

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE ROSES TOM II - DOC 5.2 - CONVENIS

EQUIP REDACTOR

La redacció del text refós de l'aprovació definitiva de data 11/02/2010, ha estat redactat per la Oficina Municipal del Pla, integrada pel propi equip tècnic municipal i els consultors externs contractats

Direcció:
Amador Ferrer i Aixalà, Dr. arquitecte

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada:
Assessoria d'Infraestructures i Mobilitat (AIM)

Memòria social:
Amador Ferrer i Aixalà, Dr. arquitecte

Estudi d'inundabilitat:
Martí Corominas i Blanch, enginyer de CCIP
Lluís Gorgorió i Solà, enginyer de CCIP

Dictamen geològic:
Estudis i Projectes Empordà,SL

Documentació i informació:
Arxiu municipal de Roses

Redacció i confecció dels documents:
Serveis tècnics, econòmics, jurídics i administratius de l'Ajuntament de Roses

ÍNDEX

TOM II

DOCUMENT 1 TEXT REFÓS

DOCUMENT 2 TEXT REFÓS

DOCUMENT 3 TEXT REFÓS

DOCUMENT 4 TEXT REFÓS

DOCUMENT 5 TEXT REFÓS

DOCUMENT 6 TEXT REFÓS

DOCUMENT 7 TEXT REFÓS

ANNEXES TEXT REFÓS

1 – MEMÒRIA

- 1.1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
- 1.2 OBJECTIUS
- 1.3 MEMÒRIA SOCIAL
- 1.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1 – MEMÒRIA AMBIENTAL

1 – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1 CARACTERISTIQUES DEL TERRITORI
- 1.2 LA PROPIETAT
- 1.3 PLANEJAMENT VIGENT

2 – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.4 USOS I APROFITAMENT DEL SÒL
- 1.5 IDENTIFICACIÓ DE RISCS NATURALS
- 1.6 ÀMBITS OBJECTES DE PROTECCIÓ
- 1.7 XARXES GENERALS DE SERVEIS
- 1.8 XARXA GENERAL VIÀRIA
- 1.9 ESPAIS LLIURES I DOTACIONS

1 – PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 0.1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I ZONIFICACIÓ DEL SNU
- 0.2 ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA
- 0.3 ZONIFICACIÓ, ALINEACIONS I RASANTS
- 0.4 XARXES GENERALS DE SERVEIS

1 – NORMES URBANÍSTIQUES

2 – CONVENIS URBANÍSTICS

1 – RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS

2 – RELACIÓ DE MASIES I CASES RURALS

1 – AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1 – ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

2 – ESTUDI D'INUNDABILITAT

3 – DICTAMEN GEOLÒGIC

CONVENI URBANÍSTIC		SIGNATURA
1	Conveni Marina Bahía de Roses, SL	14/11/2005
	Addenda al conveni	14/11/2005
	Addenda II al conveni	17/12/2008
2	Conveni Srs. Terrasse	10/06/2005
3	Conveni a l'àmbit de Port Canadell	20/10/2006
	Acta de compareixença dels Srs. Vilardell i Hurtado en representació de Loncest, SL	19/12/2008
4	Conveni polígon a l'àmbit del polígon d'actuació La Quana	26/07/2006
5	Conveni urbanístic a l'àmbit de l'hotel Sant Marc	28/11/2006
6	Conveni urbanístic de l'àmbit Díaz Pacheco, 37	18/10/2006
7	Conveni urbanístic a l'àmbit de Sant Lucar, 6	30/10/2008
8	Conveni urbanístic a l'àmbit de l'hotel Vistabella	18/12/2008
9	Conveni urbanístic a l'àmbit de la Quana-Port	27/11/2006
	Annexe al conveni de l'àmbit de la Quana-Port	03/08/2007
	Addenda al conveni de l'àmbit de la Quana-Port	05/02/2009
10	Conveni urbanístic a l'àmbit de la Quana-Port II	30/11/2006
	Addenda al conveni urbanístic a l'àmbit de la Quana-Port II	05/02/2009
	Manifestació conformitat al conveni urbanístic a l'àmbit de la Quana-Port II	03/05/2010
11	Conveni urbanístic de l'àmbit del port de Roses, subscrit entre Ports de la Generalitat i l'Ajuntament de Roses	25/02/2008
12	Conveni a l'àmbit del PA15 Castro Visigòtic	16/09/2009
13	Conveni de cessió terrenys afectats per vialitat de la finca situada al carrer Mimosa	08/05/2008
14	Conveni en relació al projecte de reparcel·lació de la UA.4	08/10/2009

POUM
Planejament i Obra Pública
Ref/rs

Roses, 14 de novembre del 2005

Davant l'Il.lustre. Sr. CARLES PARAMO i PONSETI, Alcalde de l'Ajuntament de Roses, assistit del Secretari de la Corporació, Sr. Francisco Luis Muñoz i Cameo,

COMPAREIXEN

El senyor STEFAN REINER SPENGLER, major d'edat, amb domicili a Roses, av. de Rhode núm. 105 i NIE X-0025279-W, que actua, en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Roses, Sr. Carles Pons Cervera, en data 19 de juny de 1992, en la seva qualitat d'administrador solidari de l'entitat mercantil MARINA BAHIA DE ROSES, SA, inscrita en el Registre Mercantil de Girona, al volum 803, foli 103, full núm. GI-11463, i amb núm. de NIF A-17056706.

Tots ells es reconeixen la suficient capacitat legal per l'atorgament de present conveni

MANIFESTEN

PRIMER.- Que l'entitat MARINA BAHIA DE ROSES, SA és propietària de la següent finca:

“URBANA.- Parcela de terreno destinada a la edificación, sita en el término municipal de Roses. Urbanización Santa Margarita, señalada en el plano particular de Urbanización, con el número C.N. de OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS, SESENTA Y SIETE DECÍMETROS cuadrados de superficie. LINDA: Norte, Avda. Club Náutico y aparcamiento público; Sur, Gran Canal y Canal Sur; Este, parcela IPC-uno, y Oeste, parcela IPG-uno.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Roses, al volum 2.297, llibre 237 de Roses, foli 169 vto

SEGON.- Que en sessió de data 29 d'agost de 1.989, el Ple de l'Ajuntament va adoptar l'acord de fixar com a sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació núm. 39 el de cooperació, va declarar la innecessarietat de la reparcel.lació i va aprovar les quotes d'urbanització.



En l'esmentat acord, i en relació a la descrita finca, es va consignar que la mateixa era estava qualificada de zona verda i, per tant, de cessió obligatòria i gratuïta, consignant-se que en el supòsit que no procedís la referida cessió a la Corporació, l'Ajuntament procediria a fer-se càrrec de la corresponent indemnització. En el Pla Parcial inicial que va comportar l'execució de la urbanització de Sta. Margarita els esmentats terrenys eren edificables, segons resulta igualment de l'estudi de detall que els propietaris van presentar i que finalment va donar lloc a la controvèrsia resolta en l'esmentat recurs contenciós administratiu que es dirà. Per tant, la finalitat del present conveni és regular l'ordenació de la finca en atenció als anteriors antecedents que la contemplaven com edificable i als criteris d'ordenació municipals per a la zona.

TERCER.- Per part de MARINA BAHIA DE ROSES, SA es va interposar recurs de reposició contra l'acord del Ple, el qual va ésser desestimat expressament pel mateix òrgan en sessió de data 25 de febrer de 1.991.

Contra aquests acords MARINA BAHIA DE ROSES, SA va interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, incoant-se el recurs contenciós 532/91 per part de la Secció Segona.

En data 26 de maig de 1.995 es va dictar-se sentència estimant-se íntegrament el recurs i anul.lant el referit acord del plenari municipal.

Interposat recurs de cassació per part de l'Ajuntament (recurs 6147/95), la Sala Tercera del Tribunal va dictar sentència estimant parcialment el recurs, en el sentit que no procedia la indemnització en la forma sol.llicitada per la part recurrent, però confirmant la sentència recorreguda en tots els altres pronunciaments, és a dir, anul.lació de l'acte i no obligació per part de MARINA BAHIA DE ROSES, SA de cedir gratuïtament la finca sense la pertinent indemnització.

QUART.- Que la urbanització Santa Margarita de Roses és sòl urbà consolidat, el que comporta la impossibilitat de poder repercutir en els propietaris el cost d'adquisició de la finca. A més l'Ajuntament es va comprometre en el seu dia a assumir la indemnització que correspongués a la societat.

És per això que de conformitat amb el que disposen els arts. 88 de la Llei 30/1.992, de 26 de novembre i 77 de la Llei 29/98 de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, es procedeix a executar l'esmentada sentència per via convencional en base als següents:



PACTES

PRIMER.- De conformitat amb el que indica la Disposició Transitòria Segona de la Llei 2/2002, en relació a l'art. 93 de la mateixa Llei, en sessió del Ple de data 31 de gener de 2005, es va manifestar la voluntat de redactar i tramitar un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, als efectes d'adaptar el planejament general als nous criteris de l'esmentada Llei, modificada parcialment per la Llei 10/2004 (avui Decret Legislatiu 1/2005).

SEGON.- En atenció al temps transcorregut des de l'aprovació del Pla General de Roses, i en funció dels nous criteris d'ordenació de la zona on està ubicada la finca, l'Ajuntament procedirà en el nou POUM a classificar-la com a sòl urbà consolidat i qualificar-la com edificable amb ús d'habitatge de règim lliure.

S'adjunta plànol de la finca

TERCER.- Per determinar el sostre edificable de la finca s'ha tingut en compte la mitja ponderada del sector, la qual és la que es tindria en compte en el supòsit que s'hagués d'indemnitzar a la propietat per via d'expropiació forçosa. Sobre la superfície terrestre de la parcel·la (4.900 m²), és a dir, la que no va ser objecte d'excavació, se l'hi ha aplicat la mitja ponderada del sector i que és d'1,1 m² sostre/m² sòl, resultant una edificabilitat total de 5.390 m² de sostre en règim lliure. La resta de paràmetres urbanístics aplicables (ocupació, nombre de plantes, etc), es fixaran en el POUM, amb intervenció de les parts. En tot cas, no es delimitarà cap polígon d'actuació urbanística ni sector sotmès a Pla Especial, en atenció a tractar-se d'un sòl urbà consolidat.

Es mantindrà la zona de servitud de ports de sis metres d'amplada. En cas que en virtut de les converses que mantindran les parts, es considerés convenient qualificar una part de la finca com a sistema, no ocupada per l'edificació principal i les seves edificacions auxiliars (piscines, jardí privat, etc), MARINA BAHIA DE ROSES, SA podrà construir en la finca destinada a sistemes un soterrani per destinar-lo, indistintament, a aparcament de vehicles i a marina seca per embarcacions.

En el supòsit que MARINA BAHIA DE ROSES, SA procedeixi a la construcció de l'esmentada planta en soterrani, la coberta es destinarà a espai lliure públic, essent l'adequació, pavimentació i ornamentació integral de la mateixa a càrrec de MARINA BAHIA DE ROSES, SA. En aquest supòsit, la societat atorgarà la corresponent escriptura de divisió en propietat horitzontal en la que la coberta serà una entitat independent als efectes de poder-se procedir a la seva posterior cessió a l'Ajuntament. En aquesta escriptura es consignarà que les despeses de manteniment de la coberta (no estructurals), serà de compte i càrrec de l'Ajuntament, i que els propietaris de les altres entitats podran alterar-les o modificar-les sense consentiment de la resta de propietaris. Tanmateix l'Ajuntament no contribuirà a les despeses de manteniment de les plantes en soterrani.



QUART.- En el seu dia MARINA BAHIA DE ROSES, SA va procedir a iniciar la construcció d'amarres, els quals són ocupats per tercers sense títol habilitant.

En el POUM es contemplarà la zona d'accés necessària per la utilització dels esmentats amarraments per part de la societat, la qual els podrà explotar i gestionar prèvia l'obtenció dels permisos corresponents. Per part de l'Ajuntament s'atorgaran les autoritzacions que siguin necessàries, prèvia la corresponent tramitació, així com procedirà a emetre els informes favorables que puguin exigir altres Administracions competents per l'atorgament de la corresponent concessió. En el POUM es contemplarà aquesta zona com a clau 18 d, zona nàutica o clau similar.

CINQUÈ.- Amb l'atorgament del present conveni queden totalment executades les esmentades sentències, sense que cada part tingui res més a exigir a l'altra.

El conveni queda condicionat a què efectivament s'aprovi definitivament el POUM en els termes exposats. En cas contrari, es procedirà per part de l'Ajuntament a iniciar el tràmit d'adquisició de la finca per via d'expropiació, pagant a la societat el corresponent justpreu, d'acord amb els paràmetres urbanístics abans exposats.

I en prova de conformitat signen per duplicat exemplar en el lloc i data abans esmentats

Carles Pàramo i Ponsetí
Alcalde president de
l'Ajuntament de Roses

Fco Luis Muñoz Cameo
secretari General de
l'Ajuntament de Roses

Stefan Reiner Spengler
En rep. de Marina Bahía de Roses

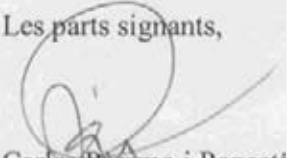


ADDENDA AL CONVENI

Roses, a 14 de novembre de 2005

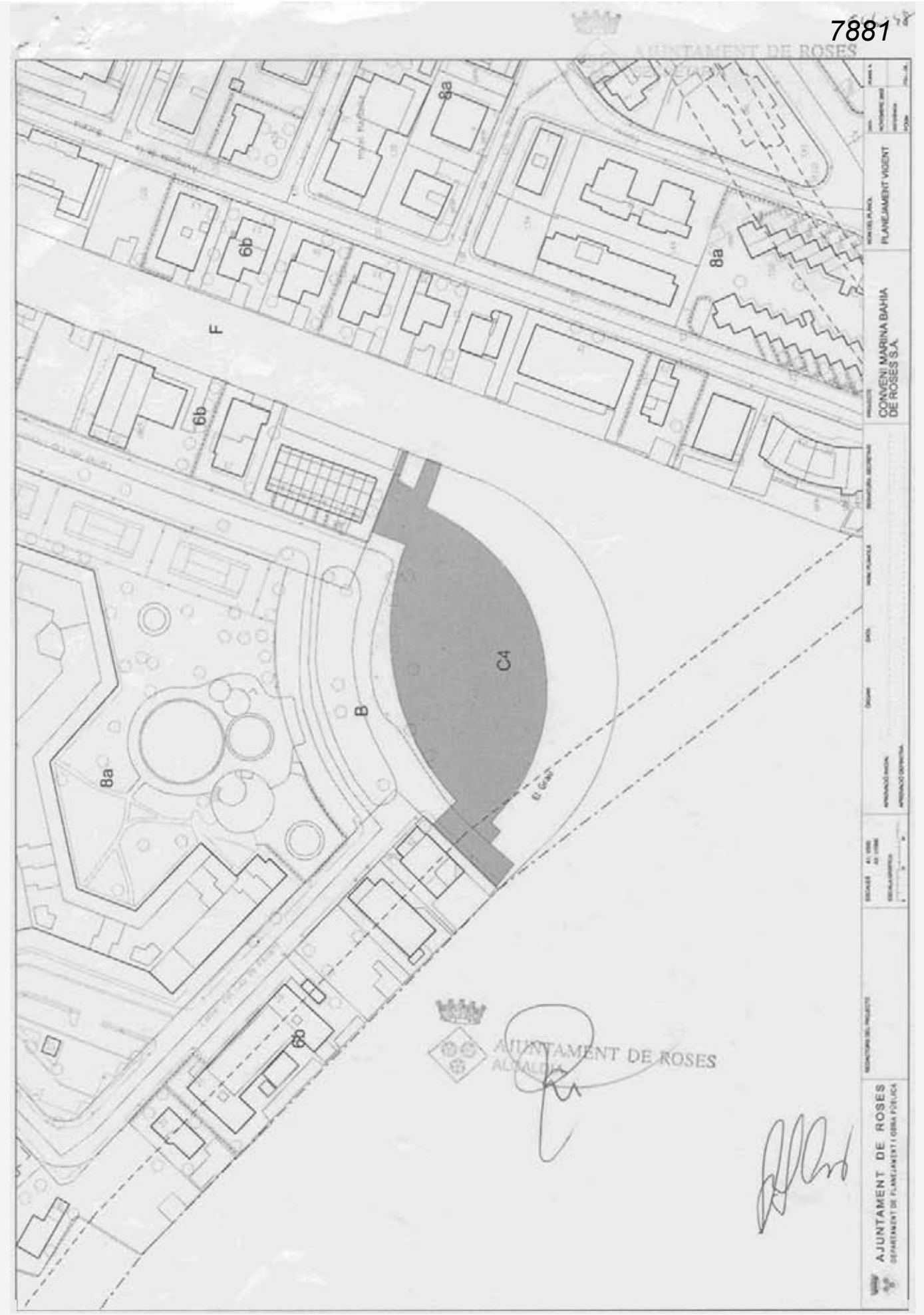
Havent constatat una errada en el nom de l'entitat mercantil signant d'aquest conveni, es fa constar que allà on diu Marina Bahia de Roses SA, ha de dir Marina Bahia de Roses, SL, en virtut d'escriptura de transformació de societat, cessament i nomenament de càrrecs, núm. 1071, autoritzada pel Notari de Roses Sr. Carlos Pons Cervera, de data 19 de juny de 1992.

Les parts signants,


Carles Pàramo i Ponseti
Alcalde president de
l'Ajuntament de Roses


Fco Luis Muñoz Cameo
secretari General de
l'Ajuntament de Roses

Stefan Reiner Spengler
En rep. de Marina Bahia de Roses SL

ADDENDA II AL CONVENI URBANÍSTIC DE DATA 14 DE NOVEMBRE DE 2005 A L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA PROPIETAT DE MARINA BAHIA SL

A Roses,de desembre de 2008

COMPARIXEN

D'una banda

Magda Casamitjana Aguilà, alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Roses, en virtut del que disposa l'article 53 del 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.

Frcó Luis Muñoz Cameo, Secretari General de l'Ajuntament de Roses, en virtut del que estableix l'article 3 e) del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual es regula el règim jurídic dels Funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional

De l'altra

El senyor STEFAN REINER SPENGLER, major d'edat, amb domicili a Roses, av. de Rhode núm. 105 i NIE X-0025279-W, que actua, en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Roses, Sr. Carles Pons Cervera, en data 19 de juny de 1992, en la seva qualitat d'administrador solidari de l'entitat mercantil MARINA BAHIA DE ROSES, SL, inscrita en el Registre Mercantil de Girona, al volum 803, foli 103, full núm. GI-11463, i amb núm. de NIF A-17056706.

El senyor RICARD ROIG SALLEN, major d'edat, amb domicili a Roses, carrer Nord, 101 i DNI 40.238.667-Y que actua, en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Roses, Sr. Carles Pons Cervera, en data 19 de juny de 1992, en la seva qualitat d'administrador solidari de l'entitat mercantil MARINA BAHIA DE ROSES, SL, inscrita en el Registre Mercantil de Girona, al volum 803, foli 103, full núm. GI-11463, i amb núm. de NIF A-17056706.

Tots ells es reconeixen la suficient capacitat legal per l'atorgament de present conveni i

MANIFESTEN

PRIMER.- Que l'entitat MARINA BAHIA DE ROSES, SL és propietària de la següent finca:

“URBANA.- Parcela de terreno destinada a la edificación, sita en el término municipal de Roses, Urbanización Santa Margarita, señalada en el plano particular de Urbanización, con el número C.N. de OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS, SESENTA Y SIETE DECÍMETROS cuadrados de superficie. LINDA: Norte, Avda. Club Náutico y aparcamiento público; Sur, Gran Canal y Canal Sur; Este, parcela IPC-uno, y Oeste, parcela IPG-uno.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Roses, al volum 2.297, llibre 237 de Roses, foli 169, FINCA



SEGON.- Que en data 14 de novembre de 2005, els aquí compareixents van signar un conveni urbanístic per executar la sentència del Tribunal Suprem, recaiguda en el recurs de cassació número 6147/1995, segons la qual s'establia que la mercantil Marina Bahia de Roses SL no havia de cedir gratuïtament la finca esmentada, sense la corresponent indemnització. El pacte tercer d'aquell conveni estableix:

“...Per determinar el sostre edificable de la finca s'ha tingut en compte la mitja ponderada del sector, la qual és la que es tindria en compte en el supòsit que s'hagués d'indemnitzar a la propietat per via d'expropiació forçosa. Sobre la superfície terrestre de la parcel·la (4.900 m2), és a dir, la que no va ser objecte d'excavació, se l'hi ha aplicat la mitja ponderada del sector i que és d'1,1 m2 sostre/m2 sòl, resultant una edificabilitat total de 5.390 m2 de sostre en règim lliure. **La resta de paràmetres urbanístics aplicables (ocupació, nombre de plantes, etc), es fixaran en el POUM, amb intervenció de les parts.** En tot cas, no es delimitarà cap polígon d'actuació urbanística ni sector sotmès a Pla Especial, en atenció a tractar-se d'un sòl urbà consolidat.”

La qual cosa és objecte d'aquesta addenda al conveni de data 14 de novembre de 2005, mitjançant els següents

PACTES

PRIMER.- L'objecte d'aquest conveni és donar compliment al pacte tercer del conveni de data 14 de novembre de 2005, per tal d'establir de mutu acord, entre les parts, la resta de paràmetres urbanístics aplicables a la finca propietat de Maria Bahia de Roses SL, que es concretaran mitjançant la redacció d'un projecte de concreció volumètrica.

SEGON.- Les parts acorden que el coeficient d'edificabilitat definitiu és d'1m2st/1m2sòl, ja que es té en consideració la mitja ponderada de l'àmbit corresponent al polígon fiscal on es troba la finca. Per tant, el sostre edificable serà el que resulti tenint en compte la superfície neta del solar, que en cap cas pot sobrepassar els 4.900 m2 de sostre.

TERCER.- S'estableix una ordenació de condomini plurifamiliar (5.2.CB.1) que preveu tres edificacions de tipologia plurifamiliar, en la qual l'edificació central tindrà un nombre màxim de plantes de planta baixa i dues plantes pis; i les edificacions laterals tindran un nombre màxim de plantes de baixa, quatre plantes pis i una planta àtic que podrà tenir fins un 70 % de la superfície de la planta immediatament inferior i haurà de mantenir, com a mínim, un retranqueig de 3m. en la façana oposada a la vialitat pública que corresponen a les façanes sud-est i sud-oest de l'una i de l'altra edificació.

S'estableix que l'ocupació serà del 40% i la densitat màxima serà d'1 habitatge per cada 60 m2 construïts calculada sobre el sostre destinat a ús residencial. La resta de paràmetres bàsics i secundaris sense regulació específica: alçades, posició de l'edificació i condicions de l'aparcament es regiran per la regulació genèrica establerta al títol V de les normes urbanístiques.

QUART.- Marina Bahia de Roses, SL, a través dels compareixents, es compromet a realitzar les obres de reurbanització necessàries perquè els terrenys confrontants a la seva parcel·la, qualificats d'aparcament públic (clau B), tinguin el grau suficient d'urbanització per a destinar-los a aquest ús en el sentit recollit a l'article 27 de la Llei d'urbanisme.



En aquest sentit, quan es vulgui sol·licitar llicència d'edificació Marina Bahía de Roses, SL es posarà d'acord amb els Serveis Tècnics Municipals per a determinar les obres a realitzar.

CINQUÈ.- Amb aquesta addenda les parts donen per acomplertes les condicions establertes al conveni de data 14 de novembre de 2005, al qual s'uneix inseparablement.

L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva aprovació pel Ple de la corporació i a l'aprovació definitiva del POUM. En cas que el POUM que s'aprovi definitivament no contingui les determinacions d'aquest conveni, per causes no imputables a l'Ajuntament de Roses, no es podrà reclamar cap tipus de responsabilitat a l'Ajuntament de Roses per aquest concepte.

SISÈ.- Aquest conveni té una vigència de 2 anys des de la seva signatura, a partir dels quals qualsevol de les parts podrà resoldre'l, si no ha desplegat els seus efectes, amb l'única limitació de comunicar-ho fefaentment a l'altra part.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquesta segona addenda al conveni urbanístic de data 14 de novembre de 2005, en tres exemplars, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació del POUM que es tramita.

Magda Casamitjana Aguilà

Frcó Luis Muñoz Cameo

STEFAN REINER SPENGLER

RICARD ROIG SALLEN





AJUNTAMENT DE ROSES
Planejament i Obra Pública

84628
2

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ROSES Y LOS SRES. TERRASSE RELATIVO A UNA FINCA DEL MAS BUSCÀ.

En Roses, a 10 de junio de 2005

REUNIDOS

De una parte

- Don CARLOS PARAMO I PONSETÍ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Roses.
- FCO. LUIS MUÑOZ CAMEO, secretario general de la corporación.

Y de otra parte, los esposos

- D. PASCAL SERGE STEPHANE TERRASSE y Doña VIRGINIE MENA de casada TERRASSE, mayores de edad, de nacionalidad francesa, vecinos de 34 Candillargues (Francia), domiciliados en 32 Allée Des Platanes, con Tarjeta de identidad números EL24222 y 01013430109.

INTERVIENEN

- D. Carlos Paramo como legal representante del Ayuntamiento de Roses.
- Los Sres. Terrasse en su propio nombre e interés.

Se reconocen recíprocamente con capacidad legal suficiente para obligarse, y de común acuerdo,

MANIFIESTAN

Primero.- Que D.Pascal Serge Stephane Terrasse y Doña Virginia Terrasse, son dueños bajo régimen de comunidad matrimonial, de la siguiente finca:

Descripción: "URBANA.- Porción de terreno, sita en el término municipal de Roses, territorio Mas Buscà, parcela núm.7 del plano de la urbanización, de seiscientos veintidós metros, ochenta y seis centímetros cuadrados. Linda: al norte, con Escorro; al Este, con parcela número 366; al Oeste, con resto de finca matriz parcela número 364 según el plano de la urbanización y según el catastro, parcela número cinco; y al sur, con calle Ribera d'Ebre de la urbanización Mas Buscà".

Referencia catastral: 3618204EG1831N0001LP.

Datos registrales: Inscrita al Registro de la Propiedad al tomo 2928, libro 526, folio 161, finca 30923.

Título: Les pertenece por compra efectuada a Dña Catherine Colome Marie Bertolino, según escritura pública otorgada el día 31 de mayo de 2001, autorizada por el Notario D. Javier Martínez del Moral.

Segundo.- Los Srs. TERRASSE adquirieron la indicada finca con la intención de construir una vivienda unifamiliar aislada, de acuerdo con la normativa



AJUNTAMENT DE ROSES
Planejament i Obra Pública

7884
84628

urbanística del Plan General de ordenación de Roses para la zona de la urbanización "Mas Buscà" de Roses.

Tercero.- Previamente a la redacción del proyecto básico y de ejecución, los Sres. Terrassa pidieron información urbanística al Ayuntamiento de Roses, resultando de dicha información que la parcela de su propiedad estaba, en parte, calificada de "zona verde" en el Plan General de ordenación de la zona de la urbanización "Mas Buscà", junto con otra parcela de terreno (la finca registral núm. 11.515, propiedad de la sociedad "Arrendadora Inmobiliaria, S.A.") de la cual procede por segregación.

Cuarto.- Que con el fin de conseguir una solución satisfactoria al problema surgido como consecuencia de la afectación imprevista, como de "zona verde", de la parcela propiedad de los Sres. Terrassa, se ha llegado a un acuerdo con el Ayuntamiento de Roses, que se recoge en el presente convenio y que se regirá por los siguientes

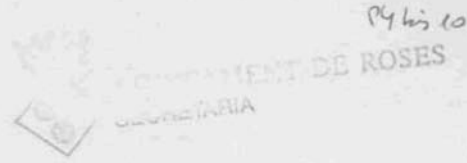
PACTOS

Primero.- El Ayuntamiento de Roses se aviene y se compromete a promover la modificación puntual del Plan General de ordenación urbana respecto del sector urbanizable "Mas Buscà", con el fin de alterar la calificación urbanística de la parcela de terreno propiedad de los Sres. Terrasse y de la sociedad "Arrendadora Inmobiliaria S.A.", que se encuentra situada en la calle Ribera d'Ebre y que está calificada de zona verde, para conseguir su calificación de parcela edificable, con los mismos parámetros que el resto de parcelas de dicho sector.

Segundo.- En el supuesto que no fuere aprobada definitivamente la modificación del planeamiento y la pretendida alteración de la calificación urbanística de la finca propiedad de los Sres. Terrasse, el Ayuntamiento de Roses se compromete entonces a permutar la finca propiedad de los Sres. Terrasse con otra parcela de terreno edificable de propiedad municipal, situada en la urbanización "Els Grecs" de Roses, de superficie análoga a la parcela propiedad de los Sres. Terrasse.

Si la parcela cedida en permuta por el Ayuntamiento fuere de mayor o menor superficie a la que es propiedad de los Sres. Terrassa, ésta diferencia de superficie se compensará, por exceso o por defecto, en dinero, conforme a la valoración que efectúen a tal efecto los servicios técnicos municipales.

Tercero.- Y, en último término, y para el supuesto de que no fuera posible efectuar la permuta prevista en el pacto anterior o no fuera aceptada por los Sres. Terrasse la parcela ofrecida en permuta, el Ayuntamiento de Roses se compromete a realizar la compra, por mutuo acuerdo, de la parcela propiedad de los Sres. Terrasse, previo pago de su justo precio, tomando como referencia



AJUNTAMENT DE ROSES
 Planejament i Obra Pública

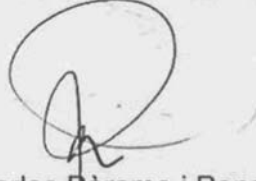
el valor de mercado que estuviere vigente en el momento en que se lleve a efecto la adquisición.

Cuarto.- El acuerdo de aprobación inicial de la modificación del planeamiento que sea preciso para cumplir con el compromiso establecido en el pacto primero, deberá llevarse a cabo por parte del Ayuntamiento de Roses dentro del plazo de seis meses, a contar de la firma del presente convenio; y el Ayuntamiento deberá procurar que la aprobación definitiva se produzca en el plazo de los seis meses siguientes.

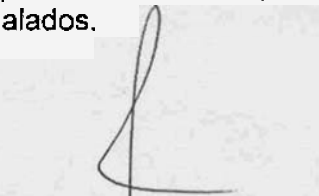
Quinto.- Transcurrido un año desde la firma del presente convenio sin que se haya aprobado inicial y provisionalmente por parte del Ayuntamiento de Roses la modificación del planeamiento, los Sres. Terrasse podrán optar por cualquiera de las soluciones alternativas previstas en los pactos segundo y tercero del presente convenio.

Sexto.- El presente convenio tiene carácter jurídico-administrativo y se regirá, en todo aquello no especialmente previsto en el mismo, por la legislación urbanística en cuanto a la modificación del planeamiento; y en cuanto a los demás efectos previstos en el mismo, se regirá por la legislación civil.

Y en prueba de conformidad firman el presente convenio, en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha al comienzo señalados.

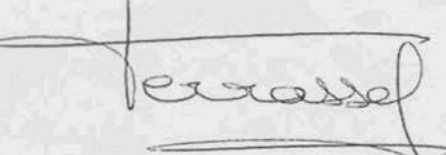


Carles Pàramo i Ponsetí
 Alcalde Presidente

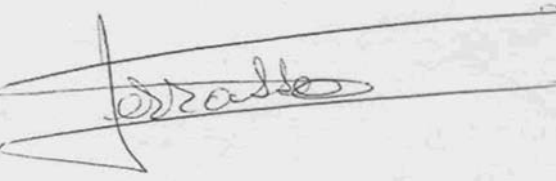


Fco. Luis Muñoz Cameo
 Secretario General

Pascal Serge Stephane Terrasse
 Propietario



Virginie Mena, de casada Terrasse
 propietaria



CONVENI A L'ÀMBIT DE PORT CANADELL

A Roses a, el dia 25 d'octubre del 2006

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo i Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Javier Vilardell Margarit, major d'edat, titular del DNI 52.598.002-S, veí de Roses, amb domicili a l'Avinguda Nord, núm.1 de la Urbanització de Santa Margarita.
- Francisco Hurtado Lopez, major d'edat, amb DNI 40.942.677-D, amb domicili al carrer Pere II de Montcada, núm1, 08034 Barcelona.

ACTUEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Javier Vilardell Margarit, en representació de l'empresa LONCEST, S.L., amb CIF B-58491663 i domicili social a l'Avinguda Nord s/n, Urbanització Santa Margarita de Roses, com apoderat segons escriptura d'apoderament especial, autoritzada pel notari de Figueres el sr. Francesc Consegal García el 3 de juny de 2003 amb el número de protocol 1.526.

Francisco Hurtado Lopez, en representació de la mercantil Inmobiliària Camó, S.L. amb C.I.F.B-08.266.876, mitjançant autorització expressa de la companyia mercantil, de 27 de setembre de 2006.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que INMOBILIÀRIA CAMÓ S.L. i LONCEST, SL, són propietàries de les parcel·les cadastrals següents, així com de la vialitat interior d'aquest àmbit:



Parc.	Referència cadastral	Superfície cadastral (m2)	Parc.	Referència cadastral	Superfície cadastral
1	1000002EG1810S	903,00	11	1000012EG1810S	1.368,00
2	1000003EG1810S	646,00	12	1000013EG1810S	1.207,00
3	1000004EG1810S	1.047,00	13	1000014EG1810S	853,00
4	1000005EG1810S	957,00	14	1000015EG1810S	805,00
5	1000006EG1810S	890,00	15	1000016EG1810S	744,00
6	1000007EG1810S	893,00	16	1000017EG1810S	715,00
7	1000008EG1810S	817,00	17	1000018EG1810S	707,00
8	1000009EG1810S	980,00	18	1000019EG1810S	7.663,00
9	1000010EG1810S	995,00		Vialitat interior	3.594,00
10	1000011EG1810S	829,00		TOTAL	26.613,00

Segon. La superfície cadastral de la totalitat del terreny, que coincideix amb la real, és de 26.613,00 m2.

Tercer. Les parcel·les cadastrals numerades del 1000002 al 1000019 figuren inscrites en el Registre de la Propietat número 1 de Roses, al tom 2864, amb els números de finca 29206 a 29222, a nom d'Inmobiliària Camó SL i la cadastral 1000004 amb el núm 14.607 a nom de Loncest SL.

Quart. Aquests terrenys estan classificats pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roses actualment vigent com a sòl urbà, i qualificats una part com a "sistema viari" (clau A), una part com a sistema de "Parcs i Jardins, subsistema Altres espais lliures" (Clau C4), una part com a "Sistema d'aparcament" (clau B), una part com a canalitzacions i curses d'aigua (clau F) i una altra part com a "Vivenda unifamiliar" (clau 6b), amb parcel·la mínima de 500 m2, tipologia d'habitatge unifamiliar, alçada reguladora màxima 6,50m (B+1) i coeficient d'edificabilitat net 0,50 m2/m2. (veure plànol 4 que forma part del conveni).

No obstant, les parcel·les, no disposen de la condició de solar ja que no compten amb els serveis de xarxa elèctrica, sanejament, enllumenat públic, ni voreres i el paviment asfàltic es troba en molt mal estat de conservació.

Cinquè.- Les empreses Loncest, SL i Inmobiliària Camó, SL aprofitant la bona accessibilitat d'aquesta finca, proposen la construcció d'una Marina sobre els terrenys de la seva propietat, amb capacitat per a 262 amarradors per a eslores d'entre 6 i 30 metres, segons projecte presentat davant la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya. Aquesta reordenació permetria completar la imatge del municipi des de l'accés de la C-260.

La proposta planteja, a més, la construcció d'un edifici d'aparcament paral·lel al vial d'accés existent, a la coberta del qual es donaria un ús públic.

A la part de ponent de la parcel·la i coincidint amb l'accés a la instal·lació portuària es proposa la construcció de dos edificacions una en planta baixa destinada a bar-comerç-sanitaris i una altra de planta baixa i pis (PB+1P) destinada a oficina de control i comerç.



Sisè.- L'Ajuntament de Roses està tramitant la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per tal d'adaptar-lo a les noves determinacions de la legislació urbanística vigent, i en el marc d'aquesta revisió ambdues parts

P A C T E N

PRIMER.- L'objecte d'aquest conveni és, per part de l'Ajuntament, possibilitar la construcció d'una instal·lació de marina en la zona de Port Canadell, actualment en estat d'abandó; i per part de Loncest, S.L. i Immobiliària Camó, S.L., fer les cessions a l'Ajuntament i urbanitzar el sector objecte del conveni.

SEGON.- L'Ajuntament de Roses recollirà en el document del POUM la creació d'un polígon d'actuació amb una nova zonificació de l'àmbit objecte del conveni, per destinar-lo a marina (clau Md), tal com es grafia al plànol adjunt número 5.

Dintre del polígon es preveu:

- Una cessió per vialitat (clau A) de 738 m2
- Cessió d'espai lliure (clau C) de 433,56 m2, consistent en la zona verda que separa la vialitat i l'edifici destinat a aparcament, i de part del carril bici.
- Equipament portuari sobre terra ferma (clau Md) 3.068,21 m2
- Coberta de l'edificació de l'equipament portuari per destinar-la a espai lliure públic (clau Md) 1.300,07 m2
- Equipament portuari làmina d'aigua 21.073,16 m2 (79,18%) (clau Md)

TERCER.- El polígon es regirà pels següents paràmetres:

Tipologia edificatòria	volumetria específica
Ús	equipament portuari (clau Md)
Ocupació màxima parcel·la	9%
Edificabilitat neta	0,09
Alçada Reguladora Màxima	En cap cas les edificacions superaran la cota màxima del pont d'accés sobre el Rec Madral, grafiada en el plànol núm.5 adjunt com a 5,33 m (PB+1)
Tipologia de coberta	Plana
Condicions estètiques	Els materials que s'utilitzaran com acabats dels diferents elements del Port i la Zona verda seran: formigó vist de color gris o blanc, vidre, acer inoxidable i fusta tipus IPE tractada a l'oli. Sobre la làmina d'aigua, els pantalans es pavimentaran amb formigó, i/o fusta tractada.
Vegetació	Les zones destinades a vegetació marcades en el plànol adjunt amb color verd es poblaran de vegetació autòctona, espècies arbòries amb una densitat de 1 unitat cada 16 m2 (tamarius) repartides uniformement i espècies arbustives amb una densitat de 1 unitat per cada 6 m2. A la coberta de la zona d'aparcament s'hi col·locaran espècies arbustives, inclús si aquesta augmenta la seva dimensió.



Superfície total del sector: 26.613,00m2 (100%)

QUART.- S'estableix que el 10% de l'aprofitament mig del polígon, que ha de ser cedit a l'Ajuntament, serà substituït pel seu valor en metàl·lic, degut a la indivisibilitat de la parcel·la resultant, d'acord amb l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova la llei d'urbanisme, el qual serà destinat a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

Segons la valoració efectuada per l'equip redactor del POUM, el 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit es quantifica en 1.000.000,00€.

Aquesta cessió s'haurà de formalitzar en el termini màxim de tres mesos des de l'aprovació definitiva del POUM, sempre i quan s'hagi obtingut l'autorització de Ports de la Generalitat, i en cas contrari es diferirà la cessió fins a la seva obtenció.

Les obres es podran iniciar a l'obtenir per part de Ports de la Generalitat els permisos corresponents i per part de l'Ajuntament la llicència municipal. En aquest cas, la cessió del 10% d'aprofitament mig haurà de ser prèvia, i s'estableix com alternativa la possibilitat de prestar un aval en garantia del 100% de l'esmentada cessió, com a condició per poder començar les obres, el qual podrà ser executat subsidiàriament per l'Ajuntament si no es fa la cessió en el termini establert al paràgraf anterior.

CINQUÈ.- Immobiliària Camó S.L. i Loncest, SL entregaran de manera obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Roses els terrenys destinats a espais lliures públics (clau C) completament urbanitzats segons les condicions estètiques i de vegetació esmentades en el pacte segon d'aquest conveni.

SISÈ.- El projecte d'urbanització inclourà la connexió dels diferents serveis d'aigua, electricitat, telefonia i sanejament a la xarxa general; la instal·lació d'enllumenat públic al vial d'accés; la previsió d'una vorera fins a la rotonda d'accés; i l'adequació d'un carril bici des de la rotonda al Parc dels Aiguamolls.

SETÈ.- Les empreses Immobiliària Camó S.L. i Loncest, S.L. es comprometen a aportar els projectes executius necessaris en un termini màxim de dotze mesos i a executar les obres de millores en un termini de 36 mesos a partir de l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Urbana Municipal o de l'obtenció dels permisos de Ports de la Generalitat i la corresponent llicència municipal.

VUITÈ.- Aquest conveni es compon de cinc pàgines i de la següent documentació gràfica:

1. Plànol de situació
2. Topogràfic
3. Cadastre
4. Planejament vigent
5. Zonificació i planta proposta
6. Seccions
7. Seccions

Així mateix s'incorpora al POUM una fitxa del polígon d'actuació que passa a formar part de la normativa.



NOVÈ.- L'eficàcia d'aquest conveni resta condicionada suspensivament a la seva ratificació pel Ple de la corporació i a l'obtenció de les autoritzacions corresponents per part de Ports de la Generalitat i l'Ajuntament de Roses.

Les mercantils Immobiliària Camó S.L. i Loncest S.L. autoritzen l'Ajuntament de Roses a inscriure el conveni al Registre de la Propietat als efectes previstos a l'article 27.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es comprometen a fer-ne constar la seva existència en les eventuals transmissions dels terrenys afectats.

I en prova de conformitat se signa el present conveni, en quatre exemplars i a un sol efecte, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

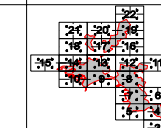
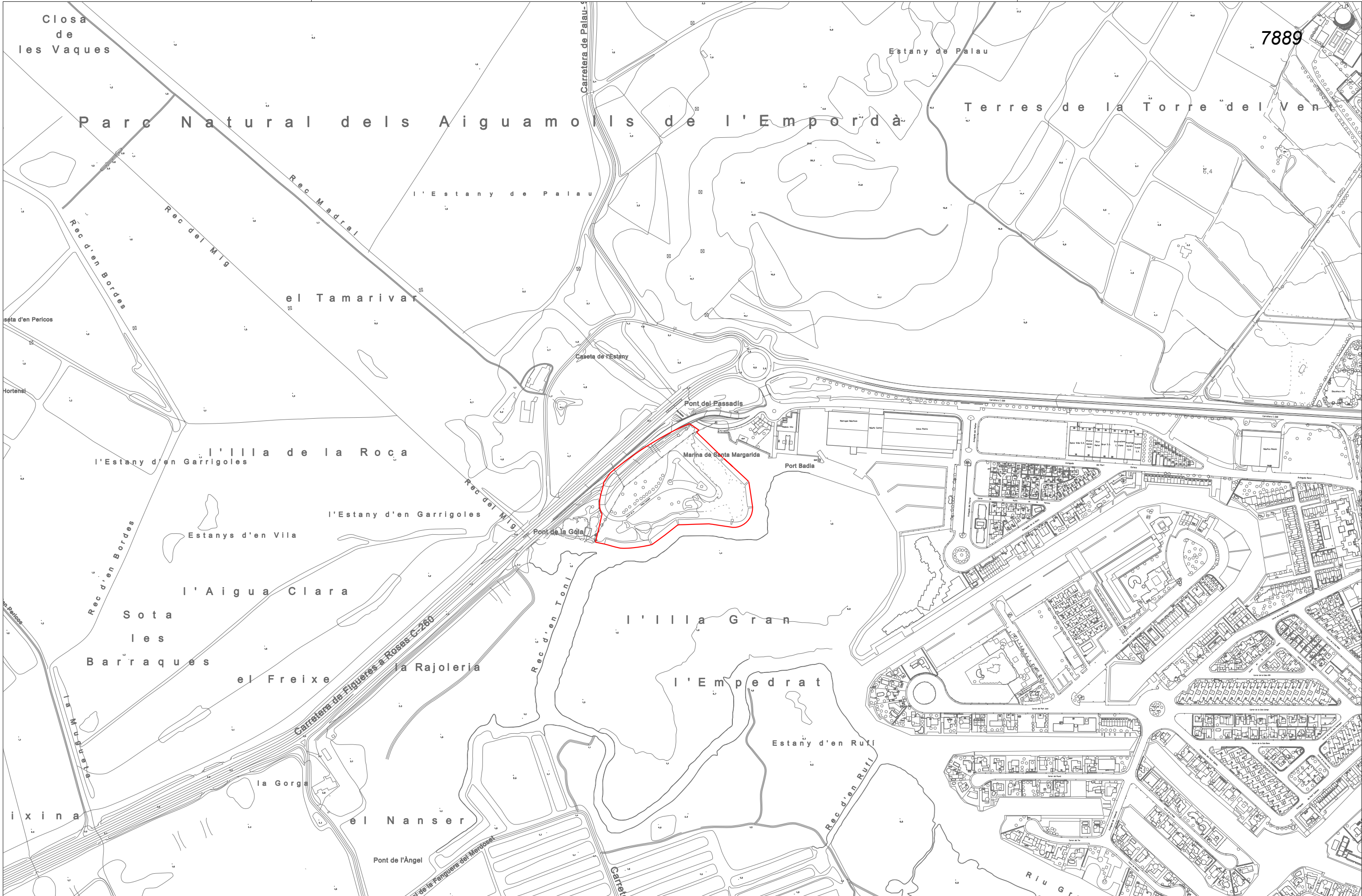
Carles Pàramo i Ponsetí
 Alcalde president

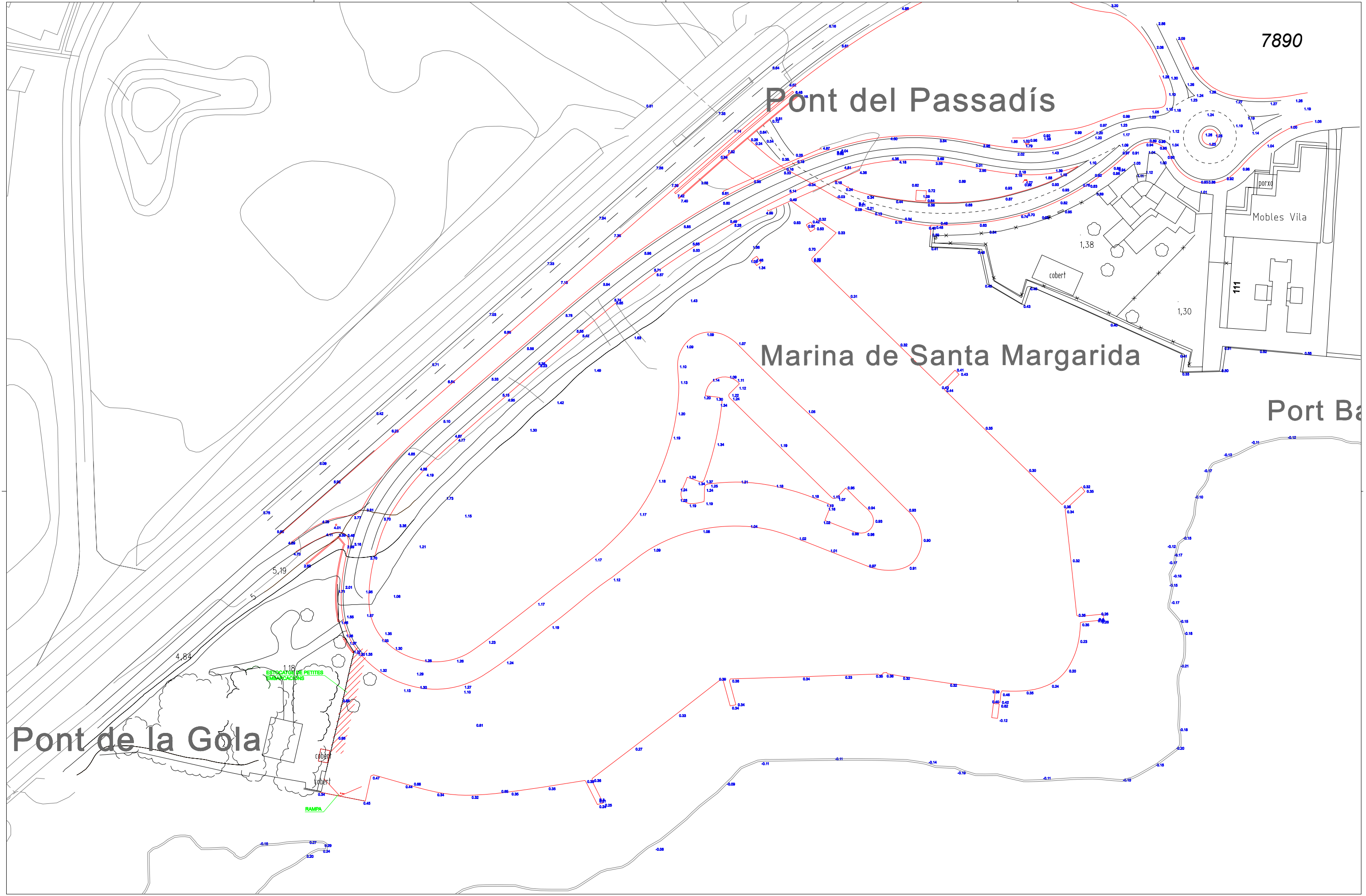
Frcó Luis Muñoz Cameo
 Secretari General

Javier Vilardell Margarit
 Apoderat de LONCEST, S.L

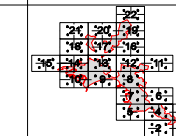
Francisco Hurtado Lopez,
 en repr. de Inmobiliària Camó, S.L,

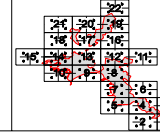
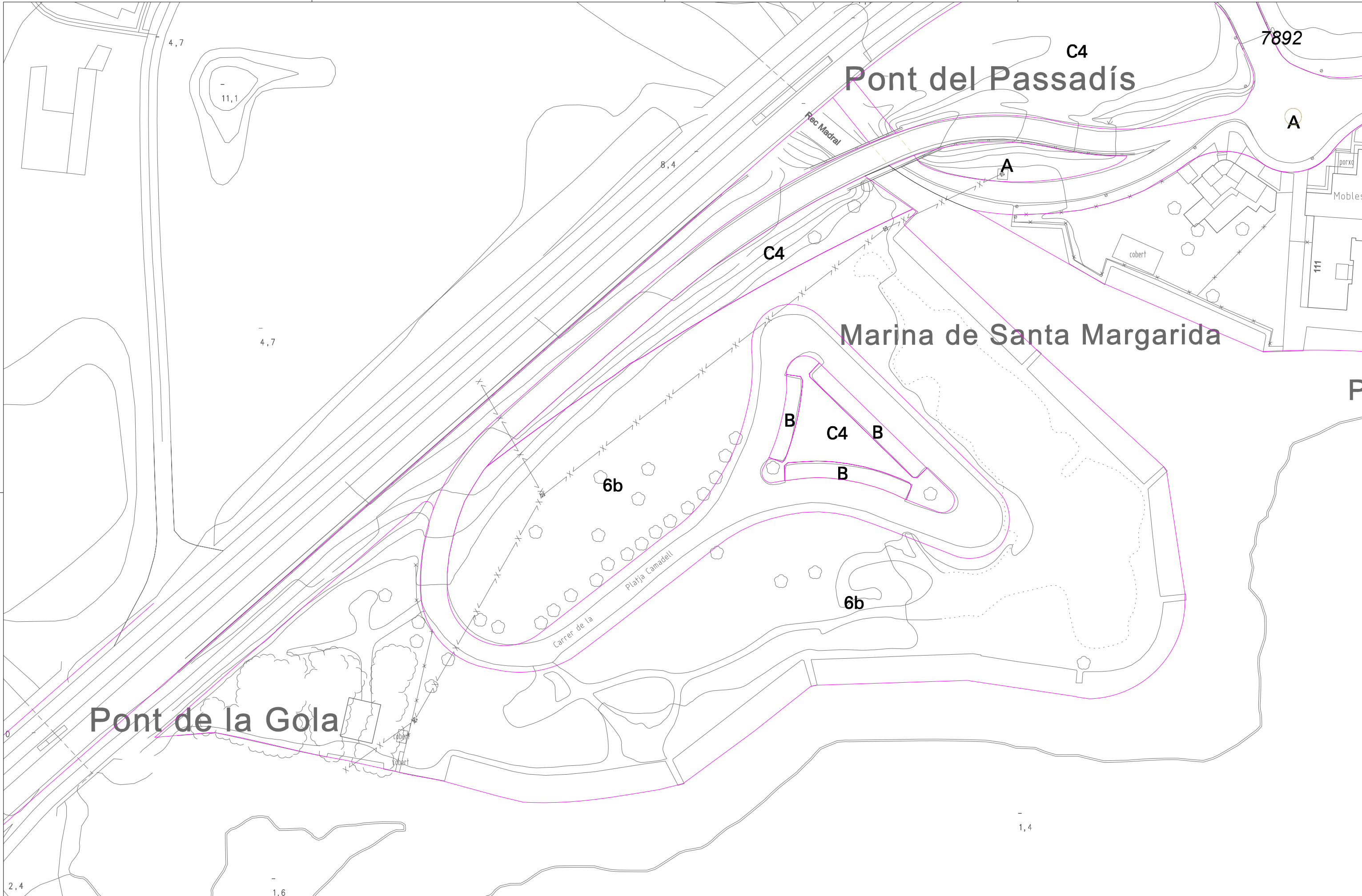




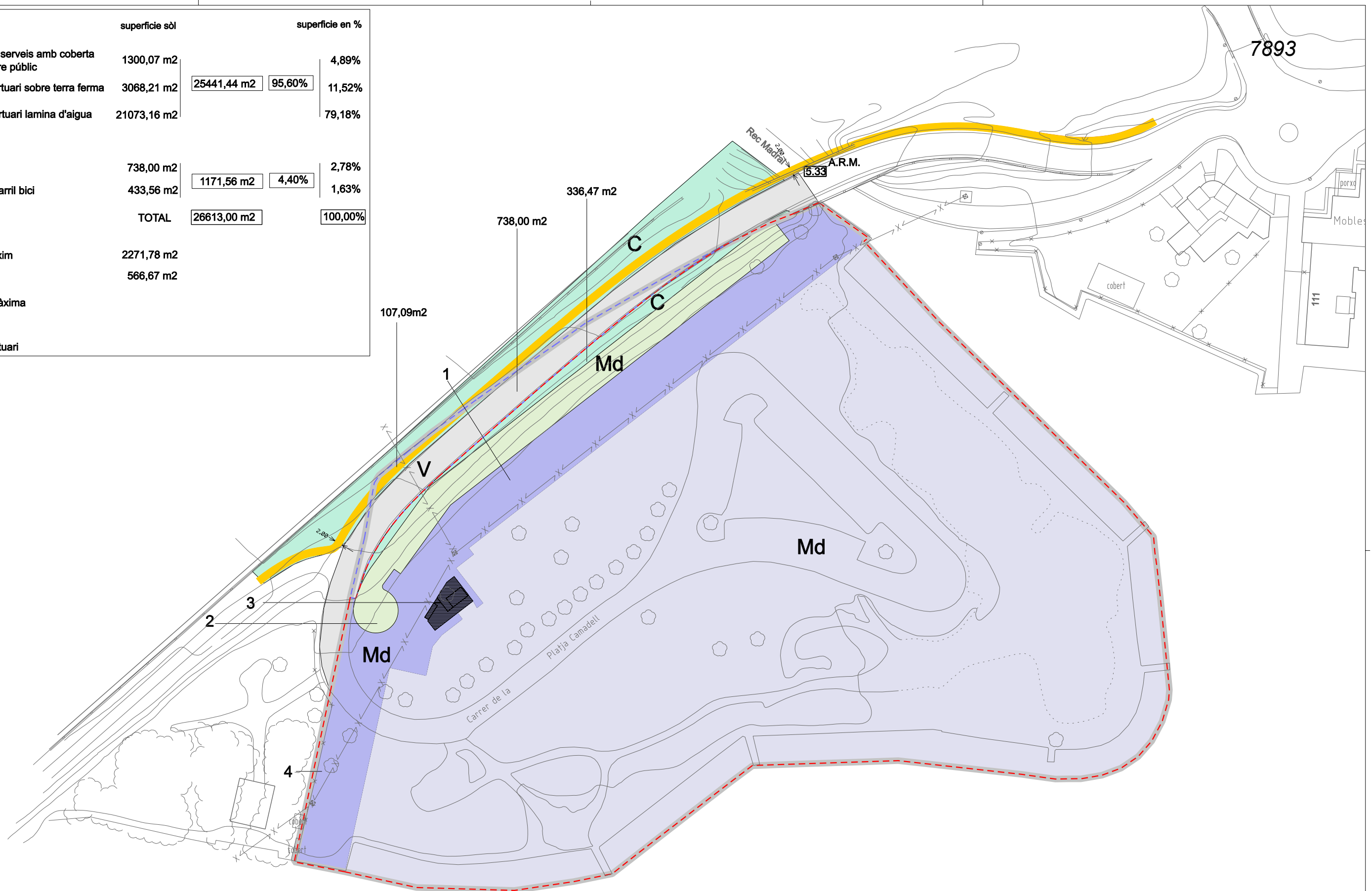


núm. parcel·la	superfície sòl	
1	1000 - 02	903 m2
2	1000 - 03	646 m2
3	1000 - 04	1047 m2
4	1000 - 05	957 m2
5	1000 - 06	890 m2
6	1000 - 07	893 m2
7	1000 - 08	817 m2
8	1000 - 09	980 m2
9	1000 - 10	995 m2
10	1000 - 11	829 m2
11	1000 - 12	1368 m2
12	1000 - 13	1207 m2
13	1000 - 14	853 m2
14	1000 - 15	805 m2
15	1000 - 16	744 m2
16	1000 - 17	715 m2
17	1000 - 18	707 m2
18	1000 - 19	7663 m2
Vialitat interior		3594 m2
TOTAL		26613 m2

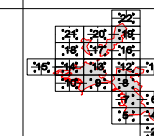




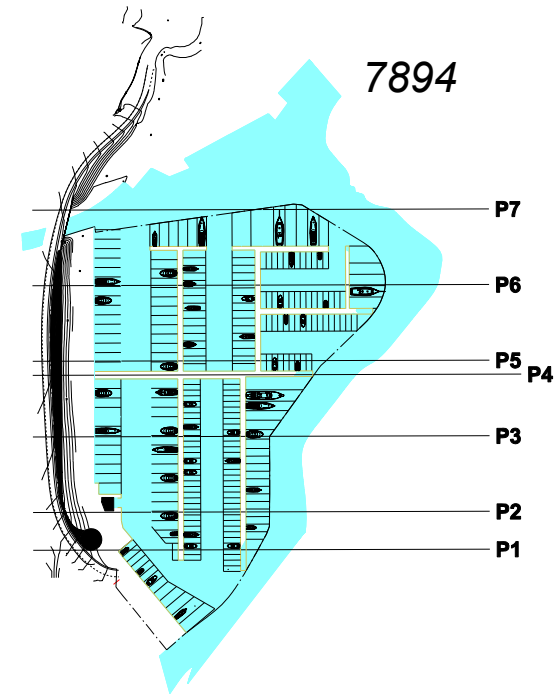
Clau	superfície sòl	superfície en %
Md Edificacions de serveis amb coberta d'us d'espai lliure públic	1300,07 m2	4,89%
Md Equipament portuari sobre terra ferma	3068,21 m2	11,52%
Md Equipament portuari lamina d'aigua	21073,16 m2	79,18%
V Vialitat	738,00 m2	2,78%
C Espais lliures i carril bici	433,56 m2	1,63%
Zona de cessions	TOTAL	100,00%
Sostre edificable màxim	2271,78 m2	
Carril bici traçat total	566,67 m2	
Alçada reguladora màxima		
Límit polígon		
Límit equipament portuari		



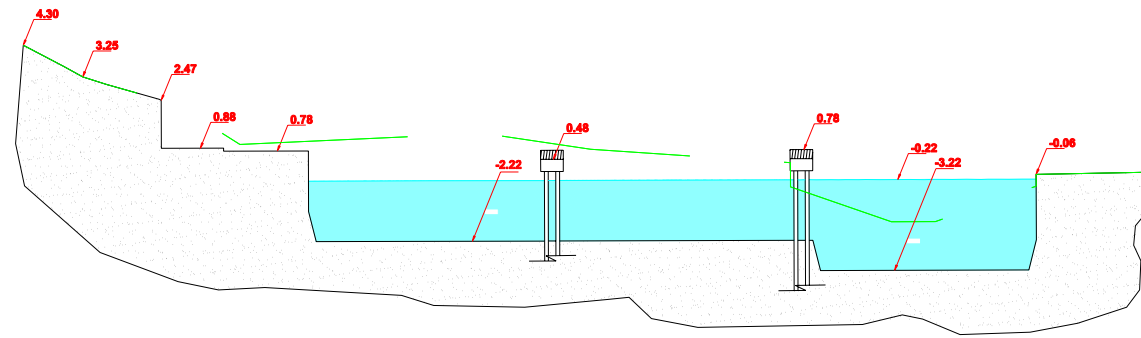
- 1.- Edifici d'aparcaments i trasters
- 2.- Bar, Comerç, Sanitaris
- 3.- Oficina de Control Comercial
- 4.- Estocatge de petites embarcacions



7894

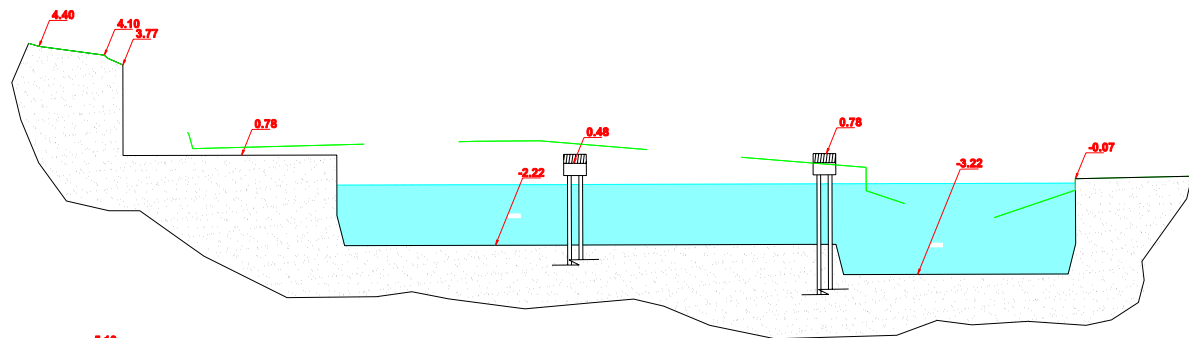


P1



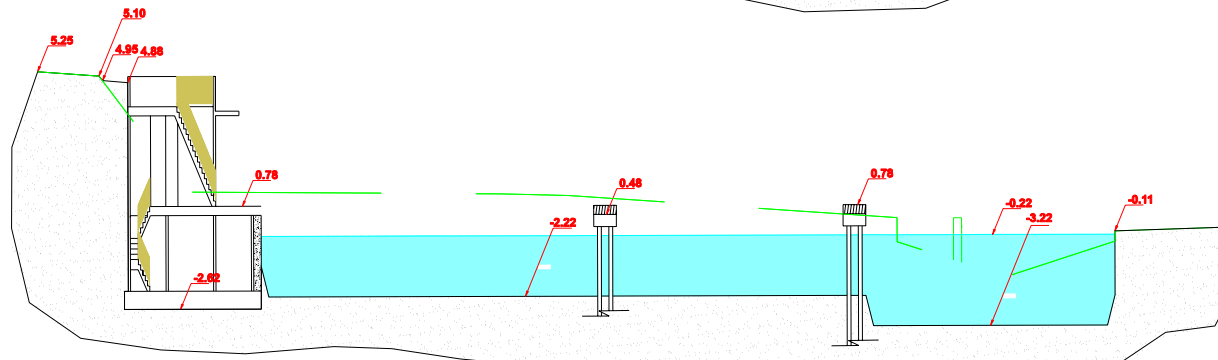
ÀREA DESMUNT: 276,57 m²
ÀREA TERRAPLÉ: 0 m²

P2



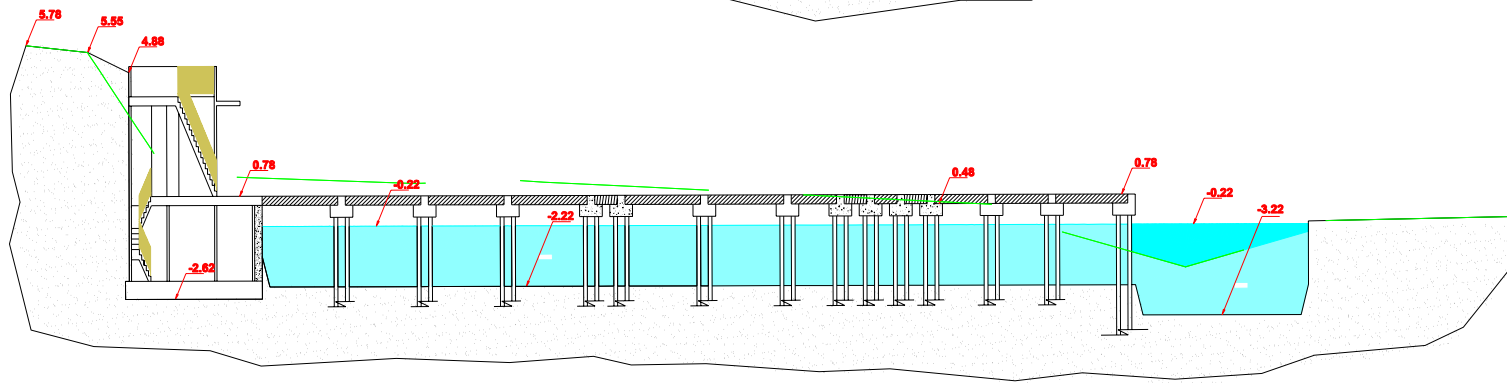
ÀREA DESMUNT: 306,21 m²
ÀREA TERRAPLÉ: 0 m²

P3



ÀREA DESMUNT: 412,70 m²
ÀREA TERRAPLÉ: 1,78 m²

P4

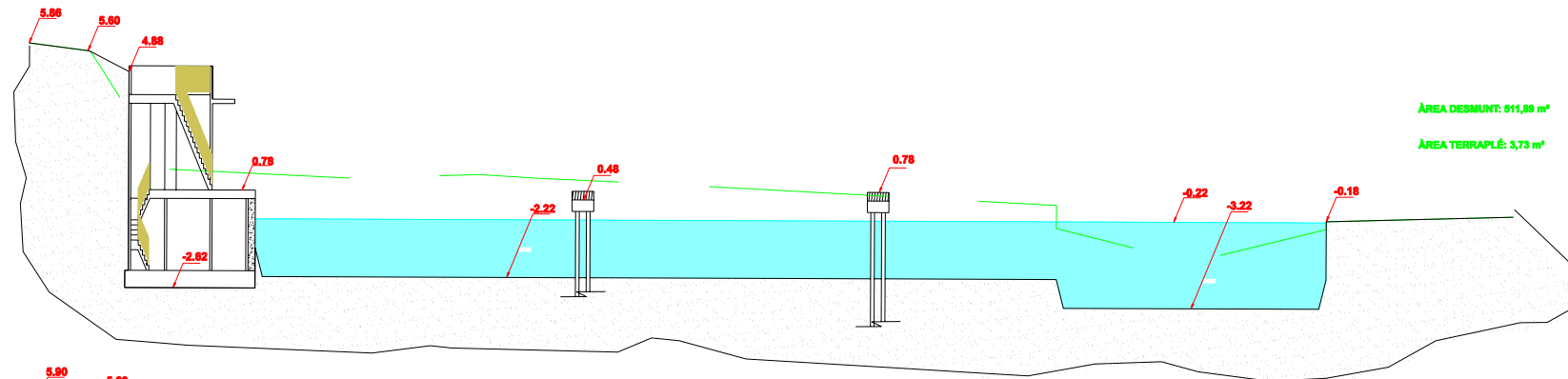


ÀREA DESMUNT: 472,41 m²
ÀREA TERRAPLÉ: 3,84 m²



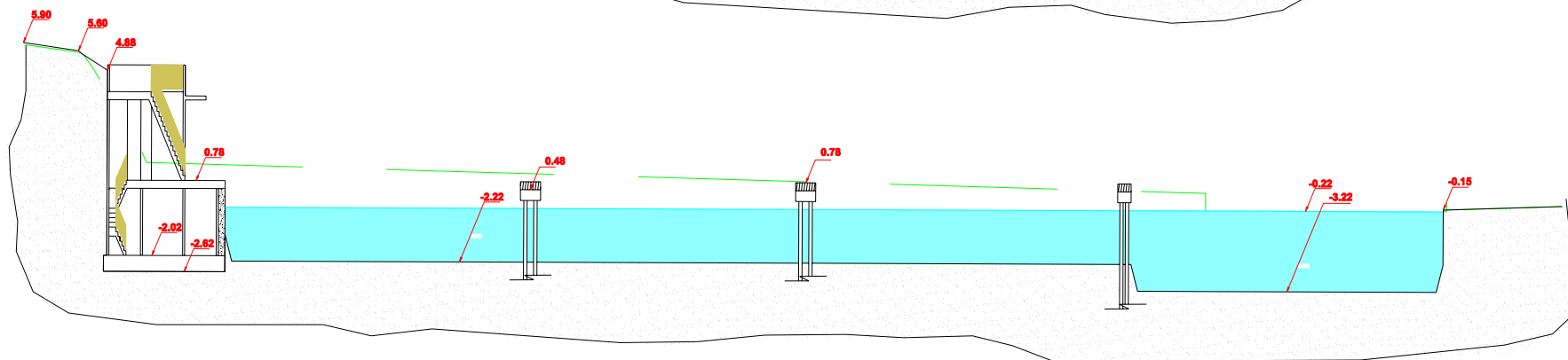
24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37
38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51
52	53	54	55	56	57	58
59	60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79
80	81	82	83	84	85	86
87	88	89	90	91	92	93
94	95	96	97	98	99	100

P5



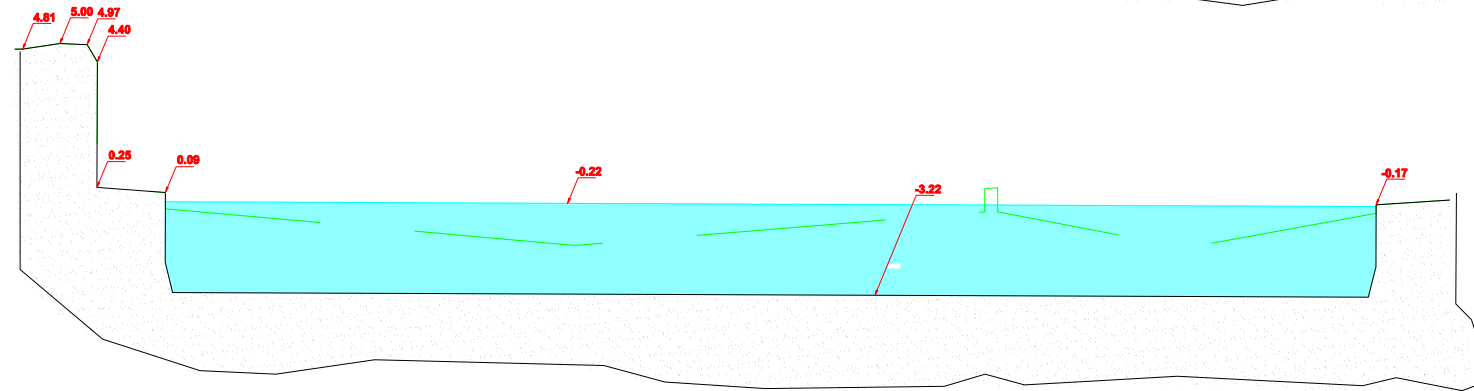
ÀREA DESMUNT: 611,88 m²
 ÀREA TERRAPLÉ: 3,73 m²

P6

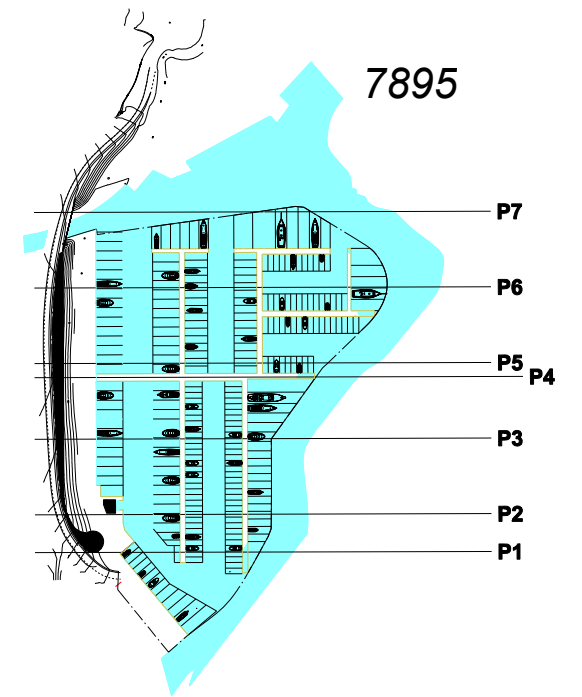


ÀREA DESMUNT: 600,68 m²
 ÀREA TERRAPLÉ: 1,68 m²

P7



ÀREA DESMUNT: 350,78 m²
 ÀREA TERRAPLÉ: 0 m²



7895

P7
 P6
 P5
 P4
 P3
 P2
 P1



242	243	244
245	246	247
248	249	250
251	252	253
254	255	256
257	258	259
260	261	262
263	264	265
266	267	268
269	270	271

ACTA DE COMPAREIXENÇA

A Roses, el dia 19 de desembre de 2008

Davant de l'Alcaldeessa de Roses, la senyora Magda Casamitjana Aguilà i del Secretari General de la corporació, el Sr. Frco. Luis Muñoz Cameo

COMPAREIXEN,

- Javier Vilardell Margarit, en representació de l'empresa LONCEST, S.L., amb CIF B-58491663 i domicili social a l'Avinguda Nord s/n, Urbanització Santa Margarita de Roses, com apoderat segons escriptura d'apoderament especial, autoritzada pel notari de Figueres el sr. Francesc Consegal García el 3 de juny de 2003 amb el número de protocol 1.526.
- Francisco Hurtado Lopez, en representació de la mercantil Inmobiliaria Camó, S.L. amb C.I.F.B-08.266.876, mitjançant autorització expressa de la companyia mercantil, de 27 de setembre de 2006.

I MANIFESTEN la seva plena conformitat amb la introducció d'una lleugera modificació en el traçat de la vialitat dintre de l'àmbit del Port Canadell, que va ser objecte d'un conveni urbanístic de data 25 d'octubre de 2006, d'acord amb el plànol adjunt, mitjançant la signatura d'aquest document en duplicat exemplar en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

Magda Casamitjana Aguilà

Frco. Luis Muñoz Cameo

Javier Vilardell Margarit

Francisco Hurtado Lopez



PA 13 - PORT CANADELL

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
 2 ÀMBIT : Situat a la zona de Port Canadell entre el Rec Madral i la Carretera C-260
 3 EXTENSIÓ : 2,74 Ha
 4 OBJECTIU : Aprofitant la bona accessibilitat d'aquesta finca, es preveu la construcció d'una marina, permetent completar la imatge del municipi des de l'accés de Figueres a Roses (C-260)

5 PARÀMETRES REGULADORS :

Superfície àmbit	2,74 Ha
Edificabilitat bruta	0,085m ² /m ² s (2.332m ² sostre)
Densitat	

6 RÈGIM DE CESSIONS:

Sistema d'espais lliures	1,63% (433,56 m ²) + 1300,07 m ² sobre la coberta de les edificacions de serveis
Sistema d'equipaments comunitaris	
Cursos d'aigua	
Vialitat	738,00 m ²

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

Habitatges de protecció pública	exempt per tractar-se d'ús no residencial
Habitatges assequibles	exempt per tractar-se d'ús no residencial

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Polígon d'Actuació.

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

Portuari i de Marines (Md)

12 USOS COMPATIBLES :

Comercial (c3), recreatiu (rc1), aparcament (a) i els que defineixi el PEU

13 ALTRES CONDICIONS:

Alçada reguladora màxima: en cap cas les edificacions superaran la cota màxima del pont d'accés sobre el Rec Madral de 5,33 m. (PB+1PP)

Tipologia de coberta: coberta plana

Condicions estètiques: Els materials que s'utilitzaran com acabats dels diferents elements del Port i la zona verda seran: el formigó vist de color gris o blanc, el vidre, l'acer inoxidable i la fusta tipus IEP tractada a l'oli.

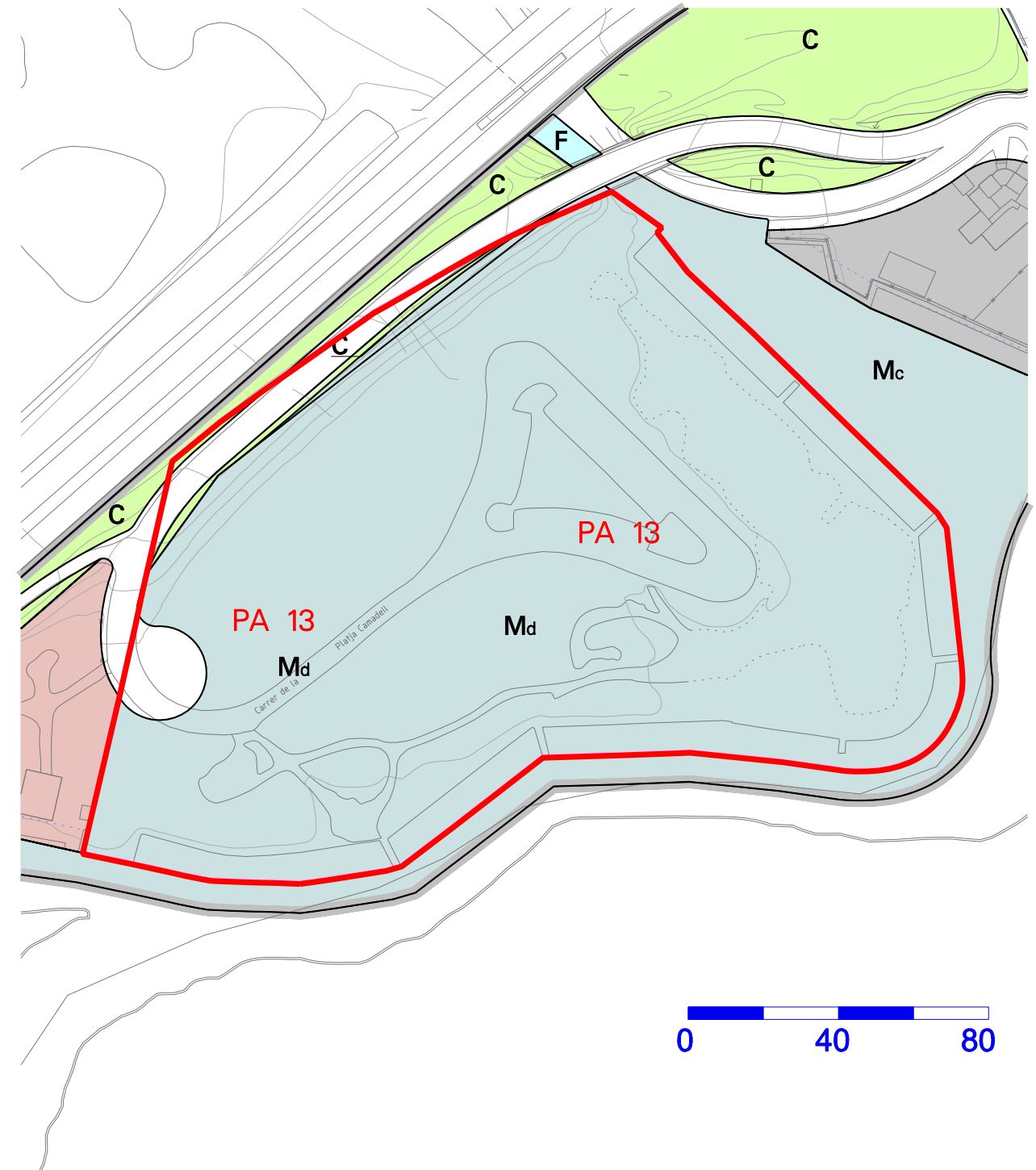
Sobre la làmina d'aigua, els pantanans es pavimentaran amb formigó, i/o fusta tractada.

Vegetació: Les zones destinades a vegetació marcades amb color verd es poblaran de vegetació autòctona, espècies arbòries amb una densitat de 1 unitat cada 16 m² (tamarius) repartides uniformement i espècies arbustives amb una densitat de 1 unitat per cada 6 m².

A la coberta de la zona d'aparcament s'hi col·locaran espècies arbustives, inclús si aquesta augmenta la seva dimensió.

14 AVALUACIÓ IMPACTE AMBIENTAL :

El Pla Especial s'ajustarà al present Estudi d'Impacte Ambiental per a la instal·lació marítima de Port Canadell, redactat per SERPA AEE S.C. Projectes i Gestó ambiental i que en aquests moments la Direcció General de Ports i Transports està tramitant .



CONVENI URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT DEL POLIGON D'ACTUACIÓ LA QUANA

A Roses, el dia 26 de juliol de 2006

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Eduardo Peña Haitz, major d'edat, advocat amb NIF 40.262.919-Q, i domicili professional al carrer General Mendoza núm.1, 7è B, 17002 Girona.

ACTUEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Eduardo Peña Haitz, actuant en nom i representació dels senyors:

- André Jean Marc Segalas, major d'edat, amb carta d'identitat núm.VU41620 i domicili a 2 rue de Sols 32200 Gimont (França).
- Simonne Léonie Segalas, nascuda Sant Martin, major d'edat, amb carta d'identitat núm. VU41619 i domicili a 2 rue de Sols 32200 Gimont (França).

Aquesta representació s'acredita mitjançant l'aportació de l'escriptura de poders autoritzada pel Cònsol General d'Espanya en funcions notariales a PAU (França) el sr. Manuel de Luna Aguado, en data 14 d'octubre de 2004.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que els senyors Segalas són propietaris de la següent finca, per meitats indivises, per compra, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Castelló d'Empúries, Joan Veciana Vilà, el 23 d'agost de 1963.

Dades registrals: Tom 1722, Llibre 76, foli 87, Finca 4011



"Urbana: Parcel·la de terreny en el terme municipal de Roses, territori Puig Rom, de superfície quatre-cents cinquanta metres quadrats (450 m2). Llinda: al Nord i al Sud, amb carretera; a l'Oest, també amb carretera; i a l'Est, amb finca matriu".

Segons certificació de domini i càrregues de data 3 de juliol de 2006 la finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, i així ho manifesta també la propietat.

Segon.- Que els senyors Segalas van comprar aquesta finca l'any 1963 amb l'objectiu de poder-hi fer una casa al moment de jubilar-se, però des de l'any 1986, la finca es troba qualificada de zona verda, dintre de la Unitat d'Actuació núm.36 del PGOU vigent, que es troba molt consolidada per l'edificació.

Tercer.- El document d'aprovació inicial del POUM que s'està tramitant, manté aquesta finca inclosa dins el Polígon d'Actuació "la Quana" amb la següent qualificació: sistema d'espais lliures (clau C) i vialitat (A).

Quart.- Que el senyor Segalas va interposar un recurs contenciós administratiu núm. 194/2005 per compel·lir l'Ajuntament de Roses a expropiar la seva finca, ja que el polígon d'actuació no s'ha desenvolupat mai, i degut a que totes les parcel·les que s'hi troben incloses estan edificades, es veu difícil l'execució de la urbanització dels vials i l'obtenció de la zona verda.

Actualment aquest procés contenciós es troba suspès a l'espera del resultat del POUM.

Cinquè.- Que la finca del senyor Segalas té una superfície registral de 450 m2 (672 m2 segons cadastre) insuficients per a constituir la parcel·la mínima segons els criteris del nou planejament en aquesta zona; No obstant, es tracta d'una zona verda de molt difícil adquisició degut a l'alt nivell de consolidació de l'àmbit, i per les seves dimensions no es fa imprescindible la seva existència amb aquesta qualificació.

Per altra banda, l'article 221 de les normes del POUM aprovat inicialment, estableix que es consideraran parcel·la mínima aquelles parcel·les que, tot i no tenir prou superfície, apareixen grafiades en el volum II del Document de Criteris i Objectius.

És en aquest marc que ambdues parts venen a signar aquest conveni amb els següents

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és establir la qualificació urbanística de la finca perquè sigui edificable, així com les superfícies a cedir com a vialitat, i els termes de la urbanització.

Segon.- Els senyors Segalas cedeixen en aquest acte a l'Ajuntament de Roses, en concepte de cessió obligatòria i lliure de càrregues i per destinar a sistema viari, la part de la seva finca afectada per vialitat, corresponent als 178,63 m2 que es grafien en el plànol adjunt.

La cessió s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat en el termini de dos mesos des de l'aprovació definitiva del POUM.





Ajuntament de Roses
 Planejament i obra pública

Tercer.- Els senyors Segalas urbanitzaran aquesta vialitat cedida en el termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva del POUM, essent condició indispensable per a poder obtenir llicència de construcció.

Quart.- Per a garantir aquesta urbanització els senyors Segalas presentaran un aval per import de 17.863 €, abans del dia 12 de setembre de 2006 (inclòs) a fi que es pugui sotmetre a informació pública el conveni.

En cas de no executar la urbanització en el termini indicat, l'Ajuntament l'executarà subsidiàriament amb càrrec a l'aval.

Cinquè.- L'Ajuntament recollirà en el document del POUM la qualificació urbanística de la finca cadastral núm 5685060EG1758N0001AJ amb la mateixa clau que la resta de finques de l'àmbit, és a dir, clau 6c2.3.

Sisè.- El senyors Segalas desisteixen de qualsevol reclamació de responsabilitat patrimonial derivada de la nova ordenació prevista al POUM, i desisteix del recurs contenciós administratiu núm 194/2005, interposat contra la desestimació de la seva sol·licitud d'expropiació de la finca.

Setè.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva aprovació pel ple de la corporació i a l'aprovació definitiva del POUM.

Els senyors Segalas autoritzen l'Ajuntament a inscriure'l al registre de la propietat a partir del moment de la seva signatura. Així mateix, es comprometen a fer constar les característiques d'aquest conveni en les eventuals transmissions del terreny afectat.

En aquest conveni s'adjunten dos plànols.

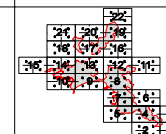
I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en triplicat exemplar, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació del POUM que es tramita.

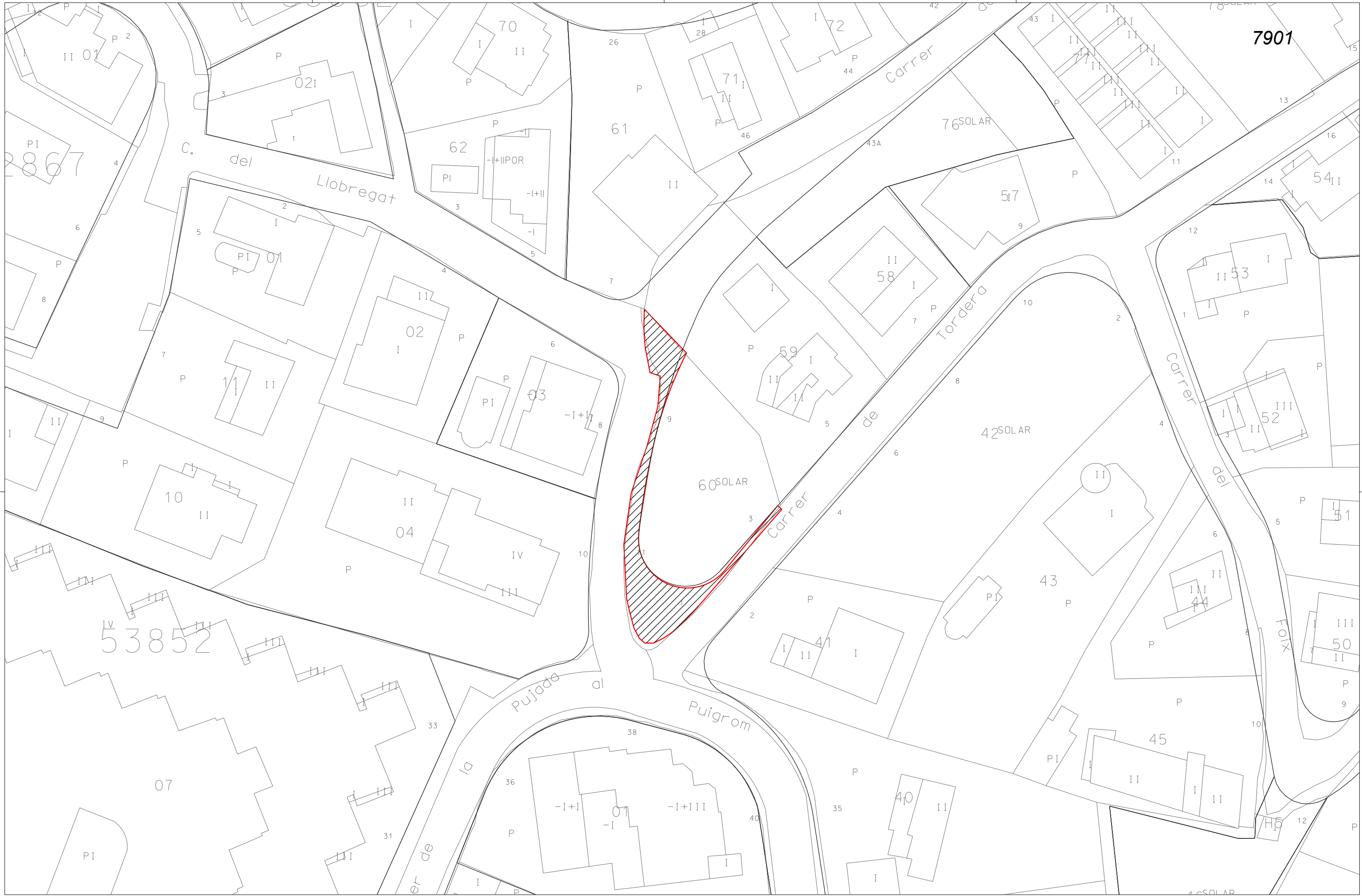
Carles Pàramo i Ponsatí
 Alcalde president

Fco Luis Muñoz Cameo
 Secretari General

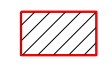
Eduardo Peña Haitz
 En representació dels Srs. Segalas
 Propietaris



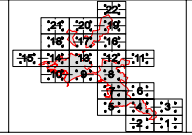




Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
AJUNTAMENT DE ROSES



Vialitat a cedir 178,63 m2



CONVENI 15. ZONA QUANA. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

0 2,5 5 7,5 m. A3: 1/500

CONVENI URBANÍSTIC A L'ÀMBIT DE L'HOTEL SANT MARC

A Roses a, el dia 28 de novembre del 2006

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo i Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Jose Maria Moyano Casanovas, major d'edat, amb DNI 77.961.369-V, veí de Roses, amb domicili al carrer Cervera nº 2.
- Juan Marull Darnés, major d'edat, amb DNI 46.305.481, veí de Roses, amb domicili a l'Avinguda Nord nº 45.

ACTÚEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Jose Maria Moyano Casanovas i Juan Marull Darnés, en representació de la mercantil HOTELS ROSINCS S.L., amb NIF B-31177553 i domicili social a l'Avinguda Nord 45 de Roses, segons acrediten amb l'aportació de l'escriptura de poders que s'adjunta.

Jose Maria Moyano Casanovas, y Juan Marull Darnés, en representació de la mercantil SANTA MARGARITA PARK S.L., amb NIF B-31177553 i domicili social a l'Avinguda Nord 45 de Roses, segons acrediten amb l'aportació de l'escriptura de poders que s'adjunta.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que l'entitat HOTELS ROSINCS SL és propietària de la següent finca:

Finca 16.229, llibre 234, tom 2.286, foli 1, amb la descripció següent: "Edifici de planta circular con una vivienda aneja construido sobre una parcela de 1.089 m2 de superficie, señalada cone el número RODO de la Urbanización de Santa Margarita, hoy calle Roca

Grossa, 1, en el término municipal de Roses. El edificio está compuesto por un tejado de teja árabe y paredes en parte de mampostería y en parte de luna de cristal y marcos de madera. La cubierta está sustentada por armaduras y pilares metálicos, el forjado del piso, que se ha levantado un metro veinte centímetros del nivel de rasante de la calle está formado por un entramado de jácenas metálicas soportadas por un muro perimetral de hormigón armado: la vivienda aneja al edificio circular se compone de sala de estar, cocina tipo americana, dos dormitorios, un baño y un patio de luces. Entre esta edificación y la circular existe una nave almacén cubierta con terraza a la catalana y unos aseos que tienen su acceso por la zona circular del edificio. El conjunto de edificaciones tiene una superficie edificada de 426 m2 y linda: Norte: calle Roca Petita y calle Roca Grossa; Sur, calle Roca Plana; Este, calle Roca Grossa; y Oeste, calle Roca Petita".

Referència cadastral 2592701EG1729S, de 1.152,00 m2 de superfície segons cadastre i 1.180,97 segons realitat.

Segon.- Que la mercantil SANTA MARGARITA PARK, SL és propietària de la següent finca:

Finca: 19.339, tom 2479, llibre 285, foli 1, amb la següent descripció: "Parcela de terreno destinada a edificaciónm sita en el término municipal de Roses, urbanización Santa Margarita, señalada en el plano particular de la urbanización con el símbolo ES. Tiene una superficie de tres mil ochocientos ochenta metros cuadrados. Linda: Norte, avenida de la Bocada; Sur, calle Roca Grossa; y Oeste calle Roca Plana."

Referència cadastral 2592201EG1729S, i una superfície de 3.678,00 m2 segons cadastre.

Tercer.- El PGOU vigent classifica les finques com a sòl urbà consolidat i els atorga la qualificació 8 a) de Santa Margarita.

Quart.- L'Ajuntament de Roses està tramitant la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per tal d'adaptar-lo a les noves determinacions de la legislació urbanística vigent, i en el document aprovat inicialment en data 6 de juny de 2006, aquestes dues parcel·les s'integren en un sector a desenvolupar mitjançant un Pla Especial Urbanístic.

Cinquè.- En data 15 d'octubre del 2004 les societats LOTERLAND TRADE SL y SANTA MARGARITA PARK S.L. van presentar a tràmit una proposta de modificació puntual del pla general amb l'objectiu de poder agrupar les seves dues parcel·les i requalificar part de la finca 2592701EG1729S (en la confluència dels carrers Roca Grossa i Roca Plana) com a zona verda. Així mateix, aquest canvi suposaria la desaparició de l'edifici Dancing Barú, el qual resulta completament inadequat a l'entorn.

Sisè.- Per altra banda, es proposa mantenir el volum edificat de l'Hotel Sant Marc, d'acord amb allò establert per l'article 102.4 del DL 1/2005, relatiu a les construccions en volum disconforme amb el planejament, als quals s'han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús d'acord amb les determinacions del nou planejament. El volum emergent de l'actual edifici no s'alteraria, si bé l'última planta construïda que en l'actualitat es destina a habitacions del personal es proposa destinar-la a habitacions de l'Hotel. Cal recordar que segons les dades del Cadastre d'Urbana de Roses, aquest Hotel té un sostre edificat d'11.512 m2



Sota la base de respectar l'edificació de l'actual Hotel en les condicions esmentades, construïda fa més de vint anys, es proposa renunciar a construir tota una edificabilitat potencial que el PGOU permetia per a la parcel·la que ocupa la sala de festes Dancing Barú que era de 1.612,80 m² (1.152,00 m² de sòl x 1,4 m²/m²) a desenvolupar en PB+ 5PP, i destinar-la a ús residencial en apartaments de 40 m², la qual cosa faria un total de 40 apartaments, i s'optaria per construir únicament un cos auxiliar de l'Hotel de 472 m², en una única planta, destinat a serveis complementaris.

Setè.- L'Ajuntament de Roses està tramitant la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, i en aquest context ambdues parts

P A C T E N

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és determinar una reordenació per a les parcel·les cadastrals 25922201EG1729S i 2592701EG1729S i la substitució del carrer Roca Petita per una nova zona verda, constituint una única parcel·la apta per a ser destinada a ús hotelier i serveis complementaris.

Segon.- L'Ajuntament de Roses recollirà en el POUM la qualificació urbanística del vial Roca Petita com a edificable, per tal d'agrupar-la a la cadastral 2592201EG1729S, en la que hi ha construït l'Hotel Sant Marc i, en compensació, es modifica la qualificació d'una porció de terreny de la mateixa superfície (934,78 m²) de la finca cadastral 2592701EG1729S, ocupada actualment pel Dancing Barú, per destinar-la a sistema públic de Parc Urbà i Aparcament de nova creació.

Tercer.- En aquest nou espai agrupat a la parcel·la de l'Hotel Sant Marc s'hi permetrà la construcció d'una edificació auxiliar, de planta baixa destinada a serveis complementaris de l'hotel i en la planta soterrània s'hi podrà ubicar un gimnàs, amb els següents paràmetres:

Alçada	5,50 metres
Número de plantes	Planta baixa
Coberta	Plana
Ocupació màxima	40%
Sostre edificable	472,00 m ²
Separació a l'Hotel	adossada
Separació a vials	4 metres
Usos	Auxiliar s i complementaris a l'ús hotelier

Quart.- Per sota de la planta baixa es construirà una planta soterrani destinada a sala de gimnàstica de l'Hotel. El soterrani no sobrepasarà la projecció vertical de la planta baixa i el seu sostre se situarà a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior.

Cinquè.- S'acorda mantenir l'actual volum edificable de l'Hotel Sant Marc, d'acord amb allò establert per l'article 102.4 del DL 1/2005, relatiu a les construccions en volum disconforme amb el planejament, als quals s'han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús d'acord amb les determinacions del nou planejament. El volum emergent de



l'actual edifici no s'altera, si bé l'última planta construïda que en l'actualitat es destina a habitacions del personal es destinarà a habitacions de l'Hotel.

Sisè.- Una vegada aprovat definitivament el POUM amb les noves qualificacions urbanístiques, s'estableix el termini màxim d'un any per incoar un expedient administratiu de permuta, que permeti el canvi de titularitats d'ambdues finques.

Setè.- Així mateix, HOTELS ROSINCS SL i SANTA MARGARITA PARK, SL redactaran un projecte d'urbanització de la zona verda permutada amb l'Ajuntament, i l'executaran al seu càrrec assumint també la reposició dels serveis afectats que actualment discorren pel carrer Roca Petita, en el termini d'un any des del finiment de l'expedient de permuta. Aquest projecte preveurà també l'enderroc de l'edifici Dancing Barú.

L'autorització de les obres d'adequació de l'última planta de l'Hotel i de la construcció de volum destinat a dependències de l'hotel, resta condicionada a la formalització de la permuta i la urbanització de la zona verda de nova creació.

Vuitè.- Ja que la parcel·la resultant gaudeix de tots els serveis urbanístics i està connectada a les xarxes generals de l'Ajuntament, tenint la consideració de sòl urbà consolidat, i d'acord amb l'article 112.1 del Decret Legislatiu 1/2005 no caldrà delimitar cap Polígon d'Actuació, ja que no cal procedir a posar en marxa cap mecanisme d'equidistribució de càrregues o gravàmens dins del sector.

Tanmateix, en cas que per qualsevol causa, s'autoritzi el canvi d'ús d'hotel a residencial plurifamiliar caldrà, amb caràcter previ, delimitar un polígon d'actuació que comprendrà únicament la finca de l'Hotel, als efectes de concretar la cessió a favor de l'Ajuntament el 10% d'aprofitament mig de la finca, i preveure les reserves del 20% per habitatge de protecció pública i del 10% per altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, o el que estableixi la normativa urbanística aplicable en aquell moment.

Aquesta reserva es podrà localitzar en una altra finca més idònia per aquest fi, la qual es determinarà amb la delimitació del polígon.

Novè.- Aquest conveni consta de quatre pàgines i la següent documentació gràfica:

1. Planejament vigent
2. Planejament proposat

Desè.- L'eficàcia d'aquest conveni resta condicionada suspensivament a la seva ratificació pel Ple de la corporació i a l'aprovació definitiva del POUM, així com a l'informe favorable de la Direcció General de l'Administració Local en relació a la permuta.

Les entitats HOTEL ROSINCS SL SL i SANTA MARGARITA PARK, SL autoritzen l'Ajuntament de Roses a inscriure'l al Registre de la Propietat als efectes previstos a l'article 27.3 del D305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme.



I en prova de conformitat se signa el present conveni, en quatre exemplars i a un sol efecte, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

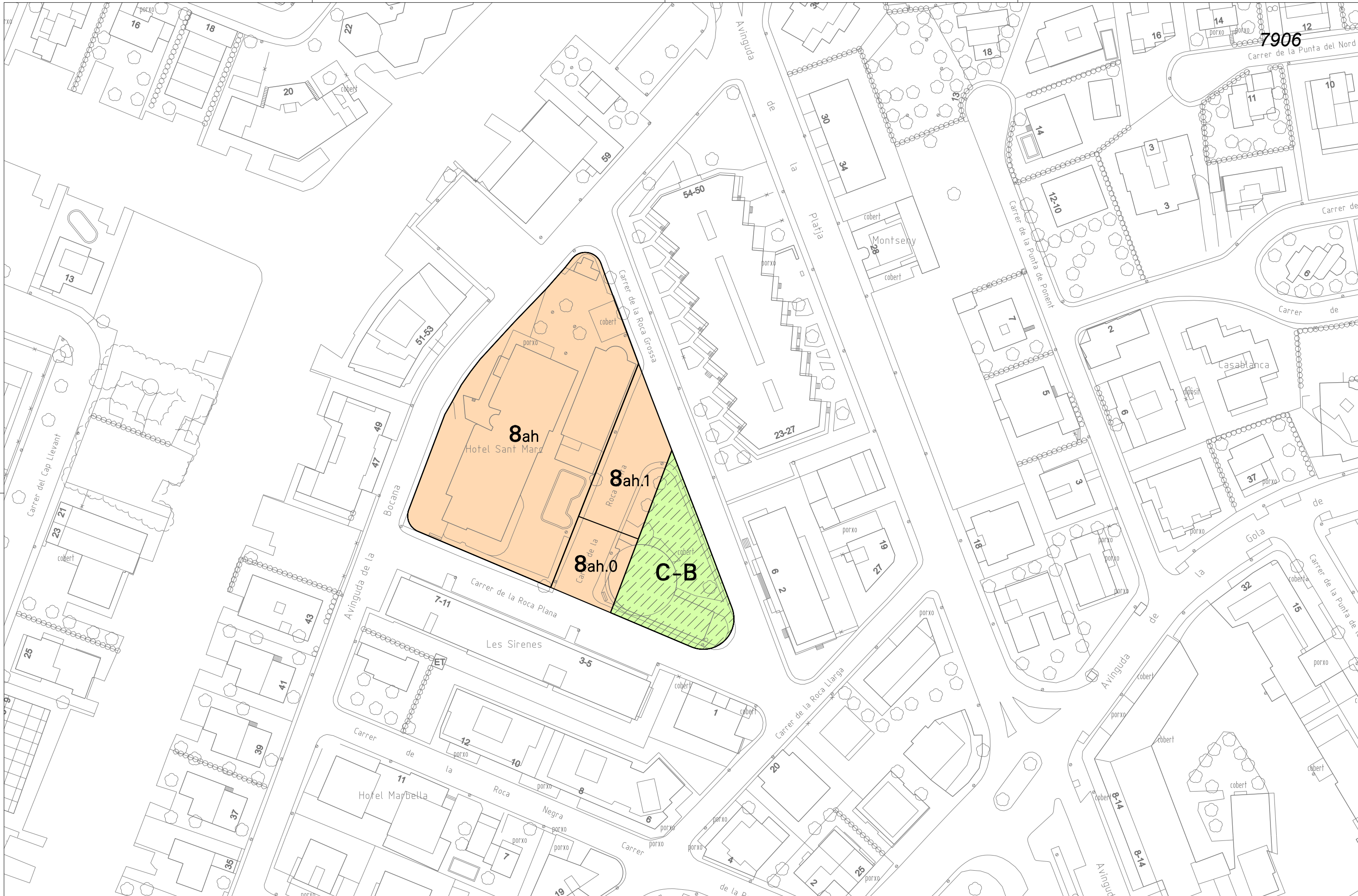
Carles Pàramo i Ponsetí
Alcalde president

Fco Luis Muñoz Cameo
Secretari General

Jose Maria Moyano Casanovas
Joan Marull Darnés
HOTELS ROSINCS, SL

Jose Maria Moyano Casanovas
Joan Marull Darnés
SANTA MARGARITA PARK, SA

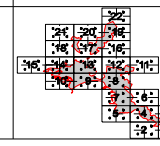




7906



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
AJUNTAMENT DE ROSES



CONVENI 26. HOTEL SANT MARC.
ZONIFICACIÓ POUM

AS: 1/1.000

CONVENI URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT DÍAZ PACHECO, 37

A Roses, el dia 18 d'octubre de 2006.

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Josep Payra Alborni, amb DNI 40.419.217-Y i domicili a Figueres, carrer Tamarius Roses, núm.20.
- Norbert Llistosella Felip, amb DNI 40.414.733-F i domicili a Roses, Carretera del Far número 23.

ACTUEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Josep Payra Alborni i Norbert Llistosella Felip, actuant en nom propi, com a propietaris de la finca objecte d'aquest conveni, segons escriptura de compravenda atorgada pel Notari de Figueres, el senyor Miguel Ángel Vera Moreno, el dia 14 d'abril de 2004.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que els senyors Payra i Llistosella són propietaris proindivís d'una finca situada al carrer Díaz Pacheco 37 de "Canyelles Petites", de superfície dos mil set-cents quaranta metres quadrats, que llista: al Nord, amb la finca matriu de la qual prové, amb una extensió de cinquanta-nou metres; al Sud, José Cruz Conesa i Javier Casals; a l'Est, finca matriu i José Cruz Conesa; i a l'Oest, Avinguda Díaz Pacheco.

Dades registrals: Tom 1.679, Llibre 67 de Roses, foli 88, Finca núm. 3309

Càrregues: Segons certificació de domini i càrregues de data 10 d'octubre de 2006 la finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, i així ho manifesta també la propietat.



Segon.- Que els senyors Payra i Llistosella van presentar escrit d'al·legacions al text inicialment aprovat del POUM, sol·licitant que se'ls permetés la construcció d'habitatges aparellats o bifamiliars a cada meitat de parcel·la, mantenint els paràmetres del planejament vigent. Van presentar en aquest sentit un projecte, redactat per arquitecte, que manté la l'edificabilitat màxima i la façana mínima, variant únicament la densitat del nombre d'habitatges.

Tercer.- Que el PGOU vigent classifica el sòl com a sòl urbà consolidat, zona 6, subzona b.

Quart.- Que al document d'aprovació inicial del POUM que s'està tramitant es qualifica la parcel·la descrita en el manifest primer amb la clau 6c.2.3, zona d'habitatge unifamiliar.

Cinquè.- Donades les particulars característiques de la parcel·la, que compta amb una superfície segons recent medició de 2.854,23 m2 però amb un front de només 28,87 m, es considera convenient arribar a un consens a fi de no malbaratar les possibilitats del solar.

És en aquest marc que ambdues parts venen a signar aquest conveni amb els següents

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és regular els paràmetres d'edificabilitat i d'alineació de la parcel·la situada a l'Avinguda Díaz Pacheco 37 amb la finalitat de poder-hi edificar més d'un habitatge.

Segon.- L'Ajuntament recollirà en el document del POUM la qualificació urbanística del solar amb referència cadastral núm 1000001EG1810S001MH amb la clau 6c.2.3, mantenint-se, per tant zonificació i els paràmetres de:

- Superfície mínima de parcel·la: 800 m2
- Front mínim de façana: 15 m

Tercer .- Es permetrà la construcció de dos habitatges unifamiliars i, a fi d'aconseguir el front de parcel·la adequat, es cedirà, per part de la propietat, respecte l'alineació a l'Avinguda Díaz Pacheco, una franja de 6 m que s'urbanitzarà com a eixample de vorera, garantint l'entrada a les dues finques.

Aquest espai es cedirà urbanitzat, mantenint una pendent màxima del 4% i realitzant-hi les obres de fàbrica necessàries per la contenció de les terres de les finques veïnes, així com altres criteris que puguin establir els serveis tècnics en el moment de concessió de la llicència d'obres.

Tal i com es preveu a l'article 124 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la cessió de la franja assenyaldada es realitzarà de forma gratuïta i lliure de càrregues, renunciant els cedents a qualsevol futur procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues.



Quart.- Els senyors Payra i Llistosella disposaran, des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM, del termini d'un mes, prèvia segregació, per procedir a la cessió, mitjançant document administratiu, de la franja de 6 metres descrita en el pacte tercer, i del termini màxim d'un any, a partir de dita cessió, per sol·licitar la llicència d'obres corresponent. Posteriorment, disposaran d'un termini màxim de dos anys per poder executar el projecte a partir dels paràmetres pactats.

Cinquè.- A fi de garantir l'efectiva cessió de terreny i execució de les obres dintre els terminis assenyalats a l'antecedent cinquè, els senyors Payra i Llistosella presentaran un aval per import de 45.000 €, abans del dia 27 d'octubre de 2006 (inclòs) amb caràcter previ al tràmit d'informació pública del present conveni.

En cas de no efectuar-se la cessió de forma voluntària en el termini fixat, l'Ajuntament podrà procedir a l'ocupació directa de la franja objecte de cessió mitjançant el mecanisme d'execució subsidiària, previst per l'art. 98 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu comú, i executar l'aval simultàniament per tal de realitzar-hi les obres d'urbanització amb càrrec a aquest aval.

Sisè.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva aprovació pel Ple de la corporació i a l'aprovació definitiva del POUM.

Setè.- Els senyors Payrà i Llistosella autoritzen l'Ajuntament a inscriure el present conveni al registre de la propietat a partir del moment de la seva signatura. Així mateix, es comprometen a fer constar les característiques d'aquest conveni en les eventuales transmissions del terreny afectat.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en quatre exemplars, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació del POUM que es tramita.

Carles Pàramo i Ponsetí
Alcalde President

Frcó. Luis Muñoz Cameo
Secretari General

Josep Payrà
Propietari

Norbert LListosella
Propietari



CONVENI URBANÍSTIC A L'ÀMBIT DEL CARRER SANT LUCAR NÚM 6

A Roses, el dia 30 d'octubre de 2006

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Gerardo Carrión Moro, amb DNI núm 00196544 D i domicili a Roses, carrer Pica d'Estats núm 11-13.

ACTUEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Gerardo Carrión Moro, actuant en nom propi com a propietari de la finca objecte d'aquest conveni, per adjudicació, mitjançant testimoni de l'auto expedid pel Jutjat de 1^a Instància núm.1 de Figueres, el 18 de gener de 2006.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que el Sr. Carrión és propietari de la finca, situada al carrer Sant Lucar la Major 6, que correspon a la parcel·la cadastral núm 6574214EG1767S0001BS d'una superfície segons cadastre de 2.417,07 m², i segons el registre, 2444,80 m².

Dades registrals: Tom, Llibre, foli, Finca

"Urbana: parcel·la de terreny situada en el terme municipal de Roses, procedent del denominat Mas Marés, de superfície dos mil quatre-cents quaranta quatre metres, vuitanta decímetres quadrats (2444,80 m²). Llinda: al Nord, reste de finca de la que se segrega; Sud, amb paret de prop de la finca Molí Blau de Michele Ripoll; Est, Miguel Linares Rodríguez, mitjançant riera; i Oest, Avinguda San Lucar la Major".

Segons certificació de domini i càrregues de data 3 de d'octubre de 2006 la finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, i així ho manifesta també la propietat.



Segon.- Que el Sr. Carrión va presentar escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial del POUM sol·licitant que al solar descrit al manifest primer, i que el POUM qualifica d'equipaments (D2-3-4-6), s'hi permeti l'ús residencial a la seva superfície.

Tercer.- Que l'article 34.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme, estableix que en sòl urbà el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat als vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades.

És en aquest marc que ambdues parts venen a signar aquest conveni amb els següents

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és establir la qualificació urbanística de la finca descrita al punt primer de manifestacions, que permeti un ús residencial a la seva superfície mantenint l'afectació de sistema d'aparcaments en el subsòl, així com els corresponents paràmetres urbanístics reguladors.

Segon.- El Sr. Carrión Moro cedirà a l'Ajuntament de Roses, en concepte de cessió gratuïta i lliure de càrregues, una planta subterrània construïda a la finca del carrer Sant Lucar la Major núm 6.

Aquesta planta subterrània tindrà una superfície de 2.444,80 m² construïts i estarà situada el més proper possible a nivell de carrer.

En l'escriptura de divisió de propietat horitzontal s'establiran les corresponents servituds de pas per permetre els accessos a l'aparcament soterrani.

Tercer.- Les dimensions de les places d'aparcament i dels passos per vehicles hauran de complir els paràmetres definits en el POUM.

Així mateix, s'haurà de garantir el recorregut i el nivell d'accessibilitat adaptats del recinte i, mitjançant els diferents elements constructius, la seva correcta estanquitat a l'aigua, així com la seva possible evacuació en cas de sinistre.

La resta de característiques d'aquesta planta soterrània es determinaran en el projecte constructiu de l'edifici, d'acord amb la memòria de qualitats que s'adjunta al present conveni.

Quart.- Degut al desnivell de la parcel·la es preveu la possibilitat de construir una planta d'aparcament semisoterrada, tal com es grafia en el plànol adjunt de proposta d'ordenació.





Ajuntament de Roses
 Planejament i obra pública

Cinquè.- El Sr. Carrión disposarà del termini màxim d'un any (1) des de l'aprovació definitiva del POUM, prèvia cessió de la part del subsòl destinada a sistema d'aparcaments, per a sol·licitar la llicència d'obres que permeti executar el projecte conforme als paràmetres i criteris pactats, així com la declaració d'obra nova; i del termini màxim de tres anys (3) per a l'execució d'aquestes obres.

Sisè.- L'incompliment de l'obligació de construir dintre dels terminis assenyalats en el punt anterior, podrà comportar l'expropiació o la venda forçosa del solar per part de l'Ajuntament de Roses mitjançant la subhasta pública, segons el que es preveu en els arts. 167 a 172 del DL 1/2005, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Setè.- L'Ajuntament qualificarà en el document del POUM la finca amb referència cadastral 6574214EG1767S0001BS d'ús residencial, permetent construir un habitatge plurifamiliar aïllat de planta baixa i més dues plantes pis (PB+2PP), amb els següents paràmetres:

- Edificabilitat de 0,65 m2/m2.
- Sostre 1.590,00 m2.
- Ocupació 35%
- Núm. de plantes: 3
- Els habitatges tindran una superfície mitja de 70 m2 construïts, incloent els elements comuns de l'edifici

Vuitè.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva aprovació pel Ple de la corporació i a l'aprovació definitiva del POUM.

Novè.- El Sr. Carrión autoritza l'Ajuntament a inscriure'l al registre de la propietat a partir del moment de la seva signatura. Així mateix, es compromet a fer constar les característiques d'aquest conveni en les eventuais transmissions del terreny afectat.

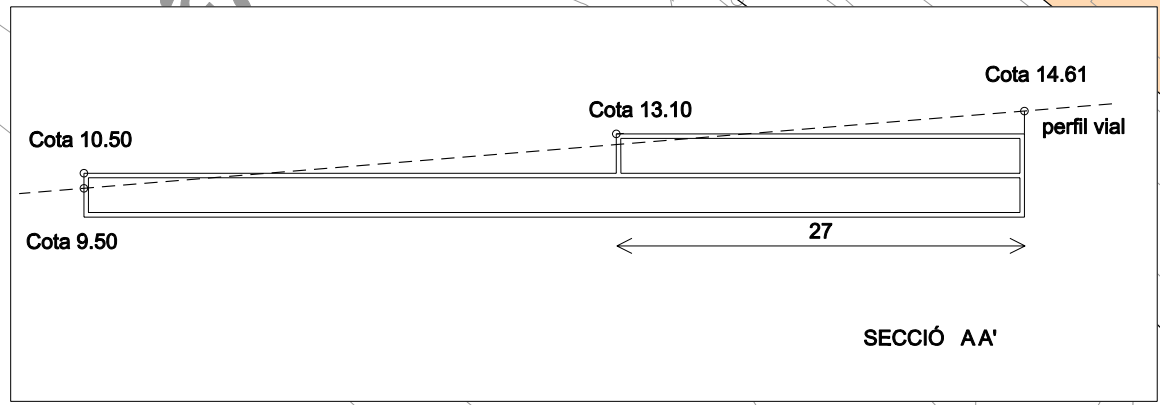
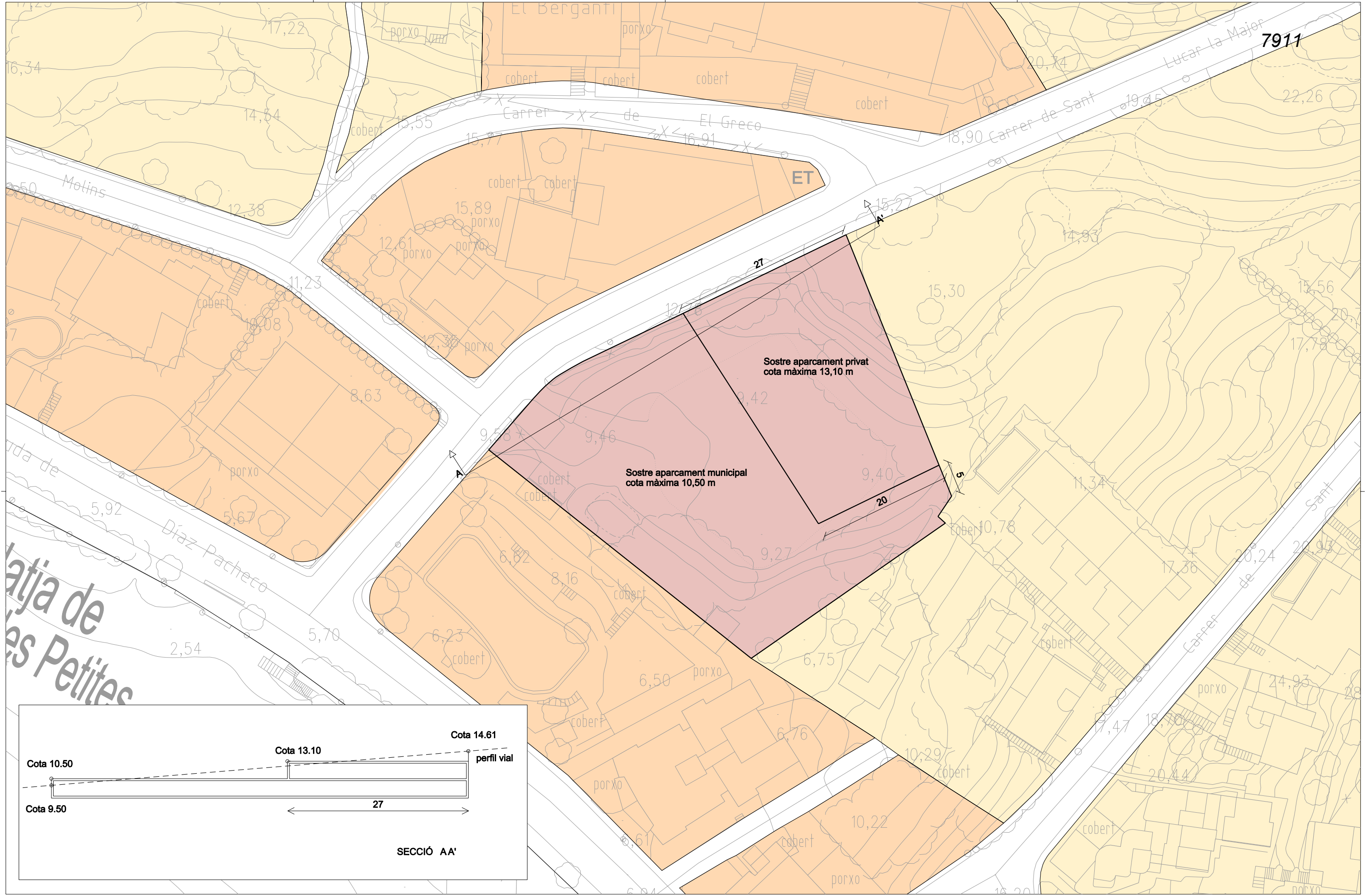
I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en triplicat exemplar, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació del POUM que es tramita.

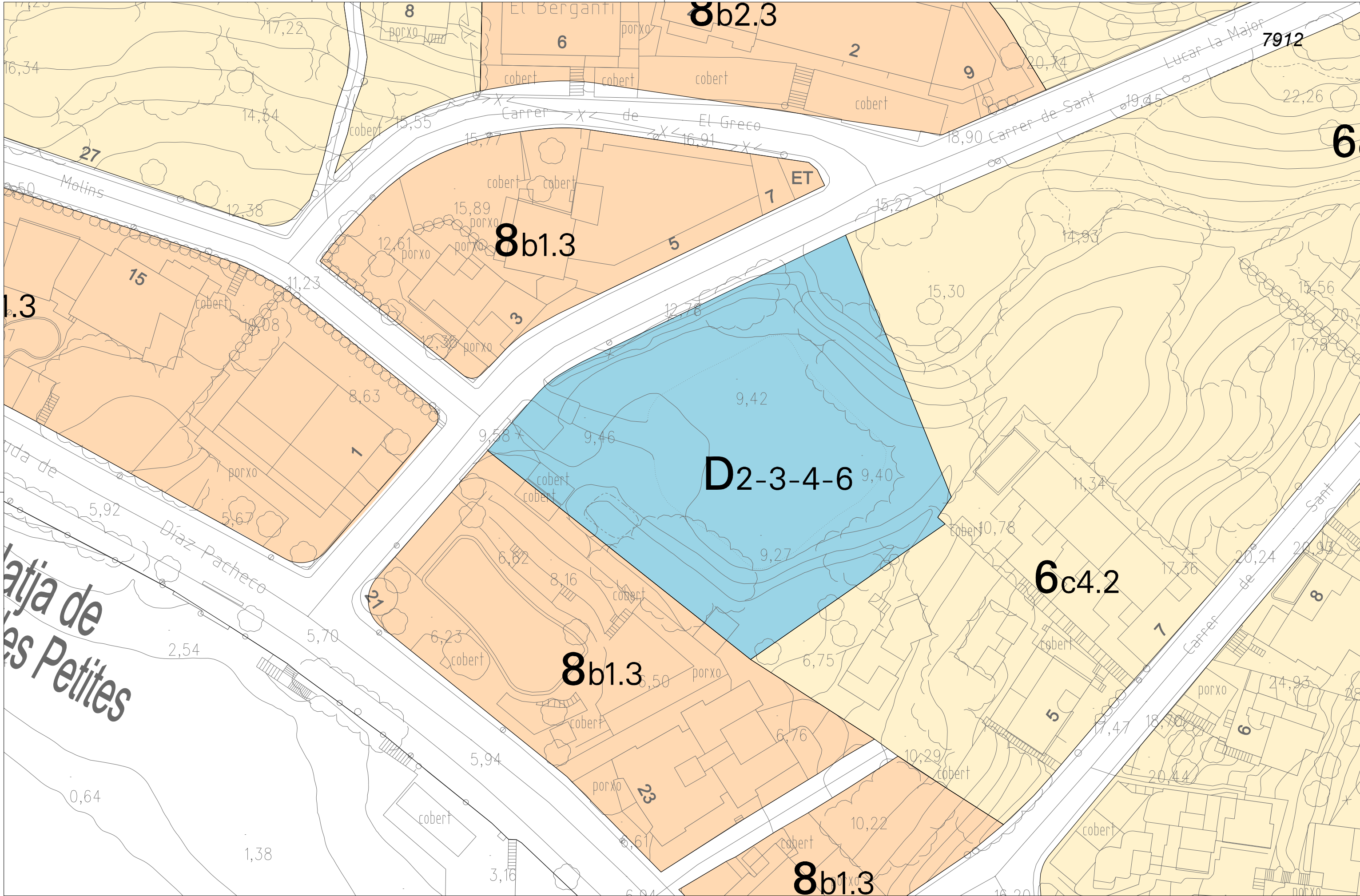
Carles Pàramo i Ponsetí
 Alcalde president

Fco Luis Muñoz Cameo
 Secretari General

Gerardo Carrión Moro
 Propietari







MEMORIA DE QUALITATS

Solar carrer Sant Lucar núm.6. Roses.

Roses a 23 d'octubre de 2006.

CIMENTACIÓ

Murs de contenció de formigó armat en soterrani amb els forats corresponents de l'ascensor i un pou de bombeig per cada sector del bloc situat entre juntes de dilatació. Cimentació segons estudi geotècnic, tot dimensionat segons normativa vigent.

ESTRUCTURA

Estructura de pilars i bigues de hormigó armat i forjats unidireccionals i reticulars, complint normativa vigent. Els pilars es disposaran amb llums superiors a 5 metres i de forma regular, permetent la bona maniobra dels vehicles

TANCAMENTS

Es definiran en el projecte executiu

REVESTIMIENTS

PAVIMENTS

En banys, ceràmica de gres i mides de 30x30. Es col·locaran amb ciment cola y llana dentada sobre una chapa de morter previa. Els sòcols seran de 90 cm d'alçada del mateix material, rematats amb un perfil d'inoxidable de 25x25 mm.

ENRAJOLATS

En banys, gres pasta blanca, acabat esmaltat blanc. Rematats amb un perfil d'inoxidable de 15x15 mm.

FALÇOS SOSTRES

Falços sostres registrables amb guies vistes i plaques de guix llises de 60x60 cm.

PARAMENTS INTERIORS

Paraments verticals de la zona d'aparcament acabat remolinat i pintat de color blanc, pilars de colors vius i murs perimetrals amb una banda de senyalització a 140 cm d'alçada de 25 cm d'amplada. Es col·locaran malles tipus "malla text" abans d'adreçar o enguixar zones amb canvis de materials.

PINTURA

Pintura plàstica en parets y sostres de la casa VALENTINE tipus Valon Premium o equivalent.

INSTALACIONES

INSTALACIÓ D'ELECTRICITAT

Instal·lació segons REBT.

INSTALACIÓ GARATGE

Porta seccional automàtica, comandada a distància i detector del pas de vehicles en el interior i en l'exterior. Instal·lació d'il·luminació amb làmpares de fluorescència estanques, amb encesa d'un 20% fixe i la resta amb minuter. Amb un nivell d'il·luminació mínim a un metre del paviment de 400 lux. Il·luminació d'emergència. Quadre de bombes de extracció d'aigua amb dues bombes a cada pou i encesa alternativa. Ventilació del garatge d'acord amb el reglament de baixa tensió i normativa d'incendis.

El paviment del soterrani serà d'acabat en formigó llis (passat amb helicópter, previ afegit de 4Kgr/m² de pols de quarç amb les correspondents juntes de dilatació segellades o duroplastica) Es realitzarà el marcat de places d'aparcament i la numeració de les mateixes amb pintura de dos components.

Els sostres del garaje haurà de tenir una alçada mínima incloses les conduccions de sanejaments i altres instal·lacions de 2'35 de llum de pas.

Els sostres s'acabaran amb una pintura plàstica de la casa VALENTINE tipo Valon Premium o equivalent.

Les rampes dels soterranis hauran de quedar reglejades i amb un acabat antilliscant. Es disposaran amb una pendent no superior al 18%

Els pous d'ascensor es connectaran amb un tub de 110 de diàmetre al pou de bombeig.

Cada grup de bombes de bombeig es compondrà de dues bombes d'encesa alternativa i una capacitat mínima de 50.000 litres/hora.

Les bombes seran d'acer inoxidable tipus brufos.

Preinstal·lació dels mecanismes de control d'accés i pagament.

TELECOMUNICACIONS

Instal·lació de porter electrònic i antena parabòlica comunitaria de TV. L'oficina s'equiparà amb tres preses de telefonia

BANYS

Es preveurà un bany públic adaptat; un altre per a homes amb un inodor, dos urinaris i dos lavabos i un altre per a dones amb dos inodors i dos lavabos.

Sanitaris model Meridian, marca Roca, en blanc.

Griferia accionada amb pulsador tipus presto o equivalent.

S'equiparan amb els complementos necessaris de la marca mediclinics o equivalent, realitzats en acer inoxidable com saboneres ref. DJ0111CS, secador de mans per aire ref. EO5ACS, dispensador de paper ref. PR0783CS, i una superfície de mirall per rentamans mínima de 1 m². Els banys adaptats disposaran de barres de recolçament en acer inoxidable acabat mate.

FUSTERIES

Segons projecte executiu

COBERTES

Totes les terrasses disposaran d'un sobrexidor connectat directament a l'exterior de forma que en cas de taponament del desguàs l'aigua de pluja mai pugui entrar A l'interior de l'aparcament.

Les cobertes s'impermeabilitzaran amb tela polimèrica de 4Kg/m² mÉs tela geotèxtil, capa de morter de 3 cm de gruix i l'acabaT del paviment.

Les cObertes tindran un pendent mínim d'un 3%.

ESPAIS COMUNS

Els recorreguts d'accés peatonal compliran les normatives d'accessibilitat, i en cas de necessitar ascensor estaran acabats en l'interior d'acer inoxidable, mirall i paviment d'alt trànsit.

Els armaris de comptadors d'aigua, llum, gas y telecomunicacions es situaran en un espai de fàcil accés.

La porta d'entrada peatonal es realitzarà amb perfil·leria d'alumini de secció suficient per a registrar l'alt trànsit, amb vidres de seguretat i porter electrònic. Incorporarà les busties que tindran accés lliure desde l'exterior.

Quedaran resoltes totes les escameses de gas, llum, telecomunicacions, aigua i hidrants de tot l'edifici.

Existirà un recinte o sala de neteja amb un abocador i punt d'aigua, tancat, pel manteniment del garatge, que serà d'us exclusiu municipal.

INSTALACIÓ DE FONTANERIA

Realitzades amb tub de polipropilè tipus wirsbo o equivalent convenientment protegit.

Aixetes de pas en cada estància humida, aixetes en cada flexor de connexió.

Flexors de connexió d'acer inoxidable i florons de llautó cromat.

Sifons de llautó cromat.

Florons de llautó cromat en desguassos.

VENTILACIONS Y EXTRACCIÓ DE FUMS

Les ventilacions dels serveis interiors es realitzaran amb conductes d'acer galvanitzat fins la coberta.

Caldrà assegurar una renovació d'aire de 1.200 m³/h

CABINA DE CONTROL I OFICINA

Es preveurà un espai de control pel pagament de l'aparcament de 7,00 m² i una oficina adjunta de 7,00 m². Es situarà proper a la porta de vehicles i de manera que es pugui controlar la major part de l'aparcament.

Les parets s'acabaran enguixades. S'equiparà amb instal·lacions de telefonia, electricitat, equips d'il·luminació.

Es preveuran les connexions amb els control d'accés de vehicles, barres, pagament automàtic, etc.

S'ubicarà el quadre de control elèctric i el comandament d'altres instal·lacions que siguin necessàries.

VARIS

Es realitzaran el corresponent projecte d'activitat amb la justificació de les normatives vigents. Es desenvoluparan les instal·lacions que aquest defineixi.

Assegurança de responsabilitat decenal, que garanteix l'estabilitat de l'estructura durant els deu anys següents a la finalització de la construcció.

En cas que fora necessari s'establiran drets de pas per assegurar l'accés a l'aparcament municipal.

Roses a 25 d'octubre de 2006.

Ref/ei

CONVENI URBANÍSTIC DE PLANEJAMENT A L'ÀMBIT DE L'HOTEL VISTABELLA

A Roses, 19 de desembre de 2008

COMPAREIXEN

D'una banda

Magda Casamitjana Aguilà, alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Roses, en virtut del que disposa l'article 53 del 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.

Frcó Luis Muñoz Cameo, Secretari General de l'Ajuntament de Roses, en virtut del que estableix l'article 3 e) del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual es regula el règim jurídic dels Funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional

De l'altra

Peter-Karl Veitl, major d'edat, veí de Roses, carrer Díaz Pacheco, número 32, baixos, titular del DNI/NIF X0175885G, actuant en nom propi i representació de la companyia mercantil Hotel Vistabella Canyelles SL, amb NIF B17654740, segons poder que s'adjunta.

MANIFESTEN

PRIMER.- Que el senyor Peter Karl Veitl, en 3/5 parts, i la mercantil Hotel Vistabella Canyelles SL, en 2/5 parts, són propietaris de la finca que a continuació es descriu:

Urbana: un terreny en el terme municipal de Roses, territori Canyelles Petites, avui Avinguda Díaz Pacheco, 26 i 51, amb una superfície de cinc mil cent cinquanta dos metres, cinquanta decímetres quaderats, dintre de la qual existeix un edifici destinat a hotel, conegut per "Hotel Vistabella" compost de planta baixa de 860,90 m², una planta primera alta de 819,20 m² i una segona planta alta de 774,60 m², cobert de terrat, estant destinada la resta del terreny a jardí. L'indica en el seu conjunt: Nord, part amb Pierre Bernadet i en part, amb Jose Coma Abel i Jose Maria Llensa; Sur, amb successors de Cruz Conesa, en part on existeix una escala i en part amb zona marítima; Est, camí del Far a l'Almadrava, avui Avinguda Díaz Pacheco, amb José Coma Abel, José Maria Llensa i Ramón Llensa; i Oest, zona marítima. Està travessada per la carretera de Roses a l'Almadrava, avui Avda. Díaz Pacheco.

Consta inscrita al Registre de la propietat de Roses al Tom 2525, llibre 296, Foli 123, Finca 20180.

Referència cadastral: 6969010EG1766N0001EP i 6671047EG 1767S0001ZS (Av. Díaz Pacheco, 26 i 51).

Superfície: 5278,46 m²

Càrregues: segons manifesta la propietat la finca es troba lliure de càrregues i gravamens.

SEGON.- Que el planejament vigent atribueix els següents paràmetres urbanístics a les parcel·les descrites al punt anterior:

PGOU 1993	PARCEL·LA HOTEL	PARCEL·LA APARCAMENT
Zonificació	8 H.a	6d(3*)
Tipologia edificatòria	Aïllada	aïllada
Parcel·la mínima	600 m ²	1.000
Ocupació màxima	35%	25%
Nombre de plantes	PB+3PP	PB+PP
Alçada reguladora	12,40 m	6,50 m
Edificabilitat	1,20 m ² st/m ² s	0,35 m ² st/m ² s
Sostre	3.910,85 m ²	706,79 m ²
Edificacions auxiliars	5%	-

TERCER.- Degut a la proximitat de la parcel·la 1 (parcel·la de l'Hotel) a la zona costanera l'afectació de la zona marítime-terrestre no permet esgotar l'edificabilitat amb la preexistència edificatòria actual;

QUART.- Per altra banda, la parcel·la de l'altre costat de la carretera, que actualment està qualificada amb la zona 6 d(3*), de fet es destina a aparcament de l'hotel, motiu pel qual es proposa qualificar-la amb la mateixa clau hotelera, i així poder-hi ubicar elements de servei de l'hotel, com poden ser la bugaderia, l'aparcament, magatzems i similars, i al mateix temps ubicar-hi els aprofitaments que no es poden materialitzar en l'altra parcel·la, com a conseqüència de les afectacions per les servituds del domini públic marítime terrestre.

Es proposa una ordenació que permeti fer planta baixa més dues plantes pis a la parcel·la costat muntanya, ja que el solar que hi ha al costat oest compta amb una edificació de planta baixa i tres plantes pis. Si bé les plantes màximes permises en aquesta zona són planta baixa més planta pis, és cert que la proposta crea una gradació de més a menys alçades (quatre, tres i dos per l'edifici que es pugui construir al solar de l'altre costat - est), creant una transició gradual i no una ruptura visual traumàtica. A més, les parts acorden que l'edificació que es projecti haurà de ser permeable.

Per tot això, els compareixents acorden atorgar el present conveni urbanístic, d'acord amb les següents

PACTES

PRIMER.- L'objecte d'aquest conveni és donar la mateixa qualificació urbanística a les dues parcel·les descrites al punt primer de manifestacions, i donar-los un tractament com a parcel·la única discontinua, de manera que el còmput paramètric serà conjunt i unitari.



SEGON.- Es proposen els següents paràmetres urbanístics, que es recolliran en una clau específica a la normativa del POUM, dintre de la clau 5.2. CB, els quals es concretaran mitjançant la presentació d'un projecte d'ordenació volumètrica.

Clau 5.2.	Parcel·la costat mar	Parcel·la costat muntanya
Superfície	3.259,04 m ²	2.019,42
Edificabilitat	0,92 m ² /m ² (3.008,85 m ² st)	0,80 m ² /m ² (1.608,80 m ² st)
Ocupació	40%	40%
Nombre plantes	PB+3PP	PB+2PP

La resta de paràmetres bàsics i secundaris sense regulació específica (alçades, posició de l'edificació i condicions d'aparcament) es regiran per la regulació genèrica establerta al Títol V de la normativa urbanística del POUM.

Com que es fa un repartiment de l'aprofitament entre tota la finca registral, que es compon de dues cadastrals, caldrà inscriure al Registre de la Propietat que la finca registral 20180 té el caràcter d'indivisible.

S'estableix que, a la parcel·la costat muntanya, es deixarà, en tota la seva longitud, una franja de 5 metres d'ample des del límit de la carretera cap a l'interior de la parcel·la, la qual serà lliure d'edificació i no es podrà tancar, als efectes de garantir el pas de vianants. Pel que fa a la parcel·la costat mar, degut a la seva orografia i a l'obra existent (rampa d'entrada al garatge i muret) les parts acorden que aquest espai destinat a pas de vianants s'ajustarà tant com sigui possible a la realitat física del terreny per a garantir aquest pas, amb una amplada de 1,50 metres.

Finalment, pel que fa al sostre de la parcel·la costat mar, s'haurà d'enderrocar una superfície de 26,66 m² de sostre corresponents a construccions auxiliars.

TERCER.- Per altra banda, les parts acorden la cessió a l'Ajuntament del 10% d'aprofitament mig de l'àmbit (4.618 m² de sostre), segons valoració tècnica que consta a l'expedient del conveni, el qual s'haurà de substituir pel seu equivalent econòmic, ja que es tracta d'una parcel·la única i indivisible.

A aquests efectes, es calcula que el valor d'aquest sostre (4.618 m²) es tradueix en 444.084€, a raó de 96,16€/m², i per tant, el 10% són 44.408€, import que s'haurà d'abonar a l'Ajuntament com a requisit per a executar el polígon, abans de l'obtenció de qualsevol llicència.

QUART.- Així mateix, la mercantil Hotel Vistabella Canyelles SL, es compromet a constituir una servitud de pas a favor de l'Ajuntament de Roses, per donar accés al mar a través del pas que connecta l'Avinguda Diaz Pacheco amb el camí de Ronda que connecta amb la platja, a l'extrem oest de la parcel·la cadastral 6969010EG1766N, tal com es grafia en el plànol adjunt.

El compareixent es compromet a urbanitzar aquest passatge, que haurà de tenir una amplada de 1,5 metres, per tal de garantir-ne la seva utilització com a pas de vianants,



segons projecte d'urbanització que haurà de presentar a tràmit davant de l'Ajuntament, seguint les instruccions dels tècnics municipals, una vegada s'executi el polígon d'actuació.

La formalització de la servitud de pas en escriptura pública, als efectes de poder-la inscriure al Registre de la Propietat, es durà a terme en el mateix moment d'executar el polígon, essent a càrrec del compareixent les despeses corresponents.

Com que pel subsòl d'aquest tram de finca, sobre el qual es constituirà la servitud d'accés al mar, hi discorren algunes xarxes de serveis de l'Hotel, aquest tindrà dret a fer totes les obres de reparació i manteniment necessàries en aquest passatge, prèvia obtenció dels premissos i autoritzacions corresponents.

CINQUÈ.-- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva aprovació pel Ple de la corporació i a l'aprovació definitiva del POUM, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. En cas que el POUM que s'aprovi definitivament no contingui les determinacions d'aquest conveni, per causes no imputables a l'Ajuntament, els compareixents renunciïn a reclamar cap tipus de responsabilitat a l'Ajuntament de Roses per aquest concepte.

SISÈ.- Aquest conveni té una vigència de 2 anys des de la seva signatura, a partir dels quals qualsevol de les parts podrà resoldre unilateralment aquest conveni, si no ha desplegat els seus efectes, perquè no s'hagi aprovat definitivament el POUM, amb l'única limitació de comunicar-ho fefaentment a l'altra part.

SETÈ.- El senyor compareixent autoritza l'Ajuntament de Roses a inscriure aquest conveni al registre de la propietat a partir del moment de la seva signatura, als efectes previstos a l'article 27.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. I així mateix, es comprometen a fer constar les característiques d'aquest conveni en les eventuais transmissions dels terrenys afectats.

En cas que aquest conveni deixi de ser vigent, l'Ajuntament de Roses expedirà un certificat d'aquesta circumstància, a sol·licitud de l'interessat, als efectes que pugui demanar la cancel·lació de l'anotació registral esmentada.

I en prova de conformitat, ambdues parts subscriuen el present contracte, per triplicat i a un sol efecte, en el lloc i la data que s'indiquen a la capçalera.

Magda Casamitjana Aguilà

Frc. Luis Muñoz Cameo

Peter-Karl Veitl,





En nom propi i de l'Hotel Vistabella Canyelles SL



PA 12 - VISTABELLA

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat
- 2 ÀMBIT : Hotel Vistabella i aparcament
- 3 EXTENSIÓ : 0,56 ha
- 4 OBJECTIU :

5 PARÀMETRES REGULADORS :

Superfície àmbit	0,5616 ha
Edificabilitat bruta	1,22 m2st/m2s
	4.618 m2 sostre

6 RÈGIM DE CESSIONS:

Sistema d'espais lliures	Segons plànols d'ordenació
Sistema d'equipaments comunitaris	Segons plànols d'ordenació
Cursos d'aigua	Els de domini públic
Vialitat	

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'actuació

8 RESERVA D'HABITATGES:

exempt

9 DESENVOLUPAMENT :

L'ordenació s'establirà a través d'un Projecte de Concreció Volumètrica

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

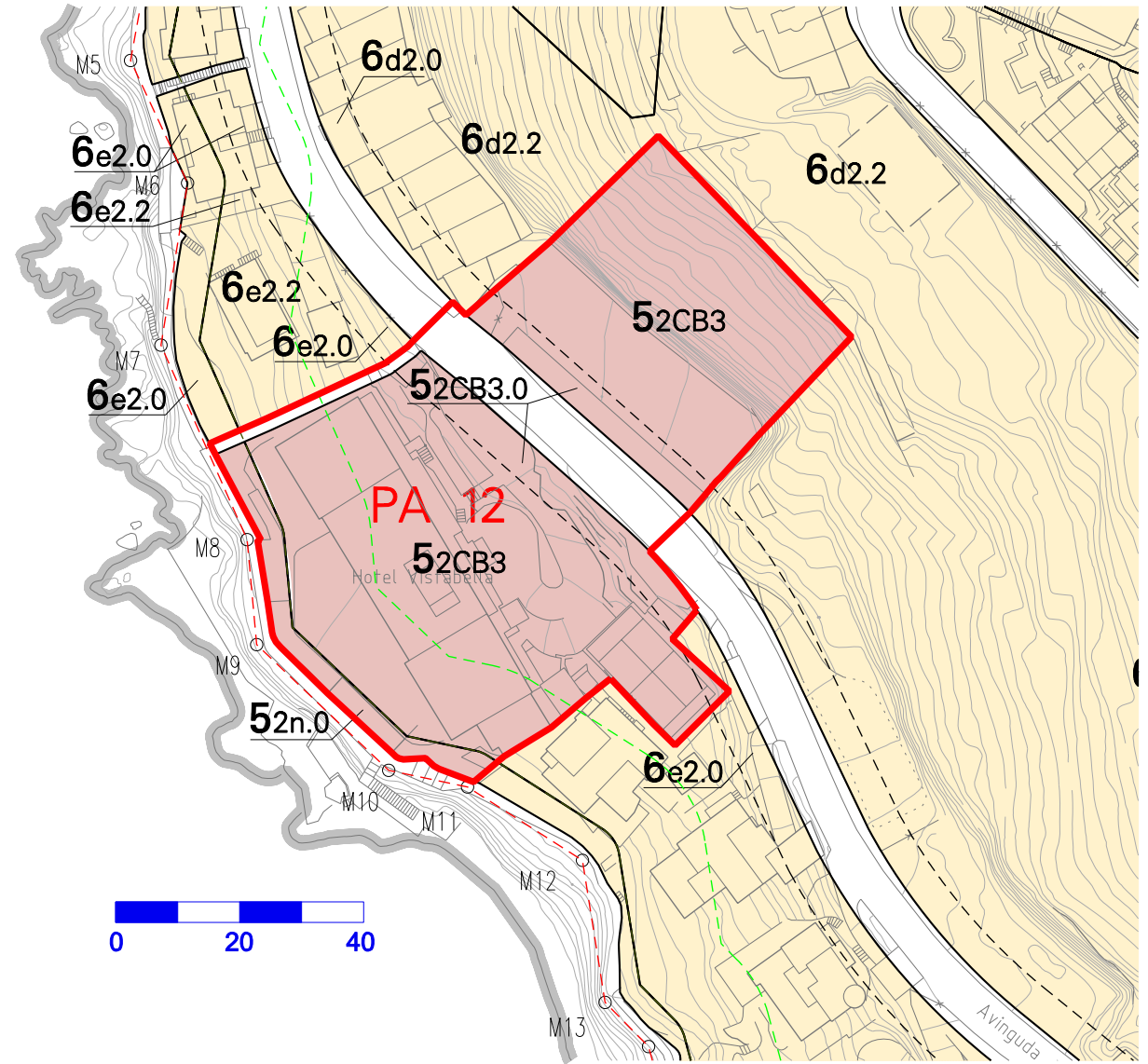
Hoteler

12 USOS COMPATIBLES :

--

13 ALTRES CONDICIONS:

Veure conveni urbanístic de desembre de 2008



CONVENI URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT DE LA QUANA-PORT

A Roses, el dia 27 de novembre de 2006

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Francisca Ferran Reig, major d'edat, amb núm passaport RE009300045124, veïna de Sant Esteve, 9 Rue de les Cigales, CP 66240, França.

ACTUEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Francisca Ferran Reig com a propietària de la finca objecte d'aquest conveni, per herència segons escriptura autoritzada pel notari de Figueres el senyor Manuel Maria Regot García, el 6 d'octubre de 1975.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que la senyora Francisca Ferran Reig és propietària de la següent finca, que segons el Registre de la Propietat té la següent descripció:

"URBANA: casa de planta baixa solament, amb garatge i jardí adjunt, radicada a la vila de Roses, sense numerar, a l'Avinguda de la República Argentina, abans carretera comercial del Port o carreter de Roses al Far, de superfície en conjunt de vuit-cents seixanta-tres metres amb set centímetres quadrats, dels que corresponen vuitanta metres quadrats a la casa, trenta metres quadrats al garatge i la resta a jardí. Llinda: en front, Oest, amb l'esmentada Avinguda; per l'esquerra, amb Joan Martí, mitjançant riera la Cuana; per la dreta, amb Joan Seseras i Joan Alberti, i pel fons, amb Joan Martí."



Aquesta finca es troba gravada per raó de la seva procedència amb una servitud de pas i utilització d'aigües a favor de finca de l'Estat, constituïda en escriptura autoritzada el 26 de febrer de 1.901 pel notari de Girona, el senyor Ramon Forni Bellet.

Es troba inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Roses en el Tom 1700, Llibre 70, foli 29, Finca 2970, i té la següent referència cadastral: 5086605EG1758N.

Segon.- Que una de les dues edificacions que hi ha en aquesta finca es troba arrendada al senyor Josep Oriol Tomàs Bartrina, segons contracte de data octubre de 1979.

Tercer.- Que segons el planejament vigent de Roses aquesta està qualificada com a zona 3 – eixample urbà, podent-se desenvolupar una part en planta baixa, una altra part en planta baixa i tres plantes pis, i una altra en planta baixa i quatre plantes pis, fent un total de sostre edificable de 1.993,00 m2.

La superfície total de la finca descrita a l'antecedent primer és de 862,79 m2 i té una superfície afectada per vialitat de 186,91 m2.

Quart.- Que per part del Gabinet de Projectes i d'Expropiacions de la Generalitat de Catalunya s'ha iniciat l'expedient d'expropiació urgent de la part d'aquesta finca afectada pel projecte "MG02169 Millora Local. Millora de nus. Rotondes a la carretera C-260, pk 44,530 i pk 45,625. Tram Roses", i és voluntat d'ambdues parts, la propietat i Ajuntament com a beneficiari de l'expropiació, convenir el preu just per a l'adquisició d'aquests 186,91 m2.

Cinquè.- En data 14 de novembre de 2006 l'arquitecte Lluís Rodeja ha elaborat la valoració per l'expropiació dels 186,91 m2 afectats, essent d'un total de 692.587,10€, incloent el valor de les edificacions existents que s'han d'enderrocar en ser incompatibles amb el planejament.

PACTEN

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és la determinació per ambdues parts, la propietat i l'Ajuntament de Roses, de la indemnització expropiatòria de 186,91 m2 de la finca relacionada a l'apartat primer de manifestacions, en 692.587,10€.

La descripció de la part expropiada és la següent: "peça de terreny de forma irregular situada al terme municipal de Roses, de superfície 186,91 m2 i destinada a sistema viari. Llinda, al Nord amb Riera de la Cuana; al Sud, amb reste de finca de la que se segrega; a l'Est, amb finca dels senyors Reda i a l'Oest amb l'Avinguda de Rhode."

Segon. La propietat accepta de forma expressa no percebre amb anterioritat a l'ocupació de la finca afectada la totalitat del preu just acordat, atorgant d'aquesta manera a l'Ajuntament de Roses un títol legítim per a procedir a l'ocupació urgent, sense perjudici del dret a obtenir el preu just en la forma que es dirà.

Tercer. D'acord amb l'article 24 de la LEF ambdues parts convenen que el pagament d'aquesta quantitat es realitzi en espècie, mitjançant l'acumulació del sostre de la part



expropiada al reste de finca matriu, segons la valoració tècnica esmentada i de la següent manera:

L'Ajuntament de Roses recollirà en el POUM que es tramita una nova ordenació per a la finca registral 2.970, de manera que tindrà una edificabilitat total de 2.365,51m2 de sostre, és a dir, 1993 m2 que ja té amb el planejament vigent als quals s'afegeixen 372,51 m2 que corresponen al valor de l'afectació del vial i les construccions que s'han d'enderrocar, segons la valoració esmentada al punt cinquè de manifestacions.

S'adjunta plànol, que forma part integrant d'aquest conveni.

Quart.- Com a conseqüència d'aquesta compensació, la propietat es compromet a deixar lliure i expedita, abans del 31 de gener del 2007, la part de la construcció que no està llogada, i assumirà el cost i l'execució de l'enderroc d'aquesta part, en el supòsit que no estigui previst en el projecte de la rotonda del port. En aquest cas, l'enderrocament el realitzarà en un termini màxim de 15 dies a comptar de la data indicada anteriorment.

L'Ajuntament de Roses assumirà els costos de desplaçament i de trasllat o modificació de les línies i serveis que resultin afectats per l'execució de vial i ordenació del sector, així com la indemnització corresponent a l'expropiació de l'arrendatari, que es tramitarà com a peça separada en l'expedient d'expropiació forçosa que tramita el Gabinet d'Expropiacions de la Generalitat, d'acord amb l'article 44 de la LEF, i l'enderrocament si no està previst en el projecte. La propietat autoritza en aquest acte a l'Ajuntament a efectuar l'enderrocament de la part de l'edificació que està llogada.

Cinquè.- En cas que el POUM que s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no reculli el contingut d'aquest conveni, i sigui impossible materialitzar el pagament del preu just en la forma pactada, l'Ajuntament de Roses abonarà a la propietat el valor de la finca expropiada (692.587,10€) en el termini màxim de dos mesos des de l'aprovació definitiva del POUM.

En cas que el pagament d'aquesta quantitat es difereixi més enllà dels dos mesos establerts, meritaren els interessos legals del preu just, que també s'hauran d'abonar com a indemnització per la mora en el pagament.

Sisè. - El preu just acordat és una partida alçada per tots els conceptes, sense que escaigui cap increment per cap altre concepte.

Setè.- Una vegada s'aprovi definitivament el POUM de Roses, en el qual es reculli el contingut d'aquest conveni, la propietat renuncia a fer qualsevol reclamació derivada de l'expropiació de la porció de finca descrita, així com de l'ordenació del planejament urbanístic en aquest àmbit.

Vuitè.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva ratificació pel Ple de l'Ajuntament i a l'aprovació definitiva del POUM.

Novè.- La senyora Francisca Ferran autoritza l'Ajuntament de Roses a inscriure aquest conveni al registre de la propietat un cop aprovat definitivament el Conveni i el POUM, i així



mateix, es compromet a fer constar les característiques d'aquest conveni en les eventuals transmissions dels terrenys afectats.

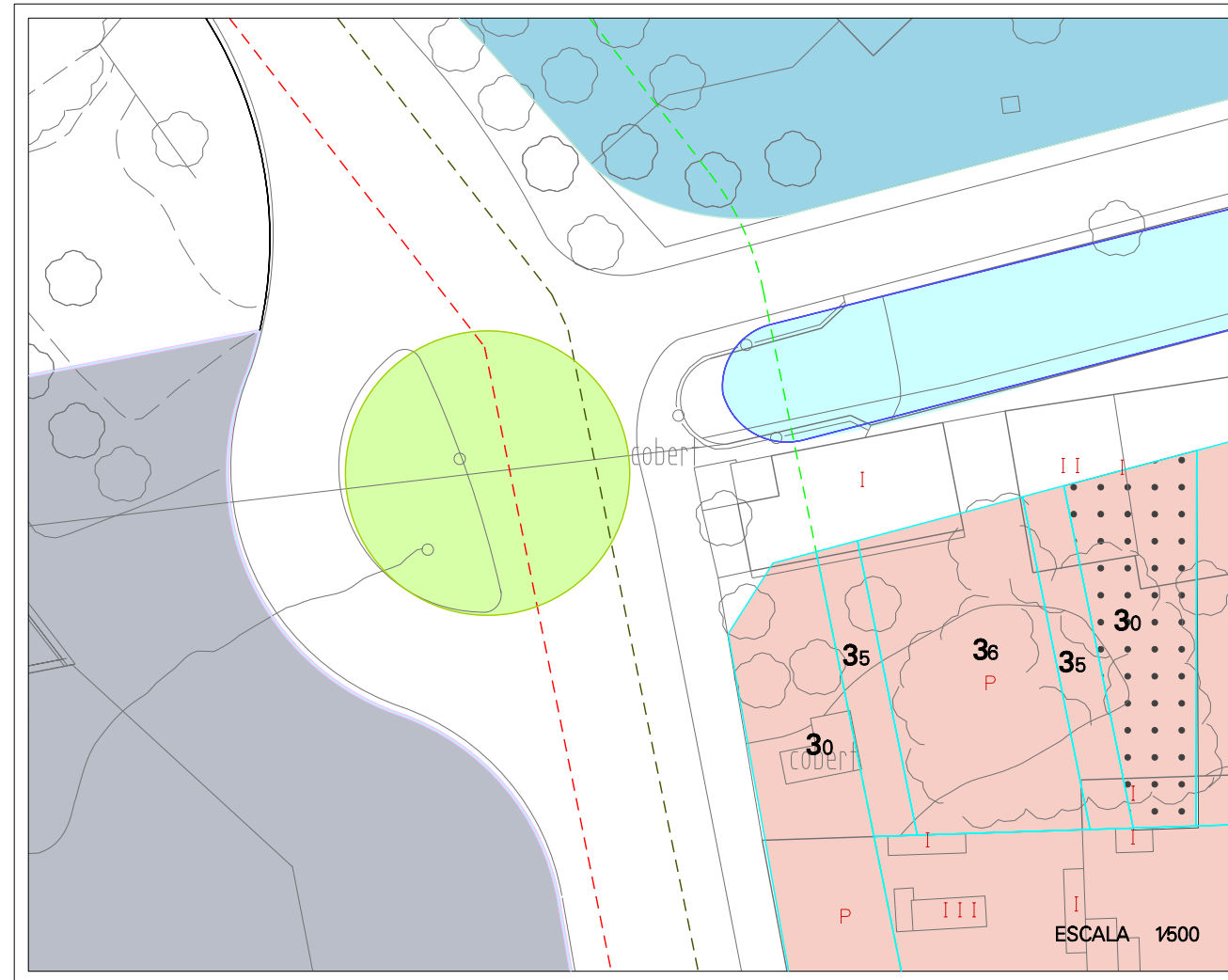
I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en tres exemplars, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació normativa del POUM que es tramita.

Carles Pàramo i Ponsetí
Alcalde president

Fco Luis Muñoz Cameo
Secretari General

Francisca Ferran Reig
Propietària





ANNEXE AL CONVENI URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT LA QUANA-PORT

A Roses, el dia 3 d'agost de 2007.

REUNITS

D'una part Magda Casamitjana Aguilà, Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament de Roses i Francisco Luis Muñoz Cameo, Secretari General de l'Ajuntament de Roses .

D'altra part, Francisca Ferran Reig, major d'edat, titular del passaport RE009300045124, veïna de Sant Esteve, 9 Rue de les Cigales, CP 66240, França.

ACTUEN

Magda Casamitjana Aguilà per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refòs de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Fco Luís Muñoz Cameo, secretari General de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Francisca Ferran Reig com a propietària de la finca objecte d'aquest conveni, per herència segons escriptura autoritzada pel notari de Figueres el Sr. Manuel Maria Regot Garcia, el 6 d'octubre de 1975.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat respectivament per formalitzar el següent annex al conveni que en el seu dia es va formalitzar entre l'Ajuntament de Roses i la Sra. Francisca Ferran Reig i

MANIFESTEN

Primer.- Que en data 27 de novembre de 2006 es va signar entre l'Ajuntament de Roses representat pel seu alcalde president Sr. Carles Pàramo i Ponseti i la Sra. Francisca Ferran Reig, un conveni urbanístic de l'àmbit de LA QUANA-PORT.

Segon.- Que en el citat Conveni s'establia la indemnització expropiatòria de 186'91 m2 de la finca num. 2970, inscrita al Registre de la Propietat num. 1 de Roses, tom 1700, llibre 70 foli 29, propietat de la Sra. Francisca Ferran Reig, en un total de 692.587,10€.

Tercer.- Que d'acord amb l'article 24 de la LEF ambdues parts varen convenir que el pagament es realitzaria, mitjançant l'acumulació del sostre de la part expropiada a la resta de la finca matriu, de manera que la finca registral núm. 2970 tindria una edificabilitat de 2.365'51 m2 de sostre.



Aquesta nova ordenació es va recollir i incorporar al POUM que estava en tràmit, per part de l'Ajuntament de Roses.

Quart.- Que al procedir-se a l'execució del projecte 602169 Millora local. Millora d'us. Rotondes a la carretera C260. PK 44, 530 i PK 45,625 Tram Roses, per part de l'empresa GISA, s'ha comprovat que la superfície afectada per vialitat, d'acord amb les alineacions del projecte és de 207 m2 en lloc dels 186'91 m2 que l'Ajuntament de Roses va afectar per vialitat, i tal com es reconeix en els pactes primer i tercer del conveni urbanístic signat.

Que és voluntat d'ambdues parts incorporar i resoldre les diferències existents entre la realitat a expropiar segons projecte executiu de l'empresa GISA i la superfície que resultava afectada segons el conveni sotscrit, i als efectes que s'han indicat

PACTEN

PRIMER.- Que el present conveni s'incorpora com annex al Conveni Urbanístic sotscrit per les parts en data 27 de novembre de 2006.

SEGON.- Que d'acord amb l'art 24 de la LEF i amb coherència amb els paràmetres de compensació que es van establir en el referenciat conveni, el sostre que correspon a aquest 20'09 m2 s'hauria d'acumular a la resta de la finca matriu num 2970.

No obstant, en no ser possible aquest increment de sostre a la finca propietat de la Sra. Ferran Reig, s'acorda la redistribució de l'edificabilitat de la finca, és a dir, de 2365'51 m2 de sostre amb base a les noves alineacions, i segons resulta en el plànol que s'adjunta, que incorpora la modificació i que forma part del conveni.

L'Ajuntament de Roses recollirà en el POUM aquesta nova ordenació

TERCER .- Tal com es va establir en el pacte cinquè del conveni, en el cas que el POUM que s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no reculli el contingut del conveni, i del present document annex a aquell, i sigui impossible materialitzar el pagament del preu just en la forma pactada, l'Ajuntament de Roses abonarà a la propietat el valor de la finca expropiada, amb l'increment de superfície que reconeix en el present document i quin valor suposa un increment de Cinc mil vuit-cents vuitanta dos euros amb sis cèntims (5882'06 euros) respecte al valor fixat inicialment en el conveni de data 27 de novembre de 2006, fixant-se el preu just final en SIS CENTS NORANTA VUIT MIL QUATRE CENTS SEIXANTA NOU EUROS AMB SETZE CÈNTIMS 698.469'16 euros. Aquesta quantitat s'abonarà en el termini màxim de dos mesos des de l'aprovació definitiva del POUM.

En cas que el pagament d'aquesta quantitat es difereixi més enllà dels dos mesos establerts, meritaran els interessos legals del preu just, que també s'hauràn d'abonar com a indemnització per la mora en el pagament.





Ajuntament de Roses
 Planejament i obra pública

QUART.- Es mantenen inalterats els restants pactes i recíproques obligacions establertes en el conveni, llevat dels que resulten afectats per la modificació i increment de la superfície expropiada i el conseqüent increment de la seva valoració.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest annex al conveni urbanístic de data 27 de novembre de 2006, en tres exemplars, en el lloc i data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació normativa del POUM que es tramita.

Magda Casamitjana Aguilà

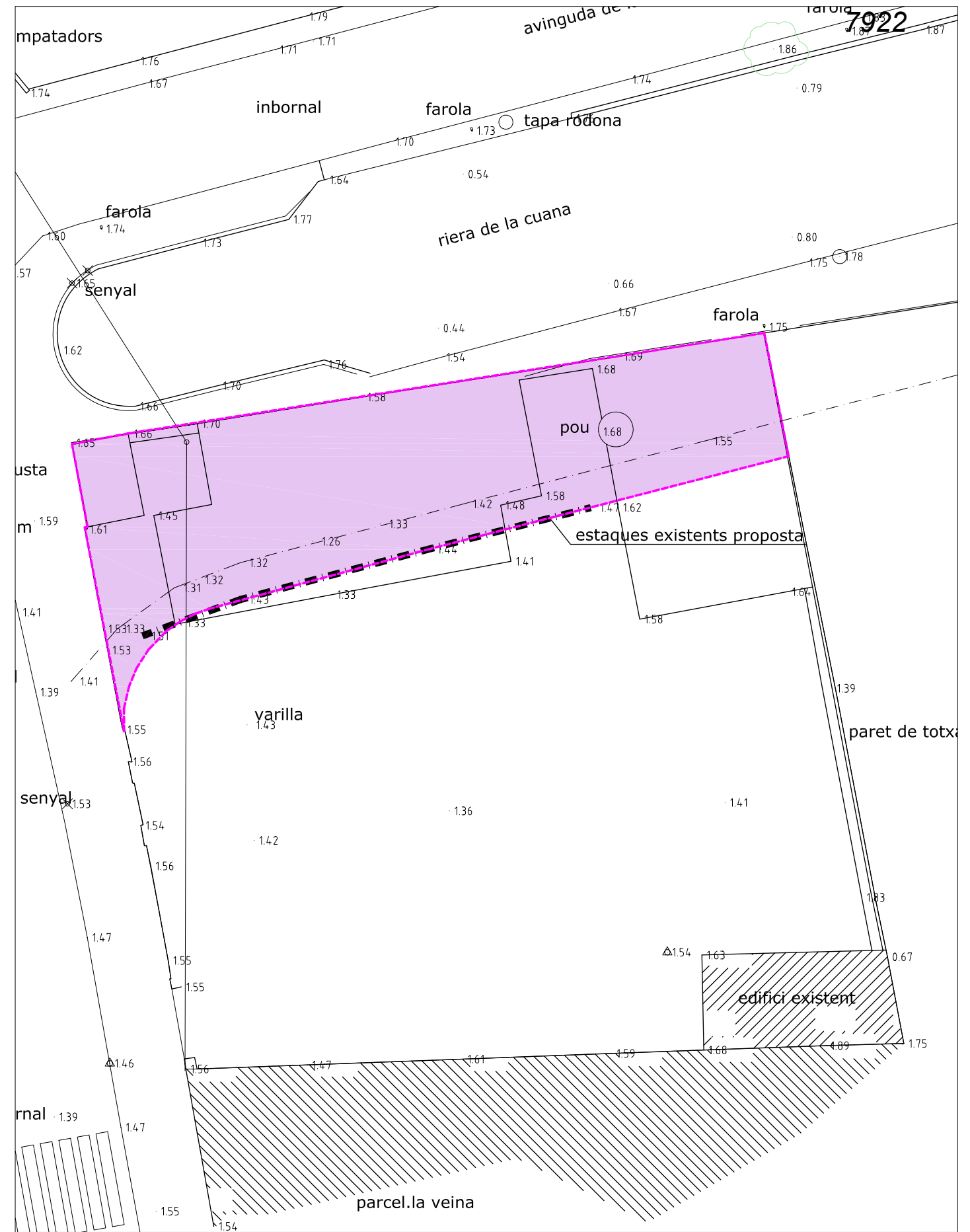
Fco. Luís Muñoz Cameo


Alcaldesa Presidenta

Secretari General

Francisca Ferran Reig

Propietària

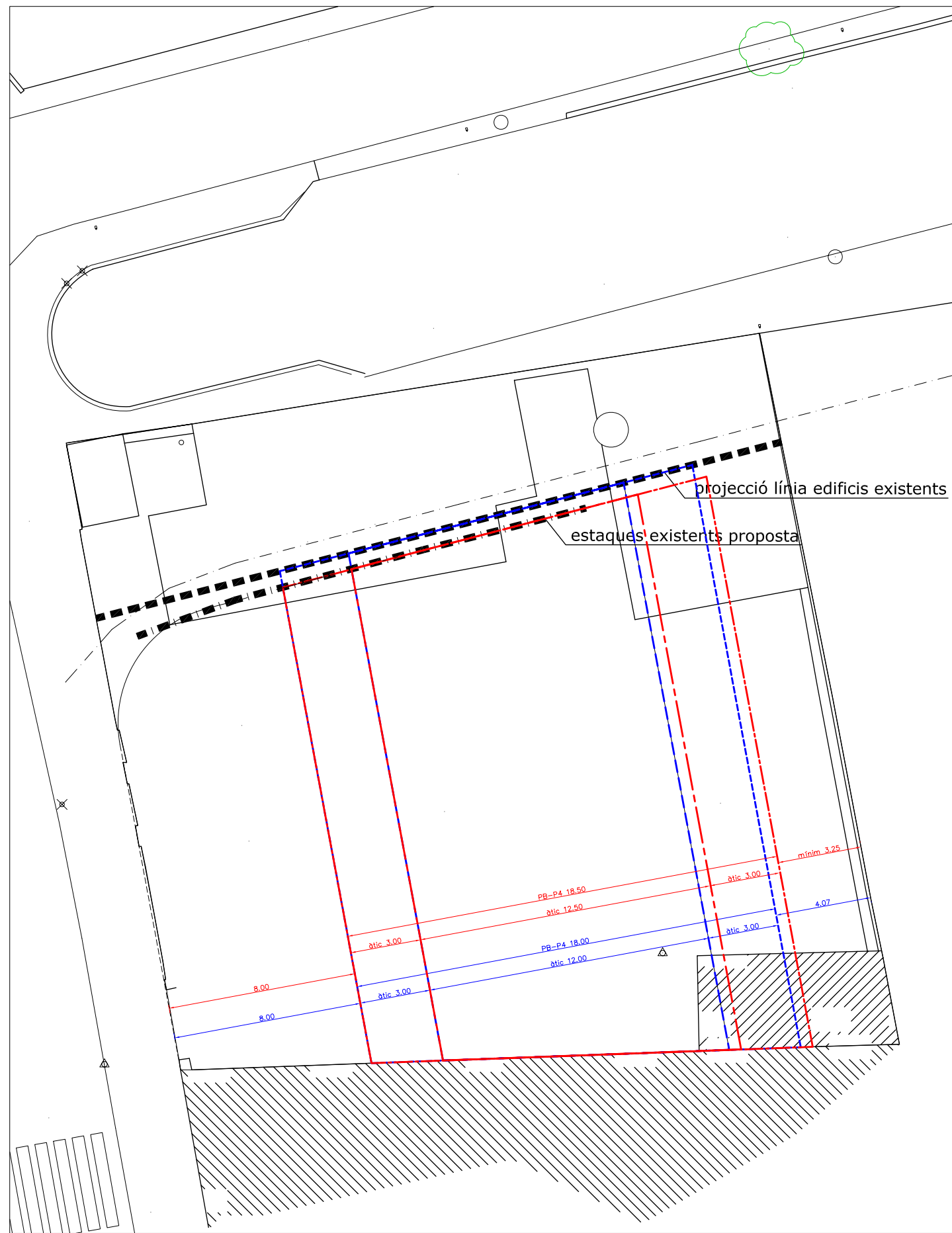


 Superfície afectada per vialitat: 207 m2

AFECTACIÓ
 esc 1:200

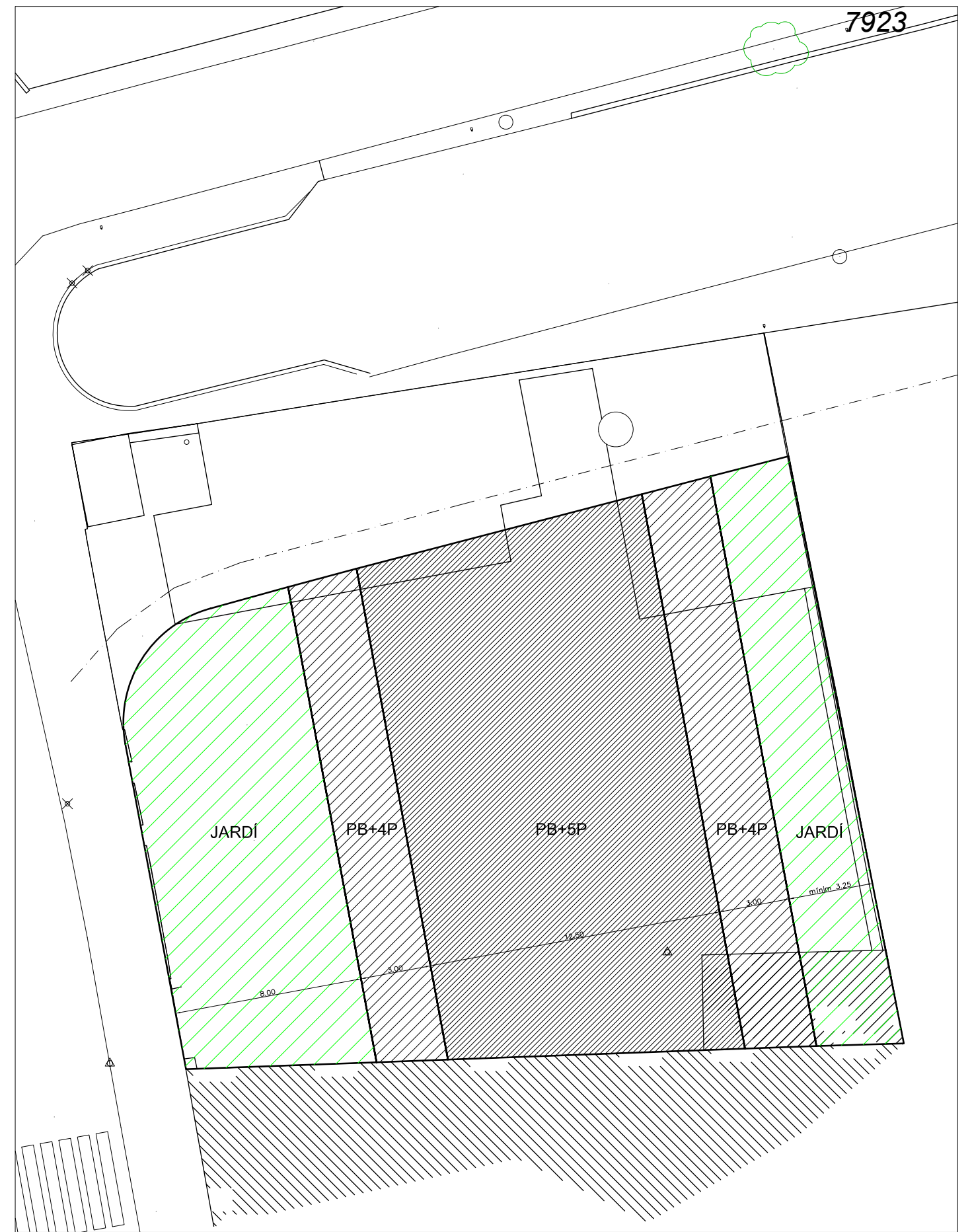
Plaça Catalunya, 8
 17480 Roses
 Tel. 972 252 400
 Fax 972 154 660
 urbanisme@roses.cat
 www.roses.cat





-----	Superfície actual en Pb fins P4:	417,24 m2	Sostre total:	2.086,21 m2
-----	Superfície actual en planta àtic:	279,30 m2	Sostre total:	279,30 m2
	TOTAL	2.365,51 m2		
-----	Superfície proposada en PB fins P4:	417,24 m2	Sostre total:	2.086,21 m2
-----	Superfície proposada en planta àtic:	279,30 m2	Sostre total:	279,30 m2
	TOTAL	2.365,51 m2		

REPARTIMENT SOSTRE
esc 1:200



QUADRE DE SUPERFÍCIES			
PB+4P:	417,24 m2 x 5P:	2.086,21 m2	
P àtic:	279,30 m2	279,30 m2	
	TOTAL	2.365,51 m2	

PROPOSTA
esc 1:200

7923

ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT DE LA QUANA-PORT DE DATA 27 DE NOVEMBRE DE 2006

A Roses, el dia 5 de febrer de 2009

REUNITS

D'una part:

- Magda Casamitjana Aguilà per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.
- Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

D'altra part:

- Esteve Pujol Rusiñol, major d'edat, amb núm de Passaport 9341, de nacionalitat andorrana, veí de Sant Julià de Loria (Andorra), amb domicili a la carretera de Nagol, edifici Trilla, sobre-àtic 2ª.

ACTUEN

Magda Casamitjana Aguilà per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

Esteve Pujol Rusiñol, en representació de la mercantil Xacolut S.L., segons poder general que s'adjunta (atorgat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, el senyor Gabriel Suau Rosselló, en data 14 de desembre de 2006) propietària de la finca objecte d'aquest conveni, per compra segons escriptura de compra venda autoritzada pel Notari de Roses, el senyor Carlos Pons Cervera, el 3 de març de 2008.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que la mercantil Xacolut SL és propietària de la finca inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Roses en el Tom 2931, Llibre 529, foli 144, Finca 2970, i té la següent referència cadastral: 5086605EG1758N.



Segon.- En data 27 de novembre de 2006 i l'Ajuntament de Roses i l'antiga propietària de la finca esmentada van signar un conveni expropiatori d'una porció de la finca segons el qual es determinava que la forma d'efectuar el pagament del preu just es faria mitjançant l'acumulació de l'aprofitament urbanístic en el reste de la finca registral 2.970, de manera que tindrà una edificabilitat total de 2.365,51m2 de sostre, és a dir, 1993 m2 que ja té amb el planejament vigent als quals s'afegeixen 372,51 m2 que corresponen al valor de l'afectació del vial i les construccions que s'han d'enderrocar, segons la valoració inclosa a l'expedient. Posteriorment es va signar un annexe, de data 3 d'agost de 2007, en el qual s'establia la distribució de l'edificabilitat en base a unes noves alineacions, segons plànol que s'adjuntava.

Tercer.- Que mantenint el sentit del conveni esmentat i la seva addenda, les parts, de comú acord, estableixen una nova ordenació dels volums, mantenint la resta de paràmetres establerts en el conveni de data 27 de novembre de 2006, en aquesta addenda, mitjançant els següents

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és la determinació per ambdues parts, la propietat i l'Ajuntament de Roses, d'una nova ordenació dels volums de la finca registral 2.970, segons el plànol que s'adjunta a aquesta addenda i que en forma part inseparable.

Segon.- Aquesta nova ordenació preveu una afectació per destinar a sistema d'espais lliures (clau C), d'una superfície de 79,30m2. La propietat realitza en aquest acte aquesta segregació i posterior cessió a l'Ajuntament, la qual serà efectiva una vegada s'aprovi definitivament el POUM o la modificació puntual que la reculli si s'aprova amb anterioritat.

SEGREGACIÓ: urbana: porció de terreny situada al terme municipal de Roses, Avinguda de Rhode 255, destinada a espais lliures (clau C), de superfície 79,30 m2; Llinda al Nord, amb Riera de la Quana; al Sud, amb finca cadastral 50866.04 mentre no faci la mateixa segregació i cessió per vialitat; a l'Est, amb reste de finca de la que se segrega, cadastral 50866.05; i Oest, amb avinguda de Rhode.

La mercantil Xacolut SL pretén tramitar, amb l'autorització municipal, una modificació puntual del PGOU de Roses amb els mateixos paràmetres urbanístics que es pacten en aquest conveni, de manera que si l'esmentada modificació s'aprova definitivament abans que el POUM, aquest recollirà la mateixa ordenació i paràmetres.

La presentació de la modificació deriva del fet que urgeix a la propietat determinar els paràmetres urbanístics de la finca. Per això, una vegada presentada a tràmit, l'Ajuntament es compromet a actuar amb la màxima celeritat i diligència per tal que la modificació puntual s'incorpori en l'ordre del dia del proper Ple que se celebri.

Tercer.- La mercantil Xacolut SL es compromet a urbanitzar l'espai cedit, prèviament o simultàniament a l'edificació, mitjançant la presentació i tramitació d'un projecte d'urbanització de l'espai lliure, d'acord amb les determinacions dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Roses i que, en tot cas, aquestes seran similars als espais lliures de



titularitat municipal. En el moment d'atorgar-se la llicència de primera ocupació serà necessari que la zona cedida estigui completament urbanitzada.

Quart.- Aquesta addenda al conveni de 27 de novembre de 2006 se signa amb la intenció de mantenir l'equivalència econòmica que s'establia en el conveni esmentat, que tenia per objecte determinar el preu just per causa d'expropiació d'una porció de la finca registral 2.970, per això no es preveu cap reserva de sostre de protecció oficial o altre règim de protecció en la modificació puntual. Per tant, la propietat es reserva el dret de desistir del procediment de modificació puntual en el cas que s'inclougui algun d'aquests règims.

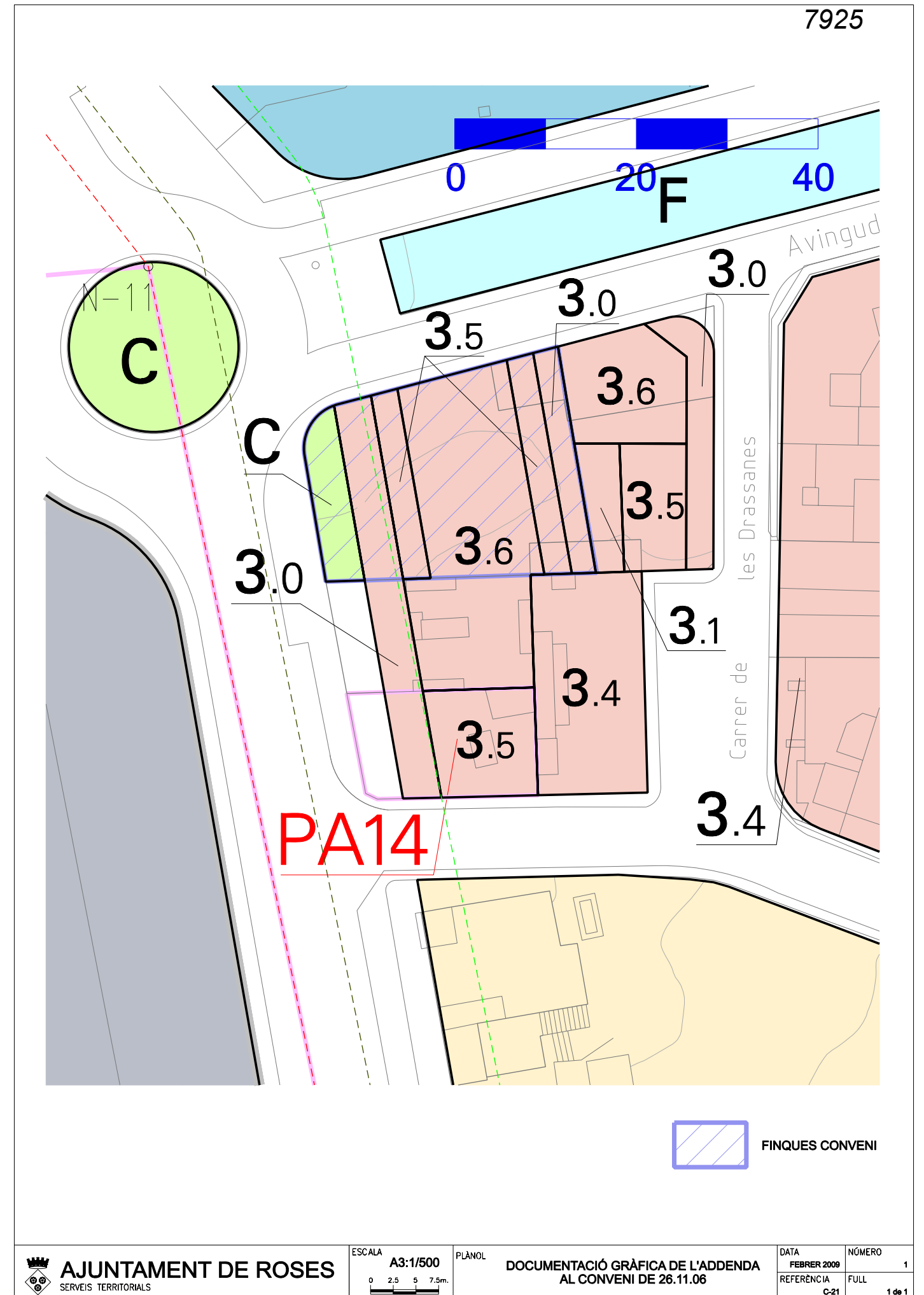
Cinquè.- L'eficàcia d'aquesta addenda al conveni de data 27 de novembre de 2006 queda condicionada suspensivament a la seva ratificació pel Ple de l'Ajuntament i a l'aprovació definitiva de la modificació puntual o, en el seu cas, del POUM, i forma part inseparable d'ambdós instruments de planejament, juntament amb el plànol que s'adjunta. En cas de no aprovar-se la modificació o el POUM, es manté la plena validesa i eficàcia del conveni inicial en el que fa referència a la compensació indicada en la part expositiva del conveni.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en tres exemplars, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació normativa del POUM que es tramita.

Magda Casamitjana Aguilà
Alcaldeessa presidenta

Frc. Luis Muñoz Cameo
Secretari General

Esteve Pujol Rusiñol
propietari



CONVENI URBANÍSTIC A L'ÀMBIT DE LA QUANA-PORT II

Roses, 30 de novembre de 2006

REUNITS

D'una part:

- Carles Pàramo Ponsetí, alcalde president de l'Ajuntament de Roses.
- Fco Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Joan Sastre Palos, major d'edat, amb DNI 40 405 158 T i domicili a l'avinguda Gaudí, núm. 15 1r 1^a, com a tutor de Margarida Reda Brunet, segons sentència 83/02 emesa pel Jutjat de Primera Instància núm. 4 de Figueres.
- Carmen Reda Gomez, major d'edat, amb DNI 40 425 585 A i domicili al carrer Grecs, núm. 29
- Caterina Reda Gomez, major d'edat, amb DNI 40 431 235 H i domicili al carrer Berenguer Mallol, núm. 13
- Carme Gomez Planas, major d'edat, amb DNI 40 390 305 M i domicili al carrer Joan Badosa, núm. 6
- Joaquim Reda Llambrich, major d'edat, amb DNI 40.446.830-L i domicili al carrer Joan Planas i Castanyer número 5 de Girona.
- Andreu Reda Llambrich, amb DNI 40 436 820 Z i domicili al carrer de la Barca, núm. 15

ACTUEN

Carles Pàramo i Ponsetí per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.



- Joan Sastre Palos, com a tutor de Margarida Reda Brunet, propietària d'una tercera part indivisa de la finca, per compra segons escriptura de compra autoritzada pel notari de Barcelona el senyor Ramon V. Peñalver Saiz, el 15 de maig de 1964.
- Carmen Reda Gomez i Catalina Reda Gomez, com a propietàries cadascuna d'elles d'una dotzena part indivisa en ple domini i una dotzena part indivisa en nua propietat de la finca, per herència, segons escriptura autoritzada pel Notari de Castelló d'Empúries, el senyor Juan Veciana Vilá, el 6 de febrer de 1964.
- Carmen Gomez Planas, com a propietària d'una sisena part indivisa en usdefruit de la finca, per herència segons escriptura autoritzada pel Notari de Castelló d'Empúries, el senyor Juan Veciana Vilá, el 6 de febrer de 1964.
- Joaquim Reda Llambrich i Andreu Reda Llambrich, són propietaris cadascun d'ells d'una sisena part indivisa de la finca, per herència, segons escriptura autoritzada el senyor Francesc Consegal García, el 27 d'agost de 1996.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. Que la senyora Carmen Reda Gomez, Catalina Reda Gomez, Carmen Gomez Planas, Joaquim Reda Llambrich i Andreu Reda Llambrich són propietaris de la següent finca, que segons el Registre de la Propietat té la següent descripció:

"URBANA: porció de terreny que figura un polígon irregular, en el terme municipal de Roses, avui carrer Drassanes, número 9. De superfície 468 m2. Linda: front, Nord, en línia de 18 metres, Riera la Cuana; a la dreta entrant, Oest, en línia de 30,03 metres, finca del Sr. Ferran; a l'esquerra, Est, en línia de 32,05 metres, amb carrer i mitjançant el mateix, amb el Sr. Martí Vilanova; al fons, Sud, en línia de 12,02 metres, Sr. Martí i Srs. Reda."

Es troba inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Roses en el Tom 2.855, Llibre 529, foli 143, Finca 4101.

Té la següent referència cadastral: 5086601EG1758N i la seva superfície real és de 503 m2.

Que aquesta finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, segons certificació registral expedida el 9 de gener de 2003.

Segon.- Actualment la finca descrita al punt primer de manifestacions compta amb un sostre total de 1.652,94 m2.

No obstant, segons les alineacions del Pla General d'Ordenació Urbanística de Roses vigent la seva edificabilitat és de 1.481,29 m2 de sostre, ja que es preveu l'ampliació de la Riera de la Cuana i hi ha una afectació de 86,78 m2 de sòl per vialitat.

Tercer.- Que per part del Gabinet de Projectes i d'Expropiacions de la Generalitat de Catalunya s'ha iniciat l'expedient d'expropiació urgent de la part d'aquesta finca afectada pel



projecte "MG02169 Millora Local. Millora de nus. Rotondes a la carretera C-260, pk 44,530 i pk 45,625. Tram Roses", i és voluntat d'ambdues parts, la propietat i Ajuntament com a beneficiari de l'expropiació, convenir el preu just per a l'adquisició d'aquests 86,78 m2.

Quart.- En data 14 de novembre de 2006 l'arquitecte Lluís Rodeja ha elaborat la valoració per l'expropiació dels 86,78 m2 afectats, essent d'un total de 122.782,73€.

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és la determinació per ambdues parts, la propietat i l'Ajuntament de Roses, de la indemnització expropiatòria de 86,78 m2 de la finca relacionada a l'apartat primer de manifestacions, així com la part de l'edificació que s'ha d'enderrocar en 122.782,73€.

La descripció de la part expropiada és la següent: "peça de terreny de forma irregular situada al terme municipal de Roses, de superfície 86,78 m2. Llinda, al Nord amb Riera de la Cuana; al Sud, amb reste de finca de la que se segrega; a l'Est, amb Riera de la Cuana; i a l'Oest amb finca cadastral 5086605EG1758N."

Com a conseqüència de la present segregació la finca matriu queda reduïda a una superfície de 381,22 m2 i compta amb la següent descripció:

"URBANA: porció de terreny que figura un polígon irregular, en el terme municipal de Roses, avui carrer Drassanes, número 9. De superfície 381,22 m2. Linda: front, Nord, amb porció segregada per ampliar la Riera la Cuana; a la dreta entrant, Oest, finca de la Sra. Ferran; a l'esquerra, Est, amb carrer i mitjançant el mateix, amb el Sr. Martí Vilanova; al fons, Sud, Sr. Martí i Srs. Reda."

Segon.- La propietat accepta de forma expressa no percebre amb anterioritat a l'ocupació de la finca afectada la totalitat del preu just acordat, atorgant d'aquesta manera a l'Ajuntament de Roses un títol legítim per a procedir a l'ocupació urgent, sense perjudici del dret a obtenir el preu just en la forma que es dirà.

Tercer. D'acord amb l'article 24 de la LEF ambdues parts convenen que el pagament d'aquesta quantitat es realitzi en espècie, mitjançant l'acumulació del sostre al reste de finca, segons la valoració tècnica esmentada i de la següent manera:

L'Ajuntament de Roses recollirà en el POUM que es tramita una nova ordenació per a la finca registral núm.4101, de manera que conservarà una edificabilitat total de 1.666,87m2 de sostre, és a dir, els 1.481,29 m2 que ja té amb el planejament vigent als quals s'afegeixen els 185,58 m2 i que corresponen al valor de l'afectació del vial i a la part de l'edificació que s'ha d'enderrocar, segons la valoració esmentada al punt tercer de manifestacions.

La nova ordenació preveu distribuir aquest sostre tal com es grafia a plànol adjunt, que forma part integrant d'aquest conveni.



Quart.- L'Ajuntament de Roses assumirà els costos de desplaçament i de trasllat o modificació de les línies i serveis que resultin afectats per l'execució de vial i ordenació del sector, així com el cost de l'enderroc de la part de l'edificació afectada i la reposició de la paret, paviment, i teulada així com les instal·lacions i serveis que resultin afectats si no està previst al Projecte esmentat.

L'ocupació de la finca afectada i el conseqüent enderroc de la part de l'edificació es durà a terme a partir del 31 de gener de 2007.

L'Ajuntament de Roses s'obliga a la reposició de la paret, paviment i teulada i serveis de forma immediata al enderroc de manera que no resulti afectada l'activitat del magatzem. Al efecte els Srs. Carme Gomez Planas, Carmen Reda Gomez, Caterina Reda Gomez, Joaquim Reda Llambrich, Andreu Reda Llambrich, es comprometen a deixar lliure entrada a la finca la setmana anterior al 31 de gener de 2007 a fi que l'Ajuntament de Roses pugui amb anterioritat a l'ocupació i enderroc portar a terme les obres necessàries per la reposició del local, fixant-se com a termini per la reposició el 15 d'abril de 2007.

Cinquè.- En cas que el POUM que s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no reculli el contingut d'aquest conveni, i sigui impossible materialitzar el pagament del preu just en la forma pactada, l'Ajuntament de Roses abonarà a la propietat el valor de la finca expropiada (122.782,73€) en el termini màxim de dos mesos des de l'aprovació definitiva del POUM.

En cas que el pagament d'aquesta quantitat es difereixi més enllà dels dos mesos establerts, meritaran els interessos legals del preu just, que també s'hauran d'abonar com a indemnització per la mora en el pagament.

Sisè.- El preu just acordat és una partida alçada per tots els conceptes, sense que escaigui cap increment per cap altre concepte.

Setè.- Una vegada s'aprovi definitivament el POUM de Roses, en el qual es reculli el contingut d'aquest conveni, la propietat renuncia a fer qualsevol reclamació derivada de l'expropiació de la porció de finca descrita, així com de l'ordenació del planejament urbanístic en aquest àmbit.

Vuitè.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a la seva ratificació pel Ple de l'Ajuntament i a l'aprovació definitiva del POUM.

Novè.- La propietat autoritza l'Ajuntament de Roses a inscriure aquest conveni al registre de la propietat un cop aprovat definitivament el Conveni i el POUM, i així mateix, es compromet a fer constar les característiques d'aquest conveni en les eventuals transmissions dels terrenys afectats.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en duplicat exemplar, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació normativa del POUM que es tramita.



Carles Pàramo i Ponsetí
Alcalde president

Fco Luis Muñoz Cameo
Secretari General

Joan Sastre Palós
Propietat

Carmen Reda Gomez
propietat

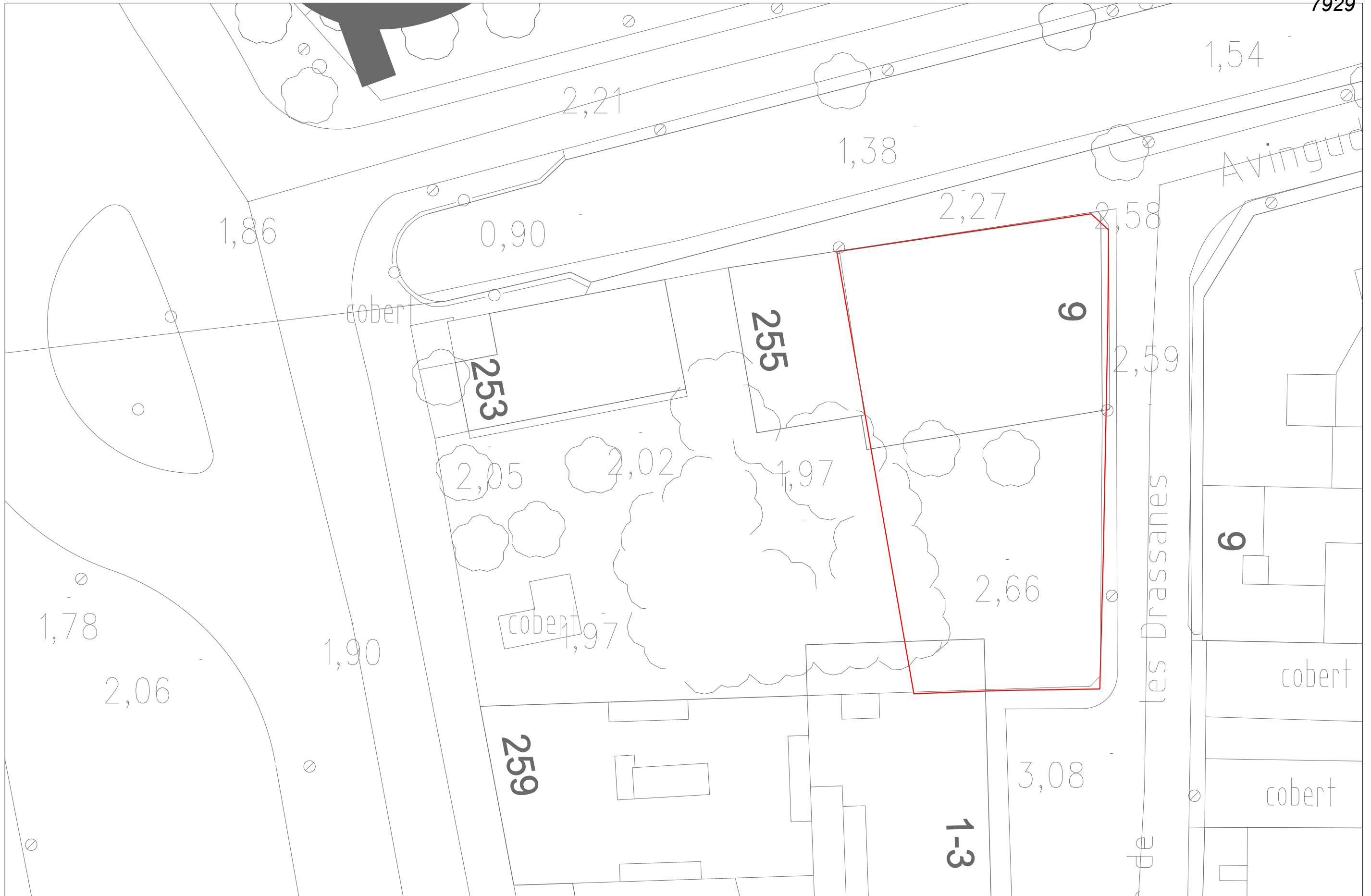
Caterina Reda Gomez
Propietat

Carmen Gomez Planas
propietat

Joaquim Reda Llambrich
Propietari

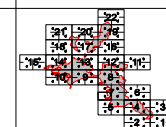
Andreu Reda Llambrich
Propietat







Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
AJUNTAMENT DE ROSES



CONVENI C-31. ROTONDA PORT-II. FOTO AÈRIA.



Superfícies	Nº Plantes	Sup. Sobre rasent	Alineació PGOU
35.80 m2	B +3	143.20 m2	—
302.32 m2	B +4	1511.60 m2	—
76.73 m2	0		—
Total		1854.80m2	



ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT DE LA QUANA-PORT II DE DATA 30 DE NOVEMBRE DE 2006

A Roses, el dia 5 de febrer de 2009

REUNITS

D'una part:

- Magda Casamitjana Aguilà, alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Roses.
- Fco Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses.

D'altra part:

- Caterina Reda Gomez, major d'edat, amb DNI 40 431 235 H i domicili al carrer Berenguer Mallol, núm. 13
- Carme Gomez Planas, major d'edat, amb DNI 40 390 305 M i domicili al carrer Joan Badosa, núm. 6
- Joaquim Reda Llambrich, major d'edat, amb DNI 40.446.830-L i domicili al carrer Joan Planas i Castanyer número 5 de Girona.
- Andreu Reda Llambrich, amb DNI 40 436 820 Z i domicili al carrer de la Barca, núm. 15.

ACTUEN

Magda Casamitjana Aguilà per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.

Fco. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

La resta de compareixents ho fan en proporció dels seus drets de propietat sobre les finques objecte d'aquest conveni i que, segons certificació de domini i càrregues expedida pel Registrador de la Propietat de Roses, en data 14 de gener de 2009, són:

	Finca registral 2894 Cad. 50866.04	Finca registral 4101 Cad. 50866.01
Andreu Reda Llambrich	1/3 part per meitat i indivisa	1/6 part indivisa
Joaquim Reda Llambrich	1/3 part per meitat i indivisa	1/6 part indivisa
Hereus Carmen Reda Gomez	3/48 nua propietat indivisa; 5/48 part indivisa	¼ part indivisa 1/12 nua propietat indivisa
Caterina Reda Gomez	3/48 nua propietat 5/48 part indivisa 1/3 part indivisa	¼ part indivisa 1/12 nua propietat indivisa
Carmen Gomez Planas	1/8 en usdefruit	1/6 usdefruit

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i



MANIFESTEN

Primer. Que els compareixents són propietaris de les següents finques:

1. Dades registrals: Finca 4101, Tom 2.855, Llibre 529, foli 143; cadastral número 50866.01 (carrer Drassanes, núm.9).
2. Dades registrals: Finca 2894, Tom 1581, Llibre 62, Foli 68; cadastral número 50866.04 (av. Rhode, núm.259).

Segon.- En data 30 de novembre de 2006 l'Ajuntament de Roses i els compareixents van signar un conveni expropiatori d'una porció de la finca registral núm. 4101 segons el qual es determinava que la forma d'efectuar el pagament del preu just es faria mitjançant l'acumulació de l'aprofitament urbanístic en el reste de la finca matriu (cadastral 50866.01), de manera que conservaria una edificabilitat total de 1.666,87m2 de sostre, és a dir, els 1.481,29 m2 que ja té amb el planejament vigent als quals s'afegeixen els 185,58 m2 i que corresponen al valor de l'afectació del vial i a la part de l'edificació que s'ha d'enderrocar, segons la valoració continguda a l'expedient administratiu.

Tercer.- Que el POUM de Roses que es tramita preveu l'afectació per a vialitat de la finca que té front a l'Avinguda de Rhode (cadastral 50866.04), així com un xamfrà a la finca que va ser objecte del primer conveni (50866.01), la qual cosa ha provocat reestudiar la distribució del sostre de les tres finques propietat dels compareixents.

Mantenint el sentit del conveni esmentat, les parts, de comú acord, estableixen una nova ordenació dels volums de les tres finques indicades, conservant la resta de paràmetres establerts en el conveni de data 30 de novembre de 2006, en aquesta addenda, mitjançant els següents

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és la determinació per ambdues parts, la propietat i l'Ajuntament de Roses, d'una nova ordenació dels volums de les finques cadastrals 50866.01 i 50866.04 segons la documentació gràfica que s'adjunta amb aquesta addenda i que en forma part inseparable.

Així mateix, es distribueix el sostre total de les dues parcel·les de la següent manera, de m:

Parcel·les	PGOU 1986 (m2 sostre)	POUM 2009 (m2 sostre)
5086601	1.666,87m2 (1.481,29 + 185,58 conveni)	1.503,87 m2
5086604	815,00m2	978,00 m2
TOTAL	2.481,87 m2	2.481,87 m2

L'ordenació dels volums, nombre de plantes, i la resta de paràmetres urbanístics seran els derivats del plànol d'ordenació del POUM (que s'adjunta al conveni).



Per tant, les parts manifesten el seu acord amb el traspàs de 185,58 m² de sostre de la parcel·la 5086601, a la parcel·la 5086604.

Segon.- Així mateix, la nova ordenació preveu una afectació de la fica cadastral 50866.04 per destinar a ampliació de vialitat, d'una superfície de 52,70 m², que s'haurà de cedir i urbanitzar, de forma gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, com a requisit previ per a poder obtenir la condició de solar i edificar, a tenor del que preveu l'article 124 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En cas que l'Ajuntament de Roses es vulgui avançar en l'execució del vial, assumeix en aquest acte el cost i l'execució de la pavimentació de l'espai, un cop cedit i mentre no s'executi el projecte d'urbanització definitiu, que anirà a càrrec dels cedents.

Tercer.- L'eficàcia d'aquesta addenda al conveni de data 30 de novembre de 2006 queda condicionada suspensivament a la seva ratificació pel Ple de l'Ajuntament i a l'aprovació definitiva del POUM, i forma part inseparable del mateix, juntament amb el plànol que s'adjunta.

Així mateix, el conveni no serà eficaç fins que, els que siguin designats hereus legals de la senyora Carme Reda Gomez, el ratifiquin en tot el seu contingut.

Quart.- En cas que el POUM que s'aprovi definitivament no incorpori el contingut d'aquesta addenda, serà aplicable la clàusula cinquena del conveni de 30 de novembre de 2006.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni urbanístic, en sis exemplars, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament, passant a formar part integrant de la documentació normativa del POUM que es tramita.

Magda Casamitjana Aguilà
Alcaldeessa presidenta

Frc. Luis Muñoz Cameo
Secretari General

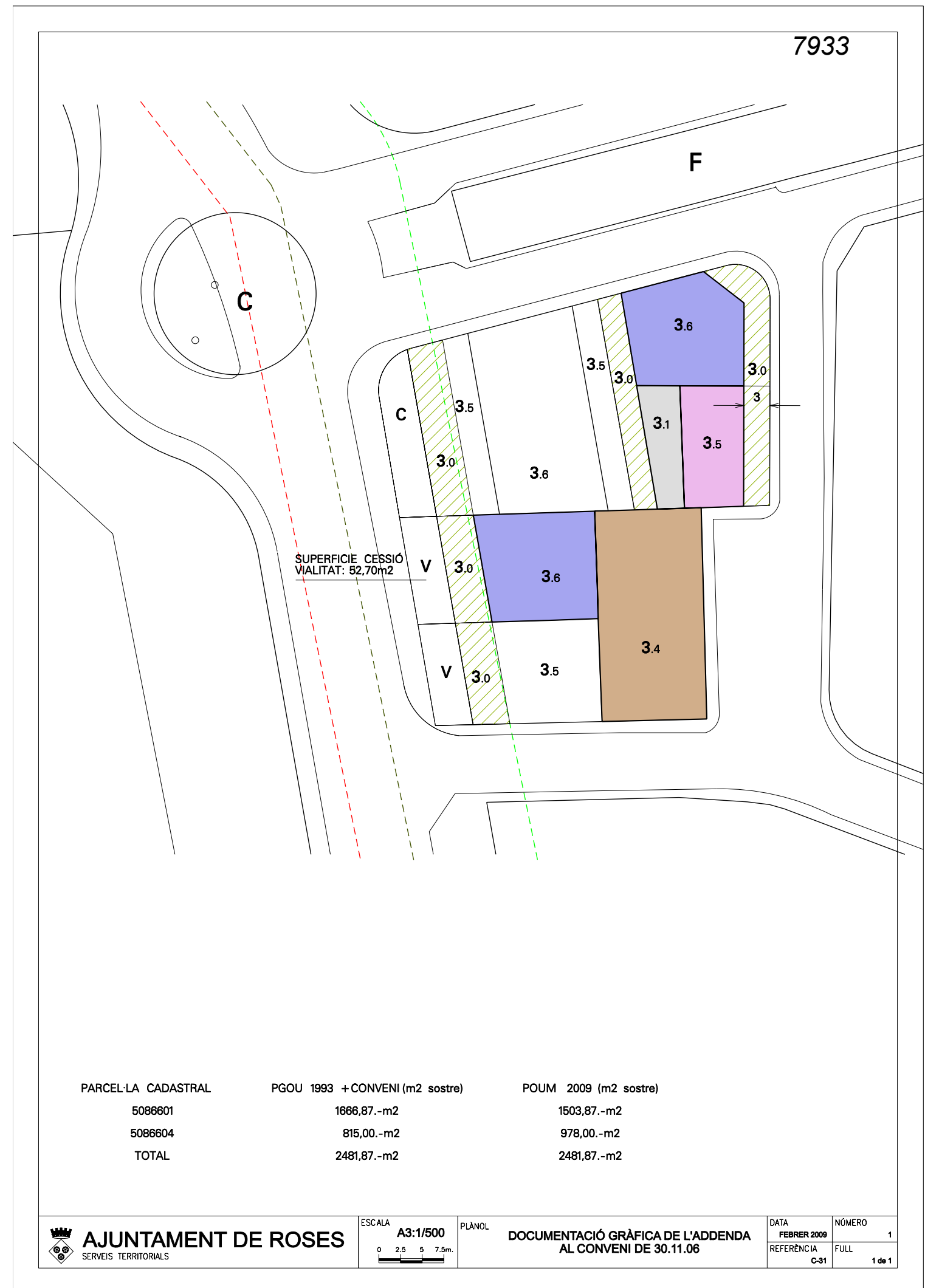
Caterina Reda Gomez
Usufructuària

Carme Gomez Planas
Propietària

Joaquim Reda Llambrich
Propietari

Andreu Reda Llambrich
propietari

Plaça Catalunya, 12
17480 Roses
Tel. 972 252 400
Fax 972 154 660



**MANIFESTACIÓ DE CONFORMITAT AMB LA NOVA ORDENACIÓ DE LES PARCEL·LES
SITUADES A L'ÀMBIT DE LA QUANA –PORT II**

A Roses, 3 de maig de 2010

Caterina Reda Gómez, major d'edat, amb DNI 40431235 H i domicili al carrer de Berenguer Mallol, 13

Carmen Gómez Plana, major d'edat, amb DNI 40390305 M i domicili al carrer de Joan Badosa, 6

Joaquim Reda Llambrich, major d'edat, amb DNI 40446830 L i domicili al carrer de Joan Planas i Castanyer, 5 de Girona

Andreu Reda Llambrich, major d'edat, amb DNI 40436820 Z i domicili al carrer de la Barca, 15

Hereus Carmen Reda Gómez reptada. per Miquel Ponsí Roses amb DNI 40424171 S i domicili al carrer dels Grecs, 29

A conseqüència de l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona a la sessió que va tenir lloc el dia 11 de febrer de 2010, d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, els que compareixen, manifesten que coneixen la nova ordenació i aprofitament de les seves parcel·les cadastrals 50866-04 (av.de Rhode,259), 50866-01 (carrer de les Drassanes, 9) i 50866-02 (Pujada Puig Rom, nº 3) que ha modificat la prevista en el conveni urbanístic a l'àmbit de la Quana-Port II, signat en data 30 de novembre de 2006 i en la seva addenda signada en data 5 de febrer de 2009, i manifesten la seva conformitat amb la nova ordenació, segons el plànol que s'acompanya, per la qual signen la present conformitat als efectes oportuns.

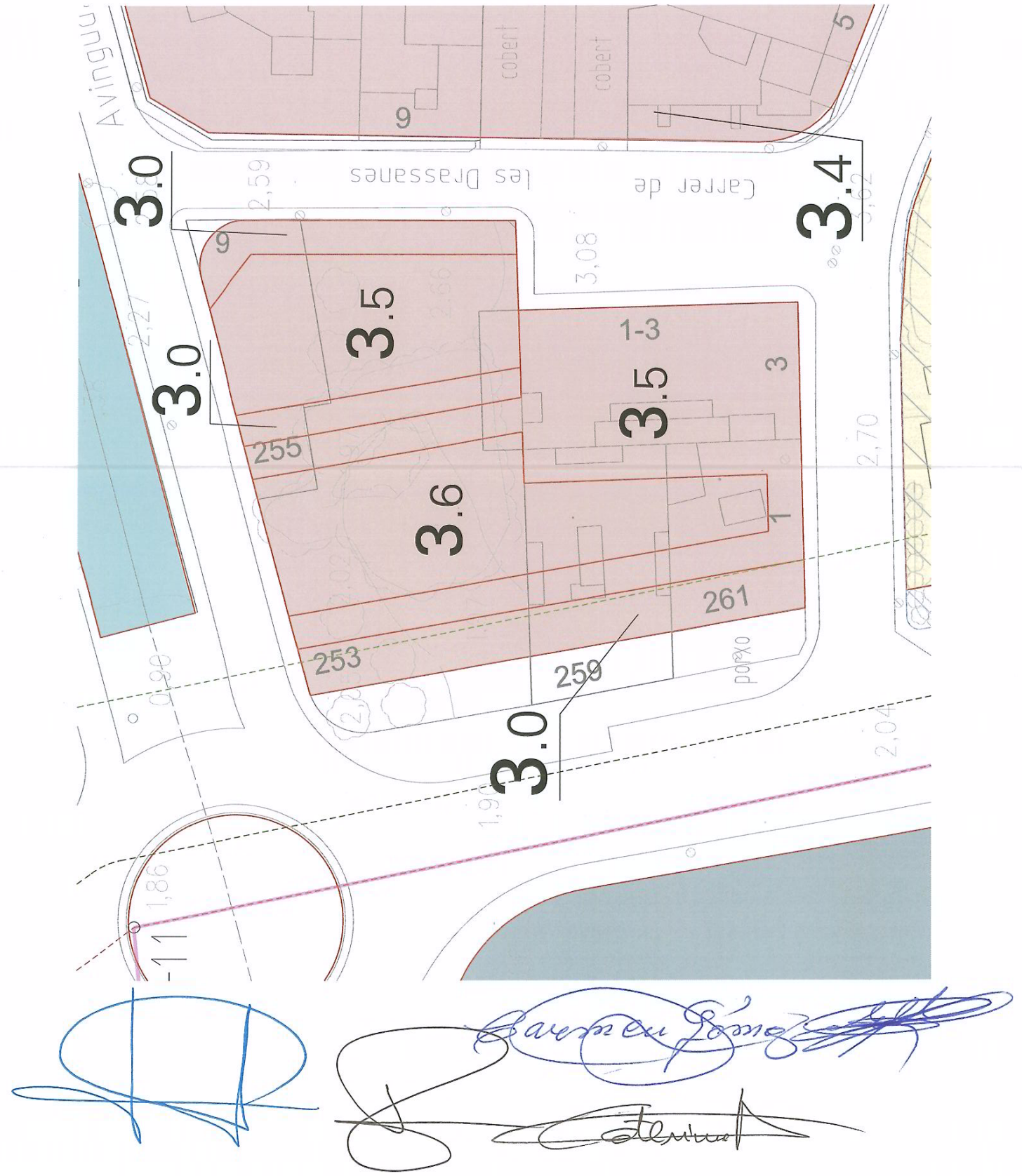
Caterina Reda Gómez
DNI 40431235 H

Carmen Gómez Plana
DNI 40390305 M

Joaquim Reda Llambrich
DNI 40446830 L

Hereus de Carmen Reda Gómez
Rep. Miquel Ponsí Roses
DNI 40424171 S

Andreu Reda Llambrich
DNI 40436820 Z



Roses, 25 de febrer de 2008

REUNITS

El senyor Manel Nadal i Farreras, Secretari de Mobilitat del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i President de Ports de la Generalitat.

La senyora Magda Casamitjana i Aguilà, Alcaldessa de Roses.

MANIFESTEN

Ports de la Generalitat, entitat de dret públic de les previstes a l'article 1.b del Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana creada per la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya, té per objecte gestionar el domini públic portuari de la Generalitat que té adscrit de conformitat amb el que disposen els articles 7 i 10 de la llei de ports esmentada. Entre els ports que té adscrits hi figura el de Roses.

En virtut del que disposa l'article 8 de la Llei de ports de Catalunya correspon a Ports de la Generalitat l'ordenació dels usos dins de les zones portuàries i la formulació dels instruments de planejament portuari establerts en la pròpia llei que prevegin llur desenvolupament.

Que en data 20 d'abril de 2007 es va aprovar per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el text refós del Pla Especial del Port de Roses, acord publicat en el DOGC 4892 de 28 de maig de 2007.

Que és d'interès d'ambdues parts concretar algunes de les propostes de desenvolupament previstes en l'esmentada planificació per tal d'incorporar-les als projectes d'actuació a realitzar en el port de Roses sense que suposin variacions que modifiquin les determinacions del Pla ni alterin les previsions i ordenacions aprovades.

Per la qual cosa,

S'ACORDA:

Primer

Incorporar en els projectes de desenvolupament futur del port esportiu l'ampliació del contradic de tancament, en alineació paral·lela a l'actual moll pesquer.

Segon

En l'àmbit del Pla especial únicament s'admet l'ús de restauració (restaurant, bar, bar restaurant) en les zones que a continuació es relacionen:

- zona d'hosteleria i serveis. Clau 1.1.8
- zona annexa llotja. Clau 1.1.7

En tot l'àmbit del Pla especial resten com a prohibits el usos lúdics i recreatius.

Tercer

En la zona industrial-pesquera (clau 1.1.10) i zona d'escar (clau 1.1.11) quedaran com a usos prohibits els industrials i de construcció d'embarcacions de polièster, la reparació, conservació i manteniment d'embarcacions serà permesa únicament a la zona d'escar.

La reparació d'embarcacions amb el casc de polièster es farà en espais tancats i d'acord amb la reglamentació mediambiental.

Quart

En la zona industrial-pesquera (clau 1.1.10) els edificis situats entre l'estació transformadora i l'escar tindran una alçada màxima de 6,00 metres a comptar des de la rasant actual del moll i la seva ocupació màxima serà del 30% de l'àmbit marcat en el plànol adjunt.

Al llarg de la carretera del Far fins a l'estació transformadora, els edificis tindran la coberta transitable i no sobrepassaran, en cap cas, 0,50 metres respecte l'eix de l'esmentada carretera.

Cinquè

Pel que fa a la regulació de l'ús industrial pesquer, indicar que l'article 17.4.k) del Pla especial, el qual regula l'ús pesquer, haurà de modificar-se en el següent sentit: "És el que correspon a les operacions derivades de l'activitat pesquera i a les operacions complementàries amb ella, incloent-hi serveis d'aqüicultura.

Comprèn els serveis i activitats relacionats amb la manipulació i la comercialització dels productes de la pesca procedents al menys en un 50% en còmput anual del port pesquer de Roses, neteja i reparació de xarxes i caixes, l'emmagatzematge, etc., inclosos els serveis administratius necessaris per a desenvolupar aquesta activitat".



Sisè

S'haurà de preveure la connexió amb rampa, entre el passeig de ronda i la plataforma del port a la zona propera a l'escar. El disseny i el traçat d'aquesta connexió d'ús públic es realitzarà mitjançant un itinerari de vianants que resulti adaptat en les condicions establertes a l'annex 1 del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

Setè

El desenvolupament del Pla especial es farà com a màxim en dues etapes:

La primera etapa, inclourà el projecte únic i l'edificació alhora de l'edifici a situar a la zona més propera a l'escar, inclòs el tractament dels espais lliures situats al davant.

La segona etapa inclourà el projecte únic i l'edificació alhora de tots els edificis al llarg de la carretera del Far, inclòs l'acabament de la coberta transitable, la rampa de connexió entre el passeig i la plataforma, i el tractament dels espais situats entre els edificis i la làmina d'aigua.

Vuitè

L'Ajuntament de Roses es farà càrrec de portar a terme les actuacions necessàries per tal d'adequar els instruments de planejament general del municipi a les necessitats derivades del pla especial i del present acord. El planejament general, inclourà els espais verds, zones de jocs i aparcaments de bicicletes.

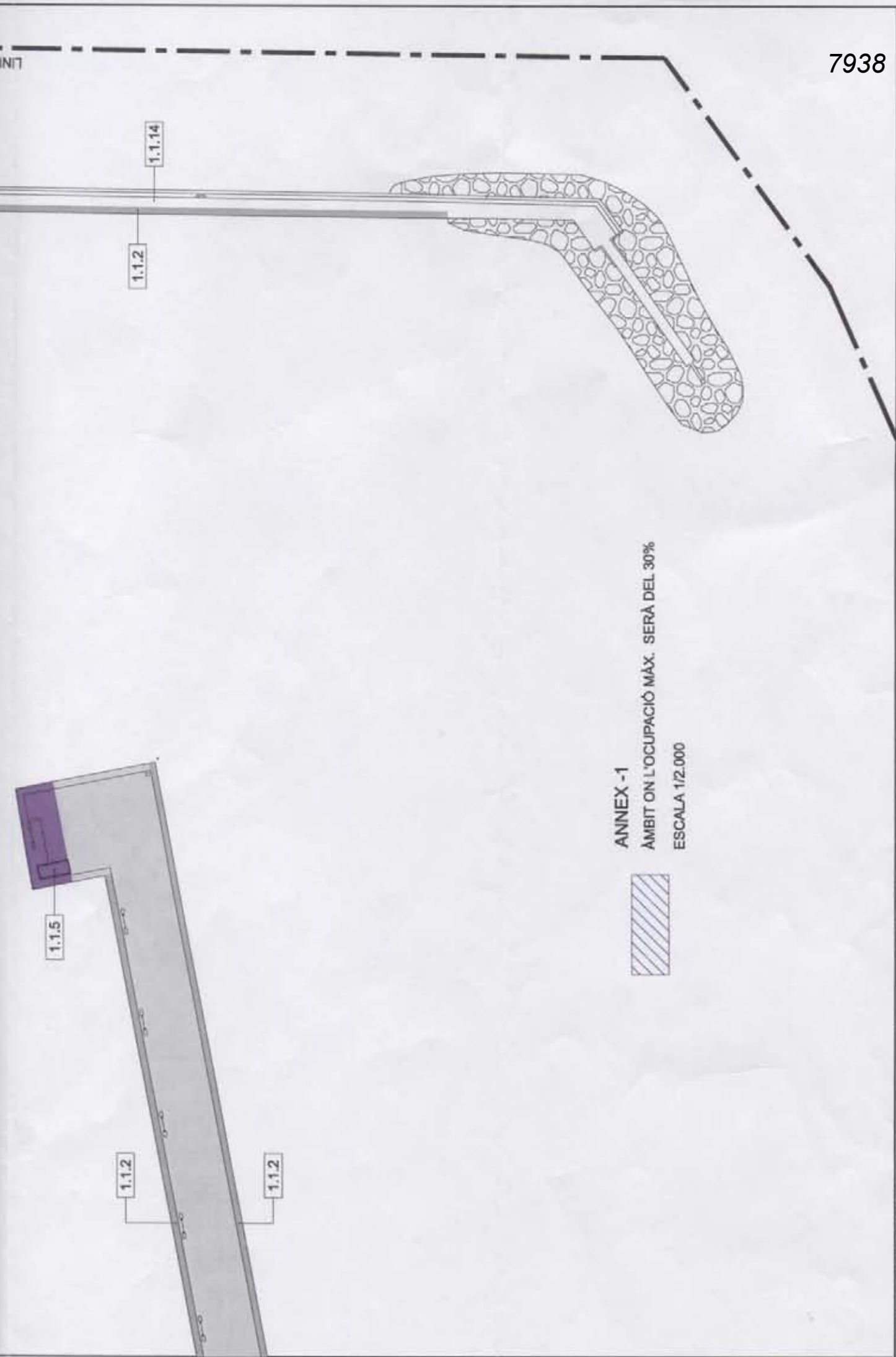
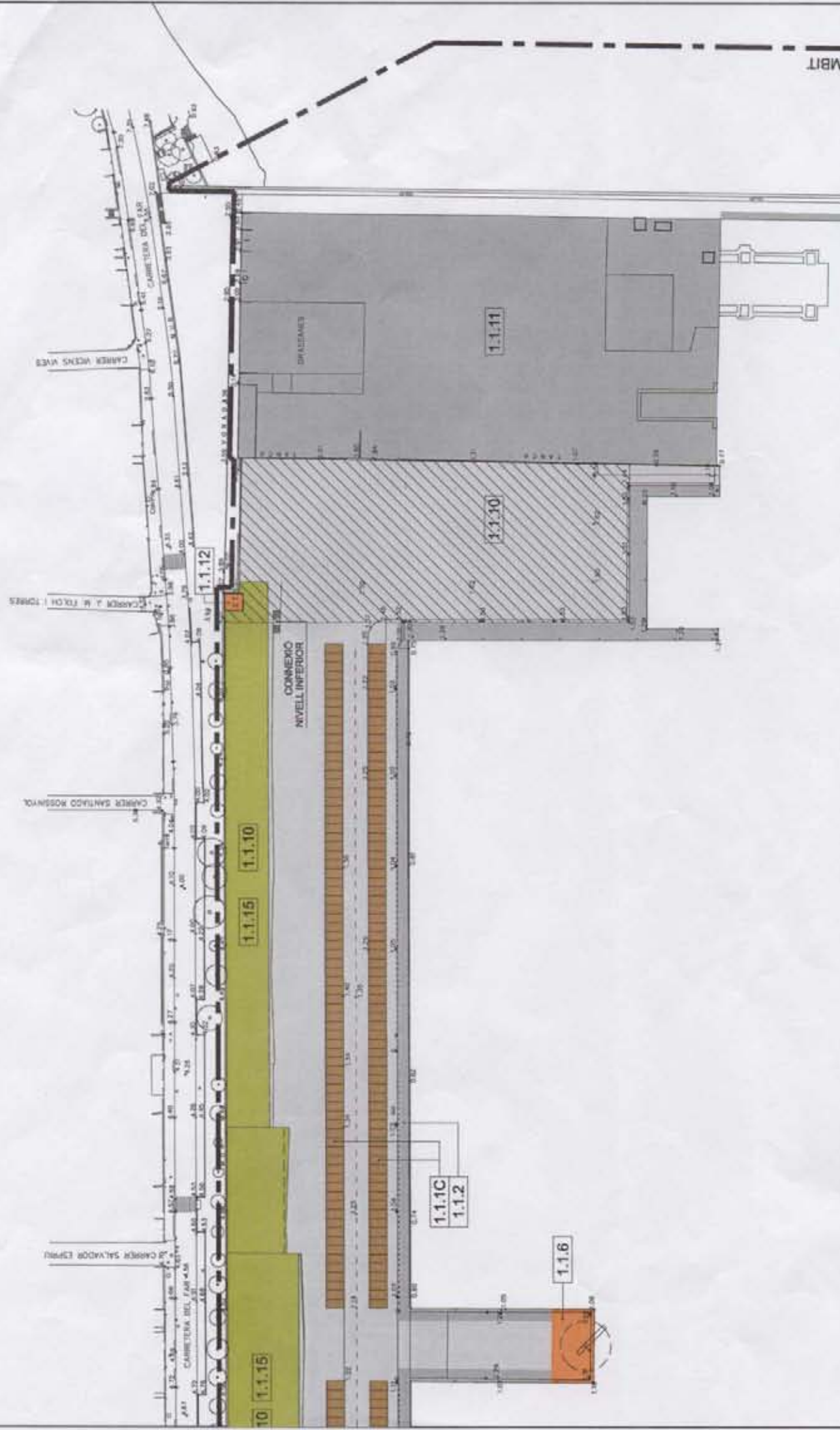
I en prova de conformitat es firma el present acord per duplicat exemplar, del mateix valor i efecte, al lloc i en la data de l'encapçalament.

Manel Nadal i Ferreras
President de Ports de la Generalitat

Magda Casamitjana i Aguilà
Alcaldeessa de Roses

LÍNEA D'ÀMBIT

ALCALDIA
AJUNTAMENT DE ROSES



ANNEX -1
 ÀMBIT ON L'OCCUPACIÓ MÀX. SERÀ DEL 30%
 ESCALA 1/2.000



CONVENI A L'ÀMBIT DEL PA-15 CASTRO VISIGÒTIC

Roses, a 16 de setembre de 2009

REUNITS

D'una part:

- Magda Casamitjana Aguilà per aplicació d'allò que preveu l'article 53.1.a) del 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.
- Frcó. Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, a fi de complimentar allò previst a l'article 3.c del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

D'altra part:

- Dominique Daniel Schemla, major d'edat, veí de Perpinyà, amb domicili al núm 52 de la Bd Jean Bourrat, amb Carta d'Identitat núm. 991266200745 i NIE número X-7036887-Z, actuant en nom propi i en qualitat d'Administrador Únic de l'entitat "INMO ART VALL, S.L.", segons representació ja acreditada en aquest Ajuntament.

Ambdues parts es reconeixen competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present conveni i

MANIFESTEN

Primer. - Que en data 11 de juliol de 2005 l'Ajuntament de Roses i la mercantil Habit Savir, SA van signar un conveni urbanístic segons el qual, per una banda s'efectuava la cessió gratuïta i lliure de càrregues dels terrenys destinats a vialitat i equipaments a l'àmbit del Puig Rom, i de l'altra, es preveia un intercanvi en la qualificació urbanística dels terrenys de la mercantil Habit Savir SA per tal que la zona edificable quedés unida a la trama urbana i les zones verdes a tocar del sòl no urbanitzable.

Aquest Conveni urbanístic fou ratificat pel Ple de la Corporació en sessió de 26 de setembre de 2005.

Posteriorment, en data 17 de novembre de 2006, l'Ajuntament i Inmo Art Vall SL, que s'havia subrogat en la posició de la mercantil Habit Savir, SA, van signar una addenda al conveni de data 11 de juliol de 2005, amb l'objecte de mantenir l'edificabilitat que com a conseqüència de l'afectació del Parc Natural del Cap de Creus no es podia construir al lloc previst al conveni de 11 de juliol de 2005.

Els termes d'aquest conveni amb la seva addenda es van recollir en el document del POUM que es va aprovar provisionalment en data 26 de març de 2007 en sessió extraordinària del ple de la Corporació.



Segon.- Que segons les determinacions establertes en l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, de data 16 de maig de 2007, en relació al document del POUM aprovat provisionalment, s'havien de preveure les reserves per a habitatge protegit en aquest polígon d'actuació, ja que es tracta d'un sòl urbà no consolidat, amb sostre residencial de nova implantació.

Tercer.- Davant de la circumstància que la suspensió de llicències per la redacció del POUM es va esgotar el mes de juny de 2007, la mercantil Inmo Art Vall SL va sol·licitar a l'Ajuntament la rescissió dels convenis urbanístics signats, i va presentar les següents peticions de llicència en base al Pla General d'Ordenació Urbana vigent:

- E2008010999 - exp. 4151/08 (5.2.1.): llicència per a la urbanització de 2 carrers en l'àmbit del carrer Ausiàs Marc, 3.
- E2008011001 - exp. 4082/08 (5.6.1.2.1.): llicència de parcel·lació de la finca del carrer Ausiàs Marc, 3, en 106 noves finques independents.
- E2008011002 - exp. 4000/08 (5.6.1.2.): llicència d'obres per a la construcció de 104 habitatges en filera a la finca del carrer Ausiàs Marc, 3.
- E2008010995 - exp. 4080/08 (5.6.1.2.1.): llicència d'agrupació de 4 finques per a la posterior parcel·lació en 3 noves finques, al carrer Pujada al Puig Rom, 142-148.
- E2008010993 - exp. 4002/08 (5.6.1.2.): llicència d'obres per a la construcció de 6 habitatges aparellats a les finques del carrer Pujada al Puig Rom, 142-148.

Quart.- La rescissió dels convenis es va acordar per Decret d'alcaldia de data 17 de setembre de 2008, el qual fou posteriorment ratificat pel Ple de la corporació en la sessió ordinària de data 26 de gener de 2009.

Contra aquest acord, tant la mercantil Immo Art Vall SL com el senyor Dominique Daniel Schemla van interposar recurs de reposició (RE:3515/11.03.09 i RE: 3517/11.03.09) els quals es troben pendents de resoldre.

Cinquè.- En relació a les sol·licituds de llicències esmentades a l'antecedent tercer, la mercantil Immo Art Vall SL va sol·licitar a l'Ajuntament (24 de febrer de 2009 RE: 1799) l'atorgament de les llicències pel transcurs del temps i la producció del silenci administratiu.

Per acord de la Junta de Govern Local de data 2 de març de 2009 es va desestimar l'esmentada petició i contra la mateixa s'ha interposat recurs de reposició el qual es troba també pendent de resoldre.

Per altra banda, Immo Art Vall SL sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la subrogació en la posició de l'Ajuntament per tal d'aprovar les diferents sol·licituds pel transcurs del temps i la producció del silenci administratiu positiu.

La resposta a aquesta petició, per part de la CTU de Girona ha estat negativa en el sentit que no procedeix la subrogació en la tramitació i aprovació de les esmentades sol·licituds (RE:16.06.09/9201)





Ajuntament de Roses
Serveis Territorials

Sisè.- Que és voluntat de les parts arribar a un acord per a finalitzar convencionalment els diferents expedients que actualment es troben pendents de resoldre, així com la recuperació dels termes del conveni rescindit en el POUM que es tramita, mitjançant els següents

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és finalitzar de forma consensuada els diferents expedients oberts i pendents de resoldre, en l'àmbit de les finques del sector Castro, de titularitat de la mercantil Inmo Art Vall SL i del senyor Dominique Daniel Schemla, així com la recuperació dels termes del conveni rescindit en el POUM que es tramita.

Segon.- En aquest sentit, les parts acorden que el POUM, que actualment es troba en fase d'informació pública, recuperarà els termes dels convenis signats anteriorment per les parts, mitjançant la delimitació Polígon d'Actuació "Castro" amb els paràmetres recollits en el document aprovat provisionalment en data 26 de març de 2007.

A més, a aquest polígon es preveu la reserva del 20% del sostre residencial de nova implantació per a destinar a diferents modalitats d'habitatge protegit (HPO de règim general i habitatge concertat), per donar compliment a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, de data 16 de maig de 2007, i satisfer les necessitats d'habitatge protegit en l'àmbit.

En aquest sentit, la resta de sostre que s'ha de destinar a habitatge de protecció pública, corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació d'aquest àmbit, queda assumit pel POUM en el còmput global de sostre destinat a habitatge de protecció, donant compliment als estàndards urbanístics de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, es preveurà la cessió del 10% d'aprofitament mig del polígon a l'Ajuntament de Roses.

Tercer.- Segons aquests paràmetres, el Polígon d'Actuació que s'inclourà en el text del POUM que s'aprovi provisionalment com a PA-15 Castro Visigòtic, preveurà els següents paràmetres urbanístics:

	1rs convenis	Nou conveni
Superfície àmbit	4,32 Ha	43.258 m2
Edificabilitat bruta	0,441 m2st/m2sòl (19.051 m2)	0,441 m2st/m2sòl (19.077 m2)
Densitat	31,49 hab/Ha (136 habitatges)	31,50 hab/Ha (136 habitatges)

	1rs convenis	Nou conveni
HPO règim general	Exempt	13,75% = 2.623 m2 (24 habitatges)
Concertat	Exempt	6,25% = 1.192 m2 (11 habitatges)
Habitatges lliures	136 habitatges	15.262 m2 (101 habitatges)

Cessió del 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit



Ajuntament de Roses
Serveis Territorials

Quart.- Amb la signatura d'aquest conveni, i la seva íntegra incorporació al document d'aprovació definitiva del POUM, en els seus exactes termes, l'Ajuntament de Roses i la mercantil Inmo Art Vall SL i el senyor Dominique Daniel Schemla declaren la suspensió dels recursos administratius que actualment tenen interposats contra diferents acords municipals en relació als expedients esmentats en els antecedents i que es troben pendents de resolució, fins a l'aprovació definitiva del POUM i la seva publicació.

Si el POUM aprovat definitivament incorpora íntegra i exactament les determinacions de la fitxa que forma part del present conveni, la mercantil Inmo Art Vall SL i el senyor Dominique Schemla mitjançant aquest document renuncien expressament i de forma automàtica als recursos administratius que actualment tenen interposats contra diferents acords municipals en relació als expedients esmentats en els antecedents, i així mateix renuncien també a qualsevol tipus de reclamació per responsabilitat patrimonial per aquest concepte contra l'Ajuntament de Roses.

I per deixar constància de tot el que s'ha pactat, se signa aquest conveni en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

Magda Casamitjana Aguilà

Frc Luis Muñoz Cameo

Dominique Daniel Schemla

Handwritten signature and number '3' on the right side of the page.



372

PA 15 - CASTRO VISIGÒTIC

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat
- 2 AMBIT : Continua al sector Castro-Pug Rom
- 3 EXTENSIÓ : 43.259 m²
- 4 OBJECTIU :

Executar el conveni urbanístic de l'11 de juliol de 2005 i l'addenda d'aquest conveni de data 17 de novembre de 2006, permetent la situació dels espais lliures i les zones edificables per aconseguir preservar el Castro Visigòtic.

5 PARAMETRES REGULADORS :

Superfície àmbit	43.259 m ²
Edificabilitat bruta	0.441 m ² /m ² sòl
Densitat	19.077 m ² sòl/sòl 31,50 habitables/m ² 139 habitables
Sistemes	27.405 m ² 15.853 m ²
Zones	

6 RÈGIM DE CESSIÓ:

Carra viària	Sistemes generals
Espais lliures	23.793 m ²
Equipaments comunitaris	0 m ²
Hidrogràfic cursos d'aigua	0 m ²

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

caselló del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

HFO règim general	13,75% sòl/sòl	2.623 m ²	24 habitables
HFO règim concertat	6,25% sòl/sòl	1.192 m ²	11 habitables
Habitatges lliures	80% sòl/sòl	15.262 m ²	101 habitables

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Polígon d'actuació

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

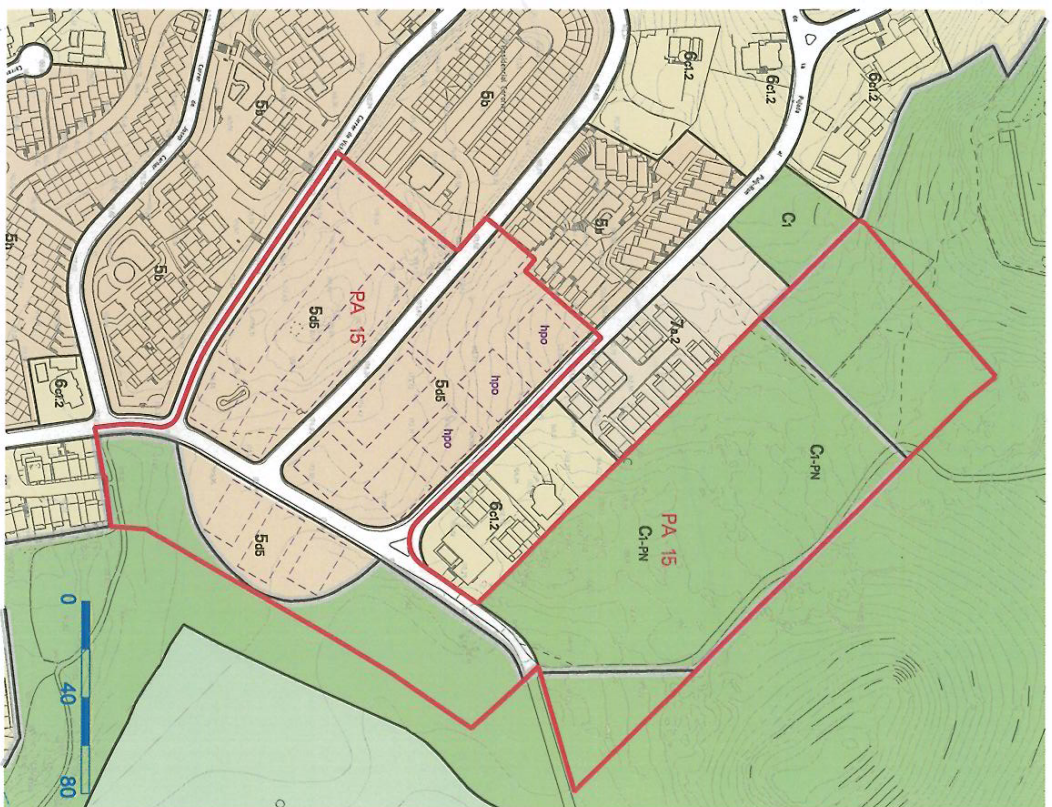
Residencial (R1 i R3)

12 USOS COMPATIBLES :

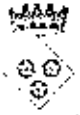
Aparcament (A), Oficines i serveis (O), Serveis tècnics (C3 i C8), Jardins privats i piscines (P)

13 ALTRES CONDICIONS :

Zonificació s'és, segons ordenança indicativa. Es podria redactar una ordenança voluntària alternativa a la indicada sense variar la utilització dels habitatges de protecció oficial en cas d'obtenir càrta de l'entitat a través d'un procediment previ al PA.



Handwritten signature and scribbles.



CONVENI DE CESSIÓ DELS TERRENYS AFECTATS PER VIALITAT, DE LA FINCA SITUADA AL CARRER MIMOSA, PROPIETAT DELS SENYORS RIPOLL LLORENS.

Roses, 8 de maig de 2008

COMPAREIXEN

D'una part

- Magda Casamitjana Aguilà, alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Roses.
- Frcó Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses

De l'altra

- Sebastià Ripoll Llorens, major d'edat, titular del DNI núm.40.419.249-S, amb domicili al carrer Raval dels Grecs, núm.27.
- Juan Ripoll Llorens, major d'edat, titular del DNI núm.40.429.309-R amb domicili al carrer Grecs, núm 14 de Roses.
- Esperança Llorens Noguier, major d'edat, titular del DNI núm.40.390.511-G, amb domicili al carrer Raval dels Grecs, núm.25, de Roses.

ACTUEN

- Magda Casamitjana Aguilà, com alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Roses, en virtut de les atribucions conferides per l'article 53 del 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.
- Frcó Luis Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses, Secretari General de l'Ajuntament de Roses, com a fedatari públic per raó del seu càrrec.
- Sebastià Ripoll Llorens i Juan Ripoll Llorens, com a propietaris a parts iguals, i Esperança Llorens Noguier, com a usufructuària, de la finca objecte d'aquesta cessió, per herència, acceptada mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Figueres, Javier Martínez del Moral, el 28 d'abril de 2000.

MANIFESTEN

Primer.- Que els senyors Sebastià i Juan Ripoll Llorens, i la senyora Esperança Llorens Noguier són propietaris i usufructuària, respectivament de la següent finca:

Descripció: "Urbana Casa compuesta de planta baja, radicada en Roses, en el Arrabal de los Griegos, sin numerar, hoy calle Mimosa, números tres, cinco y nueve, de superficie ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, y alrededor de ella una porción de tierra campa

y yerma de cabida dos mil ochenta y ocho metros, cuarenta decímetros cuadrados, conocida por Les Pedreres. Linda todo: al Norte, con Cristóbal Pagès y parte con Salvio Berta; al Sur con finca registral 18.680, Sebastián Ripoll y calle Arrabal dels Grecs; al Este, con calle Mimosa y señor Romà Corcoll; y al Oeste, con Margarita Bonsoms."

Dades registrals: inscrita al registre de la propietat número 1 de Roses, al foli 36, volum 2.920, llibre 518 de Roses, inscripció 6ª, finca 319.

Dades cadastrals: aquesta finca es correspon amb les parcel·les cadastrals següents:

- 5295536EG1759N0001OA, carrer Mimosa, 3
- 5295535EG1759N0001MA, carrer Mimosa, 5
- 5295534EG1759N0001FA, carrer Mimosa, 9

Segon.- Que segons el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, objecte de la modificació puntual número 47 aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 3 de novembre de 2005 (DOGC de 14-3-2006), aquesta finca es troba inclosa dins de la unitat d'actuació número 4 a executar pel sistema de reparcel·lació modalitat cooperació.

Aquesta unitat d'actuació, que preveu cessions per a sistemes del 74,51% de l'àmbit, ha estat objecte d'un projecte de reparcel·lació promogut per l'Ajuntament i l'INCASOL, que ha estat aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern de data 26 de març de 2007. Malgrat això, aquesta reparcel·lació no ha estat inscrita encara en el Registre de la Propietat, i tampoc no s'ha aprovat el projecte d'urbanització de dit àmbit, entre altres raons, perquè la provisió de la implantació d'un centre d'educació infantil i primària (CEIP) en els terrenys centrals de l'illa (afectant bona part de la finca dels senyors Ripoll) qualificats d'equipament docent en la modificació puntual nº 47 ha quedat qüestionada, i per tant cal en tot cas un replantejament del destí urbanístic i de l'ordenació dels terrenys afectats.

Contra l'esmentat acord d'aprovació de la reparcel·lació els senyors Ripoll tenen interposat davant el Jutjat del contenciós nº 1 de Girona el recurs ordinari 670/2007, en el que indirectament impugnen també la modificació puntual nº 47 de la que diu dita reparcel·lació. Hores d'ara l'esmentat recurs contenciós 670/2007 es troba suspès (interlocutòria del Jutjat de 23-1-2008) a sol·licitud de les parts, que estan aprofitant postures per tal d'arribar a un acord.

Tercer.- L'Ajuntament de Roses ha redactat el text refós del Projecte d'urbanització dels carrers Mimosa, Grecs i Aristòtil, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en la sessió de data 22 de gener de 2007, l'àmbit d'actuació del qual compren la urbanització de la meitat del carrer al que dona front la finca dels interessats.

Quart.- Per altra banda, l'Ajuntament de Roses està tramitant el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), el qual es troba en el tràmit d'aprovació provisional. En vista del desacord d'alguns propietaris inclosos en l'àmbit de la UA-4 amb la nova ordenació que en resulta de la modificació nº 47 del Pla General (els quals, com s'ha dit, han interposat recursos contenciosos administratius) i en vista també de què han variat substancialment els





projectes i provisions d'equipament docent que varen motivar la modificació esmentada. L'Ajuntament modificarà la delimitació de dita UA-4 així com l'ordenació urbanística de la zona mitjançant el document del POUM, deixant entretant en suspens l'execució de dita UA-4, i abstenint-se de presentar la seva reparcel·lació al Registre de la Propietat.

Un d'aquests canvis a introduir en el POUM afectarà la delimitació de l'àmbit de la UA4, del qual s'exclourà íntegrament la finca propietat dels senyors Ripoll, descrita a l'expositiu primer, que recuperarà la condició de sòl edificable (clau 7-vivenda unifamiliar en filera o similar) que tenia en el PGOU abans de la modificació puntual nº 47. Per tant, un cop aprovada la nova delimitació de la UA-4 (a través, com s'ha dit, del nou POUM), es deixarà sense efecte la reparcel·lació aprovada en març de 2007 i la finca dels srs. Ripoll només haurà de cedir la part afectada per vialitat (eixamplament del carrer Mimosa, grafada en el plànol adjunt) per poder adquirir la condició de sòl urbà consolidat, cessió que - anticipadament - es fa en aquest acte.

PACTES

Primer.- L'objecte d'aquest conveni és establir els termes de la cessió de terreny afectada per vialitat de la finca registral 319, propietat dels senyors Ripoll Llorens, que permetrà executar les obres d'urbanització de la totalitat del vial (c/Mimosa), amb el compromís de l'Ajuntament d'excloure la totalitat de la finca esmentada de l'àmbit de la UA-4 en el POUM que s'està tramitant, retornant-li a l'esmentada finca l'ordenació que tenia abans de la modificació puntual del PGOU, és a dir, la clau 7 vivenda unifamiliar en filera (o aquella altra que més s'acosti segons la normativa del nou POUM, mantenint substancialment la mateixa edificabilitat i densitat) i alliberant-la de fer cap més cessió i deixant per tant sense efecte la reparcel·lació de la UA 4 aprovada en data 26 de març de 2007.

Segon.- Els senyors Ripoll Llorens i la senyora Esperança Llorens Noguera cedeixen en aquest acte a l'Ajuntament de Roses, la porció afectada per vialitat segons les alineacions del planejament vigent, tal com es grafia en el plànol adjunt que també forma part d'aquest document.

La descripció de la porció cedida és la següent:

"Urbana, porció de terreny de 191,93 m2 destinats a ampliació del carrer Mimosa. Llinda al nord amb reste de finca de la que se segrega; al Sud, a l'Est i a l'Oest, amb carrer Mimosa."

Com a conseqüència de la present segregació la finca matriu queda reduïda amb la següent descripció:

"Urbana. Casa compuesta de planta baja, radicada en Roses, en el Arrabal de los Griegos, sin numerar, hoy calle Mimosa números tres, cinco y nueve, de superficie ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, y alrededor de ella una porción de tierra campa y yerma de cabida mil ochocientos noventa y seis metros, cuarenta y siete decímetros (1.896,47 m2), conocida por Les Pedreres. Linda todo: al Norte, con Cristóbal Pagès y parte con Salvio Berta; al Sur,



con parte que se segrega para ampliación de la calle Mimosa; al Este, con calle Mimosa y señor Romà Corcoll; y al Oeste, con Margarita Bonsoms."

Havent fet la cessió de vialitat que li pertoca per poder edificar, la finca dels Srs. Ripoll esdevé a tots els efectes "sòl urbà consolidat".

Tercer.- Com a conseqüència d'aquesta segregació, també queda afectada una part de la masia o construcció principal existent que roman a la finca matriu; en aquest sentit, l'Ajuntament de Roses enderrocarà al seu càrrec i amb indemnitat de la propietat la part de construcció que queda fora d'ordenació (58,60m2, a raó de 29,30 m2 per planta) i es compromet a reposar i reconstruir també al seu càrrec la paret afectada seguint les noves alineacions.

Aquests treballs es realitzaran quan s'executin les obres d'urbanització, moment en el qual la propietat haurà hagut d'enretirar les seves pertinences de l'interior de la part afectada de la casa, previ avis per part de l'Ajuntament amb un mínim d'un mes d'antel·lació. L'Ajuntament reposarà i reconstruirà la façana de la masia amb la major brevetat i diligència a fi i efecte de no deixar sense protecció dit immoble mentre es fan les obres, assumint l'Ajuntament l'execució de les mateixes.

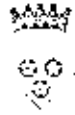
Quart.- Aquesta cessió de sòl es fa amb caràcter de cessió gratuïta i lliure de càrregues, per tal d'adquirir la finca matriu, com s'ha dit, la condició de sòl urbà consolidat, el que serà reconegut expressament en el POUM.

Cinquè.- En cas que la modificació de l'àmbit de la UA4 en el POUM assenyalada en els pactes anteriors no es pogués dur a terme per causes alienes a la Corporació, es considerarà que aquesta cessió té caràcter d'anticipada a l'execució de la UA-4, per la qual cosa els cedents conservaran en tot cas l'aprofitament derivat de la cessió, el qual s'acumularà a la resta de finca matriu en el moment de l'execució urbanística de la unitat d'actuació en què actualment està integrada, i sense perjudici del resultat dels recursos jurisdiccionals interposats contra la reparcel·lació i la modificació puntual nº 47.

Sisè.- L'eficàcia d'aquesta cessió i dels acords, compromisos i reconeixements continguts en aquest document resta condicionada a la seva acceptació pel Ple de la Corporació en la propera sessió que es realitzi, i a l'aprovació definitiva del POUM

Setè.- Com s'ha dit, els senyors Ripoll Llorens tenen interposat recurs contenciós administratiu número 670/2007, davant del Jutjat Contenciós administratiu núm.1 de Girona, contra actes i resolucions de l'Ajuntament de Roses relatius a l'aprovació definitiva de la reparcel·lació de la UA-4 i de la Modificació puntual nº 47 del Pla General del que dimana la mateixa, recurs que es troba suspès actualment. En virtut d'aquest conveni, les parts es comprometen a **mantenir la suspensió** del referit procés fins el moment en què el POUM en tràmit sigui definitivament aprovat, amb l'ordenació urbanística de la finca registral 319 propietat dels senyors Ripoll Llorens recollida en aquest conveni, en quin moment aquests es comprometen a desistir del recurs en el termini de cinc dies a comptar des de la data en que els hi sigui notificat l'acord d'aprovació definitiva del POUM. En el cas, no esperat, de





Ajuntament de Roses
Planificació i obra pública



**AJUNTAMENT
de ROSES**
Secretaria

que l'aprovació definitiva del POUM mantingués l'actual UA4 i/o no recollís l'ordenació de la finca dels senyors Ripoll Llorens referida en el pacte primer, els senyors Ripoll Llorens podran demanar al Jutjat la reanudació del procés, cosa que podran demanar també e el cas que l'aprovació definitiva del POUM no es produís en un termini màxim de 18 mesos a comptar des de la data d'avui.

I per deixar constància de tot el que s'ha convingut, se signa aquest conveni de cessió, en cinc exemplars, en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

[Handwritten signature]
Magda Casamitjana Aguiló
Alcaldesa Presidenta

[Handwritten signature]
Frc. Luis Muñoz Cameo
Secretari General

Sebastià Ripoll Llorens
Propietari
[Handwritten signature]

Juan Ripoll Llorens
propietari

Esperança Llorens Noguera
usufructuària
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

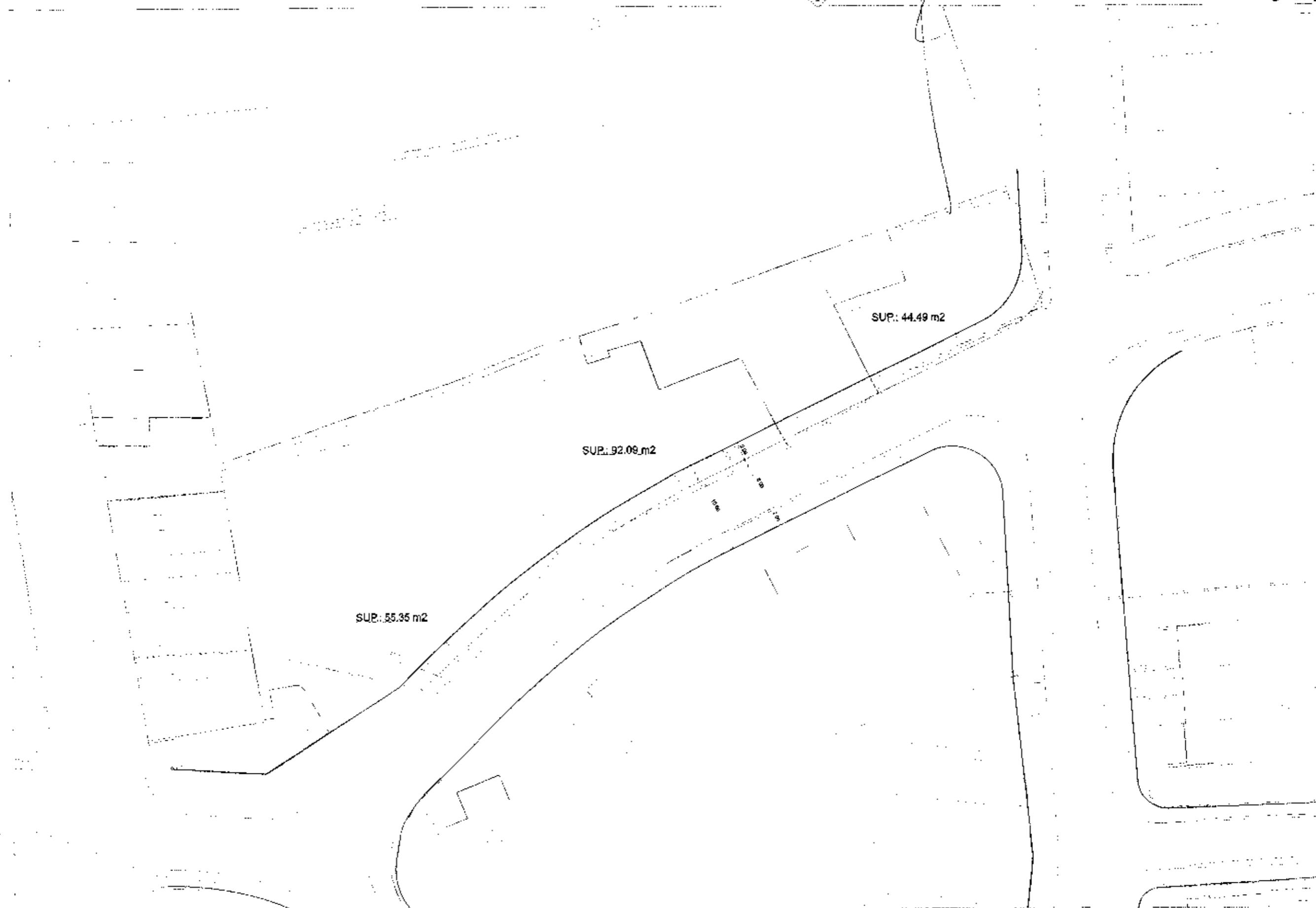


7945 AJUNTAMENT
de ROSES
Secretaria

Exposició d'urbanisme

Urbanisme

Ripoll



CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE ROSES I ELS SENYORS ANNA I JOSEP FALGAS GUITART, MANEL I FRANCESC GUITART JACOMET I ALTRES EN RELACIÓ AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA NÚM. 4 I EL SEU ENTORN, DEL PGOU DE ROSES

A Roses, el 8 d'octubre de 2009

REUNITS

D'una banda l'Il·lma Sra. Magda Casamitjana Aguilà, Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament de Roses, que actua en virtut de les facultats que li atorga l'article 53 del 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, assistida pel secretari general de la Corporació, el senyor Frc. Luis Muñoz Cameo.

D'altra els senyors Anna i Josep Falgas Guitart i Manel i Francesc Guitart Jacomet, majors d'edat, amb DNI números 40.594.658-A, 40.452.254-S, 40.421.724-Y, 40.417.215-M, veïns de Roses, segons acrediten amb la documentació que obra a l'expedient, actuant en qualitat de propietaris d'unes finques situades dins de l'àmbit i a l'entorn de la UA núm. 4 del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Es reconeixen mútuament i recíprocament capacitat legal necessària per a formalitzar aquest conveni i en conseqüència

MANIFESTEN

1. Que els senyors Anna Jacomet Bonsoms, Anna i Josep Falgas Guitart i Manel i Francesc Guitart Jacomet són propietaris de les següents finques en l'àmbit de la UA núm. 4 i el seu entorn del PGOU de Roses:

FINCA	REF. CAD	TITULAR
24866	5295556	Anna Ma i Josep Falgàs Guitart
24866	5295555	Manuel Guitart Jacomet
24911	5295553/5295552	Francisco Guitart Jacomet
24912	5295551	Francisco Guitart Jacomet (usdefruit Anna Jacomet)
1956	Carrer Heràclit	Anna Jacomet Bonsoms

2. Que en data 3 de novembre de 2005 La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar la Modificació puntual del PGOU de Roses núm. 47, que afecta l'àmbit de la UA núm. 4 i el seu entorn.
3. Que contra l'esmentada Modificació Puntual i la posterior reparcel·lació urbanística de l'àmbit els Senyors Guitart Jacomet i Falgas Guitart havien presentat sengles al·legacions i recursos, per considerar que afectava les finques de la seva propietat de manera contrària als seus legítims interessos.



4. Que atesa la inadequació per a l'ús educatiu dels terrenys objecte de cessió en l'esmentada Modificació, l'Ajuntament ha decidit formular una nova proposta de Modificació, en aquest cas la núm. 57, per tal de variar l'ordenació i destinar el sòl d'equipaments a usos assistencials i a habitatge dotacional.
5. Que per part dels redactors de la nova Proposta de Modificació i dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament s'han tingut en consideració determinats aspectes dels esmentats recursos interposats, i que és voluntat de les parts la introducció de certs ajustos en el document que s'ha de sotmetre a aprovació, de manera que es pugui dur a terme el desenvolupament del sector amb la mateixa celeritat.

En conseqüència, les parts subscriuen els presents

ACORDS

1. Es modificarà l'àmbit de la UA núm. 4, per tal d'ajustar-lo sensiblement als límits que figuraven inicialment en el PGOU, excloent del mateix la part de les finques propietat de la família Guitart Jacomet, situada amb façana al carrer Tramuntana, d'una superfície de 275 m² de sòl, grafiada en el plànol annex "planejament proposat, delimitació poligonal" de la proposta de Modificació Puntual.
2. En aquest sòl se li atorgarà la qualificació de zona 4 (eixample suburbà), amb un sostre potencial de 840 m² repartits en PB+3PP.
3. La resta de finques de titularitat dels sotasignants es mantenen incloses dins de la UA núm. 4, amb els paràmetres edificatoris següents:

Sòl resultant d'aprofitament privat	3.238,40m ²
Sostre resultant	9.376m ²
Núm. Màxim d'habitatges	104
(dels quals 48 en règim lliure i 56 en règim de protecció pública)	
Coefficient d'edificabilitat bruta sectorial	0,94m ² st/m ² s.
Densitat	105hab/Ha.
Alçada	PB+3
Profunditat edificable	14m

4. L'aprofitament resultant a favor de la família Guitart Jacomet es concentrarà en la parcel·la 1.3, que figura en el plànol annex "qualificacions urbanístiques" de la proposta de Modificació, amb el paràmetres següents:

Sòl	675m ²
Sostre total	1400m ² sostre
Núm. Habitatges	16 lliures

5. Com que les obres d'urbanització de l'àmbit comporten també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió es limitarà a la distribució d'aprofitaments i no impedirà la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.





6. L'eficàcia d'aquests acords, compromisos i reconeixements continguts en aquest document resta condicionada a la seva acceptació pel Ple de la Corporació, i a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de la UA-4 o del POUM, si aquesta és anterior.

I en prova de conformitat se signa el present document, en el lloc i data citats a l'encapçalament.

Magda Casamitjana Aguilà
Alcaldeessa Presidenta

Davant meu
Secretari de la Corporació Municipal
Francisco Luis Muñoz Cameo

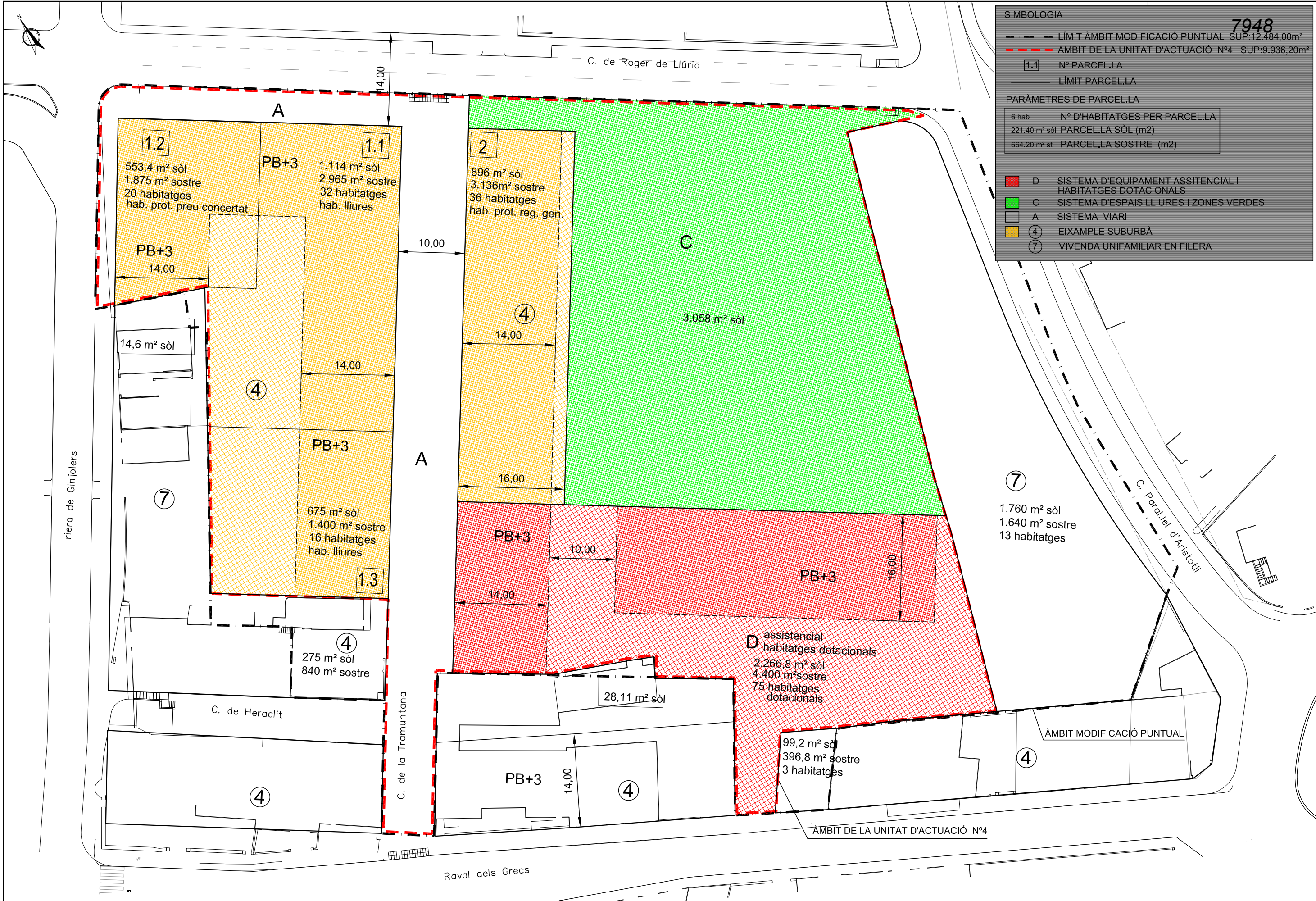
Anna Falgas Guitart

Josep Falgas Guitart

Francesc Guitart Jacomet

Manel Guitart Jacomet





SIMBOLOGIA

7948

--- LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL SUP:12.484,00m²

--- AMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°4 SUP:9.936,20m²

1.1 N° PARCEL·LA

--- LÍMIT PARCEL·LA

PARÀMETRES DE PARCEL·LA

6 hab	N° D'HABITATGES PER PARCEL·LA
221.40 m ² sòl	PARCEL·LA SÒL (m ²)
664.20 m ² st	PARCEL·LA SOSTRE (m ²)

LEGENDA:

- D SISTEMA D'EQUIPAMENT ASSISTENCIAL I HABITATGES DOTACIONALS
- C SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES
- A SISTEMA VIARI
- ④ EIXAMPLE SUBURBÀ
- ⑦ VIVENDA UNIFAMILIAR EN FILERA

1.2
553,4 m² sòl
1.875 m² sostre
20 habitatges
hab. prot. preu concertat

1.1
1.114 m² sòl
2.965 m² sostre
32 habitatges
hab. lliures

2
896 m² sòl
3.136 m² sostre
36 habitatges
hab. prot. reg. gen

C
3.058 m² sòl

1.3
675 m² sòl
1.400 m² sostre
16 habitatges
hab. lliures

PB+3
14,00

PB+3
16,00

D assistencial
habitatges dotacionals
2.266,8 m² sòl
4.400 m² sostre
75 habitatges
dotacionals

14,6 m² sòl

④
275 m² sòl
840 m² sostre

28,11 m² sòl

99,2 m² sòl
396,8 m² sostre
3 habitatges

⑦
1.760 m² sòl
1.640 m² sostre
13 habitatges

④

riera de Ginjolers

C. de Heraclit

C. de la Tramuntana

C. Paral·lel d'Aristotil

Raval dels Grecs

ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°4

ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL



AJUNTAMENT DE ROSES

REDACTOR DEL PROJECTE
VVM vevodma s.l.
CONSULTORS
ENGINYERIA URBANISME

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 57 DEL P.G.O.U. DE ROSES
QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN

CODI
ESCALA
DIN-A1 1:250
DIN-A3 1:500

TÍTOL DEL PLÀNOL
QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Num. DEL PLÀNOL	DATA
Annex conven	juliol 2009
FULL DE	FITXER

