



**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 - MAS DE LES
FIGUERES - DEL PGOU DE ROSES, NOVAMENT
EN VIGOR DE DE LA SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ
DEL POUM (DOGC DE 19.05.2016)**

AGOST 2017

PL16004OT

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PGOU. 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 DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS
- 1.11. AVALUACIÓ ECONÒMICA
- 1.12. PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA
- 1.13. MEMÒRIA DEL PGOU. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES

2. NORMES URBANÍSTIQUES

3. ANNEXOS

- 3.1. DOCUMENT DE DONACIÓ
- 3.2. ANTIC CONVENI DE DONACIÓ AMB POUM I NOU CONVENI DE DONACIÓ AMB PGOU
- 3.3. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS
- 3.4. FITXES DEL CADASTRE
- 3.5. FIXA JUSTIFICATIVA PRECISIÓ SISTEMES D'ESPAIS LLIURES. PGOU DE ROSES
- 3.6. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
- 3.7. FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS actual (Aprovat definitivament per la CTU el 2 de juny de 2015)
- 3.8. FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS proposada

4. PLÀNOLS

- 4.1. SITUACIÓ
- 4.2. EMPLAÇAMENT ORTOFOTOMAPA
- 4.3. TOPOGRÀFIC
- 4.4. ESTRUCTURA PROPIETAT
- 4.5. PLANEJAMENT VIGENT SEGONS PGOU
- 4.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ
- 4.7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
- 4.8. 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.

Aquest 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 PGOU. INTERÈS PÚBLIC

La possibilitat de destinar parcialment la finca actual, de titularitat privada, a Sistema de parcs i jardins, incorporant una edificació en planta baixa destinada a usos socio-culturals, 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 m² 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 amb un tractament singular de la tanca que delimita la propietat. 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'octubre, 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 general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses, 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 PGOU. 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 m²
- (Veure annex 2)
- Referència cadastral: 4988209
- Superfície cadastral: 5.344 m²
- Superfície sobre plànol cartogràfic: 5.342 m²



1.5. PLANEJAMENT VIGENT

La seva qualificació urbanística és de zona 1: Edificis i jardins protegits - La vila. La regulació detallada d'aquesta zona es troba als articles 72 a 75 de les Normes urbanístiques del PGOU de Roses:

Subsecció 1a. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits.

Art.72 Definició i objecte

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 pel Pla.

Art.73 Obres en les edificacions existents

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 en un deu per cent respecte del total existent, sempre que no es desvirtui el caràcter de l'edifici o dels jardins.
2. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, prèvia sol·licitud de llicència, en la que es justificarà l'abast de la obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.
3. En cap cas s'admetrà la construcció de plantes soterrani.
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.

Art.74 Usos admesos

La modificació de l'ús de l'edifici o dels jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. L'ús que s'assigni als edificis o jardins serà en tot cas acord amb el seu caràcter històric o artístic, prohibint-se expressament els usos industrials i de garatge públic.

Art.75 Manteniment de les edificacions i jardins

1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de pèrdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació o dels jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perquè, d'acord amb l'article 251 del D Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el termini que es determini.
Si, esgotat el termini, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a l'article 10.3 del Reglament de Disciplina Urbanística.





Ajuntament de Roses
Urbanisme

2. L'Ajuntament determinarà, en el seu cas, les exempcions fiscals i el Règim de contribucions aplicable a les finques incloses en aquesta zona.

Per altra banda, el Mas de les Figueres està inclòs el Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès, aprovat definitivament el 2 de juny del 2015 i publicat el 29 de juny del 2015.

"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."



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

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.

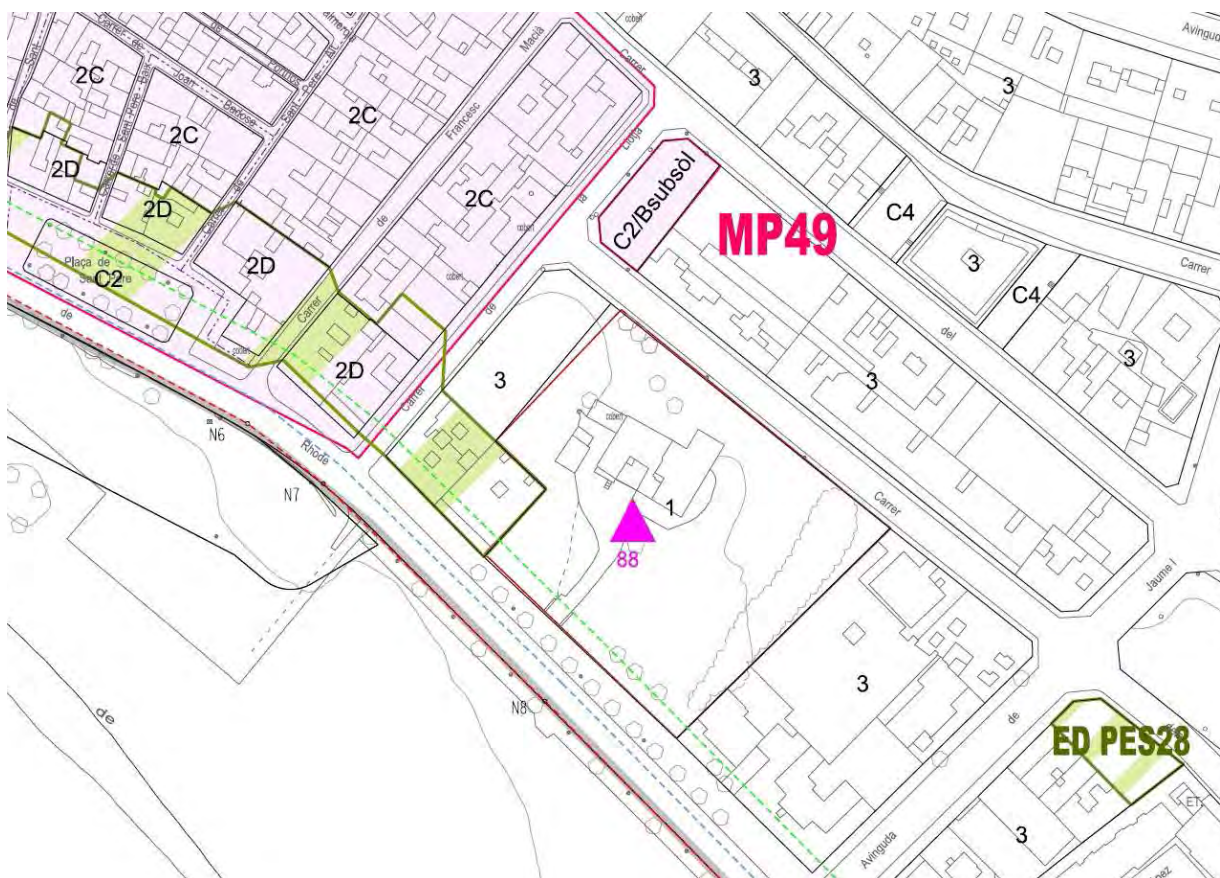
S'admeten aplicacions amb les limitacions que s'estableixen en els paràmetres de la clau que li correspon al POUM.

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



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

1.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

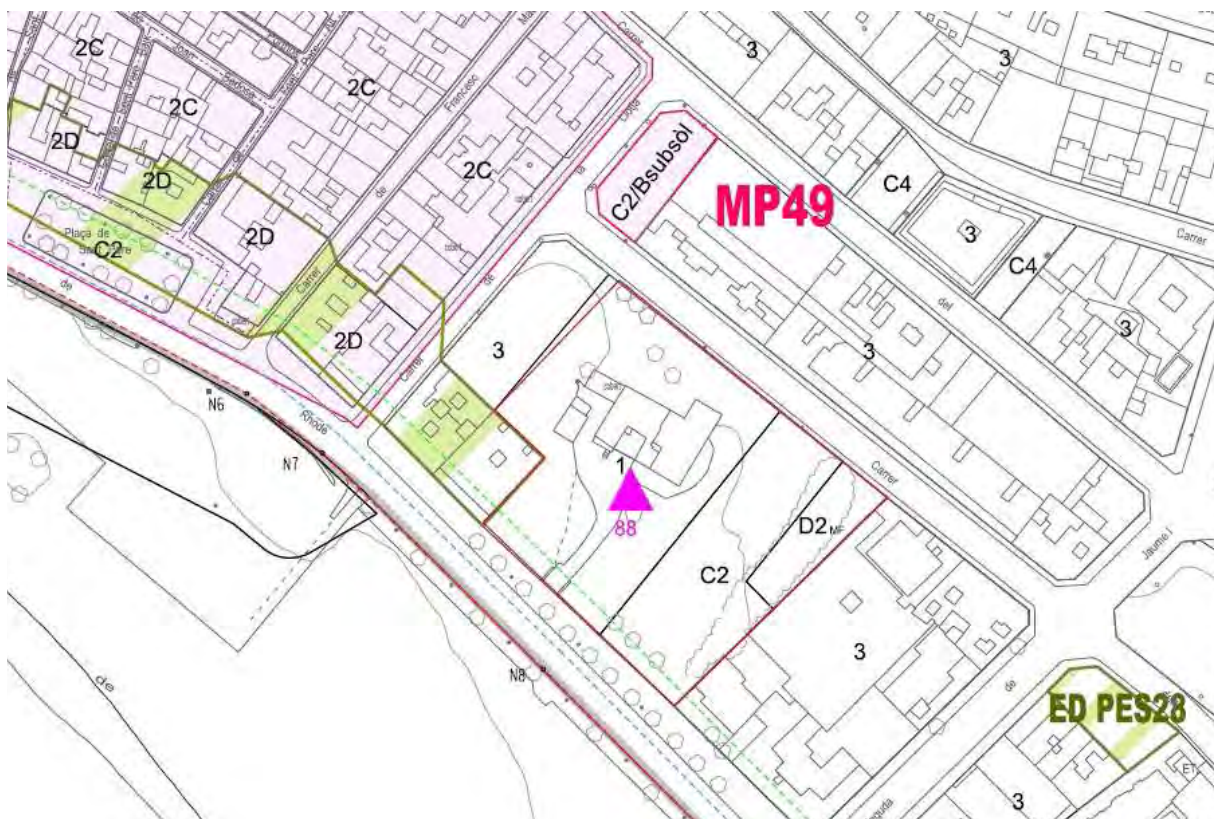
De la finca matriu es segrega una parcel·la, de forma lleugerament trapezoïdal, amb un front de 25 m a l'avinguda de Rhode i de 33,50 m de façana al carrer dels Pescadors, amb un total de 2.066 m² de superfície, i una profunditat mitjana d'uns 70 ml, segons descripció de la donació per a ús públic.

Es qualifica de sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà (clau C2). Li són d'aplicació els articles del 24 al 26 de la normativa del PGOU.

A l'interior d'aquesta superfície es delimita un espai de forma trapezoïdal de 445 m² de superfície amb front de 14 m al carrer dels Pescadors, amb la finalitat d'enquibir un edifici per a ús cultural amb una superfície màxima de 267 m² en planta baixa. Es qualifica de sistema d'equipaments i dotacions, subsistema social i cultural, clau D2_{MF}.

Li són d'aplicació els articles del 27 al 29 i 212 de la normativa del PGOU.

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 m²
Zonificació: Clau 1 (Edificis i jardins protegits)

Finques resultants:

Superfície: 3.276 m²
Zonificació: Clau 1 (Edificis i jardins protegits)

Superfície: 1.621 m²
Zonificació: Clau C2 (Sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà)

Superfície: 445 m²
Zonificació: Clau D2MF (Sistema d'equipaments i dotacions, subsistema 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 PGOU.

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 m², es valora, actualment, en 483.120,362 €.
- La donació de 2.066 m² 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 C1: 1.799 m² = 1.621 m² + (445-267) m²

Pressupost execució material (PEM): 1.799 m² 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 m²

Superfície màxima (PS) Planta soterrani: 267 m²

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 €/m²

V₁ = 267 m² x 1.320 €/m² = 352.440 €

PS: 486 € x 1,10 x 1 x 1,20 x 0,95= 609 €/m²

V₂ = 267 m² x 609 €/m² = 162.603 €



Valoració prevista PEM = 352.440 € (V₁) + 162.603 € (V₂) = 515.043 €

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 m² 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 PGOU. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES

L'apartat 2.3.3. El sistema general d'espais lliures:

El sistema d'espais lliures inclou els parcs urbans, els jardins urbans, el parc arqueològic de la Ciutadella i els altres espais lliures menors, de caracter ornamental.

Les reserves de sòl efectuades pel Pla General es situen preferentment en zones urbanes, al marge de les grans reserves naturals municipals. L'objectiu del Pla és el de dotar als nuclis urbans d'autèntics parcs i jardins -no d'efectuar reserves de sòl fictícies ni de complir els estandarts formalment-. Per això, el Pla ha posat el màxim interès en estudiar la posició adequada dels parcs i jardins, i en senyalar indicativament la seva ordenació física.



La posició de les illes i espais reservats a parcs està fortament relacionada amb les característiques dels sectors urbans, de forma que sigui possible preveure un parc per a cada gran sector o districte urbà. Els jardins, de menor tamany, es situen més en relació a certs edificis d'equipament, o en posicions representatives o simbòliques.

L'ordenació física prevista per a aquests espais es conté en els plànols denominats "Ordenació i gestió" i pretén fer-los entendre con a realitat construïda, com a element urbà de referència -en la disposició de l'arbrat, en l'organització del sòl- més que com a reserva pasiva.

Els parcs urbans que corresponen a cada sector classificat com a sòl urbà en el municipi són els següents:

Sta. Margarida - Las Heras Parc urbà i esportiu del canal central Sup. total 55.950 m².

La vila - Sector Est Plaça actualment ocupada pel camp de futbol. Sup. total 5.700 m².

La vila - Sector Oest Plaça al Mas de les Figueres Sup. total 4.700 m².

La vila - Sector Nord-Oest Parc entorn cementiri i parc esportiu Nord. Sup. total 73.640 m²

La vila - Sector Nord-Est Parc urbà Gran Via. Sup. total 9.800 m².

Sector Puig Rom Parc urbà i esportiu Puig Rom Sup. total 15.600 m².

Sector Canyelles Parc urbà Canyelles-Nord. Sup. total 32.440 m².

Sector Puig Rom Parc urbà Castell de la Trinitat Sup. total: 59.250,74 m²

De les característiques de cada un dels parcs i jardins previstos s'en parla en els apartats corresponents a cada sector urbà.

Per al conjunt d'espais lliures, l'estandard a que fa referència l'article 23.1.b del D. Leg. 1/90 (5 m²/habitant) pot desglosar-se així:

	Sup. parc urbà (m ²)	Població potencial Pla	Standard (m ² /hab)
Ambit Sta. Margarida-Las Heras	55.950	28.880	1,94
Ambit de la vila de Roses	87.760	32.661	2,69
Ambit Puig Rom i Canyelles	107.290,74	8.475	12,70
Parc arqueològic la Ciutadella	165.320		
TOTAL	416.320,74	70.016	5,95

Aquesta superfície s'incrementa en 1.621 m², essent, per tant, la superfície resultant final de 417.941,74 m² de sòl destinat a sistemes generals d'espais lliures.





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 PGOU 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 m².

Art. 3. Obligatorietat

Segons l'article 5.1 de les Normes urbanístiques del PGOU de Roses, Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 91 del D Leg. 1/90; per tant, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla.

Art. 4. Vigència

Segons l'article 2.1 de les Normes urbanístiques del PGOU "Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la província" i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió."

Art. 5. Interpretació

Segons l'article 7.1 de les Normes urbanístiques del PGOU " Les Normes Urbanístiques s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del pla. En cas de conflicte d'interpretació entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta." i segons l'article 10, Regles d'interpretació del planejament urbanístic de la refosa del DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el PGOU 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 i qualificacions segons art. 14 del PGOU de Roses:

- Zonificació: Zona 1 (Edificis i jardins protegits)
- Zonificació: Clau C2 (Sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà)
- Zonificació: Clau D2_{MF} (Sistema d'equipaments i dotacions, subsistema social i cultural. Mas de les Figueres)

Amb la present modificació la finca es podrà parcel·lar en dos lots:

- Zona 1
- Clau C2 (jardí urbà) i D2_{MF} (Equipament social i cultural)

Art. 9. Condicions de l'edificació: zonificació 1, Edificis i jardins protegits

Li és d'aplicació els articles del 72 al 75 de la normativa del PGOU.

Art. 10. Condicions de l'edificació: zonificació C2 jardí urbà

Li és d'aplicació els articles del 24 al 26 de la normativa del PGOU.

Art. 11. Condicions de l'edificació: zonificació D2_{MF}

Li són d'aplicació, els articles del 27 al 29, Capítol segon (Regulació detallada del sòl) del Títol segon (Règim urbanístic del sòl) de les Normes urbanístiques del PGOU.

La proposta de modificació puntual del PGOU, consisteix en afegir un nou apartat a l'article 29 de les normes urbanístiques amb el següent redactat:

Art.29.4. Equipament Mas de les Figueres:

Edificabilitat 0,6 m²st/m²s (màxim 267 m²s)
 Ocupació 60% en PB i Psoterrani (màxim 267 m²)
 Posició de l'edificació
 A l'indars adossada
 A vials lliure
 A zona C2 jardí urbà lliure
 Nombre de plantes Pbaixa
 Alçada màxima 3,80 m
 Usos planta baixa i planta soterrani Article 212 ús soci-cultural normativa PGOU





Ajuntament de Roses
Urbanisme

Altres determinacions:

A. L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat amb continuïtat amb el de la zona C2 – jardí urbà -.

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

Art. 12. Llei de Costes

12.1. L'àmbit objecte de la Modificació Puntual es troba afectat per l'expedient d'atermenament DL-32-GI aprovat per O.M. del 3 de febrer de 1998.

En els plànols es dibuixen les línies de la Z.M.T. i les franges de servitud de trànsit i de protecció. No obstant això, en cas de dubte, prevaldrà les dades dels plànols d'atermenament en front als reflectits en el planejament.

12.2. L'àmbit de la Modificació Puntual es troba parcialment afectat per la zona de servitud de protecció que està destinada a l'actual clau 1 (Edificis i jardins protegits) i la zonificació amb clau C2 (Sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà).

12.3. En aquesta franja cal tenir en compte les següents consideracions:

- Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran a allò que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de Costes. Els usos permesos en aquesta zona han de tenir l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
- Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de servitud, es regularan per les determinacions establertes a la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

Art. 13. Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès

En l'Annex 8 d'aquest document s'adjunta la fitxa del Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès proposada.

Es modifica el cinquè paràgraf de l'apartat nivell de protecció:

- A on diu: "S'hauran de respectar les determinacions dels articles 223-224-225 del POUM.
- Ha de dir: "S'hauran de respectar les determinacions del articles 71-72 i 73 de la normativa del PGOU.

Àrea d'Urbanisme

Carles Victoria Planas

arquitecte cap del departament de planejament i execució urbanística

Roses, agost de 2017



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

- 3.1. DOCUMENT DE DONACIÓ**
- 3.2. ANTIC CONVENI DE DONACIÓ AMB POUM I NOU CONVENI DE DONACIÓ AMB PGOU**
- 3.3. IDENTITAT DELS PROPIETARIS O TITULARS DE DRETS REALS**
- 3.4. FITXES DEL CADASTRE**
- 3.5. FIXA JUSTIFICATIVA PRECISIÓ SISTEMES D'ESPAIS LLIURES. PGOU DE ROSES**
- 3.6. REPORTATGE FOTOGRÀFIC**
- 3.7. FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS actual (Aprovat definitivament per la CTU el 2 de juny de 2015)**
- 3.8. FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS proposada**



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 deure 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.

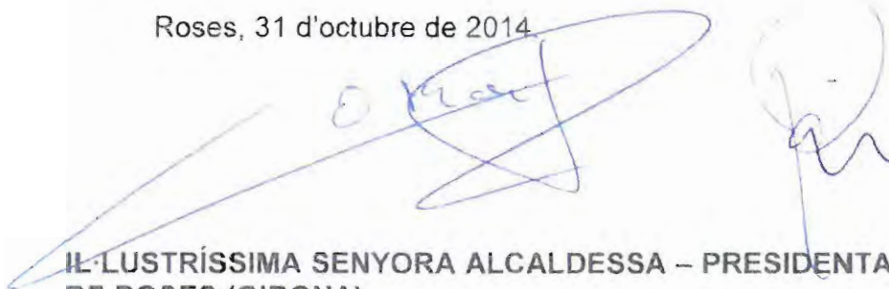
SETENA. L'escriptura pública de donació així com les condicions de la donació s'inscriuran al Registre de la Propietat als efectes legals pertinents

Per tot això **DEMANA:**

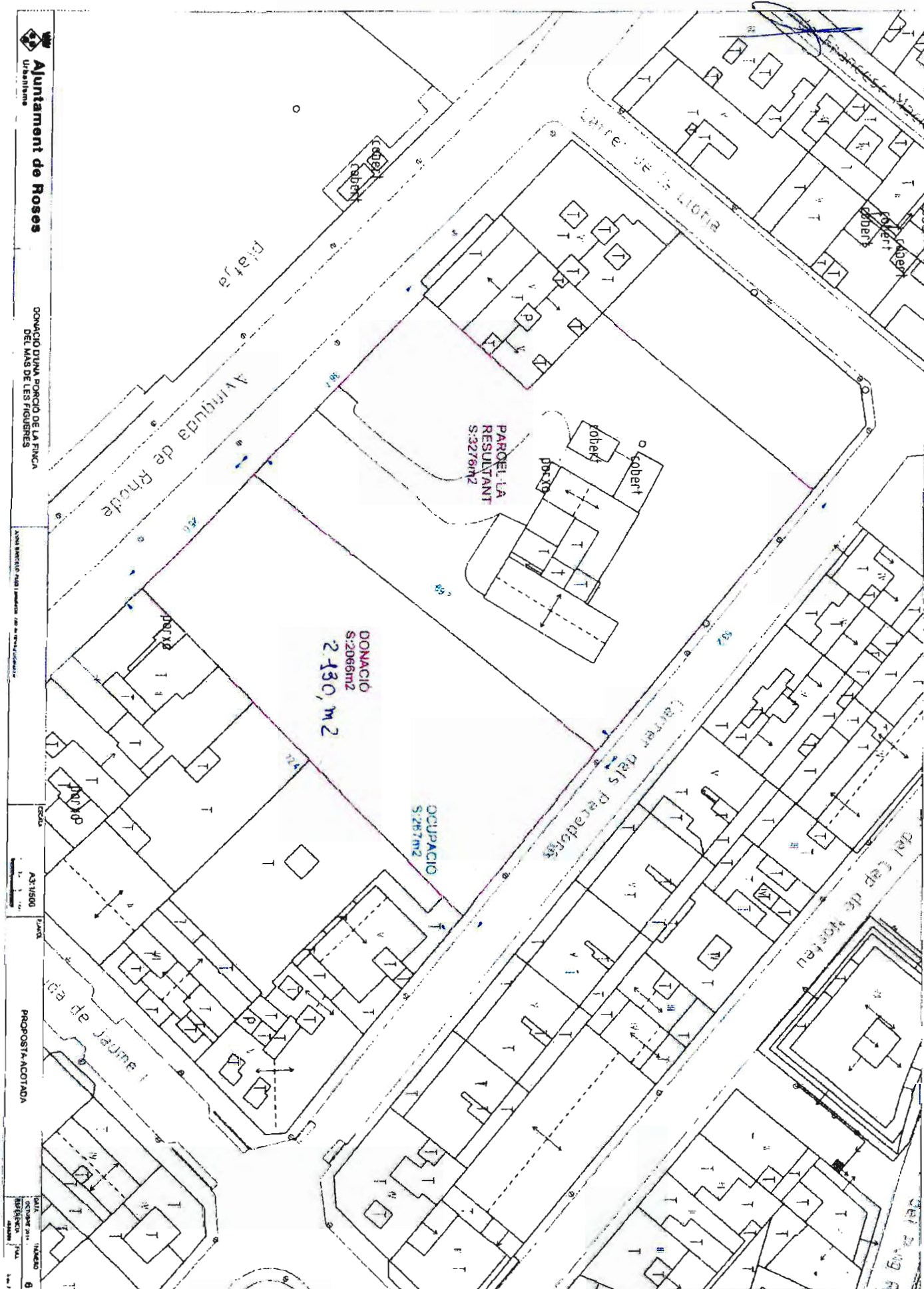
1er. Que tingui per presentat aquest escrit amb el documents adjunts i els accepti.

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

ANNEX 2: ANTIC CONVENI DE DONACIÓ AMB POUM I NOU CONVENI DE DONACIÓ AMB PGOU



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 M² 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'alcaldeessa 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 m².

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 2ª 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 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.

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 m², 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 m². 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



Ajuntament de Roses
Urbanisme

Una vegada efectuada aquesta segregació, la resta de la finca matriu queda reduïda a una superfície de 3.276 m².

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 m², 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



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

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 notaries, 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

Ref.:EAG/rsg – PL 16004OT

CONVENI DE DONACIÓ A TÍTOL GRATUÏT DE LA PORCIÓ DE TERRENY DE 2.066 M² DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA DE RHODE, 209-221

Reunits a, de/d' de 20.....

D'una banda, l'Ajuntament de Roses, representat per l'alcaldeessa presidenta, Montse Mindan i Cortada amb NIF 46121008M, amb domicili a la plaça de Catalunya, 12-13 – 17480 Roses, facultada per a la signatura d'aquest conveni mitjançant l'acord del Ple de l'Ajuntament del dia 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 m².

Càrregues i arrendaments:



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

- 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 1901, pel Notari de Girona, Ramon Forni Bellet, que va motivar la inscripció 2^a 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^a 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^a 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 m², aproximadament, a segregar de la finca de la seva propietat descrita a l'expositiu anterior.

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 rectangular, de superfície 2.066 m². 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.



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

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.

Una vegada efectuada aquesta segregació, la resta de la finca matriu queda reduïda a una superfície de 3.276 m².

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 m², 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 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 dona 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.



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

- 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.
- L'Ajuntament haurà de formular i tramitar una modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses, amb la finalitat de qualificar la finca com a sistema general de jardí urbà d'ús públic 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 PGOU, a dalt esmentada.

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 del PGOU de Roses.

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

<http://www.registradores.org>

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ROSES Nº 1

CR Gran Via de Pau casals, 35
17480 Roses

tlf: 972.25.52.25

fax: 972.25.52.29

roses1@registrodelapropiedad.org

*Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los llibros por esta **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** se hace constar con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertat o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Lei Hipotecaria.*

echa de expedición: 17 de noviembre de 2016.

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 4988209/EG1748N/0001/XD

Datos Registrales: Tomo : 3129
 Libro: 727 de ROSES
 Folio: 52
 Finca: 36854
Código Registral Unico: 17019000402929

RUSTICA: HEREDAD conocida por "El cuadrados del Mas de les 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.

TITULARES:

JOSEP ORIOL MARTI BAGUE, con NIF. 37256915C, adquirió la finca de que se trata por y entrega de legado, en virtud de escritura nº 573 autorizada por el Notario de Barcelona, **GABRIEL SUAU ROSSELLO**, el 29 de abril de 2010, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 36854, al folio 52 del tomo 3129, libro 727 de Roses.

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.

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.

FIN NOTA

* 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. 27/02/1998).





Ajuntament de Roses
Urbanisme

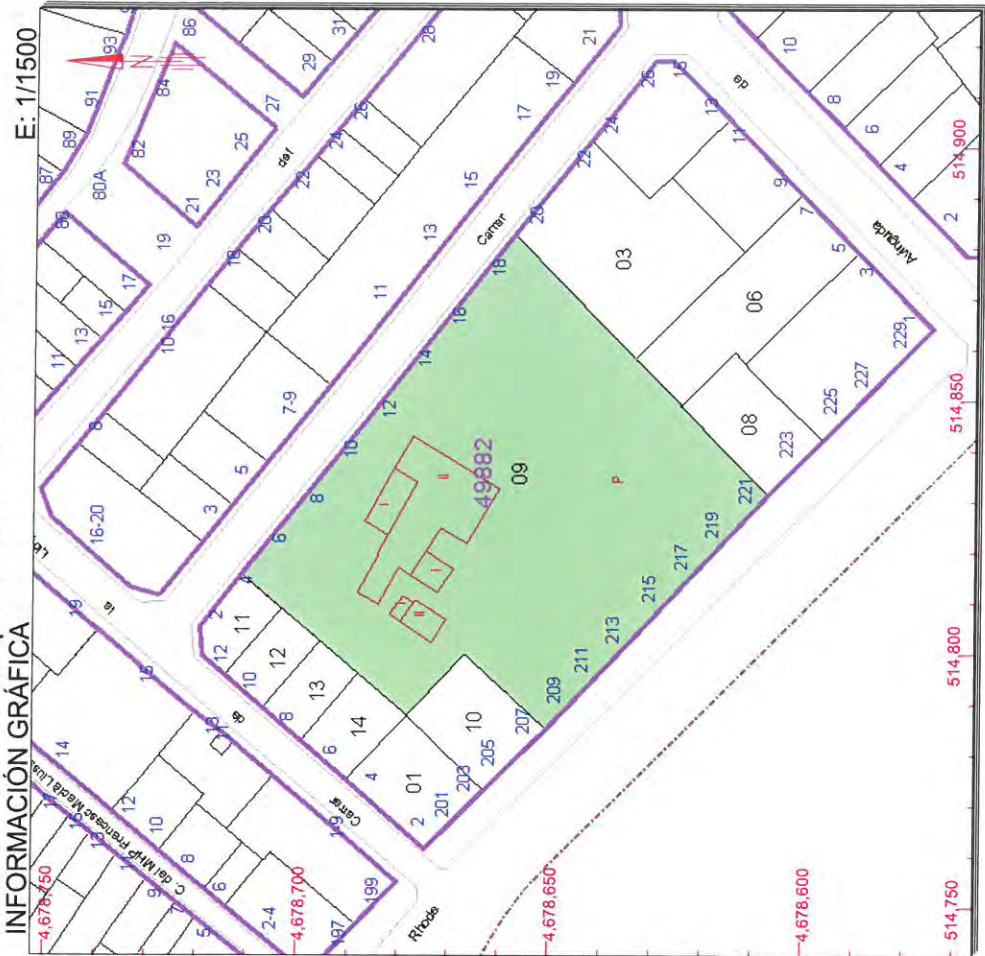
ANNEX 4: FITXA DEL CADASTRE



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



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.

Viernes , 19 de Agosto de 2016

- 514,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
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

AÑO CONSTRUCCIÓN
1900

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]
878

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV DE RHODE 221
ROSES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]
878

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
5.344 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: FIXA JUSTIFICATIVA PRECISIÓ SISTEMES D'ESPAIS LLIURES. PGOU DE ROSES



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

Aparcaments previstos en PP1	2.912	145
Aparcaments previstos en PP2	6.600	330
Terminal Bus discrecional	6.400	64 bus
Terminal Bus regular	300	4 bus
TOTAL APARCAMENTS A LA VILA	58.652 m2	2.810 tur. + 68 bus

No s'inclouen els aparcaments de carrer a la vila, ni tampoc els que es preveuen a les zones turístiques. Al sector Sta. Margarida s'en preveuen en les diferents Unitats d'Actuació, així com al llarg del Parc Urbà i zona esportiva proposades, i al llarg del Passeig Marítim concentrats en diversos culs-de-sac ja previstos pel pla parcial i, en altres espais de nova proposta. Als sectors Puig Rom i Canyelles és més difícil trobar llocs adequats per aparcament; en aquests sectors cal extreure la exigència d'aparcament privat (1 per habitatge o apartament), donat que les possibilitats són molt escasses i quasi queden limitades a la capacitat dels carrers.

2.3.3. El sistema general d'espais lliures.

El sistema d'espais lliures inclou els parcs urbans, els jardins urbans, el parc arqueològic de la Ciutadella i els altres espais lliures menors, de caracter ornamental.

Les reserves de sòl efectuades pel Pla General es situen preferentment en zones urbanes, al marge de les grans reserves naturals municipals. L'objectiu del Pla és el de dotar als nuclis urbans d'autèntics parcs i jardins -no d'efectuar reserves de sòl fictícies ni de complir els estàndards formalment-. Per això, el Pla ha posat el màxim interès en estudiar la posició adequada dels parcs i jardins, i en senyalar indicativament la seva ordenació física.

La posició de les illes i espais reservats a parcs està fortament relacionada amb les característiques dels sectors urbans, de forma que sigui possible preveure un parc per a cada gran sector o districte urbà. Els jardins, de menor tamany, es situen més en relació a certs edificis d'equipament, o en posicions representatives o simbòliques.

L'ordenació física prevista per a aquests espais es conté en els plànols denominats "Ordenació i gestió" i pretén fer-los entendre con a realitat construïda, com a element urbà de referència -en la disposició de l'arbrat, en l'organització del sòl- més que com a reserva pasiva.

Els parcs urbans que corresponen a cada sector classificat com a sòl urbà en el municipi són els següents:

Sta. Margarida - Las Heras Parc urbà i esportiu del canal

	central Sup. total 55.950 m2.
La vila - Sector Est	Plaça actualment ocupada pel camp de futbol. Sup. total 5.700 m2.
La vila - Sector Oest	Plaça al Mas de les Figueres Sup. total 4.700 m2.
La vila - Sector Nord-Oest	Parc entorn cementiri i parc esportiu Nord. Sup. total 73.640 m2
La vila - Sector Nord-Est	Parc urbà Gran Via. Sup. total 9.800 m2.
Sector Puig Rom	Parc urbà i esportiu Puig Rom Sup. total 15.600 m2.
Sector Canyelles	Parc urbà Canyelles-Nord. Sup. total 32.440 m2.
Sector Puig Rom	Parc urbà Castell de la Trinitat Sup. total: 59.250,74 m2

De les característiques de cada un dels parcs i jardins previstos s'en parla en els apartats corresponents a cada sector urbà.

Per al conjunt d'espais lliures, l'estandard a que fa referència l'article 23.1.b del D. Leg. 1/90 (5 m2s/habitant) pot desglosar-se així:

	Sup. parc urbà	Població potencial Pla	Standard m2/hab.
Ambit Sta. Margarida-Las Heras	55.950	28.880	1,94
Ambit de la vila de Roses	87.760	32.661	2,69
Ambit Puig Rom i Canyelles	107.290,74	8.475	12,70
Parc arqueològic la Ciutadella	165.320		
TOTAL	416.320,74	70.016	5,95

2.3.4. El sistema general d'equipaments

La localització dels equipaments generals s'ha fet tenint en compte el seu caràcter municipal o supra-municipal, per un costat, i l'àmbit sectorial i característiques de la població (fixe o turística) que serveixen.

Podem distingir les següents propostes de localització i ordenació d'equipaments comunitaris:



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 :



FOTO 3



FOTO 4



FOTO



Ajuntament de Roses
Urbanisme

ANNEX 7: FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS actual



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

DADES CADASTRALS: 49882-9

RÈGIM DEL SÒL: SU

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, 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 paisagístic 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 arribar 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 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 s.XVI. La construcció de les estances superiors del celler i la casa dels masovers dataria de principis del s.XVIII.

NIVELL DE PROTECCIÓ: B PROTECCIÓ Bàsica

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 ampliacions 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 223-224-225 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, 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:





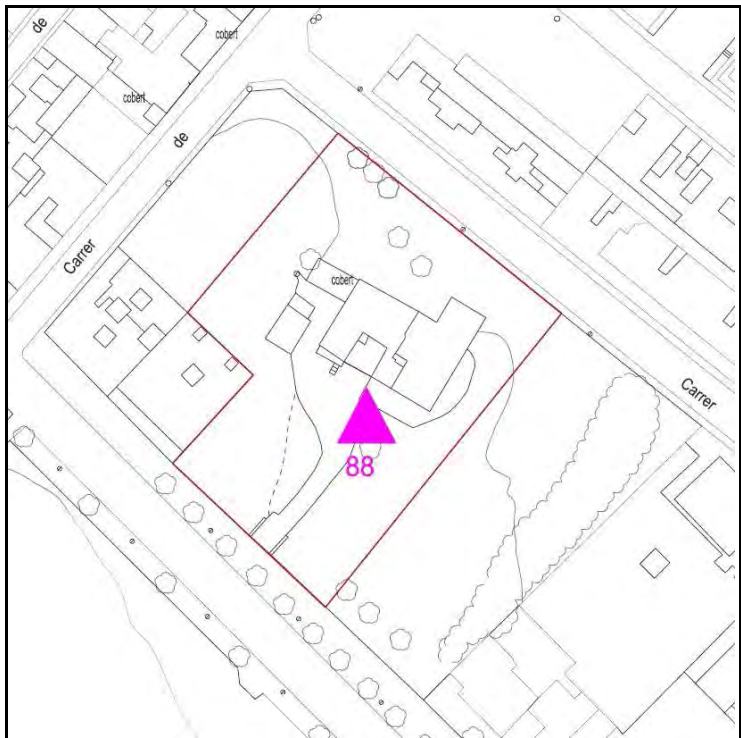
Ajuntament de Roses
Urbanisme

ANNEX 8: FITXA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS proposada



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

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



Ajuntament de Roses
Urbanisme

4. PLÀNOLS

- 4.1. SITUACIÓ
- 4.2. EMPLAÇAMENT ORTOFOTOMAPA
- 4.3. TOPOGRÀFIC
- 4.4. ESTRUCTURA PROPIETAT
- 4.5. PLANEJAMENT VIGENT SEGONS PGOU
- 4.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ
- 4.7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
- 4.8. PROPOSTA D'ORDENACIÓ INDICATIVA



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



T E R R À N I A

ÀMBIT MODIFICACIÓ



ÀMBIT MODIFICACIÓ



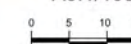
Ajuntament de Roses
Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 - MAS DE LES FIGUERES -
DEL PGOU DE ROSES, NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA
SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC DE 19.05.2016)

CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA

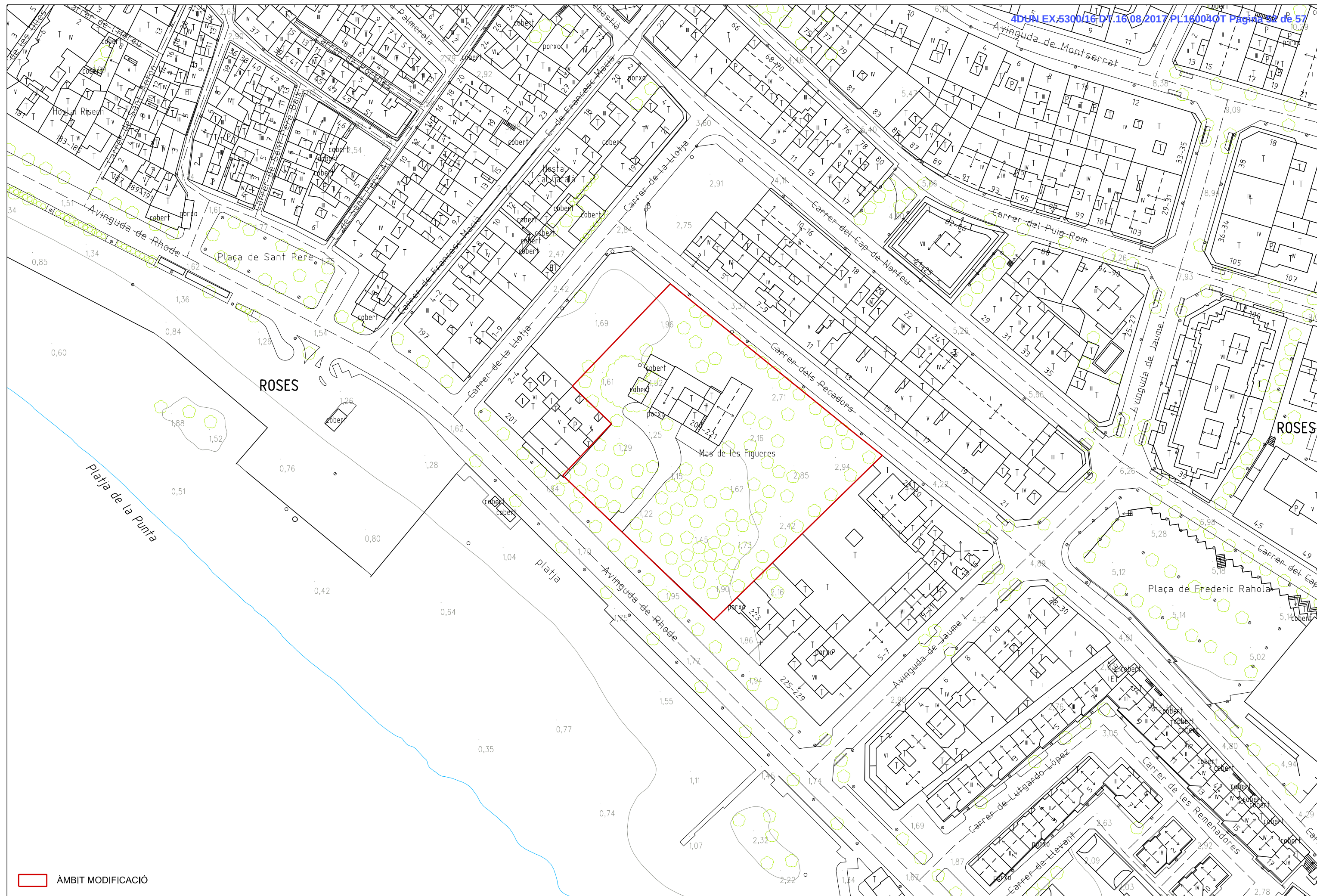
A3:1/1000



PLÀNOL

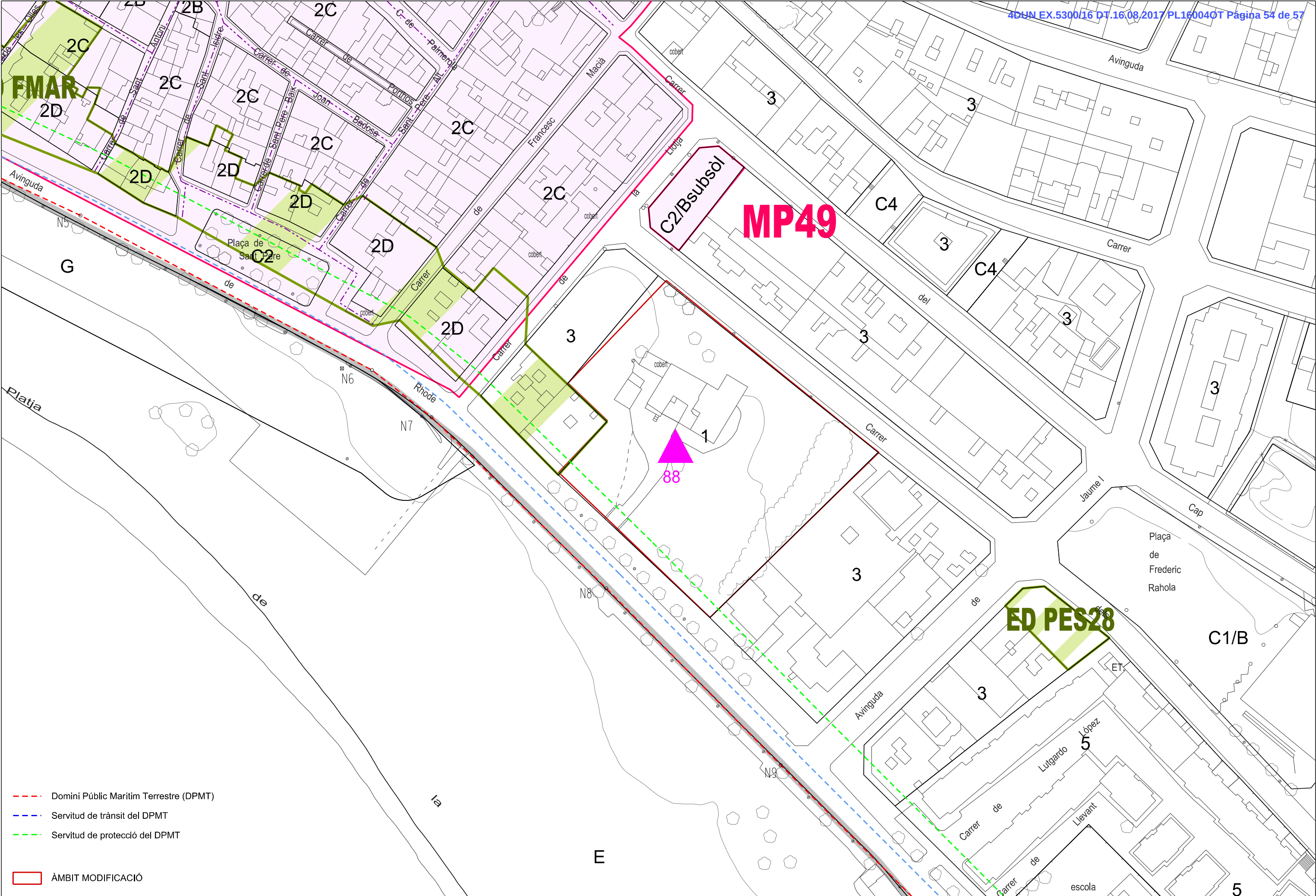
EMPLAÇAMENT
ORTOFOTOMAPA

DATA	NÚMERO
AGOST 2017	2
REFERÈNCIA	FULL
PL16004OT	2 de 8



☐ ÀMBIT MODIFICACIÓ

4 de 8



- - - Domini Públic Marítim Terrestre (DPMT)
- - - Servitud de trànsit del DPMT
- - - Servitud de protecció del DPMT
- ÀMBIT MODIFICACIÓ



Ajuntament de Roses
Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 - MAS DE LES FIGUERES -
DEL PGOU DE ROSES, NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA
SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC DE 19.05.2016)

CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA

A3:1/1000
0 5 10 15m

PLÀNOL

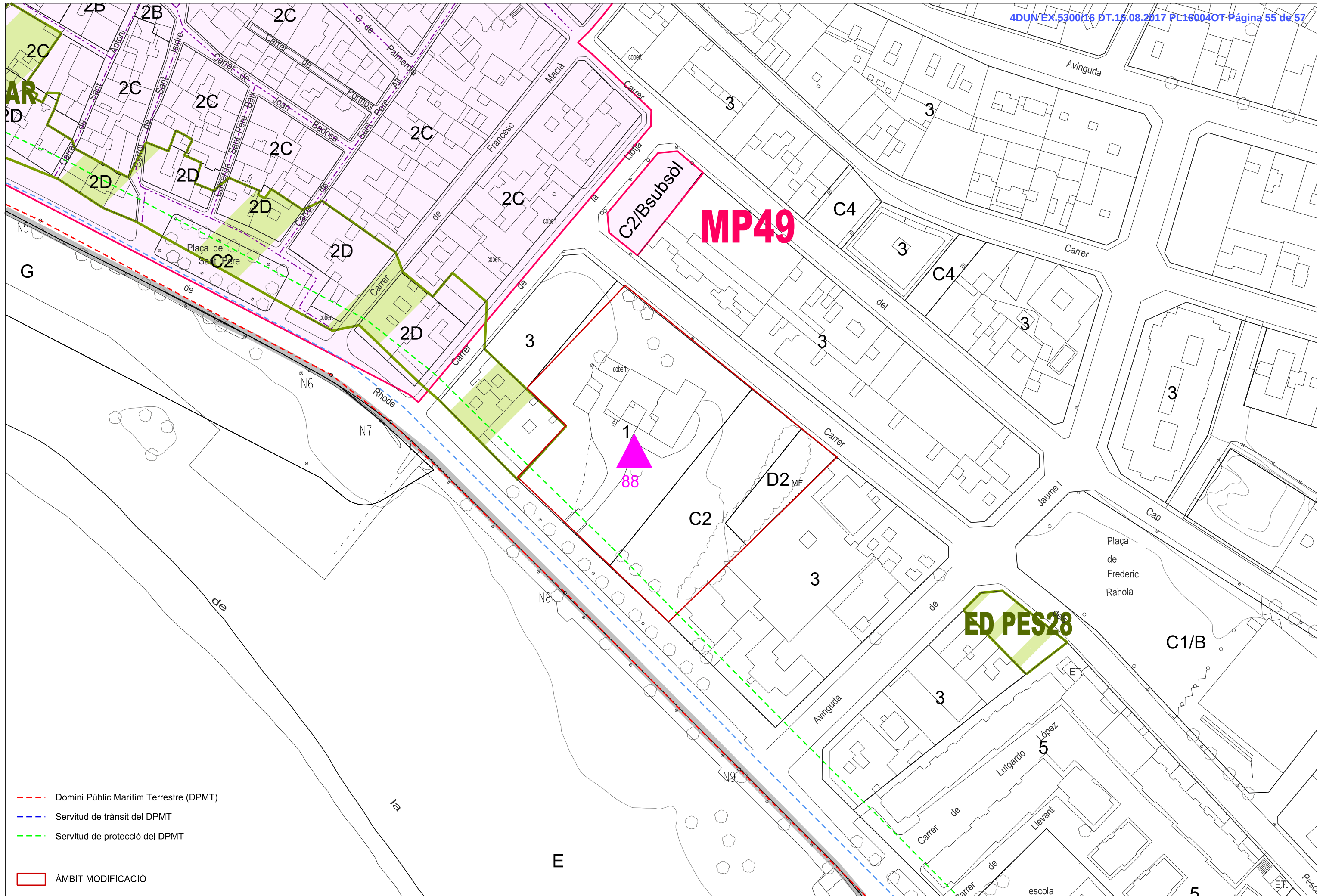
PLANEJAMENT VIGENT
PGOU

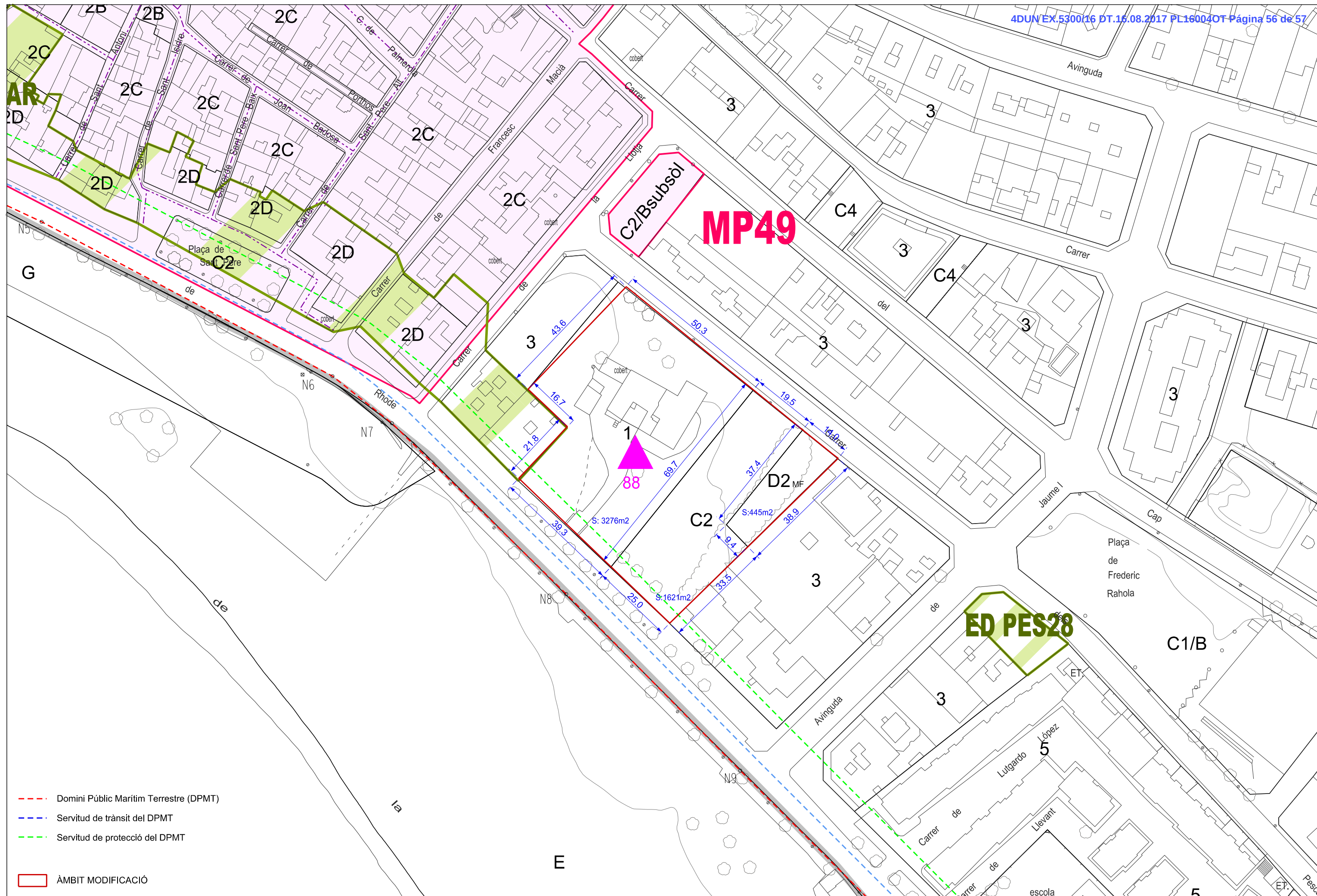
DATA

AGOST 2017
REFERÈNCIA
PL160040T

NÚMERO

5
FULL
5 de 8







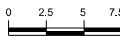
Ajuntament de Roses
Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 - MAS DE LES FIGUERES -
DEL PGOU DE ROSES, NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA
SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC DE 19.05.2016)

CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA

A3:1/500



PLÀNOL

PROPOSTA D'ORDENACIÓ INDICATIVA

DATA

AGOST 2017

REFERÈNCIA

PL16004OT

NÚMERO

8

FULL

8 de 8