

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta Modificació puntual número 2 del Pla Parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava' de Figueres, va ser aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Figueres el dia 5 de juliol de 2021. En dono fe.

La secretària,

ALICIA VILA
TORRENTS -
DNI 40327139C
(SIG)

Firmado digitalmente
por ALICIA VILA
TORRENTS - DNI
40327139C (SIG)
Fecha: 2021.07.15
13:15:17 +02'00'

Sonia Bofarull
Serrat - DNI
77912946D
(SIG)

Aprovada
definitivament per la
Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona
en sessió de 22 de
setembre de 2021

Títol del projecte:

Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava'

(document per a l'aprovació provisional)

Actuació:

Avinguda Costa Brava

Municipi i comarca:

Figueres (Alt Empordà)

Promotor:

Ajuntament de Figueres

Redactor:

**Direcció de Projectes
de l'Institut Català del Sòl**

Data:

Juny 2021

Contingut:

Document 1. Contingut i resum comprensiu del Pla
Document 2. Memòria
Document 3. Normativa
Document 4. Plànols
Document 5. Estudi específic d'aparcament

Taula de contingut

DOCUMENT 1. Resum de la documentació per a l'exposició pública

Introducció	5
1. Delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències i tramitacions.....	6
2. Resum comprensiu per a l'exposició pública	7

DOCUMENT 2. Memòria

1. Antecedents	13
1.1. Antecedents del planejament del sector.....	13
1.2. Antecedents de l'execució del sector	13
2. Memòria de la informació.....	14
2.1. Iniciativa i formulació	14
2.2. Situació i àmbit de la Modificació	14
2.3. Estat actual dels terrenys i de les infraestructures existents	15
2.4. Estructura de la propietat	16
2.5. Situació respecte el planejament vigent	19
2.6. Marc legal de referència	21
2.7. Redacció i contingut.....	21
3. Memòria de l'actuació	22
3.1. Justificació de l'interès públic i privat, i oportunitat de la Modificació.....	22
3.2. Definició dels objectius de la Modificació	22
3.3. OBJECTIU 1:.....	23
Obtenir una millor ordenació dels RENGLES dels habitatges unifamiliars	23
3.3.1. Justificació.....	23
3.3.2. Propostes	23
3.3.3. Descripció dels canvis	24
3.4. OBJECTIU 2:.....	31
Obtenir una millor flexibilitat en l'ordenació de les zones d'hab. PLURIFAMILIAR	31
3.4.1. Justificació.....	31
3.4.2. Propostes	32
3.4.3. Descripció dels canvis	34
3.5. OBJECTIU 3:.....	43
Flexibilitzar les determinacions específiques en matèria d'APARCAMENT	43
3.5.1. Justificació.....	43
3.5.2. Propostes	44
3.5.3. Descripció dels canvis	47
3.6. OBJECTIU 4:.....	49
Suprimir les referències normatives innecessàries des de l'entrada en vigor del CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ (CTE).....	49
3.6.1. Justificació.....	49
3.6.2. Propostes	49
3.6.3. Descripció dels canvis	49

3.7. OBJECTIU 5:	52
Incorporar les referències vigents en MATÈRIA D'HABITATGE PROTEGIT	52
3.7.1. Justificació	52
3.7.2. Propostes	52
3.7.3. Descripció dels canvis	52
3.8. OBJECTIU 6:	54
Actualitzar les referències EN MATÈRIA SECTORIAL I TERMINIS	54
3.8.1. Justificació	54
3.8.2. Propostes	54
3.8.3. Descripció dels canvis	55
3.9. OBJECTIU 7:	56
Esmenar errors relatius a la superfície dels LOCALS COMERCIALS	56
3.9.1. Justificació	56
3.9.2. Proposta	56
3.9.3. Descripció dels canvis	57
3.9.4. Informe vinculant de la Dir. General de Comerç del 22/06/2005	58
3.10. OBJECTIU 8:	61
Actualitzar aspectes per la concordança amb la normativa urbanística del Pla General de Figueres, pel que fa als USOS i altres aspectes	61
3.10.1. Justificació	61
3.10.2. Propostes	61
3.10.3. Descripció dels canvis	62
3.11. Desenvolupament urbanístic sostenible	64
3.12. Avaluació econòmica i financera, i sostenibilitat econòmica	65
3.13. Pautes procedimentals	66
3.14. Quadre de dades	67
3.15. Equip redactor	69

DOCUMENT 3. Normativa

DOCUMENT 4. Plànols

Plànols d'Informació

i1. Emplaçament	E 1/2000
i2. Ortofotoplànol	E 1/1000
i3. Estructura de la propietat: cadastral	E 1/1000
i4. Planejament vigent: zonificació	E 1/1000
i5. Planejament vigent: condicions d'ordenació de l'edificació	E 1/1000
i6. Planejament vigent: habitatges protegits	E 1/1000

Plànols d'Ordenació

o1. Zonificació proposada	E 1/1000
o2. Condicions d'ordenació de l'edificació proposada	E 1/1000
o3. Habitatges protegits	E 1/1000

DOCUMENT 5. Estudi específic d'aparcament

Títol del projecte:

**Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector
residencial 'Avinguda Costa Brava'**

Document 1:

Resum de la documentació per a la informació pública

Introducció

El present Resum del document per a la informació pública de la *Modificació puntual número 2 del Pla Parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava' de Figueres*, dóna compliment a l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels terrenys en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

1. Delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències i tramitacions

Se suspèn l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'activitats, així com la tramitació de procediments, en els terrenys inclosos en la present *Modificació puntual número 2 del Pla Parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava'* de Figueres (en endavant MpPP núm.2). Els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop aprovada definitivament la present modificació.

A continuació, es mostra en límit de **color blau**, els terrenys subjectes a suspensió de llicències i tramitacions:



- Pel que fa al termini de suspensió de les llicències, els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop aprovada definitivament la present MpPP.
- Pel que fa a l'abast de la suspensió de llicències, s'indica que aquestes no es suspenen si es donés el cas que el nou planejament és coincident amb l'anterior.

2. Resum comprensiu per a l'exposició pública

La present Modificació de Pla parcial, s'emmarca en el context socioeconòmic actual en que ens trobem, vista la desocupació actual de les parcel·les del sector 'Av Costa Brava', i que planteja principalment els canvis necessaris per tal d'adaptar el Pla parcial del sector a condicions més òptimes que permetin l'edificació dels blocs plurifamiliars i dels rengles unifamiliars, dels que encara no se n'ha iniciat cap promoció.

L'interès privat concorre amb el públic en el sentit que la modificació permetrà impulsar la construcció amb òptimes condicions tècniques.

Es defineixen els objectius següents:

1. Obtenir una millor ordenació dels RENGLES d'habitatges unifamiliars.
2. Obtenir una millor flexibilitat en l'ordenació de les zones d'habitatge PLURIFAMILIAR
3. Flexibilitzar les determinacions específiques en matèria d'APARCAMENT
4. Suprimir les referències que resulten innecessàries des de l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)
5. Incorporar les referències vigents EN MATÈRIA D'HABITATGE PROTEGIT
6. Actualitzar les referències normatives EN MATÈRIA SECTORIAL
7. Esmenar errors relatius a la superfícies dels LOCALS comercials
8. Actualitzar aspectes per la concordança amb la normativa urbanística del Pla General de Figueres, pel que fa als USOS i altres aspectes

Per a cadascun dels objectius esmentats, en la Memòria s'exposa la seva justificació i detalla els canvis necessaris per assolir-ne l'objectiu. Aquests canvis són traslladats a la Normativa del Pla parcial, mitjançant un **Text consolidat de la normativa que incorpora les modificacions de les normes urbanístiques vigents**, on han estat indicades en *negreta cursiva*, les modificacions introduïdes per la present Modificació de Pla parcial i que substitueixen el redactat original al sector 'Avinguda Costa Brava' de Figueres, que fou publicat al DOGC núm.5566 de 12/02/2010.

I per últim, en aquesta Modificació s'hi incorporen els nous plànols d'ordenació que reflecteixen els canvis introduïts.

3. Canvis introduïts amb posterioritat a l'exposició pública

En primer lloc, en el transcurs de l'exposició pública del document [expedient 2003/073400/G] es va rebre el corresponent informe sectorial favorable de *la Direcció General de Comerç* (emès el 09/02/2021).

En segon lloc, fruit dels escrits d'al·legacions presentats en el transcurs del període d'exposició pública, en la normativa s'hi han incorporat un seguit de canvis al document per l'aprovació provisional, que s'enumeren en el quadre següent:

a proposta de	CANVIS	maig-21
OBJECTIU 1: RENGLES UNIFAMILIARS		
INCASOL	La connexió als serveis urbanístics actual és única per a cada rengle. Quan un rengle no s'executi mitjançant un Projecte unitari sinó que es faci mitjançant projectes individuals de parcel·la, cada projecte haurà de comptar amb la respectiva connexió individualitzada per parcel·la, a càrrec del respectiu propietari. En aquest cas de connexions individuals i amb l'objectiu de reduir obres redundants, els punts de connexió es situaran en el límit de la parcel·la amb el veí adjacent del mateix rengle, especialment en la connexió a la xarxa de sanejament, on el primer que edifiqui del rengle assumirà la responsabilitat de fer la connexió pròpia i preveure que la parcel·la adjacent pugui connectar-hi.	art.17.23
OBJECTIU 2: ORDENACIÓ BLOCS		
INCASOL	Des de l'Institut Català del Sòl, s'impulsarà d'un Projecte unitari que comprèn les unitats de zona UZ-11-02 i UZ-11-03, i que per tant comprèn una illa sencera. El nou redactat de la normativa de la MpPP, relatiu a <i>projectes unitaris</i> és el següent: - Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, o una edificació plurifamiliar o illa, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, el percentatge d'ocupació màxima, l'alçària, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. El projecte unitari pot estar constituït per diverses parcel·les confrontants d'una mateixa illa, amb la voluntat d'edificar un complex immobiliari unitari per a una illa sencera, sense sobrepassar el cap cas els paràmetres del punt anterior. - En cas de projecte unitari constituït per les parcel·les confrontants d'una mateixa illa, l'ocupació de la planta soterrània es podrà incrementar per connectar la circulació entre les edificacions. - En cas que es presenti un Projecte unitari per a les unitats de zona UZ-11-01 ó UZ-11-02-03, no caldrà completar les alineacions obligatòries previstes i es podrà ajustar la fondària edificable, sense sobrepassar en cap cas el sostre màxim edificable de l'illa.	art.14.10 art.14.10 art.19.5
INMOGLACIAR	S'ACCEPTA L'AL·LEGACIÓ ÚNICA EN QUE SOL·LICITA permetre la planta soterrània amb una ocupació igual a la de la planta baixa, permetent la possibilitat d'incrementar-la fins a 4,00 m del límit de la parcel·la confrontant (en comptes dels 5,00 m que anteriorment s'indicava en el document aprovat inicialment).	art.20.13 art.21.13
SUBIRATS BERENGUER	S'ACCEPTA EN PART L'AL·LEGACIÓ 5ª) EN QUE SOL·LICITA que el projecte unitari pugui estar constituït per més d'una edificació plurifamiliar (art.14.10). I en aquest sentit, s'aclearix afirmativament que: El projecte unitari pot estar constituït per diverses parcel·les confrontants d'una mateixa illa, amb la voluntat d'edificar un complex immobiliari unitari per a una illa sencera, sense sobrepassar el cap cas els paràmetres del punt anterior.	art.14.10
OBJECTIU 3: APARCAMENT		
SUBIRATS BERENGUER	S'ACCEPTA L'AL·LEGACIÓ 2ª) EN QUE SOL·LICITA aquesta reserva sigui de 1 plaça per habitatge de preu lliure. En aquest sentit el nou redactat de la MpPP incorpora, pel que fa a la referida tipologia de preu lliure, l'anterior redactat d'aquest article que va ser formulat en el PGOU de 2005 (vegeu pàgina. 52 de la Memòria). Així, l'article 15 de la MpPP queda amb el contingut següent: La reserva i construcció d'aparcaments vinculats als habitatges, es preveurà d'acord al tipus de règim a que es destini la promoció residencial, en els termes següents: - Habitatges de preu lliure: 1 plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil inferior a 120m2, o bé 2 places d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o superior a 120m2. - Habitatges qualificats de protecció pública destinats a compra: 1 places d'aparcament per habitatge. - Habitatges qualificats de protecció pública destinats a lloguer, o altres formes de dret de superfície o cessió d'ús sense transmissió de la propietat del sòl: 0,5 places d'aparcament per habitatge. Quan, per raons de manca d'espai en el propi solar, per les característiques arquitectòniques, dificultats d'excavació del subsòl o altres, no resulti adequada la construcció de les places d'aparcament exigides dins del mateix solar, s'admetrà l'adscripció o vinculació de les places d'aparcament que no s'incloguin al projecte. Aquesta adscripció es podrà habilitar en altres immobles a una distància no superior a 600 metres respecte del límit del sector. A l'expedient de llicència d'edificació s'haurà de fer constar dita adscripció o vinculació, i també al Registre de la Propietat per un període mínim de 30 anys. Les places d'aparcament mínimes per a la resta d'usos queden regulades per la normativa específica del planejament general del municipi. En cas de places d'aparcaments vinculades a usos comercials, també caldrà tenir en compte les places d'aparcament necessàries que estableixi la legislació sectorial vigent d'equipaments comercials. En tots els casos, l'accés dels aparcaments des de l'espai públic es realitzarà directament des del sistema viari.	art.15.1
SUBIRATS BERENGUER	S'ACCEPTA LA SOL·LICITUD de reduir igualment la reserva de places per a vehicles de dues rodes. Així, aquestes reserves es quantificaran a raó de 2 m2 per cada 100 m2 construïts (en comptes dels 4 m2 indicats en l'aprovació inicial).	art.15.2
	no hi ha canvis	
OBJECTIU 8: USOS		
SUBIRATS BERENGUER	S'ACCEPTA EN PART L'AL·LEGACIÓ 4ª) EN QUE SOL·LICITA que es permeti a la planta baixa de la UZ-17-11, l'ús de garatge al servei dels habitatges de la mateixa planta baixa. - En planta baixa: en la UZ-17-11 s'admet complementàriament l'ús de garatge al servei dels habitatges de la mateixa planta (limitat al 30% del front edificat).	art. 20.25

Títol del projecte:

**Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector
residencial 'Avinguda Costa Brava'**

Document 2: Memòria

1. Antecedents

1.1. Antecedents del planejament del sector

En data 29 de setembre de 2003, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la *Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres al sector Avinguda Costa Brava (MpPGOU, d'ara endavant)*, l'acord del qual fou publicat al DOGC 3996 de 27/10/2003. En aquest document es va delimitar el sector de sòl urbanitzable anomenat 'Avinguda Costa Brava' de superfície de 14,52 hectàrees, a desenvolupar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i fixant a l'Institut Català del Sòl que exerceix les funcions d'administració actuant en el desenvolupament d'aquest sector.

[expedient 2003/008668/G]

En data 15 de desembre de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament el *Pla Parcial del sector residencial Avinguda Costa Brava (PP, d'ara endavant)*. [expedient 2003/008669/G].

En data 16 de desembre de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament la *Modificació puntual del Pla Parcial del sector Avinguda Costa Brava (MpPP núm.1, d'ara endavant)*, amb el doble objectiu de: i) ajustar les determinacions del planejament parcial aprovat als requeriments tècnics necessaris per atendre la instal·lació dels subministraments i serveis del sector – mitjançant un nou article 25 de la normativa –; ii) modificar la regulació normativa de l'aparcament privat per tal d'adequar-la a la normativa general vigent al municipi – mitjançant la modificació dels articles 15, 20.20, 20.25, 21.20 i 21.25 –.

Aquestes modificacions en l'articulat de la normativa del Pla parcial ocasionades per la MpPP núm.1 van comportar l'elaboració d'una refosa de la normativa urbanística del Pla parcial que fou publicada al DOGC número 5566 de 12/02/2010, que és la normativa vigent actualment.

[expedient 2009/039000/G]

1.2. Antecedents de l'execució del sector

El 22 de gener de 2007, el Ple de l'Ajuntament de Figueres va acordar aprovar definitivament el *Projecte d'urbanització del sector residencial avinguda Costa Brava*, i es va iniciar l'obra d'urbanització del sector pel contractista el mes de juny de 2007.

En el transcurs dels dos anys següents es van executar les obres d'urbanització del sector – inclosa les zones verdes del Parc de les Aigües –, i finalment en data 25 d'octubre de 2010, l'Ajuntament de Figueres va signar l'acta de recepció de les obres d'urbanització executades del sector per part de l'Institut Català del Sòl.

A data d'avui, encara no s'ha iniciat la construcció de cap del blocs plurifamiliars ni dels rengles unifamiliars del sector.

2. Memòria de la informació

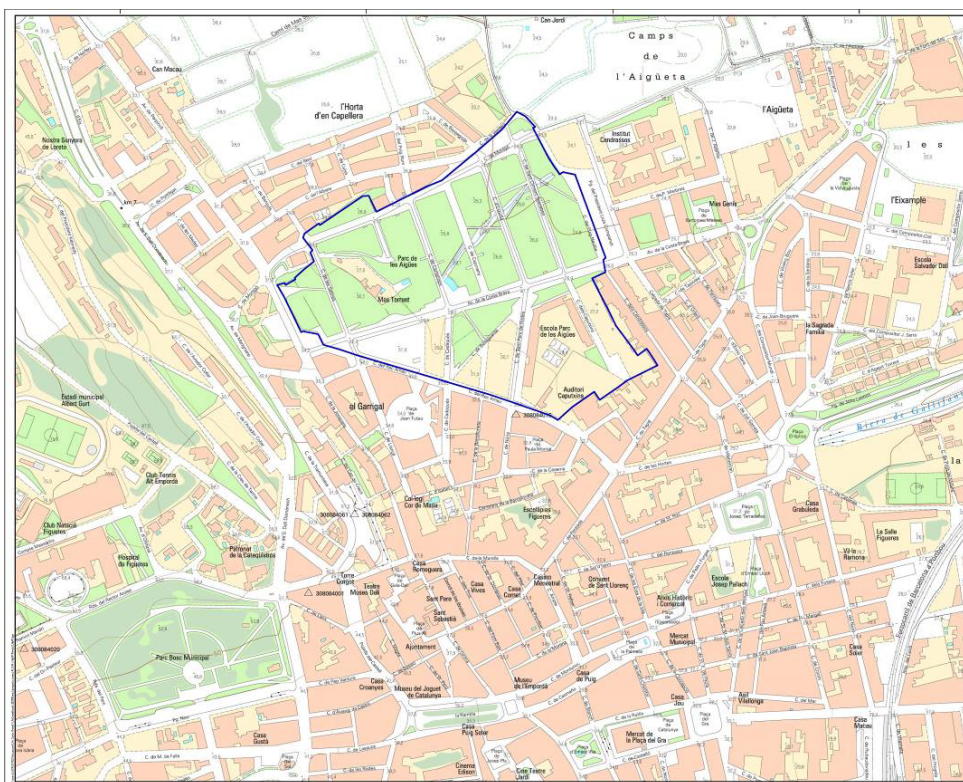
2.1. Iniciativa i formulació

La present MpPP núm.2 és una promoció d'iniciativa pública de l'Ajuntament de Figueres.

La present MpPP núm.2 és redactada per l'Institut Català del Sòl, en tant que ha estat l'administració urbanística actuant encarregada de desenvolupar el sector Avinguda Costa. Així mateix, aquest Institut té entre les seves funcions redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament o bé en col·laboració d'aquest, de conformitat amb l'article 3.1.f) de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl.

2.2. Situació i àmbit de la Modificació

L'àmbit de la MpPP núm.2 queda precisat a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia de traçat discontinu de color blau fosc, i es correspon amb el límit del sector residencial 'Avinguda Costa Brava' que va establir la MpPGOU i que ha estat desenvolupat pel Pla Parcial del sector.



Detall del Plànol I.1: *Emplaçament*

2.3. Estat actual dels terrenys i de les infraestructures existents

Els terrenys objecte de la **MpPP núm.2** es troben sense edificar, malgrat són aptes per a edificar d'acord amb la qualificació urbanística actual. Totes les parcel·les ja la consideració de solar, en tant que es compleixen els 4 requisits exposats a l'article 29 del DL, i que són:

- que els terrenys han estat urbanitzats d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic vigent, i en aquest sentit, ja disposen dels serveis urbanístics bàsics, i afronten amb via pública que disposa d'enllumenat públic i està pavimentada.
- que tenen assenyalades les alineacions i rasants que el planejament ha definit.
- que són susceptibles de llicència immediata, perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a PMU ni a un PAU, pendents de desenvolupament.
- que per edificar-los, no s'han de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

Així, atès que els terrenys ja han assolit la situació de solar en conseqüència formen part del *sòl urbà consolidat* del municipi.



Detall del Plànol I.2: Ortofotoplànol

2.4. Estructura de la propietat

D'acord amb la informació obtinguda del Registre de la Propietat de Figueres en el moment de la redacció del present document, s'enumera l'estructura de la propietat afectada per la present MpPP núm.2.



Detall del Plànol I.3: *Estructura de la propietat:cadastral*

Tanmateix, cal indicar que la present modificació de pla parcial és un document de planejament que s'elabora amb independència de la titularitat dels terrenys que abasta, essent la relació de propietats de caràcter indicatiu.

A continuació, exposem la relació de parcel·les:

Númeració	Adreça	Dades del Cadastre	Dades Registre de la Propietat	Dades Registre de la Propietat
		núm. ref. cadastral	Tom 3613	Tom 3905
Parcel·la 1	c/ d'Espolla 18	7003805DG9870C0001MH	Llibre 675 Foli 192 Finca 31435	Llibre 776 Foli 112 Finca 34283 Llibre 776 Foli 115 Finca 34284 Llibre 776 Foli 118 Finca 34285
Parcel·la 2	c/ Sant Climent 15	6903706DG9860D0001SZ	Llibre 675 Foli 202 Finca 31436	
Parcel·la 3	c/ d'Espolla 16	6903705DG9860D0001EZ	Llibre 675 Foli 198 Finca 31437	
Parcel·la 4	c/ Puig d'Esquer 3	6702802DG9860B0001FE	Llibre 675 Foli 206 Finca 31438	
Parcel·la 5	Av/ Costa Brava 27	7003802DG9870C0001LH	Llibre 675 Foli 210 Finca 31439	
Parcel·la 6	Av/ Costa Brava 1	6601402DG9860B0001QE	Llibre 675 Foli 214 Finca 31440	
Parcel·la 7	c/ d'Espolla 13	6903105DG9860D0001WZ	Llibre 675 Foli 218 Finca 31441	
Parcel·la 8	c/ Capmany 14	6903104DG9860D0001HZ	Llibre 675 Foli 222 Finca 31442	
Parcel·la 9	c/ Capmany 13	6802406DG9860D0001EZ	Llibre 678 Foli 001 Finca 31443	
Parcel·la 10	c/ Capmany 9	6802404DG9860D0001IZ	Llibre 678 Foli 005 Finca 31444	
Parcel·la 11A	c/ Cantallops 8	6802403DG9860D0001XZ		
Parcel·la 12A	c/ Cantallops 12	6802407DG9860D0000AB		
Parcel·la 12B	c/ Cantallops 18	6802405DG9860D0001JZ		
Parcel·la 13	c/ Cantallops 7	6702804DG9860B0001OE	Llibre 678 Foli 021 Finca 31447	
Parcel·la 14	c/ Puig d'Esquer 2	6702803DG9860B0001ME	Llibre 678 Foli 017 Finca 31448	
Parcel·la 15	Av/ Costa Brava 3	6601401DG9860B0001GE	Llibre 678 Foli 025 Finca 31449	
Parcel·la 16	Av/ Costa Brava 20	6801102DG9860B0001LE	Llibre 678 Foli 029 Finca 31450	
Parcel·la 17	Av/ Costa Brava 15	6802401DG9860D0001RZ	Llibre 678 Foli 033 Finca 31451	
Parcel·la 18	Av/ Costa Brava 17	6903101DG9860D0001SZ	Llibre 678 Foli 037 Finca 31452	
Parcel·la 19	Av/ Costa Brava 19	6903102DG9860D0001ZZ	Llibre 678 Foli 041 Finca 31453	
Parcel·la 20	Av/ Costa Brava 21	6903701DG9860D0001DZ	Llibre 678 Foli 045 Finca 31454	
Parcel·la 21	c/ Montgó 12	6703102DG9860S0001FR	Llibre 678 Foli 049 Finca 31455	
Parcel·la 22	c/ Montgó 8	6703101DG9860S0001TR	Llibre 678 Foli 053 Finca 31456	
Parcel·la 23	c/ Caputxins 62	7001782DG9870S0001EI	Llibre 678 Foli 057 Finca 31457	
Parcel·la 24	c/ Caputxins 60	7001781DG9870S0001JI	Llibre 678 Foli 061 Finca 31458	
Parcel·la 25	c/ Caputxins 58	7001780DG9870S0001II	Llibre 678 Foli 065 Finca 31459	
Parcel·la 26	c/ Caputxins 56	7001779DG9870S0001EI	Llibre 678 Foli 069 Finca 31460	
Parcel·la 27	c/ Caputxins 54	7001778DG9870S0001JI	Llibre 678 Foli 073 Finca 31461	
Parcel·la 28	c/ Caputxins 52	7001777DG9870S0001II	Llibre 678 Foli 077 Finca 31462	
Parcel·la 29	c/ Caputxins 50	7001776DG9870S0001XI	Llibre 678 Foli 081 Finca 31463	
Parcel·la 30	c/ Caputxins 48	7001775DG9870S0001DI	Llibre 678 Foli 085 Finca 31464	
Parcel·la 31	c/ Caputxins 46	7001774DG9870S0001RI	Llibre 678 Foli 089 Finca 31465	
Parcel·la 32	c/ Caputxins 44	7001773DG9870S0001KI	Llibre 678 Foli 093 Finca 31466	
Parcel·la 33	c/ Caputxins 42	7001772DG9870S0001OI	Llibre 678 Foli 097 Finca 31467	
Parcel·la 34	c/ Caputxins 40	7001771DG9870S0001MI	Llibre 678 Foli 101 Finca 31468	
Parcel·la 35	c/ Caputxins 38	7001770DG9870S0001FI	Llibre 678 Foli 105 Finca 31469	
Parcel·la 36	c/ Caputxins 36	7001769DG9870S0001OI	Llibre 678 Foli 109 Finca 31470	
Parcel·la 37	c/ Caputxins 34	7001768DG9870S0001MI	Llibre 678 Foli 113 Finca 31471	
Parcel·la 38	c/ Caputxins 32	7001767DG9870S0001FI	Llibre 678 Foli 117 Finca 31472	
Parcel·la 39	c/ Caputxins 30	7001766DG9870S0001TI	Llibre 678 Foli 121 Finca 31473	
Parcel·la 40	c/ Caputxins 28	7001765DG9870S0001LI	Llibre 678 Foli 125 Finca 31474	
Parcel·la 41	c/ Caputxins 26	7001764DG9870S0001PI	Llibre 678 Foli 129 Finca 31475	
Parcel·la 42	c/ Caputxins 24	7001763DG9870S0001QI	Llibre 678 Foli 133 Finca 31476	
Parcel·la 43	c/ Caputxins 22	7001762DG9870S0001GI	Llibre 678 Foli 137 Finca 31477	
Parcel·la 44	c/ Caputxins 20	7001761DG9870S0001YI	Llibre 678 Foli 141 Finca 31478	
Parcel·la 45	c/ Rec Arnau 16	6800501DG9860B0001ZE	Llibre 678 Foli 145 Finca 31479	
Parcel·la 46	c/ Barceloneta 46	6900401DG9860B0001OE	Llibre 678 Foli 149 Finca 31480	
Parcel·la 47	c/ Sant Pere de Roda 1	6900402DG9860B0001KE	Llibre 678 Foli 153 Finca 31481	
Parcel·la 48	c/ Sant Climent 7	6903703DG9860D0001IZ	Llibre 678 Foli 157 Finca 31482	
Parcel·la 49	Av/ Costa Brava 23	6903702DG9860D0001XZ	Llibre 678 Foli 161 Finca 31483	
Parcel·la 50	c/ Sant Climent 8	7003803DG9870C0001TH	Llibre 678 Foli 165 Finca 31484	
Parcel·la 51	Av/ Costa Brava 25	7003801DG9870C0001PH	Llibre 678 Foli 169 Finca 31485	

2.5. Situació respecte el planejament vigent

2.5.1. Planejament urbanístic general

- *Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres (PGOU, d'ara endavant)*, que el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el 12 d'abril de 1983. Així, mateix el 27 de d'abril de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va resoldre aprovar definitivament el *Text refós de la normativa del PGOU (TR del PGOU, d'ara endavant)*, que va ser publicat al DOGC número 4.408 de 17/06/2005.
[expedient 2005/016528/G]
- *Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres al sector Avinguda Costa Brava (MpPGOU, d'ara endavant)*, aprovada definitivament el 29 de setembre de 2003 i l'acord publicat al DOGC número 3996 de 27/10/2003.
[expedient 2003/008668/G]

2.5.2. Planejament urbanístic derivat

- *Pla Parcial del sector Avinguda Costa Brava (PP, d'ara endavant)*, que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament el data 15 de desembre de 2005.
[expedient 2003/008669/G]
- *Modificació puntual del Pla Parcial del sector Avinguda Costa Brava (MpPP núm.1, d'ara endavant)*, que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament el data 16 de desembre de 2009. La refosa de la normativa urbanística del Pla parcial que fou publicada al DOGC número 5566 de 12/02/2010.
[expedient 2009/039000/G]



Detall del Plànol I.4: Planejament vigent: zonificació



Detall del Plànol I.5: *Planejament vigent: condicions de l'edificació i parcel·lació*



Detall del Plànol I.6: *Planejament vigent: habitatges protegits*

2.6. Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta modificació està format per la següent legislació:

- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost*, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, DL 1/2010), així com els decrets que modifiquen parcialment aspectes del DL 1/2010 com són DL 7/2011, DL 3/2012 i DL 2/2014.
- *Decret 305/2006, de 18 de juliol*, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- *Llei 6/2009, del 28 d'abril*, d'avaluació ambiental de plans i programes

2.7. Redacció i contingut

D'acord amb l'article 96 del DL 1/2010, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 66.1 del DL 1/2010 estableix que la documentació amb que es formalitzen els plans parcials urbanístics. En compliment d'aquest article, la present MpPP núm.2 incorpora: memòria, normes urbanístiques i plànols.

3. Memòria de l'actuació

3.1. Justificació de l'interès públic i privat, i oportunitat de la Modificació

L'interès i oportunitat de la present MpPP núm.2, s'emmarca en el context socioeconòmic actual en que ens trobem, vista la desocupació actual de les parcel·les del sector 'Av Costa Brava'.

Aquest document planteja principalment els canvis necessaris per tal d'adaptar el Pla parcial del sector a condicions més òptimes que permetin l'edificació dels blocs plurifamiliars i dels rengles unifamiliars, dels que encara no se n'ha iniciat cap promoció. Així, la tramitació d'aquesta Modificació és convenient per tal de disposar d'una normativa del sector optimitzada (i refosa) que permeti impulsar definitivament l'edificació, i així corregir el fort dèficit d'oferta d'habitatges de nova construcció al nucli de Figueres.

L'interès privat concorre amb el públic en el sentit que la modificació permetrà impulsar la construcció amb òptimes condicions tècniques.

3.2. Definició dels objectius de la Modificació

Els objectius que cal dur a terme són els següents:

Objectiu 1	Obtenir una millor ordenació dels RENGLES d'habitatges unifamiliars
Objectiu 2	Obtenir una millor flexibilitat en l'ordenació de les zones d'habitatge PLURIFAMILIAR
Objectiu 3	Flexibilitzar les determinacions específiques en matèria d' APARCAMENT
Objectiu 4	Suprimir les referències que resulten innecessàries des de l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)
Objectiu 5	Incorporar les referències vigents EN MATÈRIA D'HABITATGE PROTEGIT
Objectiu 6	Actualitzar les referències normatives EN MATÈRIA SECTORIAL
Objectiu 7	Esmenar errors relatius a la superfícies dels LOCALS comercials
Objectiu 8	Actualitzar aspectes per la concordança amb la normativa urbanística del Pla General de Figueres, pel que fa als USOS i altres aspectes

Aquests es desenvolupen a continuació.

3.3. **OBJECTIU 1:**

Obtenir una millor ordenació dels RENGLES dels habitatges unifamiliars

3.3.1. Justificació

Es pretén millorar l'ordenació dels habitatges unifamiliars que actualment estan obligats a edificar-se d'acord amb un projecte unitari per cada rengle, de 5 o 6 habitatges segons rengle.

S'ha fet palès cap de les 24 parcel·les unifamiliars ha estat edificada, en tant que la gestió per al desenvolupament conjunt de cada rengle resulta del tot inviable perquè cada parcel·la correspon a propietats diferenciades i amb interessos molt diversos que dificulten, quan no impossibiliten, la gestió unitària que normativa actual pretén.

Així mateix relacionat amb una millor ordenació, s'identifiquen altres dificultats com són: l'actual obligació de situar el garatge en soterrani, la manca de definició d'un model únic de tanca, la manca de definició de material d'acabat de façanes, i altres aspectes que és fa oportú detallar en tant que, s'admetrà projecte individual de parcel·la.

Per tot l'exposat, es proposa introduir canvis de la normativa i plànol d'ordenació pel que fa als rengles d'habitatges unifamiliars de la UZ-04.

3.3.2. Propostes

En primer lloc, per tal d'assolir l'objectiu d'obtenir una millor ordenació del RENGLES d'habitatges unifamiliars s'hi introdueixen canvis el redactat de **l'article 17, de DETERMINACIONS DE LA UZ-04 Zona Unifamiliar Arrenglerada**, en els termes següents:

- Es modifica l'apartat 1, suprimint la referència a una fondària de 19,00 metres.
- Es modifica l'apartat 2, en sentit de les testeres dels rengles d'edificació se separin del límit lateral un mínim de 2,00 metres.
- S'afegeix a l'apartat 4, que malgrat cada rengle serà preferentment unitari, s'admet projecte d'edificació d'una parcel·la del rengle, condicionat al compliment de la secció vinculant de l'apartat 26 i als materials definits de l'apartat 24.
- Es modifica l'apartat 5, per tal d'incorporar la referència gràfica al nou plànol d'ordenació anomenat o.1 'Ordenació de l'edificació'.
- Es suprimeixen dels apartats 7 i 8, que fan referències a ràfecs unitaris per a cada tram.
- Es suprimeix l'apartat 12, relatiu als usos de la planta sota coberta.
- S'esmena de l'apartat 14, la possibilitat d'incrementar l'ocupació del garatge en planta soterrània, passant de 2 metres a 3 metres sota jardí privat posterior en tota l'amplada de l'edificació.
- Es modifica l'apartat 17, per tal d'ampliar lleugerament el pla límit de volada.
- Es modifica l'apartat 19, en el sentit d'incorporar que el garatge en cas de projecte individual de parcel·la, serà individualitzat.
- Es modifica l'apartat 20, en el sentit que pel cas de projectes en parcel·les individuals, es complimenti la secció prevista en l'apartat 26.
- Es modifica l'apartat 21, en el sentit de definir millor les tanques s'incorpora el grafisme d'una model de tanca vinculant obligatòria dels rengles.
- Es modifica l'apartat 23, en el sentit d'obligar a encastar els comptadors al disseny de la tanca del carrer, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació a vial, com s'indica en l'esquema de l'apartat 21. I que en cas que un rengle no s'executi mitjançant un Projecte unitari sinó que es faci mitjançant projectes individuals de parcel·la, cada projecte haurà de comptar amb la respectiva connexió individualitzada per a la parcel·la, a càrrec del respectiu propietari, i que haurà de situar-se en el límit de la parcel·la amb el veí adjacent del mateix rengle.

- S'afegeix un punt d) a l'apartat 24, en el sentit d'afavorir certa unitat de conjunt, s'hi afegeix el tipus de material d'acabat en façanes pel cas de projecte individual de parcel·la.
- Es suprimeix de l'apartat 25, la referència al màxim de 20 m2 per a l'ús de garatge en planta baixa.
- S'afegeix l'apartat 26, que inclou una *Secció vinculant* obligatòria en cas que un rengle no sigui en base a un projecte o una promoció unitària.

En segon lloc, convé també modificar el redactat de certes disposicions comunes de la normativa, en tant que els canvis introduïts en l'esmentat article 17 converteixen aquestes en obsoletes o contradictòries. Per aquest motiu, es suprimeixen els apartats següents de la normativa, com són i) **pel que fa a l'article 13, de DEFINICIÓ DE CONCEPTES**, es suprimeix part de l'apartat 5, la part que fa esment al tipus de coberta en la zona destinada a habitatges unifamiliars arreglerats; ii) **pel que fa a l'article 14, de DETERMINACIONS COMUNS**:

- Es suprimeix part de l'apartat 5, relatiu a l'obligació de coberta unitària per rengle.
- Es suprimeix part de l'apartat 7, relatiu a disposicions comunes de tanques, en tant que el redactat actual queda obsolet per la major precisió i detall, introduïdes en la definició precisa de tanques dins de les determinacions de cada Unitat de Zona de la normativa.
- Es suprimeix l'apartat 10, que fa referència als projectes unitaris per a cada rengle d'habitatges, i pel qual han de comptar amb l'aprovació explícita d'un informe del Servei de Patrimoni de l'Incasòl.

3.3.3. Descripció dels canvis

- **En relació a l'article 13.5. Alçària reguladora màxima**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
La coberta, en la zona destinada a habitatges unifamiliars arreglerats podrà ser inclinada, de pendent inferior al trenta per cent i les arrancades del qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs. L'aprofitament de la sota coberta s'admet en la zona destinada a habitatges unifamiliars.

- **En relació a l'article 14.5. Coberta**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En el cas d'habitatges unifamiliars arreglerats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle.

- **En relació a l'article 14.7. Tanques**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec de propietari d'aquest sòl. En cas de tancar-se aquest espai, la tanca no superarà els 70 cm d'alçària i serà vegetal.
L'alçària màxima de la tanca de fons de parcel·la i testeres serà de 1,80 m. Seran de tipus calat o amb plantació viva. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar fins el 1,80 m d'alçària màxima.
Materials d'acabat de les tanques: Malles emmarcades de fil d'acer trenades o electrosoldades. Reixa de barrots verticals emmarcada amb separacions màximes entre barrots de 10 cm. Tanca vegetal.
En el cas de no preveure tanca, caldrà delimitar la parcel·la amb una peça de pedra tipus rigola de fondària mínima de 15 cm.

- **En relació a l'article 14.10. Projectes unitaris**
 - *Es suprimeix el redactat següent:*

Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament i l'informe favorable del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl.
- **En relació a l'article 17.1. Parcel·lació**
 - *Antic redactat suprimit:*

La parcel·la mínima equivaldrà a un mínim d'una crugia, amb una façana mínima de 6,00m i una fondària mínima de 19,00 m.
 - *NOU redactat:*

La parcel·la mínima equivaldrà a un mínim d'una crugia, amb una façana mínima de 6,00m.
- **En relació a l'article 17.2. Tipus d'ordenació de l'edificació**
 - *Antic redactat suprimit:*

Les testeres dels rengles d'edificació se separaran del límit lateral de parcel·la un mínim de 3,00 m.
 - *NOU redactat:*

Les testeres dels rengles d'edificació se separaran del límit lateral de parcel·la un mínim de 2,00 m.
- **En relació a l'article 17.4. Del projecte de les edificacions**
 - *Antic redactat suprimit:*

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari.
El rengle edificatori tindrà una longitud màxima de 42,00 m. equivalent a set mòduls de crugia mínima.
El nombre màxim d'habitatges de cada rengle serà el definit al plànol d'ordenació de l'edificació.
En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació, conjuntament amb el projecte d'edificació, d'un esquema regulador de la façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme dels forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.
 - *NOU redactat:*

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà preferentment unitari. No obstant, s'admet projecte d'edificació d'una parcel·la del rengle, condicionat al compliment de la secció vinculant del punt 26 del present article i als materials definits al punt 24.
El nombre màxim d'habitatges de cada rengle serà el definit al plànol d'ordenació de l'edificació.
- **En relació a l'article 17.5. Alineació de l'edificació**
 - *Antic redactat suprimit:*

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 3,00 m d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran amb obligatòriament amb aquesta.
 - *NOU redactat:*

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada en el plànol d'ordenació de l'edificació. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran amb obligatòriament amb aquesta.

- **En relació a l'article 17.7. Escalonat de l'edificació**
 - *Es suprimeix el redactat següent:*

Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre en un sol tram i, per tant, tindrà ràfec unitari.
- **En relació a l'article 17.8 Ràfec**
 - *Es suprimeix tot l'apartat:*

El ràfec de cada tram serà unitari. La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçària reguladora màxima.
- **En relació a l'article 17.12 Planta sota coberta**
 - *Es suprimeix tot l'apartat:*

En cas de coberta inclinada, els usos de la planta sota coberta s'ajustaran al que estableix l'article 16 de l'annex II de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres.

Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten: La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinat per la volada dels ràfecs. Golfes resultants no habitables. L'alçària de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.
- **En relació a l'article 17.14. Planta soterrània**
 - *Antic redactat suprimir:*

Es permetrà una planta soterrània destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 metres a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.
 - *NOU redactat:*

Es permetrà una planta soterrània que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 3 metres a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.
- **En relació a l'article 17.17. Pla límit de volada**
 - *Antic redactat suprimir:*

Façana principal: Es fixa en 0,80m el pla límit de volada paral·lel a la façana, i en 0,80m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

Façana posterior: Es fixa en 0,80m el pla límit de volada paral·lel a la façana, i en 0,80m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.
 - *NOU redactat:*

Façana principal: Es fixa en 1,50m el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 1,00m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

Façana posterior: Es fixa en 1,50m el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 1,00m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.

- **En relació a l'article 17.19. Garatges**

- *Antic redactat suprimir:*

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge podrà ser comú per a tots els propietaris del mateix rengle. Se situarà a la planta soterrània i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 2 m de fondària cap a l'interior de parcel·la, amb únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per cada parcel·la i se situarà en soterrani. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, a una alçària màxima d'1,00 m per sobre del pla de referència. En aquest cas, les rampes aniran preferentment aparellades.

- *NOU redactat:*

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas de projecte o de promoció unitària del rengle, el garatge podrà ser comú per a totes les parcel·les del mateix rengle. Se situarà a la planta soterrània, amb únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas de projecte individual de parcel·la, el garatge serà individualitzat.

- **En relació a l'article 17.20. Coberta**

- *Antic redactat suprimir:*

En tot cas, el tipus de coberta serà unitària per a tot el rengle, amb les característiques especificades en l'apartat corresponent de les determinacions comunes per a zones i sistemes d'aquestes ordenances. En el cas que en el rengle hi hagin dos o més propietaris, la coberta serà unitària per a tot el rengle. En el cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dos o quatre vessants, de teula vermella, amb un pendent màxim del 30%.

- *NOU redactat:*

En cas de projectes en parcel·les individuals, s'haurà de complimentar la secció prevista al punt 26 del present article.

- **En relació a l'article 17.21. Tanques**

- *Antic redactat suprimir:*

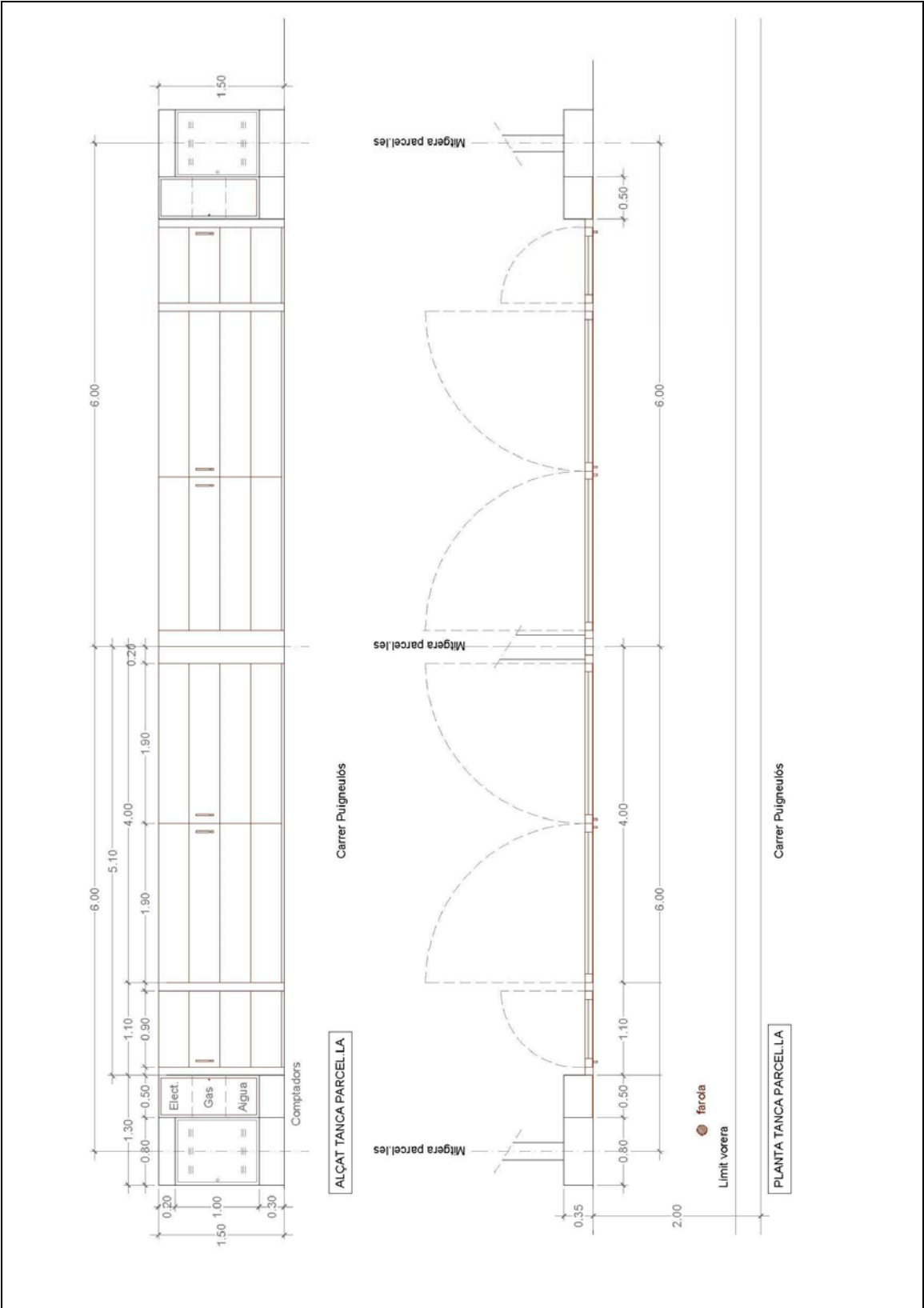
La tanca als carrers i veïns situades al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa serà feta amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçària màxima d'1,20 m. La resta fins a 1,80 m, ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de la mateixa alçària que la tanca.

Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçària màxima. Es faran amb material massís fins a una alçària màxima de 1,20 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçària d'1,80 m.

- *NOU redactat:*

Les tanques davanteres al carrer seran metàl·liques, llises o bé calades. Puntualment es podrà incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, d'acord amb el següent esquema:



Pel que fa a les tanques entre veïns, es determina una alçada màxima d'1,50 m sobre el nivell natural de terres.

- **En relació a l'article 17.23. Comptadors i Connexions al serveis**

- *Antic redactat suprimit:*

Els comptadors aniran encastats, ja sigui a la part massissa de la tanca del carrer, o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

- *NOU redactat:*

La connexió als serveis urbanístics actual és única per a cada rengle.

Quan un rengle no s'executi mitjançant un Projecte unitari sinó que es faci mitjançant projectes individuals de parcel·la, cada projecte haurà de comptar amb la respectiva connexió individualitzada per a la parcel·la, a càrrec del respectiu propietari, i que haurà de situar-se en el límit de la parcel·la amb el veí adjacent. En cas de la connexió a la xarxa de sanejament, per el primer que construeixi assumirà la responsabilitat de fer la connexió pròpia i preveure que la parcel·la adjacent pugui connectar-hi, amb l'objectiu de reduir obres.

Els comptadors aniran encastats al disseny de la tanca del carrer, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, segons l'esquema de l'apartat anterior.

- **En relació a l'article 17.24. Ordenances d'estètica**

- *S'afegeix un NOU punt:*

d) En el cas de projecte individual de parcel·la, el material d'acabat serà arrebossat o estucat, de colors clars.

- **En relació a l'article 17.25. Usos**

- *Antic redactat suprimit:*

Solament, es permet l'ús residencial a les plantes baixes i pis; i l'ús de garatge, a la planta soterrània, i alternativament a la planta baixa, amb un màxim de 20 m2 sostre.

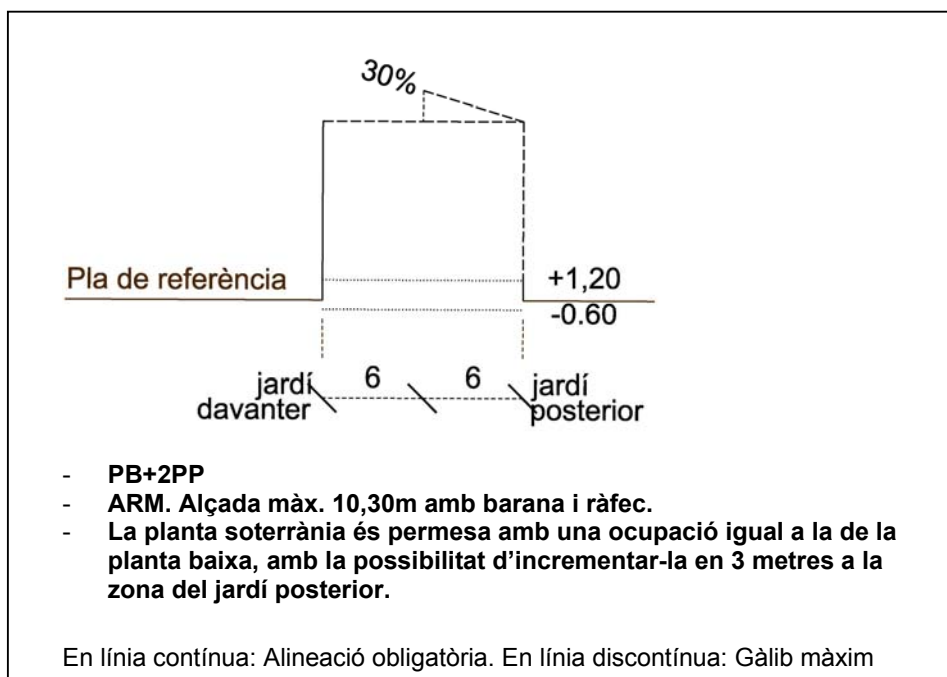
- *NOU redactat:*

Solament, es permet l'ús d'habitatge a les plantes baixes i pis; i l'ús de garatge, a la planta soterrània, i alternativament a la planta baixa.

- **En relació a l'article 17.26. Secció vinculant**

- *S'afegeix un NOU apartat:*

En cas que un rengle no sigui en base a un projecte o una promoció unitària, s'aplicarà la secció vinculant següent:



3.4. **OBJECTIU 2:**

Obtenir una millor flexibilitat en l'ordenació de les zones d'habitatge PLURIFAMILIAR

3.4.1. Justificació

Es pretén deslliurar als promotors dels blocs de l'obligació vigent de comptar amb l'aprovació explícita d'un informe del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl. Amb aquesta supressió es pretén que el projectista de cada promoció tingui una autonomia més gran.

Relacionat amb aquesta autonomia de projecte, es proposen introduir canvis en la normativa del Pla parcial que permetin ampliar noves opcions poden millorar objectivament la qualitat de l'espai dels habitatges. Les més rellevants són:

- Que s'ampliï lleugerament la volada dels cossos sortints i gàlib, per tal de permetre volums més articulats en façana, amb reculades o terrasses que permeten que els habitatges gaudeixin de la qualitat de l'ambient dels parcs i jardins.
- Que en comptes del terrat no transitable vigent, els habitatges de la darrera planta permeti utilitzar part del terrat com a terrassa privativa per tal d'oferir un millor gaudi de l'espai exterior. En aquest sentit, el nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, computaran a efectes d'habitabilitat.
- Que es permeti explícitament la construcció de piscines, en l'espai lliure de parcel·la que haurà de ser tractat amb elements de jardineria i arbrat.
- Que es permetin pèrgoles calades en el terrat per sobre de l'alçària reguladora màxima, o pel suport d'elements productors d'energia, convenientment retirades del pla de façana.

Com una mesura més de flexibilitat en la projectació dels blocs, es justifiquen també altres canvis normatius per facilitar-ne el seu desenvolupament amb noves opcions, com són:

- Que es permeti la reassignació justificada del nombre d'habitatges entre parcel·les, sense augmentar-ne en cap cas la densitat màxima.
- Que es permeti parcel·lar, i que la parcel·la mínima resultant disposi d'un gàlib edificable d'almenys tres fronts de façana, aplicable als blocs lineals.
- Que es permeti en cas de projecte unitari d'illa que es pugui ordenar l'edificació en volum alternatiu que no impliqui completar la línia de la façana prevista, o compactar-lo, aplicable a la zona en illa tancada.
- Que es permeti projectar la distribució del sostre assignat a la parcel·la més folgadoament per la part posterior dels blocs lineals: ampliant l'ocupació de la planta baixa respecte les plantes pis, i ampliant l'ocupació de les plantes soterrànies respecte la planta baixa, ja que actualment és fa difícil encabir-hi convenientment els accessos i nucli de comunicacions.

Com una mesura més de protecció, es creu oportú que en comptes de tanques arbustives actuals, aquestes tinguin una major alçada i que es puguin reforçar amb elements de tancament pel costat interior, d'estructura metàl·lica o fusta.

Per tot l'exposat, es proposa introduir canvis de la normativa i plànol d'ordenació pel que fa a les zones UZ-10, UZ-11, UZ-17 i UZ-18.

3.4.2. Propostes

En primer lloc, amb l'objectiu d'obtenir una major flexibilitat per a projectar les promocions dels blocs, s'afegeix en el redactat de **l'article 8** de **DENSITAT**, que l'Ajuntament podrà autoritzar justificadament la reassignació del nombre d'habitatges entre parcel·les, sense augmentar la densitat màxima establerta pel Pla parcial. Les condicions són que: i) la densitat total no podrà superar 1 hab/75 m²st construït total sobre rasant; ii) en quedi deguda constància a la finca registral, per a la protecció dels tercers adquirents.

En segon lloc, convé també modificar el redactat de certes Conceptes i Disposicions Comunes de la normativa, que són redundants o contradictòries per raó dels canvis introduïts específicament les Determinacions Particulars de cada zona (UZ-10, UZ-11, UZ-17, UZ-18). Per aquest motiu, es suprimeixen els apartats següents de la normativa:

pel que fa a l'article 13, de DEFINICIÓ DE CONCEPTES:

- Es suprimeix part de l'apartat 5, la part que fa esment a la coberta terminal de l'edifici de les edificacions plurifamiliars.
- Es suprimeix part de l'article 16, la part que fa esment al plànol límit de volada dels cossos sortints, així com a la seva alçada mínima lliure.

pel que fa a l'article 14, de DETERMINACIONS COMUNS:

- Es modifica l'apartat 2, que fa referència a disposicions comuns de reculades, en el sentit de que aquestes es permeten solament en la façana posterior i segons la posició de l'edificació que es regula per cadascuna de les zones.
- Es suprimeix part de l'apartat 5, que fa referència a disposicions comuns de cobertes, en el sentit de suprimir tota referència a les golfes.
- Es suprimeix part de l'apartat 7, relatiu a disposicions comuns de tanques, en tant que el redactat actual queda obsolet per la major precisió i detall, introduïdes en la definició precisa de tanques dins de les determinacions de cada Unitat de Zona de la normativa.
- Es modifica l'apartat 8, que fa referència a disposicions comuns de guals, que seran del tipus que indiqui l'Ajuntament.
- Es suprimeix l'apartat 10, que fa referència als projectes unitaris que afectin una edificació plurifamiliar, i pel qual han de comptar amb l'aprovació explícita d'un informe del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl. Amb aquesta supressió el projectista de cada promoció tindrà una autonomia més gran. També en aquest apartat 10 s'afegeix que, el projecte unitari pot estar constituït per diverses parcel·les confrontants d'una mateixa illa, amb la voluntat d'edificar un complex immobiliari unitari per a una illa sencera.
- Es modifica l'apartat 11, que fa referència a les disposicions comuns d'obertures de façana sobre els espais lliures públics, en el sentit d'afegir aclariments en el cas dels accessos/obertures de les plantes baixes confrontants a espais lliures.

En tercer lloc, per tal d'assolir l'objectiu d'obtenir una major flexibilitat en l'ordenació del plurifamiliars, s'hi introdueixen canvis el redactat en els article següents:

pel que fa a l'article 18, de DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA, (UZ-10):

- Es modifica l'apartat 10, relatiu a *planta soterrània*, per suprimir el límit de dues plantes soterrànies.
- Es modifica l'apartat 13, relatiu a *escalonat de l'edificació*, per fixar que atesa la dimensió dels dos blocs, no es produirà escalonament.
- Es modifica l'apartat 16, relatiu a *coberta*, per fixar que les golfes resultants poden ser habitables i computaran a efectes d'habitabilitat.

pel que fa a l'article 19, de DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ILLA TANCADA, (UZ-11):

- S'afegeix a l'apartat 2, relatiu a *tipus d'ordenació de l'edificació*, que en cas de projecte unitari d'illa es podrà ordenar l'edificació en volum alternatiu que no impliqui completar la línia de façana prevista; i que també es podrà compactar l'edifici, sempre que no ultrapassi el nombre de plantes previst.

- S'afegeix a l'apartat 5, relatiu a *gàlib edificatori*, en cas que es presenti un Projecte unitari de tota la illa per a les unitats de zona 01 ó 02-03, no caldrà completar les alineacions obligatòries previstes i es podrà ajustar la fondària edificable, sense sobrepassar en cap cas el sostre màxim edificable de l'illa.
- Es modifica l'apartat 10, relatiu a *planta soterrània*, per suprimir el límit de 2 plantes.
- Es modifica l'apartat 17, relatiu a *coberta*, per fixar que les golfes resultants poden ser habitables i computaran a efectes d'habitabilitat. I a més, establir que per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada amb condicionants, i que els volums privatis i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.

Pel que fa als articles 20 i 21, de DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC LINEAL, (UZ-17 i UZ-18, respectivament):

- S'afegeix a l'apartat 1, relatiu a *parcel·lació*, que és obligatori que la parcel·la resultant disposi d'un gàlib edificable amb un mínim de tres fronts de façana.
- Es modifica l'apartat 2, relatiu a *tipus d'ordenació de l'edificació*, indicant que la planta baixa es podrà destinar a habitatge, usos comercials i d'oficines, (excepte en l'illa UZ-17-20, en la que s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa i una disposició diferent).
- Es modifica l'apartat 7, relatiu a *la fondària edificable màxima*, indicant en plànol d'ordenació de l'edificació s'estableix el gàlib màxim de la façana posterior, que només pot sobrepassar en 2,5 metres la planta baixa i nuclis d'escala.
- Es modifica l'apartat 13, relatiu a *planta soterrània*, indicant que es permetran plantes soterrànies amb una ocupació igual a la de la planta baixa amb la possibilitat d'incrementar-la fins a 4m del límit de parcel·la confrontant. Aquesta franja s'haurà d'enjardinar amb arbrat.
- Es modifica l'apartat 16, relatiu al *pla límit de volada*, en el sentit d'ampliar el redactat actual, fixant en 1,50 metres màxim el pla límit de volada paral·lel a façana, per tal d'oferir un millor gaudi de l'espai exterior. En les parcel·les extremes, s'admet els vols en els testers al 50% sempre que no volin en zona verda.
- Es suprimeix l'apartat 17, relatiu a *ràfec*.
- Es modifica l'apartat 18, relatiu a *cossos sortints*, en el sentit d'ampliar el redactat actual com en el cas de l'apartat 16.
- Es modifica l'apartat 19, relatiu a la *coberta*, en el sentit de permetre les sortides de les caixes d'escala dels habitatges de la darrera planta que podran utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa, i així oferir un millor gaudi de l'espai exterior. Així mateix, s'estableix que per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada amb condicionants, i que els volums privatis i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.
- Es modifica l'apartat 23, relatiu a *tanques*, en el sentit que l'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec de propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal de 1,20 metres d'alçada i de gruix arbustiu. Complementàriament es podrà reforçar aquesta tanca arbustiva amb elements de tancament, d'estructura metàl·lica o fusta, situats pel costat interior.
- Es modifica l'apartat 24, relatiu a *verd privat*, per incloure-hi la possibilitat de construir piscines, i també que en el cas que aquest espais siguin ocupats en planta soterrània per l'aparcament, aquestes terrasses es tractaran preferentment amb jardineria i arbrat.

En quart lloc, es redacta de nou l'article 25. DETERMINACIONS PER LES ESTACIONS TRANSFORMADORES D'ELECTRICITAT per tal que sigui el Projecte d'edificació que pugui definir la posició del centre de transformació en la parcel·la, que serà en tot cas accessible, en planta baixa, i no computable a efectes d'edificabilitat. S'afegeix que aquestes estacions de transformació d'electricitat estableixen una servitud de pas compatible amb l'edificació que haurà d'integrar-les en projecte d'edificació.

En cinquè lloc i pel que fa als plànols, en el **PLÀNOL D'ORDENACIÓ o.2 'Ordenació de l'edificació proposada'** es modifica el gàlib dels blocs en barra, ampliant el gàlib vigent, que actualment limita en 14 metres la fondària edificable de totes les plantes. En aquest sentit, el plànol inclou un gàlib màxim a 2,5 metres del pla de façana posterior. Aquesta ampliació a 16,5 metres és aplicable solament per l'ocupació de la planta baixa, així com per situar si escau, els nuclis de comunicacions (de caixa d'escala i ascensor). Així amb aquest nou gàlib es permet projectar la distribució del sostre assignat a la parcel·la més folgadamente.

3.4.3. Descripció dels canvis

- **En relació amb l'article 8. Densitat**

- *Antic redactat suprimit:*

Justificadament, es podrà acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

- *NOU redactat:*

Això no obstant l'ajuntament podrà autoritzar, justificadament, la reassignació del nombre d'habitatges entre parcel·les, sempre que:

- a. La densitat total no podrà superar 1hab/75 m²st construït total sobre rasant de la parcel·la.
- b. En quedi la deguda constància a la finca registral, per a la protecció dels tercers adquirents.

- **En relació amb l'article 13.5 Alçària reguladora màxima**

- *Es suprimeix el redactat següent:*

La coberta terminal de l'edifici serà plana en totes les edificacions plurifamiliars. Les arrancades de la coberta seran línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

El nivell superior en tant que utilització dúplex de l'espai sota coberta, no comptabilitza amb el número de plantes permeses i en congruència, no podrà incidir com una planta més al nivell de la façana i, per tant, no tindrà obertures de finestra o balconera independents ni utilització dels cossos sortints.

- **En relació amb l'article 13.16 Coberta**

- *Es suprimeix el redactat següent:*

El pla límit de volada dels cossos sortints de les plantes pis es situa a 1m de mitgera. L'alçària mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de planta primera serà de 4m.

- **En relació amb l'article 14.2 Reculades de l'edificació**

- *Antic redactat suprimit:*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

- *NOU redactat:*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 2,50 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima en planta baixa. La posició de l'edificació es regula per cadascuna de les zones.

- **En relació amb l'article 14.5 Coberta**

- *Antic redactat suprimit:*

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

- *NOU redactat:*

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. Els elements com dipòsits d'aigua, acumuladors o maquinària estaran dins volums edificats d'acord amb la normativa específica de cada tipologia.

- **En relació amb l'article 14.7 Tanques**

- *Es suprimeix el redactat següent:*

L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec de propietari d'aquest sòl. En cas de tancar-se aquest espai, la tanca no superarà els 70 cm d'alçària i serà vegetal. L'alçària màxima de la tanca de fons de parcel·la i testeres serà de 1,80 m. Seran de tipus calat o amb plantació viva. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar fins el 1,80 m d'alçària màxima. Materials d'acabat de les tanques. Malles emmarcades de fil d'acer trenades o electrosoldades. Reixa de barrots verticals emmarcada amb separacions màximes entre barrots de 10 cm. Tanca vegetal. En el cas de no preveure tanca, caldrà delimitar la parcel·la amb una peça de pedra tipus rigola de fondària mínima de 15 cm.

- **En relació amb l'article 14.8 Guals**

- *Antic redactat suprimit:*

Model del gual de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades.

- *NOU redactat:*

Model del gual facilitat per l'Ajuntament.

- **En relació amb l'article 14.10 Projectes unitaris**

- *Es suprimeix el redactat següent:*

Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament i l'informe favorable del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl.

- *NOU redactat:*

El projecte unitari pot estar constituït per diverses parcel·les confrontants d'una mateixa illa, amb la voluntat d'edificar un complex immobiliari unitari per a una illa sencera, sense sobrepassar el cap cas el sostre màxim edificable de la illa, ni la seva densitat màxima.

- **En relació amb l'article 14.11 Obertures de l'edificació sobre dels espais públics**
 - *NOU redactat afegit:*

Les plantes baixes d'edificacions emplaçades en zones d'aprofitament privat i equipaments, confrontants a espais lliures, podran disposar d'obertures i accessos per a vianants des d'aquests espais lliures. En aquests casos, la urbanització de la zona verda o espai lliure haurà de preveure'n un tractament adequat.

Aquest accés a l'espai lliure no podrà donar lloc a divisions o subdivisions dels locals existents amb accés públic exclusiu des de la zona verda, quan aquestes finques també donin a vial.

Resten prohibits els accessos de vehicles motoritzats que no siguin d'emergència o de serveis de manteniment.

Els accessos dels locals i vestíbuls comunitaris als espais lliures només podran ser complementaris de l'accés principal que es produirà pel sistema viari. Si aquests nous accessos representen una variació de la urbanització de l'espai públic, aquest anirà a càrrec del promotor.
- **En relació amb l'article 18.10 Planta soterrània**
 - *Antic redactat suprimit:*

Es permeten fins a dues plantes soterrànies, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.
 - *NOU redactat:*

Es permeten plantes soterrànies, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.
- **En relació amb l'article 18.13 Escalonat de l'edificació**
 - *Antic redactat suprimit:*

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram i, per tant, no es produirà escalonament.
 - *NOU redactat:*

Atesa la dimensió dels dos blocs, no es produirà escalonament.
- **En relació amb l'article 18.16 Coberta**
 - *Antic redactat suprimit:*

Golfes resultants no habitables. L'altura de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.
 - *NOU redactat:*

Les golfes resultants poden ser habitables i computaran a efectes d'edificabilitat.

En el cas de coberta plana, per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada i els següents condicionants:

 - Sortides de les caixes d'escala i ascensors;
 - Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;
 - Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;
 - Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.

Els volums privatis i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.
- **En relació amb l'article 19.2 Tipus d'ordenació de l'edificació**
 - *NOU redactat:*

En cas de projecte unitari es podrà ordenar l'edificació en volum alternatiu que no impliqui completar la línia de façana prevista. També es podrà compactar l'edifici, sempre que no ultrapassi el nombre de plantes previst.

- **En relació amb l'article 19.5 Gàlib edificatori**

- *NOU redactat:*
En cas que es presenti un Projecte unitari per a les unitats de zona UZ-11-01 ó UZ-11-02-03, no caldrà completar les alineacions obligatòries previstes i es podrà ajustar la fondària edificable, sense sobrepassar en cap cas el sostre màxim edificable de l'illa.

- **En relació amb l'article 19.10 Planta soterrània**

- *Antic redactat suprimir:*
Es permeten fins a dues plantes soterranis, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.
- *NOU redactat:*
Es permeten plantes soterranis, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.

- **En relació amb l'article 19.17 Coberta**

- *Antic redactat suprimir:*
Golfes resultants no habitables. L'altura de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.
- *NOU redactat:*
Les golfes resultants poden ser habitables i computaran a efectes d'edificabilitat. En el cas de coberta plana, per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada i els següents condicionants:
 - Sortides de les caixes d'escala i ascensors;
 - Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;
 - Pèrgoles calades ó per al suport d'elements productors d'energia;
 - Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.Els volums privatis i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.

- **En relació amb l'article 20.1 Parcel·lació**

- *NOU redactat:*
La parcel·lació la fixarà el projecte de reparcel·lació. En tot cas s'estableix una parcel·la de superfície mínima de 600 m2 i essent obligatori que la parcel·la resultant disposi d'un gàlib edificable amb un mínim de tres fronts de façana.

- **En relació amb l'article 20.2 Tipus d'ordenació de l'edificació**

- *Antic redactat suprimir:*
La planta baixa es podrà destinar a habitatge, usos comercials i d'oficines, i garantir al servei dels habitatges, excepte en els blocs de les parcel·les: UZ-17-10, UZ-17-12, i UZ-17-20, en les quals s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.
- *NOU redactat:*
La planta baixa es podrà destinar a habitatge, usos comercials i d'oficines, excepte en l'illa UZ-17-20, en la que s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.

En la UZ-17-20 i d'acord amb un projecte unitari, l'edificació es podrà situar lliurement a la parcel·la en quan a ocupació i fondària edificable, mantenint els paràmetres de densitat, sostre i d'alçada reguladora, facilitant l'aparició de diferents unitats edificatòries.

- **En relació amb l'article 20.7 Fondària edificable màxima**

- *Antic redactat suprimit:*
Les fondàries màximes corresponen a les assenyalades en el plànol d'ordenació de l'edificació.
- *NOU redactat:*
Les fondàries màximes corresponen a les assenyalades en el plànol d'ordenació de l'edificació. En aquest plànol s'estableix el gàlib màxim de la façana posterior, que només pot sobrepassar en 2,5 metres la planta baixa i nuclis d'escala.

- **En relació amb l'article 20.13 Planta soterrània**

- *Antic redactat suprimit:*
Es permetran una o dues plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa més 2 m del límit per la part posterior de l'edificació. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti, en cap punt del nivell del terreny.
- *NOU redactat:*
Es permetran plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa amb la possibilitat d'incrementar-la fins a 4 m del límit de la parcel·la confrontant. Aquesta franja lliure s'haurà d'enjardinar amb arbrat. Tanmateix aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

En cas d'agrupació de finques, es podrà realitzar una ocupació major que permeti la unió dels garatges tot garantint una franja mínima de 8 m arbrada que no podrà ser ocupada en planta soterrània.

- **En relació amb l'article 20.16 Pla límit de volada**

- *Antic redactat suprimit:*
Façana principal: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

Façana posterior: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.
- *NOU redactat:*
Es fixa en 1,50 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana. En les parcel·les extremes, s'admet els vols en els testers al 50% sempre que no volin sobre zona verda.

- **En relació amb l'article 20.17 Volada del ràfec**

- *Es suprimeix tot l'article:*
'17. Volada del ràfec'. La volada del ràfec màxim serà de 0,50 m.

- **En relació amb l'article 20.18 Cossos sortints**

- *Antic redactat suprimit:*
Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria, amb una volada màxima d'1,00 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.
- *NOU redactat:*
Es permeten els cossos sortints oberts o en semitancat amb una volada màxima establerta a l'apartat 16 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

- **En relació amb l'article 20.19 Coberta**

- *Antic redactat suprimit:*

Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten les sortides de les caixes d'escala i ascensors, i els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessaris. Aquests volums es regularan un mínim de tres metres dels plans de façana. La coberta terminal de l'edifici, els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, se situaran a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

- *NOU redactat:*

Per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada i els següents condicionants:

- Sortides de les caixes d'escala i ascensors;
- Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;
- Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;
- Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.

Aquests volums que no siguin el nucli de comunicacions (caixa d'escala i ascensor) o elements d'instal·lacions generals de l'edifici, s'hauran de retirar dels plans de façana un mínim de 4,50 metres.

Els volums privatis i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.

- **En relació amb l'article 20.23 Tanques**

- *Antic redactat suprimit:*

L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal (si es considerés necessari) que no superi els 70 cm d'alçària.

- *NOU redactat:*

L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal d'una alçada màxima de 1,20 m i gruix arbustiu. Complementàriament es podrà reforçar aquesta tanca vegetal amb altres elements de tancament d'estructura metàl·lica o fusta, situats pel costat interior, de manera que l'arbustiva afronti directament a carrer.

- **En relació amb l'article 20.24 Verd privat**

- *NOU redactat:*

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes, i com a tal s'ordenaran amb arbrat i jardineria i piscines. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

- *NOU redactat:*

En el cas que aquest espais siguin ocupats en planta soterrània per l'aparcament, aquestes terrasses es tractaran preferentment amb elements de jardineria i arbrat.

- **En relació amb l'article 21.1 Parcel·lació**

- *NOU redactat:*

La parcel·lació la fixarà el projecte de reparcel·lació. En tot cas s'estableix una parcel·la de superfície mínima de 600 m2 i essent obligatori que la parcel·la resultant disposi d'un galib edificable amb un mínim de tres fronts de façana.

- **En relació amb l'article 21.2 Tipus d'ordenació de l'edificació**

- *Antic redactat suprimir:*

Habitatges plurifamiliars en blocs lineals de planta baixa més tres plantes pis segons es grafia als plànols d'ordenació. La planta baixa es podrà destinar a usos comercials i d'oficines i garatge al servei dels habitatges, excepte en els blocs de les parcel·les: UZ-18-01 i UZ-18-02, en les quals s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.

- *NOU redactat:*

Habitatges plurifamiliars en blocs lineals de planta baixa més quatre plantes pis segons es grafia als plànols d'ordenació. La planta baixa es podrà destinar a usos comercials i d'oficines.

- **En relació amb l'article 21.7 Fondària edificable màxima**

- *Antic redactat suprimir:*

Les fondàries màximes corresponen a les assenyalades en el plànol d'ordenació de l'edificació.

- *NOU redactat:*

Les fondàries màximes corresponen a les assenyalades en el plànol d'ordenació de l'edificació. En aquest plànol s'estableix el gàlib màxim de la façana posterior, que només pot sobrepassar en 2,5 metres la planta baixa i nuclis d'escala.

- **En relació amb l'article 21.13 Planta soterrània**

- *Antic redactat suprimir:*

Es permetran una o dues plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa més 2 m del límit per la part posterior de l'edificació. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti, en cap punt del nivell del terreny.

- *NOU redactat:*

Es permetrà plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa amb la possibilitat d'incrementar-la fins a 4 m del límit de la parcel·la confrontant. Aquesta franja lliure s'haurà d'enjardinar amb arbrat. Tanmateix aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

En cas d'agrupació de finques, es podrà realitzar una ocupació major que permeti la unió dels garatges tot garantint una franja mínima de 8 m arbrada que no podrà ser ocupada en planta soterrània.

- **En relació amb l'article 21.16 Pla límit de volada**

- *Antic redactat suprimir:*

Façana principal: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

Façana posterior: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.

Façana lateral: No s'admet la volada de les façanes laterals (testeres) de les edificacions.

- *NOU redactat:*

Es fixa en 1,50 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana. En les parcel·les extremes, s'admet els vols en els testers al 50% sempre que no volin en zona verda.

- **En relació amb l'article 21.17 Volada del ràfec**

- *Es suprimeix tot l'article:*

'17. Volada del ràfec'. La volada del ràfec màxim serà de 0,50 m.

- **En relació amb l'article 21.18 Cossos sortints**

- *Antic redactat suprimit:*

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria, amb una volada màxima d'1,00 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

- *NOU redactat:*

Es permeten els cossos sortints oberts o en semitancat amb una volada màxima establerta a l'apartat 16 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

- **En relació amb l'article 21.19 Coberta**

- *Antic redactat suprimit:*

Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten les sortides de les caixes d'escala i ascensors, i els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessaris. Aquests volums es regularan un mínim de tres metres dels plans de façana. La coberta terminal de l'edifici, els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, se situaran a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

- *NOU redactat:*

Per sobre de l'alçària reguladora màxima i amb límit màxim de 3,50 metres, només es permeten:

- Sortides de les caixes d'escala i ascensors;
- Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;
- Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;
- Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.

Aquests volums que no siguin el nucli de comunicacions (caixa d'escala i ascensor) o elements d'instal·lacions generals de l'edifici, s'hauran de retirar dels plans de façana un mínim de 4,50 metres.

Es permeten pèrgoles obertes en un pla horitzontal retirades igualment dels plans de façana un mínim de 4,50 metres.

- **En relació amb l'article 21.23 Tanques**

- *Antic redactat suprimit:*

L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic haurà de pavimentar-se igual que la vorera de la via pública contigua o mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal (si es considerés necessari) que no superi els 70 cm d'alçària.

- *NOU redactat:*

L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic, haurà de pavimentar-se igual que la vorera de la via pública contigua o mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal de 1,20 m d'alçària i de gruix arbustiu. Complementàriament es podrà reforçar aquesta tanca arbustiva amb elements de tancament, d'estructura metàl·lica o fusta, situats pel costat interior, de manera que l'arbustiva afronti directament a carrer.

- **En relació amb l'article 25 *Determinacions per a les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions i els contenidors d'escombraries i residus sòlids***

- *Antic redactat suprimit:*

Les característiques i emplaçaments de les estacions de transformació i els contenidors d'escombraries i els contenidors es concretaran d'acord amb els serveis tècnics municipals en el corresponent projecte d'urbanització.

- *NOU redactat:*

Els centres de transformació de la xarxa elèctrica del sector, i els armaris de serveis es troben situades en una ubicació que pot ser provisional o esdevenir definitiva, d'acord amb allò que prevegin els projectes d'edificació dels corresponents edificis a construir a cada parcel·la.

Aquestes estacions de transformació d'electricitat i demés elements de serveis estableixen una servitud de pas que haurà d'integrar-les en projecte d'edificació. El seu sostre no computa a efectes d'edificabilitat de la parcel·la.

3.5. **OBJECTIU 3:**

Flexibilitzar les determinacions específiques en matèria d'APARCAMENT

3.5.1. Justificació

Amb l'objectiu de determinar quines són les necessitats d'aparcament residencial en l'àmbit al nord de Figueres, ha estat elaborat un *Estudi Específic en matèria d'aparcament al municipi de Figueres* que forma part del present document de planejament i que s'incorpora al final d'aquest, com a Document núm.5 de la MpPP.

Així mateix, convé recordar que la regulació vigent en matèria d'aparcament prové d'un moment en que el Pla parcial pretenia afrontar un dèficit de places fora de calçada, fixant una reserva de places privades, que contribuís a pal·liar tant les necessitats pròpies dels nous habitatges com el dèficit creat per la creixent motorització. Per aquest motiu, el Pla parcial vigent regula amb una forta exigència de places d'aparcament vinculades a la construcció dels habitatges, tant de automòbils com de motos, a raó de dues places per habitatge en tot cas.

Fruit de l'Estudi realitzat, la present Modificació proposa alleugerir aquesta rigidesa normativa vigent, mitjançant la reducció de places d'aparcament. El motiu d'aquesta reducció és contribuir a la millora ambiental en la mesura que la reducció de places tingui un efecte dissuasiu per al creixement de la mobilitat privada. Així mateix, en el marc d'un nou model que afavoreixi una mobilitat més sostenible per als nous immobles en tots els casos, la modificació normativa ofereix alternatives a la construcció de les places d'aparcament en una mateixa promoció, permetent l'adscripció o vinculació d'aquestes en d'altres immobles.

Al respecte d'aquesta aportació econòmica, s'incorpora el corresponent informe municipal amb la seva quantificació al final del Document núm.5 de la MpPP.

Finalment i en un altre ordre de coses, altres mesures en aquesta matèria que es proposen són la regulació de l'accés a l'aparcament dels blocs, i la regulació una reserva d'espai per a vehicles de dues rodes (motocicletes, bicicletes, patinets, etc) per situar-los en espai lliure privat de la finca o en planta baixa.

Per tot l'exposat, introduir canvis en l'article 15 relatiu a Aparcament, així com en algunes de les Determinacions específiques de unitats de zona en matèria d'aparcament.

3.5.2. Propostes

En primer lloc, es redacta de nou **l'article 15 de DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL APARCAMENTS**, en el sentit de detallar una nova previsió de places d'aparcament d'automòbil vinculats als habitatges, en funció del tipus de règim a que es destini la promoció residencial (lliure o protegit) d'acord als criteris actuals de mobilitat sostenible i promoció de l'habitatge públic.

- **Es modifica l'Apartat 1** – per als automòbils – amb els canvis que resumits són:
 - o Reduir les places d'aparcament obligatòries pels habitatges de superfície útil inferior a 120 m², passant del mínim actual de 2 places/habitatge en tots els casos, a una reducció de 1 ó 0,5 (segons el règim sigui lliure o de lloguer, respectivament).
 - o Afegir que s'admetrà l'adscripció o vinculació de les places d'aparcament que no s'incloguin en la edificació que es pretén, ja sigui en altres solars del mateix sector, ja sigui a una distància no superior a 600 metres lineals respecte del límit del sector.
 - o Així mateix, s'admetrà l'adscripció o vinculació, dels drets d'ús, d'arrendament, o de concessió sobre places d'aparcament sempre que el titular d'aquests drets n'acrediti una durada del dret d'ús no inferior a 30 anys i es garanteixi que la disponibilitat efectiva de les places d'aparcament s'obtindrà abans o simultàniament amb la llicència de primera ocupació, respecte de l'immoble al que s'han d'adscriure dites places d'aparcament.
- **Es crea un nou Apartat 2** – reserva d'espai per a vehicles de dues rodes – que agrupa i substitueix els anteriors apartats 2 i 3, relatius a motocicletes i bicicletes, respectivament. En aquest nou apartat es simplifica la situació anterior mitjançant la quantificació d'un ràtio de 2 m² per cada 100 m² construïts que s'hauran d'identificar localitzant-les en planta baixa o en planta soterrània, dels quals el 40% es podrà situar en espai lliure privat de parcel·la o planta baixa.
- **Es crea un nou Apartat 3** – accés a l'aparcament dels blocs – amb dos aspectes: i) que l'accés dels aparcaments es realitzarà directament des del sistema viari; ii) que pel que fa a la ubicació de la rampa d'accés a l'aparcament de cada bloc, es permet situar-la fora del gàlib de l'edificació.

En segon lloc, es modifica **l'article 18 de DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA, (UZ-10), per tal de modificar els apartats 17), i 20)**, que afecten la disposició de les places d'aparcament de dues parcel·les de geometria particular on es situen els blocs més petits del sector. Cal permetre l'ús de garatge en planta baixa en aquests blocs tan petits, per ubicar-hi places d'aparcament que d'altra manera són materialment impossibles d'encabir en plantes soterrànies.

En tercer lloc, es modifica **l'article 14 de DETERMINACIONS COMUNS PER A ZONES I SISTEMES**, per tal d'afegir al final de l'apartat 10), que en cas de projecte unitari constituït per les parcel·les confrontants d'una mateixa illa, l'ocupació de la planta soterrània es podrà incrementar per connectar la circulació entre les edificacions.

En quart lloc, es modifica **l'article 19 de DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ILLA TANCADA, (UZ-11), per tal de modificar els apartats 3), 18 i 22)**, que afecten la disposició de les places d'aparcament en la UZ-11-02 (Bloc núm.17) i la UZ-11-03 (Bloc núm.18), per tal que en cas de projecte unitari de la illa sencera, l'edifici que es construeixi pugui situar l'aparcament en qualsevol de les seves plantes, i així el sector pugui comptar amb la possibilitat d'una nova tipologia en 'edifici-aparcament' proper al centre de Figueres. Per tal de donar cabuda a aquesta nova tipologia en 'edifici-aparcament', cal permetre específicament l'ús d'aparcament en les plantes pis en la referida Unitat de Zona. Com a conseqüència d'aquest nou ús permès en les plantes pis, de retruc, es fa necessari introduir canvis en l'ús actualment vigent d'Habitatge Protegit, ja que en tot cas, cal garantir que el sector mantingui de sostre protegit i evitar que un eventual edifici-aparcament ocasionés una pèrdua de sostre protegit. Per aquest motiu, cal 'traslladar' l'Habitatge Protegit de la referida unitat de zona a una altra localització de residencial lliure, tal com es descriu en el següent Quadre de Dades:

a) Dades de sostre del Planejament vigent (PP):

Planej. Vigent (PP)	Edificabilitat (m2st)	=	m2st PL.BAIXA Altres Usos	+	m2st PLANTA PIS Ús Resid. Lliure	Ús HPO
UZ-11-02. Bloc 17:	5.608,90	=	1.799,50	+		3.809,40
UZ-11-02. Bloc 18:	7.212,00	=	2.305,80	+		4.906,20
UZ-18-01. Bloc 27:	7.920,00	=	1.584,00	+	6.336,00	
UZ-17-20. Bloc 15:	7.360,00	=	1.840,00	+	5.520,00	
totals	28.100,90		7.529,30		11.856,00	8.715,60



Detall numeració dels Blocs, planejament vigent (PP)

b) Dades de sostre del Planejament proposat (MpPP):

Planej. Proposat (MpPP)	Edificabilitat (m2st)	m2st PL.BAIXA		m2st PLANTA PIS	
		Altres Usos		Ús Resid. Lliure	Ús HPO
UZ-11-02. Bloc 17:	5.608,90	1.799,50	+	3.809,40 (*)	
UZ-11-03. Bloc 18:	7.212,00	2.305,80	+	4.906,20 (*)	
UZ-18-01. Bloc 27:	7.920,00	1.584,00	+		6.336,00
UZ-17-20. Bloc 15:	7.360,00	1.840,00	+	3.140,40	2.379,60
totals	28.100,90	7.529,30		11.856,00	8.715,60

(*) inclou ús d'aparcament



Detall numeració dels Blocs, planejament proposat (MpPP)

Descripció dels canvis

- **En relació a l'article 14.10. Projectes unitaris**

- *NOU redactat:*

En cas de projecte unitari constituït per les parcel·les confrontants d'una mateixa illa, l'ocupació de la planta soterrània es podrà incrementar per connectar la circulació entre les edificacions.

- **En relació a l'article 15.1. Aparcaments d'automòbils**

- *Antic redactat suprimir:*

Se situaran en planta soterrània. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m2 de sostre edificable, amb un mínim de dues places d'aparcament per habitatge.

- *NOU redactat:*

La reserva i construcció d'aparcaments vinculats als habitatges, es preveurà d'acord al tipus de règim a que es destini la promoció residencial, en els termes següents:

- *Habitatges de preu lliure:*

1 plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil inferior a 120m2

2 places d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o superior a 120m2

- *Habitatges qualificats de protecció pública destinats a lloguer, o altres formes de dret de superfície o cessió d'ús sense transmissió de la propietat del sòl:* 0,5 places d'aparcament per habitatge

Quan, per raons de manca d'espai en el propi solar, per les característiques arquitectòniques, dificultats d'excavació del subsòl o altres, no resulti adequada la construcció de les places d'aparcament exigides dins del mateix solar, s'admetrà l'adscripció o vinculació de les places d'aparcament que no s'incloguin al projecte. Aquesta adscripció es podrà habilitar en altres immobles a una distància no superior a 600 metres respecte del límit del sector. A l'expedient de llicència d'edificació s'haurà de fer constar dita adscripció o vinculació, i també al Registre de la Propietat per un període mínim de 30 anys.

- **En relació a l'art.15.2. Aparcaments de motocicletes i 15.3 Aparcaments de bicicletes**

- *Antics articles suprimit:*

15.2. Aparcaments de motocicletes:

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m2 construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge. Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m2 construïts. Se situaran únicament en planta soterrània, i el seu accés comunicarà directament amb el sistema viari.

15.3. Aparcaments de bicicletes:

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 100 m2 construïts amb un mínim de 2 places per habitatge. Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'1 plaça per cada 100 m2 construïts. El vint per cent d'aquestes places es preveurà a la planta baixa dels edificis.

- *NOU redactat que agrupa i substitueix el contingut dels art.15.2 i 15.3:*

15.2 Reserva d'espai per a vehicles de dues rodes:

Les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de 2 m2 per cada 100 m2 construïts, i es podran localitzar identificant-les tant en planta baixa com en soterrània.

El 40% d'aquesta reserva es podrà situar en l'espai lliure privat de la finca o en planta baixa.

- **En relació al nou article 15.3. Accés a l'aparcament dels blocs**
 - *S'afegeix un NOU apartat:*

L'accés als aparcaments es realitzarà directament des del sistema viari i es situarà en els extrems del blocs.

Pel que fa a la ubicació de la rampa d'accés a l'aparcament de cada bloc, es permet situar-la fora del gàlib de l'edificació dins de la finca privada.

- **En relació a l'article 18.17. Garatges**
 - *Antic redactat suprimit:*

Es situaran, obligatòriament, en planta soterrània. Es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.
 - *NOU redactat:*

Es situaran en planta baixa o planta soterrània. Es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

- **En relació a l'article 18.20. Usos**
 - *S'afegeix NOU ús:*

En planta baixa: garatge.

- **En relació a l'article 19.3. Tipus edificatori**
 - *NOU redactat:*

Alternativament, en cas d'un projecte unitari per la UZ-11-02-03 s'admet l'ús d'aparcament en totes les plantes.

- **En relació amb l'article 19.18 Garatges**
 - *Antic redactat suprimit:*

Se situaran, obligatòriament, en planta soterrània, i es preveu un mínim de places d'aparcament, d'acord amb la regulació definida en l'article 15 d'aquest document.
 - *NOU redactat:*

Es poden situar en planta soterrània i en planta baixa. Es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

- **En relació a l'article 19.22. Usos**
 - *S'afegeix NOU ús:*

En planta baixa: garatge.

En planta pis: alternativament en projecte unitari per a la UZ-11-02-03, els usos anteriorment descrits més el d'aparcament.

3.6. **OBJECTIU 4:**

Suprimir les referències normatives innecessàries des de l'entrada en vigor del CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ (CTE)

3.6.1. Justificació

Amb posterioritat a la redacció i aprovació de la normativa del Pla parcial, es va publicar el RD 314/2006 a partir del qual va entrar en vigor el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i amb continuïtat publicades diverses actualitzacions del seu contingut.

Es fa palesa obsolescència d'algunes apartats de la normativa del Pla parcial vigent que fan referència a paràmetres que actualment ja es troben recollits en el CTE, i en conseqüència, la seva regulació en normativa urbanística és del tot innecessària.

Per tot l'exposat, es proposa suprimir aquelles determinacions normatives del Pla parcial que siguin innecessàries per vigència del CTE.

3.6.2. Propostes

- En primer lloc, es suprimeixen els art.14.3, art.17.11, art.18.9, art.19.9, art.20.11 i art.21.10, que fan referència a les alçades lliures mínimes per obsoletes.
- En segon lloc, es suprimeixen els articles 32 i 34 de les 'Mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i altres mesures ambientals a incorporar', en tant que tenen un redactat obsolet que fa referència a la necessitat d'incorporar l'energia solar tèrmica, que no s'utilitza actualment.

3.6.3. Descripció dels canvis

- **En relació a l'article 14.3. Alçades útils**

- *Es suprimeix tot l'apartat següent:*

Planta baixa: mínim 3,00m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, de 2,80m en el cas de comerços menors de 80,00 m² i de 2,55m en el cas d'habitatges.

Planta pis: mínim 2,55m en general i 2,20m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges, amb les limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitabilitat.

Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50m per a les plurifamiliars.

- **En relació a l'article 17.11. Alçades útils**

- *Es suprimeix tot l'apartat següent:*

Planta baixa: mínim 3,00m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, de 2,80m en el cas de comerços menors de 80,00 m2 i de 2,55m en el cas d'habitatges.

Planta pis: mínim 2,55m en general i 2,20m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges, amb les limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitabilitat.

Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50m per a les plurifamiliars.

- **En relació a l'article 18.9. Alçades útils mínimes**

- *Es suprimeix tot l'apartat següent:*

Per habitatge: 2,55 m.

Per a usos comercials (planta baixa): 3,60 m.

Soterrani: 2,50 m.

- **En relació a l'article 19.9. Alçades útils mínimes**

- *Es suprimeix tot l'apartat següent:*

Per habitatge: 2,55 m.

Per a usos comercials (planta baixa): 3,60 m.

Soterrani: 2,50 m.

- **En relació a l'article 20.11. Alçades útils mínimes**

- *Es suprimeix tot l'apartat següent:*

Per habitatge: 2,55 m.

Planta baixa (usos comercials): 2,80 m.

Soterrani: 2,50 m.

- **En relació a l'article 21.11. Alçades útils mínimes**

- *Es suprimeix tot l'apartat següent:*

Per habitatge: 2,55 m.

Planta baixa (usos comercials): 2,80 m.

Soterrani: 2,50 m.

- **En relació a l'article 32. Reducció del consum d'electricitat**

- *Es suprimeix el redactat següent:*

Es recomana la instal·lació d'aparells electrodomèstics bitèrmics que permetin estalviar d'energia elèctrica i amb la possibilitat d'adaptar-los a un equip d'energia solar tèrmica.

- **En relació a l'article 34. Reducció de consums energètics produïts per l'aigua calenta sanitària (ACS)**
- *Es suprimeix el redactat següent:*

Entre altres mesures, es procurarà la instal·lació de sistemes solars tèrmics (mitjançant captadors solars de baixa temperatura) per a la producció d'aigua calenta sanitària que permetin reduir el consum d'energia convencional. Es recomana així mateix instal·lar preferentment sistemes que utilitzin el gas natural com a sistema de suport a l'energia solar tèrmica o en els casos que sigui impossible instal·lar-los.

3.7. **OBJECTIU 5:**

Incorporar les referències vigents en MATÈRIA D'HABITATGE PROTEGIT

3.7.1. Justificació

Ens trobem en la circumstància que cal adaptar la normativa del Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent al moment d'aprovar inicialment la present Modificació puntual número 2 del pla parcial, i que es conté al *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme* i als efectes de donar compliment al que disposa l'apartat 4 del seu article 46, modificat per l'article 137 de la *Llei 5/2020 de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre instal·lacions que incideixen en el medi ambient* (DOGC 30-4-2020), i per la introducció dels apartats 2 i 3 al mateix article 46, afegits per l'article 12.4 del *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge*.

Per tot l'exposat, introduir canvis en les determinacions específiques de les zones on es situen les parcel·les destinades a l'habitatge protegit.

3.7.2. Propostes

- S'afegeix l'apartat 23) en l'article 19, i també l'apartat 26) en l'article 21, relatiu a *règim de l'habitatge protegit*, en el sentit que les parcel·les destinades a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificades i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació del Pla parcial, mantenen la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública amb la particularitat que, per raó de la seva procedència (obtingudes per cessió obligatòria i gratuïta del 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, en favor de l'administració actuant l'Institut Català del Sòl), es destinen obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.
- Igualment i en mateix sentit, s'actualitza de l'article 20.26, que passa a anomenar-se *règim de l'habitatge protegit*.

3.7.3. Descripció dels canvis

- **En relació al nou article 19.23. Règim de l'habitatge protegit**

- S'afegeix un NOU apartat:

La illa-bloc de la UZ-11-01, destinada a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificada i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació de la normativa del Pla parcial, disposarà de la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública. Tanmateix i com a mesura per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, es destinarà obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, als efectes d'adaptar la normativa d'aquest Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent.

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini de 3 anys des de la vigència de la present modificació i s'ha d'acabar en un termini de 6 anys, sens perjudici d'adaptar-se al mercat d'habitatge i a les disposicions legislatives que resultin d'aplicació en cada moment.

- **En relació a l'article 20.26. *Terminis obligatoris de l'habitatge protegit***

- *Antic apartat suprimit:*

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini màxim de 3 anys des de la vigència de la recepció de les obres d'urbanització bàsica, per part de l'Ajuntament, i s'ha d'acabar en un màxim de 6 anys des de la recepció esmentada, sense perjudici d'allò que estableixen les llicències d'edificació municipal.

- *NOU apartat:*

20.26 Règim de l'habitatge protegit

Les illes-bloc de les UZ-17-01, UZ-17-02, UZ-17-03, UZ-17-10, UZ-17-16, UZ-17-17, UZ-17-18, UZ-17-19, i UZ-17-20 (amb un sostre mínim d'habitatge protegit de 2.379,60 m²), destinades a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificades i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació de la normativa del Pla parcial, disposaran de la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública. Tanmateix i com a mesura per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, les referides unitats UZ-17-16, UZ-17-17, UZ-17-18, UZ-17-19, UZ-17-20 es destinaran obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, als efectes d'adaptar la normativa d'aquest Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent.

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini de 3 anys des de la vigència de la present modificació i s'ha d'acabar en un termini de 6 anys, sens perjudici d'adaptar-se al mercat d'habitatge i a les disposicions legislatives que resultin d'aplicació en cada moment.

- **En relació al nou article 21.26. *Règim de l'habitatge protegit***

- *S'afegeix un NOU apartat:*

La illa-bloc de la UZ-18-01 destinada a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificada i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació de la normativa del Pla parcial, disposarà de la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública. Tanmateix i com a mesura per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, aquesta illa-bloc es destinarà obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, als efectes d'adaptar la normativa d'aquest Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent.

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini de 3 anys des de la vigència de la present modificació i s'ha d'acabar en un termini de 6 anys, sens perjudici d'adaptar-se al mercat d'habitatge i a les disposicions legislatives que resultin d'aplicació en cada moment.

3.8. **OBJECTIU 6:**

Actualitzar les referències normatives EN MATÈRIA SECTORIAL I TERMINIS que han quedat obsoletes

3.8.1. Justificació

En les normes urbanístiques del Pla parcial es fa esment a normatives sectorials, algunes de les quals són obsoletes a data d'avui, i en conseqüència cal actualitzar-ne la referència actual en normativa urbanística.

Per tot l'exposat, es proposa suprimir les referències obsoletes de la normativa del Pla parcial per la normativa vigent actualment, o disposició que la substitueixi.

3.8.2. Propostes

- S'actualitza l'article 5, suprimint les referències obsoletes al reajustament d'alineacions i rasants i concreció de volums, en tant que derogat pel la Disposició 1ª del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- S'actualitza de l'article 6, suprimint les referències obsoletes a la Llei d'Urbanisme 2/2002, per la normativa vigent actualment o disposició que la substitueixi.
- S'actualitzen dels articles 16, 18.20 i 19.22, suprimint les referències obsoletes a la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i el Pla Territorial d'Equipaments Comercials 2001-2004, per la normativa vigent actualment o disposició que la substitueixi.
- S'actualitza l'article 32, suprimint una recomanació obsoleta d'instal·lar en els habitatges aparells electrodomèstics bitèrmics adaptats a un equip d'energia solar tèrmica.
- S'actualitza l'article 34, suprimint mesures obsoletes d'instal·lar captadors solars de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària.
- S'actualitza l'article 37, suprimint les referències obsoletes com són (el Decret 201/1994) i de la Disp. Addicional (la Llei 20/1991, el Decret 135/1995, el Decret 28/1999 i la Llei 24/1991) per la normativa vigent actualment o disposició que la substitueixi.

3.8.3. Descripció dels canvis

- **En relació a l'art 5. Concreció de l'ordenació de volums**

- *Antic redactat suprimit:*

'Art.5 - Reajustament d'alineacions i rasants. Concreció de l'ordenació de volums': En el desplegament d'allò establert pels articles 58.3,a), 65.2.d) i 180.4 i 5, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu art.63, preveu la possibilitat de reajustar les alineacions i rasants definides en el Pla parcial, i admet la possibilitat de concreció de l'ordenació de volums.

- *NOU redactat:*

En el desplegament d'allò establert pels articles 58.3, 65.2.d), del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i l'article 45 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, s'admet la possibilitat de concreció de l'ordenació de volums.

- **En relació a l'art.6.1. Projectes d'urbanització**

- *Antic redactat suprimit:*

Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposen la Llei d'urbanisme 2/2002, modificada el desembre de 2004, i el seu Reglament parcial.

- *NOU redactat:*

Els Projectes d'urbanització o les seves modificacions que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposa el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i el reglament que la desenvolupa o legislació urbanística vigent que la substitueixi.

3.9. **OBJECTIU 7:**

Esmenar errors relatius a la superfície dels LOCALS COMERCIALS

3.9.1. Justificació

Cal esmenar de l'errada material relativa a les superfícies de sostre comercial (UZ-11), fruit d'haver detectat que la normativa vigent del Pla parcial estableix una superfície màxima errònia per a 'locals comercials de mida mitjana'.

Actualment, la definició de la mida dels locals comercials del Pla parcial prové de la normativa vigent en el moment de la tramitació (Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials), l'article 3 del qual disposa que en els municipis de població entre 25.001 i 240.000 habitants, com és el cas de Figueres:

Apartat 1. Són grans establiments comercials, els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.000 m²;

Apartat 3. Són establiments comercials mitjans, els establiments individuals i col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 700 m².

En aquest sentit la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya va emetre el corresponent informe vinculant, en data 22/06/2005, que possibilita la implantació de establiments comercials mitjans d'acord amb les determinacions de la Llei 17/2000, per al 'Residencial Plurifamiliar PB+3PP' (UZ-11) on s'admet l'ús comercial en planta baixa limitat a establiments mitjans de fins 2.000 m².

Doncs bé, la normativa del Pla parcial hauria d'haver fixat la superfície dels locals de mida mitjana de fins a 2.000 m² de superfície màxima. La present Modificació del Pla parcial proposa corregir la xifra actual errònia de 200 m², per la correcta de 2.000 m², d'acord amb el referit informe favorable emès pel Departament de Comerç que s'adjunta a continuació.

Per tot l'exposat, es proposa corregir la xifra de la superfícies comercial en venda de 200 m² i 2.000 m², per als establiments comercials petits i mitjans, respectivament.

3.9.2. Proposta

- S'esmena el redactat dels articles 18.22 i 20.25, per als locals en planta baixa per permetre l'ús comercial limitat a establiments petits, inferiors de 200 m² de superfície de venda, tal com ja és actualment per al sòl urbà' consolidat.
- S'esmena el redactat dels articles 19.22 i 21.25, per als locals en planta baixa per permetre l'ús comercial limitat a establiments mitjans, menors de 2.000 m² de superfície de venda, tal com ja és actualment per al sòl urbà' consolidat.

3.9.3. Descripció dels canvis

- **En relació a l'article 18.22. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials mitjans, menors de 200 m2).
- *NOU redactat:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials petits, menors de 200 m2 de superfície de venda).

- **En relació a l'article 19.22. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials mitjans, menors de 200 m2).
- *NOU redactat:*
En planta baixa: comercial (limitat a establiments comercials mitjans, menors de 2.000 m2 de superfície de venda).

- **En relació a l'article 20.25. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m2).
- *NOU redactat:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m2 de superfície de venda, exceptuant la UZ-17-20 on es permeten establiments comercials mitjans de fins 2.000 m2 de superfície de venda).

- **En relació a l'article 21.25. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m2).
- *NOU redactat:*
En pl. baixa: comercial (limitat a establiments comercials mitjans, inferiors a 2.000 m2 de superfície de venda).

3.9.4. Informe vinculant de la Dir. General de Comerç del 22/06/2005

Generalitat de Catalunya
Departament de Comerç
Turisme i Consum
Direcció General de Comerç

**Identificació de l'expedient**

Informe relatiu a l'aprovació del Pla Parcial (PP) del sector Costa Brava del municipi de Figueres. Expedient núm. U-86/05 (G/U-13).

Fets

1. El 19 de maig de 2005 l'Ajuntament de Figueres presenta una sol·licitud d'informe al Departament de Comerç, Turisme i Consum, referent al PP sector Costa Brava del seu municipi. Figueres té una població de 37.032 habitants, segons dades de l'any 2004 i està situat a la comarca de l'Alt Empordà.
2. El PP del sector Costa Brava està promogut per l'Institut Català del Sòl. El seu àmbit ocupa una superfície de 145.247 m², i es troba al sud-oest del nucli urbà.
3. D'acord amb la documentació presentada l'objectiu d'aquest PP és, bàsicament, ordenar un sector residencial.
4. El PP ordena el seu àmbit en sistemes i zones. Preveu quatre sistemes: viari, espais lliures, serveis tècnics, i equipament i dotacions. Pel que fa a les zones, en preu tres:

Residencial unifamiliar arrencgerada PB + 2PP. No s'admet l'ús comercial.

Residencial plurifamiliar PB+3PP. S'admet l'ús comercial en planta baixa limitat a establiments comercials mitjans, menors de 2000 m².

Residencial plurifamiliar en bloc lineal. Es distingeixen dues zones: Subzona de PB+3 i Subzona de PB+4. En ambdues subzones s'admet l'ús comercial en planta baixa limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m².

La distribució de l'àmbit del PP té una superfície total de sistemes de 96.023 m², i una superfície total de zones, de 49.224 m², distribuïda de la manera la següent: Residencial unifamiliar arrencgerada 4.961 m², Residencial plurifamiliar 681 m², Residencial plurifamiliar bloc lineal 43.582 m², Subzona PB+ 3, 34.131 m², Subzona PB+4, 9.451 m².

5. Pel que fa a l'ús comercial, el sostre edificable, és el següent: A la Zona residencial plurifamiliar 681 m², a la Zona residencial plurifamiliar bloc lineal Subzona PB+3, 3.727 m², a la Zona residencial plurifamiliar Subzona bloc lineal PB+4, 2.559 m².

Així mateix, l'article 16 de les ordenances reguladores del PP diu extualment: "que el creixement de l'oferta comercial en l'àmbit del present Pla Parcial està subjecte a allò que determina la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments comercials 2001-2004. En qualsevol cas no es permeten grans establiments comercials". El PP estableix un nombre màxim d'habitatges de 958.



Generalitat de Catalunya
Departament de Comerç
Turisme i Consum
Direcció General de Comerç



Generalitat de Catalunya
Departament de Comerç
Turisme i Consum
Direcció General de Comerç
Passeig de Gràcia, 94
08008 Barcelona

6. Quant a l'aparcament, en relació als usos comercials, el Pla Parcial preveu una plaça per cada 25 m² de superfície de venda per a aparcaments coberts i una plaça per cada 20 m² de superfície de venda per a aparcament descobert..

Fonaments de dret

1. La competència per a l'emissió d'aquest informe deriva del que estableix l'article 11 del Decret 346/2001, de 24 de desembre, pel qual es desplega la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
2. Atès el que disposa l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i, tenint en compte el nombre d'habitants de Figueres, tenen la consideració de grans establiments comercials, individuals o col·lectius, aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 2.000 m² i, són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 700 m².
3. El Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), regula les implantacions subjectes a llicència comercial, és a dir, els mitjans i grans establiments comercials, individuals o col·lectius, per al període 2001-2004. Les determinacions del PTSEC que afecten aquest planejament es concreten en els apartats següents:

3.1. Dimensionament alimentari

Per als municipis de més de 2.000 habitants i capitals de comarca el dimensionament màxim de creixement alimentari, només podrà materialitzar-se en format d'establiment comercial mitjà. En aquest sentit, tenint en compte l'oferta comercial existent i la demanda comercialitzable del municipi de Figueres, no es preveu cap creixement en aquest format per al període 2001-2004.

3.2. Dimensionament no alimentari

El creixement de l'oferta comercial no alimentària en format d'establiment comercial mitjà no està subjecte al dimensionament previst en el PTSEC, i deixa que siguin els ajuntaments els que, d'acord amb el que s'estableix a l'article 4.2 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, puguin atorgar les llicències municipals corresponents.

3.3. Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions

Les limitacions al creixement d'establiments considerats mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'article 8.2 g) i h) del Decret 211/2001, de 24 de juliol, en els casos següents:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Comerç
Turisme i Consum
Direcció General de Comerç

 Generalitat de Catalunya
Departament de Comerç
Turisme i Consum
Direcció General de Comerç
Passeig de Gràcia, 94
08008 Barcelona

g) En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tinguin una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30 % de la superfície de venda preexistent.

h) En la substitució d'un o diversos establiments comercials, sempre que estiguin ubicats en el mateix municipi i comercialitzin el mateix tipus de producte i, al menys un d'aquests, tingui una antiguitat superior a 10 anys.

3.4. Altres determinacions

La Disposició Addicional Primera del PTSEC estableix que els planejaments urbanístics que desenvolupin un sector de caràcter residencial, aprovats amb posterioritat a l'entrada en vigor del PTSEC, podran fer reserves, dintre dels usos comercials, per a un establiment comercial en format de mitjà establiments comercial tipus supermercat, sempre que es prevegin un mínim de 450 habitatges.

4. Segons l'Acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, de 28 de desembre de 2004, publicat al DOGC 4300 de 13 de gener de 2005, se suspèn l'atorgament de llicències comercials durant un termini màxim d'un any, atès que s'estan portant a terme els treballs de revisió del PTSEC 2001-2004.

Conclusions

D'acord amb la documentació presentada, aquest planejament possibilita la implantació de mitjans establiments comercials, individuals o col·lectius, d'acord amb les determinacions de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

El PP del sector Costa Brava del municipi de Figueres preveu la construcció de fins a 958 habitatges dins del seu àmbit. En aquest sentit, si s'escau, li és d'aplicació la Disposició Addicional Primera del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el PTSEC.

La dotació d'aparcament que fa el PP s'ajusta al que la Direcció General de Comerç recomana al respecte.

En conseqüència, emeto informe favorable sobre el PP del sector Costa Brava, del municipi de Figueres.

Barcelona, 22 de juny de 2005

El Director general de Comerç


Raimon Serret

3.10. **OBJECTIU 8:**

Actualitzar aspectes per la concordança amb la normativa urbanística del Pla General de Figueres, pel que fa als USOS i altres aspectes

3.10.1. Justificació

Aquest objectiu és una proposta per garantir la coherència normativa entre planejaments derivats i planejament general municipal.

Per tot l'exposat, es proposa suprimir les referències no concordants amb la normativa del Pla parcial per la normativa vigent actualment, o disposició que la substitueixi.

3.10.2. Propostes

- S'esmenen puntualment els articles 18.22, 19.22, 20.25 i 21.25, que fan referència a 'Usos', per tal de:
 - o En planta pis:
 - afegir l'ús simplement permès d'oficina, en tots els casos.
 - o En planta baixa:
 - suprimir l'ús publicoadministratiu, en tots els casos, en tant que aquest és inexistent en la normativa urbanística del Pla General.
 - suprimir l'ús d'habitatge, en el cas de la UZ-18.
 - admetre complementàriament l'ús de garatge al servei dels habitatges de la mateixa planta (limitat al 30% del front edificat), en el cas de la UZ-17-11.
- Es redacten de nou els apartats 2), 5), 11) i 14) de l'article 14. 'Determinacions comuns per a zones i sistemes', per tal que el seu redactat sigui concordant amb el de la normativa urbanística del Pla General, i que fan referència als conceptes de 'reclades de l'edificació', 'coberta', 'quals' i 'obertures de l'edificació sobre espais públics'.
- Es redacta de nou l'apartat 5) de l'article 13 relatiu al concepte 'd'alçària reguladora màxima', per tal que el seu redactat sigui coincident amb el de la normativa urbanística del Pla General.
- Es corregeix l'apartat 16) de l'article 18, que per error fixava dos o quatre vessants quan en realitat ha de dir, dos o tres vessants.

3.10.3. Descripció dels canvis

- **En relació a l'article 13.5. Alçària reguladora màxima**
 - *Es suprimeix el redactat següent:*

S'amidarà des de la cota del paviment de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta.
 - *NOU redactat:*

S'amidarà des de la rasant del carrer fins al punt d'arrencada de la coberta.
- **En relació a l'article 14.2. Reculades de l'edificació**
 - *NOU redactat:*

La posició de l'edificació es regula per cadascuna de les zones.
- **En relació a l'article 14.5. Coberta**
 - *Es suprimeix el redactat següent:*

En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes parallamps, etc, quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.
 - *NOU redactat:*

Els elements com dipòsits d'aigua, acumuladors o maquinària estaran dins volums edificats d'acord amb la normativa específica de cada tipologia.
- **En relació a l'article 14.8. Guals**
 - *Es suprimeix el redactat següent:*

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades.
 - *NOU redactat:*

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model facilitat per l'Ajuntament.

En relació a l'article 14.11. Obertures de l'edificació sobre espais públics

- *NOU redactat:*

Les plantes baixes d'edificacions emplaçades en zones d'aprofitament privat i equipaments confrontants a espais lliures podran disposar d'obertures i accessos per a vianants des d'aquests espais lliures. En aquests casos, la urbanització de la zona verda o espai lliure haurà de preveure'n un tractament adequat.

Aquest accés a l'espai lliure no podrà donar lloc a divisions o subdivisions dels locals existents amb accés públic exclusiu des de la zona verda, quan aquestes finques també donin a vial.

Resten prohibits els accessos de vehicles motoritzats que no siguin d'emergència o de serveis de manteniment.

Els accessos dels locals i vestíbuls comunitaris als espais lliures només podran ser complementaris de l'accés principal que es produirà pel sistema viari.

- **En relació a l'article 18.16. Coberta**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%.
- *NOU redactat:*
La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o tres vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%.

- **En relació a l'article 18.22. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En planta pis: Habitatges.
En planta baixa: Publicoadministratiu.
- *NOU redactat:*
En planta pis: ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.

- **En relació a l'article 19.22. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En planta pis: Habitatges.
En planta baixa: Publicoadministratiu.
- *NOU redactat:*
En planta pis: ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.

- **En relació a l'article 20.25. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En planta pis: Habitatges.
En planta baixa: Publicoadministratiu.
- *NOU redactat:*
En planta pis: ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.
En planta baixa: en la UZ-17-11 s'admet complementàriament l'ús de garatge al servei dels habitatges en la mateixa planta (limitat al 30% del front edificat).

- **En relació a l'article 21.25. Usos**

- *Es suprimeix el redactat següent:*
En planta pis: Habitatges.
En planta baixa: Habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2), Publicoadministratiu.
- *NOU redactat:*
En planta pis: ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.

3.11. Desenvolupament urbanístic sostenible

3.11.1. Justificació del compliment dels articles 3 i 9 del DL 1/2010

La modificació que es planteja no suposa cap afectació de nous sòls ni preveu cap estratègia de creixement o colonització que pogués suposar l'alteració del territori obert o natural, ja que es tracta d'un sector enclavat dins de la trama de sòl urbà consolidat del municipi.

Així, ens trobem en la circumstància que la MpPP no suposa cap efecte que calgui justificar en relació al compliment del que preveuen els articles 3 i 9 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3.11.2. Innecessarietat d'informe ambiental i de la mobilitat sostenible

En primer lloc, aquesta modificació no es troba en cap dels supòsits en que calgués incloure-hi l'Informe ambiental (IA):

D'una banda, el present document no se circumscriu en cap dels supòsits de necessitat d'avaluació ambiental dels plans i programes que estableix l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, ja que no produeix efectes en el medi ambient i concretament:

- o No estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental;
- o No altera la classificació de sòl no urbanitzable;
- o No constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient;

Altrament, en els terrenys de l'actuació no s'afecta cap Espai d'Interès Natural protegit segons el Decret 328/92, cap zona humida de l'Inventari de Zones Humides de Catalunya, cap espai de Xarxa Natura 2000, cap Hàbitat d'Interès Comunitari, cap geozona de l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic, ni cap forest d'Utilitat Pública.

En segon lloc, pel que fa a la regulació de mobilitat sostenible que estableix el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada, aquesta modificació no es troba en cap dels supòsits en calgués incloure-hi un Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) en tant que el contingut del present document no se circumscriu a cap dels supòsits d'aplicació establerts en l'art.3 del Decret.

3.12. Avaluació econòmica i financera, i sostenibilitat econòmica

3.12.1. Compliment de l'article 59 del DL, relatiu a l'avaluació econòmica i finançament del planejament

La inclusió d'aquest apartat en els documents de planejament es motiva de conformitat a l'article 96 del DL 1/2010, per la qual la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Tot i que en el procés de redacció del planejament general cal verificar la viabilitat econòmica dels àmbits d'actuació a transformar, tanmateix en el cas que ens ocupa, la MpPP no té per objectiu la transformació efectiva de terrenys que calgui urbanitzar, sinó que es tracta de terrenys que ja han estat desenvolupats urbanísticament: es troben urbanitzats, parcel·lats i amb serveis urbanístics.

En conseqüència, atesa la situació de sòl urbà consolidat de parcel·les ja urbanitzades que tenen la condició de solar, es conclou que no es veu afectat l'estudi econòmic i financer realitzat en el moment en que efectivament es van transformar els terrenys en solars.

3.12.2. Compliment de l'article 59.3 del DL, relatiu a la sostenibilitat econòmica del planejament

La inclusió d'aquest apartat en els documents de planejament té per objecte justificar que el desenvolupament de qualsevol proposta d'ordenació proposada no tingui un impacte negatiu en les finances públiques, per la variació respecte el planejament vigent de les despeses incorregudes per l'Ajuntament en la prestació de serveis.

No existeix inversió pública per dur a terme les determinacions de la MpPP, ja que com s'ha dit, afecta un sector ja urbanitzat en la seva totalitat i consolidat. Així, amb la Modificació proposada:

- Pel que fa a la sostenibilitat d'ingressos:
 - no es veuen alterats els ingressos locals – IBI de les parcel·les –, en tant que cap les modificacions introduïdes en l'articulat de la normativa genera increment del sostre edificable màxim, i per tant no s'han d'incrementar els espais lliures públics ni les reserves per a equipaments comunitaris al sector.
- Pel que fa a la sostenibilitat de despeses:
 - no es veuen alterades les superfícies de sòl públic - de parcs i jardins, i vialitat -, i per tant no s'incorre en una nova despesa pública de manteniment.

Per tant, pel que respecta a l'apartat de sostenibilitat econòmica, es considera que la present MpPP no afecta les finances públiques de l'administració responsable del manteniment de les infraestructures i prestació de serveis necessaris, amb independència de les que ja aquest àmbit pugui representar a data d'avui.

3.13. Pautes procedimentals

3.13.1. Tramitació i aprovació de la Modificació

Atès que la present Modificació tracta d'una modificació d'un planejament derivat, un Pla parcial, les pautes procedimentals per a la seva tramitació són assimilables a les establertes per l'article 85 del DL 1/2010.

Per tant, les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquesta Modificació són les següents:

- Aprovació inicial, per part de l'Ajuntament (art. 85.1 DL 1/2010).
- Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, el document s'ha de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de 10 dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial. (art. 85.4 DL 1/2010).
- Aprovació provisional, per part de l'Ajuntament (art. 85.1 DL 1/2010).
- Aprovació definitiva, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (art. 80 DL 1/2010, apartat b).

En el supòsit que no es produeixi l'aprovació definitiva per part de la CTU de Girona, convé recordar que s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva (art. 91.2 DL 2/2010).

En el supòsit que en la tramitació es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, la resolució subsegüent de l'òrgan que pertorqui s'ha de dictar dins del termini de dos mesos d'ençà que aquest text s'hagi presentat. En el cas que en comptes d'un text refós s'hagi de presentar nova documentació necessària per analitzar el contingut del pla, la resolució s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva de què es tracti. Si, un cop transcorreguts els esmentats terminis, no s'ha notificat cap acte exprés, s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la compleció definitiva de l'expedient, amb la documentació aportada. (art. 91.5 DL 2/2010).

3.13.2. Publicació i executivitat de la Modificació

L'acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i haurà d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i informació. (Art. 107.1 DL 1/2010).

La present Modificació serà executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva. (Art. 106.1 DL 1/2010).

3.14. Quadre de dades

3.14.1. Dades de sostre del planejament vigent

QUADRE DADES DE SOSTRE	sostre comercial	sostre resid.	sostre resid.	SOSTRE TOTAL	Nº hab
UZ del Pla parcial. Bloc	en PB	en PB	en P.PIS	del BLOC	règim protecció
UZ-17-01. Bloc 1		701,70	2.105,10	2.806,80	HP concertat
UZ-17-02. Bloc 2		693,00	2.079,00	2.772,00	HP concertat
UZ-17-03. Bloc 3		693,00	2.079,00	2.772,00	HP concertat
UZ-17-04. Bloc 4		847,00	2.541,00	3.388,00	-
UZ-17-05. Bloc 5		998,80	2.996,40	3.995,20	-
UZ-17-06. Bloc 6		1.155,00	3.465,00	4.620,00	-
UZ-17-07. Bloc 7		1.386,00	4.158,00	5.544,00	-
UZ-17-08. Bloc 8		1.078,00	3.234,00	4.312,00	-
UZ-17-09. Bloc 9		770,00	2.310,00	3.080,00	-
UZ-17-10. Bloc 10	616,00		1.848,00	2.464,00	HP concertat
UZ-10-01. Bloc 11		429,40	1.288,20	1.717,60	-
UZ-10-02. Bloc 12		242,60	727,80	970,40	-
UZ-18-02. Bloc 13	769,00		3.076,00	3.845,00	-
UZ-17-11. Bloc 14		1.013,30	3.039,90	4.053,20	-
UZ-17-20. Bloc 15	1.840,00		5.520,00	7.360,00	-
UZ-11-01. Bloc 16	1.323,80		3.417,60	4.741,40	HP privat
UZ-11-02. Bloc 17	1.799,50		3.809,40	5.608,90	HP privat
UZ-11-03. Bloc 18	2.305,80		4.906,20	7.212,00	HP privat
UZ-17-12. Bloc 19	539,00		1.617,00	2.156,00	-
UZ-17-13. Bloc 20		770,00	2.310,00	3.080,00	-
UZ-17-14. Bloc 21		1.155,00	3.465,00	4.620,00	-
UZ-17-15. Bloc 22		1.386,00	4.158,00	5.544,00	-
UZ-17-16. Bloc 23		681,50	2.044,50	2.726,00	HPO promo.pública
UZ-17-17. Bloc 24		770,00	2.310,00	3.080,00	HPO promo.pública
UZ-17-18. Bloc 25		519,40	1.558,20	2.077,60	HPO promo.pública
UZ-17-19. Bloc 26		770,00	2.310,00	3.080,00	HPO promo.pública
UZ-18-01. Bloc 27	1.584,00		6.336,00	7.920,00	-
UZ-04-01. Rengle unif		360,00	720,00	1.080,00	-
UZ-04-02. Rengle unif		360,00	720,00	1.080,00	-
UZ-04-03. Rengle unif		420,00	840,00	1.260,00	-
UZ-04-04. Rengle unif		459,40	918,80	1.378,20	-
TOTALS	10.777,10	17.659,10	81.908,10	110.344,30	960
dels quals, és residencial:				10.198,80	HP concertat
dels quals, és residencial:				12.133,20	HP privat
dels quals, és residencial:				10.963,60	HPO promo.pública
dels quals, és residencial:				66.271,60	H lliure
dels quals, és comercial en planta baixa:				10.777,10	comercial en pb

3.14.2. Dades de sostre del planejament proposat

QUADRE DADES DE SOSTRE	sostre comercial	sostre resid.	sostre resid.	SOSTRE TOTAL	Nº hab
UZ del Pla parcial. Bloc	en PB	en PB	en P.PIS	del BLOC règim protecció	
UZ-17-01. Bloc 1		701,70	2.105,10	2.806,80 HP concertat	28
UZ-17-02. Bloc 2		693,00	2.079,00	2.772,00 HP concertat	27
UZ-17-03. Bloc 3		693,00	2.079,00	2.772,00 HP concertat	27
UZ-17-04. Bloc 4		847,00	2.541,00	3.388,00 -	34
UZ-17-05. Bloc 5		998,80	2.996,40	3.995,20 -	40
UZ-17-06. Bloc 6		1.155,00	3.465,00	4.620,00 -	46
UZ-17-07. Bloc 7		1.386,00	4.158,00	5.544,00 -	55
UZ-17-08. Bloc 8		1.078,00	3.234,00	4.312,00 -	43
UZ-17-09. Bloc 9		770,00	2.310,00	3.080,00 -	30
UZ-17-10. Bloc 10	616,00		1.848,00	2.464,00 HP concertat	18
UZ-10-01. Bloc 11		429,40	1.288,20	1.717,60 -	17
UZ-10-02. Bloc 12		242,60	727,80	970,40 -	10
UZ-18-02. Bloc 13	769,00		3.076,00	3.845,00 -	30
UZ-17-11. Bloc 14		1.013,30	3.039,90	4.053,20 -	40
UZ-17-20. Bloc 15	1.840,00		2.379,60 3.140,40	7.360,00 Habitatge protegit -	31 24
UZ-11-01. Bloc 16	1.323,80		3.417,60	4.741,40 Habitatge protegit	34
UZ-11-02. Bloc 17	1.799,50		3.809,40	5.608,90 -	38
UZ-11-03. Bloc 18	2.305,80		4.906,20	7.212,00 -	49
UZ-17-12. Bloc 19	539,00		1.617,00	2.156,00 -	16
UZ-17-13. Bloc 20		770,00	2.310,00	3.080,00 -	30
UZ-17-14. Bloc 21		1.155,00	3.465,00	4.620,00 -	46
UZ-17-15. Bloc 22		1.386,00	4.158,00	5.544,00 -	55
UZ-17-16. Bloc 23		681,50	2.044,50	2.726,00 HPO promo.pública	27
UZ-17-17. Bloc 24		770,00	2.310,00	3.080,00 HPO promo.pública	30
UZ-17-18. Bloc 25		519,40	1.558,20	2.077,60 HPO promo.pública	21
UZ-17-19. Bloc 26		770,00	2.310,00	3.080,00 HPO promo.pública	30
UZ-18-01. Bloc 27	1.584,00		6.336,00	7.920,00 Habitatge protegit	62
UZ-04-01. Rengle unif		360,00	720,00	1.080,00 -	5
UZ-04-02. Rengle unif		360,00	720,00	1.080,00 -	5
UZ-04-03. Rengle unif		420,00	840,00	1.260,00 -	6
UZ-04-04. Rengle unif		459,40	918,80	1.378,20 -	6
TOTALS	10.777,10	17.659,10	81.908,10	110.344,30	960

dels quals, és residencial:	10.198,80 HP concertat
dels quals, és residencial:	12.133,20 Habitatge protegit
dels quals, és residencial:	10.963,60 HPO promo.pública
dels quals, és residencial:	66.271,60 H lliure

dels quals, és comercial en planta baixa:	10.777,10 comercial en pb
---	---------------------------

La MpPP no incrementa l'edificabilitat del sector.

3.15. Equip redactor

Barcelona, juny 2021

 <p>INCASÒL Institut Català del Sòl</p> <p>Firmado digitalmente por ALBERT BALART GARCIA - DNI 34741623P (AUT) Fecha: 2021.06.02 10:47:09 +02'00'</p> <p>L'arquitecte de Projectes</p>	<p>CPISR-1 C Jordi Vidal de Puig</p> <p>Firmado digitalmente por CPISR-1 C Jordi Vidal de Puig Fecha: 2021.06.02 16:00:04 +02'00'</p> <p>El coordinador de Projectes</p>
	<p>CPISR-1 C FERRAN CASANOVAS BOIXEREU</p> <p>Firmado digitalmente por CPISR-1 C FERRAN CASANOVAS BOIXEREU Fecha: 2021.06.02 15:07:15 +02'00'</p> <p>El Director de Projectes</p>

Títol del projecte:

**Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector
residencial 'Avinguda Costa Brava'**

Document 3: Normativa

Text consolidat amb la normativa refosa

A continuació s'adjunta, el **Text consolidat de la normativa que incorpora les modificacions de les normes urbanístiques vigents en l'àmbit d'actuació**, que han estat exposades en la memòria del present document.

Per una millor comprensió, en ***negreta cursiva*** han estat indicades les modificacions introduïdes per la present MpPP i que substitueixen el redactat original al sector 'Avinguda Costa Brava' de Figueres, que fou publicat al DOGC núm.5566 de 12/02/2010.

Barcelona, juny de 2021

 <p>Firmado digitalmente por ALBERT BALART GARCIA - DNI 34741623P (AUT) Fecha: 2021.06.02 10:48:19 +02'00'</p> <p>L'arquitecte de Projectes</p>	<p>CPIR-1 C Jordi Vidal de Puig</p> <p>Firmado digitalmente por CPIR-1 C Jordi Vidal de Puig Fecha: 2021.06.02 16:02:59 +02'00'</p> <p>El coordinador de Projectes</p>
	<p>CPIR-1 C FERRAN CASANOVAS BOIXEREU</p> <p>Firmado digitalmente por CPIR-1 C FERRAN CASANOVAS BOIXEREU Fecha: 2021.06.02 15:09:21 +02'00'</p> <p>El Director de Projectes</p>

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial del sector avinguda Costa Brava en el municipi de Figueres (Alt Empordà), segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla general d'ordenació urbana de Figueres.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla general esmentat.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla parcial del sector avinguda Costa Brava en el municipi de Figueres i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament del present Pla parcial es redactaran els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del Pla general.

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i urbanització, es podran redactar projectes de parcel·lació i d'urbanització complementària, els quals respectaran igualment les determinacions del Pla parcial.

Art. 5 Concreció de l'ordenació de volums

(¹) En el desplegament d'allò establert pels articles 58.3, 65.2.d), del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i l'article 45 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, s'admet la possibilitat de concreció de l'ordenació de volums.

¹ *Nota art.5. Antic redactat suprimit de l'article:*

'Art.5 - Reajustament d'alineacions i rasants. Concreció de l'ordenació de volums': En el desplegament d'allò establert pels articles 58.3,a), 65.2.d) i 180.4 i 5, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu art.63, preveu la possibilitat de reajustar les alineacions i rasants definides en el Pla parcial, i admet la possibilitat de concreció de l'ordenació de volums.

Art. 6 Projecte d'urbanització

1. Els Projectes d'urbanització ⁽²⁾ o les seves modificacions que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposa **el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i el reglament que la desenvolupa o legislació urbanística vigent que la substitueixi.**
2. El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Pla, diferenciant en tots els seus documents la part d'urbanització que afecta a xarxa de serveis i carrers, de la que afecta a la urbanització i condicionament de tots els espais destinats a parc urbà i zones verdes. També s'hi inclourà el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància que estiguin protegits pel present Pla.
4. Ateses les característiques del sector, podrà segregar-se la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a part de la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.
5. El projecte d'urbanització incorporarà, en l'àmbit del Pla parcial, la xarxa de carril de bicicleta prevista per l'Ajuntament de Figueres.

Art. 7 Projecte de reparcel·lació

1. El Projecte de reparcel·lació, modalitat cooperació, no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.
2. El Projecte que es redacti desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposa la legislació vigent i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Nota art.6:

- ² *Antic redactat suprimit de l'article:* Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposen la Llei d'urbanisme 2/2002, modificada el desembre de 2004, i el seu Reglament parcial.

Art. 8 Densitat

La densitat màxima establerta pel Pla, de 66 habitatges per hectàrea, no podrà, en cap cas, augmentar-se.

(³) Això no obstant l'ajuntament podrà autoritzar, justificadament, la reassignació del nombre d'habitatges entre parcel·les, sempre que:

a) La densitat total no podrà superar 1hab/75 m²st construït total sobre rasant de la parcel·la.

b) En quedi la deguda constància a la finca registral, per a la protecció dels tercers adquirents.

Art. 9 Modificacions

Les modificacions d'aquest planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla general d'ordenació urbana de Figueres i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

Nota art.8.

³ *Antic redactat suprimit de l'article:* Justificadament, es podrà acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística vigent a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Figueres.

Art. 11 Zones

Es defineixen les zones següents:

- Residencial unifamiliar arrencada
PB+2PP (clau 04)
- Residencial plurifamiliar
PB+3PP (clau 10)
- Residencial plurifamiliar en illa tancada
PB+3PP (clau 11)
- Residencial plurifamiliar en bloc lineal
Subzona PB+3 (clau 17)
Subzona PB+4 (clau 18)

Art. 12 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema viari (clau V)
 - Vial de trànsit rodat (clau V1)
 - Vial de trànsit restringit (clau V2)
- Sistema d'Espais Lliures (clau P)
 - Verd públic (clau P0)
 - Parc urbà (clau P1)
- Sistema d'equipaments i dotacions (clau E)
 - Equipaments (clau E0)
 - Equipament docent (clau E1)
- Sistema de serveis tècnics (clau ST)

NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 13 Definició de conceptes:

1. *Alineació de vial i espais lliures*

Línia que separa la vialitat o els espais lliures, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. *Alineació de l'edificació o línia de façana*

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. *Volumetria específica*

És un tipus d'ordenació de l'edificació que es regula mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada illa o parcel·la, i mitjançant la fixació d'unes determinades alineacions vinculants, així com a la fixació d'una alçària reguladora màxima i un nombre màxim de plantes.

4. *Pla de referència*

Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçària reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació.

5. *Alçària reguladora màxima*

És l'alçària que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de ⁽⁴⁾ **la rasant del carrer** fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran:

- ⁽⁵⁾
- ⁽⁶⁾
- L'espai resultant entre l'últim forjat i el gàlib que es forma a l'interior de les línies virtuals de 30 de pendent que arrenquen des de la cota de l'alçària reguladora en els plans de façana, serà habitable només com a continuació en forma de dúplex de l'habitatge immediatament inferior amb accés des d'aquest.
- La configuració geomètrica i la solució constructiva de la coberta que s'inscriuï a l'interior del gàlib – inclinada contínua o amb finestres en pendent, inclinada

Notes art.13.5.

⁴ *Antic redactat suprimit:* la cota del paviment de la planta baixa.

⁵ *Antic redactat suprimit:* La coberta terminal de l'edifici serà plana en totes les edificacions plurifamiliars. Les arracades de la coberta seran línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

⁶ *Antic redactat suprimit:* La coberta, en la zona destinada a habitatges unifamiliars arreglats podrà ser inclinada, de pendent inferior al trenta per cent i les arracades del qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs. L'aprofitament de la sota coberta s'admet en la zona destinada a habitatges unifamiliars.

amb trinxeres, plana, escalonada o terrassada, ... – serà lliure però justificada arquitectònicament en coherència amb el conjunt de l'edifici i amb els elements comuns sobresortints – nuclis d'accessos, plataformes d'antenes o de col·lectors solars, xemeneies i ventilacions, patins de maquinària, ... – que s'hauran de resoldre de manera unificada amb paral·lelepípedes simples i sense formalitzacions pintoresques.

- ⁽⁷⁾
- La distribució de les peces de l'habitatge es farà abastant la totalitat del dúplex tot podent-se organitzar el programa en cadascun dels nivells segons la major racionalitat arquitectònica amb les condicions d'un mínim del 50% en el nivell inferior i d'un mínim del 10% de la superfície destinada a espai a doble alçària.
- La totalitat de les peces computaran tant a efectes de la superfície útil de l'habitatge i del dimensionat de les sales, com a efectes de la superfície construïda total de l'edifici, i així mateix el nivell superior comptabilitzarà als efectes del dimensionat dels patis.
- Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors, que s'aixequin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes no podran excedir de 1,80 m.
- Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima reguladora. L'alçària màxima d'aquests elements no podrà excedir d'1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents, reixes o similars.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els acabats decoratius de les façanes.

6. Rengles

Agrupació contínua d'habitatges.

7. Tram

Agrupació contínua d'habitatges en filera el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

8. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçària reguladora i que figura, per cada unitat de bloc, en el plànol d'ordenació de l'edificació d'aquest Pla parcial. Cal respectar aquests dos paràmetres: alçària i nombre de plantes.

9. Planta baixa

Notes art.13.5.

⁷

Antic redactat suprimit: El nivell superior en tant que utilització dúplex de l'espai sota coberta, no comptabilitza amb el número de plantes permeses i en congruència, no podrà incidir com una planta més al nivell de la façana i, per tant, no tindrà obertures de finestra o balconera independents ni utilització dels cossos sortints.

És la planta o part de planta que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

10. *Planta pis*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11. *Planta soterrània*

S'entendrà per planta soterrània tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

12. *Fondària edificable*

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

13. *Gàlib edificatori*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

14. *Ocupació de parcel·la*

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per l'edificació.

15. *Reculades de l'edificació*

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

16. *Cossos sortints*

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim.

Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments no desmuntables.

Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs, com ara les galeries o similars.

Són cossos oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computa als efectes de la superfície edificable de cada parcel·la. En els cossos sortints semitancats només deixa de computar-se la part que estigui oberta per tots els cantons a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana. Els cossos sortints oberts no computen a efectes del càlcul de la superfície edificable. En tot cas, els cossos sortints computen a efectes de l'ocupació i de separacions als límits de parcel·la, en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

En tots els tipus d'ordenació, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i testeres. ⁽⁸⁾

17. Pla límit de volada

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

18. Alçària lliure o útil

L'alçària lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

19. Ràfec

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

20. Verd privat

Es defineix com a *verd privat*, el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions, i la titularitat del qual és privada.

Art. 14 Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que disposa al Pla general d'ordenació urbana de Figueres.

1. Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

Nota art.13.16.

⁸ *Antic redactat suprimit:* El pla límit de volada dels cossos sortints de les plantes pis es situa a 1m de mitgera. L'alçària mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de planta primera serà de 4m.

2. Reculades de l'edificació

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de ⁽⁹⁾ **2,50 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima en planta baixa. La posició de l'edificació es regula per cadascuna de les zones.**

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes, excepte les testeres.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

(¹⁰)

4. Planta soterrània

No es permet en planta soterrània l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrànies no es computaran en l'edificabilitat permessa per a cada parcel·la.

5. Coberta

Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, segons s'especifiqui a cadascuna de les zones.

Per al cas de coberta inclinada aquesta podrà ser a una o a dues vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior del sota coberta podrà destinar-se per a golfes habitables sempre que s'ajusti als gàlils de la coberta. Aquest espai tan sols es podrà destinar: o bé a traster o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici; o bé a ampliació de l'habitatge situat en la planta inferior, sense que pugui constituir una unitat registral independent.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en semitancat. Aquesta distància, la volada de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim. (¹¹)

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Nota art.14.2:

⁹ És un nou redactat i afegit com un aclariment.

Nota art.14.3:

¹⁰ Antic apartat suprimit: '3.Alçades útils'

- Planta baixa: mínim 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, de 2,80 m en el cas de comerços menors de 80,00 m² i de 2,55 m en el cas d'habitatges.
- Planta pis: mínim 2,55 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges, amb les limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitabilitat.
- Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

Notes art.14.5:

¹¹ Antic redactat suprimit: En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. ⁽¹²⁾ **Els elements com dipòsits d'aigua, acumuladors o maquinària estaran dins volums edificats d'acord amb la normativa específica de cada tipologia.**

(¹³)

6. Cossos sortints

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

7. Tanques

Les tanques amb davant a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en quant a altura i a materials, conforme a les disposicions establerts per a cada zona o sector en què aquesta es divideixi, en les ordenances del Pla Parcial.

Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les seves alineacions i rasants.

(¹⁴)

8. Guals

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model ⁽¹⁵⁾ **facilitat per l'Ajuntament**. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

9. Jardins privats

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment. Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

¹² *Antic redactat suprimit:* (...) quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

¹³ *Antic redactat suprimit:* En el cas d'habitatges unifamiliars arreglats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle.

Nota art.14.7.

¹⁴ *Antic redactat suprimit:* L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec de propietari d'aquest sòl. En cas de tancar-se aquest espai, la tanca no superarà els 70 cm d'alçària i serà vegetal. L'alçària màxima de la tanca de fons de parcel·la i testeres serà de 1,80 m. Seran de tipus calat o amb plantació viva. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar fins el 1,80 m d'alçària màxima. Materials d'acabat de les tanques. Malles emmarcades de fil d'acer trenades o electrosoldades. Reixa de barrots verticals emmarcada amb separacions màximes entre barrots de 10 cm. Tanca vegetal. En el cas de no preveure tanca, caldrà delimitar la parcel·la amb una peça de pedra tipus rigola de fondària mínima de 15 cm.

Nota art.14.8.

¹⁵ *Antic redactat suprimit:* de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades.

10. Projectes unitaris

(¹⁶) Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, o una edificació plurifamiliar o illa, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, el percentatge d'ocupació màxima, l'alçària, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista.

El projecte unitari pot estar constituït per diverses parcel·les confrontants d'una mateixa illa, amb la voluntat d'edificar un complex immobiliari unitari per a una illa sencera, sense sobrepassar el cap cas els paràmetres del punt anterior.

En cas de projecte unitari constituït per les parcel·les confrontants d'una mateixa illa, l'ocupació de la planta soterrània es podrà incrementar per connectar la circulació entre les edificacions.

11. Obertures de l'edificació sobre espais públics

Els edificis amb façana sobre un espai lliure de domini públic podran presentar obertures sobre aquests espais amb les mateixes condicions que ho poden fer sobre els vials.

(¹⁷) Les plantes baixes d'edificacions emplaçades en zones d'aprofitament privat i equipaments, confrontants a espais lliures, podran disposar d'obertures i accessos per a vianants des d'aquests espais lliures. En aquests casos, la urbanització de la zona verda o espai lliure haurà de preveure'n un tractament adequat.

Aquest accés a l'espai lliure no podrà donar lloc a divisions o subdivisions dels locals existents amb accés públic exclusiu des de la zona verda, quan aquestes finques també donin a vial.

Resten prohibits els accessos de vehicles motoritzats que no siguin d'emergència o de serveis de manteniment.

Els accessos dels locals i vestíbuls comunitaris als espais lliures només podran ser complementaris de l'accés principal que es produirà pel sistema viari. Si aquests nous accessos representen una variació de la urbanització de l'espai públic, aquest anirà a càrrec del promotor.

Nota art.14.10.

¹⁶ *Antic redactat:* Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, o una edificació plurifamiliar, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'alçària, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament i l'informe favorable del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl.

Nota art.14.11.

¹⁷ *És un redactat afegit.*

Art. 15 Determinacions específiques pels aparcaments

1. Aparcaments d'automòbils

(¹⁸) La reserva i construcció d'aparcaments vinculats als habitatges, es preveurà d'acord al tipus de règim a que es destini la promoció residencial, en els termes següents:

- Habitatges de preu lliure:**
 - 1 plaça d'aparcament per cada habitatge de sup. útil inferior a 120m²**
 - 2 places d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o superior a 120m²**
- Habitatges qualificats de protecció pública destinats a venda:**
 - 1 places d'aparcament per habitatge**
- Habitatges qualificats de protecció pública destinats a lloguer, o altres formes de dret de superfície o cessió d'ús sense transmissió de la propietat del sòl:**
 - 0,5 places d'aparcament per habitatge**

Quan, per raons de manca d'espai en el propi solar, per les característiques arquitectòniques, dificultats d'excavació del subsòl o altres, no resulti adequada la construcció de les places d'aparcament exigides dins del mateix solar, s'admetrà l'adscripció o vinculació de les places d'aparcament que no s'incloguin al projecte. Aquesta adscripció es podrà habilitar en altres immobles a una distància no superior a 600 metres respecte del límit del sector. A l'expedient de llicència d'edificació s'haurà de fer constar dita adscripció o vinculació, i també al Registre de la Propietat per un període mínim de 30 anys.

Les places d'aparcament mínimes per a la resta d'usos queden regulades per la normativa específica del planejament general del municipi. En cas de places d'aparcaments vinculades a usos comercials, també caldrà tenir en compte les places d'aparcament necessàries que estableixi la legislació sectorial vigent d'equipaments comercials.

En tots els casos, l'accés dels aparcaments des de l'espai públic es realitzarà directament des del sistema viari.

Nota art.15.1.

¹⁸ **Antic redactat suprimit:** Se situaran en planta soterrània. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m² de sostre edificable, amb un mínim de dos places d'aparcament per habitatge.

2. (¹⁹) Reserva d'espai per a vehicles de dues rodes

Les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de 2 m2 per cada 100 m2 construïts, i s'identificaran localitzades tant en planta baixa o en soterrani.

El 40% d'aquesta reserva es podrà situar en l'espai lliure privat de la finca o en planta baixa.

3. (²⁰) Accés a l'aparcament dels blocs

L'accés als aparcaments es realitzarà directament des del sistema viari i es situarà en els extrems del blocs.

Pel que fa a la ubicació de la rampa d'accés a l'aparcament de cada bloc, es permet situar-la fora del gàlib de l'edificació dins de la finca privada.

Art. 16 Determinacions pels usos terciaris

1. Usos comercials

És l'ús que correspon a locals, instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic destinats al comerç minorista, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Comprèn també els restaurants, bars, cafeteries i anàlegs.

El creixement de l'oferta comercial en l'àmbit d'aquest Pla Parcial està subjecte a allò que determina (²¹) **el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o disposició vigent que la substitueixi**. En tot cas, no es permeten grans establiments comercials.

2. Usos d'oficines

S'inclouen, en aquest ús, el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat de bancs, borsa o assegurances, i els despatxos privats.

Nota art.15.2.

¹⁹ En l'apartat segon 'Reserva d'espai per a vehicles de dues rodes' s'hi inclou el nou redactat que agrupa i substitueix el contingut dels anteriors apartats 2) i 3) de l'article 15:

- 2. Aparcaments de motocicletes: En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m2 construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge. Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m2 construïts. Se situaran únicament en planta soterrània, i el seu accés comunicarà directament amb el sistema viari.
- 3. Aparcaments de bicicletes: En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 100 m2 construïts amb un mínim de 2 places per habitatge. Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'1 plaça per cada 100 m2 construïts. El vint per cent d'aquestes places es preveurà a la planta baixa dels edificis.

Nota art.15.3.

²⁰ És un nou apartat afegit.

Nota art.16.

²¹ Antic redactat suprimit: la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

Art. 17 Determinacions per a la Zona Unifamiliar Arrenglerada (clau UZ-04)**1. Parcel·lació**

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 6,00 metres amidats al centre del cos d'edificació principal. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la mínima establerta per aquest Pla, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

La parcel·la mínima equivaldrà a un mínim d'una crugia, amb una façana mínima de 6,00 metres. ⁽²²⁾

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Ordenació de l'edificació arrenglerada segons alineació de vial, tal com es defineix en el plànol "Ordenació de l'edificació", amb alineacions obligatòries i màximes.

Les testeres dels rengles d'edificació se separaran del límit lateral de parcel·la un mínim de ⁽²³⁾ **2,00 m.**

3. Tipus edificatori

Habitatges unifamiliars arrenglerats, formant rengles al llarg del carrer, desenvolupats en planta baixa més dues plantes pis, segons la disposició del plànol d'ordenació de l'edificació.

4. Del projecte de les edificacions

(24) El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà preferentment unitari. No obstant, s'admet projecte d'edificació d'una parcel·la del rengle, condicionat al compliment de la secció vinculant del punt 26 del present article i als materials definits al punt 24. El nombre màxim d'habitatges de cada rengle serà el definit al plànol d'ordenació de l'edificació.

Nota art.17.1.

²² Antic redactat suprimit: i una fondària mínima de 19,00 m.

Nota art.17.2.

²³ Antic redactat suprimit: 3,00 m.

Nota art.17.4.

²⁴ Antic apartat suprimit: El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari. El rengle edificatori tindrà una longitud màxima de 42,00 m. equivalent a set mòduls de crugia mínima. El nombre màxim d'habitatges de cada rengle serà el definit al plànol d'ordenació de l'edificació. En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació, conjuntament amb el projecte d'edificació, d'un esquema regulador de la façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme dels forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

5. Alineació de l'edificació

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, ⁽²⁵⁾ **situada en el plànol d'ordenació de l'edificació**. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6. Pla de referència

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

7. Escalonat de l'edificació

⁽²⁶⁾ Atès el pendent del carrer on es situen les edificacions unifamiliars arrencades no és necessari l'escalonat de l'edificació.

⁽²⁷⁾

9. Fondària edificable màxima

La fondària edificable màxima des de l'alineació de façana serà de 12,00 m.

10. Alçària reguladora màxima

Es fixa en 10,30 m corresponents a planta baixa mes dues plantes pis, amidats des del pla de referència fins a l'arrencada de la coberta.

⁽²⁸⁾

⁽²⁹⁾

Nota art.17.4.

²⁵ *Antic redactat suprimit:* situada a 3,00 m d'aquesta.

Nota art.17.7.

²⁶ *Antic redactat suprimit:* Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre en un sol tram i, per tant, tindrà ràfec unitari.

Nota art.17.8.

²⁷ *Antic apartat suprimit:* '8.Ràfec'. El ràfec de cada tram serà unitari. La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçària reguladora màxima.

Nota art 17.11.

²⁸ *Antic apartat suprimit:* '11.Alçades útils'. Planta baixa: mínim 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, de 2,80 m en el cas de comerços menors de 80,00 m² i de 2,55 m en el cas d'habitatges. Planta pis: mínim 2,55 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges, amb les limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitabilitat. Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

Nota art 17.12.

²⁹ *Antic apartat suprimit:* '12.Planta sota coberta'. En cas de coberta inclinada, els usos de la planta sota coberta s'ajustaran al que estableix l'article 16 de l'annex II de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres. Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten: La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinat per la volada dels ràfecs. Golfes resultants no habitables. L'alçària de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.

13. Planta baixa

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,20 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.

14. Planta soterrània

(³⁰) Es permetrà una planta soterrània que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 3 metres a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

15. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances. La densitat màxima d'habitatges és d'un habitatge unifamiliar per parcel·la.

En qualsevol cas el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges, ja sigui per a les parcel·les que preveu el Pla parcial com per altres que puguin resultar d'altres parcel·lacions, serà els recollits o els resultants de les dades del quadre de característiques del sòl privat (Quadres de dades del Pla parcial).

16. Cossos sortints

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints en semitancat es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de volada.

17. Pla límit de volada

Façana principal:

(³¹) Es fixa en 1,50 m el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 1,00 m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

(³²) Es fixa en 1,50 m el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 1,00 m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.

Façana lateral:

Es prohibeixen les volades paral·leles a les façanes laterals.

Nota art 17.14.

³⁰ *Antic redactat suprimit:* Es permetrà una planta soterrània destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 metres a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

Nota art.17.17.

³¹ *Antic redactat suprimit:* Es fixa en 0,80 m el pla límit de volada paral·lel a la façana, i en 0,80 m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

³² *Antic redactat suprimit:* Es fixa en 0,80 m el pla límit de volada paral·lel a la façana, i en 0,80 m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.

18. Baranes

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m.

19. Garatges

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

(³³) En el primer cas de projecte o de promoció unitària del rengle, el garatge podrà ser comú per a totes les parcel·les del mateix rengle. Se situarà a la planta soterrània, amb únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas de projecte individual de parcel·la, el garatge serà individualitzat.

20. Coberta

En cas de projectes unitaris de rengle, la coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta.

(³⁴) En cas de projectes en parcel·les individuals, s'haurà de complimentar la secció prevista al punt 26 del present article.

L'espai sota coberta serà habitable, amb una ocupació màxima del 40% de la planta inferior i computarà a efectes d'edificabilitat.

La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m respecte del pla de façana.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de la coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, caixes d'escala.

Nota art.17.19.

³³ *Antic redactat suprimit:* En el primer cas, el garatge podrà ser comú per a tots els propietaris del mateix rengle. Se situarà a la planta soterrània i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 2 m de fondària cap a l'interior de parcel·la, amb únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles. En el segon cas, el garatge serà individualitzat per cada parcel·la i se situarà en soterrani. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, a una alçària màxima d'1,00 m per sobre del pla de referència. En aquest cas, les rampes aniran preferentment aparellades.

Nota art.17.20.

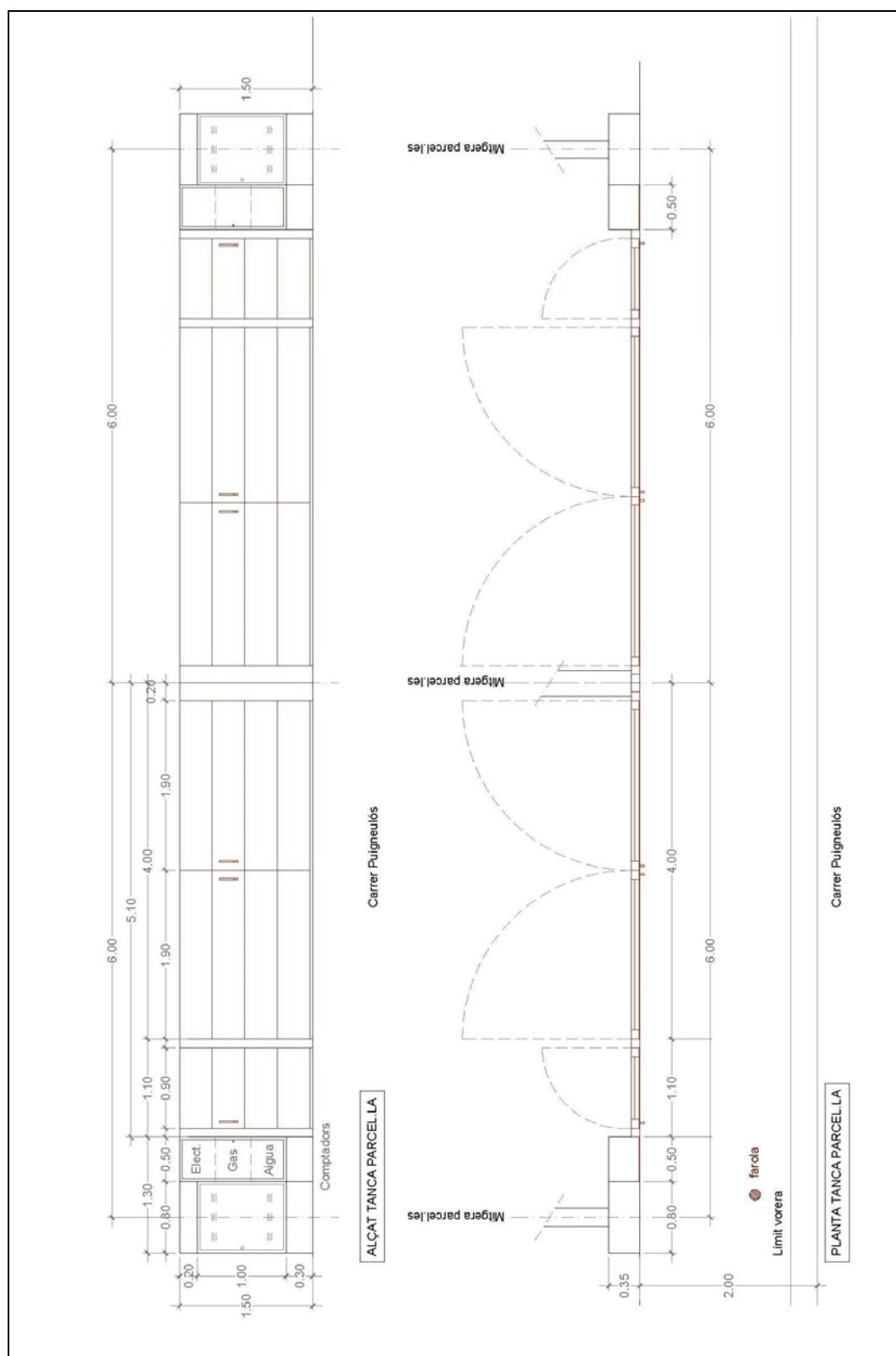
³⁴ *Antic redactat suprimit:* En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle, amb les característiques especificades en l'apartat corresponent de les determinacions comuns per a zones i sistemes d'aquestes ordenances. En el cas que en el rengle hi hagin dos o més propietaris, la coberta serà unitària per a tot el rengle. En el cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dos o quatre vessants, de teula vermella, amb un pendent màxim del 30%.

21. Tanques

(³⁵) Les tanques davanteres al carrer seran metàl·liques, llises o bé calades. Puntualment es podrà incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, d'acord amb el següent esquema:

Nota art.17.21.

³⁵ *Antic redactat suprimit:* La tanca als carrers i veïns situades al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa serà feta amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçària màxima d'1,20 m. La resta fins a 1,80 m, ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar. La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de la mateixa alçària que la tanca. Les tanques entre veïns al jardí del darrere que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçària màxima. Es faran amb material massís fins a una alçària màxima de 1,20 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçària d'1,80 m.



L'alçada d'aquesta tanca a carrer de 1,50 cm és fruit d'una modulació de 30 cm, per tal d'encaixar la mida dels comptadors que té la caixa elèctrica.

Pel que fa a les tanques entre veïns, es determina una alçada màxima d'1,50 m sobre el nivell natural de terres.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

22. Baixants

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreren verticals per la façana.

23. Comptadors i Connexions als serveis

(³⁶) La connexió als serveis urbanístics actual és única per a cada rengle.

Quan un rengle no s'executi mitjançant un Projecte unitari sinó que es faci mitjançant projectes individuals de parcel·la, cada projecte haurà de comptar amb la respectiva connexió individualitzada per parcel·la, a càrrec del respectiu propietari. En aquest cas de connexions individuals i amb l'objectiu de reduir obres redundants, els punts de connexió es situaran en el límit de la parcel·la amb el veí adjacent del mateix rengle, especialment en la connexió a la xarxa de sanejament, on el primer que edifiqui del rengle assumirà la responsabilitat de fer la connexió pròpia i preveure que la parcel·la adjacent pugui connectar-hi.

Els comptadors aniran encastats al disseny de la tanca del carrer, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, segons l'esquema anterior.

24. Ordenances d'estètica

- a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.
- b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic. Complementàriament, s'admetrà com a màxim, l'ús d'un altre material.
- c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o per l'escalonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.
- d) **(³⁷) En el cas de projecte individual de parcel·la, el material d'acabat serà arrebossat o estucat, de colors clars.**

Nota art.17.23.

³⁶ *Antic redactat suprimit:* Els comptadors aniran encastats, ja sigui a la part massissa de la tanca del carrer, o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

Nota art.17.24.

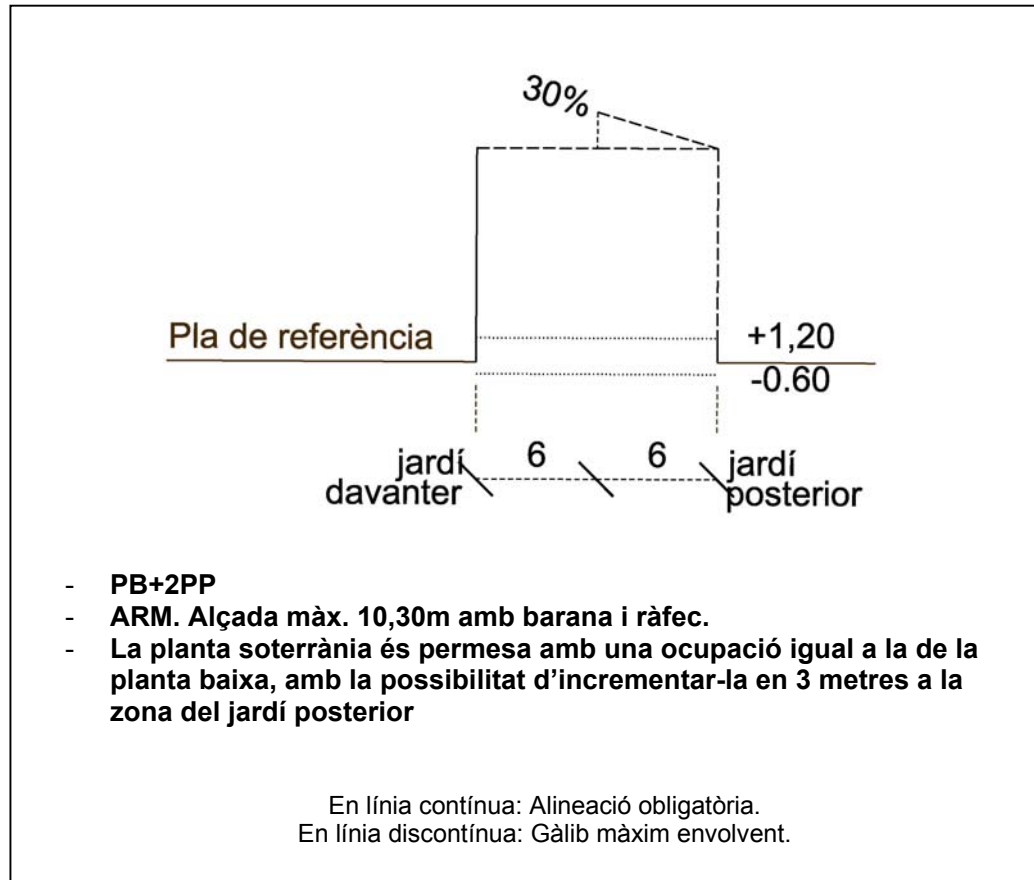
³⁷ *És un nou apartat afegit.*

25. Usos

⁽³⁸⁾ Solament, es permet l'ús d'habitatge a les plantes baixes i pis; i l'ús de garatge, a la planta soterrània, i alternativament a la planta baixa.

⁽³⁹⁾ 26. Secció vinculant

En cas que un rengle no sigui en base a un projecte o una promoció unitària, s'aplicarà la secció vinculant següent:

Nota art.17.25.

³⁸ Antic apartat suprimit: Solament, es permet l'ús residencial a les plantes baixes i pis; i l'ús de garatge, a la planta soterrània, i alternativament a la planta baixa, amb un màxim de 20 m²sostre.

Nota art.17.26.

³⁹ És un nou apartat amb un esquema afegit.

Art. 18 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en volumetria específica (clau UZ-10)**1. Parcel·lació**

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en bloc específic segons consta al plànol de zonificació del Pla parcial.

La parcel·lació que estableix el plànol d'ordenació de l'edificació és única per a les dues parcel·les així qualificades. En el cas que es vulgui modificar s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació residencial plurifamiliar, definit de manera precisa, segons determinacions del plànol d'ordenació de l'edificació.

3. Tipus edificatori

Edifici d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i tres plantes pis.

4. Del projecte de les edificacions

El projecte d'edificació de cada unitat serà únic. En qualsevol cas es podran ajustar les alineacions i la volumetria sense ultrapassar el sostre i gàlils màxims assignats.

5. Gàlib edificatori

L'alineació dels blocs coincidirà amb les alineacions especificades al plànol d'ordenació de l'edificació del Pla parcial on hi consten les alineacions obligatòries i màximes.

6. Pla de referència

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mitjà de cada bloc.

El pla de referència servirà, també, per situar el nivell de la planta baixa.

7. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes és de quatre (PB+3PP) i es troba fixat en el plànol d'ordenació de l'edificació.

8. Alçària reguladora màxima

L'alçària reguladora màxima es fixa en 13,30 metres que correspon a les edificacions de planta baixa més tres plantes pis. Aquestes alçàries s'amidaran a partir del pla de referència que defineix el nivell de la planta baixa.

(⁴⁰)

Nota art.18.9:

10. Planta soterrània

(⁴¹) Es permeten plantes soterranis, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.

11. Planta baixa

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre 0,60 metres per sobre 0,60 m per dessota del pla de referència.

12. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa. Cada parcel·la té assignat un sostre màxim admissible, tal i com s'indica al quadre de sostre per illes d'aquesta normativa. Aquest sostre no podrà ser ultrapassat, en cap cas.

En tot cas, el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges, ja sigui per a les dues parcel·les que preveu el Pla parcial com per altres que puguin resultar d'altres parcel·lacions, seran els recollits o els resultants de les dades del quadre de característiques del sòl privat (Quadres de dades del Pla parcial).

13. Escalonat de l'edificació

(⁴²) Atesa la dimensió dels dos blocs, no es produirà escalonament.

14. Pla límit de volada

Façana principal i posterior:

Es fixa en 1,00 m el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.

Façana lateral:

Es fixa en 0,30 m el pla límit de volada paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

Volada de ràfec:

La volada de ràfec màxim serà de 0,50 m.

⁴⁰ *Antic apartat suprimit:* '9. Alçades útils mínimes'. Les alçades útils mínimes per aquesta zona són les següents: Per habitatge: 2,55 m. Per a usos comercials (planta baixa): 3,60 m. Soterrani: 2,50 m.

Nota art.18.10:

⁴¹ *Antic redactat suprimit:* Es permeten fins a dues plantes soterranis, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.

Nota art.18.13:

⁴² *Antic redactat suprimit:* Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram i, per tant, no es produirà escalonament.

15. Cossos sortints

Es permeten els cossos sortints oberts o semitancats amb la volada màxima establerta a l'apartat 14 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons, un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

16. Coberta

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o ⁽⁴³⁾ **tres vessants**, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%.

En el cas de cobertes planes, es podran utilitzar al servei dels habitatges.

En cas de coberta inclinada, els usos de planta sota coberta, s'ajustaran al que estableix l'article 16 de l'annex II de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.
- ⁽⁴⁴⁾ **Les golfes resultants poden ser habitables i computaran a efectes d'edificabilitat.**
- ⁽⁴⁵⁾ **En el cas de coberta plana, per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada i els següents condicionants:**
 - **Sortides de les caixes d'escala i ascensors;**
 - **Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;**
 - **Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;**
 - **Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.**

⁽⁴⁶⁾ **Els volums privatius i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.**

Nota art.18.16:

⁴³ *Antic redactat suprimit per error: quatre vessants.*

⁴⁴ *Antic redactat suprimit: Golfes resultants no habitables. L'altura de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.*

⁴⁵ *És un nou apartat afegit.*

⁴⁶ *És un nou apartat afegit.*

17. Garatges

⁽⁴⁷⁾ Es situaran en planta baixa o planta soterrània.

Es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

18. Baixants

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçària de l'edifici.

19. Baranes

Les baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçària màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants, en reixa metàl·lica o similar.

20. Usos

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis: ⁽⁴⁸⁾ **ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines**
- En planta baixa: comercial (limitat a ⁽⁴⁹⁾ **establiments comercials petits, inferiors de 200 m2 de superfície de venda**); oficines; sociocultural; ⁽⁵⁰⁾ **garatge**; ⁽⁵¹⁾; esportiu; restauració
- En planta soterrània: garatge

Les llicències municipals d'activitats s'hauran de tramitar d'acord amb el que disposa ⁽⁵²⁾ **el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o disposició vigent que la substitueixi.**

Nota art.18.17.

⁴⁷ *Antic redactat suprimit:* Es situaran, obligatòriament, en planta soterrània.

Notes art.18.20.

⁴⁸ *Nou ús d'oficines admès de manera complementària a l'ús preferent d'habitatge.*

⁴⁹ *És un nou redactat que substitueix el redactat anterior que considerava erròniament: establiments comercials mitjans, menors de 200 m2.*

⁵⁰ *És un nou ús afegit.*

⁵¹ *Antic ús suprimit: publicoadministratiu.*

⁵² *Antic redactat suprimit: la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.*

Art. 19 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en illa tancada (clau UZ-11)**1. Parcel·lació**

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en illa tancada segons consta al plànol de zonificació del Pla parcial.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació residencial plurifamiliar, en illa tancada, definit de manera precisa, segons determinacions del plànol d'ordenació de l'edificació. ⁽⁵³⁾ **En cas de projecte unitari es podrà ordenar l'edificació en volum alternatiu que no impliqui completar la línia de façana prevista. També es podrà compactar l'edifici, sempre que no ultrapassi el nombre de plantes previst.**

3. Tipus edificatori

Edifici d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i tres plantes pis. Les plantes pis es destinaran preferentment a usos residencials i comercial en la planta baixa. Alternativament, en cas d'un projecte unitari per la UZ-11-02-03 s'admet l'ús d'aparcament en totes les plantes.

4. Del projecte de les edificacions

Els projectes d'edificació, en tot allò que no regula el present Pla parcial, s'ajustaran a les determinacions del PGOU de Figueres.

5. Gàlib edificatori

L'alineació de les edificacions coincidirà amb les alineacions especificades al plànol d'ordenació de l'edificació del Pla parcial, on hi consten les alineacions obligatòries i màximes. ⁽⁵⁴⁾ **En cas que es presenti un Projecte unitari per a les unitats de zona UZ-11-01 ó UZ-11-02-03, no caldrà completar les alineacions obligatòries previstes i es podrà ajustar la fondària edificable, sense sobrepassar en cap cas el sostre màxim edificable de l'illa.**

6. Pla de referència

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mitjà de cada edificació.

El pla de referència servirà, també, per situar el nivell de la planta baixa.

7. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes és de quatre (PB+3PP) i es troba fixat en el plànol d'ordenació de l'edificació.

Nota art.19.2.

⁵³ És un nou redactat afegit.

⁵⁴ És un nou redactat afegit.

8. Alçària reguladora màxima

L'alçària reguladora màxima es fixa en 13,30 metres que correspon a les edificacions de planta baixa més tres plantes pis. Aquestes alçàries s'amidaran a partir del pla de referència que defineix el nivell de la planta baixa.

(⁵⁵)

10. Planta soterrània

(⁵⁶) **Es permeten plantes soterranis, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.**

11. Planta baixa

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre 0,60 metres per sobre 0,60 m per dessota del pla de referència.

12. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa. Cada illa té assignat un sostre màxim admissible, tal i com s'indica al quadre de sostre per illes d'aquesta normativa. Aquest sostre no podrà ser ultrapassat, en cap cas.

En tot cas, el nombre màxim d'habitatges serà el recollit al quadre de característiques del sòl privat (Quadres de dades del Pla parcial).

13. Escalonat de l'edificació

Les edificacions alineades a vial s'organitzaran en un únic tram, i per tant no es produeixen escalonaments significatius.

14. Pla límit de volada

Façana principal i posterior:

Es fixa en 1,00 m el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.

15. Volada de ràfec

La volada de ràfec màxim serà de 0,50 m.

16. Cossos sortints

Es permeten els cossos sortints oberts o en semitancat amb la volada màxima establerta a l'apartat 14 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud

Nota art.19.9.

⁵⁵ *Antic apartat suprimit: '9.Alçades útils mínimes'. Les alçades útils mínimes per aquesta zona són les següents: Per habitatge: 2,55 m. Per a usos comercials (planta baixa): 3,60 m. Soterrani: 2,50 m.*

Nota art.19.10.

⁵⁶ *Antic apartat suprimit: Es permeten fins a dues plantes soterranis, i es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la.*

d'un 50% de la façana i els segons, un màxim d'un 25%, respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

17. Coberta

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%.

En el cas de cobertes planes de les plantes baixes, es podran utilitzar al servei dels habitatges.

En cas de coberta inclinada, els usos de la planta sota coberta s'ajustaran al que estableix l'article 16 de l'annex II de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres.

Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.
- ⁽⁵⁷⁾ **Les golfes resultants poden ser habitables i computaran a efectes d'edificabilitat.**
- ⁽⁵⁸⁾ **En el cas de coberta plana, per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada i els següents condicionants:**
 - o **Sortides de les caixes d'escala i ascensors;**
 - o **Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;**
 - o **Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;**
 - o **Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.**

⁽⁵⁹⁾ **Els volums privatius i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.**

Nota art.19.17.

⁵⁷ *Antic apartat suprimit:* Golfes resultants no habitables. L'altura de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.

⁵⁸ *És un apartat afegit.*

⁵⁹ *És un apartat afegit.*

Nota art.19.18.

18. Garatges

⁽⁶⁰⁾ **Es poden situar en planta soterrània i en planta baixa.**

Es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

19. Baixants

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçària de l'edifici.

20. Baranes

Les baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçària màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica o similar.

21. Tanques

Ateses les característiques de les dues illes qualificades, no es produeix la necessitat de tanques, perquè l'edificació ocupa el 100% de la parcel·la.

22. Usos

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis: ⁽⁶¹⁾ **ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.** Alternativament, en projecte unitari per la UZ-11-02-03: els usos anteriorment descrits més el d'aparcament.
- En planta baixa: comercial (limitat a ⁽⁶²⁾ **establiments comercials mitjans, menors de 2.000 m2 de superfície de venda**); oficines; sociocultural; ⁽⁶³⁾ **garatge**; ⁽⁶⁴⁾; esportiu; restauració.
- En planta soterrània: garatge.

Les llicències municipals, s'hauran de tramitar d'acord amb el que disposa el ⁽⁶⁵⁾ **Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o disposició vigent que la substitueixi.**

⁶⁰ *Antic apartat suprimit:* Se situaran, obligatòriament, en planta soterrània, i es preveu un mínim de places d'aparcament, d'acord amb la regulació definida en l'article 15 d'aquest document.

Notes art.19.22.

⁶¹ *Nou ús d'oficines admès de manera complementària a l'ús preferent d'habitatge.*

⁶² *És un nou redactat que substitueix el redactat anterior que considerava erròniament: establiments comercials mitjans, menors de 200 m2.*

⁶³ *És un nou ús afegit.*

⁶⁴ *Antic ús suprimit: publicoadministratiu.*

⁶⁵ *Antic redactat suprimit: la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.*

23. ⁽⁶⁶⁾ Règim de l'habitatge protegit

La illa-bloc de la UZ-11-01 destinada a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificada i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació de la normativa del Pla parcial, disposarà de la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública. Tanmateix i com a mesura per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, aquesta illa-bloc es destinarà obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, als efectes d'adaptar la normativa d'aquest Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent.

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini de 3 anys des de la vigència de la present modificació i s'ha d'acabar en un termini de 6 anys, sens perjudici d'adaptar-se al mercat d'habitatge i a les disposicions legislatives que resultin d'aplicació en cada moment.

Notes art.19.23.

⁶⁶ Nou apartat afegit.

Art. 20 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (clau UZ-17)

1. Parcel·lació

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal, segons consta al plànol de zonificació del Pla parcial, per blocs de PB+3.

La parcel·lació la fixarà el projecte de reparcel·lació. En tot cas s'estableix una parcel·la de superfície mínima de 600 m² ⁽⁶⁷⁾ i **essent obligatori que la parcel·la resultant disposi d'un gàlib edificable amb un mínim de tres fronts de façana.**

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació residencial plurifamiliar en bloc lineal, tal com es defineix al plànol d'ordenació de l'edificació.

Habitatges plurifamiliars en blocs lineals de planta baixa més tres plantes pis segons es grafia en el plànol d'ordenació de l'edificació. ⁽⁶⁸⁾ **La planta baixa es podrà destinar a habitatge, usos comercials i d'oficines, excepte en l'illa UZ-17-20, en la que s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.**

⁽⁶⁹⁾ **En la UZ-17-20 i d'acord amb un projecte unitari, l'edificació es podrà situar lliurement a la parcel·la en quan a ocupació i fondària edificable, mantenint els paràmetres de densitat, sostre i d'alçada reguladora, facilitant l'aparició de diferents unitats edificatòries.**

La longitud màxima de les unitats dels blocs d'edificació serà, per cada un d'ells, la que es determina al plànol d'ordenació de l'edificació.

4. Del projecte de les edificacions

El projecte d'edificació de cada unitat de bloc d'habitatges serà únic, i s'intentarà que els projectes de les unitats d'edificació d'un mateix tram de carrer siguin unitaris.

5. Gàlibs edificatoris

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats al plànol d'ordenació de l'edificació, d'aquest Pla parcial, on hi consten les alineacions obligatòries i màximes.

Nota art.20.1.

⁶⁷ És un nou redactat afegit.

Nota art.20.2.

⁶⁸ *Antic apartat suprimit:* La planta baixa es podrà destinar a habitatge, usos comercials i d'oficines, i garantir al servei dels habitatges, excepte en els blocs de les parcel·les: UZ-17-10, UZ-17-12, i UZ-17-20, en les quals s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.

⁶⁹ És un nou redactat afegit.

6. Reculada de l'edificació

En cas que es produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala als plànols d'ordenació, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant, hauran de ser urbanitzats seguint criteris que determina el projecte d'urbanització d'aquest Pla parcial.

7. Fondària edificable màxima

Les fondàries màximes corresponen a les assenyalades en el plànol d'ordenació de l'edificació. ⁽⁷⁰⁾ **En aquest plànol s'estableix el gàlib màxim de la façana posterior, que només pot sobrepassar en 2,5 metres la planta baixa i nuclis d'escala.**

8. Pla de referència

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

9. Nombre de plantes

El nombre de plantes màxim es fixa en PB+3 plantes pis.

10. Alçària reguladora màxima

Es fixa un màxim de 13,30 m. S'amidarà des del pla de referència.

(⁷¹)

12. Planta baixa

La cota de referència de les plantes baixes s'estableix d'acord amb el que estableixen els articles 4 i 16 de l'annex II de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres:

a) La planta baixa, per a cada parcel·la, és aquella el paviment de la qual està situat entre els 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que a la parcel·la que corresponen.

b) Cas que s'utilitzi la planta baixa com a habitatge, l'Ajuntament podrà autoritzar que el paviment d'aquesta planta es situï a 1,20 m per sobre de la rasant del vial, sense que això suposi que la planta situada per sota de la planta baixa pugui ser utilitzada per a altres usos i de formes diferents a les autoritzades per a les plantes soterrànies i, més concretament, per a aquells usos i activitats que es poden dur a terme sense augmentar la cota de la planta baixa.

Nota art.20.11.

⁷⁰ És un nou redactat afegit.

Nota art.20.11.

⁷¹ Antic apartat suprimit: '11.Alçades útils mínimes'. Per habitatge: 2,55 m. Planta baixa (usos comercials): 2,80 m. Soterrani: 2,50 m.

13. *Planta soterrània*

(⁷²) Es permetran plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa amb la possibilitat d'incrementar-la fins a 4 m del límit de la parcel·la confrontant. Aquesta franja lliure s'haurà d'enjardinar amb arbrat. Tanmateix aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

En cas d'agrupació de finques, es podrà realitzar una ocupació major que permeti la unió dels garatges tot garantint una franja mínima de 8 m arbrada que no podrà ser ocupada en planta soterrània.

14. *Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges*

Es fixa un sostre edificable màxim dels blocs lineals per a cada illa i parcel·la d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

En tot cas, el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges, ja sigui per a les parcel·les que preveu el Pla parcial com per altres que puguin resultar d'altres parcel·lacions, serà el recollit o el resultant de les dades del quadre de característiques del sòl privat (Quadres de dades del Pla parcial).

15. *Escalonat de l'edificació*

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram, sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys es compensaran a la planta baixa, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

16. *Pla límit de volada*

(⁷³) Es fixa en 1,50 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana. En les parcel·les extremes, s'admet els vols en els testers al 50% sempre que no volin sobre zona verda.

(⁷⁴)

Nota art.20.13.

⁷² *Antic apartat suprimit:* Es permetran una o dues plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa més 2 m del límit per la part posterior de l'edificació. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti, en cap punt del nivell del terreny.

Nota art.20.16.

⁷³ *Antic apartat suprimit:*

- Façana principal: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.
- Façana posterior: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.
- Façana lateral: No s'admet la volada de les façanes laterals (testeres) de les edificacions.

Nota art.20.17.

⁷⁴ *Antic apartat suprimit:* '17. Volada del ràfec'. La volada del ràfec màxim serà de 0,50 m.

18. Cossos sortints

(⁷⁵) Es permeten els cossos sortints oberts o en semitancat amb una volada màxima establerta a l'apartat 16 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

19. Coberta

La coberta serà plana. **(⁷⁶) Per sobre de l'alçària reguladora màxima es permeten volums amb un màxim de 3,50 metres d'alçada i els següents condicionants:**

- **Sortides de les caixes d'escala i ascensors;**
- **Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;**
- **Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;**
- **Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.**

Aquests volums que no siguin el nucli de comunicacions (caixa d'escala i ascensor) o elements d'instal·lacions generals de l'edifici, s'hauran de retirar dels plans de façana un mínim de 4,50 metres.

Els volums privatius i les pèrgoles es retiraran un mínim de 4,50 metres del pla de façana.

L'altura de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.

20. Garatges

Es podran situar en planta soterrània, i es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

21. Baixants

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos, no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada al vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçària de l'edifici.

Nota art.20.18.

⁷⁵ *Antic apartat suprimit:* Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria, amb una volada màxima d'1,00 m del pla de façana.

Nota art.20.19.

⁷⁶ *Antic apartat suprimit:* Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten les sortides de les caixes d'escala i ascensors, i els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessaris. Aquests volums es regularan un mínim de tres metres dels plans de façana. La coberta terminal de l'edifici, els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, se situaran a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

22. Baranes

Les baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçària màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica o similar.

23. Tanques

(⁷⁷) L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal d'una alçada màxima de 1,20 m i gruix arbustiu. Complementàriament es podrà reforçar aquesta tanca vegetal amb altres elements de tancament d'estructura metàl·lica o fusta, situats pel costat interior, de manera que l'arbustiva afronti directament a carrer.

L'alçària màxima de la tanca de fons de parcel·la i testeres serà de 1,80 m. Aquesta serà de tipus calat o amb plantació viva. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar fins el 1,80 m d'alçària màxima.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

24. Verd privat

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes, i com a tal s'ordenaran amb arbrat i jardineria **(⁷⁸) i piscines**. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

(⁷⁹) En el cas que aquest espais siguin ocupats en planta soterrània per l'aparcament, aquestes terrasses es tractaran preferentment amb elements de jardineria i arbrat.

Nota art.20.23.

⁷⁷ *Antic apartat suprimit:* L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal (si es considerés necessari) que no superi els 70 cm d'alçària.

Nota art.20.24.

⁷⁸ *És un nou redactat afegit.*

⁷⁹ *És un nou redactat afegit.*

25. Usos

Es permeten els usos següents:

- En planta pis: ⁽⁸⁰⁾ **ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.**
- En planta baixa: habitatge (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article); oficines; sociocultural; ⁽⁸¹⁾; esportiu; restauració; comercial (limitat a ⁽⁸²⁾ **establiments comercials petits, inferiors a 200 m2 de superfície de venda, exceptuant la UZ-17-20 on es permeten establiments comercials mitjans de fins 2.000 m2 de superfície de venda;** ⁽⁸³⁾ **en la UZ-17-11 s'admet complementàriament l'ús de garatge al servei dels habitatges de la mateixa planta (limitat al 30% del front edificat).**
- En planta soterrània: garatge.

26. ⁽⁸⁴⁾ Règim de l'habitatge protegit

Les illes-bloc de les UZ-17-01, UZ-17-02, UZ-17-03, UZ-17-10, UZ-17-16, UZ-17-17, UZ-17-18, UZ-17-19 i UZ-17-20 (amb un sostre mínim d'habitatge protegit de 2.379,60 m²), destinades a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificades i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació de la normativa del Pla parcial, disposaran de la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública. Tanmateix i com a mesura per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, les referides unitats UZ-17-16, UZ-17-17, UZ-17-18, UZ-17-19 i UZ-17-20 es destinaran obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, als efectes d'adaptar la normativa d'aquest Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent.

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini de 3 anys des de la vigència de la present modificació i s'ha d'acabar en un termini de 6 anys, sens perjudici d'adaptar-se al mercat d'habitatge i a les disposicions legislatives que resultin d'aplicació en cada moment.

Notes art.20.25

⁸⁰ *Nou ús d'oficines admès de manera complementària a l'ús preferent d'habitatge.*

⁸¹ *Antic ús suprimit: publicoadministratiu.*

⁸² *És un nou redactat que substitueix el redactat anterior que considerava erròniament: establiments comercials petits, inferiors a 200 m2.*

⁸³ *És un nou redactat.*

Nota art.20.26

⁸⁴ *És un nou apartat afegit que substitueix l'antic apartat 26. 'Terminis obligatoris de l'habitatge protegit'. La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini màxim de 3 anys des de la vigència de la recepció de les obres d'urbanització bàsica, per part de l'Ajuntament, i s'ha d'acabar en un màxim de 6 anys des de la recepció esmentada, sense perjudici d'allò que estableixen les llicències d'edificació municipal.*

Art. 21 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (clau UZ-18)

1. Parcel·lació

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal, segons consta al plànol de zonificació del Pla parcial, per blocs de PB+4.

La parcel·lació la fixarà el projecte de reparcel·lació. En tot cas s'estableix una parcel·la de superfície mínima de 600 m² ⁽⁸⁵⁾ **essent obligatori que la parcel·la disposi d'un gàlib edificable amb un mínim de tres fronts de façana.**

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació residencial plurifamiliar en bloc lineal, tal com es defineix al plànol d'ordenació de l'edificació.

(86) Habitatges plurifamiliars en blocs lineals de planta baixa més quatre plantes pis segons es grafia als plànols d'ordenació. La planta baixa es podrà destinar a usos comercials i d'oficines.

La longitud màxima de les unitats dels blocs d'edificació serà, per cada un d'ells, la que es determina al plànol d'ordenació de l'edificació.

4. Del projecte de les edificacions

El projecte d'edificació de cada unitat de bloc d'habitatges serà únic, i s'intentarà que els projectes de les unitats d'edificació d'un mateix tram de carrer siguin unitaris.

5. Gàlibs edificatoris

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats al plànol d'ordenació de l'edificació, d'aquest Pla parcial, on hi consten en els corresponents plànols d'ordenació, alineacions obligatòries i màximes.

6. Reculada de l'edificació

En cas que es produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala als plànols d'ordenació, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant, hauran de ser urbanitzats seguint criteris que determina el projecte d'urbanització d'aquest Pla parcial.

Nota art.21.1

⁸⁵ És un nou redactat afegit.

Nota art.21.2

⁸⁶ *Antic apartat suprimit:* Habitatges plurifamiliars en blocs lineals de planta baixa més tres plantes pis segons es grafia als plànols d'ordenació. La planta baixa es podrà destinar a usos comercials i d'oficines i garatge al servei dels habitatges, excepte en els blocs de les parcel·les: UZ-18-01 i UZ-18-02, en les quals s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.

7. Fondària edificable màxima

Les fondàries màximes corresponen a les assenyalades en el plànol d'ordenació de l'edificació. ⁽⁸⁷⁾ **En aquest plànol s'estableix el gàlib màxim de la façana posterior, que només pot sobrepassar en 2,5 metres la planta baixa i nuclis d'escala.**

8. Pla de referència

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

9. Nombre de plantes

El nombre de plantes màxim es fixa en PB+4 plantes pis.

10. Alçària reguladora màxima

Es fixa un màxim de 16,30 m. S'amidarà des del pla de referència.

(⁸⁸)

12. Planta baixa

La cota de referència de les plantes baixes s'estableix d'acord amb el que estableixen els articles 4 i 16 de l'annex II de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres:

a) La planta baixa, per a cada parcel·la, és aquella el paviment de la qual està situat entre els 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que a la parcel·la que corresponen.

b) En cas que s'utilitzi la planta baixa com a habitatge, l'Ajuntament podrà autoritzar que el paviment d'aquesta planta es situï a 1,20 m per sobre de la rasant del vial, sense que això suposi que la planta situada per sota de la planta baixa pugui ser utilitzada per a altres usos i de formes diferents a les autoritzades per a les plantes soterrànies, més concretament, per a aquells usos i activitats que es poden dur a terme sense augmentar la cota de la planta baixa.

Nota art.21.7.

⁸⁷ És un nou redactat afegit.

Nota art.21.11.

⁸⁸ Antic apartat suprimit: '11.Alçades útils mínimes'. Per habitatge: 2,55 m. Planta baixa (usos comercials): 2,80 m. Soterrani: 2,50 m.

13. Planta soterrània

⁽⁸⁹⁾ Es permetran plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa amb la possibilitat d'incrementar-la fins a 4 m del límit de la parcel·la confrontant. Aquesta franja lliure s'haurà d'enjardinar amb arbrat. Tanmateix aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

En cas d'agrupació de finques, es podrà realitzar una ocupació major que permeti la unió dels garatges tot garantint una franja mínima de 8 m arbrada que no podrà ser ocupada en planta soterrània.

14. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges

Es fixa un sostre edificable màxim dels blocs lineals per a cada illa i parcel·la d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

En tot cas, el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges, ja sigui per a les parcel·les que preveu el Pla parcial com per altres que puguin resultar d'altres parcel·lacions, serà el recollit o el resultant de les dades del quadre de característiques del sòl privat (Quadres de dades del Pla parcial).

15. Escalonat de l'edificació

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys es compensaran a la planta baixa, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

16. Pla límit de volada

⁽⁹⁰⁾ Es fixa en 1,50 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana. En les parcel·les extremes, s'admet els vols en els testers al 50% sempre que no volin en zona verda.

⁽⁹¹⁾

Nota art.21.13

⁸⁹ Antic apartat suprimit: Es permetran una o dues plantes soterrànies, amb una ocupació igual a la de la planta baixa més 2 m del límit per la part posterior de l'edificació. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrània no sobresurti, en cap punt del nivell del terreny.

Nota art.21.16.

⁹⁰ Antic apartat suprimit:

- Façana principal: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que les volades arribin fins a la cantonada.
- Façana posterior: Es fixa en 1,00 m màxim el pla límit de volada paral·lel a la façana i en 0,80 m, el pla límit de volada paral·lel a la mitgera.
- Façana lateral: No s'admet la volada de les façanes laterals (testeres) de les edificacions.

Nota art.21.17.

⁹¹ Antic apartat suprimit: '17. Volada del ràfec'. La volada del ràfec màxim serà de 0,50 m.

18. Cossos sortints

(⁹²) Es permeten els cossos sortints oberts o en semitancat amb una volada màxima establerta a l'apartat 16 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de volada. No es permeten els cossos sortints tancats.

19. Coberta

La coberta serà plana. (⁹³) **Per sobre de l'alçària reguladora màxima i amb límit màxim de 3,50 metres, només es permeten:**

- **Sortides de les caixes d'escala i ascensors;**
- **Volums corresponents al nivell superior dels habitatges en forma de dúplex de la planta immediatament inferior, que poden utilitzar part de la coberta com a terrassa privativa. Aquests volums computaran a efectes de la superfície útil de l'habitatge, així com a superfície construïda;**
- **Pèrgoles calades o per al suport d'elements productors d'energia;**
- **Els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries.**

Aquests volums que no siguin el nucli de comunicacions (caixa d'escala i ascensor) o elements d'instal·lacions generals de l'edifici, s'hauran de retirar dels plans de façana un mínim de 4,50 metres.

Es permeten pèrgoles obertes en un pla horitzontal retirades igualment dels plans façana un mínim de 4,50 metres.

L'alçària de les cambres d'aire i els elements de coberta, en els casos de terrat o coberta plana, ha de ser de seixanta centímetres.

20. Garatges

Es podran situar en planta soterrània, i es preveu un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 d'aquest document.

21. Baixants

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada al vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçària de l'edifici.

Nota art.21.18.

⁹² *Antic apartat suprimit:* Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria, amb una volada màxima d'1,00 m del pla de façana.

Nota art.21.19.

⁹³ *Antic apartat suprimit:* Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permeten les sortides de les caixes d'escala i ascensors, i els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessaris. Aquests volums es regularan un mínim de tres metres dels plans de façana. La coberta terminal de l'edifici, els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, se situaran a una alçària no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

22. Baranes

Les baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçària màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica o similar.

23. Tanques

(⁹⁴) L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic, haurà de pavimentar-se igual que la vorera de la via pública contigua o mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal de 1,20 m d'alçària i de gruix arbustiu. Complementàriament es podrà reforçar aquesta tanca arbustiva amb elements de tancament, d'estructura metàl·lica o fusta, situats pel costat interior, de manera que l'arbustiva afronti directament a carrer.

L'alçària màxima de la tanca de fons de parcel·la i testeres serà de 1,80 m. Aquesta serà de tipus calat o amb plantació viva. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar fins el 1,80 m d'alçària màxima.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

24 Verd privat

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenaran amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

25 Usos

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis: **(⁹⁵) ús preferent habitatge, ús simplement admès oficines.**
- En planta baixa: oficines; comercial (limitat a **(⁹⁶) establiments comercials mitjans, inferiors a 2.000 m2 de superfície de venda**); sociocultural; **(⁹⁷)**; esportiu; restauració.
- En planta soterrània: garatge.

Nota art.21.23.

⁹⁴ *Antic apartat suprimit:* L'espai intermedi entre edificació i alineació a vial públic haurà de pavimentar-se igual que la vorera de la via pública contigua o mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl, amb una tanca vegetal (si es considerés necessari) que no superi els 70 cm d'alçària.

Notes art.21.25

⁹⁵ *Nou ús d'oficines admès de manera complementària a l'ús preferent d'habitatge.*

⁹⁶ *És un nou redactat que substitueix el redactat anterior que considerava erròniament: establiments comercials petits, inferiors a 200 m2.*

⁹⁷ *Antic ús suprimit: publicoadministratiu*

26. Règim de l'habitatge protegit ⁽⁹⁸⁾

La illa-bloc de la UZ-18-01 destinada a la construcció d'habitatge de protecció pública, no edificada i sense llicència en tràmit per a la seva edificació al moment de l'aprovació inicial de la modificació de la normativa del Pla parcial, disposarà de la qualificació com a sòl destinat a l'habitatge de protecció pública. Tanmateix i com a mesura per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, aquesta illa-bloc es destinarà obligatòriament al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, als efectes d'adaptar la normativa d'aquest Pla parcial al que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent.

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un termini de 3 anys des de la vigència de la present modificació i s'ha d'acabar en un termini de 6 anys, sens perjudici d'adaptar-se al mercat d'habitatge i a les disposicions legislatives que resultin d'aplicació en cada moment.

Art. 22 Determinacions per al sistema viari (clau V)

1. Definició

El sistema viari inclou aquell sòl no edificable, d'ús i domini públic, destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcament de superfície, així com els seus espais de protecció, tal com mitjanes, rotondes etc.

En el seu subsòl, se situaran la xarxa d'infraestructures i instal·lacions dels serveis públics.

El sòl del sistema viari les alineacions i rasants venen definits en els plànols de vialitat.

2. Tipus

Aquest Pla parcial, en atenció al seu règim de funcionament, estableix dues categories de viari:

- Sistema viari de trànsit rodat (clau V1), que comprèn aquell sòl destinat a vialitat que permet tot tipus de circulació.
- Sistema viari de trànsit restringit (clau V2), que comprèn aquell sòl destinat a vialitat restringida a l'ús dels veïns, així com per als vehicles de seguretat i manteniment.

Nota art.21.26.

⁹⁸ Nou apartat afegit.

Art. 23 Determinacions pel al sistema de parcs, places i jardins (clau P)**1. Zonificació**

Aquest Pla parcial diferencia, dins el sistema d'espais lliures, dues zones:

- Zones verdes (clau P0)
- Parc urbà (clau P1)

Els paràmetres dels sistemes de parcs, places i jardins, s'ajustaran a allò que estableix l'article 33 de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres.

2. Edificació

En aquelles àrees, la superfície de les quals sigui superior a 5.000 m, s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

El total d'edificacions en cada element de parc o zona verda, no ha de donar lloc a l'ocupació superior al 5% de la seva superfície.

El sostre total edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient de 2m²/m² a la superfície ocupada.

L'alçària màxima de les instal·lacions o edificacions és de 10 m.

La edificació es configura i localitza de manera que produeixi el mínim perjudici a l'asseïllament del parc.

La construcció del Mas Torrent, atès el seu interès patrimonial, es conservarà i protegirà, sense perjudici de les necessàries obres de reforma i rehabilitació dels volums i elements principals.

2. Usos

Es permeten, únicament, els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

En l'edifici del Mas Torrent, es permetran activitats de tipus cultural relacionades amb el context on se situa.

S'admeten, en aquests espais i a on no s'hagi de causar detriment de la vegetació i arbrat necessaris, la construcció d'aparcaments subterranis de titularitat pública.

3. Desenvolupament

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès, així com altres elements naturals d'interès i valor paisatgístic.

Art. 24 Determinacions per al sistema d'equipaments i dotacions (clau E)**1. Edificacions**

L'edificació serà lliure, però, en la mesura que sigui possible, s'intentarà mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es fixa l'alçària reguladora màxima en 14,30 m, corresponents a planta baixa i tres plantes pis, un índex d'edificabilitat net d'1 m²st/m²sòl i una ocupació màxima del 60%.

Les edificacions se separaran, en tot cas, un mínim de 3,00 m respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la, a excepció de les situades a la Zona EO-01 que podran alinear-se a vial.

S'admet l'ús d'aparcament públic en el subsòl d'aquestes parcel·les.

2. Espais lliures

La superfície no ocupada per l'edificació se sistematitzarà amb arbrat i jardineria.

La zona destinada a equipament, clau EO-01, situada a la confluència del carrer "A" i carrer del Rec, haurà de preveure la continuïtat de l'espai públic obert des de la plaça circular Joan Tutau, situada a l'altre banda del carrer del Rec, i el parc urbà.

L'àmbit de la clau EO-02, situada al nord oest de l'antic Convent dels Caputxins està afectat per les condicions fixades pel Pla especial del catàleg de Figueres. L'ordenació dels espais d'aquest àmbit posarà en valor la idea de jardí o hort tancat pel mur que serví de tancament de la ciutat durant les guerres carlines.

3. Usos

Es permeten els usos següents:

- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Sociocultural
- Altres usos propis del sistema d'equipament que siguin compatibles dins d'un sector residencial
- Aparcaments

Art. 25 Determinacions per a les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions

(⁹⁹) Els centres de transformació de la xarxa elèctrica del sector, i els armaris de serveis es troben situades en una ubicació que pot ser provisional o esdevenir definitiva, d'acord amb allò que prevegin els projectes d'edificació dels corresponents edificis a construir a cada parcel·la.

Aquestes estacions de transformació d'electricitat i demás elements de serveis estableixen una servitud de pas que haurà d'integrar-les en projecte d'edificació. El seu sostre no computa a efectes d'edificabilitat de la parcel·la.

Nota art.25

⁹⁹ *Antic apartat suprimit:* Les característiques i emplaçaments de les estacions de transformació i els contenidors d'escombraries i els contenidors es concretaran d'acord amb els serveis tècnics municipals en el corresponent projecte d'urbanització.

MESURES D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, D'ESTALVI I ALTRES MESURES AMBIENTALS A INCORPORAR EN ELS EDIFICIS.

Art. 26 Objectiu

Assolir, en benefici de la seguretat i benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida i de sostenibilitat ambiental.

Amb aquest l'objectiu els projectes constructius dels edificis hauran d'incloure una justificació de les solucions adoptades en relació:

- Orientació i protecció solar de l'edifici.
- Aïllaments tèrmics i inèrcia tèrmica
- Distribució de les estances
- Il·luminació natural
- Gestió de residus
- Reducció del consum d'electricitat
- Sistemes de climatització eficient
- Reducció de consums energètics produïts per l'aigua calenta sanitària (ACS)
- Reducció del consum d'aigua
- Sorolls
- Materials utilitzats i gestió dels residus

indicant si compleixen amb el que en aquests aspectes estableixen les Normes Urbanístiques del Pla general municipal, les normatives vigents, i quines mesures addicionals proposen, en la línia dels diferents segells de qualitat i manuals existents (com la Guia de la Edificació Sostenible, de la Generalitat de Catalunya, la Taula de la Construcció de Girona o altres de similars)

Art. 27 Orientació i protecció solar de l'edifici

La situació de l'edifici és un factor decisiu per a la despesa energètica. S'hauran de tenir en compte les proteccions aplicades a les diferents façanes de l'edifici. Les finestres que tanquen obertures sobre les façanes nord hauran de presentar doble vidre i evitar els ponts tèrmics. A les obertures sobre les façanes est i oest caldrà instal·lar-hi protectors solars regulables, i a les situades amb orientació sud protectors fixos.

Art. 28 Aïllaments tèrmics i inèrcia tèrmica

La inèrcia tèrmica (capacitat d'acumular calor) i la resistència tèrmica o aïllament, són aspectes que es consideraran en el disseny dels edificis. En els projectes es justificarà el compliment de la normativa vigent, i l'assoliment o no dels nivells proposats en relació als segells de qualitat adoptats.

Art. 29 Distribució de les estances

En funció de les estratègies d'insolació adoptades en els punts anteriors, els projectes justificaran les distribucions de les estances de manera que s'aconsegueixi el màxim confort i el major aprofitament energètic.

Art. 30 Il·luminació natural

Es perseguirà aprofitar al màxim la llum solar per reduir el consum elèctric en il·luminació. Els elements per a la captació de llum natural hauran d'anar protegits per minimitzar les pèrdues tèrmiques.

Art. 31 Gestió de residus

L'edifici haurà de disposar d'espai suficient en cada un dels habitatges per a la recollida selectiva dels residus generats. Les activitats que generin residus hauran d'incloure espais adequats reservats per emmagatzemar els residus municipals o assimilables i els residus especials fins el moment de la seva recollida per part de l'empresa autoritzada.

Art. 32 Reducció del consum d'electricitat

Pel que fa a l'enllumenat interior, es recomana utilitzar equips eficients d'il·luminació, preferentment fluorescents amb reactància electrònica, així com dissenyar les instal·lacions, de forma que permetin ajustar la potència lumínica a les necessitats, instal·lar reguladors de flux, equips d'encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior, instal·lació d'interruptors temporitzats i detectors de presència en zones d'ús comunitari.

(¹⁰⁰)

Art. 33 Sistemes de climatització eficient

El primer a tenir en compte és que un edifici dissenyat amb criteris bioclimàtics i de reducció de consum energètic gairebé no necessitarà equip de suport per mantenir l'interior en condicions de confort. En el cas però que s'hagi de climatitzar, es recomana valorar amb cura les necessitats durant tot l'any i escollir el sistema adequat.

(¹⁰¹)

Nota art.32

¹⁰⁰ *Antic apartat suprimit per obsolet:* Es recomana la instal·lació d'aparells electrodomèstics bitèrmics que permetin estalvi d'energia elèctrica i amb la possibilitat d'adaptar-los a un equip d'energia solar tèrmica.

Nota art.34

¹⁰¹ *Antic article suprimit per obsolet:* 'Art.34. Reducció de consums energètics produïts per l'aigua calenta sanitària (ACS)'. Entre altres mesures, es procurarà la instal·lació de sistemes solars tèrmics (mitjançant captadors solars de baixa temperatura) per a la producció d'aigua calenta sanitària que permetin reduir el consum d'energia convencional. Es recomana així mateix instal·lar preferentment sistemes que utilitzin el gas natural com a sistema de suport a l'energia solar tèrmica o en els casos que sigui impossible instal·lar-los.

Art. 35. Reducció del consum d'aigua

Es procurarà reduir-ne el consum, reaprofitar les aigües i evitar que les aigües pluvials netes acabin al sistema de sanejament. S'intentarà instal·lar cisternes de doble descàrrega, difusors, etc.

Per tal de reduir el consum d'aigua de rec, s'enjardinaran els espais lliures privats seguin criteris de xerojardineria (utilització de vegetació autòctona i evitar l'ús de gespa), instal·lant sistemes de rec eficient (degoteig, microaspiració) i programables, i utilitzant l'aigua de pluja o l'aigua freàtica en lloc de l'aigua d'abastament.

Art. 36. Sorolls

A l'hora de dissenyar un edifici es tindrà en compte els aspectes acústics, tant en respecte de confort interior com en les repercussions exteriors que generen les seves activitats. En el projecte, es justificarà el compliment de la normativa vigent, i l'assoliment o no dels nivells proposats en relació als segells de qualitat adoptats.

Art. 37. Materials i residus de la construcció

Els projectes constructius dels edificis hauran de incloure una justificació dels tipus de materials utilitzats i el seu impacte ambiental. Així mateix, i en compliment del ⁽¹⁰²⁾ **Decret vigent regulador de les runes i els residus de la construcció a Catalunya**, el productor de runes té l'obligació de lliurar les runes de manera correcta i responsabilitzar-se de fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats.

En el moment de sol·licitar les llicències municipals d'obres, s'haurà d'incorporar, en la documentació tècnica, una valoració de la producció previsible de generació de residus (expressada en tones i en m³) i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el Registre de gestors d'enderrocs per la Junta de residus on es gestionaran.

¹⁰² [Nota art.37](#)

Antic redactat suprimit: Decret 201/1994, regulador de les runes i els residus de la construcció a Catalunya.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions ⁽¹⁰³⁾ **vigents en matèria de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques**, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat exigit als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions ⁽¹⁰⁴⁾ **vigents sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya** i altres disposicions sobre el tema.

⁽¹⁰⁵⁾ **És d'obligat compliment tot allò comprès per la normativa vigent relatiu als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.**

Notes de la Disposició Addicional

¹⁰³ *Antic redactat suprimit:* dels capítols I II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, vigents en matèria de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei.

¹⁰⁴ *Antic redactat suprimit:* contingudes en el Decret 28/1999 de 9 de febrer, vigents sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

¹⁰⁵ *Antic redactat suprimit:* És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'Habitatge número 24/1991, de 29 de novembre, relatiu als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

Títol del projecte:

**Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector
residencial 'Avinguda Costa Brava'**

Document 4: Plànols

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i1. Emplaçament	E 1/2000
i2. Ortofotoplànol	E 1/1000
i3. Estructura de la propietat: cadastral	E 1/1000
i4. Planejament vigent: zonificació	E 1/1000
i5. Planejament vigent: condicions d'ordenació de l'edificació	E 1/1000
i6. Planejament vigent: habitatges protegits	E 1/1000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o1. Zonificació proposada	E 1/1000
o2. Ordenació de l'edificació proposada	E 1/1000
o3. Habitatges protegits	E 1/1000



planejament



Títol del projecte
**Modificació puntual número 2 del
Pla parcial del sector residencial
'Avinguda Costa Brava'**
(document per a l'aprovació inicial)
Actuació: 1244.1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament
**Figueres
(Alt Empordà)**

Títol del plànol
Ortofotoplànol

Arxíu: 1244_MpPP12_Ortofotoplànol.dgn

Promotor del projecte
Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte
**Direcció de Projectes
de l'Institut Català del Sòl**



Escala
DIN-A1 1:1000
DIN-A3 1:2000

0 10 20 30 40

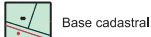
Data
juny 2021

Núm. plànol
i.2

Llegenda

— Límit de la Modificació

— Límit parcel·la cadastral



Dades del Cadastre	
Númeració	Adreça
Parcel·la 1	c/ d'Espolla 18
Parcel·la 2	c/ Sant Climent 15
Parcel·la 3	c/ d'Espolla 16
Parcel·la 4	c/ Puig d'Esquer 3
Parcel·la 5	Av/ Costa Brava 27
Parcel·la 6	Av/ Costa Brava 1
Parcel·la 7	c/ d'Espolla 13
Parcel·la 8	c/ Capmany 14
Parcel·la 9	c/ Capmany 13
Parcel·la 10	c/ Capmany 9
Parcel·la 11A	c/ Cantallops 8
Parcel·la 12A	c/ Cantallops 12
Parcel·la 12B	c/ Cantallops 18
Parcel·la 13	c/ Cantallops 7
Parcel·la 14	c/ Puig d'Esquer 2
Parcel·la 15	Av/ Costa Brava 3
Parcel·la 16	Av/ Costa Brava 20
Parcel·la 17	Av/ Costa Brava 15
Parcel·la 18	Av/ Costa Brava 17
Parcel·la 19	Av/ Costa Brava 19
Parcel·la 20	Av/ Costa Brava 21
Parcel·la 21	c/ Montgó 12
Parcel·la 22	c/ Montgó 8
Parcel·la 23	c/ Caputxins 62
Parcel·la 24	c/ Caputxins 60
Parcel·la 25	c/ Caputxins 58
Parcel·la 26	c/ Caputxins 56
Parcel·la 27	c/ Caputxins 54
Parcel·la 28	c/ Caputxins 52
Parcel·la 29	c/ Caputxins 50
Parcel·la 30	c/ Caputxins 48
Parcel·la 31	c/ Caputxins 46
Parcel·la 32	c/ Caputxins 44
Parcel·la 33	c/ Caputxins 42
Parcel·la 34	c/ Caputxins 40
Parcel·la 35	c/ Caputxins 38
Parcel·la 36	c/ Caputxins 36
Parcel·la 37	c/ Caputxins 34
Parcel·la 38	c/ Caputxins 32
Parcel·la 39	c/ Caputxins 30
Parcel·la 40	c/ Caputxins 28
Parcel·la 41	c/ Caputxins 26
Parcel·la 42	c/ Caputxins 24
Parcel·la 43	c/ Caputxins 22
Parcel·la 44	c/ Caputxins 20
Parcel·la 45	c/ Rec Arnau 16
Parcel·la 46	c/ Barceloneta 46
Parcel·la 47	c/ Sant Pere de Roda 1
Parcel·la 48	c/ Sant Climent 7
Parcel·la 49	Av/ Costa Brava 23
Parcel·la 50	c/ Sant Climent 8
Parcel·la 51	Av/ Costa Brava 25

planejament



Títol del projecte

Modificació puntual número 2 del
Pla parcial del sector residencial
'Avinguda Costa Brava'

(document per a l'aprovació inicial)

Actuació: 1244.1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament

Figueres
(Alt Empordà)

Títol del plànol

Estructura de la propietat:
cadastral

Arxiu: 1244_MpPP13_Propietats cadastrals.dgn

Promotor del projecte

Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte

Direcció de Projectes
de l'Institut Català del Sòl



Escala

DIN-A1 1:1000

DIN-A3 1:2000

0 10 20 30 40

Data

juny 2021

Núm. plànol

i.3



- Llegenda**
- Límit de la Modificació
 - Límit parcel·la
 - Base topogràfica
 - NN Ocupació: Codi de Bloc o Rengle
 - Gialb



planejament



Títol del projecte
Modificació puntual número 2 del
Pla parcial del sector residencial
'Avinguda Costa Brava'
(document per a l'aprovació inicial)
Actuació: 1244.1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament
Figueres
(Alt Empordà)

Títol del plànol
Planejament vigent: condicions
d'ordenació de l'edificació

Arxíu: 1244_MpPP 15_Planejament_vigent_Condicions ordenacio edificacio.dgn

Promotor del projecte
Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte
Direcció de Projectes
de l'Institut Català del Sòl

Escala
DIN-A1 1:1000
DIN-A3 1:2000



Data
juny 2021

Núm. plànol
i.5

BLOC	SOSTRE PB	SOSTRE PP	SOSTRE TOTAL
1	701,70	2,105,10	2,806,80
2	693,00	2,079,00	2,772,00
3	693,00	2,079,00	2,772,00
4	847,00	2,541,00	3,388,00
5	998,80	2,996,40	3,995,20
6	1,155,00	3,465,00	4,620,00
7	1,396,00	4,158,00	5,554,00
8	1,078,00	3,234,00	4,312,00
9	770,00	2,310,00	3,080,00
10	816,00 *	1,848,00	2,664,00
11	429,40	1,288,20	1,717,60
12	242,60	727,80	970,40
13	769,00 *	3,076,00	3,845,00
14	1,013,30	3,039,90	4,053,20
15	1,840,00 *	5,520,00	7,360,00
16	1,323,80 *	3,817,80	5,141,60
17	1,799,50 *	3,809,40	5,608,90
18	2,305,80 *	4,906,20	7,212,00
19	539,00 *	1,617,00	2,156,00
20	770,00	2,310,00	3,080,00
21	1,155,00	3,465,00	4,620,00
22	1,386,00	4,158,00	5,544,00
23	681,50	2,044,50	2,726,00
24	770,00	2,310,00	3,080,00
25	519,40	1,558,20	2,077,60
26	770,00	2,310,00	3,080,00
27	1,584,00 *	6,336,00	7,920,00
28	360,00	720,00	1,080,00
29	360,00	720,00	1,080,00
30	420,00	840,00	1,260,00
31	459,40	918,80	1,378,20

SOSTRE TOTAL SECTOR 110,344,20

Sostre total d'ús comercial (*) 10,777,10

Sostre total d'ús residencial 99,567,20

Sostre residencial lliure privat	66,271,60
Sostre residencial HPO Concertat	10,198,80
Sostre residencial HPO privat	12,133,20
Sostre residencial HPO públic	10,963,60

NÚMERO DE PLANTES	HPO CONCERTATS
CODI DE BLOC	
HPO PÚBLICS	HPO PRIVATS

planejament



Títol del projecte

Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava'

(document per a l'aprovació inicial)

Actualització: 1244.1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament

Figueres (Alt Empordà)

Títol del plànol

Planejament vigent: habitatges protegits

Annex: 1244_MpPP i6_Planejament vigent_Habitatges protegits.dgn

Promotor del projecte

Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte

Direcció de Projectes de l'Institut Català del Sòl



Escala
DIN-A1 1:1000
DIN-A3 1:2000

0 10 20 30 40

Data

juny 2021

Núm. plànol

i.6



Llegenda

Límit de la Modificació

Límit de qualificacions

HP

Habitatges protegits

Qualificacions (adaptació al MUC)

Sistemes

SX

Viarí (UZ-V1)

SXa

Viarí de transit restringit (UZ-V2)

SV

Espais lliures públics (UZ-P0, UZ-P1)

SE

Equipaments (UZ-E0, UZ-E1)

Zones

R3

Ordenació tancada (UZ-11)

R4

Ordenació oberta (UZ-10, UZ-17, UZ-18)

R5

Habitatges en filera (UZ-04)

N

planejament

Ajuntament de Figueres

Alt Empordà

Titul del projecte

Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava'

(document per a l'aprovació inicial)

Actuació: 1244.1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament

Figueres

(Alt Empordà)

Titul del plànol

Zonificació proposada

Arxius 1244_MpPP o1_Zonificació proposada.dgn

Promotor del projecte

Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte

Direcció de Projectes de l'Institut Català del Sòl

Firmado digitalmente por INCASOL GARCIA - DNI 3222 2222 2222 Fecha: 2021.06.02 10:38:11 +02'00'

CPISR-1 CORDI Vidal de Puig

CPISR-1 CORDI Vidal de Puig

CPISR-1 CORDI Vidal de Puig

CPISR-1 CORDI Vidal de Puig

L'Arquitecte de Projectes

El Coordinador de Projectes

El Director de Projectes

Escala

DIN-A1 1:1000

DIN-A3 1:2000

0 10 20 30 40

Data

juny 2021

Núm. plànol

0.1



- Llegenda**
- Límit de la Modificació
 - Límit parcel·la
 - Base topogràfica
 - NN Codí de Bloc o Rengle
 - Ocupació màxima de les plantes pls
 - Ocupació màxima en planta baixa + nuclis d'escala
 - Gàlib alineació obligatòria façana a carrer i testers
 - Gàlib màxim façana posterior (que només pot sobrepassar la planta baixa i els nuclis d'escala)



planejament



Títol del projecte
Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector residencial 'Avinguda Costa Brava'
(document per a l'aprovació inicial)
Actuació: 1244.1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament
Figueres (Alt Empordà)

Títol del plànol
Ordenació de l'edificació proposada

Annex: 1244_MpPP a2_Ordenació edificació proposada.dgn

Promotor del projecte
Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte
Direcció de Projectes de l'Institut Català del Sòl

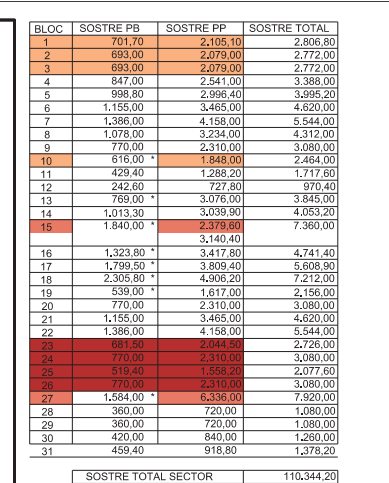
<small>Firmado digitalmente por ALBERT BALAST C Jordi Vidal de Puig Fecha: 2021.06.02 10:34:58 +02'00'</small>	<small>CPIR-1 Firmado digitalmente por C Jordi Vidal de Puig Fecha: 2021.06.02 10:34:58 +02'00'</small>	<small>CPIR-1 C Firmado digitalmente por C Ferran Casanovas Bonjéu Fecha: 2021.06.02 11:03:08 +02'00'</small>
--	---	---

<small>L'Arquitecte de Projectes</small>	<small>El Coordinador de Projectes</small>	<small>El Director de Projectes</small>
--	--	---

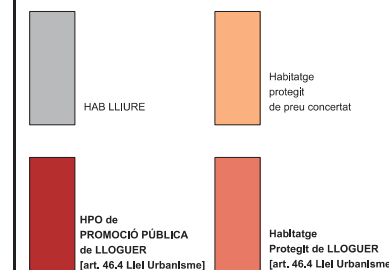
Escala
DIN-A1 1:1000
DIN-A3 1:2000

0 10 20 30 40

Data juny 2021	Núm. plànol 0.2
--------------------------	---------------------------



Sostre residencial lliure privat	66.271,60
Sostre residencial Habitatge protegit de preu concertat	10.198,80
Sostre residencial Habitatge protegit de LLOGUER	12.133,20
Sostre residencial HPO de promoció pública de LLOGUER	10.963,60



planejament



Títol del projecte

**Modificació puntual número 2 del
Pla parcial del sector residencial
'Avinguda Costa Brava'**

(document per a l'aprovació inicial)

Actuació: 1244-1 Avinguda Costa Brava

Emplaçament
Figueres
(Alt Empordà)

Titul del plànol

Habitatges protegits

Promotor del projecte
Ajuntament de Figueres

Redactor del projecte
Direcció de Projectes
de l'Institut Català del Sòl

Firmado digitalmente por
ALBERT BALART GARCIA - DNI 34741623P (AUT)
 Fecha: 2021.06.02
 10:15:19 +02'00'

CPISR-1 Firmado digitalmente por **CPISR-1 C Jordi Vidal de Puig**
 Fecha: 2021.06.02
 16:15:26 +02'00'

CPISR-1 C FERRAN CASANOVAS BOXEREU
 Firmado digitalmente por **CPISR-1 C FERRAN CASANOVAS BOXEREU**
 Fecha: 2021.06.02
 16:15:26 +02'00'

L'Arquitecte de Projectes	El Coordinador de Projectes	El Director de Projectes
------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

Escala
 DIN-A1 1:1000
 DIN-A3 1:2000

A horizontal scale bar with vertical tick marks at intervals of 10 units, labeled 0, 10, 20, 30, and 40.

Data	Núm. plànol
juny 2021	0.3

[illegible]

Títol del projecte:

**Modificació puntual número 2 del Pla parcial del sector
residencial 'Avinguda Costa Brava'**

Document 5: Estudi específic d'aparcament



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

ESTUDI ESPECÍFIC D'APARCAMENT RESIDENCIAL A L'ÀMBIT HORTA D'EN CAPELLERA AL MUNICIPI DE FIGUERES



MAIG 2021



ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1	OBJECTIU	3
1.2	METODOLOGIA	3
2	ANÀLISI DE LA NORMATIVA VIGENT	4
2.1	DECRET 344/2006 DE REGULACIÓ DELS EAMG	4
2.2	PLANEJAMENT GENERAL VIGENT DE FIGUERES	4
2.3	RESUM.....	5
3	INVENTARI D'APARCAMENT	6
4	INVENTARI D'OCUPACIÓ NOCTURNA DE L'APARCAMENT.....	8
5	EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITANTS, TURISMES I DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ ENTRE 1998 I 2018	10
5.1	EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 1998 I 2018.....	10
5.2	EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE TURISMES ENTRE 1998 I 2018.....	10
5.3	EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ ENTRE 1998 I 2018	11
6	ESTIMACIÓ RÀTIO PLACES D'APARCAMENT PER HABITATGE a l'entorn de l'àmbit d'estudi.....	12
6.1	NOMBRE D'HABITANTS A L'ÀMBIT D'ESTUDI	12
6.2	NOMBRE D'HABITATGES A L'ÀMBIT D'ESTUDI.	12
6.3	PLACES D'APARCAMENT PRIVATS EN HABITATGES A L'ÀMBIT D'ESTUDI	12
6.4	RÀTIO APARCAMENTS PER HABITATGE A L'ÀMBIT D'ESTUDI	12
7	ESTIMACIÓ DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI.....	13
7.1	NOMBRE DE TURISMES A L'ÀMBIT D'ESTUDI	13
7.2	ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ DE TURISMES A L'ÀMBIT D'ESTUDI	13
8	INCREMENT D'HABITATGES, HABITANTS I APARCAMENT EN CALÇADA PREVISTOS EN EL PLANEJAMENT AL SECTOR DE L'AV. COSTA BRAVA.....	14
9	TENDÈNCIA DE LA MOBILITAT.....	15
10	PREVISIÓ D'APARCAMENT A L'ÀMBIT D'ESTUDI	17
10.1	PREVISIÓ NOUS HABITANTS A L'ÀMBIT D'ESTUDI	17
10.2	PREVISIÓ DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ A L'ÀMBIT D'ESTUDI	18
10.3	PREVISIÓ DE TURISMES.....	19
10.4	PREVISIÓ D'APARCAMENT PRIVAT I EN LA VIA PÚBLICA	20
10.5	DÈFICIT D'APARCAMENT MÀXIM.....	21
10.6	PROPOSTA DE RÀTIO PLACES/HABITATGE.....	21
10.7	ESTIMACIÓ DE LA BOSSA D'APARCAMENT FORA DE CALÇADA EN FUNCIÓ DE LA RÀTIO PLACES/HABITATGE	22
11	ANNEX: JUSTIFICACIÓ	24
11.1	OBJECTE.....	24
11.2	PROPOSTA DE RÀTIO PLACES/HABITATGE.....	24
11.3	PREVISIÓ D'APARCAMENT A L'ÀMBIT D'ESTUDI.....	24

1 INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTIU

El present document té com objectiu la realització d'un estudi específic d'aparcament al municipi de Figueres.

L'estudi consisteix en determinar quines són les necessitats d'aparcament residencial en l'àmbit nord de Figueres (sectors de desenvolupament de l'av. Costa Brava).

1.2 METODOLOGIA

La metodologia del treball s'estructura en dues fases diferenciades: una diagnosi (que inclou l'anàlisi de la situació actual, la demanda generada i la tendència de la mobilitat); i una proposta per establir una reserva mínima d'aparcament en els sectors d'estudi.

En el recull de documents normatius i oferta s'ha analitzat la normativa vigent en relació a les reserves d'aparcament per a usos residencials (Decret 344/2006 i planejament de Figueres) i s'ha inventariat la tipologia d'aparcament en calçada i fora de calçada en l'entorn de l'àmbit d'estudi.

Pel que fa a la caracterització de la demanda, s'ha realitzat un treball de camp que ha permès inventariar l'ocupació nocturna residencial d'aparcament en els àmbits estudiats. També s'ha analitzat l'evolució de la població, el nombre de turismes i l'índex de motorització, a més de la identificació dels habitatges previstos en el planejament del sector Costa Brava.

Per concloure l'anàlisi, s'ha elaborat un recull de les tendències actuals en el desenvolupament de la mobilitat, posant èmfasi en les diferències entre els paradigmes del segle XX i el segle XXI.

En l'apartat de diagnosi s'han analitzat els resultats i les conclusions i s'han definit les necessitats d'aparcament residencial en els àmbits d'estudi.

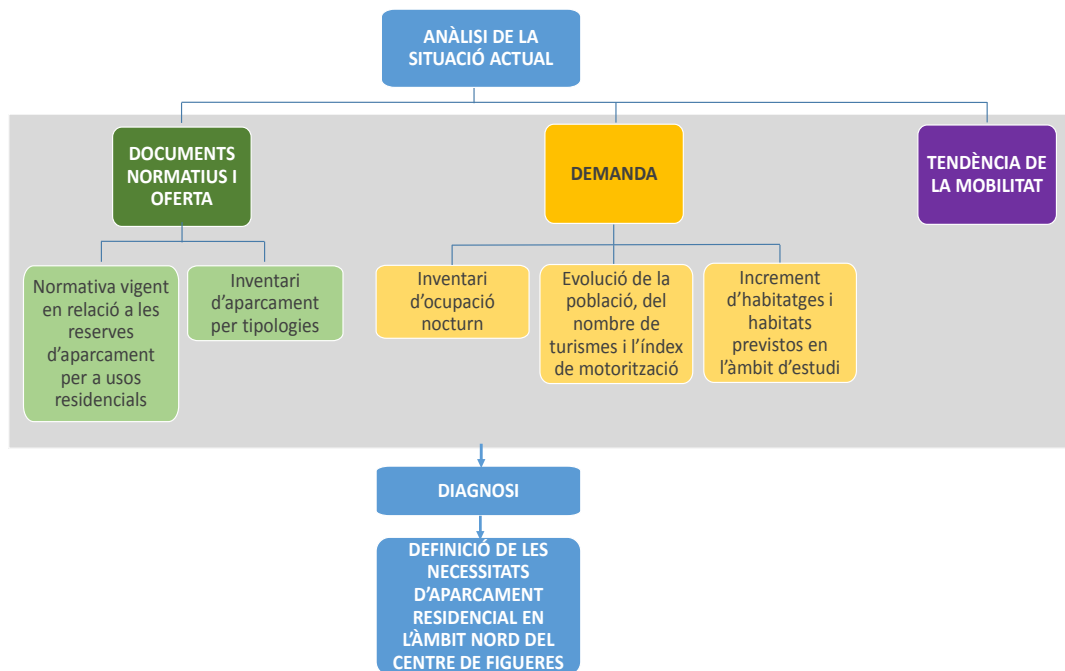


Figura 1: Esquema metodològic

2 ANÀLISI DE LA NORMATIVA VIGENT

Per analitzar la normativa vigent en relació a les reserves d'aparcament per a usos residencial s'han tingut en compte els següents documents:

- El Decret 344/2006 de regulació dels EAMG.
- Planejament general vigent de Figueres.

2.1 DECRET 344/2006 DE REGULACIÓ DELS EAMG

El Decret 344/2006 de regulació del estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) aporta un conjunt d'eines de seguiment i anàlisi que necessiten una concreció addicional per tal d'esdevenir completament operatius, segons la Llei 9/2004 de la Mobilitat. Així, determina que, com a mínima, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi de la mobilitat generada.

És a l'annex 3 del document on s'esmenta el nombre màxim de places per metre quadrat de sostre o per habitatge. Així, el decret estableix **1 plaça com a màxim per habitatge o bé 1 plaça com a màxim per cada 100 m² o fracció de sostre**.

2.2 PLANEJAMENT GENERAL VIGENT DE FIGUERES

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Figueres recull la normativa urbanística de regulació dels usos i les reserves d'aparcament en edificis del municipi.

Concretament, s'hi refereixen els articles 14 (previsió d'aparcaments en els edificis) i el 15 (regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis).

L'article 14, en l'apartat 14.2.1, esmenta que als edificis d'ús residencial la ràtio és d'1 plaça d'aparcament per cada habitatge. Queden exclosos d'aquesta norma els habitatges assistencials.

L'article 15 estipula, en tres apartats, les regles i les possibles excepcions al compliment del planejament:

- 15.4: En el sòl urbà, quan, per raons de manca d'espai en el propi solar, no sigui possible la construcció de les places d'aparcament exigides, s'admetrà l'adscripció o vinculació de noves places d'aparcament a la nova edificació que es pretén, sempre que es trobin a una distància no superior a 600 metres lineals respecte del solar on es projecta la nova construcció o nova activitat. A l'expedient de la llicència d'edificació, s'haurà de fer constar, per escrit, el consentiment a l'adscripció o vinculació esmentada, i en la presa de raó registral d'aquesta vinculació. I, entre les condicions de la llicència, s'establirà, de forma expressa, aquesta vinculació, i la seva presa de raó, a través d'una nota marginal.
- 15.5: S'admetrà l'adscripció o vinculació, pels supòsits regulats a l'apartat anterior, dels drets d'ús, d'arrendament, o de concessió sobre places d'aparcament, sempre que el titular d'aquests drets n'acrediti una durada del dret d'ús no inferior a 30 anys, i es garanteix que la disponibilitat efectiva de les places d'aparcaments s'obtindrà abans o simultàniament amb la llicència de primera ocupació, respecte de l'immoble al qual s'han d'adscriure les places d'aparcament esmentades.

- 15.6: Com a alternativa substitutòria, en els casos d'impossibilitat de preveure places d'aparcament dins la pròpia promoció, també serà possible una aportació econòmica per al desenvolupament del programa d'aparcament per a resident que s'haurà de regular reglamentàriament. Aquesta opció només serà possible, un cop l'Ajuntament hagi regulat i estigui en condicions d'implantar l'indicat programa d'aparcaments per a residents, de manera que pugui garantir la promoció efectiva posada a disposició de les noves places d'aparcaments. Aquest programa establirà les condicions per adscriure les places a les noves edificacions, i establir els mecanismes compensatoris, inclosos els de caràcter dinerari, corresponents. En tot cas, caldrà acreditar la vinculació o adscripció de places d'aparcament que es formalitzarà segons el que preveuen els apartats 15.4 o 15.5 anteriors.

No obstant, la modificació del Pla Parcial del sector Costa Brava (Exp. 2009/035), en l'article 15 estipula una ràtio diferent d'aparcament per habitatge. En concret:

L'article 15, estipula les determinacions específiques per als aparcaments:

- 15.1. Aparcament d'automòbils

Se situaran en planta soterrània. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m² de sostre edificable, amb un mínim de **dos places d'aparcament per habitatge**.

Les places d'aparcament mínimes per a la resta d'usos queden regulades per la normativa específica del planejament general de municipi. En el cas de places d'aparcament vinculades a usos comercials, també caldrà tenir en compte les places d'aparcament necessàries que estableixi la legislació sectorial vigent d'equipaments comercials.

En tots els casos, l'accés dels aparcaments des de l'espai públic es realitzarà directament des del sistema viari.

2.3 RESUM

A continuació es fa un recull del nombre de places mínimes que proposa cadascuna de les normatives vigents analitzades: el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada i el PGOU de Figueres.

Normativa	Any ¹	Nombre de places per habitatge	Observacions
Decret 344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada	2006	1 plaça com a màxim/habitatge 1 plaça com a màxima/100 m ² de sostre o fracció	-
PGOU de Figueres	2006	1 plaça com a mínim/habitatge (general del PGOU)	Queden exclosos d'aquesta ràtio els habitatges assistencials
Pla Parcial Av. Costa Brava	2005	2 places com a mínim/habitatge	

Taula 1. Resum de la ràtio d'aparcaments per a ús residencial. Font: elaboració pròpia

¹ Any d'aprovació o modificació de la normativa

El Decret 344/2006 preveu una reserva màxima d'1 plaça d'aparcament per habitatge i el PGOU preveu una reserva mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge al conjunt de Figueres i el Pla Parcial Av. Costa Brava una reserva mínima de 2 plaça d'aparcament per habitatge.

3 INVENTARI D'APARCAMENT

S'ha realitzat un inventari d'aparcaments dissuasius i aparcament en calçada per tipologies a l'entorn de l'àmbit d'estudi.

En concret l'àrea inventariada ha sigut el conjunt de les seccions censals de Port Lligat; c. Jonquera – av. Marignane; Horta Capellera; Barceloneta – Caputxins i la part urbanitzada de Cendrassos – Costa Brava.

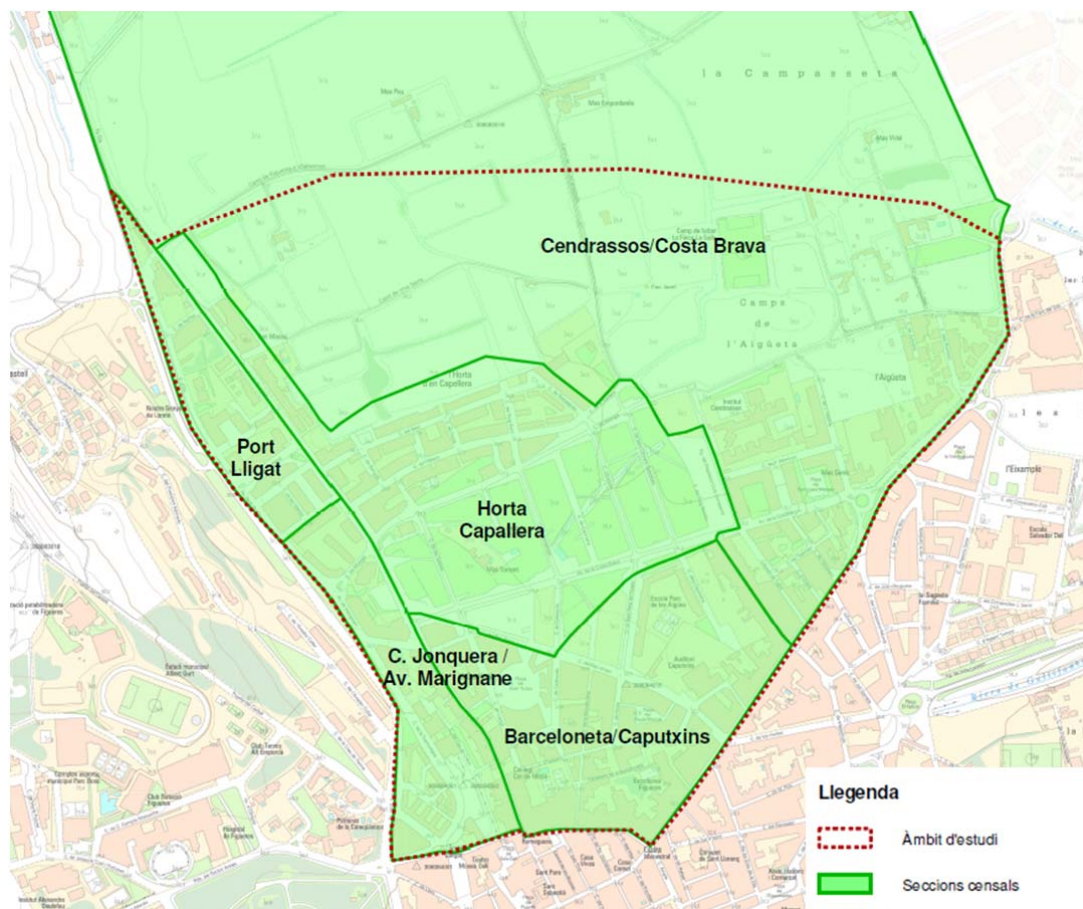


Figura 2: Inventari d'aparcament dins de l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia

Dins de l'àmbit d'estudi hi ha una oferta de 1.286 places d'aparcament en calçada, de les quals el 93,5% (1.203 places) són lliures, el 2,5% (32 pl.) són places reservades per a persones de mobilitat reduïda, el 2,3% (29 places) són càrrega i descàrrega i l'1,7% (22 places) estan regulades com a àrea blava (localitzades totes elles a l'extrem sud del carrer Tramuntana).

Regulació aparcament calçada	Places totals
Lliure	1.203
Àrea blava	22
Minusvàlid	32
CiD	29
TOTAL	1.286

Taula 2. Oferta d'aparcament en calçada en l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia

Complementàriament, l'àmbit disposa de 3 bosses d'aparcament fora de calçada amb una oferta total de 334 places (totes elles són lliures).

És a dir, en total l'àmbit d'estudi té una oferta de 1.620 places d'aparcament de les quals el 94,9% (1.537 places) són lliures, el 2,0% (32 places) estan reservades a minusvàlids, l'1,8% (29 places) són CiD i l'1,4% (22 places) estan regulades coma àrea blava.

Regulació aparcament	Places totals
Lliure	1.537
Àrea blava	22
Minusvàlid	32
CiD	29
TOTAL	1.620

Taula 3. Oferta d'aparcament total en l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia

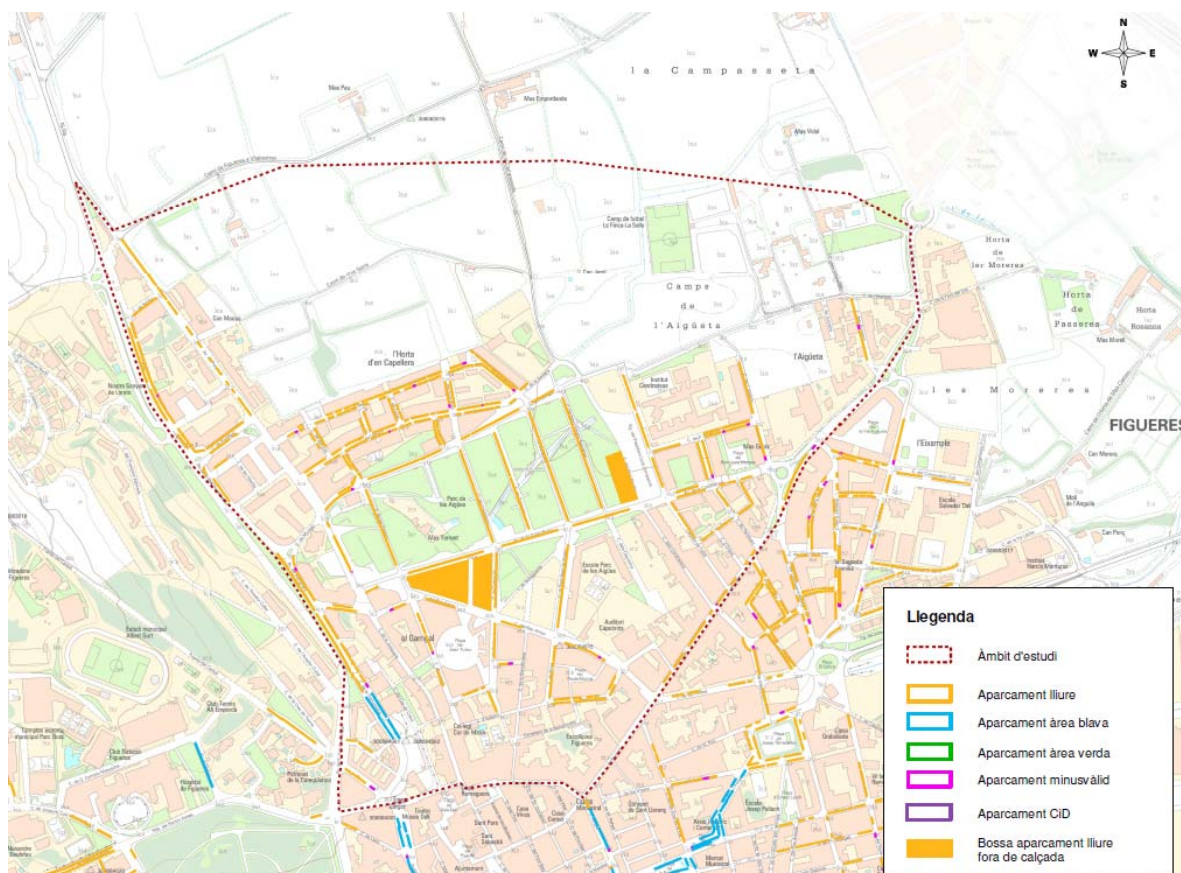


Figura 3: Inventari d'aparcament dins de l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia

4 INVENTARI D'Ocupació NOCTURNA DE L'APARCAMENT

Per tal d'identificar la demanda d'aparcament residencial s'ha realitzat un inventari d'ocupació nocturn el divendres 13 de desembre de 2019 a les 22h.

Els resultats de l'ocupació nocturna indiquen que el 91,2% de les places totals en calçada o en bosses d'aparcament són emprades durant la nit.

Per tipologies, el 100% de les places d'àrea blava estan ocupades (que estan regulades com a lliure durant la nit), així com el 96,6% de les places de càrrega i descàrrega (que tampoc estan regulades durant la nit), el 59,4% de les places per minusvàlids i el 91,7% de les places lliures.

Regulació aparcament	Places totals	Places ocupació nocturna
Lliure	1.537	1.409
Àrea blava	22	22
Minusvàlid	32	19
CiD	29	28
TOTAL	1.620	1.478

Taula 4. Oferta d'aparcament en l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia

La major part dels eixos viaris amb oferta residencial a l'entorn presenten ocupació del 100%.

Els eixos viaris que no presenten una plena ocupació es localitzen a l'entorn del Parc de les Aigües (actualment sense cap de les edificacions possibles).

Pel que fa a les bosses d'aparcament, la localitzada a l'av. de la Costa Brava cantonada amb el Passeig Lluís Companys presenta una ocupació del 52% (oferta de 75 places), l'aparcament urbanitzat del Parc de les Aigües (urbanitzat provisionalment en el solar de futurs equipaments del parc) una ocupació del 98,7% (oferta de 166 places) i l'aparcament en solar del seu costat una ocupació del 81,7% (oferta de 93 places). En conjunt, el 83,5% de les places en bosses d'aparcaments en solars estan ocupades durant la nit.

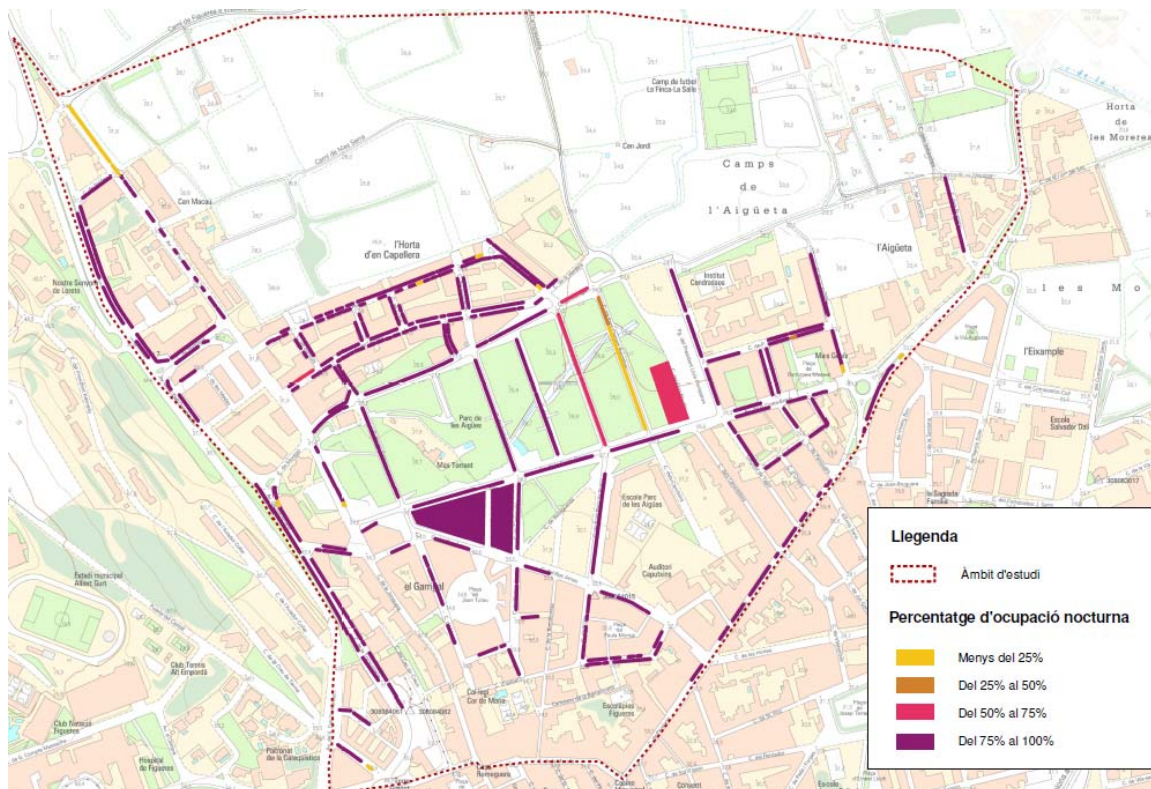


Figura 4: Percentatge d'ocupació nocturn de cada eix o bossa d'aparcament en l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia

De l'inventari d'aparcament nocturn, cal destacar que s'han identificat 26 indisciplines d'estacionament (vehicles aparcats en zona no habilitades per aquesta funció) que representen el 1,6% de l'aparcament de l'àmbit. Aquestes 26 indisciplines es localitzen a un solar del carrer Rec Arnau no habilitat per a l'aparcament (15 vehicles) l'av. de Perpinyà (4 vehicles), al c. Puig d'Esquer (4 vehicles) i al c. Josep Alzemar (3 vehicles).

Així doncs, el nombre total de vehicles aparcats a l'entorn de l'àmbit d'estudi és de **1.504 turismes**.

5 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITANTS, TURISMES I DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ ENTRE 1998 I 2018

5.1 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 1998 I 2018

En els darrers 20 anys la població de Figueres ha crescut un 38% passat de 33.600 habitants l'any 1998 als 46.381 habitants el 2018. En la primera dècada, 1998-2008, l'increment de població va ser superior amb un augment de més de 9.200 habitants nous (increment del 27,4%), en canvi entre el 2008 i el 2018 l'augment de població ha sigut més dèbil (3.572 habitants nous amb un increment del 8,3%) influenciat per la crisi econòmica iniciada l'any 2008.

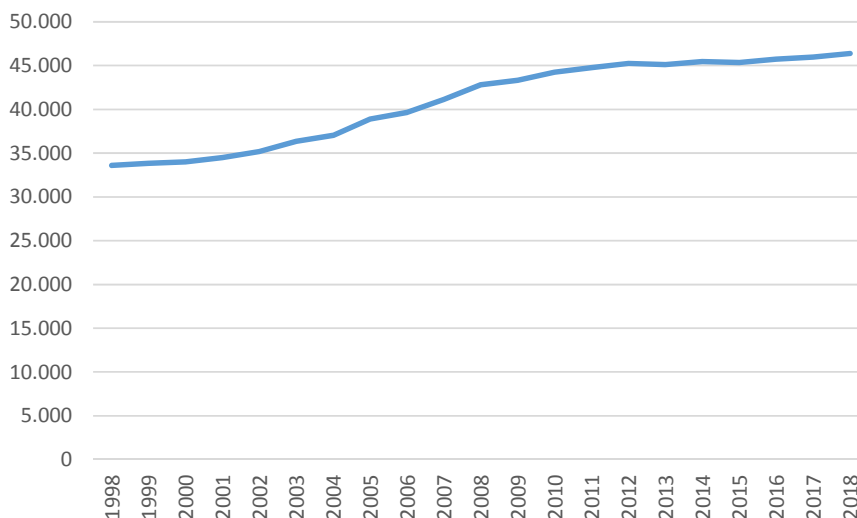


Figura 5. Evolució de la població de Figueres entre 1998 i 2018. Font: elaboració pròpia amb dades de l'Idescat

5.2 EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE TURISMES ENTRE 1998 I 2018

Pel que fa la nombre de turismes censats a Figueres en els darrers 20 anys, l'evolució ha seguit molt similar al nombre d'habitants. El nombre de turismes s'ha incrementat de 17.390 l'any 1998 a 22.993 turismes l'any 2018, fet que suposa un increment del 32,2%. En la primera dècada, 1998-2008 l'increment del nombre de turismes va ser superior amb un augment de més de 4.400 cotxes nous (increment del 25,6%), en canvi entre el 2008 i el 2018 l'augment ha sigut més dèbil (1.145 turismes nous amb un increment del 5,2%). A més cal destacar que en els primers anys de la crisi econòmica (2008-2014) el nombre de turismes va baixar dels 21.848 (2008) als 21.098 (2014).

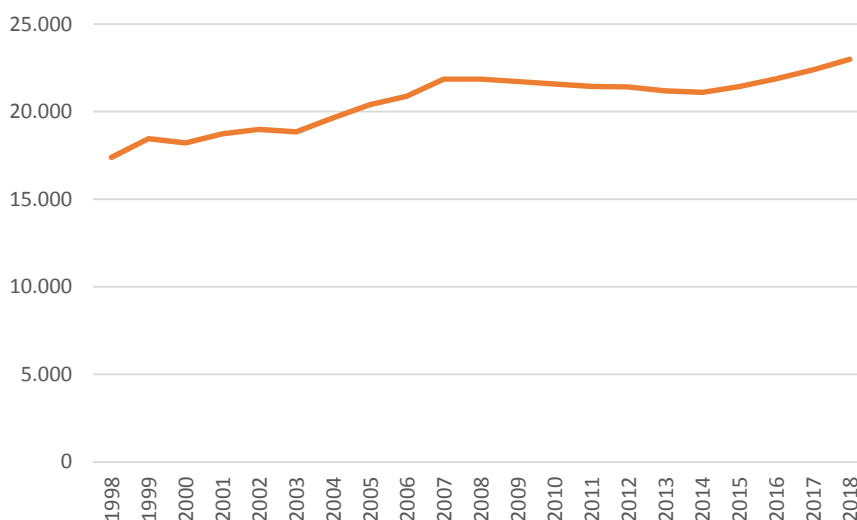


Figura 6. Evolució del nombre de turismes a Figueres entre 1998 i 2018. Font: elaboració pròpia amb dades de l'Idescat

5.3 EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ ENTRE 1998 I 2018

A partir de les dades del nombre de turismes i de població extretes de l'Idescat, s'ha calculat l'índex de motorització de Figueres, la comarca de l'Alt Empordà i el conjunt de Catalunya entre els anys 1998 i 2018. En tot el període analitzat, l'índex de motorització s'ha situat sempre per sota de la mitjana comarcal i per sobre de la mitjana de Catalunya. Així, el 2018 l'índex es va situar en els 495 veh/1.000 hab, gairebé 30 punts per sobre de l'índex català i 73 punts per sota de l'Alt Empordà.

En els tres casos s'observa un lleuger descens del nombre de turismes a partir de la crisi econòmica global (2008) i una recuperació d'ençà 2014, amb increments de fins a 30 punts en els últims quatre anys. Tanmateix, l'índex de motorització actual a la ciutat de Figueres és inferior al màxim establert l'any 1999, amb 545 veh/1.000 hab, en línia amb la situació a tot Catalunya, on encara no s'han superat els 469 veh/1.000 hab de 2001. L'excepció la marca el conjunt de l'Alt Empordà, on ja s'ha superat l'antic registre de 565 veh/1.000 hab de l'any 2004.

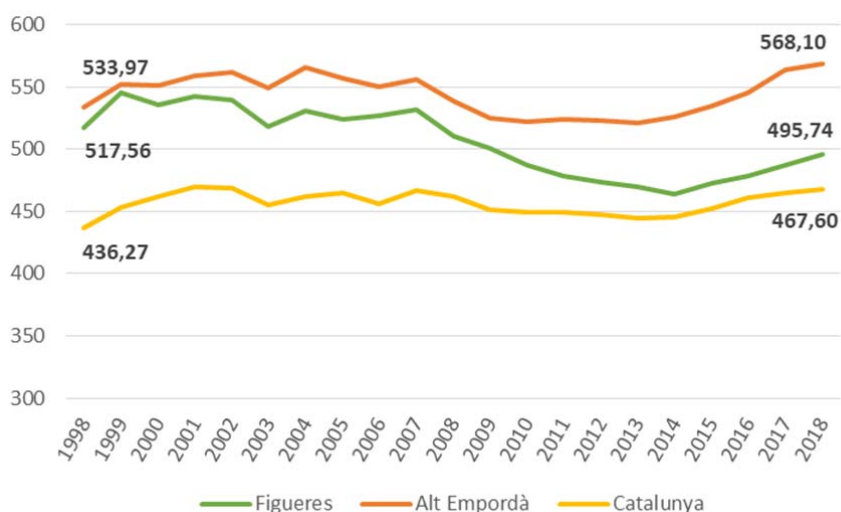


Figura 7. Evolució de l'índex de motorització a Figueres, l'Alt Camp i Catalunya. Font: elaboració pròpia amb dades de l'Idescat

6 ESTIMACIÓ RÀTIO PLACES D'APARCAMENT PER HABITATGE A L'ENTORN DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

S'ha estimat la ràtio de places d'aparcament per habitatge a l'entorn de l'àmbit d'estudi en base a les dades facilitades per l'ajuntament de Figueres en nombre d'habitants, nombre d'habitatges i places d'aparcament privat en habitatges en l'àmbit d'estudi.

6.1 NOMBRE D'HABITANTS A L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'ajuntament de Figueres ha facilitat el nombre d'habitants georeferenciats per portal.

En base a aquestes dades s'ha estimat el nombre d'habitants de cada una de les seccions censals que componen l'àmbit d'estudi, amb els següents resultats:

Secció censal	Habitants	%
Barceloneta - Caputxins	1.696	22,4%
C. Jonquera - Av Marignane	1.206	15,9%
Cendrassos - Costa Brava	1.680	22,2%
Horta Capellera	1.894	25,0%
Port Lligat	1.107	14,6%
TOTAL	7.583	100,0%

Taula 5. Nombre d'habitants per secció censal al conjunt de l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'ajuntament de Figueres

L'entorn de l'àmbit d'estudi té una població de **7.583 habitants**, dels quals el 25,0% viuen a l'Horta d'en Capellera, seguit de la Barceloneta – Caputxins amb un 22,4% i Cendrassos – Costa Brava amb un 22,2%.

6.2 NOMBRE D'HABITATGES A L'ÀMBIT D'ESTUDI.

L'Ajuntament de Figueres ha facilitat del nombre d'habitatges a l'àmbit d'estudi que ascendeix a **3.216 habitatges**.

6.3 PLACES D'APARCAMENT PRIVATS EN HABITATGES A L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'Ajuntament de Figueres ha facilitat les places d'aparcament privat per ús residencial que ascendeix a **1.243 places**.

6.4 RÀTIO APARCAMENTS PER HABITATGE A L'ÀMBIT D'ESTUDI

Considerant que tots els habitatges de l'àmbit d'estudi estan ocupats per residents (3.216 habitatges) i totes les places d'aparcament privat són ocupades per un turisme (1.243 places) s'estima que la ràtio actual és de **0,39 places d'aparcament/habitatge** a l'àmbit d'estudi, valor inferior a l'1 plaça/habitatge mínim definit pel PGOU de Figueres.

7 ESTIMACIÓ DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'índex de motorització de Figueres és de 495,74 veh/1.000 habitants (2018), no obstant és desconeix l'índex de motorització de l'àmbit d'estudi.

A continuació es calcula l'índex de motorització de l'àmbit d'estudi.

7.1 NOMBRE DE TURISMES A L'ÀMBIT D'ESTUDI

Es desconeix el nombre de turismes censats a l'àmbit d'estudi. No obstant, s'ha fet una estimació de nombre de turismes en base a la demanda d'aparcament a la via pública i al total de places d'aparcament privats en habitatges en l'àmbit, amb l'objectiu de calcular la demanda actual d'aparcament.

El nombre de vehicles que han estacionat a la via pública és de 1.504 turismes i s'estima que totes les places d'aparcament privat estan ocupades per un vehicle (1.243 places), per tant, a l'àmbit d'estudi hi ha **2.747 turismes**.

7.2 ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ DE TURISMES A L'ÀMBIT D'ESTUDI

En base al valor de turismes calculat (2.747) i al nombre d'habitants de l'àmbit d'estudi (7.583 habitants) s'estima que l'índex de motorització de turismes és de **362,25 turismes/1.000 habitants**.

8 INCREMENT D'HABITATGES, HABITANTS I APARCAMENT EN CALÇADA PREVISTOS EN EL PLANEJAMENT AL SECTOR DE L'AV. COSTA BRAVA

Segons les dades facilitades per l'Ajuntament de Figueres en el sector de l'Av. Costa Brava es preveu la construcció de **959 habitatges nous**, dels quals:

- 229 habitatges seran de lloguer protegit
- 100 habitatges de venda protegit
- 630 habitatges de renda lliure



Figura 8. Sector de desenvolupament (en blau, al plànol de l'esquerra). Font: PGOU Figueres i Incasòl

Segons les últimes dades publicades per l'Idescat (2011) el nombre mitjà de persones per llar a Figueres és de 2,51 persones/llar.

Estimant que el nombre mitjà de persones per llar es manté al llarg dels propers anys, el desenvolupament dels nous sectors incrementaran la població de Figueres en **2.407 habitants nous**, és a dir, la població del municipi **s'incrementarà en un 5,2% (respecte 2018)**.

9 TENDÈNCIA DE LA MOBILITAT

El model de desenvolupament del segle XX, basat en el consum infinit de recursos, s'ha mostrat clarament insostenible. El creixement accelerat dels sistemes urbans, en base a l'expansió de la ciutat difusa (on se separen les funcions de la ciutat i es requereixen llargs viatges) ha provocat un augment de les emissions de gasos a l'atmosfera, de la superfície exposada a nivells de soroll nocius per la salut o l'increment de les hores laborals perdudes en els desplaçaments.

El nou paradigma de la mobilitat sostenible, impulsat en els últims anys, està invertint la tendència de l'antic model i apostant per millorar l'accessibilitat i minimitzar els impactes negatius del transport. El concepte convida a repensar els nostres hàbits tot considerant els impactes que cada mode de transport té sobre el benestar de les persones, la qualitat de l'entorn urbà i el medi ambient. Els principis de la mobilitat sostenible són, segons la Generalitat de Catalunya:

1. Alliberar el carrer de la sobrecàrrega que representa l'excés de mobilitat en vehicle privat motoritzat i fomentar el repartiment equitatiu, on cap mode tingui preeminència sobre la resta.
2. Garantir la mobilitat universal, donant prioritat als sistemes més sostenibles, com els desplaçaments a peu, la bicicleta o el transport públic col·lectiu.
3. Incorporar instruments de planificació per reduir la demanda i el nombre de desplaçaments en modes no sostenibles.
4. Donar recursos a la ciutadania per promoure la participació activa i la coresponsabilitat en la presa de decisions locals.

L'impuls de la mobilitat sostenible és cabdal per aconseguir els objectius establerts a l'Acord de París de l'any 2015 (COP21), dins de la Convenció Marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic. Els seus principis són:

- Mantenir l'augment de la temperatura mitjana global per sota dels 2°C dels nivells preindustrials
- Augmentar la capacitat d'adaptació als efectes adversos del canvi climàtic
- Adaptar els fluxos financers per fer-los compatibles amb un camí que porti cap a unes baixes emissions de gasos amb efecte d'hivernacle

En aquesta línia, ciutats de l'entorn impulsen mesures que adapten la trama urbana per garantir un repartiment equitatiu entre tots els modes de transport, obrint espai a la circulació de bicicletes, millorant les xarxes de transport públic i donant prioritat als desplaçaments a peu, amb l'ampliació de voreres i carrers pacífics. A Catalunya, Barcelona és la ciutat pionera en la transformació del model de mobilitat en favor dels modes més sostenibles.

Algunes de les propostes que recull el Pla de Mobilitat de Barcelona (PMU, 2013) són l'augment dels carrils bici, la connexió de les línies del tramvia, una nova xarxa de bus, la millora de la xarxa de vianants i la racionalització de l'ús del cotxe. La mesura estrella del pla són les Superilles, que plantegen una reorganització de la mobilitat i de l'espai públic que integri les noves xarxes d'autobús i bicicleta, incrementi l'espai pacificat per als vianants i redueixi l'aparcament en calçada, entre d'altres estratègies.

El conjunt d'actuacions en favor de la mobilitat sostenible i la penalització del vehicle privat ha comportat un canvi d'hàbits en els modes de desplaçament de la ciutadania i, en conseqüència, una reducció de l'índex de motorització de Barcelona. Entre el 2008 i el 2018 l'índex de motorització s'ha reduït un 8,3%.

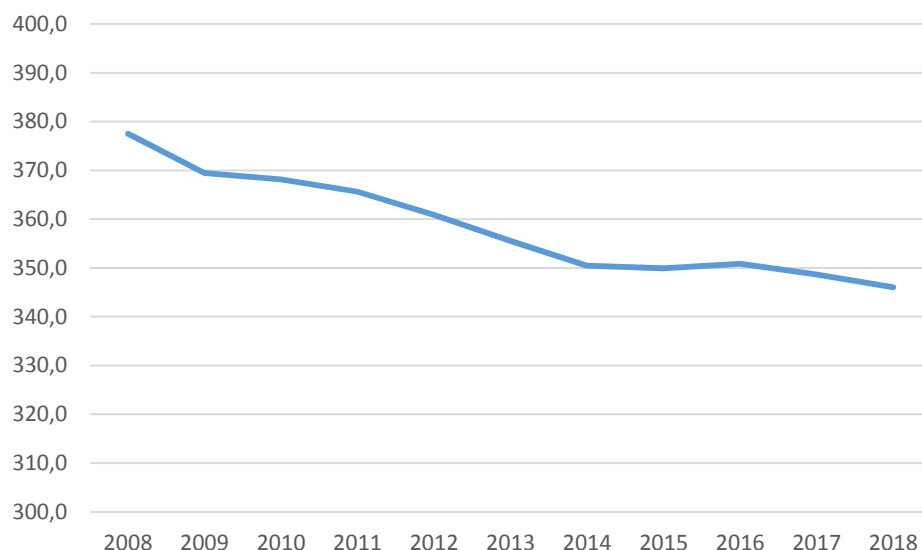


Figura 9. Índex de motorització de Barcelona entre 2008 i 2018. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat

A aquestes mesures se li sumen dues actuacions, impulsades en el darrer any, que busquen reduir l'ús del vehicle privat motoritzat: l'establiment de la Zona de Baixes Emissions (ZBE) i la modificació de la normativa que regula el creixement de places d'aparcament.

- La ZBE: és una àrea protegida de més de 95 km² per on no poden circular-hi els vehicles que no disposen del distintiu ambiental de la DGT, amb l'objectiu de lluitar contra la contaminació de l'aire i protegir la salut de les persones.
- Reducció de la reserva obligatòria de places d'aparcament: modificació del Pla General Metropolità (PGM) que preveu un ajust de la previsió de places amb l'objectiu de limitar el creixement de places subterrànies i fomentar una mobilitat més amable, segura i sostenible. A partir de 2020, els nous habitatges dotacionals no estaran obligats a disposar de places d'aparcament i els habitatges protegits es preveu una dotació mínima d'1 plaça per cada quatre habitatges. La mesura també afecta als aparcaments d'usos comercials i equipaments.

Figueres no és comparable a Barcelona en termes de mobilitat, degut a que la ciutat comtal forma part d'una àrea metropolitana amb una oferta elevada de transport públic amb els municipis de l'entorn, i amb molts d'ells una continuïtat urbana que permet potenciar els desplaçaments en modes sostenibles. No obstant, els nous desenvolupaments a Figueres han de tenir en compte els objectius de lluita contra el canvi climàtic i adoptar mesures que impulsin la mobilitat sostenible per potenciar un increment dels desplaçaments a peu o en bicicleta en detrims dels del vehicle privat.

Així mateix, per tal de donar resposta a la mobilitat obligada comarcal que es realitza en vehicle privat, degut a dèficit de transport públic, caldria adoptar mesures de reducció del trànsit pel centre de Figueres. Accions com dotar de bosses d'aparcament dissuasius als accessos i al perímetre del nucli urbà també poden ajudar a impulsar una mobilitat sostenible, en aquest cas amb la mobilitat interurbana en els seus desplaçaments urbans.

10 PREVISIÓ D'APARCAMENT A L'ÀMBIT D'ESTUDI

A continuació s'analitza la demanda d'aparcament que generarà el desenvolupament urbanístic del sector Costa Brava al conjunt de l'àmbit d'estudi en els propers 15 anys (període on s'estima s'hauran executat tots els desenvolupaments urbanístics de l'àmbit d'estudi).

Per realitzar l'anàlisi de l'aparcament es realitzen les següents hipòtesis en l'àmbit d'estudi:

- El nombre d'habitants i habitatges dels sectors ja desenvolupats es mantenen.
- No es realitzen nous aparcaments privats.

10.1 PREVISIÓ NOUS HABITANTS A L'ÀMBIT D'ESTUDI

Com s'ha indicat anteriorment, es realitza la hipòtesis que les zones residencials de l'àmbit d'estudi mantenen la població al llarg dels propers anys (2035).

Per calcular els habitants que generarà el desenvolupament és realitzen les següents estimacions:

- Els nous habitatges mantindran la mitjana de persones per llar (2,51)
- Els nous desenvolupaments es construiran proporcionalment en els propers 15 anys (a raó d'un 6,6% anual entre 2021-2035).

Els resultats són els següents:

	Habitants àmbit	Nous habitants sector de desenvolupament	Total habitants àmbit d'estudi
2020	7.583	0	7.583
2021	7.583	160	7.743
2022	7.583	321	7.904
2023	7.583	481	8.064
2024	7.583	642	8.225
2025	7.583	802	8.385
2026	7.583	963	8.546
2027	7.583	1.123	8.706
2028	7.583	1.284	8.867
2029	7.583	1.444	9.027
2030	7.583	1.605	9.188
2031	7.583	1.765	9.348
2032	7.583	1.926	9.509
2033	7.583	2.086	9.669
2034	7.583	2.247	9.830
2035	7.583	2.407	9.990

Taula 6. Estimació del nombre d'habitants a l'àmbit d'estudi entre 2020-2035. Font: elaboració pròpia

Es preveu que els nous desenvolupaments incrementin la població de l'àmbit d'estudi en 160 habitants/any, fins assolir un increment de la població de 2.407 habitants al 2035 (increment d'un 31,7% de la població de l'àmbit d'estudi).

Al 2021, amb la nova edificació consolidada, el total d'habitants serà d'uns 7.743 habitants, que s'incrementarà fins als 9.990 habitants al 2035.

10.2 PREVISIÓ DE L'ÍNDEX DE MOTORITZACIÓ A L'ÀMBIT D'ESTUDI

S'ha calculat la previsió de l'índex de motorització a l'àmbit d'estudi entre el 2019-2035 en base a l'estimació de l'índex de motorització de l'àmbit d i a la tendència de la mobilitat descrit en el capítol anterior.

L'índex de motorització de l'àmbit es preveu que segueix la mateixa tendència que ha seguit l'índex de motorització del conjunt de Figueres.

La taula inferior mostra l'estimació de l'índex de motorització de l'àmbit d'estudi, la hipòtesis de creixement i la previsió de l'índex de motorització fins al 2035:

	Estimació de l'índex motorització de l'àmbit d'estudi	Hipòtesis creixement índex motorització	Previsió de l'índex motorització de l'àmbit d'estudi
2010	356,22		
2011	349,90		
2012	345,71		
2013	343,05		
2014	339,25		
2015	345,17		
2016	349,41		
2017	355,93		
2018	362,25		
2019		1,00%	365,87
2020		0,80%	368,80
2021		0,60%	371,01
2022		0,40%	372,50
2023		0,20%	373,24
2024		0,00%	373,24
2025		-0,07%	372,98
2026		-0,08%	372,67
2027		-0,09%	372,32
2028		-0,10%	371,94
2029		-0,11%	371,55
2030		-0,11%	371,15
2031		-0,11%	370,73
2032		-0,11%	370,31
2033		-0,11%	369,89
2034		-0,11%	369,47
2035		-0,12%	369,04

Taula 7. Estimació índex de motorització de l'àmbit d'estudi (2010-2018), hipòtesis de creixement i previsió 2019-2035. Font: elaboració pròpia

Per estimar l'índex de motorització s'ha realitzat la hipòtesis que en els propers anys (2019-2024) es mantindrà el creixement però aquest es reduirà a raó d'un 0,2% interanual.

A partir del 2025, es realitza la hipòtesis d'un petit decreixement de l'índex de motorització a raó d'un 0,07% interanual al 2025 i del 0,02% a partir del 2026, degut al canvi de tendència de la mobilitat i la influència de les actuacions realitzades al conjunt del municipi a favor d'una mobilitat més sostenible.

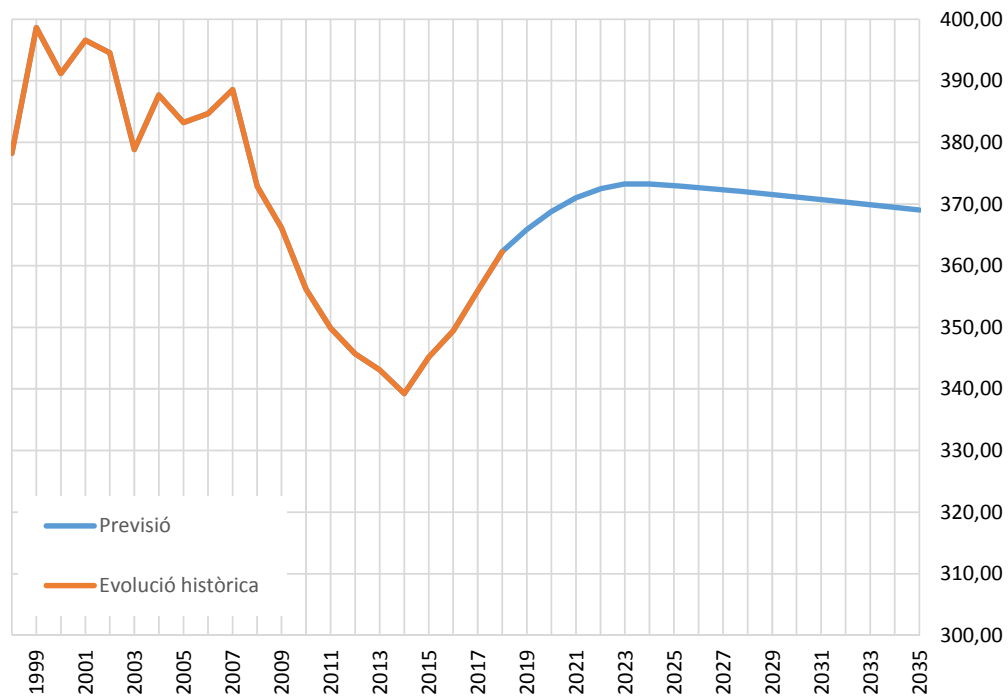


Figura 10. Índex de motorització de Figueres (1998-2018) i previsió 2019-2035. Font: elaboració pròpia

10.3 PREVISIÓ DE TURISMES

A partir del habitants i la previsió de l'índex de motorització estimats anteriorment s'ha calculat el nombre de turismes previstos en els propers anys (2020-2035). Els resultats són els següents:

	Previsió nombre de turismes estimats a l'àmbit d'estudi
2020	2.797
2021	2.873
2022	2.944
2023	3.010
2024	3.070
2025	3.128
2026	3.185
2027	3.242
2028	3.298
2029	3.354
2030	3.410
2031	3.466
2032	3.521
2033	3.577
2034	3.632
2035	3.687

Taula 8. Previsió del nombre de turismes a l'àmbit d'estudi entre 2020-2035. Font: elaboració pròpia

Al 2020 es preveu que l'àmbit d'estudi tingui a l'entorn de 2.797 turismes censats, que s'incrementaran fins als 3.687 turismes al 2035 (increment del 31,8% respecte la situació actual).

10.4 PREVISIÓ D'APARCAMENT PRIVAT I EN LA VIA PÚBLICA

Com s'ha indicat anteriorment, es realitza la hipòtesis que les places d'aparcament privades en les edificacions existents es mantindran estables al llarg de tot el període (2.276 places).

El desenvolupament urbanístic del sector Costa Brava implicarà l'eliminació de les bosses d'aparcament ubicades fora de la calçada.

Es desconeix el moment en que desapareixeran aquestes bosses, per tant és realitza la següent hipòtesis:

- L'any 2024 desapareix la bossa d'aparcament en un solar del carrer Rec Arnau (93 places)
- L'any 2028 desapareix la bossa d'aparcament asfaltada del carrer Rec Arnau (166 places)
- L'any 2032 desapareix la bossa d'aparcament de l'av. Costa Brava (75 places)



Figura 11. Bosses d'aparcament que desapareixen amb el desenvolupament de l'àmbit. Font: elaboració pròpia

Així doncs, l'oferta d'aparcament privat (edificis actuals) + l'oferta d'aparcament en la via pública en els propers anys serà la següent:

	Aparcament privat (edificis actuals)	Aparcament via pública futur	Total oferta d'aparcament
2020	1.243	1.620	2.863
2021	1.243	1.620	2.863
2022	1.243	1.620	2.863
2023	1.243	1.620	2.863
2024	1.243	1.527	2.770
2025	1.243	1.527	2.770
2026	1.243	1.527	2.770
2027	1.243	1.527	2.770
2028	1.243	1.361	2.604

	Aparcament privat (edificis actuals)	Aparcament via pública futur	Total oferta d'aparcament
2029	1.243	1.361	2.604
2030	1.243	1.361	2.604
2031	1.243	1.361	2.604
2032	1.243	1.286	2.529
2033	1.243	1.286	2.529
2034	1.243	1.286	2.529
2035	1.243	1.286	2.529

Taula 9. Previsió d'oferta d'aparcament en la via pública i privat (edificis actuals) entre 2020-2035. Font: elaboració pròpia

Actualment, l'entorn de l'àmbit té una oferta de 2.863 places d'aparcament (en la via pública + aparcament privat) que es reduirà fins a les 2.529 places al 2032 (reducció de l'oferta de l'11,7%).

10.5 DÈFICIT D'APARCAMENT MÀXIM

A partir de la previsió de:

- Nombre de turismes estimats a l'àmbit d'estudi
- Total d'oferta d'aparcament (edificis actuals + via pública)

S'ha calculat el dèficit d'aparcament en el cas que cap dels nous sectors de desenvolupament de l'àmbit d'estudi tingui reserva d'aparcament. Aquests valors són:

	Previsió nombre de turismes estimats a l'àmbit d'estudi	Total oferta d'aparcament	Dèficit aparcament
2020	2.797	2.863	66
2021	2.873	2.863	-10
2022	2.944	2.863	-81
2023	3.010	2.863	-147
2024	3.070	2.770	-300
2025	3.128	2.770	-358
2026	3.185	2.770	-415
2027	3.242	2.770	-472
2028	3.298	2.604	-694
2029	3.354	2.604	-750
2030	3.410	2.604	-806
2031	3.466	2.604	-862
2032	3.521	2.529	-992
2033	3.577	2.529	-1.048
2034	3.632	2.529	-1.103
2035	3.687	2.529	-1.158

Taula 10. Previsió dèficit d'aparcament a l'àmbit d'estudi entre 2020-2035. Font: elaboració pròpia

Al 2021 (any en el que un 6,6% dels nous sectors ja estaran desenvolupats) hi haurà un dèficit de 10 places d'aparcament, que s'aniran incrementant progressivament fins a les 1.158 places l'any 2035.

10.6 PROPOSTA DE RÀTIO PLACES/HABITATGE

Com s'ha esmentat en el capítol 8, els 959 habitatges nous del sector de l'Av. Costa Brava es distribueixen de la següent manera en funció del règim de tinença:

- 229 habitatges seran de lloguer protegit
- 100 habitatges de venda protegit
- 630 habitatges de renda lliure

Per tant, es proposa definir una ràtio de places/habitatge en funció del règim de tinença. Aquesta és:

Règim de tinença de l'habitatge	Nombre de pisos	Ràtio (pl/hab)	Observacions
Habitatge protegit de lloguer	229	0,5	
Habitatge protegit de venda	100	1	
Habitatge de renda lliure	630	2	El promotor està obligat a construir com a mínim 1 plaça en el propi habitatge i es flexibilitza la resta de la ràtio (l'altre plaça podrà estar en un emplaçament proper, entorn a uns 600m, o realitzar una compensació econòmica anual a l'Ajuntament que invertirà en una bossa d'aparcament a l'entorn de l'àmbit).

Figura 12. Proposta ràtio places/habitatge en funció del règim de tinença de l'habitatge. Font: elaboració pròpia

10.7 ESTIMACIÓ DE LA BOSSA D'APARCAMENT FORA DE CALÇADA EN FUNCIO DE LA RÀTIO PLACES/HABITATGE

En base a la proposta de ràtio places/habitatge en funció del règim de tinença i a les hipòtesis realitzades en els apartats anteriors s'ha estimat l'increment d'oferta d'aparcament a la via pública per donar resposta a la demanda.

A continuació s'identifica el dèficit d'aparcament al llarg del període 2021-2035 en funció de la ràtio places/habitatge proposat en el sector de l'av. Costa Brava.

Per calcular aquest dèficit, s'han considerat les següents opcions:

- 2 pl/hab. en els habitatges de renda lliure (l'habitatge protegit de lloguer i l'habitatge protegit de venda manté la ràtio de la proposta).
- 1 pl/hab. en els habitatges de renda lliure (l'habitatge protegit de lloguer i l'habitatge protegit de venda manté la ràtio de la proposta).

Per calcular el dèficit d'aparcament s'ha considerat que la construcció d'habitatges és proporcional cada any a raó de 15 habitatges de lloguer protegit, 7 habitatges protegits de venda i 42 habitatges de renda lliure.

Els resultats són els següents:

Any	Dèficit aparcament en la via pública (2pl/hab. En els habitatges de renda lliure)	Dèficit aparcament en la via pública (1pl/hab. En els habitatges de renda lliure)
2021	88	46
2022	115	31
2023	148	22
2024	93	-75
2025	134	-76
2026	175	-77
2027	217	-77
2028	92	-244
2029	135	-243
2030	177	-243

Any	Dèficit aparcament en la via pública (2pl/hab. En els habitatges de renda lliure)	Dèficit aparcament en la via pública (1pl/hab. En els habitatges de renda lliure)
2031	220	-242
2032	187	-317
2033	230	-316
2034	273	-315
2035	317	-313

Taula 11. Estimació del dèficit d'aparcament en la via pública en funció de la ràtio places/habitatge entre 2021-2035. Font: elaboració pròpia

Així doncs, en el cas que tots els habitatges de renda lliure construeixin a raó de 2 pl/habitatges, l'àmbit d'estudi no tindrà dèficit d'aparcament.

No obstant, si els habitatges de renda lliure només construeixen 1 pl/hab. (i no ofereixen la dotació de l'altre plaça a un entorn proper) **caldrà dotar l'àmbit d'estudi d'una bossa d'aparcament a partir de l'any 2024 amb una oferta a l'entorn de 100 places que caldrà augmentar fins a les 350 places a partir de l'any 2032.**

11 ANNEX: JUSTIFICACIÓ

11.1 OBJECTE

El present annex té com objecte donar resposta a les al·legacions presentades a l'*Estudi específic d'aparcament residencial a l'àmbit Horta d'en Capallera, al municipi de Figueres* en el qual es proposa una reserva de places d'aparcament per turismes en funció del regim de tinença de l'habitatge.

Acceptant l'al·legació de que aquesta proposta és contrària al principi de la justa distribució dels beneficis i càrregues (articles 9,6 i 17,2 de Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre i 7, 42,2 i 44,1 del TRLUC), a continuació es realitza:

- Proposta de nova ràtio de places per a turismes a reservar a cada habitatge en funció dels metres quadrats de sostre.
- Recalculer l'estimació de la bossa d'aparcament fora de calçada en funció de la ràtio places/habitatge, al llarg dels propers 15 anys.

11.2 PROPOSTA DE RÀTIO PLACES/HABITATGE

En base a les dades facilitades per l'Ajuntament de Figueres, dels 959 habitatges nous del sector de l'av. Costa Brava, 48 habitatges tenen >120m2 de sostre i 911 habitatges tenen <120m2 de sostre.

Per tant, es proposa definir una ràtio de places/habitatge en funció dels m2 de sostre. Aquest és:

m2 de sostre	Nombre d'habitatges	Ràtio (pl/hab)
Habitatge <120 m2 de sostre	911	1
Habitatge >120 m2 de sostre	48	2

Figura 13. Proposta ràtio places/habitatge en funció dels metres quadrats de sostre. Font: elaboració pròpia

Es proposa que els habitatges de menys de 120m2 de sostre reservin 1 plaça/hab. i els habitatges de més de 120m2 de sostre reservin 2 places/hab. Es realitza aquesta proposta, considerant que els habitatges amb més sostre tindran un major nombre d'habitants i, per tant, una previsió de major nombre de vehicles.

11.3 PREVISIÓ D'APARCAMENT A L'ÀMBIT D'ESTUDI

Per fer l'anàlisi de l'aparcament, a l'àmbit d'estudi, es realitzen les següents hipòtesis:

- El nombre d'habitants i habitatges dels sectors ja desenvolupats es mantenen.
- No es realitzen nous aparcaments privats.
- La previsió de nous habitants a l'àmbit d'estudi és la mateixa que la indicada a l'apartat 10.1.
- La previsió de l'índex de motorització a l'àmbit d'estudi és el mateix que l'indicat a l'apartat 10.2.
- La previsió de turismes és la mateixa que la indicada a l'apartat 10.3.

- La previsió d'aparcament privat i en la via pública és manté els valors indicats a l'apartat 10.4.
- La previsió de dèficit d'aparcament màxim es manté els valors indicats a l'apartat 10.5.

11.3.1 ESTIMACIÓ DE LA BOSSA D'APARCAMENT FORA DE CALÇADA EN FUNCIÓ DE LA RÀTIO PLACES/HABITATGE

En base a la proposta de ràtio places/m2 de sostre de l'habitatge i a les hipòtesis realitzades en els apartats anteriors s'ha estimat l'increment d'oferta d'aparcament a la via pública per donar resposta a la demanda.

A continuació s'identifica el dèficit d'aparcament al llarg del període 2021-2035 en funció de la ràtio places/m2 de sostre de l'habitatge proposat en el sector de l'av. Costa Brava.

Per calcular aquest dèficit, s'han considerat les següents opcions:

- 1 pl/habitatge <120m2 de sostre
- 2 pl/habitatge >120m2 de sostre

Per calcular el dèficit d'aparcament s'ha considerat que la construcció d'habitatges és proporcional cada any a raó de 61 habitatges <120m2 st i 2 habitatges >120m2 st.

Els resultats són els següents:

Any	Dèficit aparcament en la via pública
2021	57
2022	53
2023	54
2024	-31
2025	-22
2026	-12
2027	-2
2028	-157
2029	-146
2030	-135
2031	-123
2032	-187
2033	-175
2034	-163
2035	-151

Taula 12. Estimació del dèficit d'aparcament en la via pública en funció dels m2 de sostre per habitatge entre 2021-2035. Font: elaboració pròpia

Així doncs, a partir del 2024 l'àmbit d'estudi tindrà dèficit d'aparcament residencial. Per tant, caldrà dotar l'àmbit d'estudi d'una bossa d'aparcament a partir de l'any 2024 amb una oferta a l'entorn de les 30 places que caldrà augmentar fins a les 190 places l'any 2032.

L'àmbit d'estudi té actualment 3.216 habitatges, valor que augmentarà en 959 habitatges en els propers quinze anys fins assolir els 4.175 habitatges. L'increment d'habitatges representa el 23% de l'àmbit d'estudi.

Per tant, considerant que un 23% del dèficit d'aparcament el causaran els nous sectors de desenvolupament, **s'estima que a partir del 2024 els nous sectors generaran un dèficit d'aparcament a la via públic que s'incrementarà fins a -43 places al 2032.**

Any	Dèficit aparcament imputable els nous habitatges
2021	13
2022	12
2023	12
2024	-7
2025	-5
2026	-3
2027	0
2028	-36
2029	-34
2030	-31
2031	-28
2032	-43
2033	-40
2034	-37
2035	-35

Taula 13. Estimació del dèficit d'aparcament en la via pública imputat als nous sectors de desenvolupament entre 2021-2035.

Font: elaboració pròpia