

**ESTUDI DE DETALL**  
**MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS**

---

**DE LA PARCEL·LA CANTONERA**  
**DEL CARRER PESCADORS, 28-30**  
**AMB L'AVINGUDA JAUME I, 14**  
**DEL MUNICIPI DE ROSES.**

---

**PROMOTORS:** MARIA DEL CARMEN MARTI BAGUE  
MARIA MERCEDES MARTI BAGUE  
MARIA CONCEPCIÓN MARTI BAGUE  
JOSE ORIOL MARTI BAGUE  
**ARQUITECTE:** JOSEP VINGUT i DALMAU

1  
PESCADORS, 28-30, CANTONADA AV. JAUME I, 14.

000002

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format p:  
- 21 - folis i plànols numerats del - 2 - al - 22 -  
ambdós inclosos, pertany a L'ESTUDI DE DETALL TUD ALINEACIONS XATIFRES  
que aprovà DEFINITIVAMENT el/la - PLE -  
a la sessió EXTRAORDINÀRIA de data 27/01/1997

Roses, 28/02/1997

Francisco Luís Muñoz Cameo  
Secretari general



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

INDEX

**El present estudi de detall esta compostat per els següents documents:**

## **1. MEMÒRIA**

000003

### **1.1 Generalitats**

- 1.1.1 objecte de l'estudi de detall
- 1.1.2 promotor de l'estudi de detall
- 1.1.3 emplaçament i identificació parcel.la
- 1.1.4 normativa urbanística
- 1.1.5 fotografies de l'entorn

### **1.2 Conveniència i oportunitat**

- 1.2.1 Marc jurídic
- 1.2.2 Marc planejament

### **1.3 Descripció de la proposta**

- 1.3.1 aspectes generals
- 1.3.2 proposta d'alineacions
- 1.3.3 quadre de superfícies

## **2. PLANOLS**

### **planols d'informació**

- 2.1 emplaçament i situació
- 2.2 estat actual
- 2.3 normativa urbanística i alineacions PGOU

### **planols de proposta**

- 2.4 alineacions proposades i comparació
- 2.5 parcel.la resultant.

000004

## **1. MEMÒRIA**

---

## **1.1 GENERALITATS**

---

000005

### **1.1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.**

L'objecte d'aquest estudi de detall es millorar l'accessibilitat a la plaça Frederic Rahola per lo que cal modificar l'alineació fixada en el PGOU per el carrer Pescadors, en el tram que afecta a la parcel.la.

### **1.1.2 PROMOTOR DE L'ESTUDI DE DETALL.**

Els promotors del present estudi de detall son les senyores Maria del Carmen Marti Bague, Maria Mercedes Marti Bague, Maria Concepción Marti Bague i el senyor José Oriol Marti Bague domiciliats a efectes de notificacions al carrer Puig Rom, 100 de Roses-17480, Alt Empordà.

Com a particulars queden facultats a promoure l'estudi de detall d'acord amb alló que es disposa en l'article 78 del decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol.  
Les senyores i senyor relacionats en el punt anterior son els propietaris de la finca.

### **1.1.3 NORMATIVA URBANÍSTICA**

La qualificació urbanística que les ordenances del text refós de la revisió del PGOU de ROSES otorguen a la parcel.la es de zona 3: Eixample urbà, articles del 87 al 91 ambdós inclosos.

### **1.1.4 EMPLAÇAMENT I IDENTIFICACIÓ DE LA PARCEL.LA.**

La parcel.la objecte de l'estudi de detall està situada a l'encreuament del carrer Pescadors, numero 28-30 amb l'avinguda Jaume I, numero 14; dins l'urbanització Mas de les Figueres, integrada totalment en el casc urbà de la vila de Roses.

Cadastralment s'identifica la finca amb el numero 50873-06.  
Registralment el numero d'inscripció que li correspon es el 14.314 i a continuació s'adjunta la fotocopia.

La superfície registral es de 424.75 metres quadrats. Degut a la servitut establerta per la finca de l'estat (que no pot ser altre que els habitatges del barri dels pescadors) la superfície que en resulta lliura es de 394.65 metres quadrats, segons l'eixacament que consta en el present estudi de detall.

FINCA N.º 14.314

URBANA: Parcela de terreno sita en el término municipal de ROSAS, urbaniza-  
 ción Mas de las Figueras, de una superficie de cuatricientos veinticuatro me-  
 tros cuadrados, setenta y cinco decímetros, también cuadrados y que linda: al  
 Norte, en línea de veintiocho metros, setenta centímetros, con calle Pescado-  
 res y en línea de cuatro metros, veinte centímetros, con chaflán de las ca-  
 lles General Yagüe y Pescadores; al Sur, en línea de veintiocho metros, diez  
 centímetros, con resto de finca matriz; al Este, en línea de quince metros, con  
 con viviendas de pescadores; y al Oeste, en línea de nueve metros treinta cen-  
 tímeters, con la calle del General Yagüe. La descrita finca es parte que se  
 segrega por el linde Norte de la finca inscrita en dominio con el número 4260  
 del folio 134 vuelto del tomo 1.735, libro 79 de Rosas, inscripción 2ª. Dicha  
 finca matriz aparece afecta con una servidumbre de paso y utilización de agua  
 a favor de finca del Estado, según se relaciona en su inscripción 1ª. No cons-  
 ta su valor. Doña Mercedes Bagué Garriga y sus hijos Don Juan Antonio Martí  
 Bagué, Doña María del Carmen Martí Bagué, Doña María de la Concepción Martí  
 Bagué, Doña María de las Mercedes Martí Bagué y Don José Oriol Martí Bagué,  
 adquirieron la indicada finca matriz, la primera en usufructo y sus hijos la  
 nuda propiedad, por quintas partes indivisas, por legado y herencia de su es-  
 poso y padre Don Juan Martí Vilanova, fallecido el 20 de Mayo de 1.967, según  
 resulta de la inscripción 2ª. Y los propios madre e hijos SECREGAN de la indi-  
 cada finca matriz la parcela descrita en este asiento y otra más, para formar  
 fincas nuevas e independientes, solicitando la inscripción de la misma, como  
 finca independiente y con la descripción que se hace al principio de este asien-  
 to. DOÑA MERCEDES BAGUÉ GARRIGA y sus hijos DON JUAN ANTONIO, DOÑA MARÍA DEL  
 CARMEN, DOÑA MARÍA DE LAS MERCEDES, DOÑA MARÍA DE LA CONCEPCIÓN y DON JUAN O-  
 RIOL MARTÍ BAGUÉ, INSCRIBEN sobre esta finca su título de segregación, la pri-  
 mera en cuanto al usufructo y sus hijos en cuanto a la nuda propiedad, por  
 quintas partes indivisas. (Así resulta del Registro y de la escritura autoriza

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

1  
 Segrega-  
 ción.

NOTAS MARGINALES



03 JUL 1998

Información a efectos de  
 solo fines a que se refiera

000006

000002

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 14.314
<p>Esta finca queda afecta al pago del ar- bitrio de Plus Valía. FIGUERES, 21 de = Junio de 1.979.</p> <p>424.-</p> <p>PRESENTADO un litigio D.º <u>31/11/91</u> Día 13 JMS-3º.</p> <p>CANCELADA la precedente nota de <u>1.979</u> por caducidad. Roses ; 1 OCT. 1991</p>	<p>2</p> <p>Compra.</p>	<p>La inscripción extensa es la 1ª de la finca número 14.313, al folio 124 de eg- te tomo. FIGUERES, veintinueve de Junio de mil novecientos setenta y nueve. Parcela de terreno sita en la urbanización Mas de las Figueras, del término municipal de ROSAS, descrita en la inscripción 1ª. Gravada con la servidumbre relacionada en dicha inscripción. No consta su valor. Los hermanos Don Juan = Antonio Martí Bagué, Doña María del Carmen Martí Bagué, Doña María de las Yer- vedes Martí Bagué, Doña María de la Concepción Martí Bagué y Don José Oriol = Martí Bagué, dueños de la nuda propiedad de esta finca, por cuantas partes in- divisas, según la citada inscripción 1ª; y la VENDEN, junto con otra finca, = por el total precio pagado de cuatrocientas cincuenta mil pesetas, a su madre DOÑA MERCEDES BAGUÉ GARRIGA, quien INSCRIBE su título de compra sobre la nuda propiedad de esta finca. La inscripción extensa es la 2ª de la finca 14.313, = al folio 124 vuelto del presente tomo. FIGUERES, veintinueve de Junio de mil no- vecientos setenta y nueve.</p>
<p>3</p> <p>HERENCIA</p> <p>EX 1/77</p> <p>12-09-77</p> <p>4º PENDE ASIENTO</p> <p>252</p> <p>Día 13</p>	<p>3</p> <p>HERENCIA</p> <p>EX 1/77</p> <p>12-09-77</p> <p>4º PENDE ASIENTO</p> <p>252</p> <p>Día 13</p>	<p>URBANA: PARCELA DE TERRENO sita en la urbanización Mas de las Figueras, del término de Roses, descrita en la inscripción 1ª. Afecta a las cargas que puedan resultar de los asientos anteriores. Se valora en diecisiete millo- nes ciento noventa y nueve mil ochocientas treinta y dos pesetas. Doña Mercedes Bague Garriga, ADQUIRO esta finca, por segregación y compra, según resulta de la inscripción 1ª y 2ª; y falleció Barcelona el 2 de Diciembre de 1.991, con testamento, según el cual, adquieren esta finca y otra, en este Distrito Hipotecario, sus cinco hijos don JUAN ANTONIO; DONA MARIA DEL CARMEN; DONA MARIA MERCEDES; DONA MARIA CONCEPCION Y DON JOSE ORIOI MARTI BAGUE, a cuyo favor INSCRIBO el dominio de esta finca, a título de herencia, por cuantas partes indivisas. La extensa es la inscripción 3ª de la finca 14.313 al folio 125 de este tomo. ROSES; dieciséis de Marzo de mil novecientos noventa y tres.</p>
<p>4</p> <p>ADQUISICION</p>	<p>4</p> <p>ADQUISICION</p>	<p>PARCELA DE TERRENO sita en el término de Roses, urbanización "Mas de las Figueras", Avenida Jaume I, número doce, descrita en la inscripción 1ª. Gravada con la servidumbre de paso y utilización de aguas a favor de finca del Estado, relacionada en la inscripción 1ª. Valorada en veinte millones trescientas treinta y tres mil seiscientas sesenta y nueve pesetas. Los hermanos don Juan-Antonio, Doña María del Carmen, Doña María Mercedes, Doña María Concepción y don José-Oriol Martí Bagué, ADQUIRIERON esta finca, por iguales partes indivisas, por herencia según resulta de la anterior inscripción 3ª, y deseando cesar parcialmente en el condominio entre ellos existente sobre esta y otras dos fincas, registrales 28.007 y 14.313, ADJU- DICAN la registral 28.007, a don Juan Antonio Martí Bagué, y la finca de este número y la registral 14.313, por cuartas partes indivisas, a los señores DONA MARIA DEL CARMEN, DONA MARIA MERCEDES, DONA MARIA CONCEPCION Y</p>

### 1.1.5 FOTOGRAFIES DE L'ENTORN

S'adjunten a continuació fotografies de l'entorn del solar amb vistes de la vorera quin ampla es proposa modificar i dels edificis ja construïts en els xamfrans veïns.

#### Fotografia numero 1

Vista general de la parcel·la i dels habitatges del barri dels pescadors des de la part alta de l'avinguda Jaume I.

S'aprecia l'ús de la plaça Frederic Rahola, la mitgera de l'edifici veï que desapareixerà amb la construcció del nou edifici i el xamfrà de l'edifici de la Caixa de Girona que té un ampla de quasi 4.00 metres.

#### Fotografia numero 2

Vista general dels xamfrans del carrer Pescadors en la seva cruïlla amb l'avinguda Jaume I. Mentre l'edifici de l'esquerra manté un xamfrà sense obertures ni balcons i amb una mateixa dimensió de dalt a baix l'edifici de la dreta, més antic, presenta les plantes pis volades i tancades, formen una tribuna.

#### Fotografia numero 3

S'aprecia el vol de la tribuna.

#### Fotografia numero 4

Ampla de la vorera del carrer pescador segons l'alineació del pla general. Aquesta fotografia es pressa uns metres més enllà del límit de la parcel·la.

#### Fotografia numero 5

La mateixa vorera que en la fotografia anterior pressa uns metres més lluny i que permet comprovar que l'amplada de la vorera no es superior als 80 centímetres.



000010



000011



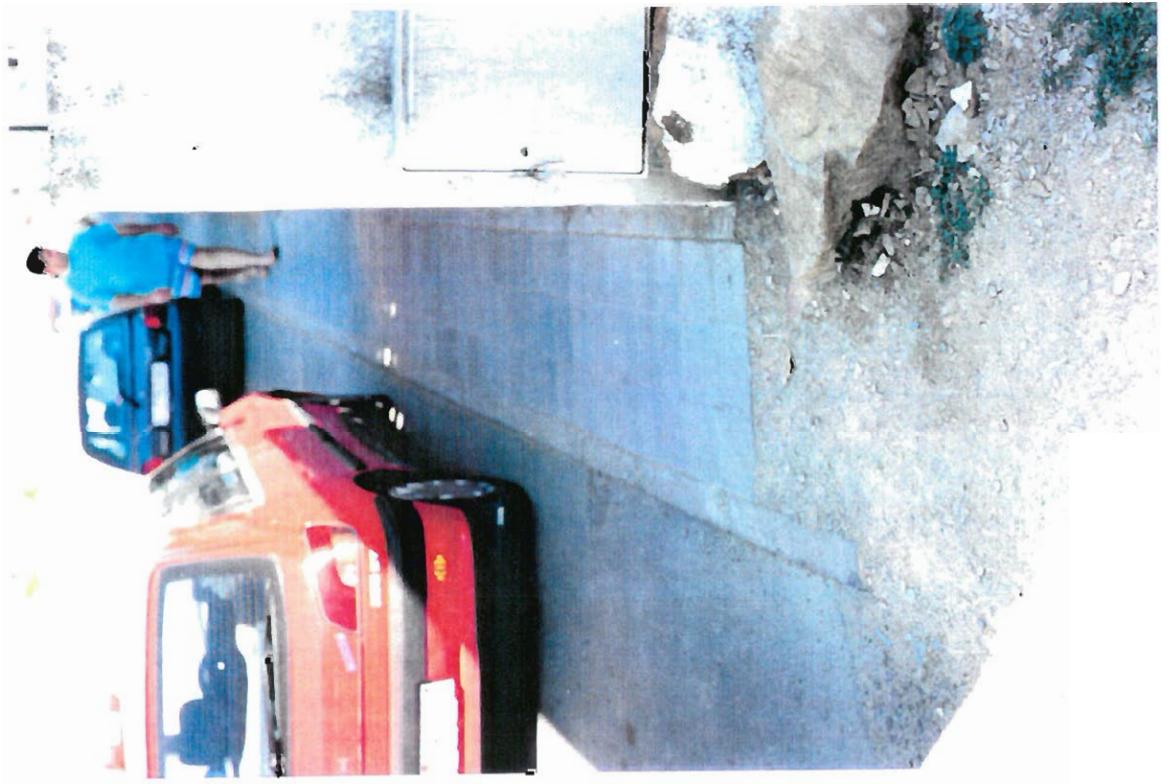
2

3

000012 5



4



## 1.2 CONVENIENCIA I OPORTUNITAT

---

### 1.2.1. MARC LEGISLATIU

000013

El marc dins el que s'enmarca l'estudi de detalles el que se subjecte al decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol.

Aquest decret preveu, en l'article 26, que: "Els Estudis de Detall podran formular-se quan siguin precisos per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes ..."

En el punt 2 de l'article 26 s'estalbeix que el contingut dels Estudis de Detall tindrà per finalitat preveure o reajustar:

- a) l'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o
- b) l'ordenació de volums..."

Així mateix s'hauran de mantenir les determinacions fonamentals del planejament sense afectar les condicions d'ordenació dels predis que hi limiten.

L'article 41 fixa de forma clara quins son els parametres determinats del règim urbanístic, atés que l'estudi de detall no altera cap dels allà esmentats, que son:

- a) canvi en la classificació del sòl
- b) afectació de terreny per a sistemes
- c) modificació dels usos globals admesos en el sector
- d) modificació de coeficient d'edificabilitat.

queda palés que la modificació de la resta dels parametres urbanístics no esmentats no constitueix canvi del regim urbanístic i per tal hom ha d'entendre que son modificacions de determinacions del planejament que poden se dutes a terme amb tramitació d'un estudi de detall.

### 1.2.2 MARC PLANEJAMENT.

Vistes quines son les determinacions fonamentals quin canvi constituirà modificació del regim urbanístic veiem que l'Estudi de Detall

- a) no modifica la classificació del sòl,
- b) no afecta terrenys per a sistemes,
- c) no modifica l'ús global de la parcel·la que continua essent el residencial i
- d) en cap cas s'incrementa el coeficient d'edificabilitat.

Es objecte del present Estudi de Detall:

- a) la modificació de l'alineació del carrer Pescadors en el tram de la parcel·la i del xanfrà amb l'avinguda Jaume I
- b) la reordenació dels volums de la parcel·la, que aixó comporta.
- c) definició de les dimensions de la vorera, per millorar l'accessibilitat a la plaça Frederic Rahola.

## 1.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

---

000014

### 1.3.1 ASPECTES GENERALS

L'edificació consolidada de l'entorn, que estava inclosa en l'urbanització del "Mas de les Figueres", presenta uns amplex de voreres de 1.50 metres en el carrer Pescadors i de 3.00 metres en l'avinguda Jaume I, així mateix resol el xamfrà amb una longitud que va dels 3.90 metres de l'edifici de Jaume I, 13 (baixos ocupats per la Caixa de Girona) a 4.05 metres de l'edifici del Jaume I, 17 (Ferreteria Pietter).

En front de la façana que la parcel·la té al carrer Pescador es troba un espai sense urbanitzar, destinat provisionalment a aparcament en superfície, i qualificat com "parc urbà-aparcament" C1-B.

Per últim i situat en el carrer Pescadors es troba el polígon d'habitatges del "barri de pescadors". Els habitatges situats en les plantes baixes, segons el seu accés principal i original, es troben en una situació de semisoterranis en la seva part posterior ja que l'urbanització del carrer no va considerar-los. Això va comportar que els usuaris dels habitatges es construïssin una tanca, just al límit de la propietat, que només deixa una vorera de 80 centímetres d'amplada (vegeu les fotografies). L'alineació de la tanca es la que va adoptar el PGOU en determinar la d'aquesta vorera.

### 1.3.2 PROPOSTA D'ALINEACIONS

La proposta de l'estudi de detall consisteix en formalitzar un xamfrà de dimensió similar al dels altres dos existents, i formar una vorera en el carrer Pescadors de 1.50 metres d'amplada.

Formar una cruïlla amb uns edificis que tinguin els xamfrans sensiblement similars es una qüestió, que arquitectònicament i vistos els dos existents, no es massa discutible. També clar resta per veure com es resol el xamfrà complementari l'espai públic.

Que l'Ajuntament proposi ampliar tota la vorera dels quasi bé 1.00 metres actuals fins 1.50 metres també sembla molt correcta. Sobre tot si tenim present que aquesta serà una vorera enfrontada a un espai públic i que el carrer Pescadors, en el tram entre el Jaume I i el carrer La Llotja, té una secció de 10.00 metres.

El benefici per el propietari, si es compara amb les alineacions que es poden deduir del pla general, es que s'augmenta la façana a l'avinguda Jaume I, en concret de 1.55 metres, i la reducció de la dimensió del xamfrà de 7.00 a 4.05 metres. Tot això ajustan l'edificabilitat com es veurà a continuació.

Que la vorera s'ampliï de 1.00 metres (segons es dedueix del planol de qualificacions de la vila del PGOU) fins 1.50 metres suposa una minva de superfície de 11.73 metres quadrats. L'edificabilitat d'aquesta superfície es desglosa de la forma següent:

- 6.11 metres quadrats corresponent amb una planta d'alçada
- i els restants 5.62 metres quadrats a 4 plantes,

Aixó suposa una minva d'edificabilitat de 28.59 m<sup>2</sup>.

Per aconseguir formalitzar un xamfrà de dimensió igual, o suficientment iguals per que a simple vista no s'apreciïn diferències, caldrà guanyar una superfície de 5.17 metres quadrats, cosa que representa una edificabilitat de 20.68 metres quadrats.

S'observa que l'aprofitament resultant es menor que l'otorgat per el Pla General d'Ordenació Urbana.

000015

### 1.3.3 QUADRE DE SUPERFÍCIES.

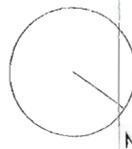
La parcel·la inicial, la que resta lliura segons l'eixacament de l'estudi de detall (planol 2.3), té una superfície de 394.65 metres quadrats.

Metres quadrats a cedir per eixamplament de la vorera	11.73 m <sup>2</sup>
Metres quadrats a incrementar en el xamfrà	5.17 m <sup>2</sup>

La superfície de la parcel·la final és de 388.09 metres quadrats

000016

## 2. PLANOLS



AVINGUDA JAUME I

plantes: planta baixa

plantes: planta baixa mes 3 plantes pis

zona 3: eixample urba  
 profunditat edificable 16.00 metres  
 alineacio carrer segons PGOU

alineacio proposada per l'estudi de detall  
 ampliacio de la vorera fins una amplada de 2.00 metres

PLACA FREDERIC RAHOLA

superficie inicial parcel·la: 394.65 m2  
 superficie final parcel·la: 388.09 m2

DILIGENCIA.-

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient **ESTUDI DETALL segons Reglador, 28-30** autorada av. Jaume I 14 i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal definitiva **mitjant al Ple ordinari del 27 de gener de 1994**  
 Roses **18/07/1994**  
 El secretari



ESTUDI DE DETALL DE MODIFICACIO DE LES ALINEACIONS DE LA PARCEL·LA XANFRA ENTRE L'AVINGUDA JAUME I, 14 AMB EL CARRER PESCADORS, 28-30 ROSES

PROMOTOR: JOSE ORIG MARITZ BAGUE i altres  
 ARQUITECTE: JOSEP VINGUT i DALMAU

plani: alineacions proposades i comparacio  
 juliol 1996 escala 1/100 2.4



AVINGUDA JAUME I

CARRER PESCADORS

PLACA FEDERIC RAHOLA

superficie final parcel·lar 388.09 m2

alineacio proposada per l'estudi de detall  
 ampliacio de la vorera fins una amplada de 2.00 metres

DILIGENCIA.

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient *ESTUDI DETALL xamfra pescadors, 28-30 cantonada av jaume I, 14* i coincideix de l'aprovat per la Corporació Municipal *definitiu* mitjançant el Ple ordinari del 27 de gener de 1994 de Roses *18/07/1994*

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 Consell d'Urbanisme de Girona

SECRETARIA  
 AJUNTAMENT DE ROSES

ESTUDI DE DETALL DE MODIFICACIO DE LES ALINEACIONS DE LA PARCEL·LA XAMFRA ENTRE L'AVINGUDA JAUME I, 14 AMB EL CARRER PESCADORS, 28-30 ROSES

PROMOTOR: JOSE ORIOL MARTI BAGUE i altres  
 ARQUITECTE: JOSEP VINGUET i DALMAU

plani: parcel·la resultant  
 juliol 1996  
 escala 1/100  
 2.5