

PLE

Sessió: ORDINÀRIA

Data: 27 d'octubre de 2025

Àrea: **URBANISME**

Expedient núm. **2024/006441**

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació en sessió Ordinària, de data 27 d'octubre de 2025 ha aprovat l'acord següent:

“14.0.- APROVAR INICIALMENT EL DOCUMENT DE «MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA7 DE ROSES», D'INICIATIVA PRIVADA. EXP. 2024/006441

Identificació de l'expedient

Pal Beach Gestió, SA sol·licita la tramitació d'una Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) a l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA7 de Roses.

Antecedents

1. En data 9 de març de 2023 i registre d'entrada E2023006274, Antoni Magin Simon, en representació de Roses PA2 TUC, SL i Inversora Tyrís Holding, SL, sol·licita la tramitació del projecte de «Reparcel·lació de la UA7» a les finques situades dins l'illa formada per la carretera del Mas Oliva, el carrer Josep Irla, el carrer de Ponent i un vial de nova construcció de Roses de data febrer de 2023.

2. Per Decret d'Alcaldia núm. 2024LLDE001313 de data 25 de març de 2024, es resol, entre d'altres, informar als interessats que la tramitació i aprovació definitiva per l'Ajuntament de Roses del projecte de reparcel·lació de la UA7 exigeix, d'acord amb l'article 124.1 de la LUC i 130 del RLUC, la prèvia tramitació i aprovació definitiva d'una Modificació puntual del PGOU 1993 en aquest àmbit, que adapti l'ordenació contemplada a la realitat física existent (rotonda executada en la confluència de la carretera de Mas Oliva i del carrer Josep Irla) i ensems una nova delimitació de la UA7 (exp. 2023/003574).



3. Amb data 11 de juliol de 2024 i registre d'entrada E2024015391, Pal Beach Gestió SA, representada per Antoni Magin Simon, sol·licita la tramitació de l'avanç d'una modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses a l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA7 en base al document de «Avanç de modificació puntual del PGOU de Roses a l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA7» de data juliol de 2024.

4. El Ple municipal en la sessió ordinària de 25 de novembre de 2024 acorda, entre d'altres:

1. *«Assumir per l'Ajuntament de Roses l'Avanç de la Modificació de PGOU a l'àmbit de la UA 7 presentat el dia 11 de juliol de 2024 (registre d'entrada E2024015391) per l'entitat Pal Beach Gestió SA, representada per l'advocat senyor Antoni Magin Simon, amb el propòsit de disposar, d'acord amb la normativa urbanística vigent, d'una valoració prèvia territorial i urbanística i ensem amb ambiental pel que fa a la tramitació de la referida MPGOU UA7, atès que l'Ajuntament valora favorablement l'esmentat Avanç, ja que segons l'informe tècnic i jurídic el seu contingut s'ajusta a la legalitat vigent en matèria urbanística i ambiental.»*
2. *Sol·licitar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, d'acord amb la competència atribuïda en virtut de l'article 86 bis 1.a) DL 1/2010, que informi des d'una perspectiva ambiental l'Avanç de la MPGOU UA7, segons l'establert a la Disposició addicional vuitena, apartat 6.e) 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.*
3. *Sol·licitar a la CTUG (Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona), d'acord amb la competència atribuïda en virtut de l'article 86 bis 1.a) DL 1/2010, que informi des d'una perspectiva territorial i urbanística l'avanç de la MPGOU a l'àmbit de la UA7.*

5. En data 29 de novembre de 2024 (registre de sortida S2024018339) l'Ajuntament sol·licita informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAAA) (registre de sortida S2024018339). No es tramet la petició d'informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme atès que, d'acord amb el correu electrònic de la tècnica de gestió de la CTU, no cal adreçar a la CTU cap petició perquè l'OTAAA ja els demanarà informe de l'Avanç.

6. En data 16 de desembre de 2024 i registre d'entrada E2024026927 la Generalitat de Catalunya tramet informe sobre planejament urbanístic de l'Oficina Territorial Ambiental, amb el següent contingut: «(...) L'objecte de la Modificació és canviar la implantació de les edificacions i de diversos paràmetres urbanístics. D'acord amb l'apartat 0.3.1 "Tramitació ambiental" del

*document, els terrenys afectats per la Modificació estan classificats de sòl urbà d'acord amb el planejament general vigent a Roses. En aquests termes la Modificació s'ha de considerar de les incloses a l'apartat 6.c Segon de 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, segons la qual les modificacions de plans urbanístics no incloses en l'apartat tercer de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà no són objecte d'avaluació ambiental. En relació a l'apartat quart de la lletra a, de la revisió de les característiques de la Modificació no se'n desprèn que el seu desenvolupament pugui comportar la tramitació de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin afectar de forma apreciable a la xarxa Natura 2000. Per tant, es conclou que la Modificació **no és objecte d'avaluació ambiental.**»*

7. En data 19 de desembre de 2024 (registre de sortida S2024019492) es tramet l'esmentat informe de l'Oficina Territorial ambiental a l'interessat.

8. En data 1 d'abril de 2025 i registre d'entrada E2025007870 l'interessat, representat per Antoni Magin Simón, sol·licita que es tingui per presentat el document de «Modificació del pla General a l'àmbit de la UA7 de Roses» amb l'objectiu que l'Ajuntament iniciï els tràmits per a la seva aprovació inicial.

9. Per Decret d'Alcaldia núm. 2025LLDE002576 de data 6 de juny de 2025 s'acorda requerir que s'esmenin algunes deficiències detectades en el document presentat en data 1 d'abril de 2025 i que cal incorporar-les previ a l'aprovació inicial.

10. En data 5 de setembre de 2025 i registre d'entrada E2025021217, Antoni Magin Simon, en representació de Pal Beach Gestió SA, presenta el document per a l'aprovació inicial de «Modificació del pla General a l'àmbit de la UA7 de Roses», redactat per Joaquim Ginesta i Narcís Reverendo, arquitectes en data juliol de 2025, per a donar continuïtat a la tramitació.

11. Amb data 8 d'octubre de 2025 s'emet informe tècnic favorable.

12. El cap de Serveis Jurídics i Administratius de l'àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses ha emès un informe favorable, amb la conformitat de la secretària general.

13. El dia 20 d'octubre de 2025, la Comissió Informativa ha emès un dictamen favorable.

Fonaments de dret

Primer.- Marc normatiu de referència.

Legislació genèrica

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú (BOE 236, 2 d'octubre).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (ROAS).

Legislació urbanística

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010), amb les modificacions posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006) i les seves modificacions.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623, de 15.05.2014) i les seves modificacions.
- Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat i economia.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm. 261, de 31.10.2015) (modificat per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge).
- Reial decret 1492/2011, de 24 de novembre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Llei d'Expropiació Forçosa (LEF) de 16 de desembre de 1954 (BOE núm. 351 de 17 de desembre).
- Pla general d'ordenació urbana de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, amb data 7 de juliol de 1993 (BOP de Girona, núm. 113, de data 14 de setembre de 1993), juntament amb les posteriors modificacions puntuals aprovades, en concret la Modificació del PGOU núm. 46 aprovada definitivament en data 26 de maig de 2004.
- Pla director territorial de l'Empordà publicat al DOGC la seva aprovació definitiva en data 20 d'octubre de 2006.

- Pla territorial parcial de les comarques gironines aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010.
- Pla director urbanístic de revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya en data 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC núm. 8341, de 15 de febrer de 2021.
- Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el reglament que la desenvolupa (Decret 378/2006).

Accessibilitat i Mobilitat

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

Legislació en matèria d'habitatge

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

Legislació ambiental

- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.
- Aigües:
 - * Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós en matèria d'aigües.
 - * Reial decret Llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'Aigües.
 - * Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control de la contaminació.
 - * Reial decret 849/86, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament parcial de la Llei 29/1985, d'aigües.



- * Decret legislatiu 3/2003, de 21 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües a Catalunya.
 - * Reial decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament d'aigües residuals urbanes.
 - * Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament dels serveis públics de sanejament.
 - * Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament del DPH aprovat pel Decret 849/86.
 - * Reial decret 606/2003, de 23 de maig, pel qual es modifica el RD 849/86, d'11 d'abril pel qual s'aprova el reglament del DPH.
- Sorolls i atmosfera:
- * Llei 37/2007 del soroll en referència a la zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques i el Reglament que la desenvolupa (RD 1367/2007).
 - * Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
 - * Decret 245/2005 de 8 de novembre pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
 - * Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el reglament que la desenvolupa (Decret 82/2005).
 - * Decret 176/2009 de 10 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002.
- Canvi climàtic i sostenibilitat:
- * Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

Segon.- De la proposta de modificació, de la justificació d'interès públic (Art. 97 TRLUC) i de l'estructura de la propietat.

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



La proposta de modificació del Pla General (MPGOU, d'ara en endavant) presentada per la mercantil Pal Beach Gestió, SA comprèn l'àmbit entre la carretera del Mas Oliva, l'Institut Cap



Norfeu i els carrers Josep Irla i Ponent. A petició del Consistori incorpora, també, la finca cadastral 4797711EG1749N0001PU (Ctra. Mas Oliva, 25-29).

La MPGOU es proposa a fi d'adaptar l'actual Planejament a la realitat física i qualificar la finca de la ctra. Mas Oliva, 25-29 com a sistema sanitari (clau D-4). En aquest sentit, consta executat un giratori a la confluència de la carretera de Mas Oliva i del carrer Josep Irla, com s'observa en la imatge anterior, la realitat del qual no consta grafiada per l'actual instrument de Planejament (s'adjunta, a continuació imatge).

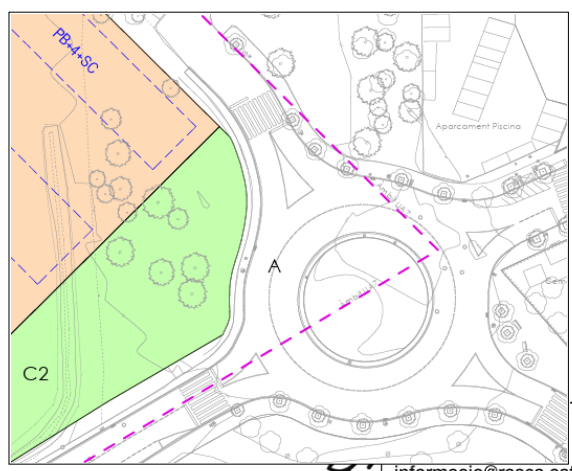


La necessitat d'adaptar el Planejament a la realitat ha estat una qüestió àmpliament analitzada pels Tribunals consolidant, fins i tot, la doctrina de la força normativa de la realitat fàctica, *verbi gratia*, STSJBAL 368/2022 (ECLI:ES:TSJBAL:2022:368) o STSJCAT 5530/2015 (ECLI:ES:TSJCAT:2015:5530). Per tant, la MPGOU proposada i assumida pel Ple de la Corporació de 25 de novembre de 2024, pretén dotar de la major seguretat jurídica i tècnica tot l'àmbit de la UA-7 mitjançant els corresponents ajustos a la realitat dels sistemes actuals.

Cal posar de manifest que l'adaptació a la realitat física existent afecta l'actual qualificació de zones verdes (C-2) i, per tant, resulta d'aplicació l'article 98 TRLUC. Concretament, l'extrem Oest del giratori altera la distribució de l'actual qualificació de zona verda com s'observa a continuació.



Podeu verificar la integritat d'aquest document al web <https://www.seu-e.cat/web/roses>

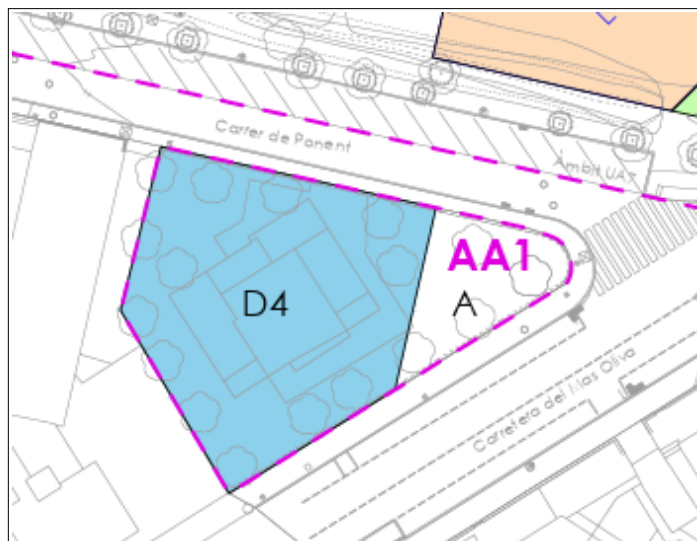


 informacio@roses.cat
www.roses.cat

Això no obstant, l'informe tècnic posa de manifest que la MPGOU no redueix la superfície de zona verda (C-2). Ans al contrari, s'incrementa en un 5,01% resultant un total de 2.700,00 metres quadrats (15,02%) respecte l'actual Planejament que preveu un total de 1.800,00 metres quadrats (10,01%). Es compleix, doncs, amb el principi de no regressió.

En conclusió, la MPGOU respecte l'àmbit de la UA-7 troba justificació d'interès públic en la necessitat d'ajustar-se a la realitat física dels sistemes actuals garantint la millor ordenació i, ensems, assegurant la materialització de la superfície destinada a zona verda (C-2).

En relació al subàmbit AA1 (finca cadastral 4797711EG1749N0001PU) la proposta es justifica per la necessitat de qualificar la finca amb la clau D-4 (sanitari) atesa llur colindància amb el Centre d'Atenció Primària (CAP, d'ara endavant). Part d'aquesta restarà qualificada com a sistema viari (clau A) com s'observa tot seguit:



Atès l'actual ubicació del CAP, que només permet l'ampliació pel seu extrem Est, desemboca en la necessitat de modificar l'actual Planejament per destinar els terrenys de la subàrea AA1 a aquesta finalitat pública a fi efecte de poder donar resposta a les creixents necessitats d'assistència sanitària.

En conclusió, es justifica l'interès públic de la subàrea AA1 de la MPGOU per donar cobertura a les actuals necessitats d'assistència mèdica que deriven en la conveniència d'ampliar el CAP

actual que, sobretot en mesos d'estiu, resulta insuficient per a donar resposta a les necessitats públiques de salut.

II.II.- De l'estructura de la propietat.

Tant el projecte de modificació com l'informe tècnic determinen, degudament, l'estructura de la propietat de les finques afectades per l'àmbit d'actuació:

R.C.	FINCA	TITULAR REGISTRAL
4895401EG1749N	37435	Ajuntament de Roses
4895402EG1749N	37436	Pal Beach Gestió S.A
4895406EG1749N	37437	Pal Beach Gestió S.A
4895405EG1749N	37438	Pal Beach Gestió S.A
4895404EG1749N	37439	Pal Beach Gestió S.A
4797711EG1749N	27153	Carlota Solsona Deulofeu Carlotta Mainwaring Evans (a efectes cadastrals)

Atès que la titularitat registral de la finca número 27153 (a favor de Carlota Solsona Deulofeu) i a efectes d'IBI (a favor de Carlotta Mainwaring Evans) esdevé controvertida escau, per major seguretat jurídica, notificar a Mainwaring Evans i a Solsona Deulofeu. Cas que no sigui possible notificar a Solsona Deulofeu escaurà notificar per edictes el present acord.

Tercer.- De la modificació de la normativa municipal (Articles 92, 93, 94 i 96 del TRPGOU, quadre característiques IV i fitxa UA-7 de l'article 141). Derogació de la MPGOU 46.

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

En primer lloc, escau modificar els articles 92, 93, 94 i 96 TRPGOU. L'article 92 TRPGOU incorporarà expressa menció al concepte d'edificació *«mixta alineada a vial amb pati interior»*.

Dit nou concepte esdevé nuclear d'incorporar en la redacció de l'article 92 TRPGOU atès que la literalitat vigent no permet la materialització d'edificacions que responguin a un ús mixt (residencial i comercial).

Tenint en compte la realitat resultant de la MPGOU es proposa, també, la incorporació d'un nou apartat tercer a l'article 92 TRPGOU en virtut del qual es creen dues subzones dins la clau número 4. Concretament, la clau 4 a (pròpia de l'àmbit de MPGOU en allò que no faci referència als habitatges protegits) i la 4 a – HP (pròpia pels habitatges de protecció oficial a construir dins l'àmbit de MPGOU).

Els paràmetres urbanístics bàsics de les subzones de nova creació queden determinats en la pròpia MPGOU. Així mateix, la modificació del quadre de característiques IV i la fitxa UA-7 de l'article 141 TRPGOU incorpora el resultat de la proposta presentada amb els corresponents increments de zones verdes i sistemes locals.

En darrera instància s'inclou una Disposició derogatòria a fi efecte de derogar, expressament, la MPGOU número 46 a l'àmbit de la UA-7.

Atès que la proposta altera la distribució física de l'àmbit escau modificar, també, els plànols d'ordenació.

La nova redacció dels articles 92, 93, 94 i 96 del TRPGOU, quadre característiques IV i fitxa UA-7 de l'article 141, s'ajusta al principi de jerarquia normativa i no vulnera cap dret reconegut per la normativa urbanística bàsica ni col·lisió, tampoc, amb cap dret fonamental o constitucional vigent en el nostre ordenament jurídic.

Quart.- De la reserva del 30% d'habitatge protegit.

En virtut i aplicació de l'article 57.3 TRLUC escau reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre en les actuacions que es realitzin en sòl urbà no consolidat.

Atesa l'actual classificació de l'àmbit de la MPGOU esdevé necessari donar compliment a la dita reserva (Art. 57.3.b TRLUC).

En llur virtut les NNUU proposen destinar 2.550 metres quadrats de sostre, un 30%, a aquesta finalitat, distribuint el sostre objecte de reserva en el bloc A.

Cinquè.- De la tramitació del procediment de modificació.

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

Sisè.- De la conformitat de Secretaria General.

D'acord amb l'article 3.3.d.4 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, escau conformitat de Secretaria General.

Setè.- De l'òrgan competent per a l'aprovació inicial de la MPGOU.

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

A proposta del regidor responsable de l'Àrea d'Urbanisme, senyor José M. Martínez Chinchilla, s'adopta el següent

ACORD:

1. Aprovar inicialment el document de «Modificació puntual del PGOU de Roses, a l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA7» presentada en data 5 de setembre de 2025 (registre d'entrada E2025021217) per part de la mercantil Pal Beach Gestió, SA, representada per Antoni Magin Simon i redactada per l'arquitecte Joaquim Ginesta el juliol del 2025.

2. Suspendre, en virtut i aplicació de l'article 73 TRLUC i per un termini màxim de dos anys, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o

enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals connexes, de conformitat amb el plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de procediments.

3. Sotmetre-ho a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el Butlletí Oficial de la Província de Girona, en dos diaris de difusió comarcal, i juntament amb el document aprovat, en el tauler d'edictes electrònic (e-tauler) de la web municipal www.roses.cat, i amb un plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió, perquè qualsevol persona els pugui consultar i presentar les al·legacions que es considerin oportunes.

4. Notificar el present acord als interessats per tal de garantir el seu coneixement i efectes oportuns.

En relació amb la titularitat de la finca registral 27153, escau notificar el present acord a Solsona Deulofeu (a través de la notificació personal mitjançant el notificador municipal i, si escau per edictes) i a Mainwaring Evans.

5. Facultar a l'alcalde per tal que realitzi tants actes i gestions com calguin per a l'execució dels presents acords.

6. El present acord és un acte administratiu de tràmit, no definitiu en via administrativa i, per tant, no resta subjecte a recurs. Exp.: 2024/006441 ”

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

(Document signat electrònicament)

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