetivos de protección del Parc Natural, a la vez que transitar hacia la transformación del modelo turístico, con escenarios de mayor calidad y respeto por el territorio y el paisaje. Todo enmarcado con la voluntad de encontrar una mayor cohesión social, oferta de puestos de trabajo y modelo turístico que permita fijar la población en el municipio y consolidar un modelo turístico sostenible, con personalidad propia.

Concuerdan, por lo tanto, en la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Roses, los aspectos fundamentales que permiten considerar este documento ajustado a los criterios de desarrollo urbanístico sostenible definidos en el TRLU.

21. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El documento ambiental estratégico (DAE) redactado por el geólogo Miquel Fort, que se tramita en paralelo al documento urbanístico, recoge los aspectos ambientales más significativos del territorio y propone medidas correctoras para reducir y minimizar los impactos de la actuación

propuesta sobre la flora, la fauna, el paisaje, los yacimientos geológicos, ... algunas de las medidas correctoras se incorporan en este documento pero las que presentan mayor incidencia normativa se incorporan en el documento para la aprobación inicial dado que permite un análisis más detallado del territorio y contiene el cuerpo normativo que permite su implementación en futuras actuaciones.

Figueres, octubre de 2025

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

NORMATIVA URBANÍSTICA

22. PROPUESTA NORMATIVA

Artículo 1.

Se modifica el artículo 14 del Capítulo segundo: Regulación detallada de los sistemas, de las normas urbanísticas del PGOU de ROSES en el sentido de incorporar el sistema Ambiental - Paisajístico con la clave D10.

Capítulo Segundo. Regulación detallada de los sistemas.

Art.13 Definición

2. La asignación de suelo para sistemas determina la Estructura General y Orgánica del Territorio y permite lograr los objetivos del Plan General en orden a garantizar el correcto funcionamiento de las actividades y en orden a mejorar la calidad de los asentamientos urbanos.
3. Son sistemas generales aquellos que el área de influencia se extiende a todo el suelo ordenado. Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se detalla en los planos de ordenación de acuerdo con los artículos de éstas Normas.

Art.14 Clasificación

El Plan General determina los siguientes sistemas:

<u>SISTEMA</u>	<u>CLAVE</u>
A. Sistema viario	A
B. Sistema de aparcamientos	B
C. Sistema de parques i jardines	
Parque urbano	C1
Jardín urbano	C2
Parque arqueológico	C3
Otros espacios libres	C4
D. Sistema de equipamientos i dotaciones	
Docente	D1
Social i cultural	D2
Social i cultural (Mas de les Figueres)	D2 MF (MP1/2017)
Administrativo	D3
Sanitario	D4
Asistencial	D5
Deportivo	D6
Abastos	D7
Servicios Técnicos	D8
Cementerio	D9
Ambiental / paisajístico	D10

E. Sistema de playas i espacios frente al mar	E
F. Sistema de canalizaciones i cursos de agua	F
G. Sistema portuario	G

Artículo 2.

Se modifican los artículos 15 y 17 de la sección 1.^a Sistema viario, del Capítulo segundo: Regulación detallada de los sistemas, de las normas urbanísticas del PGOU de ROSES en el sentido de incorporar los aparcamientos anexos a los viales, ampliar la regulación en los espacios para peatones en espacios abiertos, regular los proyectos de pasos para peatones en el Cap de Creus e incorporar las conducciones de protección hidráulica y ambiental.

Sección 1a. Sistema viario.

Art.15 Definición

El sistema viario incluye:

- las carreteras y caminos definidos en los planos de Ordenación Territorial y Estructura General y Orgánica del Territorio.
- las calles y los pasajes de peatones definidos en los planos de ordenación de los cascos urbanos y en los espacios abiertos (suelo no urbanizable).
- en la villa, los callejones.
- Las franjas de aparcamiento anexo en calles y viales.

Art.16 Sistema viario general i local

1. Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el apartado primero del número anterior, así como todas aquellas calles definidas en los planos de Ordenación Territorial" y "Estructura General y Orgánica del Territorio". Las carreteras quedarán sujetas a la Ley 16/85 de 11 de julio de ordenación de las carreteras de Catalunya y demás normativa aplicable supletoria o subsidiariamente en cuanto a los proyectos, construcción, financiación, uso y explotación, habiéndose previsto en el Plan las franjas de protección reguladas en la citada Ley.
2. Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por el Plan General y todas aquellas que se incorporen como consecuencia del desarrollo de los planes parciales, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.
3. La red de caminos en suelo no urbanizable se regirá por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes en particular.

Art.17 Proyectos de las vías

1. Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ajuntament u organismo actuando en función de la demanda de tráfico rodado y de peatones, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con el espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes. El Plan General indica en muchos casos la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos, y establece determinadas secciones-tipos en función de los usos de cada vía.

2. Los enlaces y cruces se diseñarán de acuerdo con las indicaciones del plan y en función de las características funcionales y territoriales relevantes.
3. Las calzadas y aceras se proyectarán cumpliendo lo que disponen la Ley 13/1982, de integración social de los minusválidos; la Ley 20/1991 de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y el Decreto 100/84 de supresión de barreras arquitectónicas.
4. El Plan General delimita un Plan Especial de Comunicaciones, el objetivo del cual es la ordenación de la carretera de Canyelles para lograr una sección viaria de una anchura mínima de 11 metros, correspondientes a dos bandas de circulación rodada (6m), aceras laterales (5m) y previsiones para aparcamientos y paseo donde sea posible.

A efectos cautelares, se delimita una franja de 10 m a ambas bandas del eje de la actual carretera, a efectos de suspensión de licencias. En este ámbito, únicamente se permiten edificaciones auxiliares siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 91.2 del D Leg. 1/90.

5. En el ámbito del Cap de Creus, las secciones viarias incorporadas a los documentos de planeamiento urbanístico, tienen carácter indicativo. Por razones topográficas, paisajísticas, ambientales o de seguridad, se podrá modificar o anular la disposición de los pasos de peatones o ajustar su posición en el territorio. En cualquier caso, la calzada no podrá tener una anchura superior a 5,50 m.
6. Los proyectos de viales y obras de fábrica, puentes, muros de contención, ... se tienen que ajustar a lo que disponen los artículos 9bis y 14 bis del reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 638/2016 i al Plan de gestión del distrito de cuenca fluvial de Cataluña, aprobado por el Decreto 91/2023, de 16 de mayo. En las Zonas de Flujo Preferente se permiten, únicamente las obras destinadas a la mejora y protección hidráulica. Se prohíben todas las actividades susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan representar un peligro para la contaminación de las aguas.

Las estructuras existentes en los viales proyectados (muros, cierres perimetrales, portales correderos, ...), si se encuentran dentro de la zona inundable o flujo preferente deberán contar con estudios específicos y actuaciones necesarias que garanticen que no colapsarán en época de crecidas.

Todas las obras que deban realizarse en zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre de estos cauces deberán obtener la autorización expresa de la Agencia Catalana del Agua.

7. En los proyectos de reforma de los viales y obras de fábrica se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones para reducir el impacto:
 - a-. Habrá que limitar al máximo la intervención sobre la reguera de drenaje entre la carretera y el futuro cruce del Mas Marés, pues podría ser el hábitat higrófilo donde se desarrollase la *Isoetes*.

Queda prohibida la introducción de las plantas exóticas y/o naturalizadoras que se listan en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de especies exóticas invasoras, y que se relacionan a continuación:

Arboles

acacia (*Robinia pseudoacacia*)
ailanto (*Ailanthus altissima*)
fresno americano (*Fraxinus pennsylvanica*)
fresno de flor (*Fraxinus ornus*)
Acacia de tres puntes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
aligustrón (*Ligustrum lucidum*)

Arbustos

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budleia (*Buddleja davidii*)
cornera de la China (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosus
carolina o coronilla glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
Espino de fuego (*Pyracantha angustifolia*) y (*P. crenatoserrata*)
Azahar de la China (*Pittosporum tobira*)

Plantes tapizantes i trepantes

Campanillas (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, unglà de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanoides*)
lligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia *Tradescantia fluminensis*
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*= *Polygonum aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantas crasas y asimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
Roses de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

Plantas acuáticas

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramíneas para la hidro-siembra y césped

Eragrostis curvula
Paspalum sauriae
"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Otras especies (ornamentales, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arctotheca calendula
bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus

gasània (*Gazania sp.*)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera *Helianthus tuberosus*
raïm de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantes que deberían de comportar la su retirada inmediata de un terreno teniendo en cuenta la su demostrada capacidad invasora / de dispersión

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

b-. En el proceso de construcción se minimizarán las obras más ruidosas (martillo rompedor) durante la época de reproducción y cría de las aves protegidas (marzo-junio).

c-. Siempre que sea posible, se actuará sobre los taludes más bajos y en las vertientes más suaves para evitar taludes que superen los 2,5 m de altura.

En caso de que los taludes superen los 2,5 m, se tomarán medidas de integración como por ejemplo la bioingeniería que fijará los taludes y permitirá su restauración parcial y/o total (mallas de fibra vegetal e hidrosiembra).

El vial para peatones que se diseñará por el lado del mar de la carretera en todo su trazado entre el aparcamiento del Puig Rom y Jòncols, siempre que sea posible, mantendrá una separación mínima de 1,00 m con la carretera a través de un talud, y su plataforma se extenderá un mínimo de 1,00 m, por lo cual habrá una ocupación total de al menos 3,00 m vertiente abajo de la carretera, que también ocasionará nuevas visuales. Se preverá una restauración vegetal del nuevo talud generado con tierra vegetal, hidrosiembra y plantación de arbustos.

Para minimizar la ocupación de superficie vertiente abajo, tanto el talud como el nuevo camino peatonal irán sostenidos con muretes de piedra seca, de gaviones con piedra del lugar (que simularía los bancales de piedra seca) o bien otros muros de contención ecológicos o verdes sobre los que también se tendrá que aplicar una serie de medidas de restauración vegetal.

Por razón de la topografía, la preservación de especies vegetales de interés o elementos significativos del territorio, si se justifica debidamente en el proyecto, el paso de peatones con una anchura mínima de 1,00 m, podrá situarse en continuidad con la calzada, conformando una única plataforma.

El pavimento del paso de peatones será de tierra. Si, por razón de la pendiente del terreno, para garantizar una mejor seguridad para el peatón y un mejor mantenimiento, el pavimento podrá ser de arena sólida.

d-. A lo largo del tramo de camino de Montjoi a Jòncols, se han localizado al menos 2 puntos de interés geológico (n.º 28 y 31) que pertenecen al geòtop 3 (Puig de la Morisca y canteras de Montjoi), y 2 puntos más (n.º 33 y 16) que pertenecen al geòtop 6 (Pla de la Guardiola), todos ellos dentro de la Geozona 164 "Paleozoico del Cap Norfeu"; todos ellos son afloramientos de interés estructural que actualmente están sometidos a una presión intensa por el mal estado del firme de la carretera y el intenso tráfico que acaba deteriorando y enmascarando los afloramientos por el levantamiento de polvo. Se recomienda la pavimentación del tramo de carretera de Montjoi a Jòncols aunque sea con un ancho máximo de 4m o el actualmente existente.

Se tendrá especial cuidado en no hacer coincidir los ensanchamientos y aparcamientos previstos con los puntos de interés geológico. En caso de coincidencia, se respetará el afloramiento y el ensanchamiento se tendrá que diseñar por el lado del mar. Habrá que señalar y explicar los puntos de interés geológico.

La retirada de los taludes montaña adentro para incluir la ampliación de la plataforma de la carretera y/o las nuevas plazas de aparcamiento generarán taludes más altos con la posibilidad de movilización del pedregal. Previo estudio de estabilidad de los taludes, se tomarán medidas para favorecer su fijación, empleando medidas como mallas de triple torsión, bulonado y mallas de anclaje, si es preciso.

Se procurará que el diagrama de masas de la obra quede compensado, esto es minimizar los movimientos de tierras, de forma que el material excavado se emplee para el relleno del lado del mar, y evitar así llevar material fuera de la obra.

- e-. El diseño del vial para peatones hará necesario la pavimentación del tramo de carretera entre Montjoi y Jòncols dado que sería incompatible su uso con el polvo intenso levantado por los vehículos. Por otro lado, la pavimentación comportará una mejora para la seguridad de los conductores que tendrán un campo visual más nítido.
- f-. En el desarrollo del Plan se pueden afectar algunos elementos de piedra seca que se encuentran a ambos lados de la carretera, sobre todo al Mirador de Falconera (4) y a Jòncols (11). Se preservarán o se restituirán los muros y otros elementos de piedra seca que resulten afectados por la ampliación de la plataforma y/o el diseño del vial peatonal, siempre que del análisis del elemento, se deduzca su valor.

Arte.18 Áreas suplementarias de protección de cruces

1. En los cruces entre dos vías de la red viaria, la edificación de nueva planta respetará las áreas de protección que aparecen dibujadas en los planos de ordenación. Cuando se trate de dos vías de la red viaria general, esta área será como mínimo la definida por las alineaciones de las vías y por la cuerda que une los puntos de tangencia de una circunferencia de 8 metros de radio. Si una de las vías es de anchura inferior a 10 metros, el radio de la circunferencia podrá ser reducido a 6 metros.
2. En los Planes Parciales o Especiales se definirán los chaflanes, que normalmente se resolverán a cuarenta y cinco grados (45°), respetando el área suplementaria de protección.

Artículo 3.

Se modifica el artículo 21 *de la sección 2.ª Sistema de aparcamientos, del Capítulo segundo: Regulación detallada de los sistemas*, de las normas urbanísticas del PGOU de ROSES en el sentido de incorporar la regulación de los proyectos de aparcamientos en el Cap de Creus incorporando las condiciones de protección hidráulica y ambiental.

Sección 2a. Sistema de aparcamientos.

Art.19 Definición i objeto

Corresponde a los terrenos, estrechamente relacionados con la red viaria general y local, destinados a la localización de espacios adecuados por el aparcamiento de vehículos rodados. La localización de los espacios reservados a aparcamiento se ha hecho teniendo en cuenta los periodos de afluencia turística en las playas del término municipal y al casco urbano de la villa.

Art.20 Modalidades

El sistema de aparcamientos comprende:

- a) los espacios abiertos, al aire libre, destinados a aparcamientos de dimensión media o grande.
- b) las franjas de aparcamiento anexo a determinadas vías, expresamente señaladas a los planos de zonificación.
- c) los patios de manzana igualmente reservados a este fin.
- d) los aparcamientos planta sótano previstos en determinados espacios públicos
- e) el espacio reservado para terminal bus, para líneas regulares y discrecionales.

Art.21 Proyectos

1. Los proyectos de espacio de aparcamiento de la modalidad a, tendrán en cuenta las posibles utilizaciones alternativas y complementarias de estos espacios en periodos de poca afluencia de forasteros.
2. Los proyectos de espacio de aparcamiento en las modalidades a, b y c incluirán las determinaciones relativas en la plantación de árboles, siguiendo las indicaciones de los planos de ordenación, definiendo las especies más adecuadas.
3. Los aparcamientos de la modalidad d, tendrán la capacidad máxima indicada por el Plan General y respetarán las indicaciones de diseño en cuanto al acceso y posición del sótano.
4. En el ámbito de Cap de Creus, por razones topográficas, paisajísticas, ambientales o de seguridad, se podrá modificar o ajustar la delimitación de las áreas de aparcamiento previstas en el planeamiento general, siempre que se justifique debidamente. En el aparcamiento situado al cruce donde confluyen el camino de Jóncols con la calle Ausiàs March, bajo el dolmen de la Creu d'en Cobertella, se podrá construir una pequeña edificación de máximo 20 m² de superficie, destinada al control del acceso motorizado al Parque.
5. En el ámbito de Cap de Creus, los proyectos de aparcamiento situados dentro de la Red natura 2000, de superficie superior a 1Ha, requerirán el trámite de evaluación ambiental.
6. En los proyectos de aparcamientos en suelo no urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones para reducir el impacto:
 - a-. Los proyectos se tienen que ajustar a lo que disponen los artículos 9bis y 14 bis del reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 638/2016 y al Plan de gestión del distrito de cuenca fluvial de Cataluña, aprobado por el Decreto 91/2023, de 16 de mayo.. En las Zonas de Flujo Preferente no se permiten instalaciones permanentes. Se prohíben todas las actividades susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan representar un peligro de contaminación de las aguas.

Las estructuras existentes en los viales, aparcamientos o espacios libres proyectados (muros, cierres perimetrales, portales correderos, ...), si se encuentran dentro de la zona inundable o flujo preferente deberán contar con estudios específicos y actuaciones necesarias que garanticen que no colapsarán en época de crecidas.

Todas las obras que deban realizarse en zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre de estos cauces deberán obtener la autorización expresa de la Agencia Catalana del Agua.

- b-. En el lado de montaña del aparcamiento del Canadell (19), destaca un rodal de maquias de carrascas (hábitat de interés comunitario no prioritario) en proceso de recuperación. Se respetará este emplazamiento y se trasladarán las plazas de aparcamiento en dirección a Jòncols, por su elevado interés biogeográfico.

Dado que no se trata de ningún hábitat de interés comunitario prioritario, no se tomarán más medidas que las encaminadas a delimitar estrictamente el área forestal que quedará afectada por el nuevo sistema. En caso de quedar afectado algún alcornoque y/o encina, se procurará su trasplante en espacios desprovistos de vegetación.

Debido a la proximidad en la zona donde se ha previsto el aparcamiento a la altura del Mas Marés, de especies endémicas como la *Isoetes duriei* y la *Cosentinia vellea*, se ha hecho un reconocimiento donde se ha comprobado su inexistencia, aunque sí alguno de los hábitats donde se suelen desarrollar. En la ejecución del aparcamiento se tendrá especial cuidado en no afectar éste hábitat.

En aquellos emplazamientos destinados a aparcamiento donde haga falta la introducción de plantas como medida de integración paisajística, estas serán autóctonas, resistentes al estrés hídrico, la insolación, el viento y de baja inflamabilidad: olivo, alcornoque, encina, aladierno, lentisco o coscoja.

Queda prohibida la introducción de las plantas exóticas y/o naturalizadoras que se listan en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de especies exóticas invasoras, y que se relacionan a continuación:

Arboles

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbustos

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosus
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospòr (*Pittosporum tobira*)

Plantas tapizantes y trepantes

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, unglà de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanoides*)
l·ligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia *Tradescantia fluminensis*
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii* = *Polygonum aubertii*)

vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantas crasas y asimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)

atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)

Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)

Roses de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)

Einadia nutans

Plantas acuáticas

Azolla sp.

Cyperus eragrostis

Elodea canadensis

jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*

Ludwigia grandiflora

Myriophyllum aquaticum

Salvinia natans

Gramíneas para hidrosiembra y césped

Eragrostis curvula

Paspalum sauriae

"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Otras especies (ornamentales, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)

Arctotheca calendula

bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,

canya (*Arundo donax*)

Erigeron karvinskianus

gasània (*Gazania sp.*)

herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

nyàmera *Helianthus tuberosus*

raïm de moro *Phytolacca americana*

Senecio angulatus

Plantas que deberían de comportar la su retirada inmediata de un terreno debido a su demostrada capacidad invasora / de dispersión

Aster pilosus

Aster squamatus

Datura stramonium

Oxalis pes-caprae

Tabac de jardí *Nicotiana glauca*

Seneci del Cap *Senecio inaequidens*

Solanum chrysotrichum

- c-. En el proceso de construcción se minimizarán las obras más ruidosas (martillo rompedor) durante la época de reproducción y cría de las aves protegidas (marzo-junio).
- d-. La incorporación de la bolsa de aparcamiento del Puig Rom (1) generará visuales destacadas desde todo el espacio abierto del entorno, especialmente desde la carretera y los caminos que dirigen hacia la zona megalítica. Se efectuará una plantación, a modo de cierre natural, con especies autóctonas de arbustos densos, perennifolios y altos, tipos aladierno o lentisco, para integrar el nuevo aparcamiento y ocultarlo de las visuales del entorno. En el interior se delimitarán las plazas de aparcamiento con alineaciones de arbustos con árboles dispersos tipos olivo, encina o corcho. De igual manera, se diseñará un cierre natural perimetral en el aparcamiento de la Rostella para evitar las visuales que hoy se tienen desde carretera en toda la curva que se ocupa.

Siempre que sea posible, se actuará sobre los taludes más bajos y en las vertientes más suaves para evitar taludes que superen los 2,5 m de altura.

En caso de que los taludes superen los 2,5 m, se tomarán medidas de integración como por ejemplo la bioingeniería que fijará los taludes y permitirá su restauración parcial y/o total (mallas de fibra vegetal e hidrosiembra).

- e-. Se tendrá especial cuidado en no hacer coincidir los ensanchamientos y aparcamientos previstos con los puntos de interés geológico. En caso de coincidencia, se respetará el afloramiento y el ensanchamiento se tendrá que diseñar por el lado de mar. Habrá que señalar y explicar los puntos de interés geológico.

La retirada de los taludes montaña adentro para encajar la ampliación de la plataforma de la carretera y/o las nuevas plazas de aparcamiento generará taludes más altos con la posibilidad de movilización de rocas. Previo estudio de estabilidad de los taludes, se tomarán medidas para favorecer su fijación, empleando medidas como mallas de triple torsión, bulonado y mallas de anclaje, si procediera.

Se procurará que el diagrama de masas de la obra quede compensado, esto es minimizar los movimientos de tierras, de forma que el material excavado se emplee para el relleno del lado de mar, y evitar así llevar material fuera de la obra.

- f-. Se preservarán o se restituirán los muros y otros elementos de piedra seca que resulten afectados por la ampliación de la plataforma y/o el diseño del vial peatonal, siempre que se deduzca su valor.

Art.22 Incompatibilidades

1. Se prohíbe expresamente la construcción de aparcamientos de capacidad superior a las 500 plazas en el ámbito de la villa.
2. No podrán construirse aparcamientos subterráneos en espacios destinados a usos públicos, con las excepciones expresamente señaladas por el Plan.
3. Tampoco podrán construirse aparcamientos colectivos, excepto los previstos por el Plan y los privados a que obligan las normas zonales, con acceso directo desde el paseo en el tramo frente al mar de la villa.

Art.23 Terminal bus

1. La terminal bus se proyectará teniendo en cuenta el movimiento y la intensidad de las líneas regulares en los diferentes periodos del año, y solo subsidiariamente acogerá los buses discrecionales.
2. El proyecto determinará las especies arbóreas y vegetales más adecuados y preverá las edificaciones auxiliares necesarias, los lugares cubiertos de espera y el mobiliario urbano complementario. También incluirá un estudio de los recorridos de peatones desde la villa y las urbanizaciones y una propuesta de acondicionamiento de estos recorridos.
3. El Plan también reserva el suelo necesario para el aparcamiento de los buses discrecionales, con capacidad para 64 vehículos, que habrá que proyectar debidamente. La altura máxima de la edificación será de 7 m.

Artículo 4.

Se modifica el artículo 25 de la *sección 3.ª Sistema de parques y jardines, del Capítulo segundo: Regulación detallada de los sistemas*, de las normas urbanísticas del PGOU de ROSES en el sentido de incorporar la regulación de los proyectos en el subsistema C4 del Cap de Creus.

Art.24 Definición

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados en la formación o conservación de parques urbanos y de jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen consideración de sistema general. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de estos, más relacionados con determinados barrios o sectores.
2. El Plan General delimita las áreas reservadas en parques urbanos. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también en el Plan General para el suelo urbano y, parcialmente, para el suelo urbanizable.

Los Planes Parciales tendrán que prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos del D Leg. 1/90 y Reglamento de Planeamiento, y los definidos en estas Normas para cada sector o unidad de actuación.

Art.25 Ordenación y Proyecto

1. Los parques y jardines públicos tendrán que ordenarse con arbolado, jardinería, senderos o recorridos de peatones, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento del parque y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso por el descanso y el recreo.
2. En los proyectos de parques y jardines incluidos en el subsistema C4 del Cap de Creus, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones para reducir el impacto de la actuación:
 - a-. Los proyectos se tienen que ajustar a lo que disponen los artículos 9bis y 14 bis del reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 638/2016 y al Plan de gestión del distrito de cuenca fluvial de Cataluña, aprobado por el Decreto 91/2023, de 16 de mayo. Se prohíben todas las actividades susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan representar un peligro de contaminación de las aguas.

Las estructuras existentes en los viales, aparcamientos o espacios libres proyectados (muros, cierres perimetrales, portales correderos, ...), si se encuentran dentro de la zona inundable o flujo preferente deberán contar con estudios específicos y actuaciones necesarias que garanticen que no colapsarán en época de crecidas.

Todas las obras que deban realizarse en zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre de estos cauces deberán obtener la autorización expresa de la Agencia Catalana del Agua.

- b-. Se mantendrá la topografía de la zona y se permitirán, únicamente, pequeños movimientos de tierra para condicionar pasos de peatones o pequeños espacios de estancia.

- c-. Las actuaciones en los elementos construidos: muros de piedra seca, barracas, balsas, viveros u otros elementos de la arquitectura popular serán las mínimas necesarias e imprescindibles para mantener la estabilidad estructural y la funcionalidad del elemento. Se preservarán o se restituirán los elementos de piedra seca de valor. En el subsistema C4 de Cap de Creus no se permite ninguna nueva construcción.
- d-. Como criterio general, se preservarán las plantas y los árboles existentes al ámbito de la actuación y donde haga falta la introducción de plantas como medida de integración paisajística, estas serán autóctonas, resistentes al estrés hídrico, la insolación, el viento y de baja inflamabilidad: olivo, alcornoque, encina, aladierno, lentisco o coscoja.

Queda prohibida la introducción de las plantas exóticas y/o naturalizadoras que se listan en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de especies exóticas invasoras, y que se relacionan a continuación:

Arboles

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbustos

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*). *Cotoneaster tomentosa*
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes tapizante y trepantes

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, unglà de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanooides*)
l·ligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia *Tradescantia fluminensis*
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*= *Polygonum aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasas y asimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
Roses de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

Plantes acuàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis

jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramíneas para la hidrosiembra y cesped

Eragrostis curvula
Paspalum sauræ
 "Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Otras especies (ornamentales, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arctotheca calendula
 bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
 canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus
 gasània (*Gazania sp.*)
 herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
 nyàmera *Helianthus tuberosus*
 raïm de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantas que deberían de comportar la su retirada inmediata de un terreno debido a su demostrada capacidad invasora / de dispersión

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
 Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
 Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

- e-. En el proceso de construcción se minimizarán las obras más ruidosas (martillo rompedor) durante la época de reproducción y cría de las aves protegidas (marzo-junio).

Art.26 Usos permitidos (MP3/2018)

1. Se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural o de servicios técnicos y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de la superficie del parque. La altura máxima de las edificaciones será de 6 m.
2. El Ajuntament podrá autorizar la ocupación temporal del parque para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) en los espacios no ajardinados del parque pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo, ni el acceso directo rodado a fincas privadas a través de parques y jardines.
3. En ciertos casos especialmente previstos por el Plan, se admitirá la utilización del subsuelo como espacio destinado a aparcamiento.

Artículo 5.

Se modifican los artículos 28 y 29 de la sección 4.^a Sistema de equipamientos y dotaciones, del Capítulo segundo: Regulación detallada de los sistemas, de las normas urbanísticas del PGOU de ROSES en el sentido de incorporar la regulación del nuevo equipamiento de Punta Falconera.

Art.27 Definición

Constituyen el sistema general de equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población.

Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

El suelo destinado a sistemas será de uso y dominio público, aunque la gestión pueda ser ejercida por privados de acuerdo con el artículo 12. Los equipamientos ya existentes se regirán por el artículo 12.2.

Art.28 Usos

- 1-. Este Plan General asigna a cada uno de los equipamientos previstos un uso principal entre los siguientes: docente, socio-cultural, administrativo, sanitario, asistencial, deportivo, abastos y ambiental o paisajístico. No obstante, el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación a partir de un estudio justificativo, en el que se razonará la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de los estándares previstos para cada uso. Siempre y cuando complementen el uso principal, se pueden asignar usos complementarios como por ejemplo: bar, restaurante, pequeño comercio y similares, sin perjuicio de la normativa de rango superior que le pueda ser de aplicación.
- 2-. El equipamiento de Punta Falconera, en el Cap de Creus, incluido en el subsistema D10 "ambiental y paisajístico", se destinará a escuela de naturaleza o a usos relacionados con la preservación, estudio y divulgación de los valores naturales de Cap de Creus.

Art.29 Condiciones de ordenación i edificación

1. Los equipamientos y dotaciones de nueva creación y aquellos ya existentes que se mantienen, se regirán por las siguientes condiciones:
 - en suelo urbano, regirá el tipo de ordenación de la zona en el que se ubique el equipamiento, o el de la zona contigua, y se respetarán los parámetros de edificación establecidos normativamente para aquella zona.
 - en suelo urbanizable regirán las siguientes condiciones de edificación:
 - edificabilidad máxima sobre parcela 1 m²/m².
 - altura reguladora, 9,15 m., correspondiendo a PB+2P.
2. El equipamiento grafiado en el plano de zonificación con la clave D3 (A), destinado a Ayuntamiento, tendrá un coeficiente de edificabilidad máxima de parcela de 4,5 m²/m² y una altura reguladora máxima de 13 m más el bajo cubierta, sin que le sean de aplicación los parámetros de su entorno, dado el interés general del uso de la edificación y para adecuarse formalmente en la Casa Cambó.
3. La alineación, determinada gráficamente en los planos de ordenación de la MP28 del GOU, como límite de ocupación tendrá el carácter de límite que no tiene que ser superado por la edificación. (MP28)
4. Equipamiento Mas de les Figueres (MP1/2017):

Edificabilidad0,6 m²st/m²s (máximo 267 m²)
Ocupación60% en PB i P sótano (máximo 267 m²)

Posición de la edificación
A límitesadosada

A viales libre
 A zona C2 jardín urbano libre

Nombre de plantes P baja
 Altura máxima 3,80 m
 Usos planta baja i planta sótano Artículo 212 uso socio-cultural normativa PGOU

Otras determinaciones:

- A. El espacio no ocupado por la edificación será ajardinado con continuidad con el de la zona C2 – jardín urbano -.
- B. La ocupación planta sótano no puede superar la ocupación de la edificación en planta baja.

5. Equipamiento Punta Falconera:

Techo máximo edificable 1.200 m2
 Ocupación 1.200 m2
 Altura máxima..... 5 m
 Nombre máximo de plantes..... Planta baja
 Situación de la edificación Las edificaciones que configuren el equipamiento deberán situarse fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre

En el proyecto del equipamiento y ordenación del entorno se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones para reducir el impacto:

- a-. Los proyectos se tienen que ajustar al que disponen los artículos 9bis y 14 bis del reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 638/2016 y al Plan de gestión del distrito de cuenca fluvial de Cataluña, aprobado por el Decreto 91/2023, de 16 de mayo. En las Zonas de Flujo Preferente no se permiten instalaciones permanentes. Se prohíben todas las actividades susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan representar un peligro de contaminación de las aguas.

Las estructuras existentes en los equipamientos proyectados (muros, cierres perimetrales, portales correderos, ...), si se encuentran dentro de la zona inundable o flujo preferente deberán contar con estudios específicos y actuaciones necesarias que garanticen que no colapsarán en época de crecidas.

Todas las obras que deban realizarse en zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre de estos cauces deberán obtener la autorización expresa de la Agencia Catalana del Agua.

- b-. En la concepción del equipamiento se tendrá en cuenta la integración de la edificación al entorno desde el punto de vista ambiental y paisajístico y a la edificación se incorporarán medidas de sostenibilidad tendentes a obtener un edificio de cero emisiones. Cuando haga falta la introducción de plantas como medida de integración paisajística, estas serán autóctonas, resistentes al estrés hídrico, la insolación, el viento y de baja inflamabilidad: olivo, alcornoque, encina, aladierno, lentisco o coscoja.

Queda prohibida la introducción de las plantas exóticas y/o naturalizadoras que se listan en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de especies exóticas invasoras, y que se relacionan a continuación:

Arboles

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americana (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbustos

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosus
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantas tapizantes y trepantes

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, unglà de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanoides*)
llogabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia *Tradescantia fluminensis*
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii* = *Polygonum aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantas crasas y asimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
Roses de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

Plantas acuáticas

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludwigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramíneas para la hidrosembra y cespèd

Eragrostis curvula
Paspalum sauræ
"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Otras especies (ornamentales, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arctotheca calendula
bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus

gasània (*Gazania sp.*)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera *Helianthus tuberosus*
raïm de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantas que deberían comportar su retirada inmediata de un terreno debido a su demostrada capacidad invasora / de dispersión

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

- c-. En el proceso de construcción se minimizarán las obras más ruidosas (martillo rompedor) durante la época de reproducción y cría de las aves protegidas (marzo-junio).

Artículo 6.

Se modifica el artículo 173 *Disposiciones generales. Régimen de suelo no urbanizable*, en el sentido de hacer referencia en el Plan especial de Protección del Parque Natural de Cap de Creus como referencia normativa para los usos, edificaciones y vallas en este ámbito.

Art.173 Disposiciones generales

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable están sujetos a las limitaciones que se indican en el artículo 127 y siguiente del D Leg. 1/90.
2. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto los relacionados con la actividad agrícola o los previstos por el Plan.
3. Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de este Plan General, siempre que puedan representar la formación de núcleo urbano o urbanización de fincas rústicas o forestales. A los efectos de aquello establecido en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que hay posibilidad de formación de núcleo urbano cuándo:
 - a) la parcelación suponga la construcción de cuatro casas situadas a una distancia menor a 50 metros entre ellas, o
 - b) puedan aparecer, enlazadas entre sí por servicios urbanos, un mínimo de cuatro casas en un círculo ideal de 400 metros de diámetro.
4. Se admitirán los usos declarados compatibles de forma exprés por cada zona o subzona.
5. Las solicitudes de edificación y ocupación admitidas en estas Normas se tramitarán de acuerdo con el artículo 127 del D Leg. 1/90, y cuando sea el caso, a través del que dispone el artículo 68 del D Leg. 1/90.
6. Cualquier actuación que se autorice en suelo no urbanizable garantizará la conservación de los elementos naturales, de la flora, la fauna y el paisaje. No se podrán autorizar usos que supongan la contaminación de las aguas o de la atmósfera.

7. Serán de aplicación, en aquello que afecta el término municipal de Roses, las competencias marcadas según la Resolución de 27 de julio de 1984 (D.O.G. n° 470 de 19/IX/84) por la cual se reduce la zona afectada por la incoación de expediente de declaración de Conjunto Natural de Interés Cultural a favor de un sector de la Serra de Rodes i Cap de Creus.

Las obras a realizar dentro de las mencionadas áreas deberán tener informe favorable del Departamento de Cultura de la Generalitat.

8. Será de aplicación el Decreto 1899/72 (BOE 24/X/72) de Parajes pintorescos en los siguientes lugares.
- a) Promontorio de Punta Poncella y Pla de la Bateria
 - b) Cala Montjoi
 - c) Cala Jòncols
 - d) Cap de Norfeu
 - e) Mont Paní
 - f) Paraje del Cau de les Guilles
 - g) Paraje La Perola
 - h) Playa Estenedor
 - i) Playa Palangrers
 - j) Playa Pelosa
 - k) Cala Nans

Las obras que se realicen en estos lugares tendrán que contar con el informe favorable del Departamento de Cultura de la Generalitat.

9. En el ámbito del Cap de Creus, el Plan especial de protección del medio natural y del paisaje del Cap de Creus, publicado en el DOGC el día 7 de agosto de 2006, incorpora la normativa específica de regulación de este ámbito y, por lo tanto, es de aplicación directa.

Artículo 7.

Se modifica el artículo 190 Plan Especial del Massís del Cap de Creus, de la sección 6.^a, Zona 17: Reservas naturales, del capítulo quinto. Régimen de suelo no urbanizable, en el sentido de hacer referencia en el Plan especial de Protección del Parque Natural del Cap de Creus como referencia normativa para los usos y edificaciones en este ámbito.

Art.190 Plan Especial del Massís de Cap de Creus

1. El Plan especial de protección del medio natural y del paisaje de Cap de Creus, regula los usos y edificaciones admitidos en este ámbito para cada una de las zonas y sistemas urbanos que delimita.
2. En cumplimiento del Plan especial de protección del medio natural y el paisaje del Cap de Creus, se modifica la delimitación de la zona de ordenación específica de Cala Montjoi y se delimita la zona de ordenación específica de Cala Jòncols. El desarrollo de estas zonas se hará mediante un Plan especial urbanístico, de acuerdo con la regulación de usos, actividades y edificaciones que resultan del artículo 47 de las normas del Plan especial de protección del medio natural y el paisaje del Cap de Creus.

En el trámite para la aprobación de estos Planes especiales urbanísticos, será preceptivo el informe favorable de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Transición Ecológica y reto Demográfico. En cuanto a la inundabilidad, habrá que evaluar las

opciones no inundables de los aparcamientos de Cala Jóncols y Cala Montjoi y se deberá disponer del informe favorable de la Agencia Catalana del Agua. Las nuevas actividades, edificaciones y usos asociados se ubicarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

3. El Plan especial que desarrolle la ordenación de la zona de ordenación específica de cala Montjoi deberá concretar el número y la ordenación de las plazas de aparcamiento público y privado en función de las necesidades e intereses públicos.

Artículo 8.

Se modifica el plano O.1. Clasificación del suelo y calificación del suelo no urbanizable del PGOU de ROSES en el sentido de incorporar el trazado del sistema viario principal de Cap de Creus, delimitar los espacios de aparcamiento y la ubicación del equipamiento de Punta Falconera y los ámbitos de ordenación específica de cala Montjoi y cala Jóncols.

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

Figueres, octubre de 2025

ESTUDI GRACÓS
ARQUITECTURA I URBANISME

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gracos.cat

PLANOS

23. RELACIÓN DE PLANOS

Los planos que componen el documento se relacionan en el cuadro siguiente:

Nº de orden	Nº de plano	Nombre del plano	Escala	Mida del papel
		PLANOS DE INFORMACIÓN		
1	01	SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO. RIESGOS NATURALES	-	A1
2	02	PLANEAMIENTO VIGENTE	1:20.000	A1
3	03	PLANEAMIENTO VIGENTE	1:10.000	A1
4	04	PLANEAMIENTO VIGENTE	1:5.000	A1
5	05	PLANEAMIENTO VIGENTE	1:5.000	A1
		PLANOS DE ORDENACIÓN		
6	06	ALTERNATIVAS	1:20.000	A1
7	07	PROPUESTA DE MODIFICACIONES	1:20.000	A1
8	08	PLANEAMIENTO PROPUESTO	1:10.000	A1
9	09	PLANEAMIENTO PROPUESTO	1:10.000	A1
10	10	PLANEAMIENTO PROPUESTO	1:10.000	A1
11	11	APARCAMIENTOS. IMPLANTACIÓN DE ACTUACIONES	1:2.000	A1
12	12	IMÁGENES DE LA PROPUESTA	1:2.000	A1