


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 NJF 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 terreny destinada a la edificació, sita en el término municipal de Roses, Urbanització Santa Margarita, senyalada en el plano particular de Urbanització, 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 1PG-uno, y Oeste, parcela 1PG-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 estada 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.

MARINA BAHIA DE ROSES

[Handwritten signature]

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·licitada 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:

[Handwritten signature]

Roses Catalunya, 8
17180 Roses
Tel: 972 232 400
Fax: 972 54 650
roses@roses.es
www.roses.es



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 2.005, 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.



ENU D ROSES

AGALDIYA

[Handwritten signature]



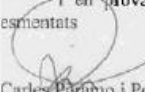
QUART.- En el seu dia MARINA BAHIA DE ROSES, SA va procedir a iniciar la construcció d'amarres, els quals són ocupats per tercers sense títol habilitant.


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 Pàmies i Ponsell
Alcalde president de
l'Ajuntament de Roses


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

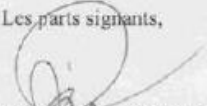
Stefan Reiner Spengler
En rep. de Marina Bahía de Roses


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 Bahía de Roses SA, ha de dir Marina Bahía 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 Ponsell
Alcalde president de
l'Ajuntament de Roses



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

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

