

**Modificació puntual núm. del
Pla general d'ordenació
urbana (PGOU) en l'àmbit de
l'illa dels carrers Tarragona,
Marià Benlliure, doctor
Barraquer i Pep Ventura**



Ajuntament de Roses

Aprovació inicial

Document modificació

Desembre 2025

3GN

Redactors

Oleguer Prat
Arquitecte i Advocat

Isabel Granell
Arquitecte

INDEX

MI MEMÒRIA INFORMACIÓ	5
1. INTRODUCCIÓ	5
2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ	5
2.1. Localització	5
2.2. Descripció de la illa	7
2.3. Informació cadastral i estructura de la propietat	8
3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	8
3.1. Marc urbanístic vigent	8
3.2. Règim urbanístic	8
3.3. Articles específics	9
MO MEMÒRIA ORDENACIÓ	15
4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	15
4.1. Objectius de la modificació	15
4.1.1. Obtenció de sistema d'equipaments D2 i D3	15
4.1.2. Eixamplament del C/ Tarragona	16
4.1.3. Flexibilització implantació d'equipaments	17
4.2. Abast de les modificacions	17
4.3. Documents modificats	18
4.4. Quadre de superfícies	18
4.5. Obtenció dels sòls requalificats	18
5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	19
6. ESTUDI DE LES ALTERNATIVES	20
7. MARC URBANÍSTIC I LEGAL	22
7.1. Legislació vigent	22
7.2. Determinacions	23
7.3. Contingut documental	25
7.4. Formulació	27
7.5. Tramitació	27
VP PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT	29
8. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ	29
9. PLANEJAMENT	30
9.1. Planejament vigent	30
9.2. Planejament proposat	31
AG AGENDA I AVALUACIÓ FINANCERA	42
10. AGENDA	42
11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	42
11.1. Càlcul del valor immobiliari per comparació	42
11.2. Càlcul del valor residual del sòl	42
11.3. Valor estimat de l'expropiació i despeses d'urbanització	42
11.4. Relació de mostres obtingudes	42
11.4.1. Edificis situació actual	42
11.4.2. Pisos nous o reformats	42
11.4.3. Locals Comercials	42
PL PLÀNOLS	43

MI

MEMÒRIA INFORMACIÓ

MI MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. INTRODUCCIÓ

Aquesta modificació de planejament general es localitza en sòl urbà consolidat del nucli de Roses, concretament, en la franja Sud d'una illa localitzada entre els carrers C/ Tarragona, C/ Marià Benlliure, C/ Pep Ventura i C/ Dr. Ignasi Barraquer.

La modificació té tres objectius. En primer lloc, **obtenir sòls d'equipaments públics**, per tal de destinar-los a un ús social, cultural i/o administratiu, mitjançant la requalificació de sòls privats. En segon lloc, es vol **millorar la mobilitat, accessibilitat i connexió en el C/ Tarragona**, pel que es proposa el seu eixamplament, amb la requalificació del sòls privats com a sistema viari.

Finalment, amb la modificació es volen **flexibilitzar els paràmetres d'ordenació dels equipaments**, ja que, com a edificis singulars i de referència de la ciutat, és important que puguin tenir una capacitat d'adaptació i ordenació diferencial i que doni resposta a les necessitats i l'entorn de forma única.

La modificació implica la requalificació de sòl i la modificació dels article 29 de sistemes d'equipaments i dotacions i de l'article 87 referent a la Zona 3: Eixample urbà. Tot i que es modifiquen els sistemes d'equipaments i vials, no representa afectacions en sistemes de zones verdes i/o espais lliures o equipaments esportius. Així mateix, aquesta modificació no implica reclassificació de sòl, com tampoc increment d'aprofitament -entès un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts-. No es preveu que la modificació s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental, ja que no es considera que tingui efectes significatius sobre el mediambient.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

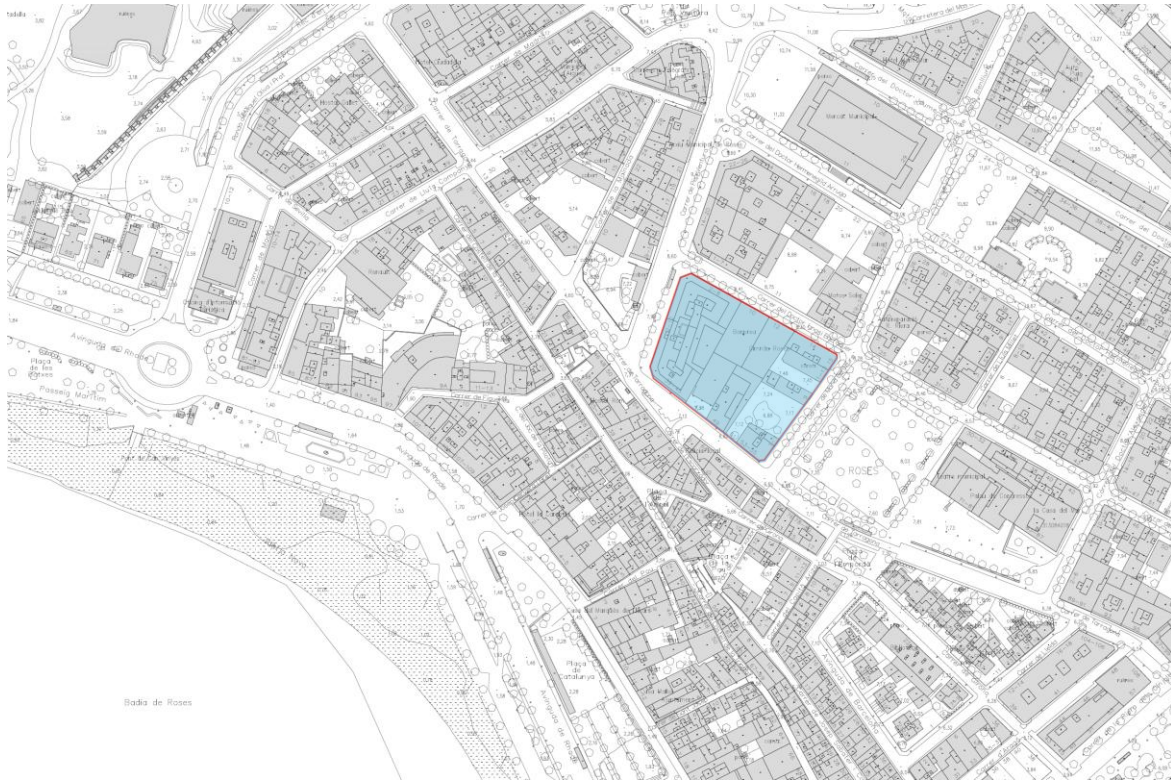
2.1. Localització

L'àmbit d'actuació d'aquesta modificació es localitza en sòl urbà del nucli de Roses, al Nord de l'Ajuntament i al costat del Teatre:



Extracte de localització de l'àmbit, identificat amb un cercle de color blau. Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

En concret, es tracta d'una part d'una illa localitzada entre els carrers C/ Tarragona, C/ Marià Benlliure, C/ Pep Ventura i C/ Dr. Ignasi Barraquer:



Extracte de cartografia i ortofoto de l'àmbit de Can Gros, illa ombrejada en blau Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

2.2. Descripció de la illa

Illa	C/ Tarragona, C/ Marià Benlliure i C/ Pep Ventura	
Coordenades UTM 31 ETRS 89	(X) 514.489	(Y) 4.679.155
Link Google Maps	Link	

Tal i com s’ha comentat, la modificació afecta parcialment, una illa del nucli urbà de Roses, situada entre els C/ Tarragona, C/ Marià Benlliure, C/ Pep Ventura i C/ Dr. Ignasi Barraques. Es tracta d’una illa de forma trapezoidal aproximadament, amb les cantonades aixamfranades i una superfície de 4.812 m².

L’illa es troba bastant edificada, i hi trobem diverses situacions:

- Edifici en testa, compacte, construït al 2008, de tipologia alineada a vial i pati d’illa interior, 5 plantes, ús comercial en planta baixa i plurifamiliar en plantes superiors. Aquest edifici es localitza a l’Oest de la illa, en cantonada amb els C/ Pep Ventura, C/ Tarragona i C/ Dr. Ignasi Barraquer i ocupa pràcticament 1/3 de la finca. Aquest edifici no respecta els límits de la seva parcel·la en planta baixa, i queda retranquejat cap a l’interior, creant una galeria d’aproximadament 1m cap a l’interior, tal i com s’aprecia a les imatges següents:



Imatges de la planta baixa des del C/ Tarragona de l’edifici amb cantonada amb el C/ Tarragona i C/ Pep Ventura

S’observa amb la línia vermella de línies el límit de parcel·la i en la línia groga el retranqueig de l’edificació en planta baixa.

- Edifici d’una sola planta, construït al 2000, ocupant la major part de la seva parcel·la, i amb un ús comercial actualment. Aquest edifici es situa en la part central de la illa i dona als C/ Dr. Ignasi Barraquer i C/ Tarragona.
- Diversos edificis construïts abans del 1980, d’entre 3 i 4 plantes, amb tipologia plurifamiliar i forma rectangular aproximadament. Es localitzen en la zona Est de la finca. L’edifici d’aquest tipus que es troba en el C/ Tarragona no es troba en molt bon estat de conservació i actualment es troba desocupat.

- Edifici en la cantonada del C/ Tarragona i C/ Marià Benlliure, construït el 1989, de dues plantes, tipologia d'habitatge unifamiliar i amb espai lliure d'edificació a l'interior de la finca, actualment aparentment desocupat.
- Solars al C/ Marià Benlliure.

Aquesta zona està força a prop del nucli d'equipaments format pel Teatre Municipal, el Mercat Municipal i la Biblioteca.

2.3. Informació cadastral i estructura de la propietat

La modificació afecta directament les següents finques cadastrals:

Referència	Adreça	Classe	Ús	Sup finca	Edificis	
					Sup const	Any
4593515EG1749S0001AG	CL DE TARRAGONA 53	U	R	343 m ²	416 m ²	1989
4593514EG1749S0001WG	CL DE MARIA BENLLIURE 1 7	U	S	473 m ²	-	-
4593509EG1749S0001UG	CL DE TARRAGONA 49	U	R	440 m ²	1.339 m ²	1967
4593510EG1749S0001SG	CL DE TARRAGONA 47	U	C	1.268 m ²	1.178 m ²	2000
4593511EG1749S	CL DE TARRAGONA 39 N2-45	U	R C	1.578m ²	5.953 m ²	2008
Classe: (U) Urbà						
Subclasse: (R) Residencial, (C) Comercial, (S) Sòl sense edificar						

Actualment, totes les referències cadastrals anteriors són de propietari únic.

El sòls objecte d'aquesta modificació són de titularitat privada.

En el plànol d'informació V.04 Cadastre es poden veure les finques que estan afectades per la modificació.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

3.1. Marc urbanístic vigent

El Pla General d'Ordenació Urbana de Roses (en endavant, "PGOU"), expedient d'urbanisme 1993/000371/G, va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 27 de Juliol de 1993 (i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 1793 de 6 de Setembre de 1993); i, posteriorment, fou aprovat definitivament el text refós de les normes urbanístiques per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 26 de març de 2003 (i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 3917 de 3 de juliol de 2003); i la digitalització i actualització dels plànols del text refós va ser aprovat en sessió de 4 de febrer de 2004 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4128 de 7 de maig de 2004).

Apart del planejament vigent de referència, és també de rellevància la Modificació de Pla general número 29 de les alineacions del carrer Pep Ventura, expedient 2000/000364/G, aprovada definitivament 10 de Maig de 2000 i publicada el 20 de Juliol de 2007.

3.2. Règim urbanístic

Aquest és el règim urbanístic actual dels sòls afectats:

Classificació	Sòl urbà consolidat
Qualificació	Zones 3 i 3*(2) Eixample urbà
Inclusió a dintre de sectors	No
Inclusió a dintre d'àmbits de gestió urbanística	No
Afectació plans especials	Si, inclòs a dintre del Pla Especial de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès, aprovat definitivament el 2 de Juny de 2015 per la CTUG, a l'àmbit de la entorn de la Ciutadella, fitxa 79.
Bens Catalogats/ Protegits	No
Afectacions	No



Extracte de plànol 05 La Vila O.2 Zonificació | Ordenació i Gestió del PGOU de Roses

Les parcel·les objecte de la present modificació tenen els carrers adjacents urbanitzats, disposen d'accés rodat i dels serveis urbanístics bàsics.

3.3. Articles específics

La classificació dels sòls inclosos en l'àmbit és la de sòl urbà consolidat amb la qualificació de “zona 3 - Eixample Urbà”, qualificació que es regula als articles 87 a 91 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses vigent (la intensitat dels caràcters són només a efectes de destacar els apartats es modificaran amb el present instrument de planejament):

“Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Art.87 Definició i objecte

1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3*) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresols i com a màxim 10 m d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

5. En el tram de l'illa situada al carrer Pep Ventura núm. 2-12 (PC 4593500) i 14-26 (PC 4594600) s'hi podrà construir un edifici de PB+3PP. A la quarta planta es podrà construir un àtic reulat de l'alineació de carrer, segons els plànols d'ordenació i detall de la modificació puntual núm.29 del PGOU, numerats amb el 4 i el 7. (Mod MP29)

Art.88 Ocupació

1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 8 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

- a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.
- b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.
- c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m. i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m². No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.”

I la regulació de la qualificació “A – Sistema Viari” es regula principalment als articles 13, 14, 15, 16, 17 i 18 de les normes urbanístiques del Pla General d’Ordenació Urbana de Roses; i la regulació de la qualificació urbanística “D – Sistema d’equipaments i dotacions”, es regula principalment als articles 13, 14 i 27 a 29 de les normes urbanístiques del Pla General d’Ordenació Urbana de Roses vigent; a continuació es transcriuen aquests articles (la intensitat dels caràcters són només a efectes de destacar els apartats es modificaran amb el present instrument de planejament):

Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes.

Art.13 Definició

1. L'assignació de sòl per a sistemes determina l'Estructura General i Orgànica del Territori i permet assolir els objectius del Pla General en ordre a garantir el correcte funcionament de les activitats i en ordre a millorar la qualitat dels assentaments urbans.

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'estén a tot el sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructurin orgànicament un sector determinat.

La determinació de sistemes generals i locals es fa als plànols d'ordenació d'acord amb els articles d'aquestes Normes.

Art.14 Classificació

El Pla General determina els següents sistemes:

SISTEMA CLAU

A. Sistema viari	A
B. Sistema d'aparcaments	B
C. Sistema de parcs i jardins	
Parc urbà	C1
Jardí urbà	C2
Parc arqueològic	C3
Altres espais lliures	C4
D. Sistema d'equipaments i dotacions	
Docent	D1
Social i cultural	D2
Social i cultural (Mas de les Figueres)	D2MF (MP1/2017)
Administratiu	D3
Sanitari	D4
Assistencial	D5
Esportiu	D6
Abasts	D7
Serveis Tècnics	D8
Cementiri	D9
(...)	

Secció 1a. Sistema viari.

Art.15 Definició

El sistema viari inclou:

- les carreteres i camins definits en els plànols d'Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.*
- els carrers i els passatges de vianants definits en els plànols d'ordenació dels nuclis urbans.*
- a la vila, els "cadenys".*

Art.16 Sistema viari general i local

1. Tindran consideració de sistemes generals les vies incloses en l'apartat primer del número anterior, així com tots aquells carrers definits en els plànols d'"Ordenació Territorial" i "Estructura General i Orgànica del Territori". Les carreteres quedaran subjectes a la Llei 16/85 de 11 de juliol d'ordenació de les carreteres de Catalunya i demás normativa aplicable supletòria o subsidiàriament pel que fa a la seva projectació, construcció, finançament, ús i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades en la citada Llei.
2. Tindran consideració de sistemes locals la resta de les vies definides pel Pla General i totes aquelles que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament dels plans parcials, les àrees suplementàries de protecció de cruïlles, els passatges i els "cadenys".
3. La xarxa de camins en sòl no urbanitzable es regirà pel que es disposa per aquesta classe de sòl en general i a les zones corresponents en particular.

Art.17 Projectació de les vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o Organisme actuant en funció de la demanda de tràfic rodat i de vianants, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb el espais urbans i territorials i altres dades rellevants. El Pla General indica en molts casos la distribució i amplada de les bandes enjardinades, voravies i passeigs, i estableix determinades seccions-tipus en funció dels usos de cada via.
2. Els enllaços i encreuaments es dissenyaran d'acord amb les indicacions del pla i en funció de les característiques funcionals i territorials rellevants.
3. Les calçades i voreres es projectaran complint el que disposen la Llei 13/1982, d'integració social dels minusvàlids; la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 100/84 de supressió de barreres arquitectòniques.
4. El Pla General delimita un Pla Especial de Comunicacions, l'objectiu del qual és l'ordenació de la carretera de Canyelles per assolir una secció viària d'una amplada mínima d'11 metres, corresponents a dues bandes de circulació rodada (6m), voreres laterals (5m) i previsions per a aparcaments i passeig on sigui possible.

A efectes cautelars, es delimita una franja de 10 m a ambdues bandes de l'eix de l'actual carretera, a efectes de suspensió de llicències. En aquest àmbit, únicament es permeten edificacions auxiliars seguint el procediment previst a l'article 91.2 del D Leg. 1/90.

Art.18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

1. A les cruïlles entre dos vies de la xarxa viària, l'edificació de nova planta respectarà les àrees de protecció que apareixen dibuixades als plànols de ordenació. Quan es tracti de dues vies de la xarxa viària general, aquesta àrea serà com a mínim la definida per les alineacions de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 metres de radi. Si una de les vies és d'amplada inferior a 10 metres, el radi de la circumferència podrà ésser reduït a 6 metres.
2. En els Plans Parciais o Especials es definiran els xamfrans, que normalment es resoldran a quaranta-cinc graus (45°), respectant l'àrea suplementària de protecció.

Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions.

Art.27 Definició

Constitueixen el sistema general d'equipaments aquells sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de tota la població.

Tenen consideració de sistemes locals tots aquells sòls destinats a dotacions d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

El sòl destinat a sistemes serà d'ús i domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats d'acord amb l'article 12. Els equipaments ja existents es regiran per l'article 12.2.

Art.28 Usos (MP4/2018)

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

Art.29 Condicions d'ordenació i edificació

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

*- en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i **es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.***

- en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:

- edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m2/m2.

*- **alçada reguladora, 9,15 mts., corresponent a PB+2P.***

2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m2/m2 i una alçada reguladora màxima de 13 m més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

3. L'alineació, determinada gràficament en els plànols d'ordenació de la MP28 del PGOU, com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació. (MP28)

MO
MEMÒRIA ORDENACIÓ

MO MEMÒRIA ORDENACIÓ

4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

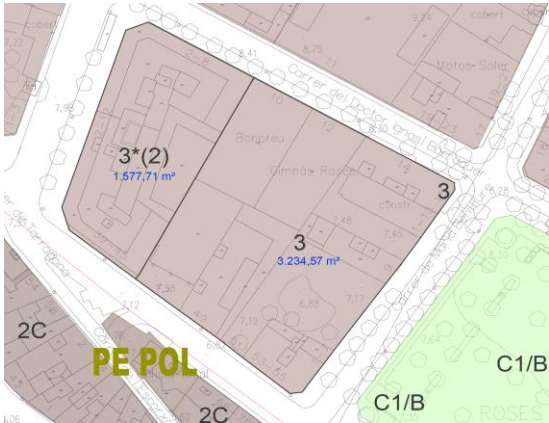
4.1. Objectius de la modificació

La modificació es localitza en sòl urbà consolidat del nucli de Roses, concretament, afecta parcialment una illa localitzada al C/ Tarragona, C/ Marià Benlliure, C/ Pep Ventura i C/ Dr. Ignasi Barraquer.

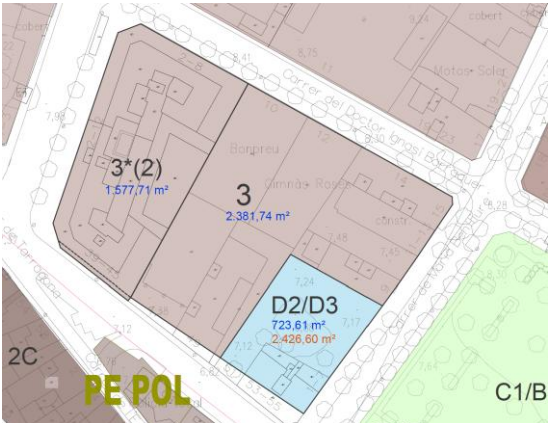
La següent taula és un resum dels objectius d'aquesta modificació, així com les actuacions per tal de poder-los dur a terme i les modificacions necessàries en el planejament vigent:

Objectius	Actuacions	Modificacions
1 Obtenció de sòls de sistema d'equipaments públics per a destinar-los a un ús Social, Cultural i Administratiu.	Requalificació de dues finques de zona 3 Eixample Urbà com a sistema d'equipaments.	Plànol d'ordenació de zonificació de sòl urbà.
2 Eixamplament del C/ Tarragona per tal de millorar la mobilitat i accessibilitat.	Requalificació del front de finques del C/ Tarragona com a sistema viari.	Plànol d'ordenació de zonificació de sòl urbà i modificació de l'art. 89. Zona 3 Eixample Urbà.
3 Flexibilització dels paràmetres d'ordenació dels equipaments en sòl urbà.	Llibertat pel que fa a alineació de vial i profunditat en la implantació dels equipaments.	Modificació de l'art. 29 Equipaments

Pel que fa al planejament vigent i proposat de l'àmbit, quedaria de la següent forma:



Planejament vigent



Planejament proposat

A continuació es descriuen les actuacions en detall:

4.1.1. Obtenció de sistema d'equipaments D2 i D3

L'Ajuntament té com a objectiu dotar al municipi d'un nou equipament públic municipal d'ús social, cultural i/o administratiu per donar servei a la ciutadania. Aquest nou equipament s'unirà al nucli d'equipaments que hi ha en aquesta zona del nucli urbà format pel Teatre Municipal, el Mercat Municipal i la Biblioteca.

Aquesta modificació comporta la requalificació de dues finques qualificades com a zona 3 Eixample Urbà que passarien a sistema d'equipaments D2. Social i Cultural i D3. Administratiu.

Hi trobem dues finques:

- Finca edificada, amb referència cadastral 4593515EG1749S0001AG, en la cantonada del C/ Tarragona i C/ Marià Benlliure, de titularitat privada i d'acord amb el cadastre té una superfície de 343 m² i de 340,29 m² segons topogràfic. Actualment aquesta parcel·la es troba construïda parcialment per un habitatge de dues plantes que es troba desocupat.
- Solar en forma de L, amb referència cadastral 4593514EG1749S0001WG, que dona a dos carrers, el C/ Tarragona i C/ Marià Benlliure, de titularitat privada i d'acord amb el cadastre té una superfície de 473 m² i de 467,68 m² segons topogràfic.

La requalificació d'aquestes dues finques com a sistema d'equipaments és parcial, de 723,61 m². La resta, es requalifica com a sistema viari, d'acord amb el que s'exposa en el següent punt 5.1.2.

4.1.2. Eixamplament del C/ Tarragona

Tal i com s'ha explicat en el punt anterior, la voluntat del consistori és la de crear un nou equipament públic amb la requalificació de la finca de cantonada Est del C/ Tarragona. Amb aquesta actuació es crearà un punt d'atracció d'equipaments i millorarà l'àmbit des del punt de vista d'ús, integració urbana i percepció social.

A l'Est de la illa objecte d'aquesta modificació, el C/ Tarragona ve d'un espai obert destinat a aparcament i zona verda, amb voreres i espais amplis. Després, a l'Oest, l'espai es torna a eixamplar, degut a la intersecció del C/ Escorxador. Tot i així, en la part central d'aquesta illa, el C/ Tarragona s'estreny, i això provoca una sensació d'embut i a més, que les aceres no puguin ser més amples.

Per aquests motius, es creu rellevant l'ampliació del C/ Tarragona, especialment en el seu tram central, per tal que així es puguin eixamplar les voreres i a més, es potenciï l'accés i visual del nou equipament de cantonada i per fer-lo més transitable pels vianants, donant així continuïtat a l'ampla de vorera que ja té aquest carrer Tarragona entre els carrers de Lluís Companys i Pep Ventura

Per tal d'aconseguir-ho:

- Es requalifica el front d'edificació en la part central i est del C/ Tarragona, amb una alineació que "s'obre" cap a la zona d'aparcament i del Teatre Municipal.
- En l'edifici de la cantonada Oest, ordenat per la Modificació puntual núm. 29 del PGOU amb la clau "3*(2)", es regula el manteniment del retranqueig de la realitat física existent en planta baixa d'1 m cap a l'interior per garantir-ne el seu ús públic-veure apartat 2.2 Descripció de la illa-, amb l'objectiu d'aconseguir un eixamplament de la vorera en el carrer de Tarragona en aquest tram d'illa, tal i com es pot veure en el plànol d'ordenació.

Per aquest motiu, la planta baixa d'aquest edifici es requalifica com a sistema viari.

Es preveu modificar el redactat de l'article 87 de les normes urbanístiques per establir que aquest edifici s'hagi d'alinear, pel que fa únicament a la planta baixa, segons la línia discontinua marcada en els plànol d'ordenació de la present modificació.

Per aquest motiu, s'afegeix el punt 6 a l'article 87 de la normativa urbanística del PGOU que diu així:

"Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Art.87 Definició i objecte

(...)

6. La planta baixa situada al carrer Tarragona de la finca amb referència cadastral 4593511EG1749S s'ha d'alineal segons indica la línia discontinua del plànols d'ordenació de la present modificació puntual. El sòl en planta baixa d'aquest edifici, corresponent a 20,80 m2, es qualifica com a sistema viari.

Amb aquestes actuacions s'aconsegueix eixamplar el C/ Tarragona, que millora la mobilitat de les persones i de l'accessibilitat.

4.1.3. Flexibilització implantació d'equipaments

Actualment, els paràmetres d'implantació dels equipaments es regeixen pel tipus d'ordenació de la zona on s'ubica l'equipament o de la zona contigua. Aquest fet limita les condicions d'implantació d'aquests edificis i obliga a que imitin als edificis del voltant. Cal tenir en compte que precisament, en molts casos, els equipaments són peces singulars, i que per tant, haurien de tenir, si així es considera en el projecte corresponent, major flexibilitat per decidir la seva volumetria, alineació, relació amb l'entorn, posició i la possibilitat, justament, de diferenciar-se dels veïns.

Per altra banda, basats amb l'experiència, l'Ajuntament fa saber que el paràmetre d'alçada reguladora de 9,15m és massa restrictiu per als equipaments, per la tipologia singular que tenen. Es per aquest motiu que es proposa augmentar aquesta alçada reguladora fins a 10,20m.

Cal destacar que cap d'aquestes propostes implica un increment en l'aprofitament d'aquests sòls.

Es per això que es preveu la incorporació d'una excepció a l'article 29.1 pels terrenys qualificats amb la clau “D-Sistema d'equipaments i dotacions”, amb l'objectiu que els equipaments que no hagin d'alineal les seves construccions a vial ni estar limitats per una profunditat edificable.

El redactat de l'article 29.1 de la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, queda redactat de la següent manera:

“Art.29 Condicions d'ordenació i edificació

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona, a excepció dels paràmetres relatius a les alineacions a vial, permetent retranquejar la ubicació de l'edifici, per millorar la funcionalitat, l'accessibilitat o oferir un millor servei a la població, però sempre respectant les alineacions i rasants màximes a sistema viari i la integració urbana de cada zona on s'ubiqui l'equipament.

- en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:

- edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m2/m2.*
- alçada reguladora, 10,20 mts., corresponent a PB+2P.”*

Això és important per tal que els equipaments, que són un tipus d'edificació singular, puguin tenir més flexibilitat alhora de decidir la seva volumetria, alineació i relació amb l'entorn.

4.2. Abast de les modificacions

Aquesta modificació:

Tipus de sòl	Sòl Urbà Consolidat	
Reclassificació de sòl	No comporta	
Qualificació de sòl	Comporta	
Modificació de sistemes	Vialitat	Si

	Equipaments	Si
	Equipaments esportius	No
	Zones verdes	No
Increment de l'aprofitament urbanístic	No	
Avaluació ambiental	No	
D'acord amb l'anterior, no seran de compliment els articles 98, 99 i 100 del TRLUC.		

4.3. Documents modificats

Es modifica:

- Plànol d'ordenació del PGOU de zonificació del sòl, en l'àmbit de la illa.
- Articles 29 i 87 de la normativa.

4.4. Quadre de superfícies

Qualificació	Vigent		Proposta		Diferència
	m²	%	m²	%	m²
Zona 3 – Eixample urbà	4.812,28	100,00%	3.959,42	81,85%	-852,86
3	3.234,57	67,21%	2.381,71	49,49%	-852,86
3*(2)	1577,71	32,79%	1.577,71	32,35%	0,00
D- Sistema Equipaments		0,00%	723,60	15,04%	723,60
A – Sistema viari		0,00%	129,26	2,69%	129,26
En planta baixa		0,00%	20,79	0,43%	20,79
Total àmbit	4.812,28	100,00%	4.812,28	100,00%	0,00

Es constata que en l'àmbit de la modificació s'incrementa la superfície de sòl destinada a sistemes, concretament, al viari i d'equipaments.

4.5. Obtenció dels sòls requalificats

Pel que fa a l'obtenció dels terrenys de titularitat privada que es requalificaran com a sistema, tant pels que fa a equipaments com a vialitat, s'obtindran per procediment d'expropiació.

Atesos els raonaments precedents, es constata que les noves càrregues urbanístiques que es generen per l'Ajuntament de Roses són principalment les consistents en l'expropiació de les finques afectades per l'equipament i la vialitat.

El resum de superfícies requalificades a continuació:

Referencia cadastral	Vigent		Proposta	
	Qualificació	Superfície m²	Qualificació	Superfície m²
4593515EG1749S0001AG	3	340,29	D2/D3	276,75
			Vial	63,54
4593514EG1749S0001WG	3	467,68	D2/D3	447,78
			Vial	19,90
4593509EG1749S0001UG	3	437,63	3	410,44
			Vial	27,19
4593510EG1749S0001SG	3	1.236,25	3	1.217,62
			Vial	18,63
4593511EG1749S	3*(2)	1.577,71m²	3	1.556,92
			Vial en PB*1	20,79

Total	4.059,56	4.059,56
--------------	-----------------	-----------------

*1 En aquest cas, la qualificació de vial es localitza únicament en planta baixa.

Per tot l'anterior es conclou que la present modificació puntual té les següents repercussions a efectes financers per a l'Ajuntament:

- Expropiació de la finca de referència Cadastral 4593515EG1749S0001AG, de 340,29 m² i de la finca de referència cadastral 4593514EG1749S0001WG, de 467,68 m², actualment ambdues qualificades amb la clau “3 - *Eixample Urbà*”) perquè passin a quedar qualificades amb la clau “D2/D3 - *Sistema d'equipaments i dotacions Social i Cultural i Administratiu*” i parcialment amb la clau “A - *Sistema Viari*” per fer més ben transitable aquest tram de carrer de Tarragona pels vianants.
- Expropiació d'una part de la finca de referència Cadastral 4593509EG1749S0001UG, corresponent a 27,19m², qualificada amb la clau “3 - *Eixample Urbà*”) perquè passin a quedar qualificades amb la clau “A - *Sistema Viari*” per fer més ben transitable aquest tram de carrer de Tarragona pels vianants.
- Expropiació d'una part de la finca de referència Cadastral 4593510EG1749S0001SG, corresponent a 18,63 m², qualificada amb la clau “3 - *Eixample Urbà*”) perquè passin a quedar qualificades amb la clau “A - *Sistema Viari*” per fer més ben transitable aquest tram de carrer de Tarragona pels vianants.
- Expropiació d'una part de la finca de referència Cadastral 4593511EG1749S, únicament en planta baixa, corresponent a 20,79 m², qualificada amb la clau “3 - *Eixample Urbà*”) perquè passin a quedar qualificades amb la clau “A - *Sistema Viari*” per fer més ben transitable aquest tram de carrer de Tarragona pels vianants.
- Execució de les obres d'urbanització dels 129,26 m² de la clau “A - *Sistema Viari*” de nova creació i de 20,79 m² de la clau “A - *Sistema Viari*” de nova creació en planta baixa.

A l'apartat “AG.AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA” es quantifiquen aquestes repercussions econòmiques pel municipi, a la data d'aprovació de la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

L'Ajuntament té la necessitat de dotar d'equipaments el nucli urbà de Roses, i sorgeix l'oportunitat d'afectar a sistema d'equipaments uns immobles situats que donen a la plaça del carrer Tarragona amb el Carrer de Marià Benlliure, el carrer Dr. Barraquer i el Teatre Municipal de Roses. Aquest nou equipament tindrà façana al parc urbà i aparcament que té just davant -el format pels carrers Tarragona, Dr. Barraquer, Marià Benlliure i Lluís Millet-, i també a la plaça a la que dona, per l'altra costat, a l'equipament del Teatre Municipal de Roses.

Amb aquesta modificació del planejament s'aconseguirà dotar de més equipaments municipals el municipi de Roses, i més concretament s'aconseguirà crear una zona d'equipaments molt ben connectada i amb aparcament, que a la vegada serà molt propera (a només un carrer) del Mercat municipal, ubicant-se just davant de les dependències de la Policia Municipal, a prop de la Biblioteca i davant del Teatre.

Per altra banda, amb la modificació de les alineacions en el C/ Tarragona, s'aconsegueix una millora de la mobilitat i de l'accessibilitat en l'àmbit, a la vegada que es posa el focus en el nou equipament

requalificat i en l'accés cap al Teatre Municipal. La necessitat d'eixamplament del C/ Tarragona esdevé més rellevant amb la requalificació del nou equipament en la cantonada.

A més, s'aprofita aquesta modificació per tal de donar flexibilitat d'implantació als futurs equipaments del municipi. D'aquesta forma, es dona l'oportunitat que aquests equipaments tinguin unes característiques que s'adaptin al lloc, a l'ús i a les necessitats, i que no es trobin encotillats per els paràmetres fixats per la normativa.

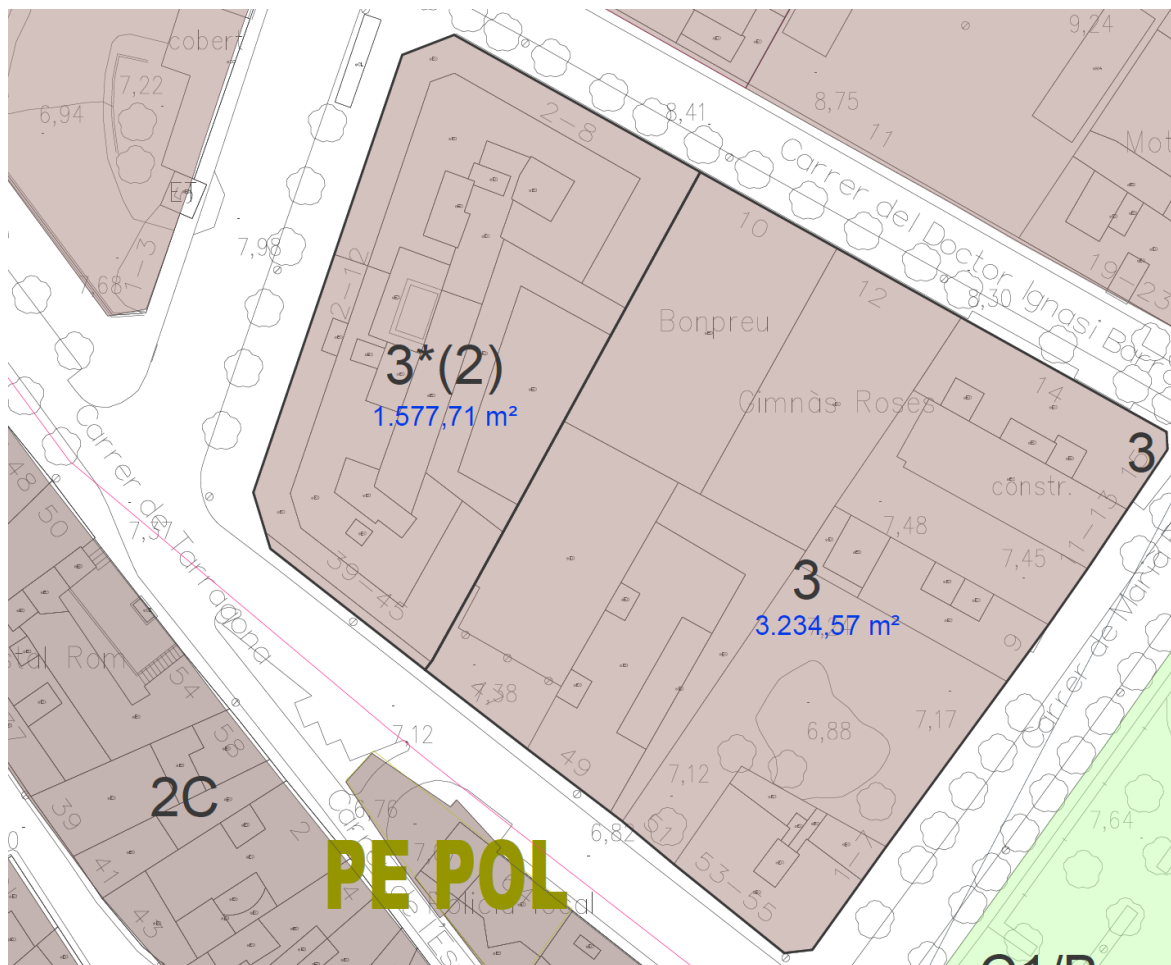
Finalment, també augmenta l'oportunitat de dur a terme aquesta modificació el fet que actualment alguns dels edificis afectats per l'expropiació fa més de 10 anys que estan desocupats i de fet, estan en mal estat de conservació, pel que consten parcialment tapiats, implicant així no tenir que dur a terme real·lotjaments.

Amb tot, la modificació representa una oportunitat per reforçar una zona del nucli urbà amb més equipaments i millorar l'espai urbà i la mobilitat, que tot plegat, ajudaran a dignificar l'àmbit.

6. ESTUDI DE LES ALTERNATIVES

En la decisió de la proposta final d'aquesta modificació, s'han estudiat prèviament altres alternatives, que a continuació s'exposen.

Alternativa 0

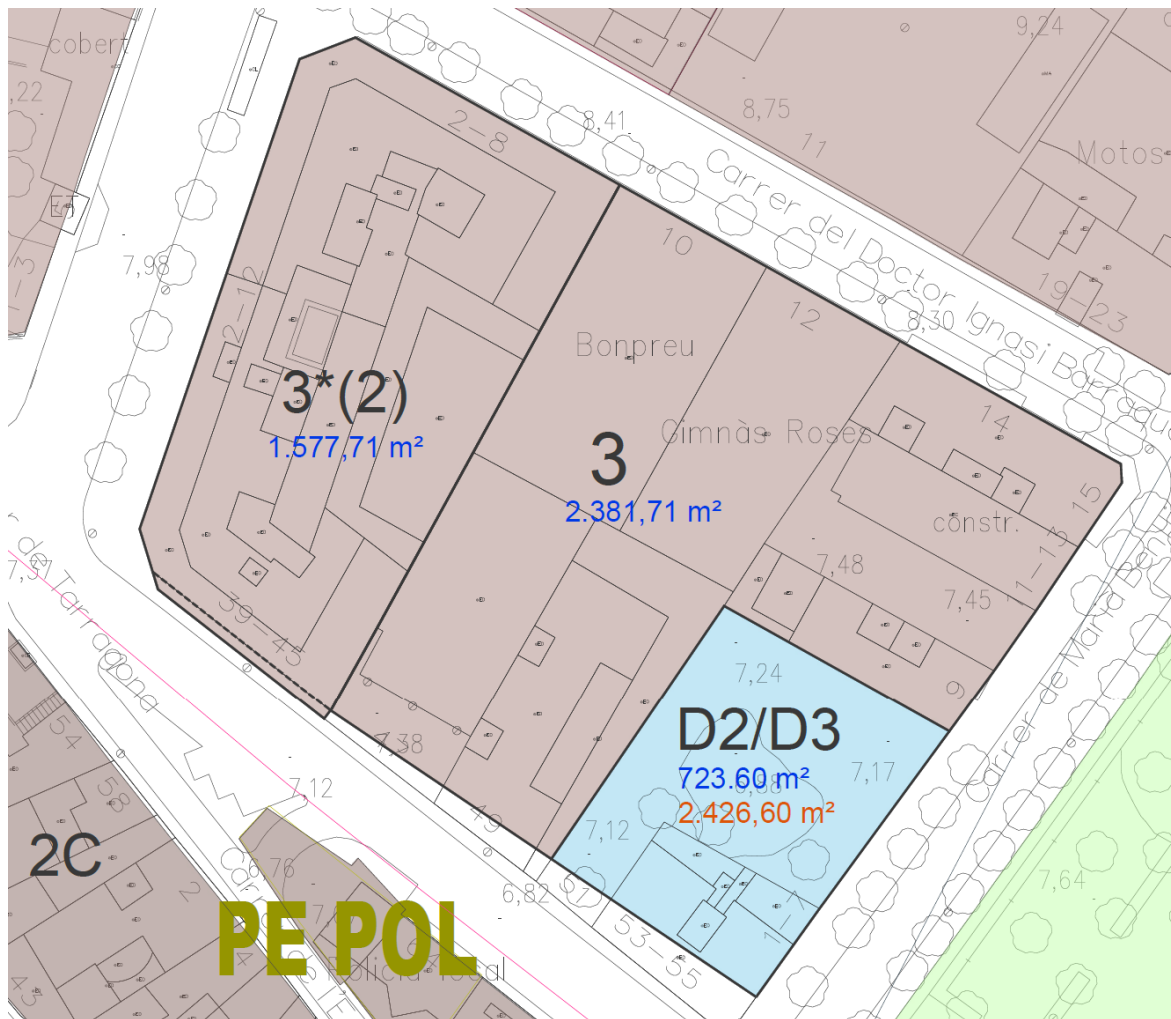


Aquesta alternativa comporta no realitzar cap actuació, es a dir, continuar amb la situació actual. En aquest cas, no es resolen les problemàtiques comentades anteriorment i no hi ha cap millora en la situació actual.

Tot i així, aquesta alternativa és, evidentment, la més econòmica, tant pel consistori com per als propietaris.

Alternativa 1

Es tracta de l'alternativa que s'ha elegit, que manté un equilibri entre les necessitats i l'afectació als propietaris i consistori. En aquest cas, després de consultar les necessitats d'equipament amb l'Ajuntament, es considera que l'espai requalificat és suficient per als usos que es volen implantar. A més, les afectacions de sistema viari es proposen amb un gest mínim, per tal d'eixamplar el vial de forma subtil.

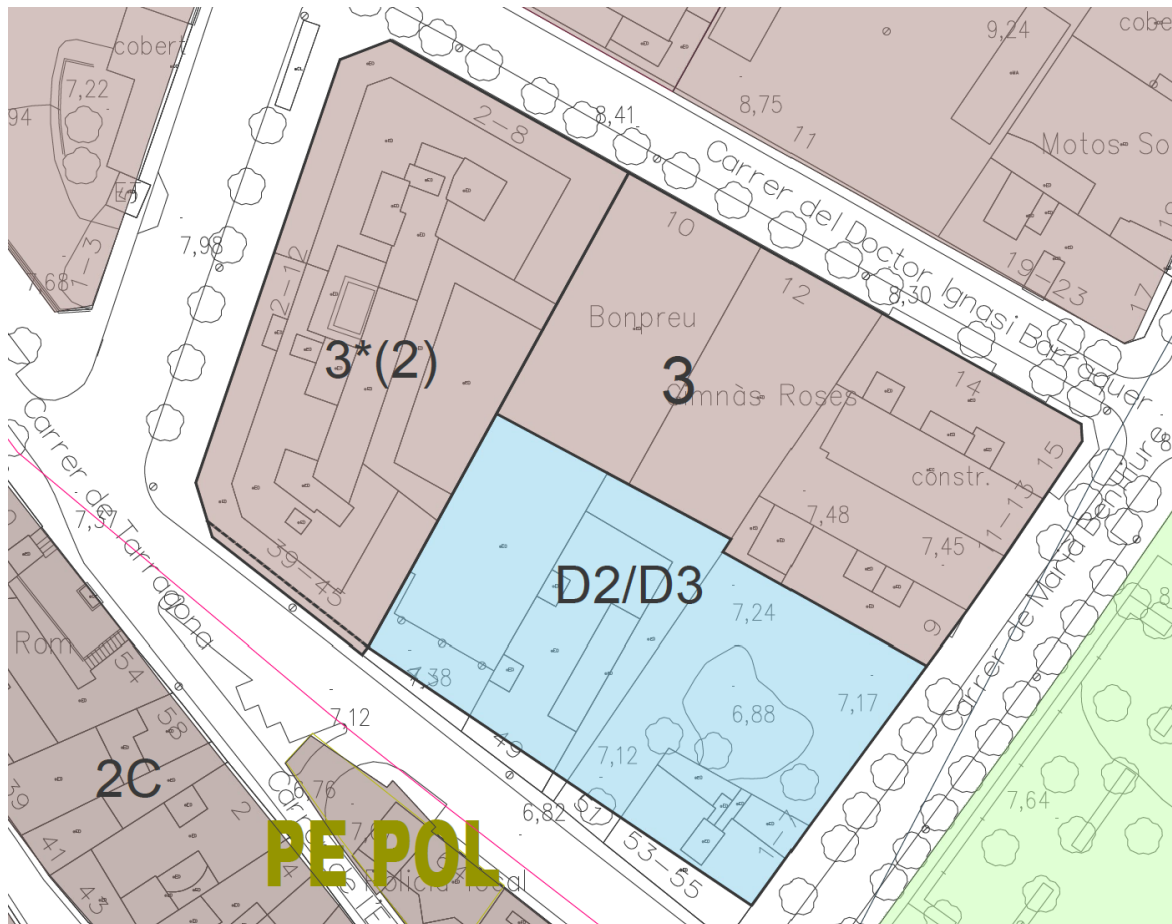


Alternativa 2

En aquest cas, es proposa ampliar l'espai requalificat de sòl de sistema d'equipaments.

Donat que el sòl d'equipaments té la capacitat d'implantar-se de forma flexible en la parcel·la, aquest opció permetria un major eixamplament del vial.

El cost d'aquesta alternativa és el més elevat, ja que s'ha d'expropiar molt més sòl d'equipaments que en els casos anteriors.



Finalment, l'Ajuntament es decanta per l'**alternativa 1**, ja que manté l'equilibri entre els objectius que es volen assolir i l'impacte econòmic i social que aquesta modificació implica.

7. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

7.1. Legislació vigent

La legislació urbanística vigent és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (**TRLU**), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de Febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatge per fer efectiu el dret de re allotjament (**RLU**).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i la Directiva 2001/42/CE, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

- Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

Per altra banda, a nivell municipal, és d'aplicació el **Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Roses** -en endavant **PGOU**- aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 27 de juliol de 1993 (que es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 1793 de 6 de setembre de 1993); el text refós de les normes urbanístiques del qual es va donar conformitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 26 de març de 2003 (que es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 13377 de 3 de juliol de 2003); i el text refós de la digitalització i actualització de plànols al qual va donar conformitat la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 4 de febrer de 2004 (que es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4128 de 7 de maig de 2004).

7.2. Determinacions

L'art 96 del TRLU “Modificació de les figures del planejament urbanístic” determina:

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

(...)

- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

Tot i que modifica sistemes urbanístics, aquest modificació del PGOU no modifica els espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, per tant, no es de compliment la justificació de l'art. 98 del TRLUC.

La modificació del PGOU no proposa un increment de l'aprofitament urbanístic, entès com un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, així que no s'ha de complir amb el que es determina a l'art. 99 i 100 del TRLU.

De fet, la modificació no suposa un increment de sostre edificable amb aprofitament ni de la intensitat de l'ús, sinó tot el contrari; això és, la modificació suposa una reducció de l'ús residencial en favor d'un increment del sistema d'equipaments i del sistema viari.

Així es pot constatar a la taula de l'apartat 4.4, on s'observa que:

Qualificació	Vigent		Proposta		Diferència
	m²	%	m²	%	
D- Sistema Equipaments		0,00%	723,60	15,04%	723,60
A – Sistema viari		0,00%	129,26	2,69%	129,26
En planta baixa		0,00%	20,79	0,42%	20,79

Per tant, amb la present modificació es produeix un augment de la superfície de sistemes d'equipaments així com del sistema viari; els sòls de sistemes de la modificació busquen, per tant,

completar les necessitats dels equipaments de l'entorn i establir una ordenació integrada dins la nova configuració d'aquest tram del carrer Tarragona.

La modificació dona compliment a l'art. 97 del TRLUC, donat que raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, al llarg de tot el document i especialment, en el punt 5. Conveniència i oportunitat.

S'ha de fer una valoració positiva sobre la proposta ja que:

- a) No comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment.
- b) L'ordenació proposada, és molt puntual, és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) Hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

En aquest cas, on la modificació afecta sistemes urbanístics, hi ha una projecció adequada dels interessos públics, doncs es compleixen els requisits següents:

- a) Es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 del TRLU amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals. En aquest sentit, en l'apartat 6.3.2 següent es justifica el compliment de l'art. 98 del TRLU.
- b) No es redueix, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

Per altra banda, segons l'art. 118 del DL 305/2006, "*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*", les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics exigits.

Es considera que es dona resposta a aquestes consideracions en el contingut de la modificació.

Pel que fa al planejament municipal, l'art. 4 "Modificació del Pla de General" admet la modificació del planejament, sempre que no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària una revisió global.

A més, en l'art.4.2, es disposa que les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i, específicament, del manteniment dels estàndards del Pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.

En aquest cas, s'augmenten els estàndards del Pla General en quan a equipaments i espais lliures i es justifica la incidència al llarg de tot aquest document.

Pel que fa a la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre, relativa als serveis en el mercat interior, la modificació, **no té efectes en relació a la Directiva de serveis**, atès que el sòls que tracta passen a ser sistemes públics. No estableix doncs, condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

Per altra banda, pel que fa a la **perspectiva de gènere**, la modificació millora la situació actual, donat que l'eixamplament del vial i la recuperació de l'equipament -actualment en desús- implica una millora de la seguretat i visibilitat en l'àmbit.

Pel que fa als **riscos** que afecten a l'àmbit, en quan a la Inundabilitat, d'acord amb el visor de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'àmbit no es troba a cap zona inundable (T10, T100 o T500), així com tampoc a la zona de flux preferent o d'altres.

Per les característiques de l'entorn, no es tenen en compte els riscos d'incendi forestal, transport ferrocarril, aeronàutic i d'altres. D'acord amb el visor de protecció civil de la Generalitat, l'àmbit no està afectat per cap risc que calgui considerar.

En qualsevol cas, segons el tipus d'edifici, activitat o actuació que es vulgui implantar en l'àmbit, el consistori haurà de valorar la necessitat de requerir l'autorització que correspongui en el moment de sol·licitud del títol administratiu que correspongui.

La present modificació del PGOU no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes; per tant, no està sotmesa a avaluació ambiental.

I és que mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, **d'avaluació ambiental de plans i programes**, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, concretament les regles contingudes en la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

De conformitat amb l'apartat 6.c.Segon de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general en supòsits de *“Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà”*, les quals es refereixen *“Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural”*.

Doncs bé, en aquests cas concret, la present modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica perquè està situat en sòl urbà i no estableix el marc per a una futura autorització de projectes i activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental, i per manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

7.3. Contingut documental

D'acord amb l'art 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

Al mateix temps, l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme permet la modificació de les figures de planejament urbanístic tot seguint les mateixes disposicions que en regulen la seva formulació. Per tant, d'acord amb l'art. 59 del TRLU i 69 a 74 del RLU, que regulen la documentació pròpia dels PGOU, la modificació hauria de contenir genèricament:

1. Memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris que escaiguin:
 - a) El programa de participació ciutadana.
 - b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - c) Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - d) L'informe de sostenibilitat econòmica.
2. Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
3. L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
4. La documentació mediambiental adequada.
5. La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit. L'abast d'aquesta modificació no afecta al PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021-2026" (Exp.2018/009546), aprovat per Ple el 28 de Juliol de 2021.
6. El document compresiu previst a l'art. 8.5 del TRLU.

Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del planejament general, sinó que únicament introdueix modificacions puntuals, segueixen essent vigents les justificacions i documents de les NNUU:

- L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
- Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
- La memòria social.
- L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Pel que fa a l'**informe de sostenibilitat econòmica**, es redacta en compliment de l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d: *"L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.
- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions. La present modificació puntual:
 - Afecta l'àmbit de sistema d'equipament, suprimint l'aprofitament d'ús principalment residencial que té ara el planejament vigent que es modifica.
 - Amplia el sistema viari de l'àmbit, per tal de dotar el carrer Tarragona d'una vorera per vianants més ampla.

La modificació no suposa un increment de sostre edificable amb aprofitament ni de la intensitat de l'ús, sinó tot el contrari; això és, la modificació suposa una reducció de l'ús residencial en favor d'un increment del sistema d'equipaments i del sistema viari i, en conseqüència, no genera reserves pel sistema d'habitatges de protecció pública de l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Per tant, la present modificació no requereix la incorporació d'una **memòria social**, tal com es determina a l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

El **programa de participació ciutadana** queda garantit mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions en relació a la informació pública, tant les de caràcter general com les consultes individualitzades als organismes afectats.

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la **mobilitat generada**.

Aquesta modificació puntual del PGOU no té efectes significatius sobre el **medi ambient** perquè no constitueix variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Per tant, d'acord amb la disposició addicional vuitena de la llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no serà necessària l'avaluació ambiental.

7.4. Formulació

Les competències per a la formulació d'aquesta modificació puntual, venen regulades per l'art. 76.2 en relació a l'art. 96 del TRLU.

D'acord amb aquestes determinacions, la promoció de la modificació correspon a l'Ajuntament de Roses, com a promotor del Pla General.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la Disposició Addicional Tretzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

7.5. Tramitació

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els art. 80 i 85 del TRLU, en relació a l'art. 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb unes excepcions establertes per reglament i unes particularitats segons les característiques de la modificació.

VP

PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

VP PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

8. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

ARTICLE 1. NATURALESA, OBJECTE I ABAST.

Aquest document té la consideració de Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses en l'àmbit de l'illa dels carrers Tarragona, Marià Benlliure, doctor Barraquer i Pep Ventura.

La modificació té tres objectius.

En primer lloc, obtenir sòls d'equipaments públics, per tal de destinar-los a un ús social, cultural i/o administratiu, mitjançant la requalificació de sòls privats.

En segon lloc, es vol millorar la mobilitat, accessibilitat i connexió en el C/ Tarragona, pel que es proposa el seu eixamplament, amb la requalificació del sòls privats com a sistema viari.

Finalment, amb la modificació es volen flexibilitzar els paràmetres d'ordenació dels equipaments, ja que, com a edificis singulars i de referència de la ciutat, és important que puguin tenir una capacitat d'adaptació i ordenació diferencial i que doni resposta a les necessitats i l'entorn de forma única.

La modificació implica la requalificació de sòl i la modificació dels article 29 de sistemes d'equipaments i dotacions i de l'article 87 referent a la Zona 3: Eixample urbà. Es modifiquen els sistemes d'equipaments i vials, però no inclou afectacions en sistemes de zones verdes i/o espais lliures o equipaments esportius. Aquesta modificació no implica reclasseficació de sòl, l'increment d'aprofitament, entès un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts. No es preveu que la modificació s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental, ja que no es considera que tingui efectes significatius sobre el mediambient.

El redactat de l'article 29.1 de la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, queda redactat de la següent manera:

"Art.29 Condicions d'ordenació i edificació

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona, a excepció dels paràmetres relatius a les alineacions a vial, permetent retranquejar la ubicació de l'edifici, per millorar la funcionalitat, l'accessibilitat o oferir un millor servei a la població, però sempre respectant les alineacions i rasants màximes a sistema viari i la integració urbana de cada zona on s'ubiqui l'equipament.

- en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:

- edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m²/m².

- alçada reguladora, 10,20 mts., corresponent a PB+2P."

9. PLANEJAMENT

9.1. Planejament vigent

Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions.

Art.29 Condicions d'ordenació i edificació

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
- en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
 - edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m²/m².
 - alçada reguladora, 9,15 mts., corresponent a PB+2P.

2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m²/m² i una alçada reguladora màxima de 13 m més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

3. L'alineació, determinada gràficament en els plànols d'ordenació de la MP28 del PGOU, com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació. (MP28)

Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Art.87 Definició i objecte

1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3*) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresols i com a màxim 10 m d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

5. En el tram de l'illa situada al carrer Pep Ventura núm. 2-12 (PC 4593500) i 14-26 (PC 4594600) s'hi podrà construir un edifici de PB+3PP. A la quarta planta es podrà construir un àtic reulat de

l'alineació de carrer, segons els plànols d'ordenació i detall de la modificació puntual núm.29 del PGOU, numerats amb el 4 i el 7. (Mod MP29)

9.2. Planejament proposat

Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions.

Art.29 Condicions d'ordenació i edificació

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona, **a excepció dels paràmetres relatius a les alineacions a vial, permetent retranquejar la ubicació de l'edifici, per millorar la funcionalitat, l'accessibilitat o oferir un millor servei a la població, però sempre respectant les alineacions i rasants màximes a sistema viari i la integració urbana de cada zona on s'ubiqui l'equipament.**
- en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
 - edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m2/m2.
 - alçada reguladora, **10,20** mts., corresponent a PB+2P.

2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m2/m2 i una alçada reguladora màxima de 13 m més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

3. L'alineació, determinada gràficament en els plànols d'ordenació de la MP28 del PGOU, com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació. (MP28)

Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Art.87 Definició i objecte

1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3*) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresols i com a màxim 10 m d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

5. En el tram de l'illa situada al carrer Pep Ventura núm. 2-12 (PC 4593500) i 14-26 (PC 4594600) s'hi podrà construir un edifici de PB+3PP. A la quarta planta es podrà construir un àtic reulat de l'alineació de carrer, segons els plànols d'ordenació i detall de la modificació puntual núm.29 del PGOU, numerats amb el 4 i el 7. (Mod MP29)

6. La planta baixa situada al carrer Tarragona de la finca amb referència cadastral 4593511EG1749S s'ha d'alinejar segons indica la línia discontinua del plànols d'ordenació de la present modificació puntual. El sòl en planta baixa d'aquest edifici, corresponent a 20,80 m², es qualifica com a sistema viari.

AG

AGENDA I AVALUACIÓ FINANCERA

AG AGENDA I AVALUACIÓ FINANCERA

10. AGENDA

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de la normativa íntegra.

D'acord amb l'article 109 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'aprovació definitiva d'un pla urbanístic implica la declaració d'utilitat pública de la finalitat a la qual es destinen els béns afectats.

Al respecte, d'acord amb l'article 28 del Decret de 26 d'abril de 1957 pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa, l'acord declaratori de la necessitat d'ocupació implica l'inici de l'expedient de preu just, amb independència de la data en què l'Administració expropiant estengui la corresponent diligència d'obertura de l'expedient.

Finalment, la valoració del preu just dels béns i drets a expropiar s'han d'entendre a la data d'inici de l'expedient d'expropiació, d'acord amb l'establert a l'article 34.2.b) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Per tant, la data de valoració del preu just serà la data de publicació de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

L'expropiació per raons urbanístiques es pot aplicar, entre d'altres en els supòsits següents:

- a) Com a sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament urbanístic derivat.
- b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.8 i 113, inclosos els sistemes urbanístics d'equipament comunitari de serveis tècnics emparats en un projecte d'actuació específica de conformitat amb l'article 48 bis.

La Legislació aplicable és la següent:

- Els articles 109 a 115 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Els articles 208 a 214 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Els articles 201 a 204 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, que aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- Els Títols V i VI del Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- El Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl.
- Els articles 24 a 31 i 85 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre Expropiació Forçosa.
- L'article 3.4 del Decret de 26 d'abril de 1957, que aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa.

De conformitat amb l'article 211.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, quan l'expropiació es duu a terme pel procediment de taxació conjunta, l'administració actuant ha d'aprovar un projecte, formulat, en el seu cas, pel beneficiari o beneficiària de l'expropiació, amb el contingut mínim següent:

- a) La causa de l'expropiació, entre les establertes en la Llei d'Urbanisme així com, en el seu cas, la referència a l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.
- b) Identificació del polígon, amb un plànol d'emplaçament i un plànol parcel·lari a una escala mínima 1:2.000.
- c) Una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. La relació de béns i drets no és necessària quan ja consta en el planejament o la delimitació poligonal objecte d'execució, sense perjudici de les rectificacions que, en el seu cas, correspongui introduir.
- d) Justificació raonada dels criteris de valoració utilitzats, d'acord amb la legislació aplicable i tenint en compte la classificació del sòl i, en el seu cas, l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i les càrregues urbanístiques que són a càrrec de les propietats objecte de taxació.
- e) Fulls d'apreuament individualitzats de cada finca, en les quals s'establirà el valor del sòl i el corresponent a les edificacions, instal·lacions i plantacions que correspongui indemnitzar.
- f) Fulls d'apreuament que corresponguin a altres indemnitzacions per l'extinció de drets derivada de l'expropiació.

Finalment, de conformitat amb l'article 3.4 del Decret de 26 d'abril de 1957, que aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa, quan expropïi el municipi, correspon a l'Ajuntament en Ple, adoptar els acords en matèria d'expropiació que conforme a la Llei.

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses té la següent repercussió a efectes financers, atès que les actuacions previstes generen un cost econòmic per l'Administració al implicar l'aprovació definitiva del present instrument de planejament la declaració d'utilitat pública per poder executar un equipament públic municipal en l'àmbit d'actuació, el que suposarà l'inici d'un expedient d'expropiació forçosa per raons urbanístiques.

D'acord amb l'anterior, es procedeix a valorar l'immoble conforme el Reial Decret 1942/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sol, i més concretament conforme la taxació conjunta del sol i l'edificació pel mètode de comparació de l'article 24, així com conforme la situació de sol urbanitzat no edificat de l'article 22, prenent el valor més alt dels obtinguts.

Pel que fa a la valoració conjunta del sol i l'edificació pel mètode de comparació de l'article 24, es conclou que cal dur a terme la valoració de la realitat física actual. Per calcular el valor de mercat de la realitat física actual de l'immoble s'ha elaborat un mostreig constituït per finques situades a l'entorn més proper possible, d'antiguitat aproximada i característiques similars a les de l'immoble objecte de valoració. Al respecte, però, cal subratllar que no s'ha accedit a l'interior dels immobles a expropiar, pel que la situació de la realitat física és estimada d'acord amb l'aparença exterior.

Per altra banda, també s'ha calculat el valor residual del sòl tenint en compte l'edificació de l'immoble a nou exhaurint l'edificabilitat permesa pel planejament vigent. Pel que fa al càlcul del valor residual del sòl, al no tenir els terrenys a expropiar assignat cap aprofitament privat (perquè l'àmbit a expropiar és qualificat d'equipament públic), d'acord amb l'article 20 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, a aquests terrenys se'ls haurà d'atribuir l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i

tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs, que haurà de valorar el preu just en base a l'aprofitament mig de l'àmbit homogeni cap cost econòmic.

En aquest cas concret, l'àmbit espacial homogeni considerat és el format pel carrer de Tarragona, el carrer de Lluís Companys, la carretera Mas Oliva, el carrer de Josep Romañach i el carrer de la Riera Ginjolars.

Doncs bé, segons el càlcul de la fórmula de l'article 20 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari a l'àmbit espacial homogeni es correspon amb la coincident amb la de la "Zona 3".

11.1. Càlcul del valor immobiliari per comparació

Per calcular el valor dels immobles pel mètode de comparació de la realitat física actual s'ha elaborat un mostreig constituït per finques residencials el més propers possibles, d'antiguitat aproximada i característiques similars a les dels immobles objecte de valoració.

Cal tenir en compte que la Disposició Transitòria Primera apartat 3 del PGOU subratlla que els edificis en situació de volum disconforme admetran obres de consolidació i canvis d'ús, motiu pel qual es valoren també a l'hora de valorar la situació actual per comparables; a continuació es transcriu aquesta Disposició Transitòria Primera: "3. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, en els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques del nou pla. Als augments de volum s'aplicaran les determinacions del nou planejament."

El mostreig s'ha basat en ofertes publicades a les plataformes digitals immobiliàries més conegudes i utilitzades.

S'han escollit preferiblement testimonis d'immobles similars amb la localització més similar possible i amb superfície i antiguitat també similar, per tal de que s'adeqüin a la realitat física que es compara. S'acompanya, a l'apartat 11.4, extracte dels mostrejos obtinguts d'edificis residencials en situació física similar per dur a terme la valoració del present informe (11.4.1).

Al valor de les finques d'aquest mostreig se'ls ha aplicat un coeficient d'homogeneïtzació respecte de la realitat física i urbanística de l'immoble objecte de valoració, el qual es justifica a la taula que ve a continuació en funció de si té unes característiques molt millors, millors, similars, pitjors o molt pitjors, pel que fa a la localització, ús, geometria, tipologia, superfície, estat de conservació i qualitat de l'edificació, d'acord amb l'article 24 del Reial Decret 1942/2011, de 24 d'octubre.

Per tot l'anterior el càlcul del coeficient d'homogeneïtzació queda segons s'expressa a continuació pel RESIDENCIAL:

Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	Localització	Ús	Geometria	Tipologia	Superfície	Estat	Qualitat	coef. Homog.
1	240.000 €	413	581 €	similar	similar	similar	similar	molt menor	similar	similar	0,90
2	335.000 €	385	870 €	similar	similar	similar	similar	molt menor	similar	similar	0,90
3	278.000 €	274	1.015 €	similar	similar	similar	similar	molt menor	similar	similar	0,90
4	200.000 €	160	1.250 €	similar	similar	similar	similar	molt menor	similar	similar	0,90
5	650.000 €	506	1.285 €	similar	similar	similar	similar	molt menor	molt millor	molt millor	0,73
6	490.000 €	352	1.392 €	similar	similar	similar	similar	molt menor	molt millor	molt millor	0,73

Obtingut el coeficient d'homogeneïtzació, el càlcul del valor de l'immoble és el que s'acompanya a continuació, que en el cas de testimonis obtinguts pel mostreig provinents d'agències de la propietat immobiliària publicats a les plataformes digitals immobiliàries, s'ha previst una comissió que rebrà

l'agència de la propietat immobiliària d'aproximadament el 5% i un poder de negociació del 10% per part del comprador (per estar davant d'un producte menys comú, com ho són edificacions per reformar), per prudència:

	Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	coef. homog.	sostre homog. (€/m2)	Comissió Agent	Poder Negociació	Vv (€/m2 sostre)
Comparació (Valor de venda situació actual)	1	240.000 €	413	581 €	0,90	523 €	5%	10%	728 €
	2	335.000 €	385	870 €	0,90	783 €	5%	10%	
	3	278.000 €	274	1.015 €	0,90	913 €	5%	10%	
	4	200.000 €	160	1.250 €	0,90	1.125 €	5%	10%	
	5	650.000 €	506	1.285 €	0,73	936 €	5%	10%	
	6	490.000 €	352	1.392 €	0,73	1.015 €	5%	10%	

I el càlcul del coeficient d'homogeneïtzació queda segons s'expressa a continuació pel LOCAL del supermercat:

Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	Localització	Ús	Geometria	Tipologia	Superfície	Estat	Qualitat	coef. Homog.
1	485.000 €	477	1.017	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
2	159.000 €	142	1.120	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
3	198.000 €	189	1.048	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
4	375.000 €	287	1.307	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
5	270.000 €	247	1.093	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
6	350.000 €	248	1.411	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00

Obtingut el coeficient d'homogeneïtzació, el càlcul del valor de l'immoble és el que s'acompanya a continuació, que en el cas de testimonis obtinguts pel mostreig provinents d'agències de la propietat immobiliària publicats a les plataformes digitals immobiliàries, s'ha previst una comissió que rebrà l'agència de la propietat immobiliària d'aproximadament el 3% i un poder de negociació del 5% per part del comprador, per prudència:

	Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	coef. homog.	sostre homog. (€/m2)	Comissió Agent	Poder Negociació	Vv (€/m2)
Valor Local comercial per comparació	1	485.000 €	477	1.017 €	1,00	1.017 €	3%	5%	1.065 €
	2	159.000 €	142	1.120 €	1,00	1.120 €	3%	5%	
	3	198.000 €	189	1.048 €	1,00	1.048 €	3%	5%	
	4	375.000 €	287	1.307 €	1,00	1.307 €	3%	5%	
	5	270.000 €	247	1.093 €	1,00	1.093 €	3%	5%	
	6	350.000 €	248	1.411 €	1,00	1.411 €	3%	5%	

Finalment, si multipliquem el preu per metre quadrat obtingut pel número de metres construïts existents d'acord amb el Cadastre ocupats per l'àmbit objecte de la present Modificació puntual, el valor és el que s'obté a la taula que ve a continuació:

4593515EG1749S0001AG	Sup. (m2)	Vv (€/m2)	V (€)
Habitatge	416	728	302.713
TOTAL			302.713

4593509EG1749S0001UG	Sup. (m2)	Vv (€/m2)	V (€)
Habitatges	108,76	728	79.142
TOTAL			79.142

4593510EG1749S0001SG	Sup. (m2)	Vv (€/m2)	V (€)
Local Supermercat	18,63	1.065	19.834
TOTAL			19.834

4593511EG1749S	Sup. (m2)	Vv (€/m2)	V (€)
Planta Baixa Edifici	20,79	1.065	22.134
TOTAL			22.134

Tenint en compte que no s'ha pogut visitar interiorment, aquest apartat no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no es pot utilitzar per a una finalitat diferent.

11.2. Càlcul del valor residual del sòl

També s'ha valorat l'immoble com si l'objectiu fos promoure una nova edificació exhaurint l'edificabilitat establerta pel planejament vigent per la "Zona 3".

Al respecte, tal com s'ha comentat, s'ha procedit a valorar de conformitat amb l'article 22 del Reial Decret 1492/2011 sobre valoració de sòl urbà en situació de sòl urbanitzat no edificat.

Això és, s'ha procedit al càlcul del valor segons la fórmula següent:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl urbanitzat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat edificable de l'ús residencial considerat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Amb caràcter general aquest coeficient és de 1,4.

Vc = Valor de la construcció de la reforma en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i la direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Aquest valor s'ha obtingut de l'àmpliament acceptada publicació del *Boletín Económico de la Edificación*.

Doncs bé, per calcular el **Valor en venda (Vv)** s'ha dut a terme sobre la base d'un estudi de mercat significatiu, en euros metres quadrat edificat.

I per obtenir aquest valor, s'han escollit testimonis de pisos nous o rehabilitats amb la localització similar, amb una superfície el més similar possible, per tal de que s'adeqüin a la realitat física que es compara i de locals comercials (que no es valora si són nous o no perquè la realitat dels locals és que l'adquirent l'adapta a les necessitats).

S'acompanya, a l'apartat 11.4, extracte dels mostrejos de pisos nous (11.4.2) i locals (11.4.3).

Al valor de les finques d'aquest mostreig se'ls ha aplicat un coeficient d'homogeneïtzació respecte de la realitat física i urbanística de l'immoble objecte de valoració, el qual es justifica a la taula que ve a continuació en funció de si té unes característiques molt millors, millors, similars, pitjors o molt pitjors, pel que fa a la localització, ús, geometria, tipologia, superfície, estat de conservació i qualitat de l'edificació, d'acord amb l'article 24 del Reial Decret 1942/2011, de 24 d'octubre.

Per tot l'anterior, el càlcul del coeficient d'homogeneïtzació queda segons s'expressa a continuació pels **PISOS RESIDENCIALS**:

Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	Localització	Ús	Geometria	Tipologia	Superfície	Estat	Qualitat	coef. Homog.
1	232.000 €	84	2.762 €	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
2	159.000 €	60	2.650 €	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
3	198.000 €	75	2.640 €	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
4	220.000 €	85	2.588 €	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
5	160.000 €	62	2.581 €	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
6	180.000 €	62	2.903 €	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00

Obtingut el coeficient d'homogeneïtzació, el càlcul del valor de venda és el que s'acompanya a continuació, que en el cas de testimonis obtinguts pel mostreig provinents d'agències de la propietat immobiliària publicats a les plataformes digitals immobiliàries, s'ha previst una comissió que rebrà l'agència de la propietat immobiliària d'aproximadament el 3%, i un poder de negociació del 5% per part del comprador, per prudència i tenint en compte la situació d'oferta i demanda en aquesta zona:

	Mostra	Preu (€)	Preu (€/m2)	coef. homog.	sostre homog. (€/m2)	Comissió Agent	Poder Negociació	Vv (€/m2)
Valor de pisos nous o reformats	1	232.000 €	2.762 €	1,00	2.762 €	3%	5%	2.474 €
	2	159.000 €	2.650 €	1,00	2.650 €	3%	5%	
	3	198.000 €	2.640 €	1,0	2.640 €	3%	5%	
	4	220.000 €	2.588 €	1,00	2.588 €	3%	5%	
	5	160.000 €	2.581 €	1,00	2.581 €	3%	5%	
	6	180.000 €	2.903 €	1,00	2.903 €	3%	5%	

I el càlcul del coeficient d'homogeneïtzació queda segons s'expressa a continuació pels **LOCALS COMERCIALS**:

Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	Localització	Ús	Geometria	Tipologia	Superfície	Estat	Qualitat	coef. Homog.
1	485.000 €	477	1.017	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
2	159.000 €	142	1.120	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
3	198.000 €	189	1.048	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
4	375.000 €	287	1.307	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
5	270.000 €	247	1.093	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00
6	350.000 €	248	1.411	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	1,00

Obtingut el coeficient d'homogeneïtzació, el càlcul del valor de venda és el que s'acompanya a continuació, que en el cas de testimonis obtinguts pel mostreig provinents d'agències de la propietat immobiliària publicats a les plataformes digitals immobiliàries, s'ha previst una comissió que rebrà l'agència de la propietat immobiliària d'aproximadament el 3%, i un poder de negociació del 5% per part del comprador, per prudència i tenint en compte la situació d'oferta i demanda en aquesta zona:

	Mostra	Preu (€)	Sostre (m2)	Preu (€/m2)	coef. homog.	sostre homog. (€/m2)	Comissió Agent	Poder Negociació	Vv (€/m2)
Valor Local comercial	1	485.000 €	477	1.017 €	1,00	1.017 €	3%	5%	1.065 €
	2	159.000 €	142	1.120 €	1,00	1.120 €	3%	5%	
	3	198.000 €	189	1.048 €	1,00	1.048 €	3%	5%	
	4	375.000 €	287	1.307 €	1,00	1.307 €	3%	5%	
	5	270.000 €	247	1.093 €	1,00	1.093 €	3%	5%	
	6	350.000 €	248	1.411 €	1,00	1.411 €	3%	5%	

Pel que fa al **Coefficient K**, que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Amb caràcter general aquest coeficient és de 1,4. Doncs bé, s'ha optat pel coeficient 1,4 per no estar davant cap supòsit de poca dinàmica com per baixar el coeficient.

Finalment, a continuació es valora el **Valor de la Construcció (Vc)**, i en el que es tenen en compte els costos establerts per bases de dades reconegudes i actualitzades com ho és la publicació del *Boletín Económico de la Edificación*, que s'estima de 1.607,46€/m2 per la construcció d'un edifici de renta normal, als quals s'ha aplicat la reducció del 6% per estar a la Província de Girona (segons preveu de rebaixa la mateixa publicació): essent el resultat final de 1.511€/m2 el cost de la edificació residencial considerat i de de 756€/m2 el cost del local.

Per tot, a continuació, s'adjunten les taules de càlculs per obtenir el valor de l'immoble pel mètode residual per cadascuna de les finques cadastrals:

4593515EG1749S0001AG	Edificabilitat	Entitats	Vv (€/m2)	Vc (m2)	K	VRS (€)
Habitatges	1.008	11	2.474	1.511	1,4	258.064
Local Comercial	343	3	1.065	756	1,4	1.701
					TOTAL	259.765
4593514EG1749S0001WG	Edificabilitat	Entitats	Vv (€/m2)	Vc (m2)	K	VRS (€)
Habitatges	1.014,00	10	2.474	1.511	1,4	259.600
Local Comercial	473,00	2	1.065	756	1,4	2.346
					TOTAL	261.946
4593509EG1749S0001UG	Edificabilitat	Entitats	Vv (€/m2)	Vc (m2)	K	VRS (€)
Habitatges	81,57	1	2.474	1.511	1,4	20.883
Local Comercial	27,19	0	1.065	756	1,4	135
					TOTAL	21.018
4593510EG1749S0001SG	Edificabilitat	Entitats	Vv (€/m2)	Vc (m2)	K	VRS (€)
Habitatges	55,89	1	2.474	1.511	1,4	14.309
Local Comercial	18,63	0	1.065	756	1,4	92
					TOTAL	14.401
4593511EG1749S	Edificabilitat	Entitats	Vv (€/m2)	Vc (m2)	K	VRS (€)
Local Comercial	20,79	0	1.065	756	1,4	103
					TOTAL	103

11.3. Valor estimat de l'expropiació i despeses d'urbanització

D'acord amb els valors obtinguts a l'apartat anterior, prenent el valor més elevat dels obtinguts per cada finca, s'estima el següent cost aproximat d'expropiació per part de l'Administració, a expenses de seguir el procediment legalment establert per l'obtenció del preu just:

- **302.713€ per obtenir la totalitat de la finca Cadastral 4593515EG1749S0001AG on s'ubicarà el Sistema d'Equipament i el Sistema viari.**
- **261.946€ per obtenir la totalitat de la finca Cadastral 4593514EG1749S0001WG on s'ubicarà el Sistema d'Equipament i el Sistema viari.**
- **79.142€ per obtenir la part afectada per Sistema Viari de 27,19m² de la finca Cadastral 4593509EG1749S0001UG.**
- **19.834€ per obtenir la part afectada per Sistema Viari de 18,63m² de la finca Cadastral 4593510EG1749S0001SG.**
- **22.134€ per obtenir la part afectada per Sistema Viari de 20,79m² de la planta baixa de la finca Cadastral 4593511EG1749S.**

Aquest valor queda condicionat al fet que l'immoble estigui lliure d'ocupants i arrendataris i lliure de càrregues i gravàmens.

I, pel que fa a les despeses d'urbanització, s'estima un cost d'execució per l'Administració de 184,79 €/m² (que es corresponen a 223,60 €/m² IVA inclòs), d'acord amb la publicació de reconegut prestigi Emedos.

Essent la superfície a urbanitzar de 83,44m², la quantia total de les despeses d'urbanització per l'Ajuntament és de 18.657,18 € (tenint en compe que la planta baixa de l'edifici amb referència Cadastral 4593511EG1749S ja consta urbanitzada).

Finalment, també s'indica orientativament el cost de la construcció del futur equipament públic en base a dades reconegudes i actualitzades com ho és la publicació del *Boletín Económico de la Edificación*, que s'estima de mínim 1.425,76 €/m² per la construcció d'un Edifici Administratiu Corrent i 2.906,64 €/m² per la construcció d'un Edifici Públic de Categoria, als quals s'ha aplicat la reducció del 6% per estar a la Província de Girona (segons preveu de rebaixa la mateixa publicació), essent el resultat final de 1.621,65 €/m² IVA inclòs i 3.306,01€/m² IVA inclòs, respectivament.

Així, amb una superfície de terreny de 723,60 m² i una edificabilitat màxima de PB+2 (2.426,60 m² edificables), el preu pot oscil·lar entre els 1.173.432,76 € si es fa un Edifici Administratiu Corrent (i 2.392.230,53 € si es fa un Edifici Públic de Categoria) i els 3.935.118,76 € si es fa un Edifici Administratiu Corrent (i 8.022.369,53€ si es fa un Edifici Públic de Categoria), depenent de si s'edifiquen 723,60m² (1 planta entera) o 2.426,60m² (corresponents a exhaurir les 3 plantes en la totalitat de la superfície).

PL
PLÀNOLS

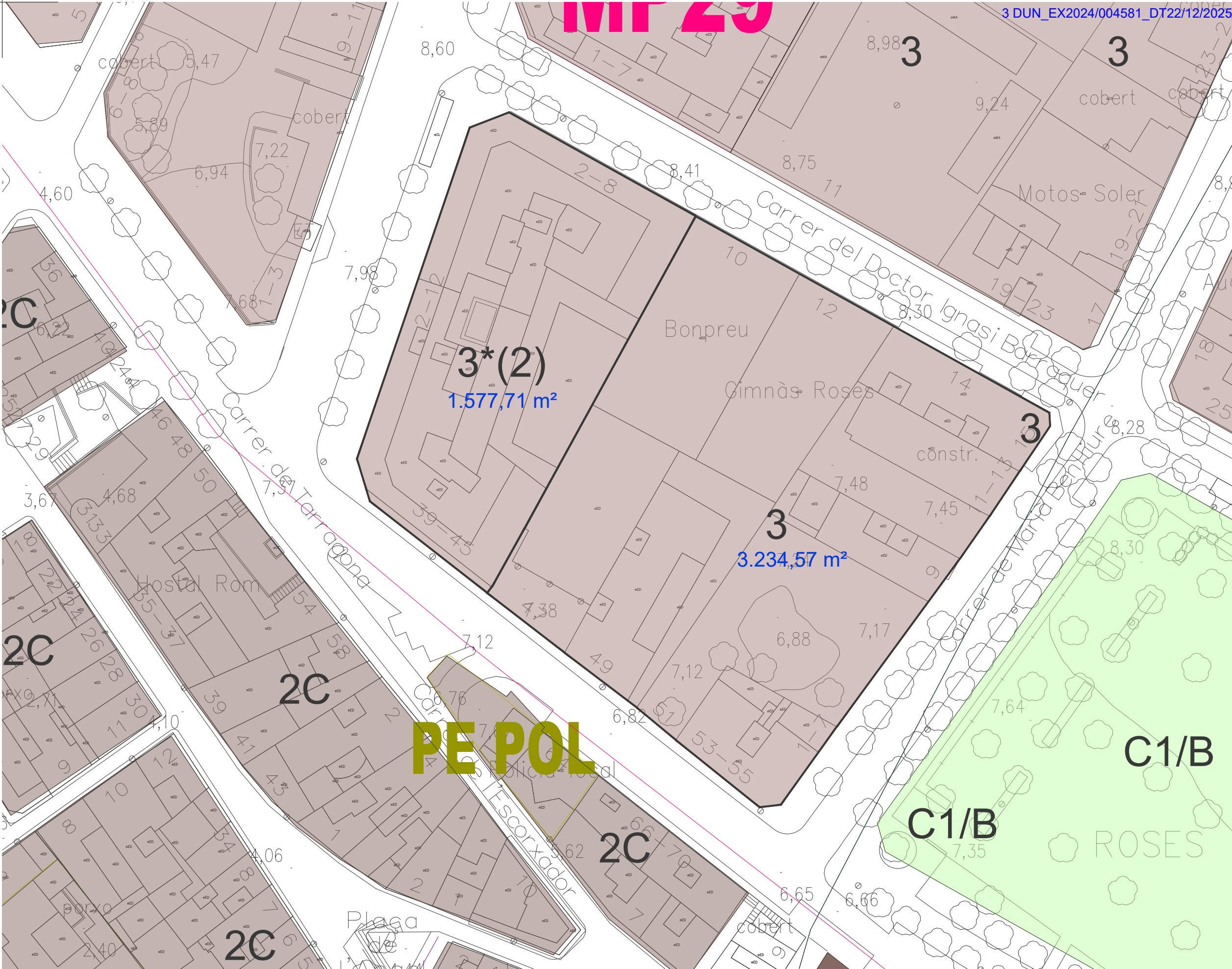
PL PLÀNOLS

Planejament vigent

V.01	Situació	DINA3	E 1/1.500
V.02	Planejament vigent PGOU	DINA3	E 1/1.000
V.03	Planejament vigent PGOU	DINA3	E 1/500
V.04	Cadastre	DINA3	E 1/500

Planejament proposat

P.01	Planejament proposat PGOU	DINA3	E 1/1.000
P.02	Planejament proposat PGOU	DINA3	E 1/500
P.03	Planejament proposat PGOU Diferències i superfícies	DINA3	E 1/500



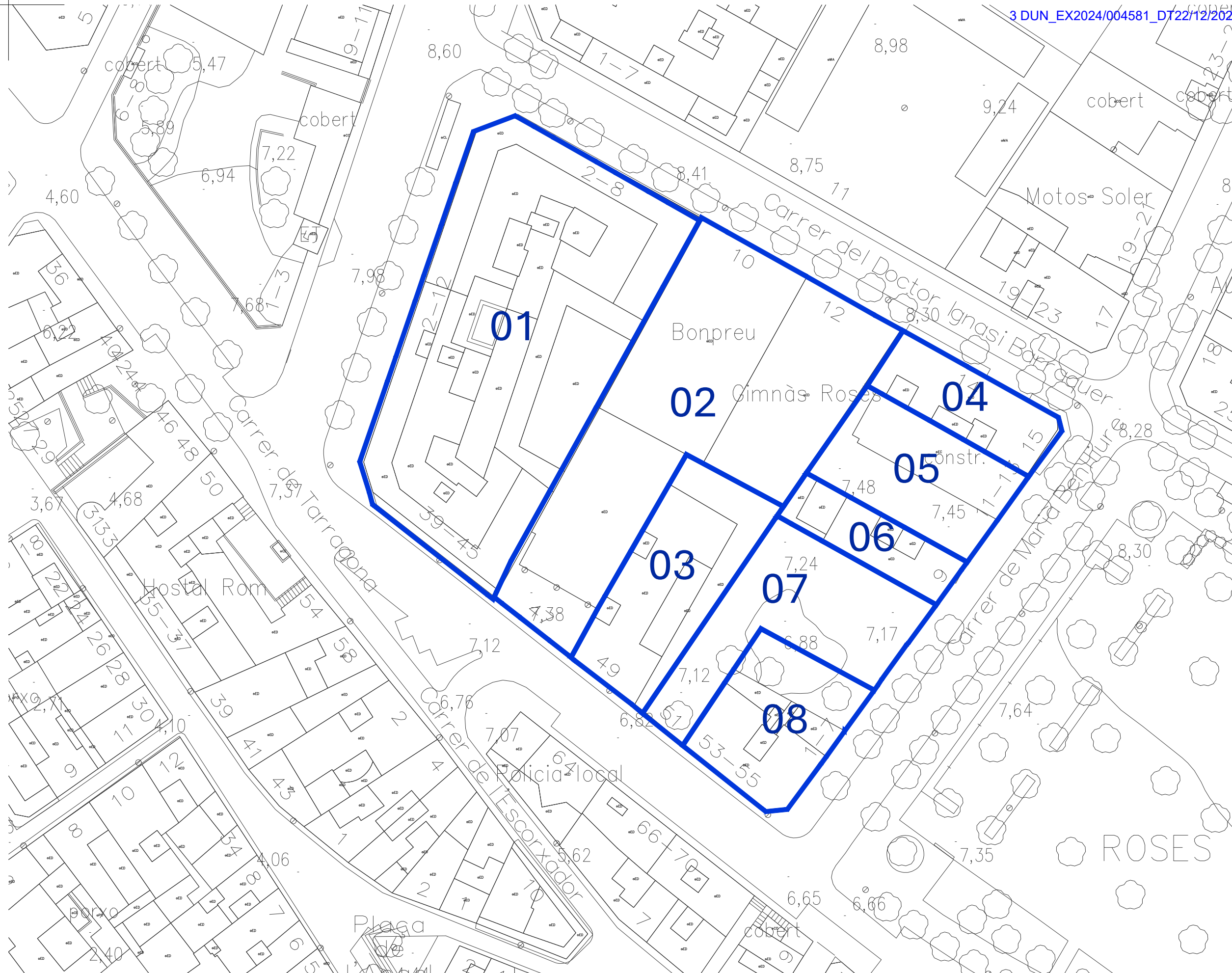
Llegenda

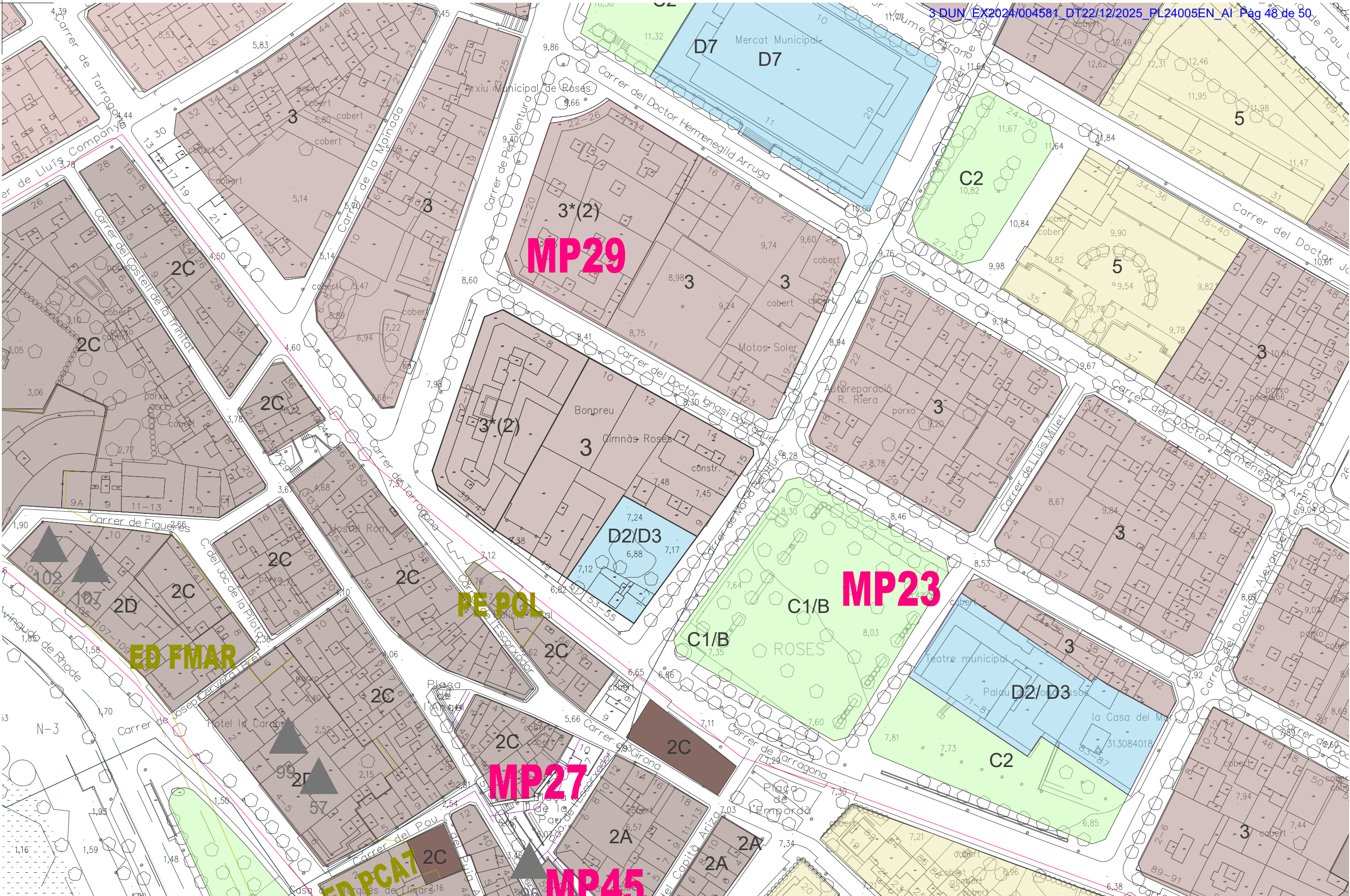
Sistema equipaments
D2.Social i Cultural
D6.Administratiu

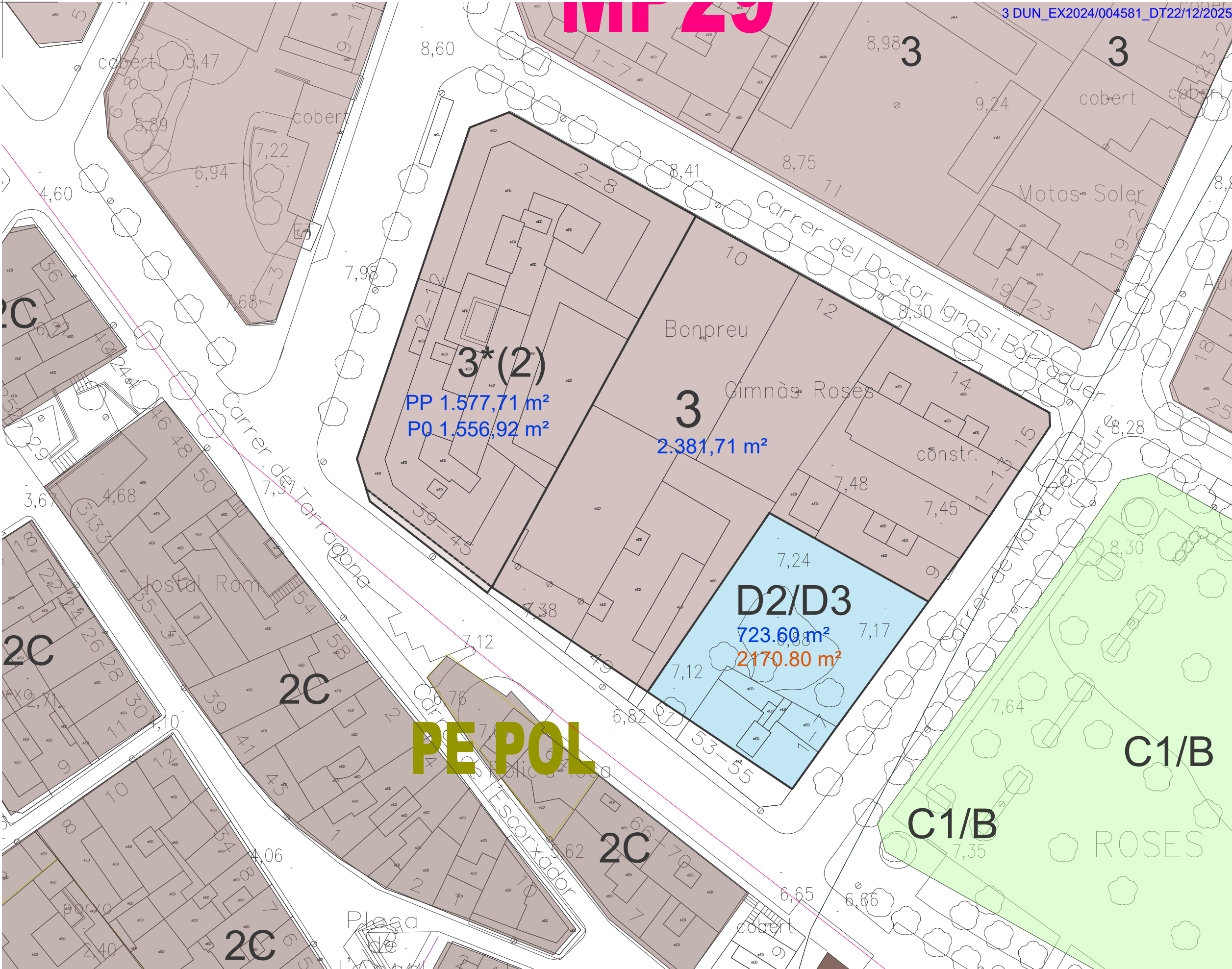
Zona
3. Eixample Urbà
3*(2). Eixample Urbà

Llegenda

01	4593511EG1749S
02	4593510EG1749S
03	4593509EG1749S
04	4593501EG1749S
05	4593512EG1749S
06	4593504EG1749S
07	4593514EG1749S
08	4593515EG1749S







Legenda

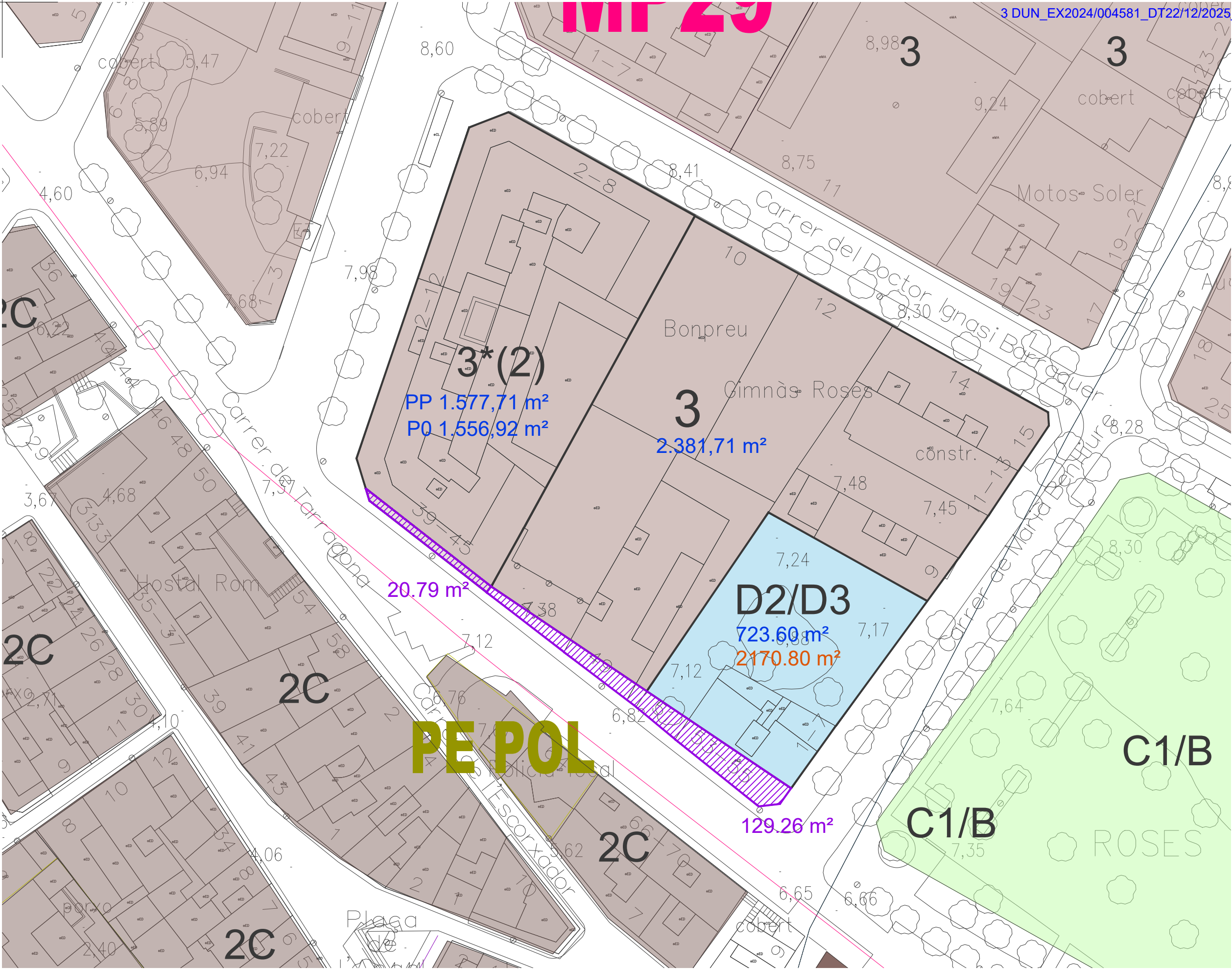
Zona
3. Eixample Urbà
3*(2). Eixample Urbà

Sistema equipaments
D2.Social i Cultural
D6.Administratiu

Zona
3. Eixample Urbà
3*(2). Eixample Urbà

Sistema viari en Planta Baixa

Superfície de sòl
Superfície de sostre
prevista d'acord amb la
normativa aplicada



Llegenda

Zona
3. Eixample Urbà
3*(2). Eixample Urbà

Sistema equipaments
D2.Social i Cultural
D6.Administratiu

Zona
3. Eixample Urbà
3*(2). Eixample Urbà

Sistema viari en Planta Baixa

Diferència planejament vigent
vs. proposat. Requalificació de
vialitat