



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM DE  
ROSES A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES FIGUERES  
AVDA. DE RHODE, 209 - 221**

ABRIL 2015

PL140150T



## ÍNDEX

### 1. MEMÒRIA

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM. INTERÈS PÚBLIC
- 1.3. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ
- 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.5. PLANEJAMENT VIGENT
- 1.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ
- 1.7. QUADRE DE SUPERFÍCIES
- 1.8. MEMÒRIA AMBIENTAL
- 1.9. MEMÒRIA SOCIAL
- 1.10. IDENTITAT PROPIETARIS O TITULARS DELS DRETS REALS
- 1.11. AVALUACIÓ ECONÒMICA
- 1.12. PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA
- 1.13. MEMÒRIA DEL POUM. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

### 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### 3. ANNEXOS

1. DOCUMENT DE DONACIÓ
2. CONVENI DE DONACIÓ
3. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS
4. FITXES DEL CADASTRE
5. FIXA JUSTIFICATIVA PRECISIÓ SISTEMES D'ESPAIS LLIURES. POUM DE ROSES
6. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
7. FITXA POUM RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS
8. FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS (Aprovat provisionalment, per segona vegada, pel Ple de l'Ajuntament del dia 22.12.2014)

### 4. PLÀNOLS

1. SITUACIÓ
2. EMPLAÇAMENT ORTOFOTOMAPA
3. TOPOGRÀFIC
4. ESTRUCTURA PROPIETAT
5. PLANEJAMENT VIGENT SEGONS POUM
6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ
7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
8. PROPOSTA D'ORDENACIÓ INDICATIVA







**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## 1. MEMÒRIA



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat



## 1. MEMÒRIA

### 1.1. ANTECEDENTS

Amb data 31 d'octubre de 2014 i RE 16653/14, Oriol Martí Bagué, propietari d'una finca ubicada a l'avinguda de Rhode, 209-221, en el nucli de la vila de Roses, fa una proposta a l'Ajuntament de Roses de donar una part d'aquesta finca.

Aquesta proposta de donació comporta la condició que l'Ajuntament destini el terreny, preferentment a jardí urbà d'ús públic, i parcialment a equipament públic amb una edificació destinada a sala d'exposicions i activitats educatives i culturals de l'àmbit local, respectuosa amb l'entorn del Mas de les Figueres.

Per altra banda, en el punt cinquè de l'esmentat document, Oriol Martí Bagué, condiciona la donació a què *"el terreny que es cedeix està qualificat actualment com a edificació i jardí protegit privat. Per tant, l'Ajuntament farà l'oportuna segregació i canvi de qualificació, passant a ser equipament i jardí protegit públic"*.

(Veure [annex 1](#): Document de cessió).

### 1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM. INTERÈS PÚBLIC

La possibilitat de destinar parcialment la finca actual, de titularitat privada, a Sistema d'espais lliures, significarà obtenir un espai amb una qualitat urbana important en el front de mar del municipi. Si analitzem el casc antic i eixamples (des de la Ciutadella fins al port), només hi ha dos espais lliures en la façana construïda: la plaça de Catalunya i la plaça de Sant Pere, en aproximadament un quilòmetre de longitud. Aquest espai vindrà a reforçar els esmentats llocs de trobada, de gran valor social, ja que són el contrapunt del passeig front de mar i a l'altra banda del carrer. Un espai d'aquestes característiques incrementa la relació i permeabilitat del front de mar amb la part construïda de la vila, i més si s'hi preveu l'equipament soci-cultural proposat.

Val a dir que l'increment de sòl lliure públic en aquesta zona millora la proporció d'aquest estàndard sobre el sostre d'ús residencial en l'àmbit del casc antic i eixamples, que és la zona més densa i de major població de primera residència de Roses.

Per altra banda, destinar els 2.066 m<sup>2</sup> a sistema d'espais lliures en l'àmbit del bé protegit, farà més comprensible la història del Mas de les Figueres, ja que incrementarà la seva visibilitat i la comprensió de la masia a la façana marítima del poble, un espai i un ús de gran valor paisatgístic i etnogràfic.

El terreny al voltant de la masia no es conserva amb els usos primitius sinó com a espai enjardinat d'ús privat, però és important per preservar la protecció del mas i les visuals de l'edifici, la qual cosa no es perdrà, al contrari, es potenciarà amb el destí de part del jardí com a espai d'ús públic.



El nou espai públic tindrà la condició d'espai enjardinat. Es conservaran sempre que sigui possible, les espècies vegetals autòctones existents i es substituiran les espècies no autòctones com els eucaliptus que perjudiquen les instal·lacions soterrades i exigeixen un gran consum d'aigua per altres xeròfiles i adaptades al clima mediterrani costaner.

### 1.3. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ

La legislació vigent es regula pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de juny però el qual es regula el Text Refós de la Llei del Sòl estatal. El decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial que desplega la Llei d'urbanisme i el Decret legislatiu 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 i 97 de la Llei d'Urbanisme.

Per poder destinar el sòl de la donació a Sistema d'espais lliures i a equipament comunitari d'ús social i cultural, es modifica puntualment el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), ja que el destí actual dels terrenys objectes d'aquesta modificació és de zona enjardinada al servei de l'edifici principal, que és el Mas de les Figueres.

En la tramitació de l'esmentada modificació s'haurà de sol·licitar informe al Departament de Costes i de Cultura de la Generalitat de Catalunya i al Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient de l'Estat (magrama). Aquests informes són vinculants i es poden sol·licitar una vegada l'Ajuntament hagi aprovat inicialment la modificació puntual del POUM. Quan es disposi d'aquests informes, hagi finalitat el període d'informació pública i el termini per presentar al·legacions, es podrà aprovar el document provisionalment. L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

- Situació: avinguda de Rhode, 209-221
- Titular: Josep Oriol Martí Bagué
- Finca: 36.854 de Roses, segons Registre de la Propietat núm. 1 de Roses.
- Superfície registral: 5.474 m<sup>2</sup>  
(Veure annex 2)
- Referència cadastral: 4988209
- Superfície cadastral: 5.344 m<sup>2</sup>
- Superfície sobre plànol cartogràfic: 5.342 m<sup>2</sup>





## 1.5. PLANEJAMENT VIGENT

La seva qualificació urbanística és d' *11a, Edificis i jardins protegits, subzona a*. La regulació detallada d'aquesta zona està als articles 223 a 225 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses:

### ***Subsecció 11. Edificis i jardins privats protegits (clau 11)***

#### ***Article 223. Definició i objecte***

*Són aquelles edificacions que conjuntament amb les zones enjardinades, pel seu valor, el Pla propugna la seva conservació i millora.*

#### ***Article 224. Subzones***

*Es defineixen dues subzones:*

*Subzona 11a: Edificacions de valor històric/artístic*

*Subzona 11b: Altres conjunts enjardinats*

#### ***Article 225. Subzona 11a***

##### *1. Definició*

*Comprèn aquelles edificacions de gran valor històric i/o artístic que, conjuntament amb els seus elements auxiliars i zones enjardinades, són objecte d'especial protecció del Pla.*

##### *2. Obres permeses*

- 2.1. Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, si bé es permet, mitjançant obres de restauració o millora, augmentar, per una sola vegada, el volum amb una edificabilitat del 0,05 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> terreny, sempre que no es desvirtui el caràcter de l'edifici o dels jardins. Aquest augment de volum podrà ser discontinu.*
- 2.2. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, prèvia sol·licitud de llicència, en la que es justificarà l'abast de l'obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.*
- 2.3. Les plantes soterrani no superaran el perímetre de la nova edificació projectada.*
- 2.4. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc, total o parcial, de les edificacions, principal o auxiliars, existents en aquesta zona. Tampoc es concedirà per a la tala dels arbres o espècies vegetals existents als jardins.*

Per altra banda, el Mas de les Figueres està inclòs en la relació de béns protegits (88) del POUM:

***“Notícia històrica:*** *Aquesta masia és un edifici en molt bon estat de conservació en el qual les intervencions realitzades han respectat escrupolosament l'aspecte, sobretot extern, de l'edifici. Malgrat l'existència de diversos edificis construïts a les proximitats de la masia que desmereixen el que podria ser la configuració d'aquesta part de la façana marítima del poble, el que es conserva (edifici i terreny al voltant) constitueix un espai de gran valor paisatgístic i etnogràfic.*

*De l'any 1566 hi ha un document que parla del celler del mas de les Figueres. A principis del segle XVIII (1715) es realitzen obres d'ampliació del mas que porten a donar-li la forma amb que ha arribat fins avui.*



*L'any 1785 té lloc la plantació de les figueres que van provocar el canvi de nom de la masia, abandonant-se l'antiga denominació de mas Pedro.*

*A principi dels 70 del segle passat, s'urbanitza una part de la propietat (a l'oest, la carretera de Montjoi; a l'est, el mar; al nord, aproximadament, el carrer de Lluís Companys; i al sud, la muntanya de Puig Rom) per part de Juan Martí Vilanova.*

**Descripció:** *Masia situada al nucli urbà, davant de la platja de la Perola. Conserva l'estructura arquitectònica original, si bé els espais interiors han estat adaptats a les necessitats actuals dels ocupants. Les reformes han afectat el mínim la distribució. L'aspecte exterior ha estat respectat al màxim.*

*Es tracta d'un edifici de planta complexa, format per diferents cossos construïts en èpoques successives. La façana principal dona a ponent, de cares al mar. La part de tramuntana de l'edifici principal és la casa dels masovers, situada a la primera planta i a la qual s'accedeix per una escala de dos trams i replà superior. A l'interior, com és habitual a les masies, el primer àmbit en entrar és la cuina. Aquí, tot i les reformes, es conserva la gran llar de foc i el forn del pa. Les habitacions, al fons, es reparteixen al voltant d'un àmbit distribuïdor. A la planta baixa hi ha l'estable i la quadra. Al primer dels esmentats s'entra per una porta oberta a la façana de tramuntana i, al segon, per una porta d'arc de mig punt situada sota l'escala exterior. També a tramuntana, a pocs metres de l'edifici principal, hi ha dos coberts (possiblement el paller i el corral). També es conserva el pou.*

*L'espai central de la masia és ocupada per una mena de pati que antigament havia servit per tancar-hi els animals. Finalment, a migdia, hi ha el celler. Aquesta part de la masia és la més antiga. Es tracta d'un cos de planta rectangular cobert amb volta de canó. Les parets fan 1,5 m de gruix. Encara s'hi conserva l'encanyissat interior. A la paret de migdia hi ha cinc espitlleres. Actualment, a l'interior, hi ha unes 8 botes de grans dimensions i la tina d'obra. La part superior del celler està ocupada per l'habitatge de la família propietària i va ser construïda amb posterioritat.*

*Al principi, la masia estava formada pel celler i una casa de planta baixa situada a tramuntana. Per documentació en poder dels propietaris, el celler devia ser del segle XVI. La construcció de les estances superiors del celler i la casa dels masovers dataria de principis del segle XVIII."*

El Pla especial del catàleg de béns aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 31 de març de 2014 i pendent d'aprovació definitiva, afegeix:

*"Objectes de protecció: La distribució volumètrica exterior així com diferents elements constructius que configuren l'aspecte extern (finestres, eixida, portals, espitlleres, etc).*

*Elements constructius estructurals de l'interior, com voltes de pedra.*

*S'admeten aplicacions amb les limitacions que s'estableixen en els paràmetres de la clau que li correspon al POUM.*

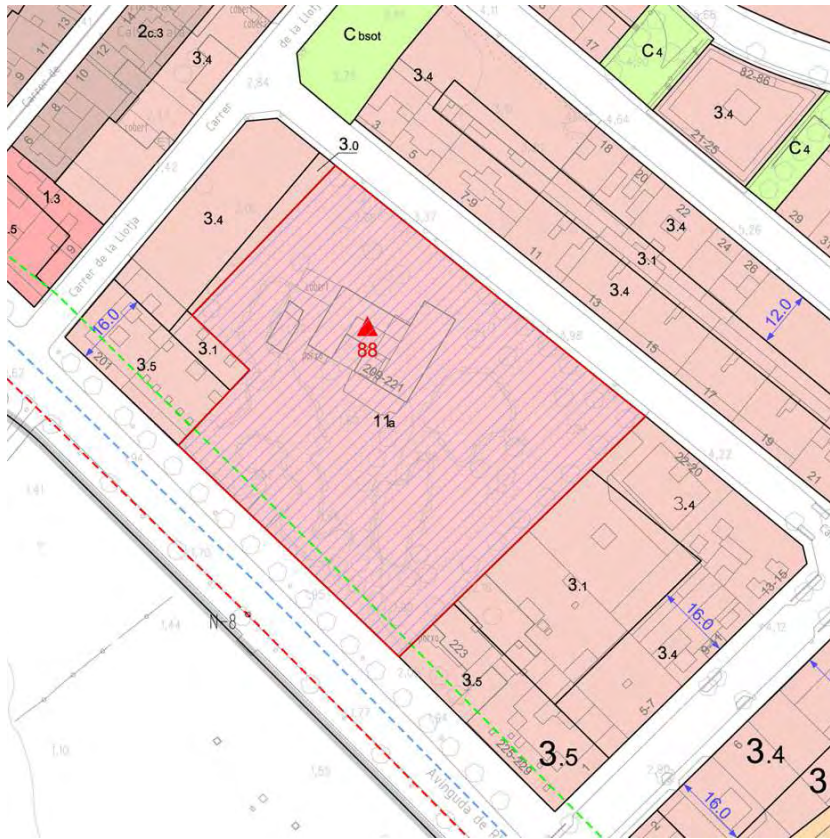
*Els nous volums hauran de respectar el caràcter original de l'edificació.*

*S'hauran de respectar les determinacions dels articles 223, 224 i 225 del POUM.*

*Les intervencions que afectin els objectes de protecció i les ampliacions, si són possibles, necessitaran, previ l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres, l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (Comissió Territorial de Patrimoni) amb caràcter preceptiu i vinculant.*

*Aquest element es troba situat en la zona d'influència de costes per la qual cosa s'estarà al que disposa la normativa de Costes. Plànol IV"*





PLANEJAMENT VIGENT

## 1.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

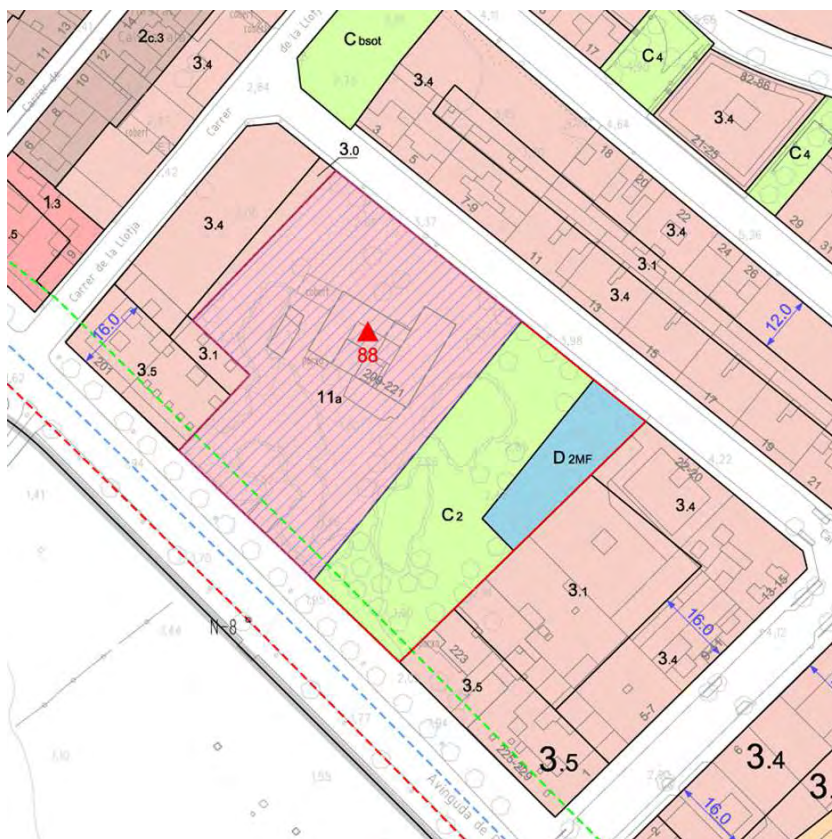
De la finca matriu es segrega una parcel·la, de forma lleugerament trapezoïdal, amb un front de 25 m a l'avinguda de Rhode i de 33,50 m de façana al carrer dels Pescadors, amb un total de 2.066 m<sup>2</sup> de superfície, i una profunditat mitjana d'uns 70 ml, segons descripció de la donació per a ús públic.

Es qualifica de sistema d'espais lliures, subsistema de jardins (clau C<sub>2</sub>). Li són d'aplicació els articles del 28 al 33 de la normativa del POUM.

A l'interior d'aquesta superfície es delimita un espai de forma trapezoïdal de 445 m<sup>2</sup> de superfície amb front de 14 m al carrer dels Pescadors, amb la finalitat d'inquibir un edifici per a ús cultural amb una superfície màxima de 267 m<sup>2</sup> en planta baixa. Es qualifica de sistema d'equipaments comunitaris per a ús social i cultural, clau D<sub>2MF</sub>.

Li són d'aplicació els articles 43 i 45 de la normativa del POUM.

La vila guanya, d'aquesta manera, un espai públic enjardinat de gran qualitat i un equipament dotacional en front de mar que afavoreix la relació, la permeabilitat i la comunicació entre el teixit urbà i el front marítim.



PROPOSTA D'ORDENACIÓ

## 1.7. QUADRE DE SUPERFÍCIES

### Finca inicial:

Superfície: 5.342 m<sup>2</sup>  
Zonificació: Clau 11a (Edificis i jardins privats protegits. Edificacions de valors històric-artístic)

### Finques resultants:

Superfície: 3.276 m<sup>2</sup>  
Zonificació: Clau 11a (Edificis i jardins privats protegits. Edificacions de valors històric-artístic)

Superfície: 1.621 m<sup>2</sup>  
Zonificació: Clau C2 (Sistema d'espais lliures. Subsistema de parcs i jardins)

Superfície: 445 m<sup>2</sup>  
Zonificació: Clau D2MF (Sistema d'equipaments comunitaris. Ús social i cultural. Mas de les Figueres)

## 1.8. MEMÒRIA AMBIENTAL

Per les característiques de la present modificació i als efectes del que preveu a l'article 118.c del Reglament de la Llei d'urbanisme, es considera que no es produeix repercussió ambiental en les noves precisions i, en aquest sentit, no s'hi incorpora l'informe ambiental ni l'estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.

No cal dir que representa una notable millora ambiental i que incrementa el còmput d'espais lliures i de dotacions en sòl urbà.

## 1.9. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no afecta les previsions del número d'habitatges que figuren en el POUM.

## 1.10. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS

L'article 99.1.a) del TRLLU, estableix que, al comportar una transformació dels usos establerts anteriorment, aquest document de modificació puntual del POUM, ha d'especificar la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, per la qual cosa s'incorpora a l'annex 3, certificació expedida per Sra. Maria Pilar Domínguez Perelló, Registradora de la propietat de



Roses n.1 de la finca registral 36854 on s'acredita que el títol de propietat dels últims 5 anys és el Sr. Josep Oriol Martí Bagué per entrega de llegat en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Gabriel Suau Roselló, el 29 d'abril de 2010. Anteriorment la propietat era dels germans Martí Bagué.

### 1.11. AVALUACIÓ ECONÒMICA

- El sòl de la finca cadastral 4988209 amb una superfície, de 5.344 m<sup>2</sup>, es valora, actualment, en 483.120,362 €.
- La donació de 2.066 m<sup>2</sup> de superfície, representa un 38,66 % de la superfície total de la finca, que passarà a formar part del patrimoni local.
- L'impost de béns immobles que suporta la propietat és de 4.170,76 €, calculat per repercussió de l'edificabilitat.
- Pel que fa a la despesa econòmica que haurà de suportar l'administració per assolir els objectius de la modificació proposada, es desglossa en dues fases:

#### a) Execució de la urbanització de l'espai lliure.

L'enjardinament i la urbanització de l'espai destinat a zona verda es valora, segons les tarifes del Col·legi oficial d'arquitectes de Catalunya (COAC) de l'any 2015 en:

Mb= 486 €

Superfície C<sub>1</sub>: 1.799 m<sup>2</sup> = 1.621 m<sup>2</sup> + (445-267) m<sup>2</sup>

Pressupost execució material (PEM): 1.799 m<sup>2</sup> x (486 € x 1 x 0,30 x 0,95 x 0,50) = 124.590 €

El càlcul de les despeses corresponents als honoraris professionals, taxes i assegurances, es valoren en un màxim de 15% sobre el pressupost d'execució material anterior, que fa un import de 18.688 €.

Pressupost d'execució material (PEM) total : 124.590 € + 18.688 € = 143.278 €

Aquesta despesa es preveu executar-la en un termini de 3 anys des de la publicació d'aquesta modificació.

#### b) Construcció de l'equipament.

Superfície màxima (PB) Planta baixa: 267 m<sup>2</sup>

Superfície màxima (PS) Planta soterrani: 267 m<sup>2</sup>

Segons tarifes orientatives del COAC el pressupost d'execució material és:

PB: 486 € x 1,10 x 1 x 2,60 x 0,95= 1.320 €/m<sup>2</sup>

V<sub>1</sub> = 267 m<sup>2</sup> x 1.320 €/m<sup>2</sup> = 352.440 €

PS: 486 € x 1,10 x 1 x 1,20 x 0,95= 609 €/m<sup>2</sup>





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

$$V_2 = 267 \text{ m}^2 \times 609 \text{ €/m}^2 = 162.603 \text{ €}$$

$$\text{Valoració prevista PEM} = 352.440 \text{ € (V}_1\text{)} + 162.603 \text{ € (V}_2\text{)} = 515.043 \text{ €}$$

El càlcul de les despeses corresponents als honoraris professionals, taxes i assegurances, es valoren en un màxim de 15% sobre el pressupost d'execució material anterior, que fa un import de 77.256 €.

Pressupost d'execució material (PEM) total : 515.043 € + 77.256 € = 592.299 €

Aquesta despesa es preveu executar-la en un termini de 6 anys des de la publicació d'aquesta modificació.

- La valoració total de les obres d'urbanització de l'espai lliure i de construcció de l'equipament, es valora en **735.577 €**. És una despesa assumible i en benefici de l'interès general.

- Suposa una millora qualitativa per l'interès general (vid. Apartat 1.2 d'aquesta Memòria) al possibilitar destinar 1.621 m<sup>2</sup> a sòl a espai lliure públic en una zona urbana (façana marítima del municipi) densament construïda i poblada, amb una qualitat urbana important a l'àmbit del casc antic. Reforçarà el valor social d'aquest espai que incrementarà la relació i la permeabilitat del front de mar amb la part construïda de la vila i més, tenint en compte que es preveu la construcció d'un equipament social i cultural. Incrementarà també, la visibilitat de bé protegit que és el Mas de les Figueres, de gran valor paisatgístic i etnogràfic.

- També és una millora quantitativa perquè suposa un increment de patrimoni de sòl públic i d'equipaments del municipi.

## 1.12. PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA

El programa d'actuació és el següent:

- 4 anys per urbanitzar l'espai lliure públic.
- 8 anys per a la construcció de l'equipament públic.

## 1.13. MEMÒRIA DEL POUM. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

L'apartat 1.22 "Justificació de la previsió de sòl per a sistemes d'espais lineals" del document 1 – Memòria del POUM de Roses, assenyalava una superfície actual en sòl urbà no sectoritzat de 255.700 m<sup>2</sup> de sòl, segons previsions del POUM.

Aquesta superfície s'incrementa en 1.621 m<sup>2</sup>, essent, per tant, la superfície resultant final de 257.321 m<sup>2</sup> de sòl destinat a sistemes generals d'espais lliures en sòl urbà no sectoritzat.



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat







**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## 2. NORMES URBANÍSTIQUES



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat



## 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### Art. 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual de POUM i de definició de les condicions d'edificació i usos de la parcel·la cadastral 4988209 ubicada a l'avinguda de Rhode, 209-221.

### Art. 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquesta modificació s'assenyala gràficament als plànols amb una superfície total de 5.342 m<sup>2</sup>.

### Art. 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses, l'administració i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions del Pla; per tant, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla.

### Art. 4. Vigència

Segons l'article 5 de les Normes urbanístiques del POUM la vigència d'aquesta modificació s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

### Art. 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les Normes urbanístiques del POUM els documents d'aquesta modificació s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el POUM de Roses.

### Art. 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació



#### Art. 7. Classificació del sòl

La classificació en l'àmbit de la modificació es correspon a la del sòl urbà consolidat.

#### Art. 8. Qualificació

La modificació puntual qualifica l'àmbit de la modificació en les següents zones:

- Zonificació: Clau 11a (Edificis i jardins privats protegits. Edificacions de valor històric-artístic)
- Zonificació: Clau C<sub>2</sub> (Sistema d'espais lliures. Subsistema de parcs i jardins)
- Zonificació: Clau D<sub>2MF</sub> (Sistema d'equipaments comunitaris. Ús social i cultural. Mas de les Figueres)

#### Art. 9. Condicions de l'edificació: zonificació 11a, jardins històrics

Li és d'aplicació l'article 225. Subzona 11a de la normativa del POUM.

#### Art. 10. Condicions de l'edificació: zonificació C<sub>2</sub> jardí urbà

Li és d'aplicació els articles del 31 al 33 de la normativa del POUM.

#### Art. 11. Condicions de l'edificació: zonificació D<sub>2MF</sub>

Li són d'aplicació, amb caràcter general, els articles del 13 al 20, Capítol I (Disposicions generals) del Títol III (Regulació dels sistemes) de les Normes urbanístiques del POUM i, amb caràcter específic els articles 43 i 45 relatius al sistema d'equipaments comunitaris, clau D, ús social i cultural D2.

La proposta de modificació puntual del POUM, consisteix en afegir un nou apartat a l'article 45 de les normes urbanístiques amb el següent redactat:

- Edificabilitat ..... 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (màxim 267 m<sup>2</sup>s)
- Ocupació ..... 60% en PB i Psoterrani (màxim 267 m<sup>2</sup>)
- Posició de l'edificació
  - A l'indars ..... adossada
  - A vials ..... lliure
  - A zona C<sub>2</sub> jardí urbà ..... lliure
- Nombre de plantes ..... Pbaixa
- Alçada màxima ..... 3,80 m
- Usos planta baixa i planta soterrani ..... Article 45 normativa POUM
- Altres determinacions:

- A. L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat amb continuïtat amb el de la zona C<sub>2</sub> – jardí urbà -.





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

- B. L'ocupació en planta soterrani no pot superar l'ocupació de l'edificació en planta baixa.

Àrea d'Urbanisme

Carles Victoria Planas

arquitecte cap del departament de planejament i execució urbanística

Roses, abril de 2015



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

### 3. ANNEXOS



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat







**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

### 3. ANNEXOS

1. DOCUMENT DE DONACIÓ
2. CONVENI DE DONACIÓ
3. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS
4. FITXES DEL CADASTRE
5. FIXA JUSTIFICATIVA PRECISIÓ SISTEMES D'ESPAIS LLIURES. POUM DE ROSES
6. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
7. FITXA POUM RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS (vigent)
8. FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLET DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS (Aprovat provisionalment, per segona vegada, pel Ple de l'Ajuntament del dia 22.12.2014)



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## ANNEX 1: DOCUMENT DE DONACIÓ



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat



Assumpte: Donació



### IL·LUSTRÍSSIMA SENYORA

En **Josep Oriol Martí Bagué**, major d'edat, casat, advocat, amb NIF nº 37 256 915-C i amb domicili a efectes de notificacions al carrer Travessera de Gràcia nº 30, 4art - C de Barcelona (08021), actuant en nom i interès propi, davant aquest ajuntament compareix i com millor procedeix en dret,

#### DIU:

1er. Que el signant és ple propietari de la finca d'aquest terme municipal: "Heretat del quadrat del Mas de les Figueres, amb casa – mas, composta de baixos i primer pis, amb cabanya, corral, paller i celler i d'unes terres annexes, part hort i part secà"; ocupa una superfície aproximada de cinquanta-quatre àrees, setanta-quatre centiàrees.

Li pertany l'esmentada finca per el títol de successió "mortis causa" i concretament pel títol de llegat. Consta degudament inscrita en el Registre de la Propietat nº 1 de Roses, finca nº 36.854

2on. Actualment l'esmentada finca està situada a l'Avinguda de Rhode nº 209-221, amb la referència cadastral nº 4988209EG1748N0001XD i, segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tota la finca està qualificada com "Edifici i jardí privat protegit" (clau 11 a) i consta a la pàgina 88 de la "Relació de béns protegits"

3er. El signant considera que pot ser beneficiós per la nostra estimada Roses tenir un petit espai públic verd, un jardí urbà, on les persones puguin gaudir de descans i esbarjo.

Si, a més a més, aquest espai, està front a la mar, esdevé un espai més valuós i permet a la vila de Roses i a tots els seus habitants donar un petit pas endavant en la millora de la qualitat de vida

4rt. En aquests sentit, fa la proposta de fer DONACIÓ a l'Ajuntament de Roses d'una parcel·la de terreny situada entre els carrers de l'Avinguda Rhode i Pescadors, d'una superfície aproximada de dos mil cent trenta metres quadrats (2.130, m2); té una forma de trapezi irregular i s'adjunta un plànol per major claredat

5é. Tenint en compte que la finalitat bàsica de la donació és pel gaudi de totes les persones i detreure l'esmentat solar de la especulació urbanística, l'ajuntament, amb caràcter excepcional, només podrà edificar una petita part de la parcel·la, en planta baixa, per destinar-la a ús públic de l'equipament que cregui més necessari per la vila, recomanant el donant que aquesta edificació sigui destinada

preferentment a sala d'exposicions temporals i activitats educatives i culturals, preferentment locals.

Així mateix es recomana que l'esmentada edificació respecti l'entorn del Mas de les Figueres que és valuós preservar per les seves característiques arquitectòniques i històriques.

6é. Per tots aquest motius el signant proposa la **DONACIÓ PERPETUA I GRATUÏTA** a l'Ajuntament de Roses de la parcel·la esmentada i especificada en el plànol annex. Aquesta donació està condicionada, al compliment estricte de les següents,

#### CONDICIONS:

**PRIMERA.** El terreny serà destinat preferentment a jardí urbà d'ús públic i subsidiària i parcialment a equipament públic, per la qual cosa, ni serà destinat a zona d'aparcaments ni a qualsevol altra ús diferent a l'esmentat. Com a jardí urbà, l'ajuntament tindrà plena llibertat de determinar l'arbrat i resta de mobiliari urbà, així com l'ús d'aquest espai, si bé el donant recomana que predominin les plantes i arbres autòctons de l'Empordà i de la Mediterrània. Recomana que no es faci el que actualment es defineix com "plaça dura".

**SEGONA.** Si l'ajuntament ho creu convenient, el terreny només podrà ser edificat parcialment, amb una alçada de planta baixa i una superfície aproximada de 250 a 270 metres quadrats, per ser destinada a equipaments d'ús públic, recomanant que l'esmentada edificació, en cas de que es faci, estigui situada tocant al carrer Pescadors per no malmetre el jardí urbà en front de la mar, finalitat bàsica de la donació. Lògicament si es considera necessari l'aprofitament parcial de la planta soterrani per tenir més espai d'equipament, s'autoritza dit aprofitament addicional en planta soterrani.

**TERCERA.** L'ajuntament farà, al seu càrrec, la tanca de separació de la finca que se segrega, prèviament pactada amb el donant per donar harmonia i continuïtat al conjunt de l'espai Mas de les Figueres. Prèviament a l'aixecament de la tanca, l'ajuntament farà un plànol topogràfic de tota la finca per determinar amb exactitud el terreny que es dona a l'ajuntament.

**QUARTA.** L'ajuntament es farà càrrec, a partir del moment de l'acceptació de la donació, de totes les despeses, impostos, taxes i arbitris que es meritin corresponents al terreny que es dona.

**CINQUENA.** El terreny que es cedeix està qualificat actualment com a "edificació i jardí protegit privat". Per tant l'ajuntament farà la oportuna segregació i canvi de qualificació, passant a ser "equipament i jardí protegit públic".

**SISENA.** Qualsevol altra canvi de qualificació diferent a l'esmentat comportarà la reversió immediata al propietari donant i / o als seus hereus, donat que, el canvi de qualificació, determinarà la pèrdua de la finalitat bàsica de la donació.

En aquest cas, la reversió del terreny al donant o als seus hereus no comportarà l'abonament de cap preu ni contraprestació, entenent-se que les despeses fetes per l'ajuntament han estat per l'ús públic i gaudi d'aquest espai durant tot aquest temps.

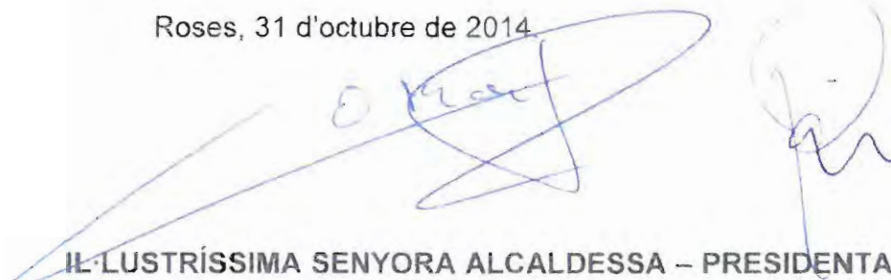
SETENA. L'escriptura pública de donació així com les condicions de la donació s'inscriuran al Registre de la Propietat als efectes legals pertinents

Per tot això **DEMANA:**

**1er.** Que tingui per presentat aquest escrit amb el documents adjunts i els accepti.

**2on.** Que tingui per feta la proposta de donació perpètua i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Roses amb les condicions esmentades i, després dels tràmits legals pertinents, accepti la donació, en cas de que la consideren beneficiosa pels interessos de la vila de Roses.

Roses, 31 d'octubre de 2014.



**IL·LUSTRÍSSIMA SENYORA ALCALDESSA – PRESIDENTA DE L'AJUNTAMENT DE ROSES (GIRONA).**

**Ajuntament de Roses**  
URBANISME

DOMINI D'UNA PARCEL·LA DE LA FINCA  
DEL MAS DE LES FLORES

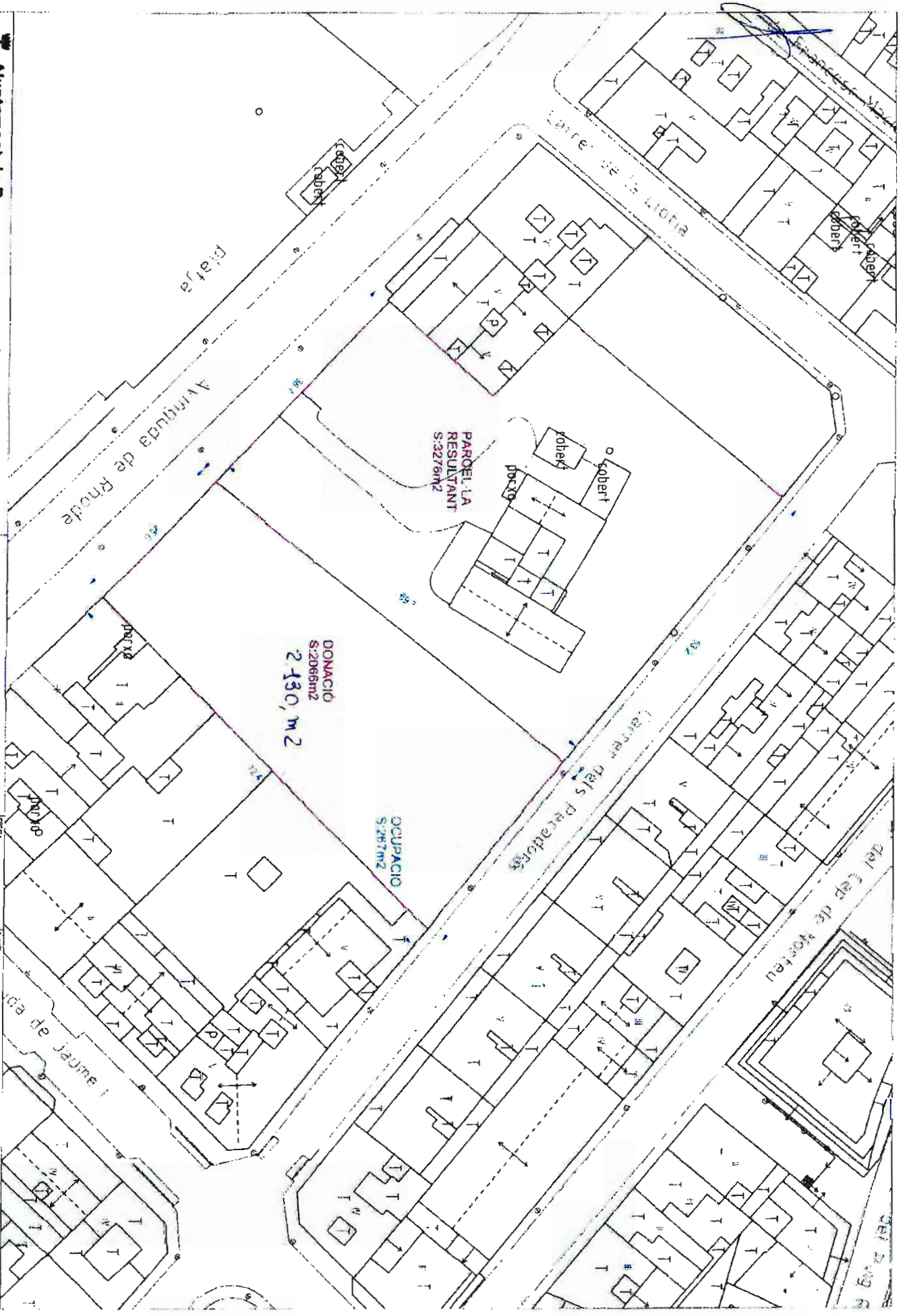
PLÀN DE RECONSTRUCCIÓ DEL MAS DE LES FLORES

ESCALA  
1:1000

PLÀN

PROPOSTA ACOPIADA

DATA: 09/04/2015  
AUTORIA: [illegible]  
NÚMERO: 8







**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## ANNEX 2: CONVENI DE DONACIÓ



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## CONVENI DE DONACIÓ A TÍTOL GRATUÏT DE LA PORCIÓ DE TERRENY DE 2.066 M<sup>2</sup> DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA DE RHODE, 209-221

Reunits a 12, de gener de 2015

D'una banda, l'Ajuntament de Roses, representat per l'alcaldesa presidenta, Montse Mindan i Cortada amb NIF 46121008M, amb domicili a la plaça de Catalunya, 12-13 – 17480 Roses, que actua en l'exercici del seu càrrec, d'acord amb les facultats de representació que li atorga la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, assistida per Francisco L. Muñoz Cameo, secretari general de l'Ajuntament de Roses,

I d'altra banda, Josep Oriol Martí Bagué, major d'edat, amb NIF 37256915C, amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer de la Travessera de Gràcia, 30, 4r C – 08021 Barcelona.

Ambdues parts es reconeixen la mútua capacitat necessària per a la signatura del present conveni i

### EXPOSEN

**PRIMER.-** Que Josep Oriol Martí Bagué és propietari de ple domini de la finca situada a l'avinguda de Rhode, 209-221, amb la següent descripció Registral:

“Rústica: Heredad conocida por “El quadrat del Mas de les Figueres”, sita en el término municipal de Roses, provincia de Girona, avinguda de Rhode, doscientos veintiuño, procedente del denominado “Mas de les Figueres”, cuya casa manso se compone de bajos y primer piso, con cabaña, corral, pajar y bodega, ocupando en junto un área de trescientos doce metros, cincuenta decímetros, noventa y cuatro centímetros, -y una superficie construida según catastro de ochocientos setenta y ocho metros cuadrados, cuyo año de construcción según dicho Servicio data de 1900- que con sus tierras anejas, parte huerto y parte secano, ocupa una superficie de CINCUENTA Y CUATRO áreas, SETENTA y CUATRO centiáreas. Linda: Oeste, solar número 6 de la calle de La Llotja; al Norte, calle dels Pescadors, números 6 a 18; al Este, parte inmueble número 223 de la avinguda de Rhode, de María Rosa Andreu Martí, parte inmueble número 7 de la avinguda de Jaume I, de María Cervera Jofre y parte inmueble número 20 de la calle dels Pescadors de la comunidad de propietarios; y Sur, avinguda de Rhode”.

Si bé, segons recent medició sobre plànol cartogràfic la finca mesura 5.342 m<sup>2</sup>.

Càrregues i arrendaments:

- 1) Servitud de pas i utilització d'aigües constituïda sobre la finca 1393, obrant al foli 235 tornat del tom 538, predi sirvent, a favor de finca de l'Estat, registral 2243, predi dominant, obrant al foli 89 del tom 1213, predi dominant; en escriptura autoritzada el 26 de febrer de



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat



**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

1901, pel Notari de Girona, Ramon Forni Bellet, que va motivar la inscripció 2<sup>a</sup> del predi dominant, al foli 89 tornat del llibre 46 de Roses, tom 1213.

- 2) Afecta, durant 5 anys, al pagament de la/es liquidació/ns que, en el seu cas, es pugui/n practicar per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, segons nota de data 09/06/2010, al marge de la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 36854, al foli 52 del tom 3129, llibre 727 de Roses.
- 3) Afecta, durant cinc anys, al pagament de la/es liquidació/ns que, en el seu cas, es pugui/n practicar per l'Impost de Successions i Donacions, segons nota de data 09/06/2010, al marge de la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 36854, al foli 52 del tom 3129, llibre 727 de Roses.

Inscripció Registral:

Inscrita al Registre de la Propietat de Roses, al foli 52 del tom 3129, llibre 727 de Roses, finca núm. 36854 i, segons el Registre amb referència cadastral:4988209/EG1748N/0001/XD.

**SEGON.-** És voluntat de Josep Oriol Martí Bagué, en endavant donant, fer donació a títol gratuït a l'Ajuntament de Roses d'una porció de 2.066 m<sup>2</sup>, aproximadament, a segregar de la finca de la seva propietat descrita a l'expositiu anterior, amb la finalitat bàsica que es converteixi en jardí públic i de treure'l de l'especulació urbanística.

**TERCER.-** L'objecte d'aquest conveni és establir les condicions de l'esmentada donació.

Als efectes de portar a terme l'actuació que es pretén, les citades parts, posades prèviament d'acord, adopten les següents

### ESTIPULACIONS

**PRIMERA.-** El donant segrega de la finca de la seva propietat la següent porció amb la finalitat de donar-la gratuïtament a l'Ajuntament de Roses, perquè la destini, preferentment, a jardí urbà d'ús públic i subsidiària i parcialment a equipament públic.

La descripció de la porció segregada és la següent:

Rústica - Porció de finca coneguda com a Mas de les Figueres, situada en el terme municipal de Roses, avinguda de Rhode, número 221, de forma de trapezi irregular, de superfície 2.066 m<sup>2</sup>. Limita: Oest, amb resta de finca matriu; al Nord, amb carrer dels Pescadors; a l'Est, part amb immoble número 223 de l'avinguda de Rhode, part immoble número 7 de l'avinguda de Jaume I, i part immoble número 20 del carrer dels Pescadors; i Sud, avinguda de Rhode.

La valoració de la porció de finca segregada objecte de la donació és de 289.501,69 euros, quantitat resultant de la part proporcional del valor del sòl cadastral de la finca objecte de la donació i multiplicada pel coeficient corrector de l'1,5, fixat per aquest terme municipal.



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat

Una vegada efectuada aquesta segregació, la resta de la finca matriu queda reduïda a una superfície de 3.276 m<sup>2</sup>.

**SEGONA.-** Josep Oriol Martí Bagué, DÓNA gratuïtament a l'Ajuntament de Roses, representat en aquest acte per la seva alcaldessa presidenta, que **ACCEPTA** expressament en aquest acte, el ple domini de la finca segregada de 2.066 m<sup>2</sup>, descrita a l'estipulació anterior, amb la condició suspensiva establerta a l'estipulació tercera i amb les següents obligacions i recomanacions a complir per la Corporació donatària:

- La finca serà destinada preferentment a jardí urbà d'ús públic i subsidiària i parcialment a equipament públic, per la qual cosa, ni serà destinat a zona d'aparcaments ni a qualsevol altre ús diferent a l'esmentat. Com a jardí urbà, l'Ajuntament tindrà plena llibertat de determinar l'arbrat i resta de mobiliari urbà, així com l'ús d'aquest espai, si bé, el donant recomana que predominin les plantes i arbres autòctons de l'Empordà i de la Mediterrània. Recomana que no es faci el que actualment es defineix com a "plaça dura".

No obstant això, si l'Ajuntament ho creu convenient, el terreny només podrà ser edificat parcialment, amb una alçada de planta baixa i una superfície aproximada de 250 a 270 metres quadrats, per ser destinada a equipaments d'ús públic, recomanant el donant, que l'esmentada edificació, en cas de que es faci, estigui situada tocant al carrer dels Pescadors, per no malmetre el jardí urbà en front de la mar, finalitat bàsica de la donació. Lògicament, si es considera necessari, l'aprofitament parcial de la planta soterrani per tenir més espai d'equipament, s'autoritza dit aprofitament addicional en planta soterrani.

El donant recomana que aquesta edificació sigui destinada preferentment a sala d'exposicions temporals i activitats educatives i culturals, preferentment locals.

Així mateix, es recomana que l'esmentada edificació respecti l'entorn del Mas de les Figueres, que és valuós de preservar per les seves característiques arquitectòniques i històriques.

- L'Ajuntament realitzarà, al seu càrrec, la tanca de separació de la finca que se segrega, prèviament pactada amb el donant per donar harmonia i continuïtat al conjunt de l'espai Mas de les Figueres. Prèviament a l'aixecament de la tanca, l'Ajuntament farà un plànol topogràfic de tota la finca per determinar amb exactitud el terreny que es dóna a l'Ajuntament. La tanca s'executarà abans de que es realitzi el projecte d'urbanització de l'espai lliure, per tal d'aconseguir una composició formal adequada de la nova ordenació que es proposi. Les obligacions derivades de l'acceptació s'estimen en un import de 45.000 €, IVA inclòs.
- L'Ajuntament es farà càrrec, a partir del moment de l'acceptació de la donació, de totes les despeses, impostos, taxes i arbitris que es meritin corresponents al terreny que es dóna.
- L'Ajuntament haurà de formular i tramitar una modificació puntual del Pla d'ordenació





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

urbanística municipal (POUM) de Roses, amb la finalitat de qualificar la finca com a sistema general de jardí urbà d'ús públic i subsidiària i parcialment a equipament públic, d'acord amb la condició establerta al número 1 anterior. En aquesta modificació s'hauran de fixar els usos i concretar l'edificació màxima permesa d'aquests usos, sempre segons l'obligació prevista al número 1 anterior. La formulació de la modificació serà per compte i càrrec de l'Ajuntament.

**TERCERA.-** Qualsevol altre canvi de qualificació diferent a l'esmentat, comportarà la nul·litat de la present donació i determinarà reversió immediata al propietari donant i/o als seus hereus, atès que, el canvi de qualificació, determinarà la pèrdua de la finalitat bàsica de la donació.

En aquest cas, la reversió del terreny al donant o als seus hereus no comportarà l'abonament de cap preu ni contraprestació, entenent-se que les despeses fetes per l'Ajuntament han estat per l'ús públic i gaudi d'aquest espai durant tot aquest temps.

L'eficàcia d'aquesta cessió quedarà supeditada a l'aprovació definitiva de la modificació del POUM.

**QUARTA.-** El present document serà elevat a escriptura pública en el termini màxim de dos mesos a partir de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 6 del POUM, i l'eficàcia de l'aprovació quedarà condicionada a l'esmentat atorgament.

**CINQUENA.-** Totes les despeses notarials, registrals i fiscals seran de compte exclusiu de l'Ajuntament.

Perquè així hi consti, i en prova de conformitat, ho signen al lloc i data abans referenciat.

L'alcaldeessa presidenta  
Montse Mindan i Cortada

  
Josep Oriol Martí Bagué

El secretari general  
Francisco L. Muñoz Cameo



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat



**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## **ANNEX 3: IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS**



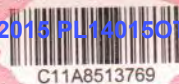
C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat







# CERTIFICACION



Sra. MARIA PILAR DOMINGUEZ PERELLO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE ROSES NUMERO U.

**CERTIFICO:** Que de l'exàmen del registre al meu càrrec, en RESULTA:

Finca número 36854 de ROSES

**DESCRIPCIO:** Que la finca que es certifica té, segons el Registre, la descripció següent:

"RUSTICA: HEREDAD conocida por "El cuadrado del Mas de las Figueres", sita en el término municipal de Roses, provincia de Girona, Avinguda de Rhode, doscientos veintiuno, procedente del denominado "Mas de las Figueres", cuya casa manso se compone de bajos y primer piso, con cabaña, corral, pajar y bodega, ocupando en junto un área de trescientos doce metros, cincuenta decímetros, noventa y cuatro centímetros, -y una superficie construida según Catastro de ochocientos setenta y ocho metros cuadrados, cuyo año de construcción según dicho Servicio data de 1900- que con sus tierras anejas, parte huerto y parte secano, ocupa una superficie de CINCUENTA Y CUATRO áreas, SETENTA Y CUATRO centiáreas. LINDA: Oeste, solar número 6 de la calle La Llotja, propiedad de los hermanos Martí Bagué; al Norte, calle Pescadores, números 6 a 18; al Este, parte inmueble número 223 de la Avinguda Rhode, de María Rosa Andreu Martí, parte inmueble número 7 de la Avinguda Jaume I, de María Cervera Jofre y parte inmueble número 20 de la calle Pescadors de comunidad de propietarios; y Sur, Avinguda de Rhode."  
REFERENCIA CADASTRAL: 4988209/EG1748N/0001/XD  
NUMERO IDUFIR 17019000402929

**TITOL:**

JOSEP ORIOL MARTI BAGUE, amb NIF. 37.256.915-C, va adquirir la finca de que es tracta, per i ENTREGA DE LLEGAT, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, GABRIEL SUAU ROSSELLO, el 29 d'abril de 2010, que va motivar la inscripció 1a, de data 09/06/2010, última vigent de domini de la finca número 36854, al foli 52 del tom 3129, llibre 727 de Roses.

**CARREGUES:**

Que la finca de referència té, segons el Registre, LES SEGUENTS CARREGUES:

- 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) Afecta, durant cinc anys, al pagament de la/es liquidació/ns que, en el seu cas, es pugui/n practicar per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, segons nota de data 09/06/2010, al marge de la inscripció 1a de la finca número 36854, al foli 52 del tom 3129, llibre 727 de Roses.

3) Afecta, durant cinc anys, al pagament de la/es liquidació/ns que, en el seu cas, es pugui/n practicar per l'Impost de Successions i Donacions, segons nota de data 09/06/2010, al marge de la inscripció 1a de la finca número 36854, al foli 52 del tom 3129, llibre 727 de Roses.

Al marge de la inscripció 1a s'ha fet constar l'expedició de la present certificació.

**ASSENTAMENTS PENDENTS D'INSCRIPCIÓ:**

No hi ha documents presentats al llibre diari, pendents d'inscripció o anotació, relatius a la finca de referència.

I, perquè consti, signo aquest certificat, expedit en paper segellat del Col·legi de Registradors, a Roses, el dia vint-i-tres d'octubre de dos mil catorze.



BASE: Declarada. N.º 2-2º incís 2º D. AD 3ª Llei 8/1989.  
HONS.: Euros núm. AREL: 1-4 MINUTA núm.

*Als efectes de la Llei Orgànica de Protecció de dades de caràcter personal 15/1999, de 13 de desembre, queda informat que:*

*1) De conformitat amb el que disposen les clàusules informatives incloses en el model de sol·licitud de les dades personals expressats en aquest document, han estat incorporats als llibres d'aquest Registre i als fitxers que s'enduen partint d'aquests llibres, cuyo responsable és el Registrador.*

*2.- Quant resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts en la Llei Orgànica esmentada, podent exercir-los dirigint un escrit a la direcció del Registre.*

*Queda prohibida la incorporació de les dades d'aquesta certificació a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font d'informació (B.O.E. 27/20/1998).*



**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## ANNEX 4: FITXA DEL CADASTRE



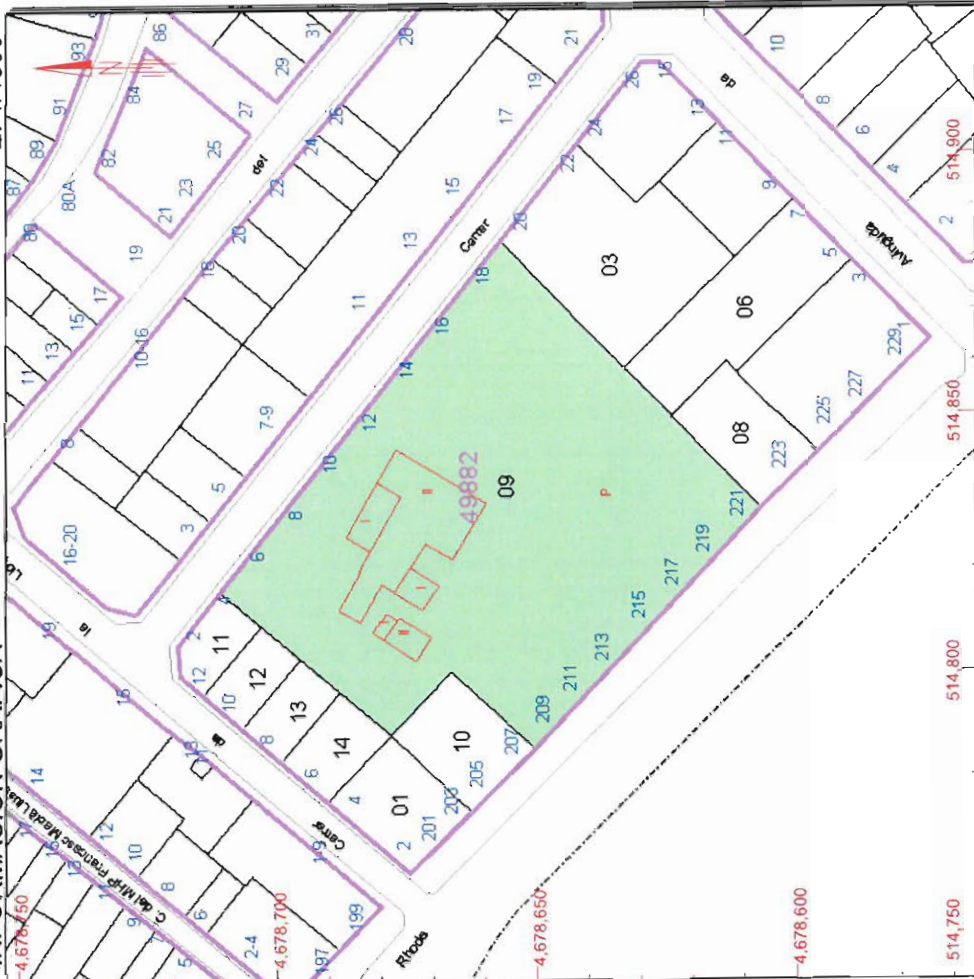
C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat



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

Municipio de **ROSES** Provincia de **GIRONA**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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.

Jueves, 11 de Diciembre de 2014

514.900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

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

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**4988209EG1748N0001XD**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**AV DE RHODE 221**  
**17480 ROSES [GIRONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

ANO CONSTRUCCIÓN  
**1900**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
**878**

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
**AV DE RHODE 221**  
**ROSES [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
**878**

SUPERFICIE SUELO (m²)  
**5.344**

TIPO DE FINCA  
**Parcela construida sin división horizontal**

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	146
VIVIENDA	1	01	01	87
ALMACEN	1	00	02	147
ALMACEN	1	01	02	147
VIVIENDA	2	00	01	89
VIVIENDA	2	01	01	89
ALMACEN	4	00	01	36
ALMACEN	5	00	01	37
ALMACEN	6	00	01	12
VIVIENDA	3	00	01	88





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## ANNEX 5: FITXA JUSTIFICATIVA PRECISIÓ SISTEMES D'ESPAILLIURES. POUM DE ROSES



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





### 1.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PREVISIÓ DE SÒL PER A SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

D'acord amb l'article 58.LU les reserves de sòl per a sistema general d'espais lliures públics han de ser equivalents a 20 m<sup>2</sup>s per cada 100 m<sup>2</sup>st previst pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

El Quadre 01 conté el càlcul de la edificabilitat potencial assignada per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, d'acord amb els quadres que figuren en aquesta Memòria, la qual és equivalent a 3.529.468,77 m<sup>2</sup>st. Aplicant l'estàndard legal, resulten unes necessitats de sòl per a sistema general d'espais lliures de 705.893,75 m<sup>2</sup>s.

Aquesta xifra és inferior a la prevista per el Pla per a sistema general d'espais lliures, tal com apareix detallat en el mateix quadre, que resulta ser de 843.974,00 m<sup>2</sup>s. La qual no inclou els sistemes locals d'espais lliures que són legalment exigibles en els sectors de planejament derivat segons el corresponent règim de sòl.

Aquesta superfície de sòl inclou:

- Els sòls reservats per a sistema general d'espais lliures en sòl urbà consolidat (fora de sectors de planejament derivat i polígons d'actuació). Correspon a la quantificació dels espais reservats a sistema general d'espais lliures en sòl urbà consolidat, realitzada sobre el plànol de zonificació.
- Els sòls destinats a sistema general d'espais lliures en sectors pendents de Pla de millora urbana (PMU) o Polígon d'actuació (PA), per motius de gestió urbanística, i que corresponen a sistemes generals en sòl urbà.
- Els sòls destinats a sistema general d'espais lliures en sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD), pendents de Pla parcial urbanístic, i que excedeixen l'estàndard legal relatiu a sistema local d'espais lliures. Inclou el denominat "pàrqu verd" (parc central situat darrera la Ciutadella), inclòs en sectors discontinus de planejament parcial, així com el parc de Mas Buscà-Mas Fumats també inclòs per raons de gestió urbanística en sectors de planejament parcial discontinus. Correspon als sectors SUD2, SUD-3, SUD-4, SUD-8, SUD-12, SUD-13, SUD-14, SUD-15)
- Els parcs urbans corresponents a sistema general d'espais lliures inclòs en el Pla especial urbanístic PEU-1 (Ciutadella), en sòl urbà, de titularitat municipal. No s'ha tingut en compte el parc situat en el sector PEU-4 (La Pelosa), en sòl no urbanitzable, també de titularitat municipal.

Com es pot apreciar en el Quadre, el total de 843.974,00 m<sup>2</sup>s destinat a sistema general d'espais lliures (estricteament independent dels espais reservats en cada sector a sistema d'espais lliures de caràcter local), excedeix àmpliament el mínim legal de 705.893,75 m<sup>2</sup>s.

Clau	Zona	Superfície (m2s)	Sostre resid. (m2st)	Sist.gen.esp.liures (m2s)	Sectors
1	Front de mar del casc antic	16.074,00	62.275,81		
2	Casc antic	80.992,00	259.617,95		
3	Eixample urbà	148.896,00	503.450,50		
4	Eixample suburbà	158.929,00	516.938,18		
5	Conjunts d'ordenació volumètrica	275.070,00	176.590,24		
6	Habitatge unifamiliar aïllat	2.249.048,00	944.377,97		
7	Habitatge unifamiliar en filera	45.017,00	91.279,60		
8	Habitatge plurifamiliar aïllat	723.864,00	875.065,88		
9	Terciari-industrial	151.323,00	99.059,30		
10	Càmping urbà				
11	Edificis i jardins privats protegits	5.296,00	813,34		
	<b>TOTAL sostre residencial en SU no sectoritzat</b>	<b>3.854.509,00</b>	<b>3.529.468,77</b>		
SU	Sòl urbà no sectoritzat			255.700,00	
PA	Poligons d'actuació urbanística			42.175,00	
PMU	Plans de millora urbana			76.023,00	
PEU	Plans especials urbanístics			198.897,00	PEU 1
SUD	Plans parcials urbanístics			271.179,00	SUD 2-3-4-8-12-13-14-15
	<b>TOTAL sistema general espais lliures</b>			<b>843.974,00</b>	<b>705.893,75</b>
	<b>TOTAL SU</b>	<b>3.854.509,00</b>	<b>3.529.468,77</b>		

#### Quadre 01. Justificació de la previsió de sòl per a sistema d'espais lliures

Font: elaboració pròpia



**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## ANNEX 6: REPORTATGE FOTOGRÀFIC



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## ANNEX 7: FITXA POUM RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS (vigent)



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





SITUACIÓ: Avda. Rhode, 209-221  
 COORDENADES UTM:  
 PROPIETAT: Propietat privada  
 REGIM DEL SÒL: SU, inclòs en Pla Especial Urbanístic Mas de les Figueres  
 DADES CADASTRALES: 49682-9

TIPOLOGIA: Masia  
 ÚS ORIGINAL: Masia  
 ÚS ACTUAL: Habitatge  
 ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo  
 CRONOLOGIA: S.XVI-XVIII  
 AUTOR:

**NOTÍCIES HISTÒRIQUES:**

Aquesta masia és un edifici en molt bon estat de conservació en el qual les intervencions realitzades han respectat escrupolosament l'aspecte, solució, exteri de l'edifici. Malgrat l'existència de diversos edificis construïts a les proximitats de la masia que desmereixen el que podria ser la configuració d'aquesta part de la façana marítima del poble, el que es conserva (edifici i terreny al voltant) constitueix un espai de gran valor paisatgístic i etnogràfic.

De l'any 1566 hi ha un document que parla del celler del mas de les Figueres. A principis del s. XVIII (1715) es realitzen obres d'ampliació del mas que porten a donar-li la forma amb que ha arribat fins avui.

L'any 1785 té lloc plantació de les figueres que van provocar el canvi de nom de les masia, abandonant-se l'antiga denominació de mas Pedro. A principi del 70 del segle passat s'urbanitza una part de la propietat (a l'oest, la carretera de Montjoi; a l'est, el mar; al nord, aproximadament, el carrer Lluís Companys; i al sud, la muntanya de puig Rom) per part de Juan Martí Vilanova.

**DESCRIPCIÓ:**

Masia situada al nucli urbà, davant de la platja de la Perola. Conserva l'estructura arquitectònica original, si bé els espais interiors han estat adaptats a les necessitats actuals dels ocupants. Les reformes han afectat el mínim la distribució. L'aspecte exterior ha estat respectat al màxim. Es tracta d'un edifici de planta complexa format per diferents cossos construïts en èpoques successives. La façana principal, dona a ponent, de cares al mar. La part de tramuntana de l'edifici principal és la casa dels masovers situada a la primera planta i a la qual s'accedeix per una escala de dos trams i replà superior. A l'interior, com és habitual a les masies, el primer àmbit en entrar és la cuina. Aquí, tot i les reformes, es conserva la gran llar de foc i el forn del pa. Les habitacions, al fons, es reparteixen al voltant d'un àmbit distribuïdor. A la planta baixa hi ha l'estable i la quadra. Al primer dels esmentats s'hi entra per una porta oberta a la façana de tramuntana i, al segon, per una porta d'arc de mig punt situada sota l'escala exterior. També a tramuntana, a poca metres de l'edifici principal, hi ha dos coberts (possiblement el paller i el corral). També es conserva el pou.

L'espai central de la masia és ocupada per una mena de pati que antigament havia servit per tancar-hi els animals. Finalment, a migdia, hi ha el celler. Aquesta part de la masia és la més antiga. Es tracta d'un cos de planta rectangular cobert amb volta de canó. Les parets fan 1,5 m de gruix. Encara s'hi conserva l'encanyissat interior. A la paret de migdia hi ha cinc espilleres. Actualment, a l'interior, hi ha unes 8 botes de grans dimensions i la lina d'obra. La part superior del celler està ocupada per l'habitatge de la família propietària i va ser construïda amb posterioritat. Al principi la masia estava formada pel celler i una casa de planta baixa situada a tramuntana. Per documentació en poder dels propietaris, el celler devia ser del s. XVI. La construcció de les estances superiors del celler i la casa dels masovers dataria de principis del s. XVIII.







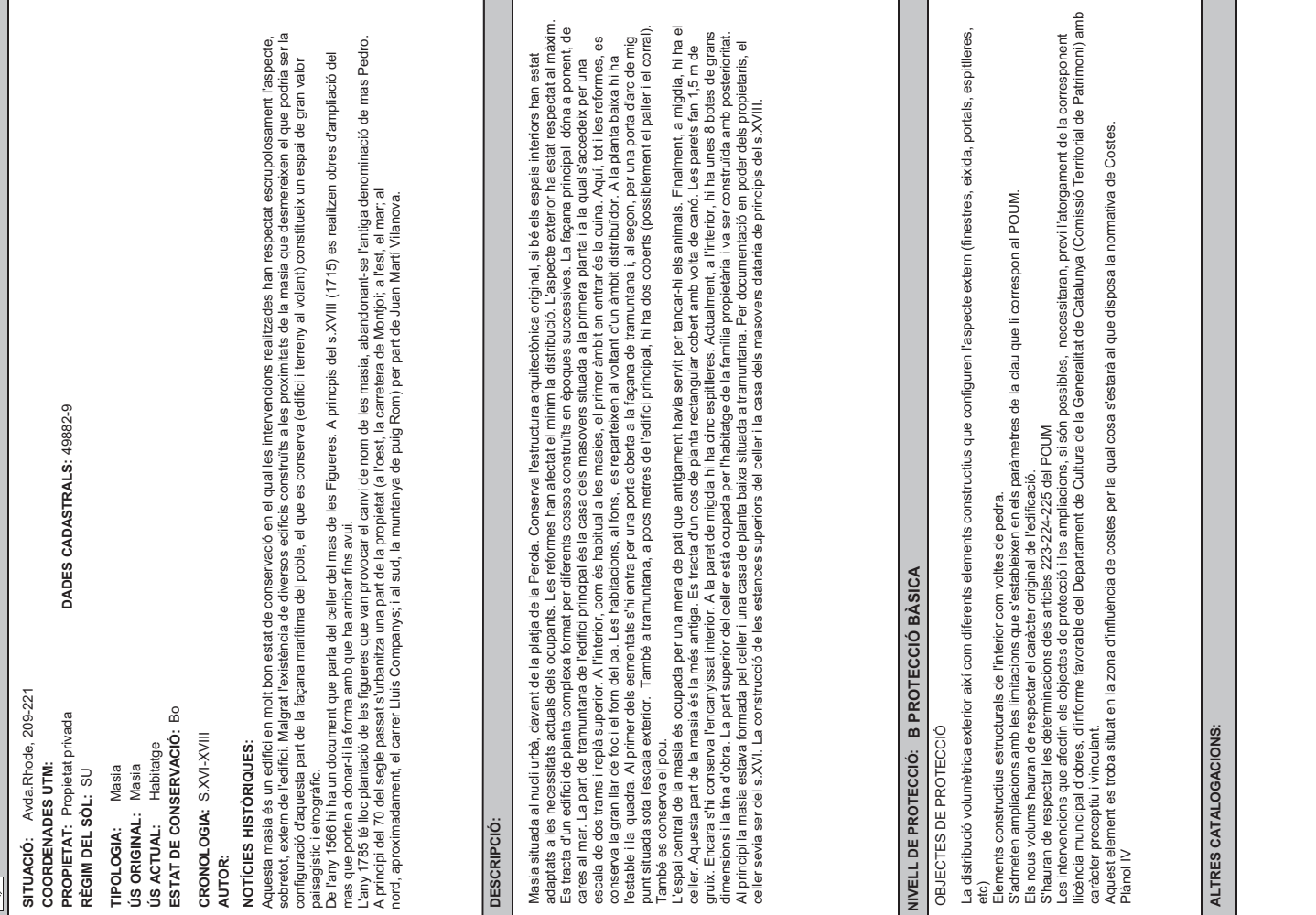
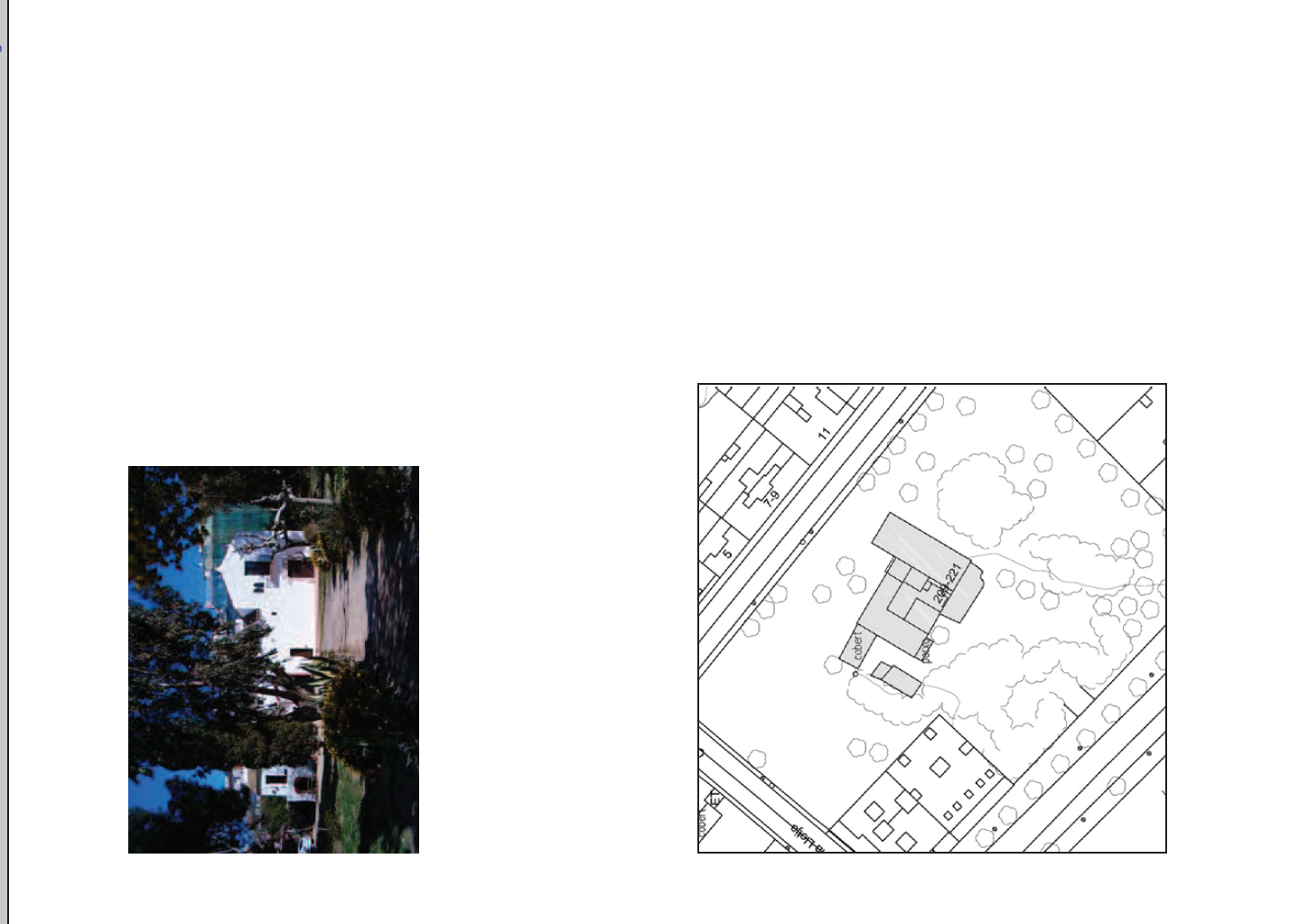
**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

**ANNEX 8: FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI,  
EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS  
(Aprovat provisionalment 22.12.2014)**



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat





**SITUACIÓ:** Avia, Rhode, 209-221

**COORDENADES UTM:**

**PROPIETAT:** Propietat privada

**RÈGIM DEL SÒL:** SU

**DADES CADASTRALS:** 49882-9

**TIPOLOGIA:** Masia

**US ORIGINAL:** Masia

**US ACTUAL:** Habitatge

**ESTAT DE CONSERVACIÓ:** Bo

**CRONOLOGIA:** S.XVI-XVIII

**AUTOR:**

**NOTÍCIES HISTÒRIQUES:**

Aquesta masia és un edifici en molt bon estat de conservació en el qual les intervencions realitzades han respectat escrupolosament l'aspecte, sobretot, extern de l'edifici. Malgrat l'existència de diversos edificis construïts a les proximitats de la masia que desmereixen el que podria ser la configuració d'aquesta part de la façana marítima del poble, el que es conserva (edifici i terreny al voltant) constitueix un espai de gran valor paisatgístic i etnogràfic.

De l'any 1566 hi ha un document que parla del celler del mas de les Figueres. A principis del s.XVIII (1715) es realitzen obres d'ampliació del mas que porten a donar-li la forma amb que ha arribat fins avui.

L'any 1785 té lloc plantació de les figueres que van provocar el canvi de nom de les masia, abandonant-se l'antiga denominació de mas Pedro. A principis del 70 del segle passat s'urbanitza una part de la propietat (al best, la carretera de Monjoi, a l'est, el mar, al nord, aproximadament, el carrer Lluís Companys; i al sud, la muntanya de puig Rom) per part de Juan Martí Vilanova.

**DESCRIPCIÓ:**

Masia situada al nucli urbà, davant de la platja de la Perola. Conserva l'estructura arquitectònica original, si bé els espais interiors han estat adaptats a les necessitats actuals dels ocupants. Les reformes han afectat el mínim la distribució. L'aspecte exterior ha estat respectat al màxim. Es tracta d'un edifici de planta complexa format per diferents cossos construïts en èpoques successives. La façana principal, dona a ponent, de cares al mar. La part de tramuntana de l'edifici principal és la casa dels masovers situada a la primera planta i a la qual s'accedeix per una escala de dos trams i repta superior. A l'interior, com és habitual a les masies, el primer àmbit en entrar és la cuina. Aquí, tot i les reformes, es conserva la gran llar de foc i el forn del pa. Les habitacions, al fons, es reparteixen al voltant d'un àmbit distribuïdor. A la planta baixa hi ha l'estable i la quadra. Al primer dels esmentats s'hi entra per una porta oberta a la façana de tramuntana i, al segon, per una porta d'arc de mig punt situada sota l'escala exterior. També a tramuntana, a pocs metres de l'edifici principal, hi ha dos coberts (possiblement el paller i el corral). També es conserva el pou.

L'espai central de la masia és ocupada per una mena de pati que antigament havia servit per tancar-hi els animals. Finalment, a migdia, hi ha el celler. Aquesta part de la masia és la més antiga. Es tracta d'un cos de planta rectangular cobert amb volta de canó. Les parets fan 1,5 m de gruix. Encara s'hi conserva l'encanyissat interior. A la paret de migdia hi ha cinc espilleres. Actualment, a l'interior, hi ha unes 8 boles de grans dimensions i la fina d'obra. La part superior del celler està ocupada per l'habitatge de la família propietària i va ser construïda amb posterioritat. Al principi la masia estava formada pel celler i una casa de planta baixa situada a tramuntana. Per documentació en poder dels propietaris, el celler devia ser del s.XVI. La construcció de les estances superiors del celler i la casa dels masovers data de principis del s.XVIII.

**NIVELL DE PROTECCIÓ: B PROTECCIÓ BASICA**

**OBJECTES DE PROTECCIÓ**

La distribució volumètrica exterior així com diferents elements constructius que configuren l'aspecte extern (finestres, eixida, portals, espilleres, etc)

Elements constructius estructurals de l'interior com voltes de pedra.

S'admeten ampliacions amb les limitacions que s'estableixen en els paràmetres de la clau que li correspon al POU.

Els nous volums hauran de respectar el caràcter original de l'edificació

S'hauran de respectar les determinacions dels articles 223-224-225 del POU

Les intervencions que afectin els objectes de protecció i les ampliacions, si són possibles, necessitaran, previ l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres, d'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (Comissió Territorial de Patrimoni) amb caràcter preceptiu i vinculant.

Aquest element es troba situat en la zona d'influència de costes per la qual cosa s'estarà al que disposa la normativa de Costes.

Plànol IV

**ALTRES CATALOGACIONS:**





**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

## 4. PLÀNOLS



C/ del Dr. Jaume Pi i Sunyer, 13  
17480 Roses  
Tel. 972 25 24 00  
informacio@roses.cat  
www.roses.cat

#### 4. PLÀNOLS

1. SITUACIÓ
2. EMPLAÇAMENT ORTOFOTOMAPA
3. TOPOGRÀFIC
4. ESTRUCTURA PROPIETAT
5. PLANEJAMENT VIGENT SEGONS POUM
6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ
7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
8. PROPOSTA D'ORDENACIÓ INDICATIVA







T E R R À N I A

▭ ÀMBIT MODIFICACIÓ



AMBIT MODIFICACIO



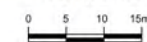
**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POU M  
DE ROSES A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES  
FIGUERES. AVDA. DE RHODE, 209 -221

CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA

A3:1/1000



PLÀNOL

EMPLAÇAMENT  
ORTOFOTOMAPA

DATA

ABRIL 2015

REFERÈNCIA

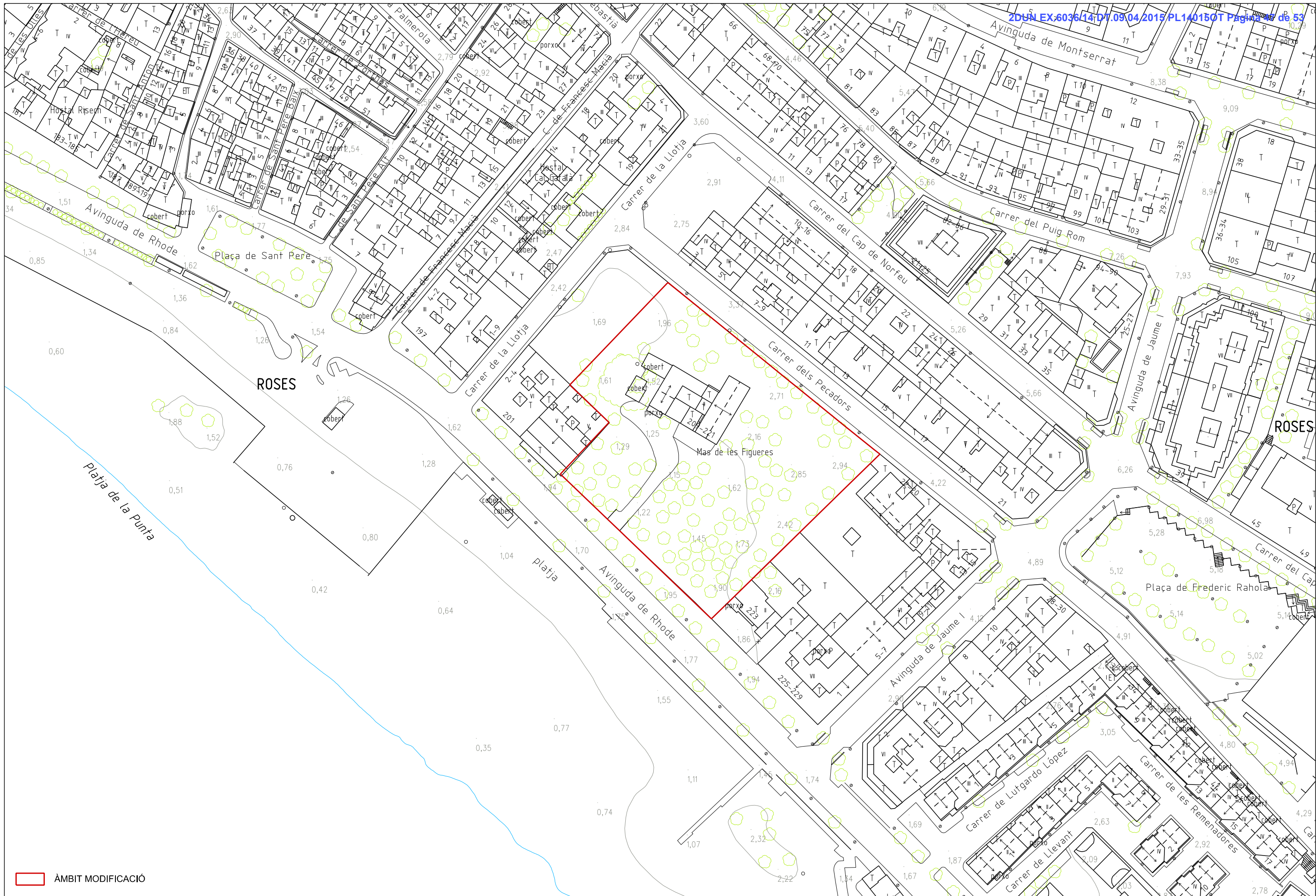
PL140150T

NÚMERO

2

FULL

2 de 8



ROSES

ROSES

ÀMBIT MODIFICACIÓ



**Ajuntament de Roses**  
Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL POUM  
DE ROSES A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES  
FIGUERES. AVDA. DE RHODE, 209 -221

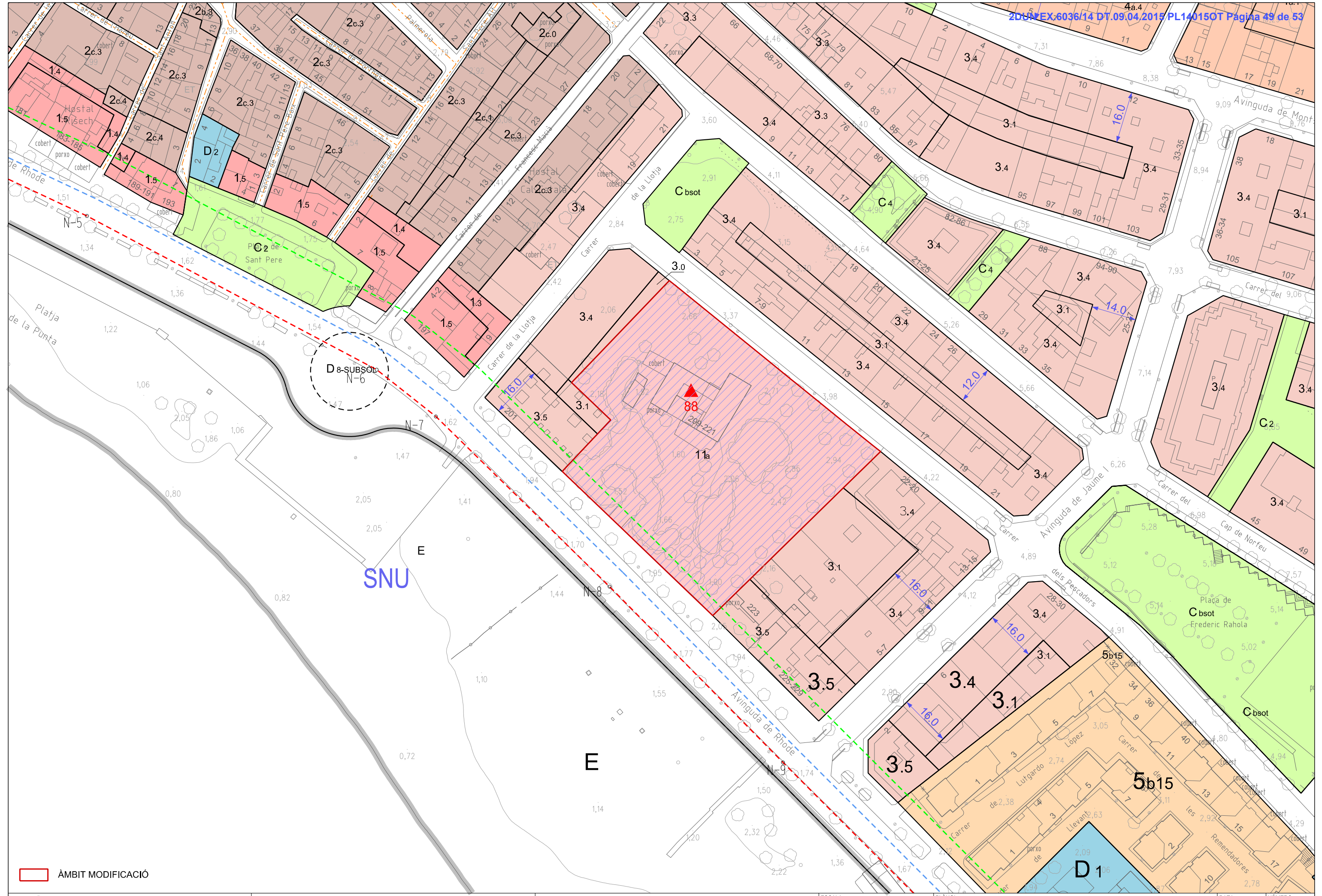
CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA  
A3:1/1000  
0 5 10 15m

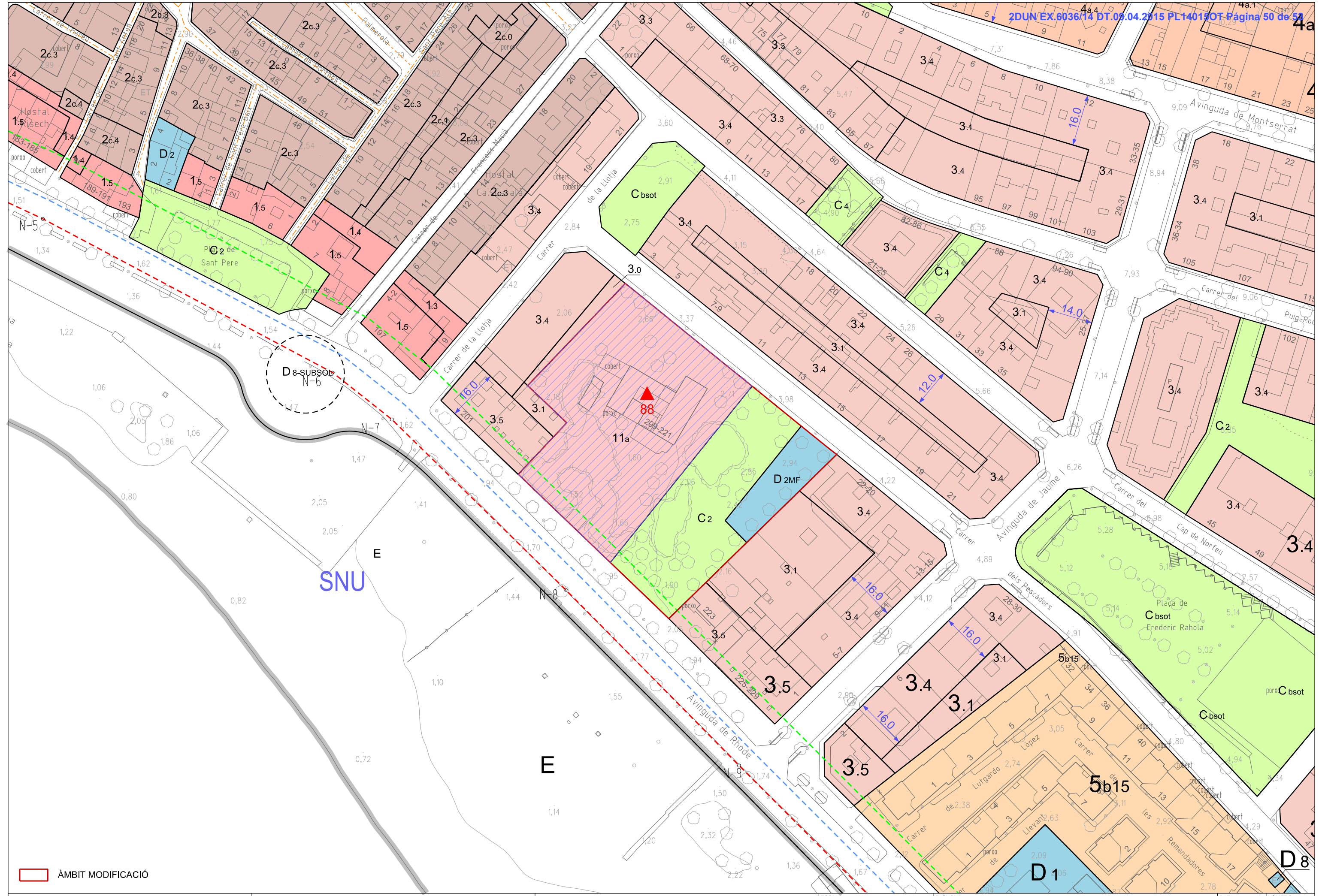
PLÀNOL  
TOPOGRÀFIC

DATA  
ABRIL 2015  
REFERÈNCIA  
PL140150T  
NÚMERO  
3  
FULL  
3 de 8

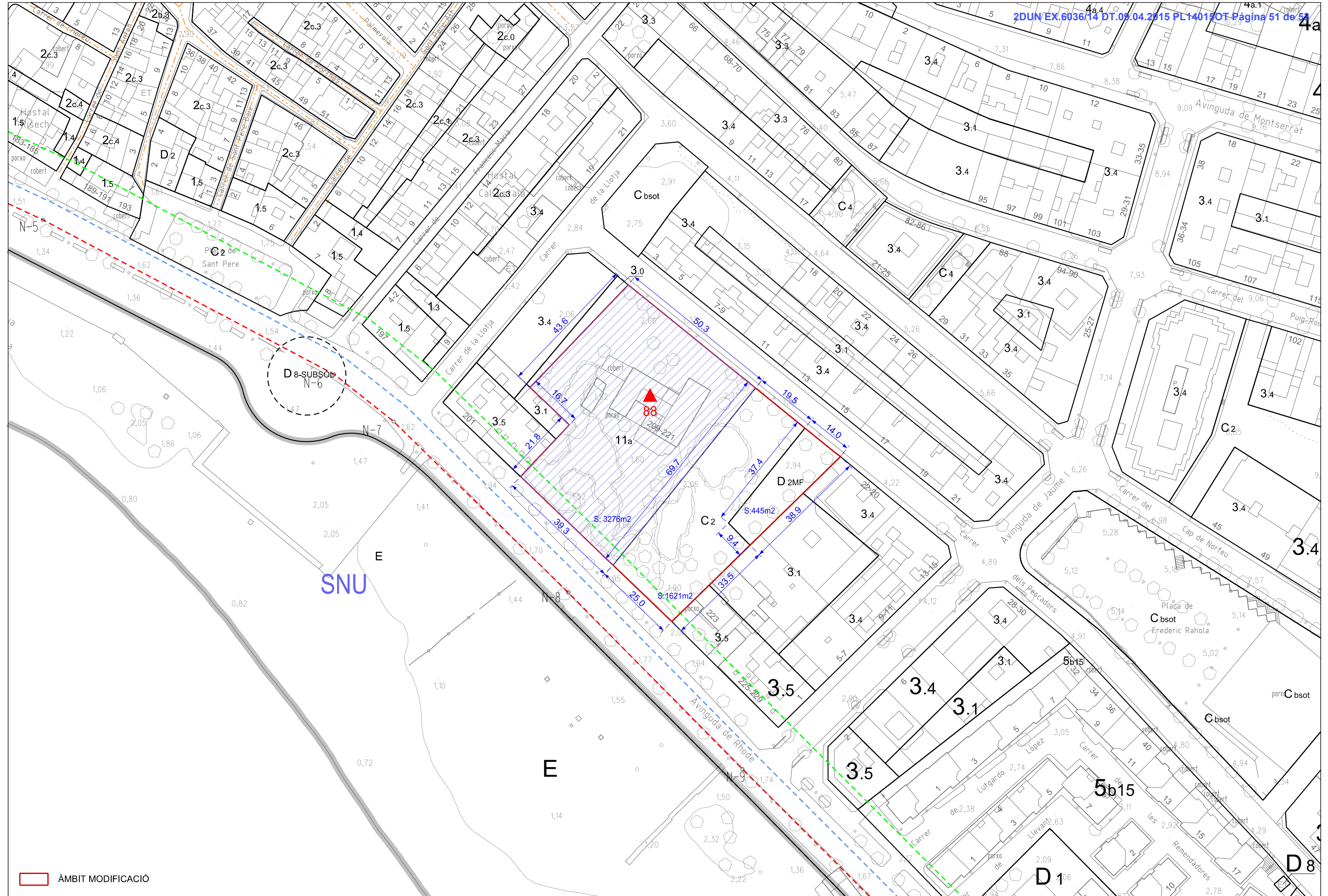




▭ ÀMBIT MODIFICACIÓ



ÀMBIT MODIFICACIÓ



ÀMBIT MODIFICACIÓ





