

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA DE ROSES, PEL QUE AFECTA AL TRAM DE
VIALITAT SECUNDÀRIA, ENTRE ELS CARRERS JOAN
MARGARIT I GERONI PAU.**

PUIG ROM.

Roses, a gener del 2020

1.	MEMÒRIA	3
1.	ASPECTES GENERALS	3
1.1	ANTECEDENTS	3
1.2	OBJECTE	11
1.3	PROMOCIÓ	13
1.4	ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	13
1.5	MARC LEGAL.....	14
1.6	INTERÈS PÚBLIC.....	14
2.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	17
2.1	PLANEJAMENT VIGENT I NORMATIVA DE REFERÈNCIA	17
3.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.....	22
3.1	JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	22
4.	MEMÒRIA AMBIENTAL.....	26
5.	MEMÒRIA SOCIAL.....	26
6.	MEMÒRIA ECONÒMICA	26
7.	RELACIÓ DE PROPIETARIS I TITULARS DE DRETS REALS SOBRE LES FINQUES.....	26
8.	COMPROMISOS DELS PROMOTORS-PROPIETARIS.....	27
9.	ANNEXOS.....	28
	ANNEX 1	28
	ANNEX 2	28
	ANNEX 3	28
	ANNEX 4	28
	ANNEX 5	28
10.	NORMATIVA URBANÍSTICA	29
10.1	DISPOSICIONS GENERALS.....	29
10.2	LLISTAT DE PLÀNOLS.....	29

1. MEMÒRIA

1. ASPECTES GENERALS

1.1 ANTECEDENTS

El 2014, el promotor d'aquesta modificació que avui es presenta, va promoure una modificació del POUM a les hores vigent, amb els mateixos objectius d'aquesta modificació que ara es presenta. En data de 30 de setembre del 2015, la CTU de Girona va aprovar aquesta, (Modificació núm. 5 del POUM de Roses), amb els objectius i proposta que aquí es redacta. En aquesta modificació s'obligava al promotor a executar les obres d'urbanització del col·lector que, teòricament passava per la zona delimitada de via pública.

Amb base a aquesta aprovació definitiva, es va portar a terme la permuta dels nous terrenys afectats i en data de 30 de novembre del 2015 l'Ajuntament va aprovar definitivament el conveni de Permuta, mitjançant una reparcel·lació voluntària. Aprovada la modificació puntual del POUM de Roses, (aleshores vigent), es va sol·licitar llicència per a la construcció d'un habitatge unifamiliar a la parcel·la resultant de l'agrupació de les finques descrites en la reparcel·lació voluntària. Aquesta llicència que es va concedir en data de 7 de desembre del 2015, amb l'obligació d'aportar un aval pel cost total de les obres de reposició de la nova xarxa de desguàs, (separant les aigües plujanes de les negres).

El POUM de Roses, aprovat per la CTU de Girona en data de 11 de febrer del 2010, fou objecte de diversos recursos contenciós-administratius davant el TSJC i, en virtut d'un d'ells s'anul·là, pel que la modificació puntual esmentada abans, va quedar desproveïda de cobertura normativa per la anul·lació del TSJC del vigent POUM.

Amb la llicència atorgada es varen executar les obres de l'habitatge, pràcticament en la seva totalitat, pendents de poder legalitzar algunes esmenes portades a terme durant

l'execució. La xarxa de desguàs públic que havia d'estar ubicat a la zona destinada a vialitat, (segons es descrivia en el POUM), es va trobar en el que era propietat privada i consistia en un tub de PVC de secció 16 cm. Per l'execució de les obres del nou habitatge es va adequar un desviament provisional i un cop acabades les obres bàsiques de l'habitatge, es va executar la nova xarxa de desguàs, (de plujanes i de negres), situant-la en el lloc on era prevista la nova vialitat, amb seccions adequades a la nova normativa i seguint las directrius de l'empresa concessionària del servei de clavegueram.

Donada la anul·lació del POUM, mentre s'executava l'obra del habitatge, es va procedir a tramitar una nova modificació, amb els mateixos objectius, però ara del PGOU vigent, així evitàvem trobar-nos amb una edificació disconforme amb el planejament. En data 17/07/2017 es presentà, per a la seva aprovació la: **MODIFICACIÓ PUNTUAL (núm. 2) DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE ROSES, PEL QUE AFECTA AL TRAM DE VIALITAT SECUNDÀRIA, ENTRE ELS CARRERS JOAN MARGARIT I GERONI PAU. PUIG ROM**, amb el mateix objectiu que la anterior modificació núm. 5 del POUM

L'Ajuntament en data de 29 de gener del 2.018 l'aprovà inicialment i el sotmeté a exposició pública durant un mes. Alhora demana informes, per raó de les seves competències a:

La direcció Gral. de Protecció Civil, Subdirecció general de Programes de Protecció Civil i a la regió d'Emergències de Girona de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, que emeten informe favorable.

s'instà al desistiment de la tramitació de la Modificació Puntual i a l'adopció de mesures oportunes per revisar la llicència d'obres atorgada a l'habitatge.

En data de 30 de juliol del 2.018, l'Ajuntament en Sessió de Ple ACORDA:

1 Resoldre les al·legacions formulades per Xavier Sala Casellas en data 3 de març de 2018, RE 3947/18, contra l'acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament del 29 de gener de 2018,

d'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 2 del PGOU, promoguda per Daniel Jean Josep i Alexandre Charles James Aime Baïsse i Pascale Françoise Marie Josephe Ruault, representats per Joaquim Figa i Mataró, en el següent sentit:

- a) Estimar l'al·legació en el sentit que la Modificació puntual núm. 5 del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 30 de setembre de 2015 i publicada en el DOGC núm. 6984 el 27 d'octubre de 2014, més el conveni de permuta que se'n deriva, no despleguen efectes jurídics per la pèrdua de cobertura normativa d'aquesta figura de planejament en virtut de la interlocutòria dictada pel Tribunal Suprem el 4 de febrer del 2016, publicada en el DOGC núm. 7123 del dia 19 de maig del 2016, que confirma la sentència núm. 46/2015 pel Tribunal Superior de Justícia que anul·la l'aprovació definitiva del POUM de Roses.
- b) Desestimar l'al·legació relativa a la no edificabilitat de la parcel·la de la família Baïsse-Rutaut en tenir un pendent superior al 75% d'acord amb l'article 106.2 del PGOU, atès que la llicència d'obres fou atorgada el 7 de desembre del 2015 d'acord amb POUM 2010, no amb el PGOU 1993 vigent; a més, en el supòsit que hagués estat aplicable a aquesta llicència d'obres, l'article 106.2 PGOU, llur interpretació i aplicació hauria de ser coherent i no contradir la legislació urbanística catalana relativa al règim del sòl urbà consolidat i la legislació estatal del sòl i valoracions respecte al règim estatutari de la propietat.
- c) Desestimar la petició de revisió de la llicència d'obres, atès que els possibles vicis d'aquest acta administratiu, denunciats per Xavier Sala Casellas, són objecte de l'expedient administratiu núm. 2018/004503; a més l'anul·lació d'un pla general no incideix sobre una llicència d'obres d'acord amb l'article 73 LJCA.
- d) Desestimar l'aplicació de la directriu 9.4 DL 1/2010 atès que, en haver estat incorporada en la Llei 2/2002 d'Urbanisme i ser aplicable en la redacció dels plans urbanístics que es tramitin d'ençà de la seva entrada en vigor, no afecta els sòls urbans consolidats dels nuclis urbans anterior a la vigència d'aquesta directriu, com és el cas del sector del Puig Rom.
- e) Desestimar l'argument relatiu al vici de nul·litat de ple dret que incorre la Modificació puntual núm. 2 del PGOU de Roses, objecte d'aquest expedient administratiu atès que la unificació de tres parcel·les en una única, afavoreix la reducció de la densitat, una millora paisatgística objectiva i la renovació del servei de sanejament, modificació que ja va ser aprovada definitivament durant la vigència del POUM

anul·lat.



3 Trametre-ho a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.

4 Notificar als interessats per al seu coneixement i efectes.

5 Aquest és un acte de tràmit no susceptible de recurs. Exp 2016/006630.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 18 de desembre de 2.018, adoptà l'Acord :

- A) Suspendre la aprovació definitiva de la Modificació Puntual núm. 2 del PGOU, relatiu al tram de vialitat secundària, entre els carrers Joan Margarit i Jeroni Pau promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, fins que prèviament es resolgui la contradicció normativa observada a la clau 6b en el sentit que, d'una banda es permet la possibilitat d'edificar i, per l'altra banda, s'impossibilita l'edificació per rao del pendent superior al 75%.

Contra la resolució de l'acord de la CTU del 18 de desembre de 2019, en data 13 de febrer del 2019, l'Ajuntament de Roses formula el requeriment previ al recurs contenciós administratiu manifestant la seva disconformitat amb l'acord requerit atès que el seu criteri no es produeix la contradicció normativa de la clau 6b invocada per la Comissió d'Urbanisme perquè cal interpretar de forma integrada la totalitat de l'article 106 de la normativa urbanística.

En data 7 de novembre de 2019 i RE2019024311, la Subdirecció General d'Acció Jurídica de la secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya emet resolució al requeriment previ formulat per l'Ajuntament de Roses contra l'acord de la CTU del 18 de desembre de 2019, pel qual es va suspendre la resolució definitiva de la modificació núm. 2 del PGOU fins a resoldre la contradicció normativa, en el següent sentit:

- a) Deixar sense efecte la necessitat de resolució de la contradicció normativa observada.

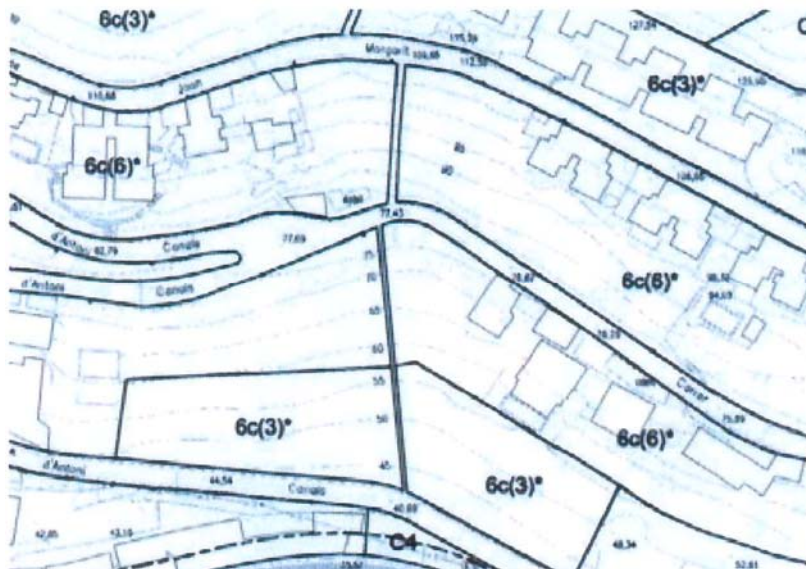
En l'apartat cinquè dels Fonaments de dret d'aquest acord es cita textualment *"... cal assenyalar que en l'àrea objecte de la present controvèrsia en els plànols s'identifiquen les modalitats paramètriques i que si bé és cert que el pendent és superior al 75% no és menys cert que d'acord amb l'establert al punt 4 esmentat, (article 106.4 de les NNUU) s'aplicarà la modalitat paramètrica corresponent. Per tant, amb la matisació efectuada per aquest apartat 4 no resulta aplicable la limitació d'edificació per a les parcel·les en pendent superior al 75% que imposa l'apartat 2. En aquest sentit entenem que s'estableix una excepció i que no existeix contradicció entre els diferents punts de l'article 106 de la normativa urbanística, havent-se d'interpretar el contingut d'aquest de forma global i sistemàtica"*.

- b) Retornar l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a que es pronunciï sobre la modificació puntual núm. 2 del Pla General de Roses i recordar a l'Ajuntament que ha d'aportar el text refós requerit en l'apartat 2 de l'acord de 18 de desembre de 2018.

Ara, per a més abundar, cal reconèixer una realitat física existent i evitar que l'edificació, ja construïda, (afectada pel camí vigent), sigui disconforme amb el planejament sobrevingut amb posterioritat a la llicència d'obres d'edificació.

El planejament urbanístic vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana del 93, aprovat per la CTUG el 7/7/1.993 i publicat al DOGC 1793 de 6/9/1.993, contempen la zona de Santa Rosa de Puig - Rom, a més de la circulació viària que va pujant el massís de Puig Rom, uns senders sensiblement perpendiculars als vials que permeten connectar directament dels punts més baixos als punts més alts del Puig. A les més antigues figures de planejament, aquest camins tenien una amplada d'1m, màxim 1,5 m. El situat entre els

carrers Joan Margarit i el de Geroni Pau, considerant-los als plànols de zonificació com a **Sistema Viari**, té un ample de, aprox. 1,5 m.

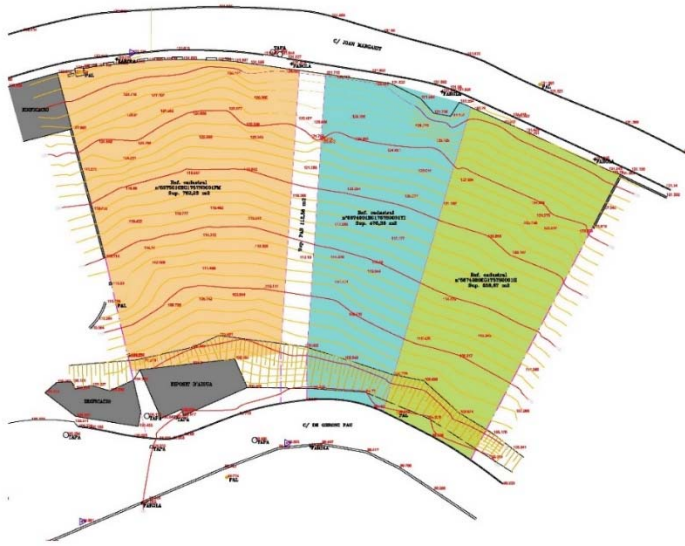


PGOU del 1993

La topografia del terreny on es troba el sender passa, del punt més baix, al carrer Geroni Pau, amb cota de 99,60 m. al punt més alt, al carrer Joan Margarit, de cota 131,71 m. amb un desenvolupament en planta de 35,87 ml.

Analitzat el pendent del terreny es veu clar que una escala que es desenvolupi al llarg del pas no pot arribar a assolir la pendent del terreny ja que la màxima alçada permesa per a l'esgraó és de 18 cm, al que li correspon una llargada de 28 cm, és a dir que el pendent que pot assolir **una escala normal**, sense tenir en compte els replans necessaris per a qualsevol escala pública, **és de $18 / 28 = 64\%$** .

Les parcel·les a banda i banda d'aquest sender són :



- Amb **superfícies reals:**

762,23 m² a la banda de ponent, (Parcel·la 320-B)

476,38 m² a la banda de llevant, (Parcel·la 320-A)

al costat d'aquesta una de 538,67 m², (Parcel·la 319-B)

- Amb **superfícies cadastrals**

778 m², a la banda de ponent, (Parcel·la 320-B)

502 m² a la banda de llevant (Parcel·la 320 A)

al costat d'aquesta una de 601 m², (Parcel·la 319-B)

(s'acompanyen com a annex les fitxes cadastrals)

- Amb **superfícies registrals**

605 m² a la banda de ponent, *finca 29622*, (Parcel·la 320-B)

602 m² a la banda de llevant, la *finca 29623* (Parcel·la 320-A)

al costat d'aquesta, la *finca 17161* de 601 m² (Parcel·la 319-B)

(S'acompanyen, com a annex, les certificacions registrals de càrregues i domini de les finques del Registre de la Propietat de Roses).

En cap dels casos assoleixen la superfície mín.de parcel·la per a la zona, que és de 800 m².

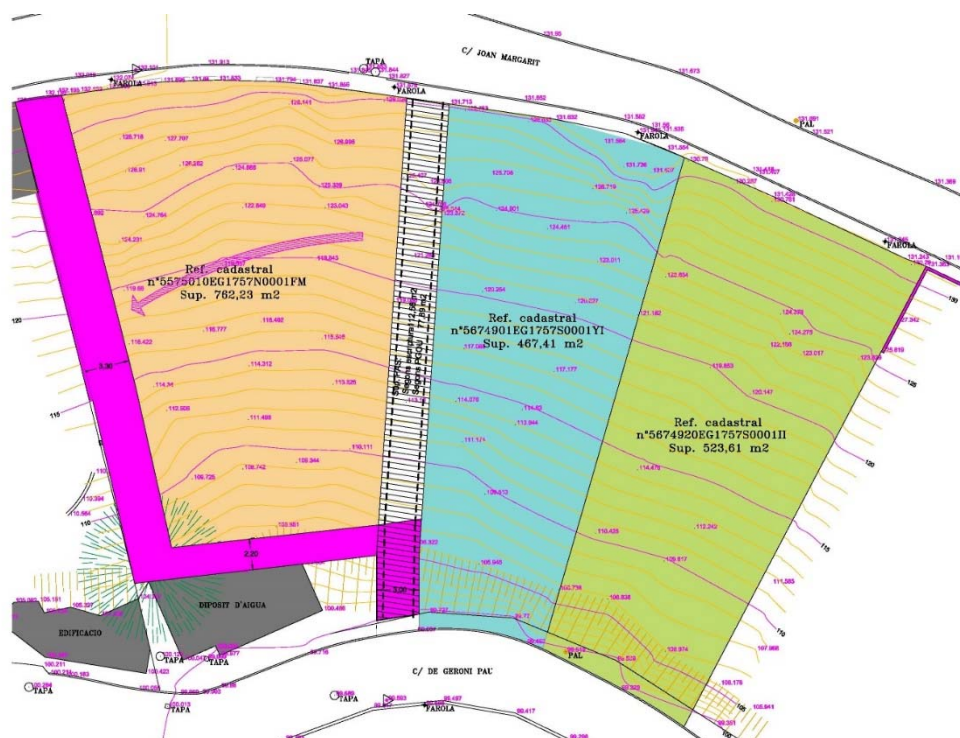
Les tres parcel·les són, cadascuna d'elles, propietat indivisa, a parts iguals, dels membres de la família Baisse- Rutault:



Tots ells ciutadans francesos.

1.2 OBJECTE

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del PGOU és desplaçar la traça de la vialitat de servei existent entre els carrers Joan Margarit i Geroni Pau. El desplaçament es porta a l'extrem de la parcel·la 320-B pel seu costat de ponent i pel límit sud de la mateixa, per darrera dels serveis tècnics de l'Ajuntament i, anant a desembocar a prop d'on estava previst pel PGOU

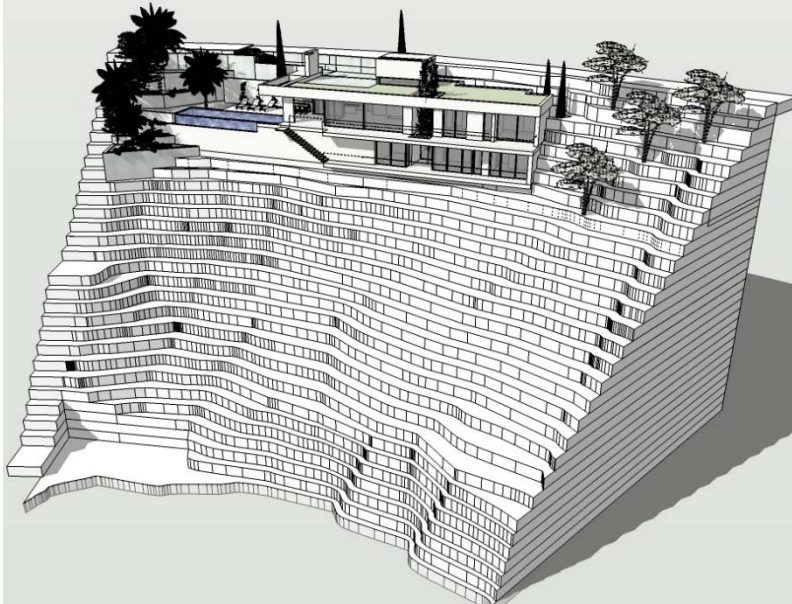


Amb això

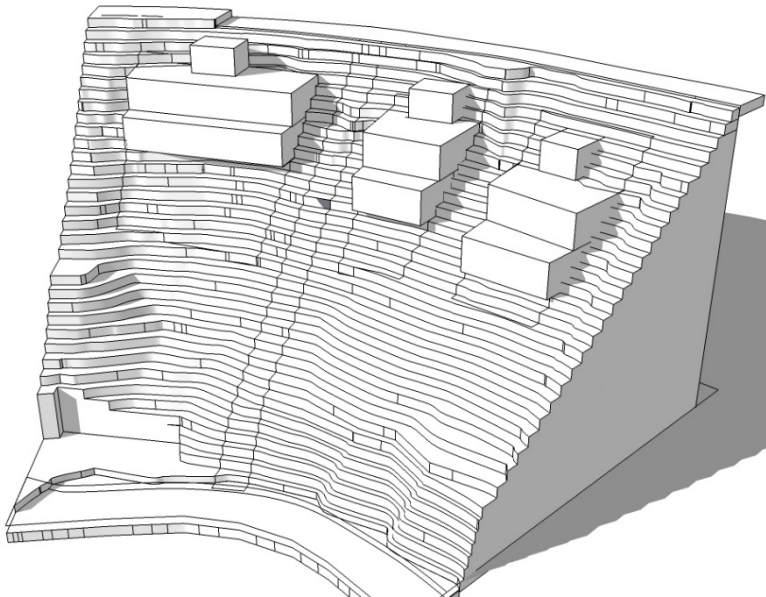
s'aconsegueix:

- Un major desenvolupament per al traçat del pas de vianants, així es permet que es pugui plantejar un accés, mitjançant una escala, que amb la solució actual del PGOU vigent no és possible.
- La possibilitat de regular millor la distribució de superfícies de les parcel·les afectades i que tenen una sola propietat, passant a una sola parcel·la de superfície 1.725,61 m² o, cas d'aplicar la normativa vigent, a dos de superfície superior a 800 m².

.- Una major integració paisatgística donat que l'edificació serà menys triturada i més adequada a la tipologia d'orografia existent.



Imatge de la resultant amb una sola edificació com es proposa



Imatge de la resultant amb tres edificacions

1.3 PROMOCIÓ

D'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i, en concret el seu article 101:

1.1. Article 101 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

3.La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'Ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

*El Ple de l'Ajuntament de Roses, informà favorablement la **proposta de tramitació de la Modificació Puntual del PGOU de Roses que afecta al tram de vialitat secundària, entre els carrers de Joan Margarit i Geroni Pau de Roses, d'iniciativa (s'acompanya com a annexa a aquesta documentació).***

*La redacció va a càrrec de **FGA Arquitectes 1974 SLP** l'execució d'aquesta modificació puntual, i redacta l'expedient Joaquim Figa i Mataró, arquitecte col·legiat a Girona amb núm. 6201-4*

1.4 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Afecta, exclusivament a l'àrea de reserva del sistema viari del carrer de servei situat entre els carrers Joan Margarit i GERONI PAU del PGOU vigent, de superfície, segons PGOU vigent: 77,89 m² i segons registre: 112,56 m², que passarà a ser **6 C (6)*** i l'àrea de reserva que preveurà la Modificació Puntual del PGOU, de superfície 163,48 m² que passarà de **6 C (6)* a sistema viari**

1.5 MARC LEGAL

La legislació vigent està regulada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, finalment pel Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial que desplega la Llei d'Urbanisme i el D.LI. 1/ 2007 de 16 d'Octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

La tramitació d'aquest document s'haurà de regir pel que disposa l'article 85 de la Llei d'Urbanisme i es tindrà en compte justificar la modificació, d'acord amb el que diu l'article 97 de la Llei d'urbanisme . L'aprovació inicial i provisional pertoca a l'Ajuntament de Roses. Un cop acordada l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública, per un termini d'un mes. Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg, i concedir audiència als Ajuntaments veïns. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del pla d'Ordenació Urbanística municipal és la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

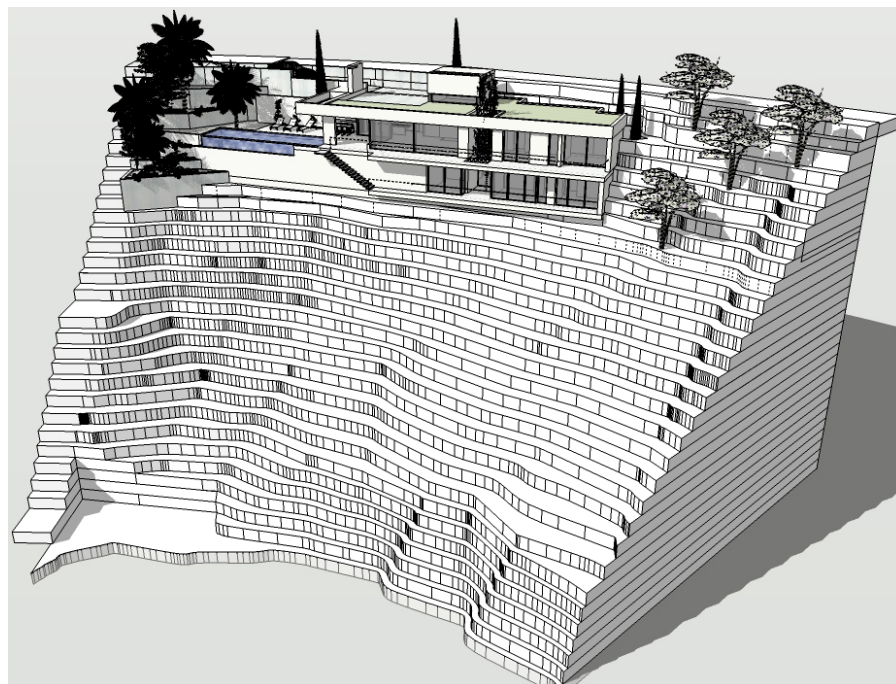
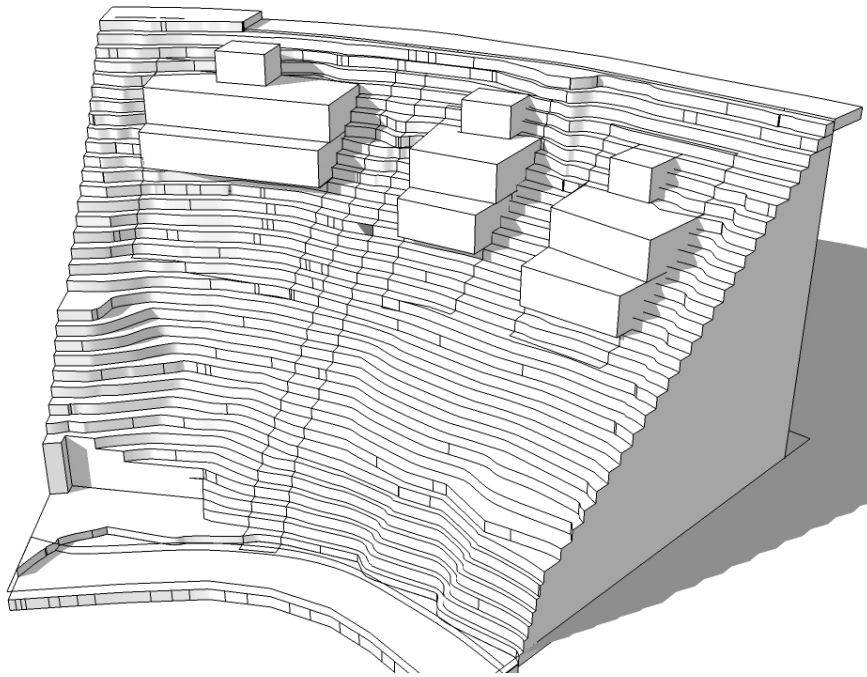
A aquest marc legal cal afegir l'acord del Ple de l'Ajuntament de Roses, (s'acompanya com a annexa a questa documentació), en que s'informa favorablement la **proposta de tramitació de la Modificació Puntual del PGOU de Roses que afecta al tram de vialitat secundària, entre els carrers de Joan Margarit i Geroni Pau de Roses, d'iniciativa privada.**

1.6 INTERÈS PÚBLIC

L'interès públic d'aquesta modificació rau en:

Es dona una solució raonable per al bon funcionament de la comunicació que preveu el PGOU i que no pot aconseguir-se d'altre manera.

La solució plantejada dona lloc a una edificació molt més integrada al paisatge que la que se'n derivaria de les tres parcel·les existents actuals.



Permet a la propietat plantejar una sola edificació en les parcel·les actuals, agrupant-les en una sola.

Es refà la instal·lació existent que passa pel camí previst pel propietari de les parcel·les.

S'obté la totalitat del sòl públic.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 PLANEJAMENT VIGENT I NORMATIVA DE REFERÈNCIA

Actualment el PGOU contempla la zona afectada per aquesta modificació com a Sistema Viari afectat pels articles 15 i 16 i com a subzona 6C (6)* d'habitatge unifamiliar aïllat, subzones de muntanya, amb pendent superior al 50%, afectada pels articles de 104 a 110:

Art.15 Definició

El sistema viari inclou:

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

Art.16 Sistema viari general i local

1. Tindran consideració de sistemes generals les vies incloses en l'apartat primer del número anterior, així com tots aquells carrers definits en els plànols "d'ordenació Territorial" i "Estructura General i Orgànica del Territori". Les carreteres quedaran subjectes a la Llei 16/85 de 11 de juliol d'ordenació de les carreteres de Catalunya i demás normativa aplicable supletòria o subsidiàriament pel que fa a la seva projectació, construcció, finançament, ús i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades en la citada Llei.

2. Tindran consideració de sistemes locals la resta de les vies definides pel Pla General i totes aquelles que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament dels plans parcials, les àrees suplementàries de protecció de cruïlles, els passatges i els "cadenys".

Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda unifamiliar.

Art.104 Definició i objecte

1. Comprèn els sectors en els que l'edificació, de tipus unifamiliar, es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions. La definició de l'edificació unifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar, es fa a través dels índexs d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres o gàlils que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet la ubicació d'edificis aparellats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m², segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a llindars de parcel·la i demés paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(*).

Art.105 Parcel·la mínima i franja edificable dels habitatges unifamiliars aïllats (MP44)

S'estableixen les següents subzones atenent al tampany de la parcel·la i la intensitat d'edificació:

Parcel·la mínima

Subzona a	400 m ²
Subzona b	600 m ²
(Subzona b: Sta. Margarida)	(500 m ²)
Subzona c	800 m ²
Subzona d	1.000 m ²
Subzona e	1.500 m ²

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats, així com a la UA 10, UA 8, UA 9, UA 37, UA 12 i UA 36, la parcel·la mínima serà de 800 m².

Art.106 Modalitats

1. A fi i efecte d'assegurar una correcta implantació de les edificacions en relació al territori, així com de regular l'adaptació a la topografia, es distingeixen les següents modalitats, per a cada una de les quals regiran paràmetres específics:

	<u>costat muntanya</u>	<u>costat mar</u>
pendent inferior al 30 %	(1)	(4)
pendent entre el 30% i el 50%	(2)	(5)
pendent superior al 50%	(3)	(6)

2. Les parcel·les amb pendent superior al 75% no seran edificables.

3. Quan no s'indiquin de forma expressa als plànols de zonificació, les modalitats paramètriques aplicables a cada parcel·la seran les que resultin de la seva posició a costat de mar o a costat de muntanya i de la seva pendent.

4. Quan s'indiquen expressament les modalitats paramètriques aplicables a una unitat de zona, aquestes regiran per a totes les parcel·les incloses, encara que alguna d'elles excedeixi els límits assenyalats per a les pendents, excepte que la finca es trobi entre parcel·les edificades amb anterioritat a l'aplicació d'aquest Pla. En aquest cas, s'admetrà el canvi de modalitat per ajustar-se a la pendent real. A aquests efectes, haurà de presentar-se plànol topogràfic i tres seccions longitudinals visat pel Col·legi Oficial de Topògrafs acreditant el pendent real de la parcel·la.

Art.107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

1. *Són d'aplicació general a totes les subzones els següents paràmetres:*

a) *L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.*

b) *La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m².*

c) *Els cossos sortints no podran envair les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.*

d) *Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de soterranis no computaran com a sostre edificable.*

e) *Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de maçoneria de pedra natural. El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge. Les tanques, en les parcel·les a costat de mar, tindran una alçada màxima de 1,20 metres.*

f) *Les cobertes inclinades seran de teula.*

g) *Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m², comercial, oficines i serveis privats.*

2. *Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:*

a) *La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada per l'edificació principal i auxiliar.*

b) *El coeficient d'edificabilitat màxima per parcel·la en m² sostre edificable per m² de sòl net, que inclou l'edificació auxiliar.*

c) *(Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la Modificació puntual núm. 44 del PGOU de Roses). (MP44)*

d) *Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.*

e) *L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.*

f) *Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assentament de l'edificació principal, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'1 m. per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent de 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar a la part vista una alçada de 3 metres.*

g) *El vol màxim dels cossos sortints.*

3. *En les parcel·les de les modalitats de costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions, la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Únicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació, d'accés i vinculat funcionalment i compositivament amb l'edifici de superfície màxima construïda de 16 metres quadrats i 2,50 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim.*

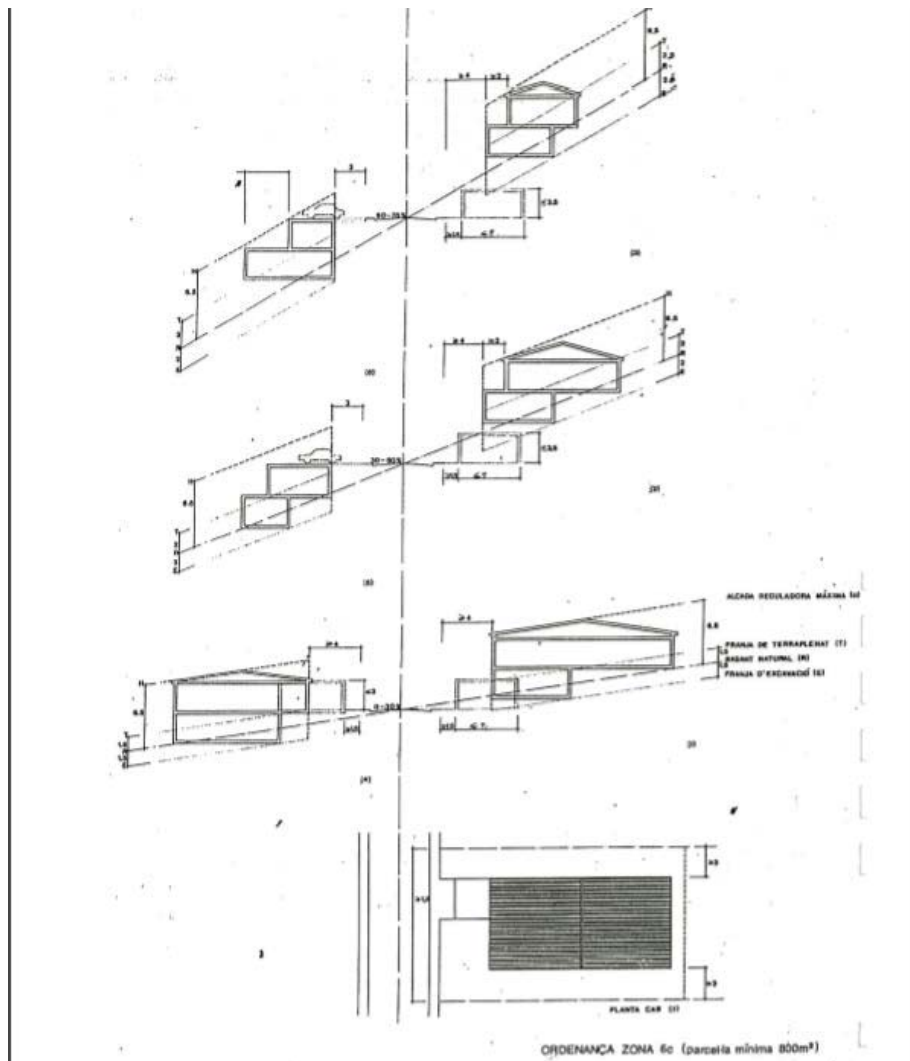
Els garatges coberts només s'admeten si el seu sostre no sobrepassa la rasant del carrer, la separació del qual serà d'1,5 metres com a mínim. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos cossos d'edificació de les dimensions abans esmentades. Igualment, s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, sense que se superi la rasant de carrer.

Art.110 Subzona c (MP44)

1. La parcel·la mínima serà de 800 m², amb un front mínim de 15 metres.

2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

			COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la Principal + Edifici auxiliar	(Edifici %)		25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	m ² /m ²		0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
<i>Separació mínima a carrer:</i>								
- Edificació principal	(m).		5	4	4	4	3	3
- Edificació auxiliar	(m).		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m).		3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m).		3,5	3,5	3,5	3,	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m).		7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m).		-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m).		1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m).		1,5	1,5	1,5	2	2	2



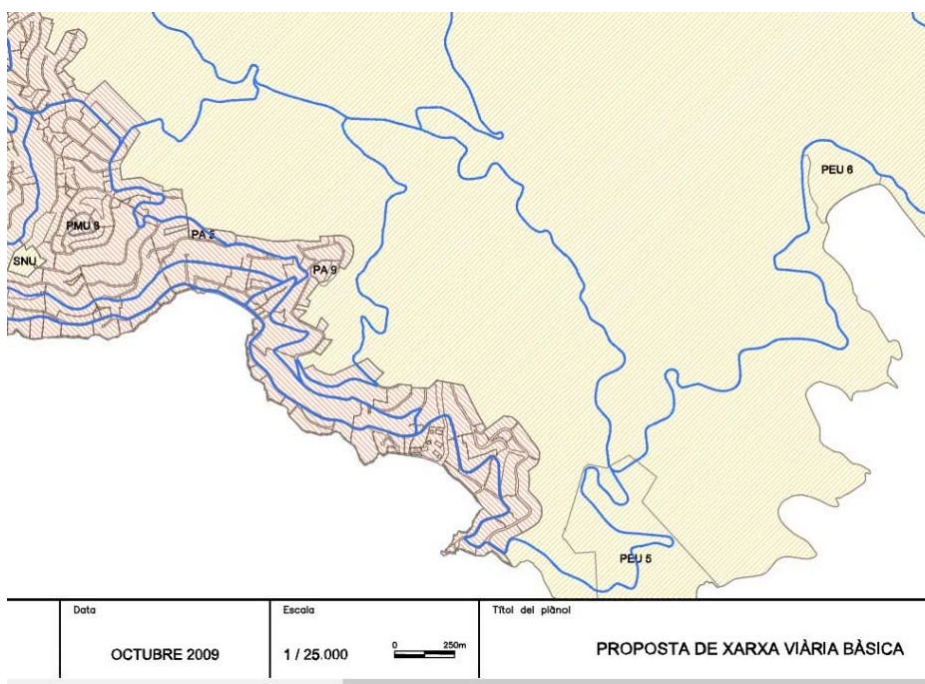
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

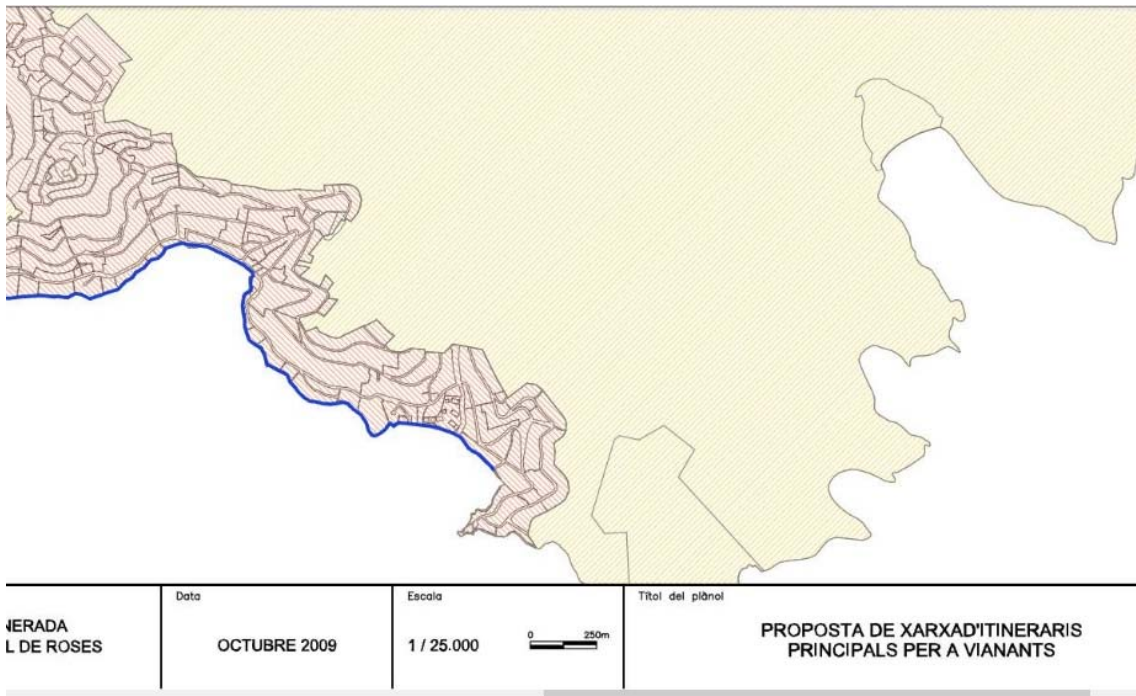
3.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

3.1.1 XARXA VIÀRIA DE ROSES SEGONS ELS ESTUDIS DE MOBILITAT GENERADA

L'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM (avui anul·lat) (**E.A.M.G.**), analitza quina és la xarxa viària del municipi i proposa quins han de ser els eixos de comunicació viària, (vehicles privats, transport públic, carrils bici i altres eixos cívics), basant-se en la hipòtesi de creixement del parc mòbil i del creixement de les zones residencials i d'activitats econòmiques.

Ni a la proposta de la xarxa viària bàsica ni a la d'itineraris principals per a vianants de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada es contempla aquest tram de vial.



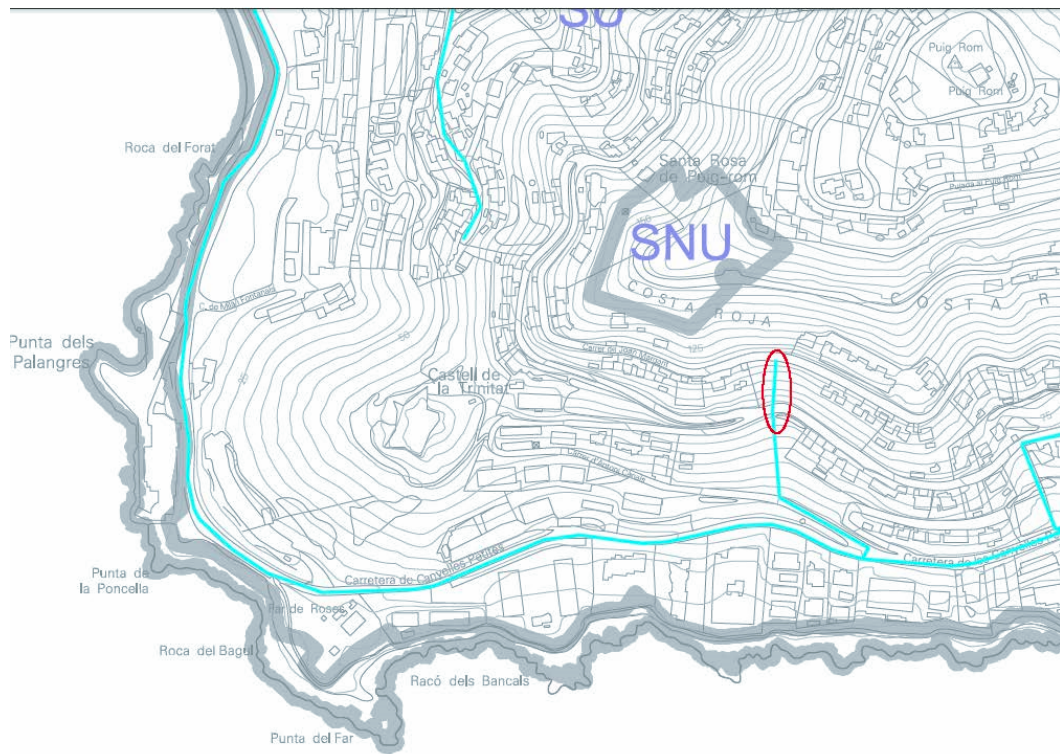


Per altra banda la xarxa d'itineraris principals per a vianants del E.A.M.G. tampoc contempla aquesta vialitat secundària. Entenem que, tot i que el POUM ha estat anul·lat és evident que aquest tram de vialitat no és necessària més que com a accés dels serveis entre els carrers Geroni Pau i Joan Margarit tal i com es pot veure:

3.1.2 XARXA DE SERVEIS DE ROSES.

Als plànols de Xarxes Generals de Serveis **Sanejament**, contempla que a la part alta del pas en qüestió, s'inicia un dels ramals de sanejament que van a abocar a l'estació de bombeig de Canyelles, es tractarà doncs de fer un desplaçament d'aquesta canonada passant-la sota el nou traçat.

Per tal de poder fer aquest desplaçament de la canonada s'ha arribat a l'acord amb el propietari de les parcel·les afectades de fer aquestes obres d'acord amb el que els serveis municipals indiquin.



3.1.3 DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA

La proposta fa un nou traçat de la part viària existent entre el carrer Geroni Pau i Joan Margarit descorrent des del carrer de baix, al costat est de l'estació de servei de Aigües Municipal fins a l'extrem nord d'aquesta façana, amb una amplada de 3,30 m, per darrera l'edifici del servei d'aigües per la seva façana nord amb una amplada de 2,20 m, de manera que permeti un pas de 1,20 m separat 1 m. de la paret de l'edifici de serveis i fins arribar al punt més baix de la parcel·la 320-B per pujar per la línia de mitgera d'oest d'aquesta parcel·la amb un ample de 3,30 m. fins arribar al carrer Joan Margarit. Amb aquest desenvolupament es pot aconseguir salvar el desnivell dels punts extrems: la superfície d'aquesta nova vialitat és de 163 m²

AQUESTA MODIFICACIÓ NO SUPOSA CAP INCREMENT D'EDIFICABILITAT NI ELS USOS NI ALTRES PARÀMETRES

Per a la gestió d'aquest sòl urbà es preveu que a l'expedient de modificació del PGOU contempli com a compromisos a assolir per la propietat, els d'executar les obres de desplaçament de la canonada de sanejament i de fer un expedient de reparcel·lació voluntària en la que es permutarà el vial afectat per la superfície de nova afectació, i s'agruparan les parcel·les en una sola.

4. MEMÓRIA AMBIENTAL

Per les característiques de la present modificació i, als efectes del que es preveu a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es considera que **no es produeix repercussió ambiental** en les noves previsions i, en aquest sentit, no s'hi incorpora l'informe ambiental ni l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

No obstant cal dir que l'impacte paisatgístic de la zona afectada millora

5. MEMÓRIA SOCIAL

La present modificació **NO afecta** a les previsions d'habitatges de Protecció

6. MEMÓRIA ECONÒMICA

Aquesta modificació **NO afecta** a les previsions que la Llei fa, en el seu article 99, per a aquelles modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts. Per tant, no s'adjunta cap avaluació econòmica ni cap informe de sostenibilitat econòmica.

7. RELACIÓ DE PROPIETARIS I TITULARS DE DRETS REALS SOBRE LES FINQUES

La relació de propietaris afectats és:

Parcel·la	Ref. Cadastral	Finca Registral	Propietari
319B	5674920/EG1757S/0001/II	17161	
320A	5574901/EG1757N/0001/YI	29623	
320B	5575010/EG1757N/0001/FM	29622	

Aquest document sols modifica la planimetria que contempla el passatge que va del carrer Geroni Pau al carrer Joan Margarit, la normativa no queda variada

- **Dels plànols d'ordenació del sòl urbà i sectors de sòl urbanitzable delimitat s'afecta al 15 de Concreció gràfica de Puig Rom**
- Aquesta modificació no esmena cap més document dels que conformen el text del PGOU de Roses.

8. COMPROMISOS DELS PROMOTORS-PROPIETARIS

Segons acord del Ple de l'Ajuntament de Roses, en el que s'autoritza la Modificació puntual del PGOU, els propietaris esmentats en el punt anterior **ES COMPROMETEN A** :

- Agrupar les tres parcel·les 320 -A (Finca 29.622), 320-B (Finca 29.623) i 319-B- (Finca 1716) en una sola parcel·la indivisible, de superfície resultant de l'espai d'aprofitament privat de la Modificació del PGOU que aquí es presenta i a inscriure-la en el Registre de la Propietat amb el compromís de construir un sol habitatge en la parcel·la resultant.
- A cedir, o permutar, segons calgui, els terrenys destinats a nou pas de servei, qualificats de via pública.
- A costejar tant la redacció de la modificació del PGOU, com la documentació tècnica necessària per a la aprovació i autorització del trasllat de la part de xarxa de sanejament afectada, així com el cost de les obres de modificació d'aquesta xarxa.
- A executar les obres, d'acord amb els serveis tècnics municipals per tal que, en cap cas pugui perjudicar-se el sanejament afectat, de manera que en el transcurs de les obres d'execució de l'habitatge que es vol construir, (16 mesos), es pugui restaurar completament el servei amb tota normalitat i,

prenent les mesures necessàries per al funcionament d'aquest servei, i, si es dona el cas de manera provisional, i d'acord amb les directrius i la supervisió dels servicis tècnics municipals.

- A avalar el 100% de les obres de canvi del desguàs existent, avaluades pel tècnic de la propietat i conformades pel tècnic municipal de Roses.
- A no utilitzar l'habitatge de nova construcció, en tant no siguin acceptades pels servicis tècnics municipals, les obres d'urbanització que atorguin al terreny la condició de solar.

9. ANNEXOS

ANNEX 1

Certificacions registrals de Domini i càrregues de les Finques afectades



correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T11TQ80N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROSES Nº 1

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 5674920/EG1757S/0001/II

Datos Registrales: Tomo : 2353

Libro: 250 de ROSES

Folio: 139

Finca: 17161

Idufir: 17019000024145

URBANA: Parcela de terreno sita en el término municipal de Roses, señalada con el número 319-B del Sector Puig Rom, en la Urbanización Santa Rosa de Puig Rom, calle Joan Margarit, treinta y seis, destinada a la edificación. Tiene una superficie de SEISCIENTOS UN metros cuadrados. LINDA: Norte y Sur, calle de la Urbanización; Este, parcelas números 501 y 319-B del mismo Sector; y Oeste, parcela número 320-A del mismo sector.

CARGAS:

1) Servidumbre de paso y utilización de aguas constituida sobre la finca 1.393, obrante al folio 235 vuelto del tomo 538, predio sirviente, a favor de finca del Estado, registral 2.243, predio dominante, obrante al folio 89 del tomo 1.213, predio dominante; en escritura autorizada el 26 de febrero de 1.901, por el Notario de Girona, D. Ramón Forni Bellet, que motivó la inscripción 2ª del predio dominante, al folio 89 vuelto del libro 46 de Roses, tomo 1.213.

2) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 20/01/2014, al margen de la inscripción 4ª de la finca número 17161, al folio 139 del tomo 2353, libro 250 de Roses.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN: No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Expedida en Roses, a 11 de abril de 2014.

* A los efectos de la Ley Orgánica de Protección de datos de carácter personal 15/1999, de 13 de diciembre, queda informado:

1) De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) Registro de la Propiedad, conforme a la legislación vigente; b) "BCIR-FLOTI" para permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática que facilite la publicidad formal para consulta del índice General Informatizado.

2) Del suministro de los datos a la Dirección General del Catastro.

3) Del archivo durante un período de tres años de las solicitudes de publicidad formal.

4) De la instalación en el Registro de medios y medidas técnicas y organizativas para evitar la pérdida, el mal uso, la alteración, el acceso no autorizado o el robo de datos personales.

5) Que el uso de los servicios del Registro implica la aceptación del usuario que sus datos puedan ser tratados en la forma indicada, con carácter revocable y sin efectos retroactivos.

6) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

* Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/20/1998).

ADVERTENCIAS





- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

MARIA DEL PILAR DOMINGUEZ PERELLO



correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T11TQ78Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROSES Nº 1

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 5574901/EG1757N/0001/YI

Datos Registrales: Tomo : 2880

Libro: 478 de ROSES

Folio: 203

Finca: 29623

Idufir: 17019000339676

URBANA: PARCELA DE TERRENO sita en el término municipal de Roses, señalada con el número TRESCIENTOS VEINTE-A del Sector PUIG ROM, en la urbanización Santa Rosa de Puig Rom. Tiene una superficie de seiscientos dos metros cuadrados. LINDA: Norte, calle Joan Margarit; Sur, calle Antoni Canals; Este, parcela número 319-B del mismo Sector; y Oeste, paso público y zona de equipamientos. Y según certificaciones descriptiva y gráfica expedidas por el Servicio de Urbana de la Gerencia Territorial del Catastro, los días 20 y 23 de enero de 1.998, es la parcela catastral número 5574901EG1757N0001YI, situada en la calle Joan Margarita, número treinta y seis, y LINDA: por la derecha, paso; por la izquierda, parcela catastral número 5674920EG1757S de Franz Gunter Seewald; y por el fondo, calle Jeroni Pau.



CARGAS:

1) Servidumbre de paso y utilización de aguas constituida sobre la finca 1.393, obrante al folio 235 vuelto del tomo 538, predio sirviente, a favor de finca del Estado, registral 2.243, predio dominante, obrante al folio 89 del tomo 1.213, predio dominante; en escritura autorizada el 26 de febrero de 1.901, por el Notario de Girona, D. Ramón Forni Bellet, que motivó la inscripción 2ª del predio dominante, al folio 89 vuelto del libro 46 de Roses, tomo 1.213.

2) Servidumbre mútua de paso por la carretera más próxima al mar, llamada antigua, constituida sobre la finca matriz 3.858 y la finca colindante 4.261, ambas de Roses, las cuales son a la vez predios sirvientes y dominantes, y en virtud de cuya servidumbre; la finca 3.858 concede paso a la 4.261, en una anchura de 5 m. en dirección sensiblemente paralela al mar, en una longitud de unos 53 m., con una altura limitada a 5 m.; y la finca 4.261 concede servidumbre de paso a favor de la 3.858, de igual anchura y altura, en toda su longitud, desde el Faro a Canyelles, resultante de la inscripción 3ª, de fecha 17/12/1969, de la finca 4.261, obrante al folio 141 vuelto del tomo 1.735, y de la 1ª, de igual fecha, de la finca 3.858, obrante al folio 122 del tomo 1.713, motivadas ambas por escritura otorgada el 2 de Abril de 1.969 ante el Notario de Figueras, D. Salvador Vilallonga Fábrega. Servidumbre recíproca de paso constituida sobre la finca nº 3.858 y la nº 4.261 para que puedan pasar vehículos de toda especie y peatones que sean propietarios y tengan algún interés o relación directa con los que resulten ser propietarios de dichas fincas, según resulta de la inscripción 2ª de fecha 17 de Diciembre de 1.969 de la finca nº 3.858, al folio 123 vuelto del tomo 1.713, libro 74 de Roses.

3) Servidumbre recíproca de paso por la carretera más próxima al mar, llamada antigua, constituida sobre la finca matriz 4.261 y la finca colindante 3.858, ambas de Roses, las cuales son a la vez predios sirvientes y dominantes, y en virtud de cuya servidumbre, la finca 3.858 concede paso a la 4.261, en una anchura de 5 m. en dirección sensiblemente paralela al mar, en una longitud de unos 53 m., con una altura limitada a 5 m.; y la finca 4.261 concede servidumbre de paso a favor de la 3.858, de igual anchura y altura, en toda su longitud, desde el Faro a Canyelles. Resulta de la inscripción 3ª, de fecha 17/12/1969, de la finca 4.261, obrante al folio 141 vuelto del tomo 1.735, y de la 1ª, de igual fecha, de la finca 3.858, obrante al folio 122 del tomo 1.713, motivadas ambas por escritura otorgada el 2 de Abril de 1.969, ante el Notario de Figueras, D. Salvador Vilallonga Fábrega.





4) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 07/02/2014, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 29623, al folio 203 del tomo 2880, libro 478 de Roses.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN: No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Expedida en Roses, a 11 de abril de 2014.

* A los efectos de la Ley Orgánica de Protección de datos de carácter personal 15/1999, de 13 de diciembre, queda informado:

1) De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) Registro de la Propiedad, conforme a la legislación vigente; b) "BCIR-FLOTI" para permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática que facilite la publicidad formal para consulta del índice General Informatizado.

2) Del suministro de los datos a la Dirección General del Catastro.

3) Del archivo durante un período de tres años de las solicitudes de publicidad formal.

4) De la instalación en el Registro de medios y medidas técnicas y organizativas para evitar la pérdida, el mal uso, la alteración, el acceso no autorizado o el robo de datos personales.

5) Que el uso de los servicios del Registro implica la aceptación del usuario que sus datos puedan ser tratados en la forma indicada, con carácter revocable y sin efectos retroactivos.

6) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

* Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/20/1998).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T11TQ45F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROSES Nº 1

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 5575010/EG1757N/0001/FM

Datos Registrales: Tomo : 2880

Libro: 478 de ROSES

Folio: 200

Finca: 29622

Idufir: 17019000339669

URBANA: PARCELA DE TERRENO sita en el término municipal de Roses, señalada con el número TRESCIENTOS VEINTE-B del Sector PUIG ROM, en la urbanización Santa Rosa de Puig Rom. Tiene una superficie de seiscientos cinco metros cuadrados. LINDA: Norte, calle Joan Margarit; Sur, zona de equipamientos; Este, paso público; y Oeste, parcela número 321. Y según certificaciones descriptiva y gráfica expedidas por el Servicio de Urbanas de la Gerencia Territorial del Catastro, los días 20 y 23 de enero de 1.998, es la parcela catastral número 5575010EG1757N0001FM, situada en la calle Joan Margarit, número treinta y cuatro, y LINDA: por la derecha, parcela catastral número 5575009EG1757N0001FM de Maja Ruth Alder, nacida Strauss; por la izquierda, paso; y por el fondo, parcela catastral número 5575011EG1757N de Eurobrava, S.A.

CARGAS:

1) Servidumbre de paso y utilización de aguas constituida sobre la finca 1.393, obrante al folio 235 vuelto del tomo 538, predio sirviente, a favor de finca del Estado, registral 2.243, predio dominante, obrante al folio 89 del tomo 1.213, predio dominante; en escritura autorizada el 26 de febrero de 1.901, por el Notario de Girona, D. Ramón Forni Bellet, que motivó la inscripción 2ª del predio dominante, al folio 89 vuelto del libro 46 de Roses, tomo 1.213.

2) Servidumbre recíproca de paso por la carretera más próxima al mar, llamada antigua, constituida sobre la finca matriz 4.261 y la finca colindante 3.858, ambas de Roses, las cuales son a la vez predios sirvientes y dominantes, y en virtud de cuya servidumbre, la finca 3.858 concede paso a la 4.261, en una anchura de 5 m. en dirección sensiblemente paralela al mar, en una longitud de unos 53 m., con una altura limitada a 5 m.; y la finca 4.261 concede servidumbre de paso a favor de la 3.858, de igual anchura y altura, en toda su longitud, desde el Faro a Canyelles. Resulta de la inscripción 3ª, de fecha 17/12/1969, de la finca 4.261, obrante al folio 141 vuelto del tomo 1.735, y de la 1ª, de igual fecha, de la finca 3.858, obrante al folio 122 del tomo 1.713, motivadas ambas por escritura otorgada el 2 de Abril de 1.969, ante el Notario de Figueras, D. Salvador Vilallonga Fábrega.

3) Afección al I.T.P. y A.J.D., por plazo de 5 años, según nota de fecha 07/02/2014, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 29622, al folio 200 del tomo 2880, libro 478 de Roses.

ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION: No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Expedida en Roses, a 11 de abril de 2014.

* A los efectos de la Ley Orgánica de Protección de datos de carácter personal 15/1999, de 13 de diciembre, queda informado:

- 1) De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) Registro de la Propiedad, conforme a la legislación vigente; b) "BCIR-FLOTTI" para permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática que facilite la publicidad formal para consulta del índice General Informatizado.
- 2) Del suministro de los datos a la Dirección General del Catastro.
- 3) Del archivo durante un período de tres años de las solicitudes de publicidad formal.





- 4) De la instalación en el Registro de medios y medidas técnicas y organizativas para evitar la pérdida, el mal uso, la alteración, el acceso no autorizado o el robo de datos personales.
- 5) Que el uso de los servicios del Registro implica la aceptación del usuario que sus datos puedan ser tratados en la forma indicada, con carácter revocable y sin efectos retroactivos.
- 6) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
- * Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/20/1998).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



ANNEX 2
Fitxes cadastre



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSES Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5674920EG1757S0001II

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL JOAN MARGARIT 36[B] Suelo

17480 ROSES [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL JOAN MARGARIT 36[B]

ROSES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE SUELO [m²]

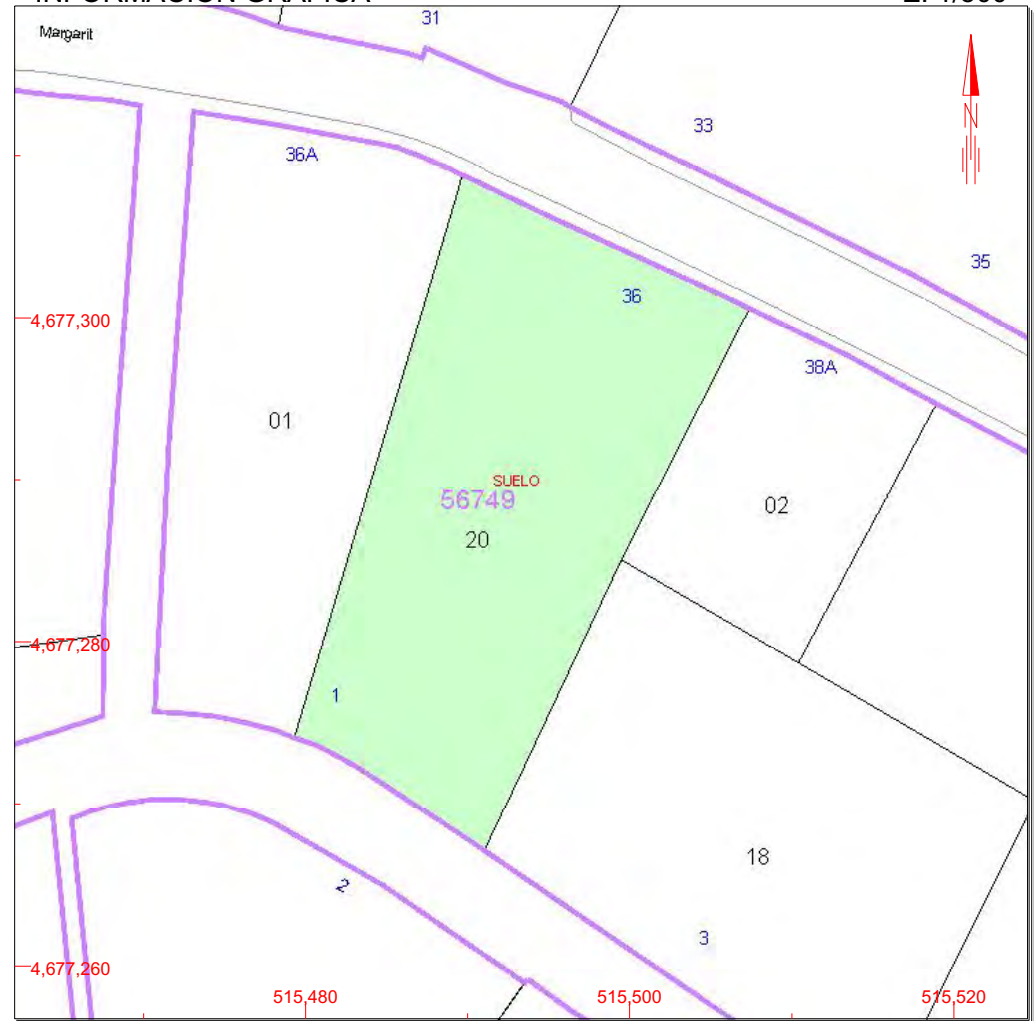
601

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

515,520 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Lunes , 14 de Abril de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSES Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5674901EG1757S0001YI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL JOAN MARGARIT 36[A] Suelo

17480 ROSES [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL JOAN MARGARIT 36[A]

ROSES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

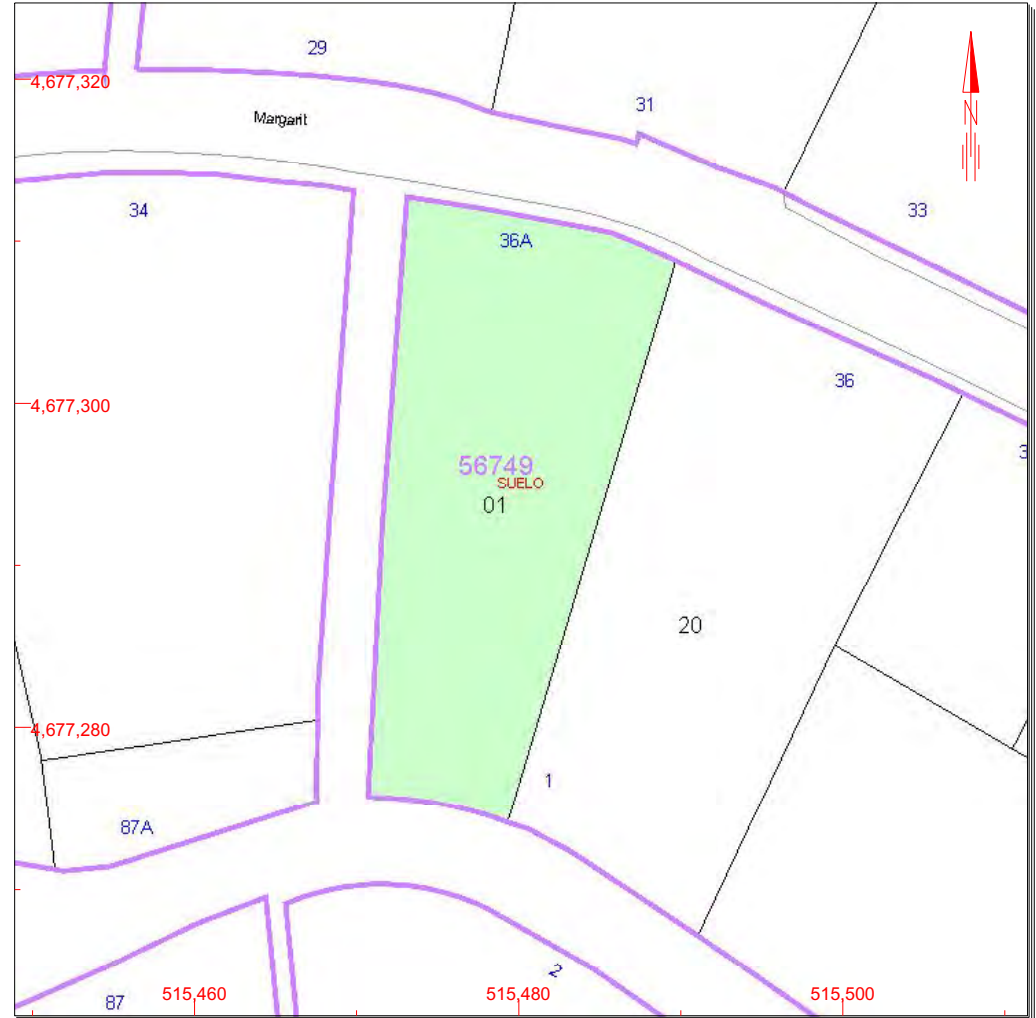
502

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

515,500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Lunes , 14 de Abril de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSES Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5575010EG1757N0001FM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL JOAN MARGARIT 34 Suelo

17480 ROSES [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL JOAN MARGARIT 34

ROSES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

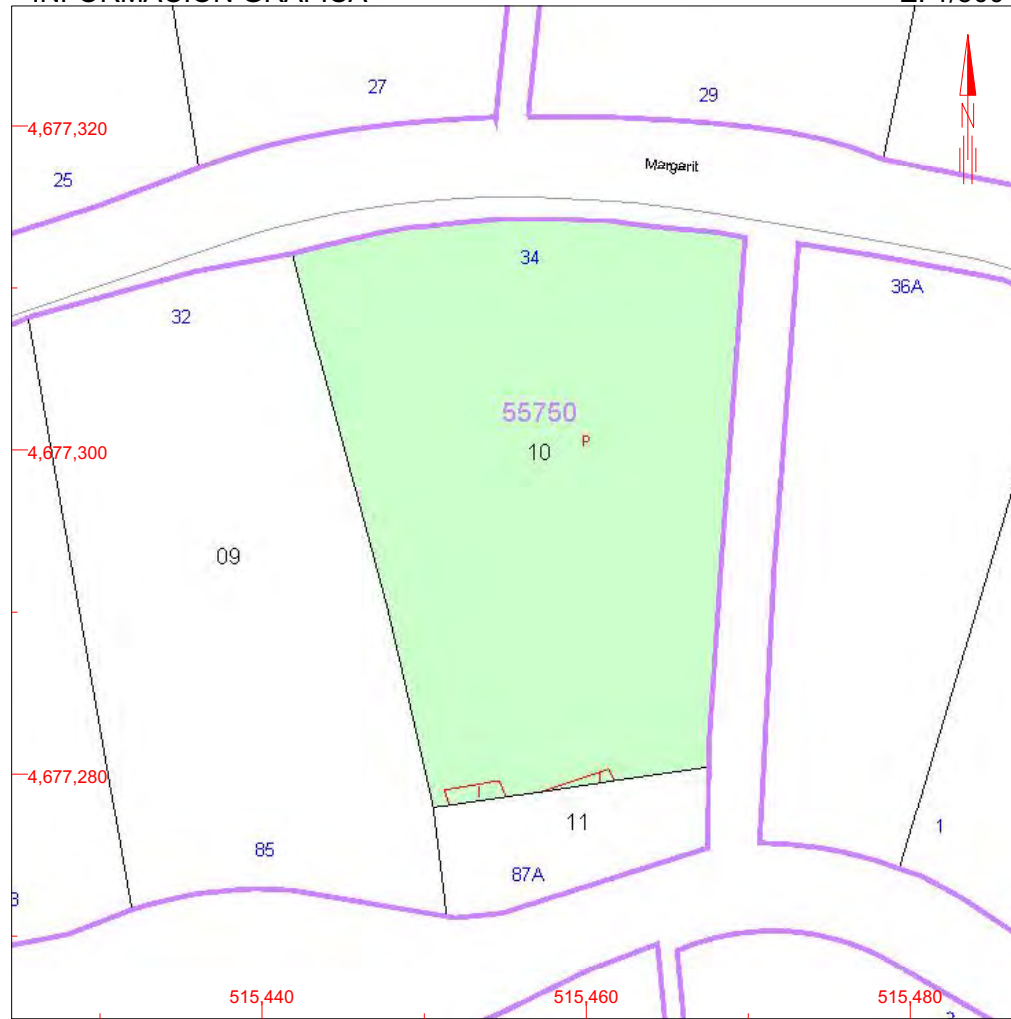
778

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

515,480 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Lunes , 14 de Abril de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

ANNEX 3

Acord de Ple de l'Ajuntament de Roses autoritzant la tramitació de l'expedient.



Exp. 2364/14
Codi: L103
RE:2014006172/17.04.2014
Ref.:ABR/rsg – ref.: PL14005SE



17006 Girona

NOTIFICACIÓ ACORD AJUNTAMENT
SESSIÓ : Del dia 26.05.2014

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària del dia **26 de maig de 2014**, va adoptar el següent acord:

“06.- INFORMAR FAVORABLEMENT LA PROPOSTA DE TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE ROSES, QUE AFECTA AL TRAM DE VIALITAT SECUNDÀRIA, ENTRE ELS CARRERS DE JOAN MARGARIT I JERONI PAU DE ROSES, D'INICIATIVA PRIVADA.

Identificació de l'expedient

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, que afecta al tram de vialitat secundària, entre els carrers de Joan Margarit i Jeroni Pau de Roses, d'iniciativa privada.

Antecedents

1. En data 17 d'abril de 2014, RE 6172/14, Daniel Jean Josep i Alexandre Charles James Aime Baïsse i Pascale Françoise Marie Joseph Rutault representats per Joaquim Figa Mataró, sol·liciten el desplaçament del passatge situat entre els carrers d'Antoni Canals i Joan Margarit de Roses, als efectes d'edificar en una sola parcel·la i tramitar una modificació puntual del vigent planejament urbanístic, d'acord amb el document redactat el mes d'abril de 2014 per l'arquitecte Joaquim Figa Mataró de l'empresa FGA Arquitectes 1974, SLP.
2. Amb data 2 de maig de 2014, l'enginyer tècnic municipal de l'àrea d'Infraestructures i Serveis Públics, informa amb les següents conclusions:
 - 1) La reposició del ramal de la xarxa de clavegueram en la nova situació del pas públic de serveis s'haurà de tramitar com una llicència municipal de trasllat del servei, i en la sol·licitud de la llicència s'haurà de presentar, com a mínim, una documentació tècnica redactada i signada per tècnic competent, d'acord amb l'article 6 de l'Ordenança.
 - 2) Les condicions tècniques que a priori s'hauran de tenir en compte per la reposició del servei seran:





- a) La nova canalització d'aigües residuals haurà de ser amb tub de DN 300 mm protegit de formigó, i el punt de connexió amb el col·lector general serà en el pou de registre existent del carrer d'Antoni Canals.
 - b) Caldrà girar la pendent de l'últim tram del col·lector del carrer de Joan Margarit, amb pous de registre en els entroncaments, així com pous de ressalt en els canvis de direcció i en els punts singulars que determini el perfil longitudinal a presentar, d'acord amb el plànol adjunt.
 - c) L'obertura i reposició de rasa, l'execució dels col·lectors i qualsevol altra tasca d'obra civil necessària en domini públic es realitzaran mitjançant condicions d'execució i criteris tècnics establerts en el Catàleg d'elements urbans aprovat per l'Ajuntament i d'altres prescripcions tècniques generalment acceptades. Abans de qualsevol actuació s'haurà de sol·licitar el replanteig previ amb els serveis tècnics municipals de l'àrea d'Infraestructures i Serveis Públics.
3. Amb data 7 de maig de 2014, l'arquitecta municipal, cap de l'àrea d'Urbanisme informa amb les següents consideracions:
- Es presenta documentació per sol·licitar la modificació puntual del POUM, en sòl urbà consolidat, consistent en crear un nou traçat de sistema viari (per pas de serveis) entre el carrer Joan Margarit i Jeroni Pau que substitueixi el previst pel POUM. Es possibilita, d'aquesta manera agrupar les finques a banda i banda d'aquest pas de serveis per construir-hi un habitatge.
 - En el POUM de Roses es qualifiquen com a sistema viari varis d'aquests passos de serveis, tot i que en molts casos (com el que ens ocupa) no és possible construir-hi un pas de vianants degut a la forta pendent del terreny, per la qual cosa, aquest espai està destinat únicament a instal·lar-hi xarxes de serveis urbans. En aquest cas, hi passa un ramal de la xarxa de clavegueram, que s'haurà de reposar en la nova ubicació del sistema viari en el cas que prosperi aquesta proposta.
 - Considero que es millora el resultat formal i paisatgístic amb la proposta presentada, ja que enlloc de tres habitatges se'n construirà un de sol, permetent una millor implantació en uns terrenys d'una pendent molt elevada i amb el benentès que les despeses que es generin aniran a càrrec del promotor.
 - D'acord amb l'article 99.2 de la Llei d'Urbanisme, tot i que el POUM té una vigència inferior a 5 anys, no és necessari sol·licitar informe previ a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona al no comportar aquesta modificació ni increment de sostre edificable, ni de la densitat, ni la transformació dels usos. Aquesta proposta, tampoc afecta el sistema d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.
 - A la documentació presentada es raona i justifica la iniciativa i, els interessos públics i privats concurrents.

l conclou:

A. Proposo autoritzar la tramitació de la modificació puntual del POUM consistent en el desplaçament del passatge situat entre els carrers d'Antoni Canals i Joan Margarit de Roses, als efectes d'edificar en una sola parcel·la.

B. La proposta completa de modificació puntual de POUM per ésser sotmesa a aprovació inicial, haurà d'incloure la documentació necessària establerta a la LU i també els següents compromisos:

1. Estructura de la propietat abans i després de la modificació puntual on s'acrediti la propietat dels terrenys mitjançant document públic (certificat de domini i càrregues).
2. Compromís d'agrupació de les tres finques en una i construcció d'un habitatge, entenent que la modificació quedarà sense efecte si no es produeix l'agrupació de la finca i el compromís de construir-hi una vivenda, càrrega que s'haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat per a protegir possibles adquirents, així com la cessió o permuta del nou pas de serveis.
3. Viabilitat econòmica de l'operació.





4. Agenda o termini d'execució de l'actuació que haurà de ser proporcional a la magnitud de l'actuació, amb el compromís de complir els terminis d'inici i acabament de les obres.
 5. Compromís de trasllat del tub de sanejament al nou pas de serveis, i reposició dels elements i obres d'urbanització necessaris per no malmetre els carrers, segons l'informe tècnic de l'enginyer tècnic municipal de 2 de maig de 2014.
 6. Garanties del compliment de les obligacions conretes, amb el dipòsit d'un aval per import de les obres a realitzar al domini públic, d'una quantia del 100% del pressupost de les obres d'edificació.
 7. Inscriure al Registre de la Propietat el compromís de no utilitzar l'habitatge fins que no siguin acceptades pels serveis tècnics municipals, les obres d'urbanització que atorguin al terreny la condició de solar.
4. Amb data 9 de maig de 2014, els serveis jurídics municipals de l'àrea d'Urbanisme informen:
- L'article 117 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) entén per modificació del POUM la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis de classificació del sòl i dels sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article 116 del mateix Reglament.
 - Pel que fa a la documentació
Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.
En aquest cas es justifica la no necessitat de l'informe previ previst a l'article 99 de la Llei d'urbanisme (apartat 2.6 del document de modificació).
 - Pel que fa a la tramitació
L'article 117.3 del RLUC estableix que la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. La tramitació es remet als articles 76, 83, 84 i 85 de la LUC.
L'article 118 del RLUC estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica
- En aquest cas amb la següent proposta de modificació de POUM no s'augmenta el sostre ni tampoc es transformen els usos, ja que continua essent el residencial amb el mateix sostre, i es proposa una construcció més integrada amb el paisatge i, tanmateix de tres habitatges es passa a un de sol, millorant urbanísticament el resultat final de la possible construcció. Per aquest motiu, no caldria el tràmit de l'article 99 de la Llei, ara bé, com que l'òrgan competent per aprovar la modificació inicial és el Ple entenc que, l'acceptació en la tramitació d'aquesta proposta de modificació de POUM, ha de ser acordada pel Ple de la corporació, per majoria absoluta del número legal dels membres.
- Un cop presentat el text complert (amb tot allò informat per la cap de l'àrea d'Urbanisme) i si, aquest text, és informat favorablement pels tècnics municipals, seguirà la tramitació legal per a les modificacions de planejament.
5. La Comissió Informativa del Ple del dia 19 de maig de 2014 ha emès un dictamen favorable al respecte.

Fonaments de dret





Primer. Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses (DOGC núm. 5682 de 30.07.2010).

Segon. Article 99 i ss del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010); modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012).

Tercer. Article 117 i ss del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006).

Quart. Decret d'Alcaldia núm. 3562/11, de 14 de desembre de 2011, de delegacions (BOP de Girona núm. 246, de 28.12.2011).

A proposta de la regidora responsable de l'àrea d'Urbanisme, Sílvia Ripoll i Cayuela, el Ple de l'Ajuntament adopta el següent

Acord

1. Informar favorablement la proposta de tramitació de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, sol·licitada per Daniel Jean Josep i Alexandre Charles James Aime Baisse i Pascale Françoise Marie Joseph Rutault representats per Joaquim Figa Mataró (n/RE 6172/17.04.14), pel desplaçament del passatge situat entre els carrers d'Antoni Canals i Joan Margarit de Roses, als efectes d'edificar en una sola parcel·la, d'acord amb el document redactat el mes d'abril de 2014 per l'arquitecte Joaquim Figa Mataró de l'empresa FGA Arquitectes 1974, SLP.
2. Comunicar a Daniel Jean Josep i Alexandre Charles James Aime Baisse i Pascale Françoise Marie Joseph Rutault representats per Joaquim Figa Mataró, que per poder continuar amb la tramitació de la proposta de la modificació puntual del POUM de Roses, hauran de presentar la documentació tècnica completa per procedir a l'aprovació inicial i assolir els compromisos que figuren a l'informe de l'arquitectura municipal, cap de l'àrea d'Urbanisme, de data 7 de maig de 2014, que consten transcrits en el punt 3 de la part expositiva d'aquest acord.
3. Notificar-ho als interessats per al seu coneixement i efectes. Exp.2364/14 – PL14005SE.”

Roses, 28 de maig de 2014
El secretari general



Francisco L. Muñoz Cameo

DECRET.- Del 28 de maig de 2014. Que es compleixi l'acte anterior i que es notifiqui de forma legal a l'interessat.

L'alcaldesa presidenta

Montse Mindan i Cortada





Ajuntament de Roses
Urbanisme

NOTIFICACIÓ.- La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest és un acte de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i això sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa l'article 58.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (BOE núm. 285, de 27.11.1992), modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener (BOE núm. 12, de 14.01.1999).

Roses,

EL NOTIFICAT

EL NOTIFICADOR

Exp. 2364/14



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 5
17480 Roses
Tel. 972 25 24 00
informacio@roses.cat
www.roses.cat

ANNEX 4

Proposta modificació parcel·lació i cessions.

ANNEX 4

PROPOSTA MODIFICACIÓ PARCEL·LACIÓ I CESSIONS – MEMÒRIA DESCRIPTIVA

FINQUES INICIALS

URBANA, parcel·la de terreny situada al terme municipal de Roses assenyalada amb el número 319 B del sector Puig Rom, a la urbanització Santa Rosa de Puig Rom, carrer Joan Margarit trenta-sis, destinada a l'edificació. Té una superfície de **sis-cents un metres quadrats**, segons amidament actual té una superfície de **cinc-cents vint-i-tres amb seixanta-un metres quadrats** Llinda a Nord i Sud amb carrer de la urbanització; est amb parcel·la 501 del mateix sector i oest amb parcel·la 320 A del mateix sector.

URBANA, parcel·la de terreny situada al terme municipal de Roses assenyalada amb el número 320 A, del sector Puig Rom, a la urbanització Santa Rosa de Puig Rom. Té una superfície de **sis-cents dos metres quadrats** segons amidament actual té una superfície de **quatre-cents seixanta-set amb quaranta-un metres quadrats**. Llinda a Nord amb carrer Joan Margarit; Sud amb carrer Antoni Canals; est amb parcel·la 319 B, del mateix sector i oest amb pas públic i zona d'equipaments.

URBANA, parcel·la de terreny situada al terme municipal de Roses assenyalada amb el número 320 B, del sector Puig Rom, a la urbanització Santa Rosa de Puig Rom. Té una superfície de **sis-cents cinc metres quadrats** segons amidament actual té una superfície de **set-cents seixanta-dos amb vint-i-tres metres quadrats**. Llinda a Nord amb carrer Joan Margarit; Sud amb zona d'equipaments; est amb pas públic i oest amb parcel·la número 321.

FINQUES FINALS

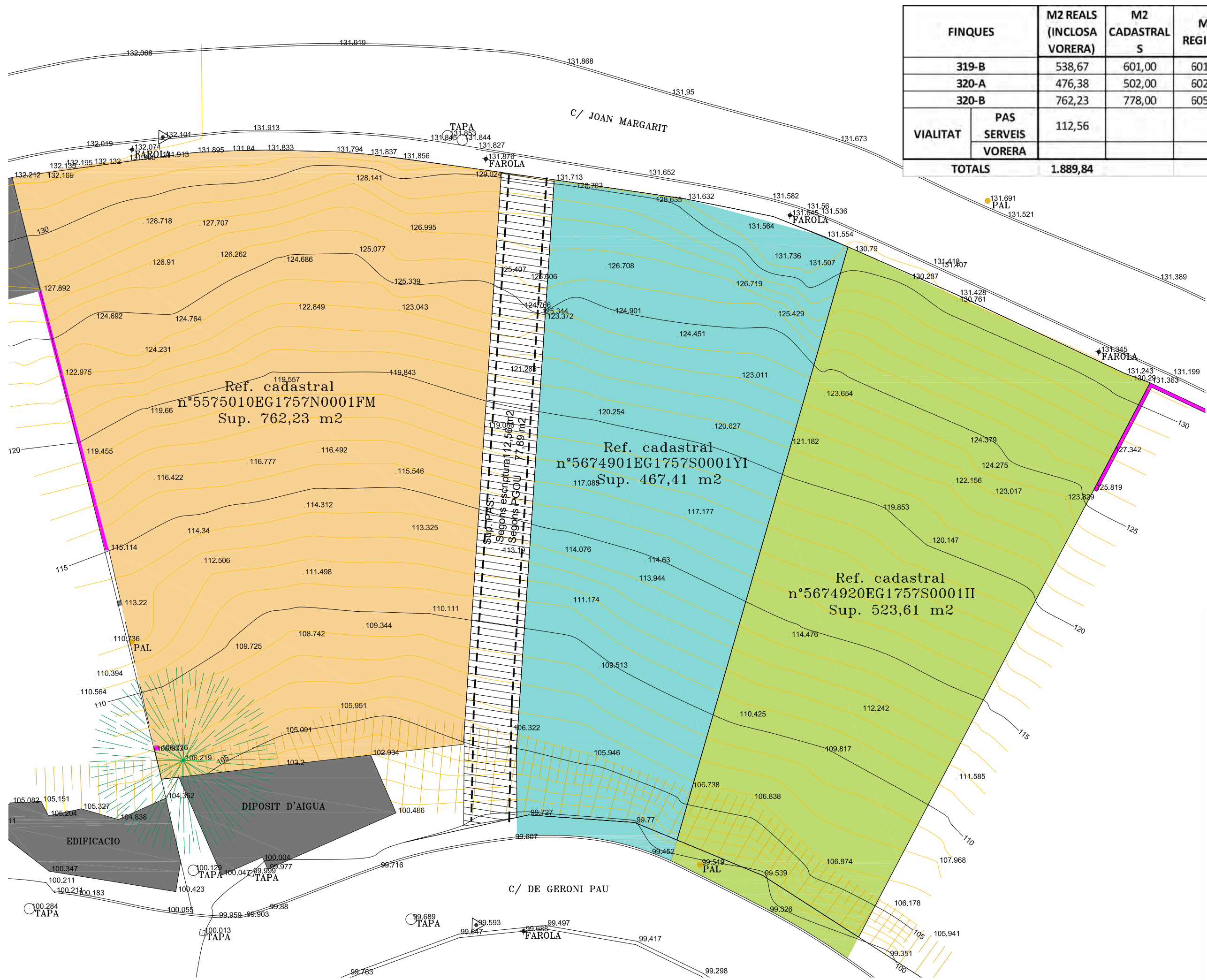
URBANA: PARCELA DE TERRENO situada en el terme municipal de Roses, senyalada amb el número 319-A / 320 del Sector PUIG ROM, en la urbanització de Santa Rosa de Puig Rom. Té una superfície total de **mil set-cents dos amb trenta-tres metres quadrats**. LLINDA : Nord amb carrer Joan Margarit, Sud, en part en zona d'equipaments a través de pas públic i en part amb carrer Jeroni Pau al Est amb parcel·la 501 de la mateixa urbanització i a l'Oest, a través de pas públic, amb parcel·la 321.

Prové de: 100% de parcel·la 319-B, 100% de parcel·la 320-A, 89,15 m² de pas públic i 622,16 m² de la parcel·la 320-B

URBANA: Camí Públic, situat en el terme municipal de Roses, en la urbanització de Santa Rosa de Puig Rom. Té una superfície total de **cent seixanta-tres amb quaranta-vuit metres quadrats**

LLINDA : Nord amb carrer Joan Margarit, Sud, en, aproximadament 17,40 m. amb zona d'equipaments i en part amb carrer Jeroni Pau a Est amb parcel·la 319-A/320 de resultat de la mateixa urbanització i a l'Oest, amb parcel·la 321 en una llargada d'aproximadament 35 m, i en part amb zona d'equipaments en, aproximadament, 4,78 m.

Prové de parcel·la 320-B en una superfície de 143,32 m² i d'antic camí públic en una superfície de 20,16 m².



FINQUES		M2 REALS (INCLOSA VORERA)	M2 CADASTRALS	M2 REGISTRE	M2 DE PARCEL·LA	PARCEL·LA AGRUPADA
319-B		538,67	601,00	601,00	523,61	1.702,33
320-A		476,38	502,00	602,00	467,41	
320-B		762,23	778,00	605,00	762,23	
VIALITAT	PAS SERVEIS	112,56			112,56	163,48
	VORERA				24,03	24,03
TOTALS		1.889,84			1.889,84	1.889,84

Ref. cadastral
n°5575010EG1757N0001FM
Sup. 762,23 m2

Ref. cadastral
n°5674901EG1757S0001YI
Sup. 467,41 m2

Ref. cadastral
n°5674920EG1757S0001II
Sup. 523,61 m2

Sup. PAS
Segons escriptura 12.56812
Segons PGOU 77.89 m2



Joaquim Figa i Mataró
Mei Figa i Vaello

PROPOSTA MODIFICACIÓ
PARCEL·LACIÓ, I CESSIONS

c/ Joan Margarit 34-36 ROSES

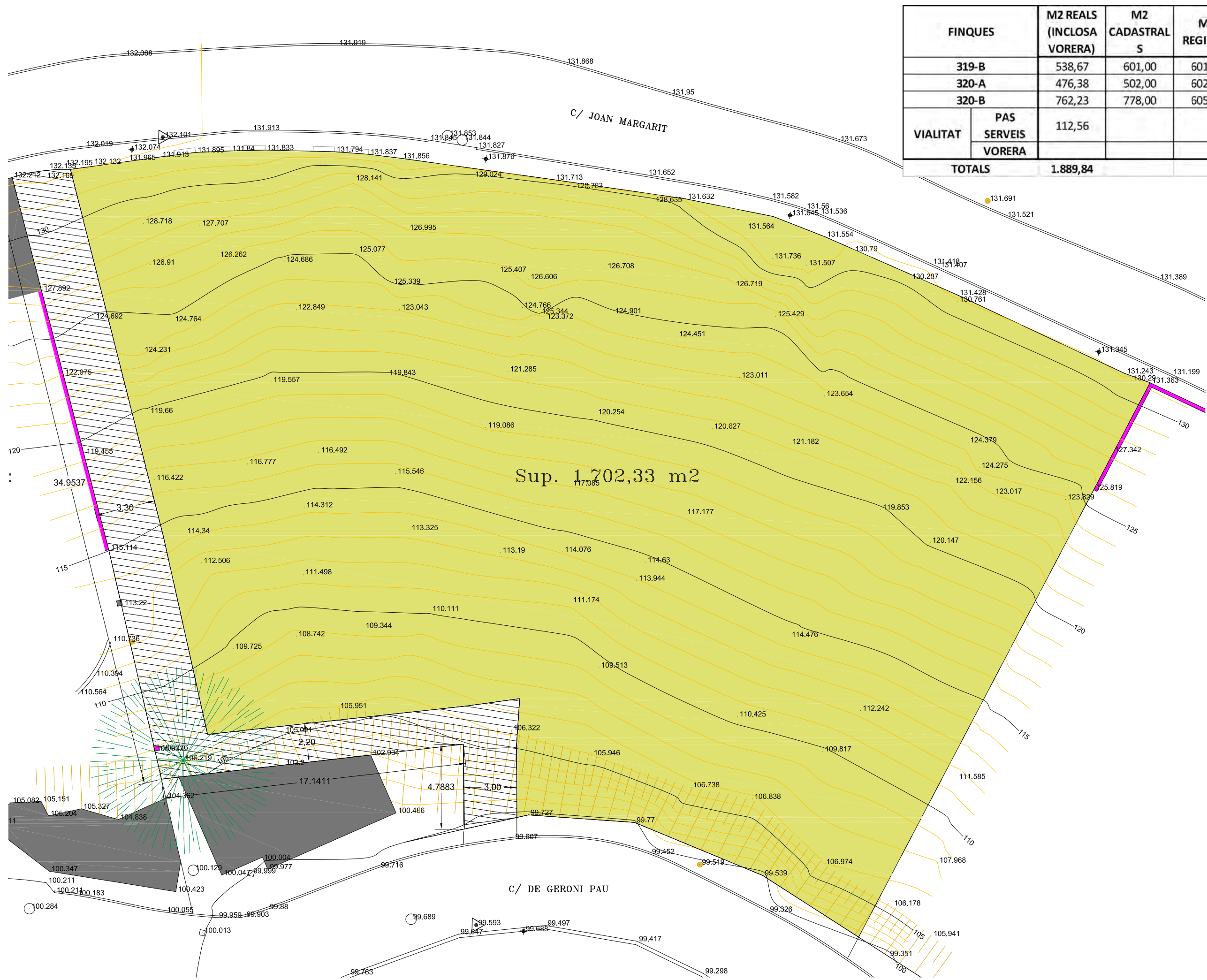
data: juliol 2017 exp: 14.06.1313
promotor

Daniel Baisse
Alexandre Charles J. Aime Baisse
Pascale Francoise M.J. Rutault

FINQUES INICIALS
(segons Escriitures Registrals)

versió: 18-06-2014 v1 esc: a3 1/200

01



FINQUES		M2 REALS (INCLOSA VORERA)	M2 CADASTRAL S	M2 REGISTRE	M2 DE PARCEL-LA	PARCEL-LA AGRUPADA
319-B		538,67	601,00	601,00	523,61	1.702,33
320-A		476,38	502,00	602,00	467,41	
320-B		762,23	778,00	605,00	762,23	
VIALITAT	PAS SERVEIS	112,56			112,56	163,48
	VORERA				24,03	24,03
TOTALS		1.889,84			1.889,84	1.889,84



Joaquim Figa i Mataró
Mei Figa i Vaello

PROPOSTA MODIFICACIÓ PARCEL·LACIÓ, I CESSIONS

c/ Joan Margarit 34-36

ROSES

data: juliol 2017 exp: 14.06.1313
promotor

Daniel Baisse
Alexandre Charles J. Aime Baisse
Pascale Françoise M.J. Rutault

FINQUES FINALS

versió: 18-06-2014 v1 esc: a3 1/200

02

ANNEX 5

Valoració econòmica de l'obra del nou sanejament

PRESSUPOST

Data: 26/06/14

Pàg.: 1

Obra 01 CONNEXIÓ CLAVEGUERAM
 Capítol 01 EXCAVACIO/ENDERROC

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	G2194XE1	m2	Demolició de paviment de mescla bituminosa, de fins a 15 cm de gruix i fins a 0,6 m d'amplària, amb compressor i càrrega sobre camió (P - 16)	8,57	49,500	424,22
2	F2226223	m3	Excavació de rasa de fins a 2 m d'amplària i fins a 2 m de fondària, en terreny no classificat, amb pala excavadora i càrrega mecànica del material excavat (P - 2)	5,82	148,500	864,27
3	F222192A	m3	Excavació de rasa i pou de fins a 2 m de fondària, en roca de resistència a la compressió alta (> 50 MPa), realitzada amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega mecànica sobre camió (P - 1)	26,64	61,500	1.638,36
4	F228A60F	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb material adequat de la pròpia excavació, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant, amb compactació del 95 % PM (P - 3)	7,78	148,500	1.155,33
5	F228AM00	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb sorra, en tongades de gruix de més de 25 i fins a 50 cm, utilitzant picó vibrant (P - 4)	23,74	46,500	1.103,91
6	F2R35039	m3	Transport de terres a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 7 t i temps d'espera per a la càrrega amb mitjans mecànics, amb un recorregut de més de 10 i fins a 15 km (P - 5)	4,40	288,600	1.269,84
7	F2RA7LP0	m3	Deposició controlada a dipòsit autoritzat de residus de terra inerts amb una densitat 1,6 t/m3, procedents d'excavació, amb codi 170504 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) (P - 6)	3,06	288,600	883,12
8	F9J12E40	m2	Reg d'imprimació amb emulsió bituminosa catiònica tipus C50BF5 IMP(ECI), amb dotació 1 kg/m2 (P - 9)	0,38	49,500	18,81
9	F9H11132	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 11 surf B 35/50 D, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de trànsit i granulat calcarí, estesa i compactada (P - 8)	36,68	2,970	108,94
10	F9J13J10	m2	Reg d'adherència amb emulsió bituminosa catiònica tipus C60B3/B4 ADH(ECR-1), amb dotació 0,5 kg/m2 (P - 10)	0,20	49,500	9,90
11	F9H11131	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 11 surf B 35/50 D, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de trànsit i granulat granític, estesa i compactada (P - 7)	38,01	2,310	87,80
TOTAL	Capítol	01.01			7.564,50	

Obra 01 CONNEXIÓ CLAVEGUERAM
 Capítol 02 CLAVEGUERAM

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	FD757A15	m	Claveguera de tub de formigó de D=30 cm, rejuntat interiorment amb morter M-10, solera de 10 cm, rebliment fins a mig tub i argollat amb formigó HM-20/P/20/I (P - 11)	29,15	93,000	2.710,95
2	FD95T670	m	Recobriments protector exterior per a clavegueres de tub de formigó de diàmetre 200 cm, amb 20 cm de formigó HM-20/P/20/I (P - 12)	39,78	93,000	3.699,54
3	FDB17420	u	Solera de formigó HM-20/P/20/I de 15 cm de gruix i de planta 1x1 m (P - 13)	10,25	4,000	41,00
4	FDD15525	m	Paret per a pou circular de D=80 cm, de gruix 14 cm de maó calat, arrebossada i lliscada per dins amb morter mixt 1:2:10 (P - 14)	129,96	6,000	779,76
5	FDDZ5DD4	u	Bastiment circular de fosa dúctil per a pou de registre i tapa abatible, pas lliure de 600 mm de diàmetre i classe D400 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 15)	61,80	4,000	247,20

PRESSUPOST

Data: 26/06/14

Pàg.: 2

TOTAL	Capitol	01.02	7.478,45
-------	---------	-------	----------

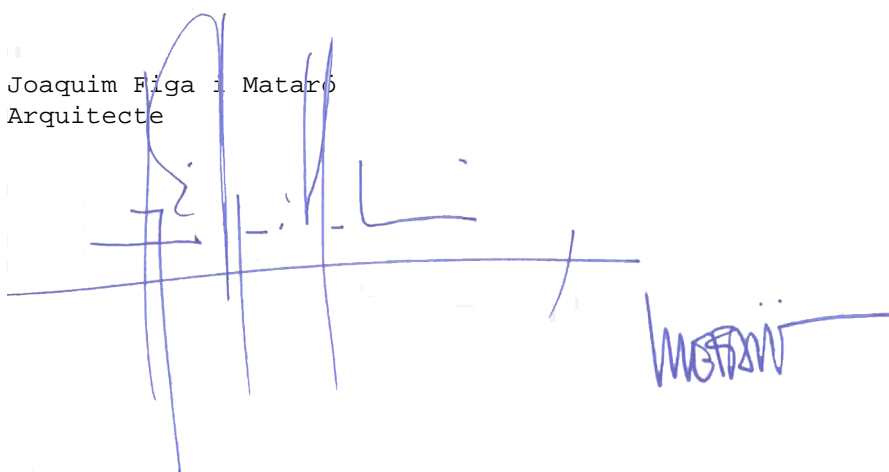
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	15.042,95
13 % DGE SOBRE 15.042,95.....	1.955,58
6 % BI SOBRE 15.042,95.....	902,58
Subtotal	17.901,11
21 % IVA SOBRE 17.901,11.....	3.759,23
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE €	21.660,34

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(VINT-I-UN MIL SIS-CENTS SEIXANTA EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS)

Joaquim Figa i Mataró
Arquitecte



10. NORMATIVA URBANÍSTICA

10.1 DISPOSICIONS GENERALS

ÀMBIT

Afecta, exclusivament a l'àrea de reserva del sistema viari, entre el carrer Joan Margarit i el carrer Geroni Pau a Puig Rom.

CONTINGUT

Consta de memòria, Normativa, Plànols d'informació i plànols d'ordenació.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

La del PGOU vigent.

RÈGIM DEL SÒL

Els terrenys afectats per aquesta modificació tindran la consideració de sòl urbà consolidat.

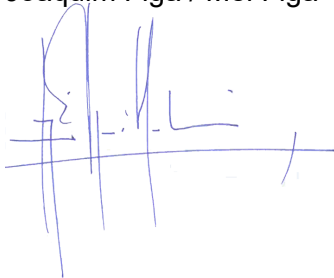
10.2 LLISTAT DE PLÀNOLS

01 Plànol informació. Text refós IX.3.3 Zonificació Puig Rom.

02 Plànol proposta. Modificació Text refós IX.3.3 Zonificació Puig Rom.

Signat:

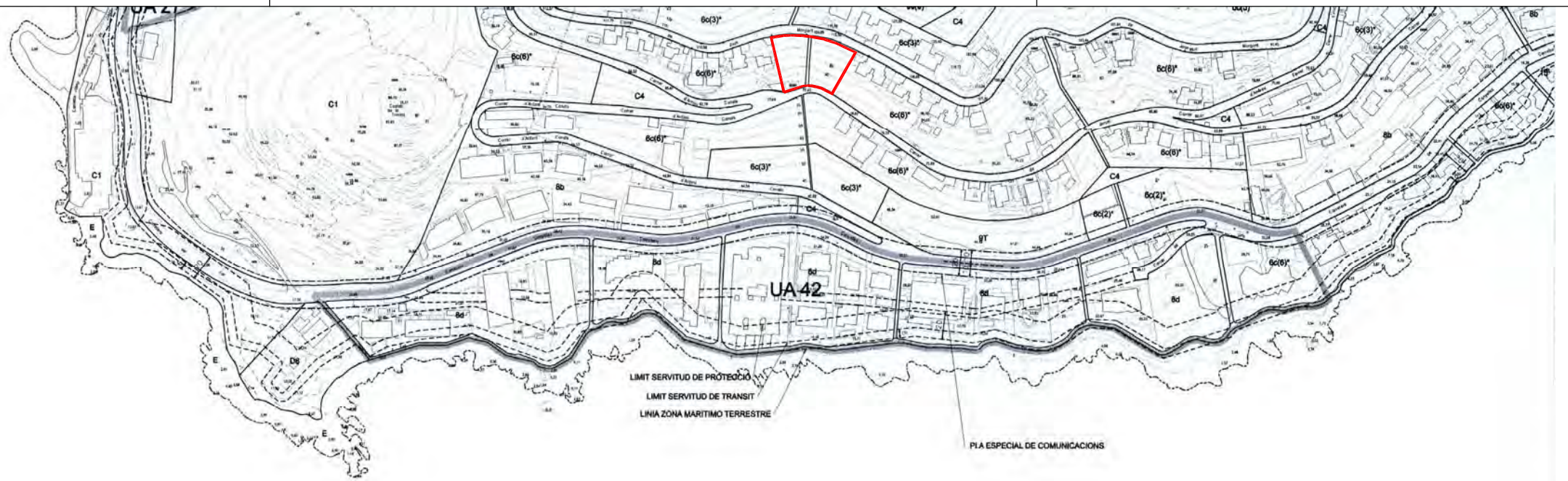
Joaquim Figa / Mei Figa



Daniel Baisse / Pascale F.M.J. Rutault / Alexandre C.J.A. Baisse



Roses a gener del 2020



ZONA D'ACTUACIÓ



arquitectura urbana enginyeria
FGA
arquitectes

Joaquim Figa i Mataró
Mei Figa i Vaello

PROJECTE MODIFICACIÓ
PUNTUAL PGOU

ROSES

data: Abril 2014 exp: 14.06.1313
promotor

AJUNTAMENT DE ROSES

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
TEXT REFÓS
IX 03.3 ZONIFICACIÓ PUIG ROM

versió: 11-05-2017 v1 esc: a3 1/4000

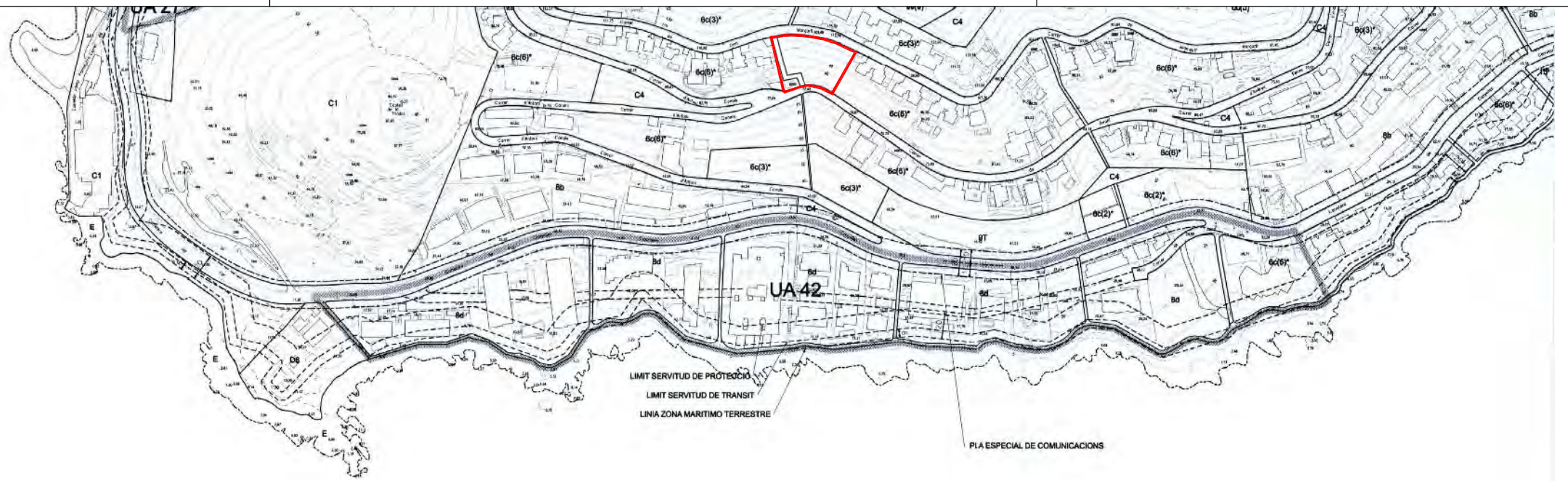
AJUNTAMENT DE ROSES

TEXT REFÓS DE LA REVISIÓ DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA - 2003
CONCRECIÓ GRÀFICA

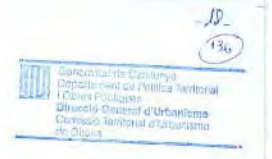
SISTEMES: A Vies B Aparcaments C Parcs i jardins	D Equipaments i dotacions: D1 Docent D2 Social i cultural D3 Administratiu D4 Sanitari D5 Assistencial D6 Esportiu D7 Abast D8 Serveis tècnics D9 Cementis	E Parques i espais aïllats de mar F Canalitzacions i cursos d'aigua G Portuals	ZONES: BU Sòl urbà L'AVLA 1 Edifici i jardins privats protegits 2 Cases senyals (ANNEX IV, V, VI) 3 Exemplar urbà 4 Exemplar suburbà 5 Polígon d'habitatges	II. ELS DESENVOLUPAMENTS TURÍSTICS I. RESIDENCIALS 6 Vivenda unifamiliar aïllada 7 Vivenda unifamiliar en filera 8 Vivenda plurifamiliar aïllada 9a Interurbà I 9b Interurbà II 9c Interurbà III 9d Conjunts d'ordenació específica	SUD Sòl urbanitzable delimitat 10 Edifici i jardins privats protegits 10a Interurbà I 10b Interurbà II 11 Desenvolupament senyal 12 Desenvolupament opcional	UN Sòl no urbanitzable 13 Agricultura 14 Forestal 15a Us agropecuari 15b Usos optatius 15c Estructures nobles 15d Protecció paisatgística i ecològica 16 Protecció d'infraestructures	17 Reserves naturals 18 Edificacions i indústries d'especial interès 18a Històric i arquitectònic 18b Arqueològic 18c Militar 18d Nàutic	SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT APROVAT: PP ELS GRECS II ANNEX I PENS ILLA D'OTYKKA ANNEX II L'ANSA ANNEX VII PLA PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL ANNEX VIII PP SECTOR MARES ANNEX IX PEMU L'AVLA ANNEX X PEM GARRIGUES ANNEX XI	DILIGÈNCIA: Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU de Roses i està inscrit a l'Inventari de modificacions puntuals del PGOU de Roses. I controlat amb l'aprovant per la Corporació Municipal de Roses el dia 20 de juliol de 2014. Roses, 03 DE JULIOL DE 2014 El Secretari,
--	--	---	---	---	--	---	---	---	--

ESCALES: A1: 1/2.000 A2: 1/4.000	NOM DEL PLÀNOL: PUIG ROM MAR	DATA: NOVEMBRE 2015	PLÀNOL N: 15
ESCALA GRÀFICA: 0 20 40 80	REFERÈNCIA: FGA arquitectes 1974 SLP c/ Francesc Roges num. 17 baixos 17005 Girona tfn. 972208530 www.ligaarquitectes.com tfn. 972202487 arq@ligaarquitectes.com		

01



ZONA D'ACTUACIÓ



arquitectura urbana enginyeria
FGA
arquitectes

Joaquim Figa i Mataró
Mei Figa i Vaello

PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU

ROSES

data: Abril 2014 exp: 14.06.1313
promotor

AJUNTAMENT DE ROSES

PLÀNOL PROPOSTA MODIFICACIÓ TEXT REFÒS IX 03.3 ZONIFICACIÓ PUIG ROM

versió: 11-05-2017 v1 esc: a3 1/4000

AJUNTAMENT DE ROSES

TEXT REFÒS DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA - 2003
CONCRECIÓ GRÀFICA

SISTEMES: A Vies B Aparcament C Parcs i jardins	D Equipaments i dotacions: D1 Docent D2 Social i cultural D3 Administratiu D4 Sanitari D5 Assistencial D6 Esportiu D7 Abast D8 Serveis terciaris D9 Cementis	E Plantes i espais aïrats de mar F Caracterització i cursos d'aigua G Portual	ZONES: SU Sòl urbà I LA VILA 1 Edifici i jardins privats protegits 2 Cases senyals (ANNEX IV, V, VI) 3 Exemplar urbà 4 Exemplar suburbà 5 Polígon d'habitatges	II. ELS DESENVOLUPAMENTS TURÍSTICS I RESIDENCIALS 6 Vivenda unifamiliar aïllada 7 Vivenda unifamiliar en filera 8 Vivenda plurifamiliar aïllada 9a Interstatal I 9b Interstatal II 9c Interstatal III 9d Interstatal IV 9e Interstatal V 9f Interstatal VI 9g Interstatal VII 9h Interstatal VIII 9i Interstatal IX 9j Interstatal X 9k Interstatal XI 9l Interstatal XII	SUD Sòl urbanitzable delimitat 10 Edifici i jardins privats protegits 11 Interstatal I 12 Interstatal II 13 Desenvolupament senyalat 14 Interstatal I 15 Interstatal II 16 Interstatal III 17 Interstatal IV 18 Interstatal V 19 Interstatal VI 20 Interstatal VII 21 Interstatal VIII 22 Interstatal IX 23 Interstatal X 24 Interstatal XI 25 Interstatal XII	UN Sòl no urbanitzable 13 Agrícola 14 Forestal 15a Us agropecuari 15b Us forestal 15c Us recreatiu 15d Us recreatiu 15e Us recreatiu 15f Us recreatiu 15g Us recreatiu 15h Us recreatiu 15i Us recreatiu 15j Us recreatiu 15k Us recreatiu 15l Us recreatiu 15m Us recreatiu 15n Us recreatiu 15o Us recreatiu 15p Us recreatiu 15q Us recreatiu 15r Us recreatiu 15s Us recreatiu 15t Us recreatiu 15u Us recreatiu 15v Us recreatiu 15w Us recreatiu 15x Us recreatiu 15y Us recreatiu 15z Us recreatiu	SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT APROVAT: PP ELS GRECS II PPS ILLA D'OTYAKA PLA PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL PP SECTOR MARES PEMU UAYS PERI GARRIGUES	ANNEX I ANNEX II ANNEX VII ANNEX VIII ANNEX IX ANNEX X ANNEX XI	DILIGÈNCIA: Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU de Puig Rom Mar. I col·loca amb l'aprovat per la Corporació Municipal de Puig Rom Mar. Roses, 03 DEB. 2013 El Secretari,
---	--	--	---	---	---	--	---	--	--

ESCALES: A1: 1/2.000 A3: 1/4.000	NOM DEL PLÀNOL: PUIG ROM MAR	DATA: NOVEMBRE 2013	PLÀNOL N.º: 15
ESCALA GRÀFICA: 0 20 40 60	REFERÈNCIA: FGA arquitectes 1974 SLP c/ Francesc Roges num. 17 baixos 17005 Girona tfn. 972208530 www.ligaarquitectes.com tfn. 972202487 arq@ligaarquitectes.com	PROJ. I DISENY: FGA arquitectes	REVISIÓ: FGA arquitectes