7ae1496c-ac0a-46ca-9451-39fe8f190958

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest text refós del Pla Parcial del sector CF5 "Els Olivars" de Figueres (1ª part), que incorpora les condicions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de dia 6 de febrer de 2018, va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Figueres el dia 10 de maig de 2018. En dono fe.

oficinad'urbanismeiarquitectura

Avda. Diagonal, 482 Pral.

08006 Barcelona

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 "ELS OLIVARS"

TEXT REFÓS

Incorpora les prescripcions de l'informe de la CTUG de 11 de febrer de 2010

Promotor:
SAREB

Equip redactor:

Jordi Artigas i Masdeu, Arquitecte

Març de 2018

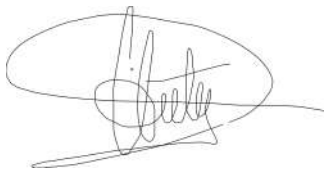
PREÀMBUL

En Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte, col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el número 25809-1, amb domicili professional a l'Avinguda Diagonal 482, principal, emet el present Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del Sector CF5 " Els Olivars" (Figueres) com a tècnic redactor del mateix i en representació de la part promotora.

Barcelona, 15 de març de 2017

Jordi Artigas i Masdeu (arquitecte)

Col·legiat nº25809-1



ÍNDEX

Els documents que integren el present Text Refós del Pla Parcial Urbanístic a l'àmbit del Sector CF5 " Els Olivars" al municipi de Figueres tenen el següent contingut:

0. ACORD DE LA CTUG DE 11 DE FEBRER DE 2010 EN RELACIÓ A L'EXPEDIENT DE PLA PARCIAL DEL SECTOR CF5 "ELS OLIVARS".

A. MEMÒRIA INFORMATIVA

A.1. Antecedents.

A.2. Situació i àmbit del pla parcial.

A.3. Informació urbanística. Planejament vigent.

A.4. Estructura de la propietat.

B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

B.1 Promoció, redacció i tramitació.

B.2. El marc legal i urbanístic.

B.3. Objectius i criteris del Pla Parcial Urbanístic.

B.4. Justificació de la solució adoptada. Criteris d'ordenació.

B.5 Justificació de l'ordre VIV/561/2010 i Decret 344/2006. Condicions bàsiques d'accessibilitat.

B.6 Sistemes.

B.7 Zones

B.8 Altres disposicions.

B.9 Avanç de les obres d'urbanització.

C. GESTIÓ DEL PLA.

C.1. Delimitació del Polígon d'Actuació.

C.2 Sistema d'actuació.

C.3 Pla d'etapes.

C.4 Determinació del 10% Aprofitament Urbanístic.

C.5 Pla Parcial iniciativa privada. Iniciativa i col·laboració amb els particulars.

C. 6 Compromisos.

C. 7 Càrregues d'urbanització.

C.8 Projecte de reparcel·lació.

D. JUSTIFICACIÓ ACOMPLIMENT art. 65.3 i 94.3 DL 1/2005 I art. 16 I 19 DEL PGOU FIGUERES I LA PREVISIÓ D'AQUEST EN EL PLA ESPECIAL D'EQUIPAMENTS "ELS OLIVARS" DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

E. QUADRES RESUM.

E.1 Quadre comparatiu planejament vigent (Modificació Puntual del PGOU)/Pla Parcial Urbanístic.

E.2 Quadre detall Pla Parcial Urbanístic.

E.3 Quadre detall Sòl d'aprofitament privat.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Títol Primer	Disposicions de caràcter general
Títol Segon	Règim Urbanístic del Sòl
Títol Tercer	Normes Particulars del Sols destinats a sistemes
Títol Quart	Normes particulars dels Sòls destinats a zones d'aprofitament urbanístic privat.
Títol Cinquè	Gestió del Pla Parcial Urbanístic
Títol Sisè	Mesures de sostenibilitat ambiental

Títol Setè Disposició transitòria

Títol Vuitè Disposició final

C. PLANOLS.

PLÀNOLS INFORMACIÓ

I.01 Emmarcament territorial

I.02 Ortofotomapa. Situació

I.03 Ortofotomapa. Àmbit

I.04 Topografia. Àmbit

I.05 Estructura de la propietat.

I.06 Planejament vigent.

I.07 Estat actual.

I.08 La forma del territori

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.01 Proposta de zonificació

O,02 Proposta d'ordenació.

O.03 Parcel·lari

O.04 Condicions de l'edificació Modificació Topogràfica.

O.05 Seccions longitudinals del viari.

O.06 Gestió del Pla.

O.07 Seccions

E. ANNEXES

Annex I. Memòria social.

Annex II. Avaluació Econòmica financera

Annex III. Informe de Sostenibilitat Econòmica

Annex IV. Notes simples registrals

Annex V. Avanç de les obres d'urbanització

Annex VI. Informes sectorials i prescripcions derivades

Annex VII. Informe mediambiental

Annex VIII. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

ACORD DE LA CTUG DE 6 DE FEBRER DE 2018 EN RELACIÓ AL PPU CF5 " ELS OLIVARS"

A continuació s'adjunta l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de 6 de febrer de 2018 en relació a l'expedient de Pla Parcial Urbanístic CF5 "Els Olivars" del municipi de Figueres.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/CO385/2009 / 039135 / G/3440266
Data: 19 de febrer de 2018
RV:/
RN: 2009 / 039135 / G/

Il.lma. Sra. Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament
Ajuntament de Figueres
Plaça Ajuntament, 12
17600 Figueres
Alt Empordà

Assumpte: Pla parcial del sector CF5 els Olivars de Figueres .

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 6 de febrer de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

L'objecte del Pla parcial del sector Cf5 els Olivars és determinar l'ordenació urbanística d'aquest sector de sòl urbanitzable, d'acord amb les determinacions del planejament general de Figueres. La promoció és particular, concretament per SAREB que disposa del 72,66% de la superficie.

Àmbit d'actuació

Es tracta d'un àmbit situat al sud-oest del nucli urbà de Figueres, limitant amb el terme municipal de Vilafant mitjançant el Rec Susanna a ponent, la central hidroelèctrica a llevant, amb el Turó de l'Olivar Gran al sud est i terrenys de sòl urbà residencials del barri de l'Olivar Gran al sud. La seva superficie és 60.604,20 m^2.

Tramitació municipal

1a Aprovació inicial	Junta Govern Local	04.02.2008
Informació pública:	BOP núm. 42	28.02.2008
	DOGC núm. 5081	29.02.2008
	Diari el Punt	14.02.2008
	web	si
1a Aprovació provisional	Ple	05.11.2009
2a Aprovació inicial	JGL	02.03.2015
Informació pública:	BOP núm. 57	24.03.2015
	DOGC núm. 6836	23.03.2015
	El Punt Avui	19.03.2015
	web i tauler d'anuncis	si
2a Aprovació provisional	Ple	14.12.2017

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/O0385/2009 / 039135 / G/3440266

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha donat audiència al municipi de Vilafant, el qual en data 11 de maig de 2015 ha formulat les consideracions següents:

- Les connexions entre els dos municipis, representades gràficament, es limiten a la prolongació de l'Avinguda Maria Àngels Anglada. No es grafia l'emplaçament de la passera peatonal que ha de comunicar l'espai d'esbarjo a l'entorn del rec Susanna, a ambdós costats. S'entén que aquesta connexió es realitzarà a l'entorn de la zona verda de la UA Mas Bellmunt ja executada. El desenvolupament del sector Cf5 "Els Olivars" haurà de preveure aquestes connexions, tant la rodada com la connexió peatonal dels espais lliures a cada costat del Rec Susanna, i el seu finançament.

- Per a la ubicació de l'equipament que admeti la implantació futura d'una depuradora, cal fer constar que aquest emplaçament no és el més convenient en tant a les afectacions socials de males olors i visuals sobre els habitatges ubicats a l'entorn, actuals i previstos (per exemple en el desenvolupament del sector del PPU Rec Susanna al municipi de Vilafant), com per al trànsit de camions per al transport dels fangs residuals. La Modificació del PGOU de Figueres en l'àmbit de l'actual Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) i de la seva nova ubicació, aprovada l'1 de juliol de 2011, preveu un nou emplaçament a est del municipi de Figueres amb unes condicions molt més favorables a l'hora de minimitzar les afectacions sobre els vilatans.

Durant el termini d'informació pública de la primera aprovació inicial de data 4 de febrer de 2008, es va presentar una al·legació per part del Sr. Baldiri Guitart, que va ser parcialment estimada, i per part de Fecsa Endesa, tot determinant que les seves indicacions serien recollides al projecte d'urbanització del sector.

No s'ha presentat cap al·legació dins el termini d'informació pública de la segona aprovació inicial, de data 2 de març de 2015.

Informes

En data 19 de novembre de 2012, la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura emet informe favorable, amb la consideració que si en el transcurs de les obres que es derivin del Pla, apareixen restes d'interès arqueològic o paleontològic s'estarà al que determina la legislació vigent sobre el patrimoni arqueològic i paleontològic.

En data 28 de desembre de 2012, l'Àrea d'Acció Territorial de Medi Ambient de la Diputació de Girona emet escrit indicant que no correspon emetre informe respecte el PPU.

En data 22 de juliol de 2015 l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona emet informe indicant que amb anterioritat, en data 5 de març de 2008, es va emetre informe sobre la versió del Pla parcial que fou objecte d'aprovació inicial el 4 de febrer de 2008 amb les següents conclusions:

1. El Pla parcial urbanístic del sector CF5 Els Olivars" no s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental ni al procediment de decisió prèvia previst a la disposició transitòria dotzena del RLU en desenvolupar una modificació de planejament general que ha estat sotmesa a avaluació ambiental.
2. El desenvolupament del Pla parcial no és congruent amb la Resolució de 13 de juliol de 2007, de conformitat a la proposta de memòria ambiental de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Figueres al sector CF "Els Olivars", que condicionava aquest

2

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

desenvolupament al resultat de l'avaluació ambiental del Pla especial urbanístic del rec Susanna, al qual està vinculat mitjançant l'objectiu ambiental núm.1 de la Modificació puntual "Evitar el risc d'inundació", atès que no s'ha dut a terme l'avaluació ambiental d'aquest pla especial.

3. No s'han documentat les consultes determinades a l'apartat 6 del document de referència de la Modificació puntual, que no es varen dur a terme en aquest tràmit i que la resolució va traslladar al pla parcial.
4. Atès que la documentació incorpora el projecte bàsic d'urbanització, cal incorporar el compliment de les determinacions de l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua el 22 d'octubre de 2007, referides al Pla parcial del sector CF5 "Els Olivars", qüestions que hauran d'ésser valorades del que preveu el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya".

S'indica, que les modificacions introduïdes en l'ordenació no tenen una transcendència ambiental apreciable respecte de l'ordenació que fou objecte d'informe l'any 2008 i es pot destacar, com a millora ambiental, l'augment d'espais lliures al marge del rec Susanna.

Pel que fa la segona de les conclusions, cal indicar que en data 18 de juny de 2008 l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona va emetre un informe sobre el Pla especial urbanístic dels recs Susanna i Malpàs en el que es concloïa, d'una banda, que la seva tramitació no era objecte del procediment d'avaluació ambiental i, d'altra banda, es determinaven set prescripcions relatives a la necessitat de fer compatible la proposta del pla amb la protecció del medi. D'altra banda, i d'acord amb l'escrit presentat, la nova versió del Pla parcial és concordant amb les determinacions del Pla especial dels recs Susanna i Malpàs ja aprovat i vigent.

Respecte a la conclusió número 3 caldrà documentar la totalitat de les consultes a administracions públiques identificades al document de referència emès el 19 de gener de 2007: l'Agència Catalana de l'Aigua, el Departament de Cultura, l'Àrea de Medi Ambient de la Diputació de Girona i l'Ajuntament de Vilafant.

I pel que fa a la conclusió número 4, cal remetre a l'informe preceptiu que s'ha de sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua tenint en compte les actuacions executades en matèria de prevenció d'inundacions en zona urbana.

En data 8 de setembre de 2015 la Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Ocupació emet informe en el que indica que tenint en compte que l'àmbit de la Modificació se situa fora del perímetre actual de la TUC de Figueres, es fan les prescripcions següents, d'acord amb les determinacions del Decret Llei 1/2009, i s'indica l'informe es considera favorable un cop es reculli aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant:

- Esmenar l'article 47 afegint la referència de la normativa sectorial vigent, el Decret llei 1/2009,de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).
- Esmenar la discordança establerta entre l'article 35 i l'article 39 de manera que el 39 s'adapti al 35 i als plànols d'ordenació.

En data 27 de gener de 2016 Fisersa (empresa plurimunicipal de serveis de Figueres) emet informe en que s'indica que els recursos disponibles són suficients per atendre les

3

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

necessitats de la unitat d'actuació, tant pel que fa a la xarxa d'abastament d'aigua potable com al sistema de sanejament de Figueres. Malgrat tot, pel que fa al disseny de les xarxes d'aigua, clavegueram i drenatge, caldrà actuacions fora del sector que caldrà incorporar al projecte d'urbanització.
En data 19 de maig de 2016 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe en el que es rectifiquen les condicions particulars cinquena i vuitena de l'informe emès en data 18 de novembre de 2015, expedient UDPH2015001201, les quals quedaran redactades d'acord amb l'informe emès per l'ACA en l'expedient UDPH200800103, restant la resta de condicions d'acord amb l'informe modificat:

1. Caldrà estudiar la xarxa de drenatge d'aigües pluvials del sector, que es dimensionarà pel cabal corresponent a una pluja de 10 anys de període de retorn.
2. Abans de la sortida de les aigües plujanes al medi, s'incorporaran dispositius per a la retenció dels contaminants, especialment carburants i olis, així com a plàstics i papers, per evitar l'impacte ambiental que suposaria l'abocament directe de les aigües d'escorrentiu dels vials.
3. Les sortides a les lleres dels col·lectors de pluvials es dissenyaran de tal forma que cap element de l'obra de fàbrica sobresurti del talús de la llera per evitar alteracions del flux d'aigua pels cabals de riada i fenòmens d'erosió localitzada, i quedaran integrades en el marge amb un mantell d'escullera a cada costat que es prolongarà amb una sabata soterrada en el fons de la llera.
4. S'haurà de justificar documentalment sobre la suficiència dels recursos d'aigües adcutalment disponibles en el sisteme d'abastament municipals per a atendre les demandes del sector, així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit delimitat, si calen, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins dels corresponents programes d'urbanització.
5. Atès el grau de saturació de l'EDAR del sistema de sanejament en alta de Figueres i les previsions d'actuació del PSARU, es pot admetre, sens perjudici del compliment de la prescripció núm. 4, la connexió al sistema de la xarxa d'aigües residuals del nou sector urbanitzable residencial.
   El promotor de les obres d'urbanització haurà d'acreditar a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua l'import de la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, en concordança amb el que estableix l'art. 42 del reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006,de 18 de juliol i les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005, import que es calcularà a partir de l'increment del nombre d'habitatges del sector en relació amb els corresponents al pla parcial del sector aprovat definitivament el 22 de novembre de 2000, deduïts el nombre d'habitatges de protecció oficial o concertats, i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals del sector.
   Les condicions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, que s'incorporarà coma document annex al Pla parcial urbanístic del sector CF5 "Els Olivars" i la signatura del qual condicionarà l'aprovació definitiva d'aquest document de planificació.
6. Les obres d'urbanització hauran d'estar coordinades amb les obres de la resta dels sectors urbanitzables de la conca i les del projecte d'infraestructures hidràuliques previstes en el PEU dels recs Susanna i Malpàs.
7. D'acord amb el conveni subscrit per aquesta Agència i els ajuntaments de Figueres i Vilafant en data 18 d'octubre de 2006, aquests ajuntaments es comprometen a no posar en funcionament i a no recepcionar les obres d'urbanització dels sectors afectats del tram superior, fins que no estiguin finalitzades les obres d'endegament del rec Susanna, aigües avall del sector corresponent i d'acord amb el que estableixi el PEU esmentat.
8. L'inici de les obres d'urbanització està condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor aportant el corresponent projecte executiu d'urbanització adaptat a les prescripcions anteriors, junt amb el conveni al qual es fa referència.

Informe de Protecció Civil del Departament d'Interior, emès en data 29 d'agost de 2017, en el qual es conclou:

- Pel que fa al risc d'inundacions, caldrà tenir en compte els informes tècnics de l'ACA amb números d'expedients UDPH2015001201(1r) i UDPH2015001201(2n).

4

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

- Pel que fa al risc d'accidents en el transport de mercaderies perilloses, aquest Pla Parcial del sector CF5 Els Olivars està ubicat a més de 500 metres de l'AP-7, LAV i línia convencional de ferrocarril.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010. El PTPCG defineix per a Figueres una estratègia de creixement potenciat. Segons aquest document, l'àmbit del present PPU estan qualificats com a sistema d'assentaments, nuclis històrics i les seves extensions.

Planejament urbanistic vigent

Pla director urbanistic del sistema urbà de Figueres, aprovat definitivament en data 11 de novembre de 2010, i publicat en el DOGC núm. 5762, de 24 de novembre de 2010. L'àmbit del PPU CF5 es qualifica com a sòl urbanitzable residencial i usos compatibles i seguint la traça del Rec Susanna es proposa executar la FI-07 Ronda Figueres.

Pla general d'ordenació urbana de Figueres, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 12 d'abril de 1983, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 330, en data 20 de maig de 1983.

Posteriorment, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en sessió de 18 de gener de 2001, va resoldre donar conformitat al text refós de la Revisió del Programa d'actuació i modificació del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit dels sòls urbanitzables, aprovada definitivament per resolució del mateix conseller en sessió de 2 de juny de 2000. Amb aquesta figura de planejament general, el sector Cf5, Els Olivars, queda regulat amb els següents paràmetres, incloent en el seu extrem est una àrea de zona verda que formarà part del Turó de l'Olivar Gran.

- Superficie total: 4,95 ha.
- Índex d'edificabilitat brut: 0,70 m2st/m2s
- Densitat màxima: 60 hab/ha
- Sistema d'actuació: compensació bàsica

El Pla parcial Cf5 dels Olivars fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 21 d'abril de 1999, text refós conformat el 22 de novembre de 2000, condicionant-ne l'executivitat i la publicació a la presentació de la garantia del 12% del total del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització. En el pla parcial es definien els següents paràmetres:

- Superficie total de l'àmbit: 49.544 m2
- Superficie de sistemes: 57'22% de l'àmbit (9'20% equipaments, 18'34% espais lliures i 29'69% sistema viari)
- Sostre edificable: 33.194,48 m2 (0,67 m2st/m2)
- Densitat màxima: 60 hab/ha

5

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

Posteriorment, l'any 2008, l'ajuntament de Figueres tot reconsiderant la proposta d'aquest sector juntament amb l'àmbit de la Hidroelèctrica en sòl urbà i l'entorn parcialment consolidat i per tal d'integrar d'una manera més coherent el sector a la trama urbana de Figueres amb connexió amb Vilafant, va proposar una modificació puntual proposant regularitzar l'àmbit del sector Cf5 Els Olivars, amb Pla parcial aprovat definitivament pendent d'executivitat, augmentant la densitat màxima del sector, mantenint el mateix índex d'edificabilitat i regularitzar l'àmbit de la Central Hidroelèctrica de Figueres, la qual mitjançant una modificació puntual de Pla general ja s'hi havia delimitat un sector subjecte a Pla de millora urbana. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 5 de novembre de 2008, va acordar donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general del sector urbanitzable Cf5 i a l'àmbit del Pla de millora urbana de la Central hidroelèctrica. Aquesta modificació va ampliar l'àmbit del sector Cf5 als 60.604,20 m2, l'edificabilitat bruta es fixa en 0,70 m2st/m2s, la densitat en 77 habitatges/ha, la superfície mínima de cessió és 24.059,60 m2, un 30% del sostre residencial es destina a habitatge de protecció oficial i es determina que el sistema d'actuació és compensació bàsica.

En paral·lel a la modificació de Pla general, l'any 2008 es va reiniciar la tramitació del pla parcial del sector urbanitzable Cf5.

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 11 de febrer de 2010 va adoptar l'acord següent:

> "-1 Suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector CF5 els Olivars, promogut per FBEX Promo Inmobiliaria, SL i tramès per l'Ajuntament de Figueres, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:
>
> -1.1 Cal modificar la zonificació en el sentit que tots els volums edificables a implantar amb front a l'av. Maria Àngels Anglada, s'hauran de disposar paral·lels a aquesta, tot mantenint, pel que fa al front nord d'aquesta avinguda, l'alineació dels volums ja edificats en el sector Fages de Climent sud i l'amplada de la franja d'espais lliures prevista en el Pla especial de l'Olivar i el Pla parcial del sector Fages de Climent sud.
>
> -1.2 En les dues illes amb aprofitament privat al sud del sector, s'haurà de mantenir la continuïtat de les franges d'edificacions ja consolidades en el barri de l'Olivar Gran, disposant d'agrupacions d'edificacions unifamiliars paral·leles als carrers perpendiculars a l'av. Maria Àngels Anglada, i pel que fa als volums més propers al barri de l'Olivar Gran, amb altures de PB+2PP, per integrar-los més adequadament a les edificacions ja consolidades a aquest barri residencial.
>
> -1.3 Caldrà donar compliment a les prescripcions i observacions del Departament de Medi Ambient i Habitatge en el seu informe de data 3 d'abril de 2008.
>
> -1.4 Caldrà complimentar correctament les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del departament de Medi Ambient i habitatge.

6

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

-1.5 L'habitatge de preu concertat és una tipologia també d'habitatge protegit i per tant s'haurà de localitzar-lo i qualificar els terrenys on s'hagi de materialitzar aquesta tipologia, tal i com es fa amb el de règim general i especial, tal com disposa l'apartat 2 g de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme.

-1.6 Cal completar la documentació del pla amb els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 87 del Reglament de la Llei d'urbanisme s'han d'aportar com a mínim a escala 1/1000, sense perjudici de materialitzar-los amb una escala de major detall.

-2 Recordar que el subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 87.7 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Recordar també que la publicació del subsegüent acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya restarà condicionada a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia del 12% del total del cost de l'obra urbanitzadora, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

-4. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats".

Descripció de la proposta

La major part dels terrenys són erms, que correspon a un espai agrícola abandonat que disposa d'una xarxa de camins rurals que el creua en sentit nord-sud. Al oest de l'àmbit hi ha una edificació unifamiliar, i un altre al sud. Topogràficament constitueix una plana en la seva meitat est amb un lleuger pendent a la part oest en la trobada amb el Rec Susanna on hi trobem vegetació arbustiva fluvial.

El PPU fa un estudi amb detall de la morfologia de l'entorn del sector, en concret dels sistemes i zones situades en el seu perímetre, per tal que el sector s'hi adapti donant continuïtat als vials limítrofs existents, i integrant els equipaments i zones verdes.

Els objectius i criteris que generen la ordenació proposada del pla parcial són:
- La Connexió viària entre Figueres i Vilafant: Obertura del vial Av. Maria Àngels Anglada que connectarà els dos municipis (amb un pont que creua el Rec Susanna) i la continuació del vial Escriptor Pere Teixidor, que relligarà els barris situats al nord i al sud (Olivar Gran).
- Reserva d'espais lliures o zones verdes: Urbanització del rec Susanna, amb l'objectiu d'evitar el risc d'inundació, creant una àrea de protecció hidrològica i una zona verda que funcionarà com a corredor natural. Ubicació de espais lliures a les vores de l'avinguda Maria Àngels Anglada. Al sud del sector es donarà continuïtat al Parc del Turó de l'Olivar Gran per donar finalitat a l'actual parc urbà.
- Reserva d'espais per a equipaments i dotacions de caràcter públic, disposant tres peces d'equipament, una al llarg del rec Susanna i les altres dues donant front a l'avinguda Maria Àngels Anglada, una amb contacte a l'estació elèctrica i l'altra com a final del Parc del Turó de l'Olivar Gran.

7

- La proposta d'ordenació de les edificacions privades es defineix segons les següents directius:
  - A l'avinguda Maria Àngels Anglada, les edificacions plurifamiliars es disposaran paral·leles a aquesta via, es mantindrà l'alineació dels volums ja edificats en el sector Fages de Climent Sud i es mantindrà l'amplada de la franja d'espais lliures prevista en el Pla Especial de l'Olivar i en el sector Fages de Climent Sud.
  - A les zones sud del sector es mantindrà la continuïtat de les franges d'edificacions ja consolidades en el barri de l'Olivar Gran, disposant agrupacions d'edificacions unifamiliars paral·leles als carrers perpendiculars a l'av. Maria Àngels Anglada.
- Modernització de les xarxes de serveis ambientals i estalvi de recursos energètics, establint una xarxa separativa de clavegueram, soterrant la línia elèctrica existent i incorporació de sistemes d'estalvi energètic en les edificacions a implantar. Alhora el sector ha de contribuir econòmicament com a càrrega externa en la urbanització del Rec Susanna amb un total de 343.202'69 €.
- Manteniment i millora de la qualitat paisatgística del sector, integrant la futura ordenació en el conjunt urbà de Figueres, tot protegint i millorant els elements que donen identitat al territori, com és el cas del Rec Susanna.

La proposta es concreta amb les següents superfícies de sòl amb aprofitament privat i el destinat a sistemes, així com també amb la quantificació de sostre i nombre d'habitatges següents:

Superfície àmbit:	**60.604,20 m2**	**100,00 %**
Sup. sistemes:	**42.191,08 m2**	**69,62 %**
Sistema viari (1a+1a3)	18.344,20 m2	30,27 %
Sistema hidràulic i sistema hídric (7a i 5aH)	3.092,87 m2	5,10 %
Sistema de parcs places i jardins (5a)	11.828,15 m2	19,52 %
Sistema d'equipaments (6a)	8.925,86 m2	14,73 %
Sup. Sòl privat:	**18.413,12 m2**	**30,38 %**
Residencial plurifamiliar lliure (28)	10.991,57 m2	18,14 %
Residencial plurifamiliar HPC (28 HPC)	1.625,56 m2	2,68 %
Residencial plurifamiliar HPO (28 HPO)	2.967,27 m2	4,90 %
Residencial unifamiliar aïllat o adossat (U)	2.828,72 m2	4,67 %
Sostre edificable	**42.423 m2**	
Residencial	38.180 m2st	90%
- Lliure	26. 688 m2st	
- Protegit Règim preu concertat	3.853 m2st (10%)	
- Protegit Règim general i especial	7.638 m2st (20%)	
Comercial	4.243 m2st	10%
Nombre d'habitatges	**466**	
- Lliure	326	
- Protegit. Preu concertat	47	
- Protegit. Règim general i especial	93	

L'article 11 "Sistemes" del PPU defineix els sistemes del sector, els quals es localitzen gràficament al plànol d'ordenació O.01 "Zonificació" d'acord amb les claus definides al PGOU i posteriors modificacions. El sistema d'espais lliures públics del sector es qualifica com a sistemes de parcs, places i jardins (5a), el sistema d'equipaments comunitaris es qualifica com a sistema d'equipaments i dotacions (6a) (una de les parcel·les del PPU es qualifica amb la doble clau 6a/4a, on es podrà compatibilitzar indistintament la seva destinació com a equipament públic amb la de serveis urbans) i el sistema de comunicacions es qualifica com a sistema viari, establint les claus 1a i 1a3 per als vials preferentment per trànsit de vianants. El sistema hidràulic, zona fluvial (clau 7a) del sector es defineix d'acord amb l'article 31.bis del PGOU (1.301,67 m^2) i el sistema hídric d'espais lliures (clau 5aH) del sector es regula d'acord amb l'article 33.9 del PGOU (1.791,20 m^2).

L'edificació es desenvolupa segons zona d'ordenació per definició volumètrica (clau 28) i zona d'habitatge unifamiliar (clau U). Predomini de l'edificació en ordre obert, amb espais enjardinats annexos. Els blocs s'ordenen per illes, formant unitats de zona tal i com s'indica al plànol d'ordenació O.03 "Parcel·lari" amb espais enjardinats privats i/o mancomunats.

- Les unitats de Zona 1-2 i 3- 4 estan formades per 4 edificis en L de PB+4PP, que conformen dues illes obertes amb espais interiors privats, amb les edificacions alineades a l'Av. Montserrat Vayreda i separades al màxim de la central hidroelèctrica existent.
- Les unitats de Zona 5-6 estan formades per dos edificis (un lineal i l'altre en forma de L) de PB+ 4PP alineats a l'Av. Montserrat Vayreda i a l'Avinguda Maria Àngels Anglada, respectivament. Aquests dos edificis conformen una illa oberta amb espais interiors privats en contacte amb la zona verda adjacent al reg Susanna.
- Les unitats de zona 7-8 i, en part, la unitat de zona 10, estan formades per dos edificis en L de PB+4PP i PB+3PP, respectant les alineacions de l'Av. Montserrat Vayreda i l'Avinguda Maria Àngels Anglada. Aquests edificis conformen illes obertes amb espais interiors privats que disminueixen l'alçada en una planta en la part sud, en la zona més propera a l'Olivar Gran.
- Les unitats de zona 9-12 estan formades per fileres d'habitatges unifamiliars arrenglerats de, com a mínim, 3 unitats. Es tracta d'edificis de PB+2PP que es disposen en paral·lel als carrers Josep Maria de Segarra i Víctor Rahola.
- Les unitats de zona 10-11 estan formades per dos edificis en bloc lineal alineat a l'Av. Montserrat Vayreda, de PB+3PP, que conformen illes obertes amb espais interiors privats.

L'ús de les edificacions serà prioritàriament residencial. El comerç es situa distribuït al llarg de les plantes baixes dels edificis més cèntrics que fan façana a l'Avinguda Maria Àngels Anglada i a l'Av. Montserrat Vayreda (Uz.3, Uz.4, Uz.5, Uz.6, Uz.7 i Uz.8), per tal de reforçar el caràcter urbà de la mateixa i diversificar els usos. L'habitatge de protecció pública se situa en diverses localitzacions, per tal de generar mescla social, enriquint d'aquesta forma la proposta. L'habitatge concertat se situa a la Uz.8 i l'habitatge de protecció oficial es situarà a les unitats de zona Uz.1 i Uz.10, qualificant el sòl al plànol O.01 d'acord amb l'article 65.2.g del TRLU. Hi haurà aparcament a tots els soterranis, de manera que els edificis que pertanyen a la mateixa unitat de projecte compartiran accés.

9

Les àrees no edificables de parcel·la el seu ús principal el de jardí privat o mancomunat.

Pel que respecta a les determinacions de la urbanització del sector, el Pla parcial incorpora un avanç del projecte d'urbanització. El projecte d'urbanització de les obres d'urbanització bàsiques es preveu concretar en un document separat del present pla parcial urbanístic.

El sector està subjecte a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització. Es delimita un únic polígon d'actuació on el sistema d'actuació és reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. S'estableix al pla d'etapes, una etapa única d'execució de les obres d'urbanització, amb un calendari proposat per a iniciar i acabar les d'urbanització i edificació.

El document incorpora un apartat de memòria social d'acord amb la disposició transitòria sisena del TRLU. Figueres compta amb Pla Local d'Habitatge 2010-2015, i d'acord amb l'article 69.4 del RLU, la memòria social pot remetre's al contingut del PLH si aquest compren tots els aspectes relacionats a l'article 69.3 del RLU.

També s'incorpora Estudi d'avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica, on es conclou que el desenvolupament PPU mostra unes xifres positives avalades tant pel procediment estàtic, com el dinàmic per a determinar el valor residual del sòl, i que de les actuacions urbanístiques es preveu desenvolupar a l'àmbit del PPU no se'n deriven conseqüències puguin afectar negativament a la sostenibilitat econòmica de l'Ajuntament de Figueres.

S'incorpora informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Normativa urbanística

La normativa urbanística s'estructura de forma articulada mitjançant 60 articles.

Valoració de l'expedient

Havent vist i analitzat la proposta, es constata que els paràmetres reguladors i les reserves de sòl públic fixats pel Pla parcial s'ajusten majorment al que estableix el planejament general vigent, i a les determinacions legals fixades per la llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega. A excepció dels sòls qualificats de sistema hidràulic.

D'acord amb l'article 135.2 del RLU "les superfícies que formen part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. I d'acord amb l'article 8 "Sistema hidràulic. Zona fluvial clau (7a)" de la normativa del PEU dels Recs Susanna i Malpàs "en els sectors de sòl urbanitzable pendent de desenvolupament o amb pla parcial amb tramitació per als quals part dels seus terrenys es veuen afectats per la qualificació de sistema hidràulic, els terrenys que conformin el domini públic hidràulic no podran computar als efectes de generar edificabilitat". El sector calcula l'edificabilitat en base a la superfície total del sector, caldrà per tant en base als articles anteriors, no computar als efectes de generar edificabilitat la superfície del sector

qualificada com a sistema hidràulic, zona fluvial (clau 7a).

Els volums que s'implanten amb front a l'av. Maria Àngels Anglada, es disposen paral·lels a aquesta, tot mantenint pel que fa al front nord d'aquesta avinguda, l'alineació dels volums ja edificats en el sector Fages de Climent sud i l'amplada de la franja d'espais lliures prevista en el Pla especial de l'Olivar i en el Pla parcial del sector Fages de Climent sud.

Respecte a les dues illes amb aprofitament privat al sud del sector, en contacte amb el barri de l'Olivar Gran amb habitatges unifamiliars en el punt de contacte entre els dos sectors, no es dóna compliment a l que s'indicava a la prescripció de l'anterior acord de la Comissió respecte que els volums del PPU els Olivars més propers al barri de l'Olivar Gran tinguessin una alçada màxima de PB+2PP, per integrar-los més adequadament a les edificacions ja consolidades a aquest barri residencial, al preveure blocs plurifamiliars de PB+3PP. Sí que es manté la continuïtat de les franges d'edificacions respecte les ja consolidades en el barri de l'Olivar Gran.

Manca citar a l'article 31 de la normativa del PPU la zona d'habitatge unifamiliar (U).

S'ha complimentat correctament les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, de data 5 de juny de 2008.

En el document aprovat inicialment en data 4 de febrer de 2008, es va sol·licitar informe a la Secretaria per la Mobilitat, el qual es va emetre en data 31 d'octubre de 2008, informant desfavorablement el pla perquè calia realitzar esmenes, i posteriorment en data 16 d'abril de 2009, una vegada resoltes les esmenes, es va informar favorablement el Pla parcial. El document actual manté l'estructura viària, el sostre residencial i comercial i la densitat d'habitatges

En relació amb l'informe emès per l'Ajuntament de Vilafant en el tràmit d'informació pública, en data 11 de maig de 2015, respecte de les connexions entre els dos municipis i el seu finançament, aquestes s'executaran amb l'execució del sistema viari del sector, objecte del projecte d'urbanització, a executar a càrrec del sector, i respecte de la previsió d'una depuradora al propi sector, aquesta ja no es contempla, d'acord amb l'informe de l'ACA de 19 de maig de 2016.

En referència a l'informe emès en data 22 de juliol de 2015 per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, el qual fa referència a l'informe emès per l'OTAA en data 5 de març de 2008, el present PPU s'ajusta a la normativa del PEU dels recs Susanna i Malpàs, incorporant la zonificació que va ser aprovada definitivament per a la zona dels sistemes hidràulic i hídric i la despesa econòmica que normativament afectava aquest sector segons el PEU. S'ha realitzat i documentat les consultes realitzades a les diferents administracions públiques. I les determinacions respecte la prevenció d'inundacions i les xarxes d'abastament d'aigua potable i de sanejament es realitzen en base a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

D'acord amb l'informe emès en data 8 de setembre de 2015 per la Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Ocupació, s'han esmenat els articles 39 i 49 (article

47 del document aprovació inicial) de la normativa del PPU.

Es recull la consideració de l'informe de data 19 de novembre de 2012 de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura a l'article 7.6 de les NNUU del PPU.

Respecte els informes emesos en data 18 de novembre de 2015 i 19 de maig de 2016 per l'Agència Catalana de l'Aigua, a l'article 7 "Projecte d'urbanització – Requeriments i obligacions a càrrec de la propietat" de la normativa del PPU s'incorpora al segon apartat que el projecte d'urbanització del PPU s'atendrà a les prescripcions donades en aquests informes de l'ACA, incorporant les vuit prescripcions, a excepció de les referències en els punts 5 i 8 al conveni a signar entre el promotor, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, en el qual es concretaran i formalitzaran les condicions que els obligaran respecte del sistema de sanejament en alta de Figueres i les previsions d'actuació del PSARU, i que s'incorporarà com a document annex al Pla parcial urbanístic del sector CF5 "Els Olivars" i la signatura del qual condicionarà l'aprovació definitiva d'aquest document de planificació. No obstant, tal com es justifica a l'Annex VI "Informes sectorials i prescripcions derivades" del PPU, no serà necessària la signatura del conveni amb l'ACA per a l'aprovació del Pla parcial, d'acord amb el que estableix l'article 102 de la Llei 5/2017, del 28 de març. El conveni a subscriure queda substituït pel pagament d'una taxa en concepte d'accés a les infraestructures de sanjemanet en alta existents o a les previstes en el PSARU o document de planificació hidrològica corresponent. L'obligació d'aquest pagament s'adquireix en el moment d'informe per part de l'ACA del projecte d'urbanització, informe que inclourà la liquidació corresponent, d'acord amb l'esmentat article 102 de la Llei 5/2017, de 28 de març.

Manca incorporar a l'article 7 "Projecte d'urbanització – Requeriments i obligacions a càrrec de la propietat" de la normativa del PPU, en compliment de l'informe emès per Fisersa (empresa plurimunicipal de serveis de Figueres), en data 27 de gener de 2016, que pel que fa al disseny de les xarxes d'aigua, clavegueram i drenatge, caldrà actuacions fora del sector que caldrà incorporar al projecte d'urbanització.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla parcial del sector Cf5 els Olivars, promogut per SAREB i tramès per l'Ajuntament de Figueres, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 D'acord amb l'article 135.2 del RLU i l'article 8 de la normativa del PEU dels Recs Susanna i Malpàs, els terrenys que conformin el domini públic hidràulic inclosos a l'àmbit del sector Cf5 no podran computar als efectes de generar edificabilitat.

1.2 Els volums del PPU els Olivars més propers al barri de l'Olivar Gran hauran de tenir una alçada màxima de PB+2PP, per integrar-los més adequadament a les edificacions ja consolidades a aquest barri residencial.

1.3 Caldrà citar a l'article 31 de la normativa del PPU la zona d'habitatge unifamiliar (U).

1.4 S'haurà d'incorporar a l'article 7 de la normativa del PPU que, pel que fa al disseny de les xarxes d'aigua, clavegueram i drenatge, caldrà actuacions fora del sector que s'hauran incorporar al projecte d'urbanització.

-2 Manifestar que, d'acord amb els articles 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, serà requisit previ a la publicació del pla i condicionarà la seva eficàcia la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització. El promotor del pla disposarà d'un termini d'un any per acreditar la constitució d'aquesta garantia.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

13

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

SCUG/C0385/2009 / 039135 / G/3440266

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Digitally signed by CPISR-1 C Sonia
Bofarull Serrat
Date: 2018.02.20 09:12:35 CET

14

Per fer més àgil la interpretació del document a continuació es detalla a on es dona acompliment als punts recollits a l'informe anterior:

PUNTS 1.1 i 1.2 DE LA RESOLUCIÓ:

La proposta d'ordenació i zonificació s'ha ajustat als paràmetres que dicta la resolució:

- S'ha reduït el sostre total del sector en aplicar el coeficient d'edificabilitat brut a la superfície del mateix, descomptant el sòl de domini públic hidràulic.
- Els blocs més propers al barri de l'Olivar Gran s'han reduït en una planta, amb un total de PB+ 2PP.

PUNT 1.3 i 1.4 DE LA RESOLUCIÓ:

S'ha modificat la normativa amb la introducció de les següents esmenes:

- A l'article 31 s'ha citat la normativa d'habitatge unifamiliar (U).
- A l'article 7 s'ha afegit l'apartat 7, amb el contingut següent: "*pel que fa al disseny de les xarxes d'aigua, clavegueram i drenatge, caldrà actuacions fora del sector que s'hauran d'incorporar al projecte d'urbanització*".

MEMÒRIA INFORMATIVA

A.1. ANTECEDENTS.

En data 11 de febrer de 2010, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va resoldre suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector SUD-5 "Els Olivars", fins que mitjançant un text refós, s'incorporessin un seguit de prescripcions.

En data 30 de desembre de 2014, es presenta a l'Ajuntament de Figueres, el text refós del Pla parcial del sector SUD-5 "Els Olivars", document que incorpora l'esmena de totes les prescripcions contingudes en l'acord de la CTUG de 11 de febrer de 2010.

En data 2 de març de 2015, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Figueres, va donar conformitat al document de text refós presentat. Aquest document va ser exposat al públic i es van requerir nous informes sectorials.

Durant el termini d'exposició al públic no es va presentar cap al·legació.

En data 15 de maig de 2015 es rep informe amb esmenes de l'Ajuntament de Vilafant.

En data 29 de juliol de 2015 es rep informe favorable de Medi Ambient.

En data 15 de setembre de 2015 es rep informe favorable de la Direcció General de Comerç

En data 19 d'octubre de 2015 es rep informe favorable de Protecció civil.

En data 25 de novembre de 2015 es rep informe condicionat de l'Agència Catalana de l'Aigua.

En data 3 de febrer de 2016 es rep informe de l'empresa municipal de Figueres de Serveis SA, justificant la suficiència de recursos demanada a l'informe emès per l'ACA.

En data 26 de maig de 2016 es rep nou informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua.

En data 1 de juny de 2017 es presenta a l'Ajuntament de Figueres nou document text refós del Pla parcial del sector SUD-5 "Els Olivars", que incorpora les prescripcions dels informes sectorials.

En data 27 de juliol, els serveis tècnics municipals de l'Àrea de planejament i gestió urbanística van emetre informe mitjançant el qual es requereix que s'incorporin tot un seguit d'observacions al document presentat.

El present document de text refós del Pla parcial del sector SUD-5 "Els Olivars" incorpora totes les observacions indicades en el referit informe:

1. Pel que fa als antecedents (apartat A1 de la memòria) es modifica aquest apartat, iniciant-lo a partir de la data de l'informe de la CTUG i endreçant els tràmits cronològicament a partir d'aquesta data.
2. A l'apartat C1 i C3 de la memòria es suprimeix la referència a l'execució en dues fases de les obres d'urbanització.

3. En quant a l'article 7 de la normativa, s'ha modificat el número d'expedient que es fa constar a l'informe de l'ACA i es trasllladen a la normativa les condicions que s'hauran d'incorporar en el projecte d'urbanització, d'acord amb el referit informe.
   S'aclareix que l'avançament de les obres del pont sobre el reg Susana es refereixen a les obres d'infraestructura del Pla Especial dels regs Susana i Malpàs.
   En l'apartat c, s'ha suprimit la referència al grau d'impermeabilització dels espais lliures d'edificació.

4. A l'article 39 de la normativa, es determina que l'ús predominant és el residencial d'habitatge plurifamiliar, admetent-se l'ús d'oficina en totes les plantes sobre rasant i l'ús comercial, exclusivament en planta baixa. L'ús d'aparcament es permet exclusivament a les plantes soterrani. L'ús comercial se situa a la planta baixa de les unitats de zona Uz 3, 4, 5, 6, 7 i 8, repartit segons les superfícies que apareixen al quadre del l'article 35.

5. A l'article 43.4 de la normativa, es fa constar que, pel que fa a les places d'aparcament corresponents a l'ús comercial, es seguiran els paràmetres que estableix l'art.12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, (o normativa sectorial vigent que el substitueixi).

6. A l'article 19 de la normativa, es fa constar que els sòls que compten amb la doble qualificació 6a/4a podran compatibilitzar indistintament la seva destinació com a equipament públic amb la de serveis urbans per a la implantació i foment de sistemes d'energies renovables.

7. Pel que fa al punt de referència per aplicació de l'AMR, els articles 28 i 29 regulen la cota d'aplicació de l'AMR a partir de la cota de referència de la planta baixa, determinada al plànol O.04-Condicions de l'edificació. No obstant això, s'ha afegit un paràgraf a l'article 37 on es fa constar que en el referit plànol, s'estableix la cota de referència de la planta baixa per cada bloc, a partir de la qual s'aplicarà l'alçada màxima reguladora de l'edificació. La cara inferior del sostre de planta baixa, s'haurà de situar, com a mínim a 3.00 a comptar de la cota de referència de la planta baixa. El paviment de la planta baixa de cada bloc s'haurà de situar a la cota de referència establerta, o bé fins a 60 cms. per sota d'aquesta cota, com a màxim.

8. A l'article 50 es fa constar que els usos comercials quedaran situats sempre a les plantes baixes dels edificis residencials, amb accés directe des d'un espai d'ús públic. En concret s'ubicaran a les unitats de zona Uz3, Uz4, Uz5, Uz6, Uz7 i Uz8.

9. Al títol V de la normativa, s'ha suprimit la referència a l'execució per fases de les obres d'urbanització i s'estableix que les obres d'edificació s'iniciaran, com a màxim, en un any, no essent aquest termini executable per a la totalitat de les edificacions del sector.

10. S'ha modificat la nomenclatura de les zones UZVa i UZVb, que corresponen a les zones Uz11 i Uz12.

11. S'ha actualitzat el mapa de capacitat acústica, adaptat al mapa aprovat per la nova Ordenança Municipal reguladora del soroll i les vibracions de Figueres.

En data 6 de febrer de 2018, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va resoldre aprovar definitivament el Pla parcial del sector SUD-5 "Els Olivars", supeditant la publicació a l'aprovació d'un text refós, que incorpori quatre prescripcions, les quals han estat resoltes en el present document.

A.2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE TRAMITACIÓ.

a) Situació de l'àmbit en tramitació.

La delimitació del sector d'actuació correspon substancialment al determinat en la Modificació Puntual del P.G.O.U. de Figueres a l'àmbit del Pla Parcial CF5 "Els Olivars" que constitueix el marc de planejament general vigent en el moment de la redacció del present document.

La superfície de l'àmbit del sector proposada pel Pla Parcial és de 60.604,20 m²; la mateixa que la prevista en el planejament vigent de referència.

El sector es troba situat al nord oest del nucli de Figueres, limitant amb el terme municipal de Vilafant i el reg Susanna a ponent i la central hidroelèctrica, el sector de Fages de Climent i el Turó de l'Olivar Gran a llevant.

Segons la classificació del sòl, limita amb sòl urbà consolidat del Pla de Millora Urbana de la Central Hidroelèctrica al sud i a l'oest, i amb dos sectors classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable delimitat, al sud est, al sud oest i al nord.

La descripció gràfica de l'àmbit d'actuació s'ha dibuixat en el plànol d'informació I.03: "Topogràfic. Àmbit de l'actuació".

b) Reportatge fotogràfic de l'àmbit en tramitació.

Els Olivars. Central hidroelèctrica i sector Fages de Climent

Equipaments Fages de Climent

Vilafant i camins vora el Rec Susanna

Zona verda vora el Rec Susanna. Al fons el barri de l'Olivar Gran

Zona verda vora el Rec Susanna. Al fons central hidroelèctrica

Terme de Vilafant. Continuació Avinguda Maria Àngels Anglada

Carrer Josep Mª de Segarra

Zona Verda paral·lela al Rec Susanna

Carrer de l'Escriptor Pere Teixidor i barri Olivar Gran

Finca al Camí de Fages de Climent

Carrer de Víctor Rahola i barri Olivar Gran

Carrer de Víctor Rahola i barri Olivar Gran

Rec Susanna al límit sud del sector

Fons de llera del Rec Susanna

Finca vora el Rec Susanna

Avinguda Montserrat de Vayreda

c) Forma i usos del sòl.

El sector d'actuació presenta una forma de triangle trencat en la seva part est, on limita amb la central hidroelèctrica, i una forma més regular a la part oest, on s'adapta al canal del Rec Susanna. Al nord queda tallat per l'Av. de les Mèlies i al sud pel camí de Fages de Climent.

L'àrea de l'àmbit d'actuació no ha sofert pràcticament cap alteració artificial en la seva topografia i constitueix una plana en la seva meitat est amb un lleuger pendent a la part oest en la trobada amb el Rec Susanna.

Respecte a l'estat actual i els usos del sòl, grafiats en el plànol d'informació I.06, s'observa que les parts amb més pendent coincideixen amb l'àrea del Rec Susanna amb vegetació arbustiva fluvial. Aquesta àrea disposa d'una xarxa de camins rurals que enllaça el sòl urbà de la part sud del sector, ocupat per habitatges en filera, amb el sòl urbanitzable de la part nord del sector. Al límit sud-oest de l'àmbit hi ha hivernacles pertanyents a una finca amb un habitatge unifamiliar i un pou. Al sud del terreny, a l'acabament dels vial Carrer de l'Escriptor Pere Teixidor i Carrer de Josep Maria de Segarra, es situa una edificació unifamiliar amb jardí que disposa d'arbrat mediterrani i d'un pou. Al nord est, la part de la central hidroelèctrica incorporada al Pla Parcial, apareix com un terreny erm. La resta del terreny correspon a un espai agrícola abandonat, que actualment presenta un estat força degradat.

d) Morfologia de l'entorn.

Per tal d'estudiar amb detall la morfologia de l'entorn del sector d'actuació, s'ha realitzat un treball detallat dels sistemes i zones situades en el perímetre del mateix, que s'han dibuixat en el plànol d'informació I I.06, i del que destaquem els elements següents:

- Al nord, una zona d'equipaments (clau 6a) amb una escola bressol i actualment en desenvolupament de l'urbanització de l'Avinguda de les Mèlies i del carrer perpendicular Escriptor Pere Teixidor
- Al nord est, la central hidroelèctrica (clau 4c) dins de l'àmbit del PMU. A la Modificació Puntual s'havien incorporat 5.178,04 m², qualificant-se com a sòl urbanitzable d'ús residencial.
- A l'est, el sector residencial de Fages de Climent (clau 15FC i 18 FC) i l'Avinguda de Maria Àngels Anglada.
- A sud est, el sector d'equipaments de l'Olivar Gran (clau 6c), del qual es van incorporar 1.693,47 m² d'un sòl urbanitzable delimitat per poder relligar la trama viària prevista pel P.G.O.U.
- A sud tenen el seu acabament el carrer Víctor Rahola, el carrer de l'escriptor Pere Teixidor i el carrer de Josep Maria de Segarra. Finalitza també una barri residencial, urbanització L'Olivar gran, amb casetes en filera i jardins (clau 31 COG i clau 12).
- A l'oest l'àmbit limita amb el terme municipal de Vilafant a través del canal del Rec Susanna. La part sud oest hi ha un sòl urbanitzable programat, amb unes zones agrícoles d'hivernacles, i més enllà, en sòl urbà, les urbanitzacions Els aspres i Les closes d'en Clarà. A l'oest el vial que tindrà continuïtat a Figueres a través del sector Els Olivars, l'Avinguda de Maria Àngels Anglada i a la part nord-oest la zona residencial Camp dels Enginyers, i les unitats d'actuació Can Roure, Mas Bellmunt i Can Ferrer.

e) Infraestructures i serveis existents.

L'àmbit de referència està emmarcat per les infraestructures viàries següents:

- Al nord limita amb l'Avinguda de les Mèlies.
- A l'est torbem la central hidroelèctrica, l'acabament de l'Avinguda Maria Àngels Anglada i el camí de Fages de Climent que limita amb la zona d'equipaments de l'Olivar Gran.
- A sud limita amb el camí de Fages de Climent i finalitzen els carrers de Victor Rahola, Escriptor Pere Teixidor i Josep Maria de Segarra.
- A l'oest limita amb el rec Susanna que separa Figueres del terme municipal de Vilafant. Hi ha vinculada tota una xarxa de camins peatonals que creuen el rec connectant els dos municipis.

Les xarxes de serveis situats al sector i a la perifèria s'han dibuixat al plànol d'informació I.08 : "Infrastructures i serveis existents". Es destaquen les següents:

- La xarxa de distribució elèctrica. Una línea d'alta tensió creua el Sector des de la central hidroelèctrica fins a Vilafant, travessant el Rec Susanna. Diferents línies de mitja tensió connecten punts de l'àmbit; una d'elles travessa tot el sector des de la central fins a l'altre municipi.

- La xarxa de telefonia existent es situa al nord-oest de l'àmbit vorejant el Rec Susanna al municipi de Vilafant abastint la zona residencial Camp dels Enginyers, i al camí de Fages de Climent abastint la finca 7 situada al sud del sector.

- La xarxa d'aigua potable, se situa sota les voreres al viari de la zona urbana consolidada. Dins de l'àmbit hi ha dos pous, a les finques 7 i 8.

- La xarxa de recollida d'aigües pluvials, al nord del sector a l'Av. de les Mèlies, tot connectant amb el Rec Susanna, i a l'est als vials urbanitzats del sector Fages de Climent, Av. Maria Ànglada i al Carrer de Ponent.

- La xarxa de recollida d'aigües residuals, es disposa sota tots els carrers urbanitzats del perímetre de l'àmbit i vorejant el Rec Susanna al terme de Vilafant.

- La xarxa d'enllumenat públic dins el sector es pràcticament inexistent, però si que en disposen tot els vials urbanitzats del perímetre.

A.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT VIGENT.

El present Pla Parcial urbanístic es redacta i tramita en desenvolupament de la Modificació Puntual del Pla General d'ordenació urbana de Figueres, a l'àmbit del sector CF5 "Els Olivars" i del PMU de la central hidroelèctrica, aprovada inicialment en data 1 de març de 2007, definitivament el 3 de desembre de 2007, i donada conformitat al text refós en data 29 de desembre de 2008.

Aquest instrument de planejament va regularitzar el sector del Pla Parcial "Els Olivars" incorporant 4.748,39 m² d'un sòl no urbanitzable situat a l'oest del sector i 1.693,47 m² d'un sòl urbanitzable delimitat pertanyent al sector d'equipaments de l'Olivar gran. L'objectiu era relligar la trama viària prevista pel P.G.O.U. amb el terme municipal veí i amb la resta de la ciutat, i donar continuïtat al règim del sòl, ja que el sòl no urbanitzable limitava amb sòl

urbanitzable i urbà tant a Vilafant com a Figueres. S'incorporen també 5.129,13 m² del PMU de la Central Hidroelèctrica de Figueres canviant el seu règim de sòl i la qualificació de sòl urbà de sistemes tècnics a sòl urbanitzable d'ús residencial.

La Modificació Puntual es va tramitar segons:

- Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, actualment Dl 1/2010, de 3 d'agost, segons el text consolidat per la llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- P.G.O.U., aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 12 d'abril de 1983.
- Revisió del Programa d'actuació i modificació del P.G.O.U. en l'àmbit de Sòls Urbanitzables, Text refós aprovat definitivament per la C.U.G. el 18 de gener del 2001.
- Modificació Puntual del P.G.O.U. a l'àmbit de la Central Hidroelèctrica de Figueres aprovada definitivament per la C.T. U.G. el 3 de desembre del 2003.

La tramitació del present Pla Parcial urbanístic dóna tancament d'aquesta forma a l'ordenació i transformació urbana d'aquest sector de sol urbanitzable delimitat, així classificat segons la Modificació Puntual del P.G.O.U.

Simultàniament a la seva delimitació i classificació, la Modificació Puntual incrementa el nombre d'habitatges de manera proporcional a l'augment de la superfície de l'àmbit, mantenint l'edificabilitat bruta de 0,7 m²st/m²sòl, i fixa la reserva mínima d'habitatges de protecció, tant en règim general com de preu concertat.

També fixa un índex d'edificabilitat per a ús residencial mínim de 0,525 m²st/m²sòl i màxim de 0,63 m²st/m²sòl, i un índex d'edificabilitat brut per a ús comercial/terciari mínim de 0,07 m²st/m²sòl i màxim de 0,175 m²st/m²sòl.

La quantificació numèrica del sector CF5 Els Olivars, d'acord amb les determinacions de la Modificació Puntual de referència, s'ha transcrit en el quadre adjunt.

La documentació gràfica corresponent al Planejament Vigent s'ha adjuntat en el plànol d'informació I.5, en el que es transcriuen els plànols corresponents a la classificació i règim jurídic del sòl, i la divisió general del territori

Els paràmetres d'ordenació derivats de la "Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres al sector CF5 "Els Olivars" són els que segueixen:

Superfície total	**60.604,20 m²**		
Índex d'edificabilitat brut	**0,70 m²/m²**		
	Índex d'edificabilitat brut per a ús residencial: mínim de 0,525 m²/m² i màxim de 0,63 m²/m²		
	Índex d'edificabilitat brut per a ús comercial/terciari: mínim de 0,07 m²/m2 i màxim de 0,175 m²/m²		
Densitat màxima	**77 hab/ha**		
Habitatges de protecció pública	Es reserva per a **habitatges de protecció pública**, els mínims establerts per la legislació vigent (DL 1/2005 de la Llei d'Urbanisme). **Serà el Pla Parcial l'instrument de planejament que farà el còmput de la reserva d'habitatges de protecció pública en funció de la distribució real i efectiva dels sostres en la pròpia ordenació.**		
	HPO (Habitatges de Protecció Oficial) Reserva mínima: 20% sostre d'ús residencial Edificabilitat mínima HPO: 6.363,44 m2 Edificabilitat màxima HPO:7.636,13 m2 Nombre d'habitatges HPO màxim: 93 unitats.		
	HPC (Habitatges de Preu Concertat) Reserva mínima: 10% sostre d'ús residencial Edificabilitat mínima HPC: 3.181,72 m2 Edificabilitat màxima HPC:3.818,06 m2 Nombre d'habitatges HPC mínim: 46 unitats.		
Superfícies mínimes de cessions	Equipaments	8.484,59 m² de sòl	
	Espais lliures	10.431,98 m2 de sòl	
		8.484,59 m² 1.030,00 m² 917,39 m²	20 m²s/100 m²st 10 m²/habitatge Zona verda existent, clau 5c
	Vialitat	Màxim el 20% del total de la superfície de sòl destinada a sistemes generals en el sector	
Condicions d'ordenació	Superfície mínima de cessió serà de 55% L'aprofitament del sector s'ubicarà entre la prolongació del carrer Josep maria de Segarra i el terme de Vilafant. L'avinguda Maria Àngels Anglada haurà d'efectuar-se envoltada de vegetació. L'ordenació detallada de tipologia i volums s'harmonitzarà amb les edificacions i tipologies veïnes.		
Sistema d'actuació	Compensació bàsica		

L'ordenació del present pla parcial dóna compliment en tot moment a aquests paràmetres.

A.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

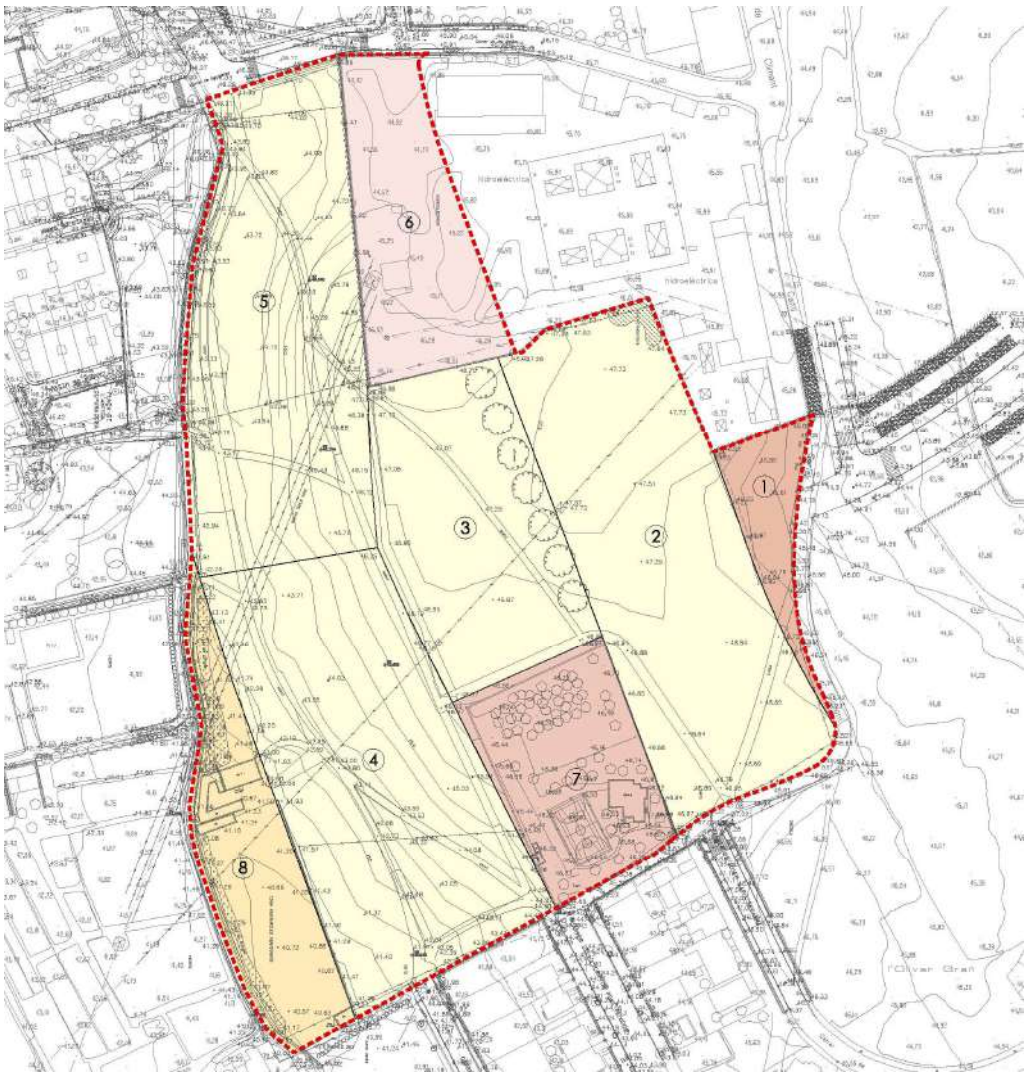
La propietat del sòl inclòs en l'àmbit del sector CF5 "Els Olivars", consta d'un conjunt de finques que es relacionen a continuació i que s'han grafiat en el plànol d'informació I.4: "Estructura de la propietat.Catastral".

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. QUADRE DE DRETS INICIALS.

Identificació de la finca	Propietari	Ref. cadastral	Superfície	%	Aportació total x propietari	
1	Pedro Romero Dalmau	28496-40	1.693,47 m²	2,79%	1.693,47 m²	2,79%
2	SAREB	28485-44	12.324,74 m²	20,34%	44.038,08 m²	72,67%
3	SAREB	28485-45	7.468,48 m²	12,32%		
4	SAREB	28485-22	12.729,77 m²	21,00%		
5	SAREB	28485-43	11.515,09 m²	19,00%		
6	Endesa Distribución Elèctrica S.L.	28496-41	5.178,01 m²	8,54%	5.178,01 m²	8,54%
7	Baldiri Guitart	28496-09	4.920,00 m²	8,12%	4.920,00 m²	8,12%
8	Artur Llobet Baró	28496-10	4.774,64 m²	7,88%	4.774,64 m²	7,88%
TOTAL			**60.604,20 m²**	**100,00%**	**60.604,20 m²**	**100,00%**

Les parcel·les més grans: 2, 3, 4 i 5, coincideixen amb finques que fins fa pocs dies han conservat el seu caràcter agrícola original, i corresponen al propietari majoritari, Terres i Projectes SLU. Aquestes parcel·les més la número 7, que conté un habitatge unifamiliar amb un jardí que l'envolta, pertanyien al sector del Pla Parcial originari, previ a la Modificació Puntual. El nou planejament va incorporar la parcel·la 6, provinent del PMU de la Central Hidroelèctrica, la parcel·la 8 amb ús agrícola i amb un habitatge unifamiliar, en origen sòl no urbanitzable, i la parcel·la 1, que pertanyia al sector d'equipaments Olivar Gran.

El quadre de drets inicials adjuntat a continuació aporta una relació ordinal de les finques de referència, el nom dels propietaris actuals, la seva superfície en m² i el tant per cent que representen en relació a la superfície total del sector:


1
2
3
4
5
6
7
8

MEMÒRIA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

B1. PROMOCIÓ. REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La formulació del present Pla Parcial Urbanístic es d'iniciativa privada i es tramita a iniciativa de SAREB (A-86602158) propietari que representa el 72,66 % de la totalitat de la superfície del sector "CF5 Els Olivars"

Dita companyia mercantil restarà representada per [redacted].

Les dades del promotor a efectes de notificacions són les següents:

SAREB

NIF A-86602158

Pg. de la Castellana núm. 89

28046 MADRID

B2. EL MARC LEGAL URBANÍSTIC

Normativa urbanística de directa aplicació

El marc legal d'aplicació directa el constitueixen:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat d'acord amb la llei 3/2012, de 22 de febrer.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Planejament urbanístic vigent

El marc del planejament vigent queda definit per:

- "Text Refós de la Modificació del Pla general en el sector urbanitzable CF5 i a l'àmbit del Pla de millora urbana de la central hidroelèctrica", al terme municipal de Figueres, aprovat definitivament el 5 de novembre de 2008 i publicat al DOGC a efectes de la seva executivitat el 29 de desembre de 2008.
- Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres. Aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió del 27 d'abril de 2005. Publicat íntegrament al DOGC, al núm. 4408, del dia 17 de juny de 2005

B.3. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.

L'objecte del present Pla Parcial Urbanístic del Sector CF5 "Els Olivars" a Figueres, que afecta a sòl urbanitzable, és el desenvolupament del planejament urbanístic general, contenint totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit d'actuació, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

L'ordenació del Pla Parcial es genera en base a una sèrie d'objectius i criteris d'interès públic i privat, fonamentant-se en les determinacions establertes a l'article 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010):

- La connexió viària entre Vilafant i Figueres. El desenvolupament del Pla Parcial suposarà l'obertura del vial Av. Maria Àngels Anglada que finalment connectarà els dos municipis i la continuació del vial C/ de l'Escriptor Pere Teixidor que relligarà el barris situats al nord del sector i al sud, on trobem la urbanització Olivar Gran. En definitiva, es pretén relligar la trama viària proposada al P.G.O.U. de Figueres, amb criteris de mobilitat sostenible, fent ús del transport públic i carrils bici.

- La reserva d'espais lliures per a zones verdes. S'urbanitzarà el Rec Susanna, amb l'objectiu d'evitar el risc d'innundació. A tot el llarg del canal es concentraran la major part de les cessions, es crearà una àrea de protecció hidrològica i una zona verda que funcionarà com a corredor natural, de manera que es potenciarà el caràcter peatonal i d'esbarjo que té a l'actualitat.
  En aquest sentit l'aprovació definitiva del Text Refós de Pla Especial Urbanístic dels Recs de Santa Susanna i Malpàs defineix a l'article 9 del punt 2.2.2. el que anomena "Àmbits Contributius de la infraestructura hidràulica dels recs Malpàs i Susanna" i són aquells sectors de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i aquells àmbits de sòl urbà no consolidat sotmesos a Planejament derivat en terme municipal de Figueres i Vilafant que en funció dels estudis, criteris i justificació econòmica expressada en la memòria de dit Pla especial han de participar econòmicament en el desenvolupament i execució de la referida infraestructura. El sector CF5 "Els Olivars" forma part d'aquest àmbits contributius.
- En conseqüència, i d'acord amb el que estableix l'article 10 de Pla Especial dels Recs Malpàs i Santa Susanna, pel sector CF5 "Els Olivars"es defineix una càrrega econòmica externa que ha d'afrontar en concepte de despeses d'urbanització externes, necessàries i imprescindibles per al desenvolupament del propi sector. Aquesta càrrega es fixa en 343.202,69€ (valor d'execució per contracte, IVA inclòs)

Sector "Els Olivars" Terme Municipal de Figueres. Contribució Rec Susanna 343.202,69 €

- La proposta d'una ordenació integrada i en coherència amb el teixit urbà existent. Per a aconseguir aquest objectiu es defineixen les següents directrius d'ordenació:
    - A l'Avinguda Maria Àngels Anglada, les edificacions es disposaran paral·leles a aquesta via, es mantindrà l'alineació dels volums ja edificats en el sector Fages de Climent Sud i es mantindrà l'amplada de la franja d'espais lliures prevista en el Pla Especial de l'Olivar i el Pla Parcial del sector Fages de Climent Sud.
    - A la banda sud est del sector es donarà continuïtat al Parc del Turó de l'Olivar Gran amb la cessió d'aquesta àrea com a zona verda, i que l'ajuntament podrà emprar per donar finalitat a l'actual parc urbà.
    - A les zones sud del sector on es disposin illes que donin cabuda a la situació d'aprofitament privat, es mantindrà la continuïtat de les franges d'edificacions ja consolidades en el barri de l'Olivar Gran, disposant agrupacions d'edificacions unifamiliars paral·leles als carrers perpendiculars a l'Avinguda Maria Àngels Anglada.
    - Els volums més propers al barri de l'Olivar Gran tindran alçades equivalents a la volumetria preexistent a la zona (PB + 2PP) per integrar-los més adequadament a les edificacions ja consolidades en aquest barri residencial.
- La reserva d'espais per a equipaments i dotacions de caràcter públic. Es disposen tres peces d'equipament, una al llarg de la part del Rec Susanna, i dues més a l'est del sector com final del Parc del Turó de l'Olivar Gran, que es vincularan amb les zones verdes adjacents.
- Resoldre la necessitat d'habitatge de la zona. L'àmbit és una zona aïllada que es correspon a un espai agrícola abandonat, envoltada de sòl urbà i urbanitzable. La construcció d'habitatge de nova implantació afavoreix l'aparició d'habitatge assequible, en concret d'un 20% d'habitatge de protecció oficial i un 10% d'habitatge de preu concertat, per tal que puguin accedir a un habitatge digne els col·lectius més desfavorits.
- L'actualització de les xarxes de serveis ambientals i estalvi de recursos energètics, establint una xarxa separativa de clavegueram, soterrant de la línea elèctrica i incorporant sistemes d'estalvi energètic en les properes edificacions.
- El manteniment i millora de la qualitat paisatgística del sector, integrant la futura ordenació en el conjunt urbà de Figueres i protegint i millorant els elements que donen identitat al territori, com per exemple, el Rec Susanna.

B.4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA. CRITERIS D'ORDENACIÓ.

El contingut bàsic del present Pla Parcial Urbanístic es concreta en la definició de l'ordenació del sector quant a condicions d'edificació, urbanització, distribució d'usos i aprofitament dins del marc d'ordenació general establert pel vigent Pla General d'Ordenació Urbana.

Els criteris de l'ordenació s'han fonamentat en les prescripcions establertes a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del dia 11 de febrer de 2010, en les determinacions establertes l'informe de sostenibilitat ambiental adjunt en aquesta memòria, les prescripcions de l'informe realitzat per l'Agència Catalana de l'Aigua i els paràmetres definits a "la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres als àmbits del Pla Parcial CF5 "Els Olivars i el Pla de Millora Urbana de la Central hidroelèctrica".

De manera més concreta, els criteris i objectius fonamentals de l'ordenació proposada són els següents:

a) La recuperació del Rec Susanna com a parc urbà i la continuïtat del Parc del Turó de l'Olivar Gran.

La urbanització del Rec Susanna és una operació fonamental pel barri dels Olivars, però també per la resta del terme de Figueres i de Vilafant, ja que com a eix natural que separa els dos municipis pot arribar a vertebrar tota una xarxa peatonal de connexió entre els dos municipis i les seves respectives zones verdes existents.

Representa la possibilitat de disposar d'un parc urbà obert i al servei de tothom, on poder passejar, trobar espais d'oci i lleure i ha de ser un element natural de comunicació amb la resta de la ciutat.

La continuïtat del Parc del Turó de l'Olivar Gran possibilita donar finalitat a aquest parc.

b) La connexió amb les àrees residencials veïnes.

De manera paral·lela a la transformació del Rec Susanna en zona verda, s'ha de produir una transformació urbana per garantir la connexió entre l'actual sector dels Olivars i la resta de la trama de la ciutat, i en concret dels barris limítrofs, com són Fages de Climent, la urbanització Olivar Gran i els equipaments de la zona nord.

c) La xarxa viària.

El disseny del traçat viari prioritza la connexió de Figueres amb Vilafant prevista en la Modificació Puntual de referència. Així doncs, es parteix d'aquest eix principal per organitzar

la resta del viari del sector. Es tracta de l'Avinguda de Maria Àngels Anglada que actualment finalitza al sector de Fages de Climent i no torna a reaparèixer fins a Vilafant.

Una altra premissa del Pla Parcial és l'execució d'un vial que travessi tot el sector de nord a sud, pres en consideració també a les determinacions de la Modificació del P.G.O.U., l'Avinguda Montserrat Vayreda, que a l'urbanització l'Olivar Gran duu el nom de Carrer de l'Escriptor Pere Teixidor. Resultant aquest el veritable eix vertebrador de l'ordenació del Pla Parcial, ja que l'edificació s'endreça a partir seu.
Es donarà continuïtat als vials que provenen de la urbanització l'Olivar gran, el carrer de Víctor Rahola i el carrer de Josep Maria de Segarra. Aquest últim esdevindrà vial peatonal en el seu últim tram a partir de la seva intersecció amb l'Avinguda Maria Àngels Anglada.

d) Integració dels equipaments i les zones verdes

El criteri sobre la localització dels equipaments i de les zones verdes es basa en dos objectius prioritaris:

- Completar les previsions de localització del PP Els Olivars, segons el que indica l'art. 65 del Decret Legislatiu 1/2010 i l'art 16 del Text Refós de les NN.UU. del P.G.O.U. de Figueres.

- Relacionar espaialment els equipaments amb les zones verdes i els recorregut peatonals. Els equipaments han de ser elements atraients per la gent externa al sector cap a les zones verdes i a l'inrevés. És el cas tant dels equipaments situats a l'oest, amb el Rec Susanna com el situat al sud est, amb el Parc del Turó de l'Olivar Gran.

e) L'ordenació de l'edificació. Criteris.

Els objectius fonamentals que recull l'ordenació proposada són:

- Afavorir unes tipologies en blocs plurifamiliars aïllats que permetin gran varietat d'habitatges, en les millors condicions d'assolellament, ventilació i vistes.

- Generar una ordenació integrada i en coherència amb el teixit urbà existent. Per a aconseguir aquest objectiu es defineixen les següents directrius d'ordenació:

    - A l'Avinguda Maria Àngels Anglada, les edificacions es disposaran paral·leles a aquesta via, es mantindrà l'alineació dels volums ja edificats en el sector Fages de Climent Sud i es mantindrà l'amplada de la franja d'espais lliures prevista en el Pla Especial de l'Olivar i el Pla Parcial del sector Fages de Climent Sud.

- A la banda sud est del sector es donarà continuïtat al Parc del Turó de l'Olivar Gran amb la cessió d'aquesta àrea com a zona verda, i que l'ajuntament podrà emprar per donar finalitat a l'actual parc urbà.

- A les zones sud del sector on es disposin illes que donin cabuda a la situació d'aprofitament privat, es mantindrà la continuïtat de les franges d'edificacions ja consolidades en el barri de l'Olivar Gran, disposant agrupacions d'edificacions unifamiliars alineades als carrers paral·lels a l'Avinguda Maria Àngels Anglada.

- Els volums més propers al barri de l'Olivar Gran tindran alçades equivalents a la volumetria preexistent a la zona (PB + 2PP) per integrar-los més adequadament a les edificacions ja consolidades en aquest barri residencial.

- Ordenar les parcel·les i els volums edificats de manera que, tot i tenir una composició unitària, puguin funcionar per separat en tots els aspectes funcionals i de gestió.

- Configurar illes amb espais enjardinats privats i/o mancomunats.

Els criteris emprats per l'avaluació de l'edificació són:

- **Adaptació a la topografia.**

Tot i que el terreny del sector no presenta uns grans desnivells, si que hi ha diferències entre la part nord i sud, i la zona del rec Susanna. L'edificació de les illes de la part nord, sobre l'Avinguda Maria Àngels Anglada, es disposen en plataformes amb només setanta-cinc centímetres de desnivell. A la part sud-oest de l'avinguda el desnivell és més important. En tots dos costats de l'Avinguda Maria Àngels Anglada la planta baixa de l'edificació serà d'ús comercial.

La zona verda del Rec Susanna mantindrà el pendent natural i aprofitarà la vialitat existent. Els equipaments vinculats es construiran formant terrasses per tal d'adaptar-se a la topografia.

- **Ordenació**

El blocs s'ordenen per illes, formant unitats de zona tal i com s'indica en el plànol d'ordenació O.03 "Parcel·lari".
Les unitats de Zona 1-2 i 3- 4 estan formades per 4 edificis en L de PB+4PP, que conformen dues illes obertes amb espais interiors privats, amb les edificacions alineades a l'Av. Montserrat Vayreda i separades al màxim de la central hidroelèctrica existent.

Les unitats de Zona 5-6 estan formades per dos edificis (un lineal i l'altre en forma de L) de PB+ 4PP alineats a l'Av. Montserrat Vayreda i a l'Avinguda Maria Àngels Anglada, respectivament. Aquests dos edificis conformen una illa oberta amb espais interiors privats en contacte amb la zona verda adjacent al reg Susanna.
Les unitats de zona 7-8 i, en part, la unitat de zona 10, estan formades per dos edificis en L de PB+4PP i PB+3PP, tots dos respectant les alineacions de l'Av. Montserrat Vayreda i l'Avinguda Maria Àngels Anglada. Aquests edificis conformen illes obertes amb espais interiors privats que dismnueixen l'alçada en una planta en la part sud, en la zona més propera a l'Olivar Gran.
Les unitats de zona 9-12 estan formades per fileres d'habitatges unifamiliars arrenglerats de, com a mínim, 3 unitats. Es tracta d'edificis de PB+2PP que, disposant-se en paral·lel als carrers Josep Maria de Segarra i Víctor Rahola, permeten una correcta adaptació de les noves edificacions amb la zona unifamiliar de l'Olivar Gran.
Les unitats de zona 10-11 estan formades per dos edificis en bloc lineal alineat a l'Av. Montserrat Vayreda, de PB+3PP, que conformen illes obertes amb espais interiors privats. Es tracta d'edificis de fronts i alçades molt controlades que permetin una correcta adaptació amb la zona unifamiliar de l'Olivar Gran.

- **Tamany dels volums.**

Les dimensions de l'edificació es poden comprovar al plànol d'ordenació O.04 "Condicions de l'edificació".
En general són edificis lineals de 42/24 metres de llargària per 12/14 metres de profunditat.
Les alçades van variant en funció de les condicions de l'entorn. Al sud del sector els edificis disposen de planta baixa i tres plantes pis, a la zona en continuïtat amb el barri de l'Olivar Gran per tal de no causar un fort impacte vers l'edificació consolidada d'aquest. Al sud-est i sud-oest, en paral·lel als carrers Josep Maria de Segarra i Víctor Rahola es disposen els habitatges unifamiliars arrenglerats de PB+2PP i que donen continuïtat amb les franges edificades.
A la part nord, entre el carrer Escriptor Pere Teixidor, i l'Avinguda Maria Àngels Anglada es situen fins a sis blocs de PB+4PP, conformant un total de tres illes obertes amb blocs de dimensions i alçades controlades.

- **Tipologies.**

Es persegueix que dins de l'àmbit del pla coexisteixin tipus edificatoris de naturalesa diversa, que possibiliten la implantació de models alternatius d'habitatges en coexistència amb les tipologies d'habitatges més tradicionals dels voltants.

Les tipologies dels edificis permeten diverses opcions: l'edifici amb dos nuclis i set habitatges per planta, l'edifici amb dos nuclis i sis habitatges per planta i l'edifici amb tres nuclis i set habitatges per planta. Existeix igualment la tipologia de volum unifamiliar arrenglerat.

Les plantes baixes del edificis disposen en la seva majoria d'ús residencial excepte els que fan façana a l'Avinguda Maria Àngels Anglada i a l'Av. Montserrat Vayreda que concentren l'ús comercial.

- **Usos**

L'ús de les edificacions serà prioritàriament residencial.

L'habitatge de protecció pública se situa en diverses localitzacions, per tal de generar mescla social, enriquint d'aquesta forma la proposta. L'habitatge concertat se situa en una de les illes centrals amb front a l'Avinguda Maria Àngels Anglada i a l'Av. Montserrat Vayreda, de manera que es mesclarà amb el lliures amb la idea de diversificar.

L'habitatge de protecció oficial es situarà distribuït en el sector, en tres blocs, situats en diverses unitats de projecte, a les unitats de zona Uz.1 i Uz.10.

El comerç es situa distribuït al llarg de les plantes baixes dels edificis que fan façana a l'Avinguda Maria Àngels Anglada i a l'Av. Montserrat Vayreda per tal de reforçar el caràcter urbà de la mateixa. (Uz.3, Uz.4, Uz.5, Uz.6, Uz.7 i Uz.8), per tal de garantir-ne el correcte funcionament i diversificar els usos.

Hi haurà aparcament a tots els soterranis, de manera que els edificis que pertanyen a la mateixa unitat de projecte compartiran accés.

- **Espais lliures privats.**

Són els que resulten de la no ocupació del sol per edificacions. Aquests espais, enjardinats o no, s'utilitzen bàsicament com a espais d'ús privat dels habitatges de planta baixa o comunitaris de tots els habitatges de la parcel·la.

Preserven la intimitat dels habitatges situats en planta baixa a la vegada que augmenten la seva qualitat.

Aquestes zones enjardinades podran contenir en la seva superfície petits elements destinats a instal·lacions, pèrgoles, els accessos als habitatges, les rampes d'accés a l'aparcament i les sortides d'emergència del mateix.

B5. Justificació de l'ordre VIV/561/2010 i Decret 344/2006. Condicions bàsiaues

La vialitat proposada en el present Pla Parcial Urbanístic dona acompliment amb els preceptes normatius recullits a l'ordre VIV/561/2010.

A l'annex V "Avanç d'obres d'urbanització" es detallen les pendents del viari proposat i que en tots els casos es troben per sota del 8%.

B.6. Sistemes.

El Pla Parcial Urbanístic proposa una ordenació equilibrada i coherent dels diferents espais de domini públic per a tot el Sector CF5 "Els Olivars": sistema viari, sistema de parcs i jardins urbans i sistema d'equipaments i dotacions del mateix.

En aquest sentit cal recordar que d'acord amb les determinacions del planejament vigent, Modificació Puntual del P.G.O.U. de Figueres als àmbits del Pla Parcial CF5 "Els Olivars" i del PMU de la Central hidroelèctrica, aquest document preveu l'obertura de l'Av. Maria Àngels Anglada i de l'Av. Montserrat Vayreda, i la quantificació numèrica de les zones verdes i els equipaments.

Tanmateix, la zonificació del sòl de cessió s'ha realitzat d'acord amb els criteris de protecció topogràfica i paisatgística determinants en l'informe medi ambiental, inclòs en l'apartat (G) de la present memòria.

Aquests sistemes s'han esgrafiat en els plànols d'ordenació: O.01 "Zonificació" i O.06 "Gestió del Pla. Cessions a l'Ajuntament de Figueres".

B.6.1 Sistema viari (clau 1a-1a3)

El viari proposat en el present Pla Parcial, recull les esmentades recomanacions del planejament vigent de referència, formalitzats en l'Avingunda Maria Àngels Anglada (que connectarà definitivament el municipi de Figueres amb el de Vilafant, tal i com estava previst en el P.G.O.U), i en l'Avinguda Montserrat Vayreda (que creua el sector en direcció nord-sud tot connectant les àrees residencials que voregen el límit de terme municipal). Aquests dos vials funcionen vertebradors a partir dels quals s'ordena el sector. En la seva intersecció, d'acord amb les recomanacions dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, s'ha situat una rotonda de 40 metres de diàmetre.

L'Avinguda Maria Àngels Anglada connecta amb Vilafant creuant el Rec Susanna amb un pont que permet un circuit peatonal i ciclista al llarg del canal.

L'Avinguda Montserrat Vayreda té una rasant gairebé sense desnivell en la seva part nord, mentre que sota l'Avinguda Maria Àngels Anglada el desnivell s'incrementa amb dos metres de diferència. Des d'aquest vial s'accedeix als aparcament de les illes que donen façana.

Paral·lel a l'Avinguda de Montserrat Vayreda es disposa el carrer de Víctor Rahola. Entre aquests últims dos vials hi ha un desnivell d'aproximadament tres metres.

El carrer Josep Maria de Segarra té un pendent molt suau a tota la seva longitud. És un vial rodat en el seu tram sud i fins a l'intersecció amb l'Avinguda de Maria Àngels Anglada i passa a ser peatonal des de d'aquesta intersecció fins al carrer de les Mèlies. En aquest vial donen façana els darreres dels blocs de les illes en "U", i és per on es produeixen els accessos peatonals als habitatges.

Els recorreguts peatonals principals transcorren per l'Avinguda Maria Àngels Anglada, el marge del Rec Susanna, la perllongació del carrer Josep Maria Segarra fins al carrer de les Mèlies i la passejada verda al límit sud de l'àmbit i el carrer 1.

L'avinguda Maria Àngels Anglada constitueix un gran passeig urbà amb arbrat a ambdós costats que connectarà el municipi de Figueres amb el de Vilafant. El Rec és actualment una zona en desús, tot i que molts veïns fan servir els camins existents per desplaçar-se o fer activitats esportives. Es tracta doncs, de potenciar aquest recorregut natural, millorant les condicions dels camins actuals i dels espais que els envolten per crear una zona d'esbarjo i de desplaçament pels vianants. Es proposa també una connexió peatonal amb Vilafant a través d'una passera que creui el rec. Els carrils bici recorreran també la zona del rec i l'Avinguda Maria Àngels Anglada.

Paral·lel a l'Avinguda Maria Àngels Anglada, i entre els carrers de l'escriptor Pere Teixidor i Josep Maria Segarra, es situa el carrer 1, un vial de trànsit rodat restringit, i de caràcter peatonal, amb un pendent molt suau. Aquest carrer permetrà la connexió entre les zones verdes situades a la part nord de l'àmbit.

La superfície total de sistema viari és de 18.344,20 m², que correspon al 30,27 %.

La representació detallada del sistema viari proposat en el Pla Parcial s'ha esgrafiat en la sèrie de plànols de l'avanç del projecte d'urbanització.

B.6.2 Parcs, Places i Jardins Urbans (clau 5a)

Els parcs i jardins urbans proposats en el present Pla Parcial, recullen les esmentades recomanacions del planejament vigent de referència, situant una reserva de terreny qualificat com a zona verda que ressegueix en tota la seva longitud la llera de l'actual Rec Susanna. La zona verda es pretén urbanitzar de manera que es mantingui el caràcter natural del rec, aprofitant els camins i l'arbrat existents.

Tal i com s'ha exposat anteriorment el sector CF5 " Els Olivars" assumirà com a càrrega externa econòmica externa en concepte de despeses d'urbanització del rec Susanna un total de 343.202,69€.

En la definició de la zona verda del Rec Susanna, s'ha prioritzat la connexió amb els espais lliures situats al perímetre de l'àmbit. A la part sud oest del sector, donarà continuïtat a una zona verda existent, d'urbanització escassa, paral·lela al rec i que fa de transició amb la zona residencial del barri de l'Olivar Gran. A l'oest es proposa connectar-ho amb la Plaça de l'antiga depuradora al davant de Mas Bellmunt al terme municipal de Vilafant. Al nord del sector el Rec Susanna finalitza en la trobada amb l'Avinguda de les Mèlies, en una zona d'equipaments.
Les masses arbrades més denses i la vegetació de ribera formarà part de la proposta mantenint la seva conservació (arbres: vern, àlber, freixe de fulla petita, om, saule, saulic, gatell, sarga, roure / arbusts: arç blanc, aloc, sanguinyol, vidalba, heura, saüc)

Les seves característiques topogràfiques suggereixen un tractament urbanitzador coherent amb les característiques naturals del territori. Es vol aprofitar del pendent natural dels marges del rec per generar una zona d'esbarjo amb visuals relaxades, conservant els camins i la vegetació existent. La dotació de dos equipaments públics situats a la banda nord i sud, paral·lels al rec; donarà més vitalitat i caràcter a un espai natural que en aquests últims anys ha quedat quasi com a un residu de la ciutat. L'activitat generada al llarg d'aquesta zona verda potenciarà l'ús d'aquesta àrea de lleure.

Una peça també fonamental de zona verda pel seu caràcter vertebrador i de continuïtat és la disposada al llarg de l'Avinguda Maria Àngels Anglada. Aquesta conforma un passeig per on discorrerà un carril bici, amb un arbrat potent d'acord amb la importància del vial que constitueix la connexió amb Vilafant. Com a passejada verda de caràcter secundari trobem la franja situada al sud del sector.

La situació del Parc de l'Olivar Gran fa que la peça d'espais lliures situada al sud-est del sector s'entengui com a ampliació i acabament del parc existent, complementat amb la inclusió d'una peça d'equipament adjacent

La superfície total del sistema de Parcs, Places i Jardins Urbans (clau 5c) és de 11.828,15 m², que correspon al 19,52 % del total del sector.

La superfície total de cessions a zones verdes és de 13.619,35 m², que correspon al 22,47 %, del total, inclosa la superfície corresponent al sistema hídric d'espais lliures (clau 5a).

B.6.3 Àrea de sistema hídric d'espais lliures (clau 5aH)

Per tal de protegir el fons de llera i els marges del Rec Susanna s'ha creat una àrea de protecció hidrològica, que correspon a la delimitació del sistema hídric d'espais lliures segons el Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs. En aquesta zona únicament es permet realitzar les obres d'urbanització necessàries però no es permet construir cap tipus d'edificació.

La superfície total destinada al sistema hídric és de 1.791,20 m², que correspon al 2,96 %. Aquesta superfície està definida per la delimitació de la Q10 al Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs.

Cal preveure que els acabats superficials de les zones lliures d'edificació, d'acord amb les prescripcions recollides al Text Refós del Pla Especials dels Recs Susanna i Malpàs , hauran de tenir un grau d'impermeabilització mitjà del 70%

Una de les principals recomanacions del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs és aplicar tècniques localitzades per millorar la gestió del sistema de drenatge des de l'origen de l'escorrentiu. Per a aconseguir-ho es proposar laminar els cabals punta des de l'origen de l'escorrentiu mitjançant tècniques de retenció, infiltració o detenció que s'haurien d'aplicar en totes i cadascuna de les unitats bàsiques d'edificació o sectors de planejament, en lloc d'haver d'aplicar actuacions en els punts en els que el sistema ja ha concentrat gran part de l'aigua procedent del drenatge urbà.

B.6.4 Equipaments Comunitaris i Dotacions (clau 6a)

El Pla Parcial proposa tres espais per als equipaments comunitaris i dotacions públiques del sector, tal i com preveuen el Pla Especial Parc d'equipaments "Els Olivars" i la Modificació

Puntual del PGOU de Figueres als àmbits del Pla Parcial CF5 "Els Olivars" i del PMU de la Central hidroelèctrica.

El primer, de superfície 4.064,01 m², se situa al sud de la central hidroelèctrica, a l'est del sector i preveu la doble qualificació 6a/4a per a serveis tècnics, de manera que es preveu la possibilitat d'ubicar instal·lacions per energies renovables.
El segon, de superfície 2.825,09 m², es situa al oest del sector, al sud de l'Avinguda Maria Àngels Anglada, vinculada a l'acabament del Parc de l'Olivar Gran.
La tercera peça d'equipament està situada en paral·lel al Rec Susanna donant façana al carrer Victor Rahola, amb una superfície de 2.036,76 m².

La superfície total de cessions pel sistema d'equipaments comunitaris i dotacions de nova creació i de caràcter local és de 8.925,86 m², que equival a un 14,73 % de la superfície del sector.

RESERVES DE SÒL PÚBLIC			
	Clau	Superfície	%
Sistema viari	**1a+1a3**	**18.344,20 m² sòl**	**30,27%**
Sistema hidràulic		**3.092,87 m² sòl**	**5,10%**
Sistema hidràulic. Zona fluvial	7a	1.301,67 m² sòl	
Sistema hídric (d'espais lliures)	5aH	1.791,20 m² sòl	
Sistema de parcs, places i jardins	**5a**	**11.828,15 m² sòl**	**19,52%**
	5a (1)	4.219,66 m² sòl	
	5a (2)	2.480,55 m² sòl	
	5a(3)	377,93 m² sòl	
	5a(4)	459,41 m² sòl	
	5a (5)	415,36 m² sòl	
	5a (6)	1.545,58 m² sòl	
	5a (7)	1.861,86 m² sòl	
	5a (8)	298,73 m² sòl	
	5a (9)	169,07 m² sòl	
Sistema d'equipaments	**6a**	**8.925,86 m² sòl**	**14,73%**
	6a/4a (1)	4.064,01 m² sòl	
	6a (2)	2.825,09 m² sòl	
	6a (3)	2.036,76 m² sòl	
Reserva de Sòl Públic		**42.191,08 m² sòl**	**69,62%**

RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC			
Sistema d'espais lliures (clau 5aH + 5a)	13.619,35 m² sòl		22,47%
Equipaments i dotacions (clau 6a)	8.925,86 m² sòl		14,73%
Vials (clau 1a+1a3)	18.344,20 m² sòl		30,27%
Sistema hídric. Zona fluvial (clau 7a)	1.301,67 m² sòl		2,15%
Reserva de Sòl Públic	**42.191,08 m² sòl**		**69,62%**

B.7. Zones.

D'acord amb les previsions del planejament vigent, on es pretén la integració en el conjunt urbà i l'adequació a la realitat urbanística actual i a les previsions futures del P.G.O.U. de Figueres, el present Pla Parcial proposa una ordenació de intensitat moderada d'edificació en el que es procurin adequats nivells de qualitat constructiva i de protecció paisatgística i ambiental, en coherència amb les tipologies edificatòries i a les qualitats medi ambientals del seu entorn immediat, descrites en l'informe de sostenibilitat ambiental de la Memòria.
L'edificació es desenvolupa segons definició volumètrica (clau 28), amb predomini de l'edificació en ordre obert, amb espais enjardinats annexos;
Els espais de domini privat que ocupen el sector s'ordenen atenent als criteris següents:

- Adequació de la topografia del lloc, en paral·lel a la vialitat projectada, per tal de garantir la seva correcta implantació amb el mínim moviment de terres possible.

- Utilització del model tipològic de blocs plurifamiliars i unifamiliars aïllats envoltat de jardins privats i mancomunats, en adequació a les directrius per al planejament urbanístic de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010 de 3 d'agost).

  Cal preveure que els acabats superficials de les zones lliures d'edificació, d'acord amb les prescripcions recollides al Text Refós del Pla Especials dels Recs Susanna i Malpàs , hauran de tenir un grau d'impermeabilització mitjà del 70%.

- Ordenació de l'edificació en base a unes normes reguladores que garanteixen la seva correcta implantació en la parcel·la. El Pla determina per a cada parcel·la la situació precisa de l'edificació establint la seva alineació obligatòria, l'envoltant màxima de l'edificació, l'alçada reguladora màxima, la cota de referència de la vialitat, la cota de replanteig de la planta baixa, els vols màxims dels diferents fronts edificables i la regulació dels espais no edificables de la parcel·la.

Les noves edificacions s'ordenen paral·leles a l'Avinguda Maria Àngels Anglada i a l'Avinguda Monserrat de Vayreda. Es genera així una tipologia d'illes obertes que es repeteixen, amb blocs en "L" que tanquen uns espais lliures d'ús privatiu.

A l'Avinguda Maria Àngels Anglada, les edificacions es disposaran paral·leles a aquesta via, es mantindrà l'alineació dels volums ja edificats en el sector Fages de Climent Sud i es mantindrà l'amplada de la franja d'espais lliures prevista en el Pla Especial de l'Olivar i el Pla Parcial del sector Fages de Climent Sud.

A la banda sud est del sector es donarà continuïtat al Parc del Turó de l'Olivar Gran amb la cessió d'aquesta àrea com a zona verda, i que l'ajuntament podrà emprar per donar finalitat a l'actual parc urbà.

A les zones sud del sector on es disposin illes que donin cabuda a la situació d'aprofitament privat, es mantindrà la continuïtat de les franges d'edificacions ja consolidades en el barri de l'Olivar Gran, disposant agrupacions d'edificacions unifamiliars paral·leles als carrers perpendiculars a l'Avinguda Maria Àngels Anglada.

Els volums més propers al barri de l'Olivar Gran tindran alçades equivalents a la volumetria preexistent a la zona (PB + 2PP) per integrar-los més adequadament a les edificacions ja consolidades en aquest barri residencial.

La ordenació queda detallada en el plànol O.02 "Ordenació proposada".

Les directrius bàsiques de l'ordenació donen acompliment a les determinacions de la Modificació del P.G.O.U. per aquest sector, redibuixant l'Avinguda Montserrat de Vayreda, que connectarà els extrems nord i sud del sector.

El tamany de les edificacions busca la transició entre el teixit de gra més petit de la urbanització l'Olivar Gran, al sud del sector, amb les tipologies de més dimensió del sector de Fages de Climent. Per garantir aquest efecte, es proposen uns edificis de menor alçada al sud dels sector que, augmenten en nombre de plantes com més al nord se situen. També s'ha previst una planta àtic que s'enretira de façana que ajuda i facilita més aquesta lectura fragmentada i discontinua en façana a l'Avinguda principal.

Les dimensions en planta i les alçades es poden comprovar al plànol o.04 "Condicions de l'edificació".

Les zones de domini privat del sector ocupen una superfície total de 19.041,55 m², és a dir, un 31,42% del total del sector.

El conjunt de criteris i determinacions proposats en el Pla, per l'ordenació del sòl d'aprofitament privat s'han esgrafiat en el conjunt de plànols d'ordenació.

RESERVES DE SÒL PRIVAT			
	Clau	Superfície	%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar Lliure	**28**	**10.899,58 m² sòl**	**17,98%**
	28 (1)	2.261,34 m² sòl	3,73%
	28 (2)	1.951,70 m² sòl	3,22%
	28 (3)	1.057,08 m² sòl	1,74%
	28 (4)	2.156,68 m² sòl	3,56%
	28 (5)	1.311,23 m² sòl	2,16%
	28 (6)	1.446,47 m² sòl	2,39%
	28 (7)	715,08 m² sòl	1,18%
Zona d'ordenació d'edificació aïllada Residencial unifamiliar aïllat o adossat	**U**	**2.828,72 m² sòl**	**4,67%**
	U (1)	1.562,90 m² sòl	2,58%
	U (2)	1.265,82 m² sòl	2,09%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPC	**28 HPC**	**1.625,56 m² sòl**	**2,68%**
	28 HPC	1.625,56 m² sòl	2,68%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPO	**28 HPO**	**3.059,26 m² sòl**	**5,05%**
	28 HPO (1)	1.757,36 m² sòl	2,90%
	28 HPO (2)	1.301,90 m² sòl	2,15%
TOTAL SÒL PRIVAT		**18.413,12 m² sòl**	**30,38%**

1.767,36 m2s
2.281,34 m2s
2.327,54 m2s
626,43 m2s
1.951,70 m2s
2.156,68 m2s
4.064,01 m2s
1.545,58 m2s
456,11 m2s
1.057,66 m2s
1.315,23 m2s
604,22 m2s
1.123,14 m2s
2.219,58 m2s
377,93 m2s
1.446,47 m2s
1.562,90 m2s
1.301,90 m2s
1.556,93 m2s
2.036,76 m2s
2.460,55 m2s
698,06 m2s
697,35 m2s
415,38 m2s
1.625,56 m2s
1.266,82 m2s
715,08 m2s
469,07 m2s
2.825,09 m2s
1.881,66 m2s
298,73 m2s
la Ratlla de Vilafant
l'Olivar Gran
les Closes d'en Clarà

B.8 ALTRES DISPOSICIONS.

Caldrà tenir en compte les recomanacions del Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs:

- Aplicar tècniques localitzades per millorar la gestió del sistema de drenatge des de l'origen de l'escorrentiu. Per a aconseguir-ho es proposa laminar els cabals punta des de l'origen de l'escorrentiu mitjançant tècniques de retenció, infiltració o detenció que s'haurien d'aplicar en totes i cadascuna de les unitats bàsiques d'edificació o sectors de planejament, en lloc d'haver d'aplicar actuacions en els punts en els que el sistema ja ha concentrat gran part de l'aigua procedent del drenatge urbà.
- Els acabats superficials de les zones lliures d'edificació hauran de tenir un grau d'impermeabilització mitjà del 70%.

Si en el transcurs de les obres d'execució derivades de la proposta del present PPU apareixen restes d'interès arqueològic o paleontològic s'estarà al que determina la legislació vigent sobre el patrimoni arqueològic i paleontològic.

B.9. AVANC DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

L'article 66.1.e) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, determina la necessitat d'aportar el pressupost de les obres i serveis del Pla Parcial Urbanístic.

Per tal de garantir que el pressupost de referència sigui el més real possible s'ha elaborat un document adjunt a *l'Annex V-Avanç d'obres d'Urbanització* que consta de Memòria i Plànols.

Aquest document no substitueix les determinacions de l'Article 65.2.e, atès que d'acord amb el mateix, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat del present Pla parcial urbanístic, mitjançant el corresponent Projecte d'Urbanització.

Aquest document aporta en l'apartat d'Annexes, els certificats en els que es garanteix tant la recollida d'aigües residuals per la xarxa de clavegueram com el subministrament d'aigua

potable a partir de les infraestructures existents, per la part de la companyia gestora del servei FISERSA.

Tanmateix, s'aportaran els càlculs i documents d'assessorament de les companyies d'electricitat (Fecsa - Endesa), gas natural i telefonia.

Aquest pressupost servirà de base per analitzar la viabilitat econòmica de la promoció, que es justifica en l'annex II del present document.

Pel que fa a la xarxa de sanejament, el projecte d'urbanització haurà de donar compliment a les prescripcions contingudes en els informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua en data 19 de novembre de 2015 i 19 de maig de 2016.

Pel que fa a l'electrificació exterior, el sector contribuirà en la part corresponent, al soterrament de la línia 132kV S.E. JUIA – S.E. FIGUERES i S.E. RENFE LLANÇA – S.E. FIGUERES entre el nou suport de conversió T.108 i S.E. FIGUERES.

Pel que fa a les connexions del sector, el projecte d'urbanització determinarà el detall de les mateixes, tant rodada com peatonal, dels espais lliures de l'àmbit amb els dos costats del Rec Susanna.

C. GESTIÓ DEL PLA

C1. DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ.

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'Article 66.1.g del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Així, per a dur a terme la gestió urbanística integrada del Pla Parcial de referència, es delimita un únic polígon d'actuació, que coincideix amb el delimitat per la Modificació Puntual del P.G.O.U. de Figueres a l'àmbit del PP CF5 "Els Olivars" i del PMU de la Central Hidroelèctrica. En aquest polígon els propietaris assumiran els costos i l'execució material de la total obra d'urbanització del sector, la càrrega externa derivada del Pla Especial dels Recs Susanna i Mal-pàs així com les corresponents cessions gratuïtes i obligatòries a favor de l'Ajuntament de Figueres:

- Els sòls qualificats de sistemes: viari, protecció hidrològica, parcs i jardins urbans, equipaments i dotacions públiques.
- Els sòls corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic, lliures de càrregues d'urbanització i ja urbanitzats.

El producte corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en aplicació dels articles 45,46 del Dl 1/2010, ha de formar part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, d'acord amb l'article 163 del referit Dl 1/2010.

El polígon d'actuació així delimitat, acompleix amb els requisits establerts en la legislació vigent d'aplicació, atès que per les seves dimensions i característiques pot assumir les cessions derivades del planejament que s'executa, fent possible la distribució equitativa dels beneficies i càrregues derivats de l'ordenació i de la urbanització del Pla, i té entitat suficient per poder justificar tècnica i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La delimitació poligonal coincideix amb el límit del sector d'actuació dibuixat en tots el plànols del Pla Parcial i de forma expressa en el plànol d'ordenació O.06: "Gestió del Pla".

C.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Segons l'ordenament urbanístic vigent, corresponent a la Modificació Puntual i al propi Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres, es determina com a sistema d'actuació, el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

D'aquesta forma, una vegada aprovat definitivament el Pla Parcial urbanístic, la junta de compensació provisional es transformarà en junta definitiva, a través de la tramitació dels estatuts i de les bases d'actuació corresponents i procedirà a redactar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

C.3 PLA D'ETAPES.

El present Pla parcial urbanístic preveu una etapa única d'execució de les obres d'urbanització.

El calendari proposat és el següent:

- Les obres d'urbanització hauran d'iniciar-se en un plaç no superior a 4 anys un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i es preveu una durada de les obres d'urbanització de 20 mesos.
- En el cas de l'habitatge de protecció oficial, de règim general i concertat, tal i com indica l'art. 83.2 apartat e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- El termini que s'estableix per a l'edificació consisteix en un any com a màxim per al seu inici des de la data d'acabament de la urbanització, i en un màxim de vuit anys per a la seva finalització des de la mateixa data de referència.
    - L'obligació d'edificar en un període màxim de vuit anys des de la data d'acabament de la urbanització no és d'aplicació en el cas de la finca propietat del sr. Guitart, és a dir, a les unitats de zona Uz.11 i Uz.12

L'explicació gràfica del conjunt de determinacions referents al Pla d'etapes, s'ha realitzat al plànol d'ordenació 0.6 " Gestió del Pla".

C.4 DETERMINACIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb l'article 45.1 a) i la disposició transitòria tercera del Text refós de la Llei d'urbanisme (Dl 1/2010), els propietaris del sòl urbanitzable delimitat del PP-CF5, tenen el deure de cedir gratuïtament a l'administració actuant (Ajuntament), el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues d'urbanització i ja urbanitzat. L'emplaçament dels sòls que es destinen a aquesta cessió es determinaran en el projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'article 57.3 del DL.1/2010, els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar el 20% del sostre residencial per habitatge protegit , tant en sòl urbà com en urbanitzable. Segons el mateix article, si el municipi té més de deu mil habitants, com és el cas de Figueres, també s'ha de preveure un 10 % de sostre residencial per habitatge concertat.

Els paràmetres edificatoris del Pla Parcial són els següents:

· sòl privat	:	18.413,12 m²
· sostre edificable màxim	:	41.511,00 m²
· sostre residencial	:	37.268,83 m²
· nº màxim d'habitatges	:	466 Hab

La reserva del 20 % per habitatges de protecció oficial de règim general serà:

· sostre edificable màxim	:	7.454,00 m²
· nº màxim d'habitatges	:	93 hab

La reserva del 10 % per habitatges de protecció oficial de preu concertats serà:

· sostre edificable màxim	:	3.727,00 m²
· nº màxim d'habitatges	:	47 hab

El producte corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en aplicació dels articles 44 i 45 del Dl 1/2010, ha de formar part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 163 del referit Dl 1/2010.

Pla Parcial Urbanístic CF5 "Els Olivars"			
PARÀMETRES URBANÍSTCS SEGONS PLA PARCIAL			
Superfície del Sector (m²)			**60.604,20 m² sòl**
Superfície del sector computable a efectes d'aplicació de l'IEB (m²)			**59.302,53 m² sòl**
Índex d' Edificabilitat bruta (m²st/ m²s)			0,70 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Residencial			0,63 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Comercial / Terciari			0,070 m²st/m²s
Sostre Total (m² st)			**41.511,83 m² st**
	Residencial		**37.268,83 m² st**
	Residencial de Renda Lliure		**26.087,73 m² st**
	Residencial de Protecció Oficial		**11.181,10 m² st**
	Comercial		**4.243,00 m² st**
Densitat bruta total (hab/Ha.)			**76,89hab/Ha.**
Habitatges totals			**466,00 hab**
	Habitatges lliures		326 hab
	Habitatges protegits		140 hab
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC			
Sistema d'espais lliures (clau 5aH + 5a)	13.619,35 m² sòl		22,47%
Equipaments i dotacions (clau 6a)	8.925,86 m² sòl		14,73%
Vials (clau 1a+1a3)	18.344,20 m² sòl		30,27%
Sistema hídric. Zona fluvial (clau 7a)	1.301,67 m² sòl		2,15%
Reserva de Sòl Públic	**42.191,08 m² sòl**		**69,62%**
SÒL APROFITAMENT PRIVAT			
Sòl aprofitament privat	**18.413,12 m² sòl**		**30,38%**
RESERVES DE SOSTRE PER A HABITATGE PÚBLIC PROTECCIÓ OFICIAL PLA PARCIAL			
Habitatge Protecció Oficial	7.454,21 m² sostre	93 hab	20,00%
Habitatge Preu Concertat	3.726,89 m² sostre	47 hab	10,00%
Total Sostre Habitatge Protecció Oficial		**7.454 m² sostre**	
Total Sostre Habitatge Preu Concertat		**3.727 m² sostre**	

C.5 Pla Parcial d'Iniciativa Privada . Iniciativa i col·laboració amb els particulars

D'acord amb l'article 101.1 del DL 1/2010, l'iniciativa privada pot formular plans parcials urbanístics, com és el cas del sector CF5 "Els Olivars".

Tanmateix, d'acord amb l'article 102 del DL 1/2010, aquests plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació especifica referida a:

a. L'estructura de la propietat del sòl afectat, aportada en l'apartat A.4 de la Memòria Informativa i al plànol d'informació I.04

b. La viabilitat econòmica de la promoció, justificada en l'apartat "Estudi Econòmic – Financer" de la Memòria.

c. Els compromisos que s'adquireixen, determinats en el present capítol de Gestió, apartat C.6.

d. Les garanties de compliment de les obligacions concretes, que s'han descrit en el present capítol de gestió, apartat C.6 i en el plànol d'ordenació o.06: "Gestió del Pla", en el que es determina de forma gràfica i numèrica la situació i la quantificació del sòls destinats a sistema i els corresponent al 10 % de l'Aprofitament Urbanístic mig, que serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Figueres.

D'acord amb l'article 102.3 del DL. 1/2010, la tramitació dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada tindrà en compte les especificacions següents:

a) Citació personal al tràmit d'informació pública a totes les persones propietàries dels terrenys compresos en el Pla.

b) Notificació individual a les persones propietàries de l'aprovació definitiva del mateix.

C.6 Compromisos.

D'acord amb el que disposa l'article 102.1.c) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 84.4 del seu Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, són compromisos de la propietat els següents:

1er) La formació de la Junta de compensació amb presentació dels estatuts i bases d'actuació una vegada delimitat el polígon, essent aquesta entitat urbanística col·laboradora la que s'haurà d'encarregar de l'execució integral del present planejament derivat

2on) La redacció i presentació a tràmit, a través de la Junta de compensació, del projecte de reparcel·lació, en el marc del qual formalitzar la cessió al Municipi de Figueres dels sòls destinats a sistemes així com a l'entrega o cessió del sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic, amb destí al patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, lliure de càrregues d'urbanització.

3er) La Junta de Compensació aporta el sòl de cessió obligatòria i executa les obres d'urbanització en la seva totalitat. L'assumpció del 10% dels costos d'urbanització que li pertocarien a l'ajuntament també anirà a càrrec dels propietaris.

5é) Els espais lliures privats de cada parcel·la es mantindran amb càrrec als propietaris de la mateixa, amb la constitució d'una comunitat de propietaris per cada illa, amb l'obligació del seu manteniment i conservació.

7é) Els costos d'urbanització externs al sector que li atribueix el Pla Especial del Recs Malpàs i Susana i que ascendeixen a 343.202,69 € (PEC IVA inclòs)

8é) Els costos d'urbanització referents al soterrament de la línia 132kV S.E. JUIA – S.E. FIGUERES i S.E. RENFE LLANÇA – S.E. FIGUERES entre el nou suport de conversió T.108 i S.E. FIGUERES, que ascendeixen a 1.635.100,58 € segons pressupost de la companyia subministradora.(aportat a *l'Annex V-Avanç d'obra d'urbanització*).

9é) Amb l'objectiu d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, previ a l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic els promotors constituiran una garantia equivalent al 12% del total del pressupost del projecte d'urbanització.

[redacted], Ajuntament de Figueres

en representació de:
SAREB

C.7 Càrregues d'urbanització

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització derivades de la urbanització del sistema d'espais lliures, el sistema viari i les indemnitzacions en cas d'existir-hi. És podrà constituir una Junta de Compensació per al polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint aquesta el cost de les obres d'Urbanització.

El sector haurà de costejar, i si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació i

reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de dita actuació o que, en el seu cas, hagin estat previstes en un Pla d'Infraestructures Municipal.

Es preveu un total de cost d'urbanització imputats al projecte de PEC de 6.074.779,53 €.

RESUM COST OBRES D'URBANITZACIÓ SECTOR CF5 "ELS OLIVARS" FIGUERES	
Superficie sector (m2):	*60.604 m² sòl*
Superficie sòl privat (m2):	*18.413 m² sòl*
Sostre edificable:	*41.511,83 m² st*
nº màxim habitatge:	*466 hab*
Superficie vialitat (m2):	*18.344,20 m² sòl*
Superficie zona verda i protecció (m2):	*13.619,35 m² sòl*

	COSTOS D'URBANITZACIÓ	PEM	PEC
1	VIALITAT I SERVEIS TÈCNICS	2.235.094,02 €	2.659.761,88 €
2	ZONES VERDES I PROTECCIÓ	423.289,40 €	503.714,38 €
3	COST D'URBANITZACIÓ REGS SUSANA I MALPÀS		343.202,69 €
4	SOTERRAMENT LÍNIA ELÈCTRICA FECSA-ENDESA		1.635.100,58 €
5	COST SANEJAMENT ACA		309.237,60 €
	Cost per habitatge segons PSARU 663,60€/hab	Total 466 habitatges	
6	ALTRES		529.583,40 €
	Total costos d'urbanització		***5.980.600,53 €***

	ALTRES DESPESES VINCULADES AL SECTOR	
A	Pressupost finançament transport públic (Total segons EAMG)	58.179,00 €
B	Pressupost creació tres noves parades de bus urbà (Total segons EAMG)	36.000,00 €
	Total altres despeses vinculades al sector	***94.179,00 €***

TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ IMPUTATS AL PROJECTE		***6.074.779,53 €***

A banda d'això, el promotor quedarà obligat a pagar la taxa en concepte d'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents o previstes en el document de planificació hidrològica corresponent. L'obligació d'aquest pagament s'adquireix en el moment d'informe per part de l'ACA del projecte d'urbanització, informe que inclourà la liquidació corresponent d'acord amb l'article 102 de la Llei 5/2017, de 28 de març.

C.8 Projecte de reparcel·lació.

Segons l'ordenament urbanístic vigent, corresponent a la Modificació Puntual i al propi Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres, es determina com a sistema d'actuació, el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

D. ACOMPLIMENT Art. 65.3 i 100.2 DL 1/2010, Art. 16 I 19 PGOU Figueres i la previsió PE d'equipament "Els Olivars" espais lliures

Acompliment Art. 65.3 del DL 1/2010

D'acord amb l'article 65.3 del DL 1/2010, en els sectors d'ús residencials, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10 % de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

Hem de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5 % de la superfície del sector.

Atès que la superfície de l'àmbit és de 60.604,20 m2 i que el sostre edificable és de 42.422,94 m², les reserves mínimes per a zones verdes i equipaments públics seran:

- zones verdes:
  - · 42.422,94 m² / 100 x 20 m² = 8.484,59 m²
  - · 10 % (60.604,20 m²) = 6.060,42 m²

- equipament:
  - · 42.422,94 m2 / 100 x 20 m² = 8.484,59 m²
  - · 5 % (60.604,20 m²) = 3.030,21 m²

Acompliment Art. 100.2 del DL 1/2010

Segons l'article 94.3 del DL 1/2005, quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments d'un mínim de 10 m² per cada nou habitatge.

El Pla Parcial pren com a planejament vigent de referència la Modificació Puntual del P.G.O.U. de referència, segons la qual hi havia un increment de 103 habitatges al sector CF5, de manera que:
466 habitatges – 363 habitatges = 103 habitatges nous
103 habitatges x 10 m² sòl verd i equip/hab. nou = 1.030 m² de cessió

Acompliment Art.16 i 19 del P.G.O.U. de Figueres

El P.G.O.U. de Figueres indica a l'article 16 "Sectors de desenvolupament i aprofitament mitjà" que els sistemes generals són determinats espaialment pel Pla Parcial, d'acord amb

les condicions de posició, forma i mesura que estableixen aquestes Normes i que la seva superfície la fixa el Pla General en un 10 % de la superfície de sòl comprès en el sector.

L'article 19 del P.G.O.U. "Determinació de sistemes en els plans parcials" diu que la superfície de les unitats de sistemes generals destinades a parcs, places o equipaments determinades pels plans parcials no pot ser inferior a 4.000 m². Segons aquests paràmetres:

60.604,20 m² sòl del sector x 10 % = 6.060,42 m² per SS.GG.

80 % 6.060,42 m² = 4.848,34 m² mínim destinat a zones verdes del 10% de SS.GG

Acompliment de la previsió del P.G.O.U. de Figueres en el PE d'equipaments "Els Olivars" del sistema d'espais lliures:

En el present Pla Parcial, es manté quantitativament la superfície de sòl corresponent a la clau 5c, ja existent, i definida al Pla General de Figueres com a part del sistema d'espais lliures del Pla Especial d'equipaments "Els Olivars", situat a l'est del sector.

En conclusió, s'han de considerar 917,39 m² de sòl per al sistema d'espais lliures, i per tant a cedir.

E. QUADRE RESUM

E.1 Quadre comparatiu planejament vigent (Modificació Puntual PGOU) / Pla Parcial Urbanístic

A continuació s'adjunten els paràmetres de la MP PGOU:

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres al sector CF5 "Els Olivars" PLANEJAMENT VIGENT		
PARÀMETRES URBANÍSITCS SEGONS MODIFICACIÓ		
Superfície del Sector (m²)		**60.604 m² sòl**
Índex d' Edificabilitat bruta (m²st/ m²s)		0,70 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Residencial	Mínim	0,525 m²st/m²s
	Màxim	0,630 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Comercial / Terciari	Mínim	0,070 m²st/m²s
	Màxim	0,175 m²st/m²s
Sostre Total (m² st)		**42.423,00 m² st**
Residencial	**Mínim**	**31.817,21 m² st**
	Màxim	**38.180,65 m² st**
Comercial/ Terciari	**Mínim**	**4.242,29 m² st**
	Màxim	**10.605,74 m² st**
Densitat bruta total (hab/Ha.)		**77,00hab/Ha.**
Habitatges totals		**466,00 hab**
Habitatge Renda Lliure		327 hab
Habitatge Protecció Pública		139 hab

RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC		
Parcs, places i jardins (mínim)	10.431,98 m² sòl	
Equipaments i dotacions (mínim)	8.484,59 m² sòl	
Vials (màxim)	6.666,46 m² sòl	20,00%
Reserva de Sòl Públic Mínim	**33.332,31 m² sòl**	**55,00%**

SÒL APROFITAMENT PRIVAT		
Sòl aprofitament privat	**27.271,89 m² sòl**	**45,00%**

RESERVES DE SOSTRE PER A HABITATGE PÚBLIC PROTECCIÓ OFICIAL MP				
Habitatge Protecció Oficial	**Mínima**	6.363,44 m² sostre	93 hab	20,00%
	Màxima	7.363,44 m² sostre		
Habitatge Preu Concertat	**Mínima**	3.181,72 m² sostre	46 hab	10,00%
	Màxima	3.818,06 m² sostre		
Total Sostre Habitatge Protecció Oficial	**Mínim 6,363,44m2st / Màxim 7.636,13 m2st**			

A continuació s'exposen els paràmetres del Pla Parcial Urbanístic:

Pla Parcial Urbanístic CF5 "Els Olivars"			
PARÀMETRES URBANÍSTCS SEGONS PLA PARCIAL			
Superfície del Sector (m²)			**60.604,20 m² sòl**
Superfície del sector computable a efectes d'aplicació de l'IEB (m²)			**59.302,53 m² sòl**
Índex d' Edificabilitat bruta (m²st/ m²s)			0,70 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Residencial			0,63 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Comercial / Terciari			0,070 m²st/m²s
Sostre Total (m² st)			**41.511,83 m² st**
	Residencial		**37.268,83 m² st**
	Residencial de Renda Lliure		**26.087,73 m² st**
	Residencial de Protecció Oficial		**11.181,10 m² st**
	Comercial		**4.243,00 m² st**
Densitat bruta total (hab/Ha.)			**76,89hab/Ha.**
Habitatges totals			**466,00 hab**
	Habitatges lliures		326 hab
	Habitatges protegits		140 hab
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC			
Sistema d'espais lliures (clau 5aH + 5a)	13.619,35 m² sòl		22,47%
Equipaments i dotacions (clau 6a)	8.925,86 m² sòl		14,73%
Vials (clau 1a+1a3)	18.344,20 m² sòl		30,27%
Sistema hídric. Zona fluvial (clau 7a)	1.301,67 m² sòl		2,15%
Reserva de Sòl Públic	**42.191,08 m² sòl**		**69,62%**
SÒL APROFITAMENT PRIVAT			
Sòl aprofitament privat	**18.413,12 m² sòl**		**30,38%**
RESERVES DE SOSTRE PER A HABITATGE PÚBLIC PROTECCIÓ OFICIAL PLA PARCIAL			
Habitatge Protecció Oficial	7.454,21 m² sostre	93 hab	20,00%
Habitatge Preu Concertat	3.726,89 m² sostre	47 hab	10,00%
Total Sostre Habitatge Protecció Oficial		**7.454 m² sostre**	
Total Sostre Habitatge Preu Concertat		**3.727 m² sostre**	

E.2 Quadre detall del Pla Parcial Urbanístic.

Pla Parcial Urbanístic CF5 "Els Olivars"	
PARÀMETRES URBANÍSTCS SEGONS PLA PARCIAL	
Superfície del Sector (m²)	**60.604,20 m² sòl**
Superfície del sector computable a efectes d'aplicació de l'IEB (m²)	**59.302,53 m² sòl**
Índex d' Edificabilitat bruta (m²st/ m²s)	0,70 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Residencial	0,63 m²st/m²s
Índex d'Edificabilitat brut Comercial / Terciari	0,070 m²st/m²s

RESERVES DE SÒL PÚBLIC			
	Clau	Superfície	%
Sistema viari	**1a+1a3**	**18.344,20 m² sòl**	**30,27%**
Sistema hidràulic		**3.092,87 m² sòl**	**5,10%**
Sistema hidràulic. Zona fluvial	7a	1.301,67 m² sòl	
Sistema hídric (d'espais lliures)	5aH	1.791,20 m² sòl	
Sistema de parcs, places i jardins	**5a**	**11.828,15 m² sòl**	**19,52%**
	5a (1)	4.219,66 m² sòl	
	5a (2)	2.480,55 m² sòl	
	5a(3)	377,93 m² sòl	
	5a(4)	459,41 m² sòl	
	5a (5)	415,36 m² sòl	
	5a (6)	1.545,58 m² sòl	
	5a (7)	1.861,86 m² sòl	
	5a (8)	298,73 m² sòl	
	5a (9)	169,07 m² sòl	
Sistema d'equipaments	**6a**	**8.925,86 m² sòl**	**14,73%**
	6a/4a (1)	4.064,01 m² sòl	
	6a (2)	2.825,09 m² sòl	
	6a (3)	2.036,76 m² sòl	
Reserva de Sòl Públic		**42.191,08 m² sòl**	**69,62%**

RESERVES DE SÒL PRIVAT			
	Clau	Superfície	%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar Lliure	**28**	**10.899,58 m² sòl**	**17,98%**
	28 (1)	2.261,34 m² sòl	3,73%
	28 (2)	1.951,70 m² sòl	3,22%
	28 (3)	1.057,08 m² sòl	1,74%
	28 (4)	2.156,68 m² sòl	3,56%
	28 (5)	1.311,23 m² sòl	2,16%
	28 (6)	1.446,47 m² sòl	2,39%
	28 (7)	715,08 m² sòl	1,18%
Zona d'ordenació d'edificació aïllada Residencial unifamiliar aïllat o adossat	**U**	**2.828,72 m² sòl**	**4,67%**
	U (1)	1.562,90 m² sòl	2,58%
	U (2)	1.265,82 m² sòl	2,09%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPC	**28 HPC**	**1.625,56 m² sòl**	**2,68%**
	28 HPC	1.625,56 m² sòl	2,68%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPO	**28 HPO**	**3.059,26 m² sòl**	**5,05%**
	28 HPO (1)	1.757,36 m² sòl	2,90%
	28 HPO (2)	1.301,90 m² sòl	2,15%
TOTAL SÒL PRIVAT		**18.413,12 m² sòl**	**30,38%**

E.3 Quadre detall d'aprofitament privat.

QUADRE DETALL SÒL APROFITAMENT PRIVAT											
Unitat de zona	Qualificació	Sòl (m2)	SOSTRE MÀXIM	Ús	Sostre (m2st)	Residencial Lliure		Residencial HPO		Residencial HPC	
						núm. hab.	Sostre (m2st)	núm. hab.	Sostre (m2st)	núm. hab.	Sostre (m2st)
Uz.1	28 HPO	1.757,36 m² sòl	5.305,00 m²st	Residencial	5.305,00 m²st			61 hab	5.305,00 m²st		
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.2	28	2.261,34 m² sòl	4.715,00 m²st	Residencial	4.715,00 m²st	65 hab	4.715,00 m²st				
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.3	28	1.951,70 m² sòl	4.880,00 m²st	Residencial	4.417,99 m²st	58 hab	4.417,99 m²st				
				Comercial en PB	462,01 m²st						
Uz.4	28	2.156,68 m² sòl	4.909,10 m²st	Residencial	4.025,32 m²st	52 hab	4.025,32 m²st				
				Comercial en PB	883,78 m²st						
Uz.5	28	1.057,08 m² sòl	2.675,00 m²st	Residencial	2.212,12 m²st	29 hab	2.212,12 m²st				
				Comercial en PB	462,88 m²st						
Uz,6	28	1.311,23 m² sòl	3.815,00 m²st	Residencial	3.128,17 m²st	41 hab	3.128,17 m²st				
				Comercial en PB	686,83 m²st						
Uz.7	28	1.446,47 m² sòl	4.005,40 m²st	Residencial	3.240,33 m²st	42 hab	3.240,33 m²st				
				Comercial en PB	765,07 m²st						
Uz.8	28HPC	1.625,56 m² sòl	4.709,32 m²st	Residencial	3.726,89 m²st					47 hab	3.726,89 m²st
				Comercial en PB	982,43 m²st						
Uz.9	U	1.562,90 m² sòl	1.895,40 m²st	Residencial	1.895,40 m²st	12 hab	1.895,40 m²st				
Uz.10	28HPO	1.301,90 m² sòl	2.149,21 m²st	Residencial	2.149,21 m²st			32 hab	2.149,21 m²st		
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.11	28	715,08 m² sòl	979,20 m²st	Residencial	979,20 m²st	17 hab	979,20 m²st				
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.12	U	1.265,82 m² sòl	1.474,20 m²st	Residencial	1.474,20 m²st	10 hab	1.474,20 m²st				
						Residencial Lliure		Residencial HPO		Residencial HPC	
TOTALS		18.413,12 m² sòl	41.511,83 m²st	Residencial	37.268,83 m²st	326 hab	26.087,73 m²st	93 hab	7.454,21 m²st	47 hab	3.726,89 m²st
				Comercial	4.243,00 m²st						

F. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 01.- ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic del sector CF5 "Els Olivars", d'acord amb els límits expressats als plànols de l'esmentat Pla Parcial.

Article 02.- NORMES DE REFERÈNCIA

1. Aquestes normes són complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres, pel qual, per tot el que no s'hi especifiqui, o en cas de dubte, s'estarà a la normativa de l'esmentat Pla General.

2. La legislació urbanística de referència és el DI 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 03.-ÀMBIT TEMPORAL

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat i mantindrà la vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva modificació, revisió o suspensió.

Article 04.-CONTINGUT

1. La documentació de què consta aquest Pla Parcial, s'ajusta a allò que disposa l'article 66.1 (DL-1/2010).

2. L'abast normatiu d'aquest Pla Parcial deriva del contingut dels següents documents:
   - Acord de la CTUG de data 11 de febrer de 2010 en relació a l'expedient del Pla Parcial del sector CF5 " Els Olivars".
   - A. MEMÒRIA INFORMATIVA
     - A1. Antecedents.
     - A2. Situació i àmbit del pla.
     - A.3 Informació Urbanística. Planejament vigent.
     - A.4 Estructura de la propietat
   - B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.
     - B1. Promoció, redacció i tramitació.

B.2 El marc legal i urbanístic.

B.3 Objectius i criteris del Pla Parcial Urbanístic.

B.4 Justificació de la solució adoptada. Criteris d'ordenació.

B.5 Justificació de l'ordre VIV/561/2010 i Decret 344/2006. Condicions bàsiques d'accessibilitat.

B.6 Sistemes

B.7 Zones

B.8 Altres disposicions.

- C. GESTIÓ DEL PLA.

C.1 Delimitació del Polígon d'Actuació.

C.2 Sistema d'actuació.

C.3 Pla d'etapes.

C.4 Determinació del 10% Aprofitament Urbanístic.

C.5 Pla Parcial iniciativa privada. Iniciativa i col·laboració amb els particulars.

C. 6 Compromisos.

C. 7 Càrregues d'urbanització.

C.8 Projecte de reparcel·lació.

- D. JUSTIFICACIÓ ACOMPLIMENT art. 65.3 i 100.2 DL 1/2010 I art. 16 I 19 DEL PGOU FIGUERES I LA PREVISIÓ D'AQUEST EN EL PLA ESPECIAL D'EQUIPAMENTS "ELS OLIVARS" DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

- E. QUADRES RESUM.

E.1. Quadre comparatiu planejament vigent (Modificació Puntual del PGOU)/Pla Parcial Urbanístic.

E.2 Quadre detall Pla Parcial Urbanístic.

E.3 Quadre detall Sòl d'aprofitament privat.

- D. NORMATIVA.

Títol Primer	Disposicions de caràcter general
Títol Segon	Règim Urbanístic del Sòl
Títol Tercer	Normes Particulars del Sols destinats a sistemes
Títol Quart	Normes particulars dels Sòls destinats a zones
Títol Cinquè	Gestió del Pla Parcial Urbanístic
Títol Sisè	Mesures de sostenibilitat ambiental
Títol Setè	Disposició transitòria

Títol Vuitè Disposició final

- E. PLÀNOLS.

  Plànols d'Informació

  Plànols d'Ordenació

- F. ANNEXES.
  - Annex I. Memòria social.
  - Annex II. Avaluació Econòmica financera
  - Annex III. Informe de Sostenibilitat Econòmica
  - Annex IV. Notes simples registrals
  - Annex V. Avanç de les obres d'urbanització
  - Annex VI. Informes sectorials i prescripcions derivades
  - Annex VII. Informe mediambiental
  - Annex VIII. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Article 05.-DESENVOLUPAMENT

Per al desenvolupament del present Pla Parcial es podran redactar Plans de Millora Urbana, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i les del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres.

Article 06.-ESTUDIS D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

1. Podran redactar-se estudis d'ordenació volumètrica sotmesos a llicència municipal d'acord amb el que indica l'art. 251 i 252 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb l'exclusiva finalitat de:

   a) Reajustar d'alineacions i rasants.

   b) Concretar l'ordenació de volums.

2. En general, aquests estudis hauran de respectar les alineacions de l'edificació que regula els plànols d'ordenació i, en el cas que calgui introduir modificacions a l'ordenació projectada per aquest Pla Parcial, aquestes hauran de justificar-se per una millor integració paisatgística de la intervenció que es proposi.

   Els àmbits mínims per a la seva delimitació seran les següents agrupacions d'unitats de zona:

   1.- Uz.1, Uz.2

   2.- Uz.3, Uz.4

3.- Uz.5, Uz.6,

4.- Uz.7,

5.- Uz..8,

6.- Uz.9,

7.- Uz.10

8.- Uz.11

En cap cas podran modificar l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges assignats a cada unitat de zona.

Article 07.-PROJECTE D'URBANITZACIÓ. REQUERIMENTS I OBLIGACIONS A CÀRREC DE LA PROPIETAT

1. El Projecte d'urbanització que haurà de redactar-se per desenvolupar aquest Pla parcial serà únic per a tot el seu àmbit i s'ajustarà al que disposa l'article 72 del DL-1/2010, i d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

2. El Projecte d'urbanització s'atendrà a les prescripcions donades en l'informe de l'Agència Catalana de l'aigua (expedient UDPH2015001201).
   El projecte d'urbanització haurà de donar compliment a les següents prescripcions:

   A. Caldrà estudiar la xarxa de drenatge d'aigües pluvials del sector, que es dimensionarà pel cabal corresponent a una pluja de 10 anys de període de retorn.

   B. Abans de la sortida de les aigües plujanes al medi, s'incorporaran dispositius per a la retenció dels contaminants, especialment carburants i olis, així com a plàstics i papers, per evitar l'impacte ambiental que suposaria l'abocament directe de les aigües d'escorrentiu dels vials.

   C. Les sortides a les lleres dels col·lectors de pluvials es dissenyaran de tal forma que cap element de l'obra de fàbrica sobresurti del talús de la llera per evitar alteracions del flux d'aigua pels cabals de riada i fenòmens d'erosió localitzada, i quedaran integrades en el marge amb un mantell d'escullera a cada costat que es prolongarà amb una sabata soterrada al fons de la llera.

   D. S'haurà de justificar documentalment (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores dels servis urbanístics corresponents) sobre la suficiència dels

recursos d'aigua (amb referència al títol concessionari pel seu aprofitament) actualment disponibles en el sistema d'abastament municipal per a atendre les demandes dels sectors, així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit, si calen, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins dels corresponents programes d'urbanització, relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per a mantenir les condicions tècniques de servei reglamentàriament exigibles en els dues xarxes.

El document farà referència a la formula i les garanties financeres per l'execució d'aquestes obres complementàries de les d'urbanització, sigui directament pel promotor o d'acord amb e que es puguin formalitzar entre aquest, les entitats titulars de les infraestructures respectives i l'ajuntament.

E. Atès el grau de saturació de l'EDAR del sistema de sanejament en alta de Figueres i les previsions d'actuació del PSARU, es pot admetre la connexió al sistema de la xarxa d'aigües residuals del nou sector urbanitzable residencial. El promotor de les obres d'urbanització haurà de satisfer a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'import de la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, d'acord i en la forma que estableixi la legislació vigent aplicable.

F. Les obres d'urbanització hauran d'estar coordinades amb les obres de la resta de sectors urbanitzables de la conca i les del projecte d'infraestructures hidràuliques previstes en el Pla Especial Urbanístic dels recs Susana i Malpàs.

G. D'acord amb el conveni subscrit per l'ACA i els ajuntaments de Figueres i Vilafant, en data 18 d'octubre de 2006, aquests ajuntaments es comprometen a no posar en funcionament i a no recepcionar les obres d'urbanització dels sectors afectats del tram superior, fins que no estiguin finalitzades les obres d'endegament del rec Susana, aigües vall del sector corresponent i d'acord amb el que estableixi el Pla Especial esmentat.

H. L'inici de les obres d'urbanització està condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor aportant el corresponent projecte executiu d'urbanització adaptat a les prescripcions anteriors.

3. La urbanització de l'esmentat Rec Susanna es desenvoluparà segons els condicionants del Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs i, en tot cas, haurà de preveure les solucions més adients al caràcter d'espai lliure. L'obra del pont sobre el rec al pas per l'àmbit del sector s'avançarà a totes les obres d'adequació d'aquesta zona verda, en el

marc del desenvolupament de les obres d'infraestructures del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs. Caldrà resoldre també el lliurament amb el seu entorn més proper, en especial amb l'equipament públic situat a l'Avinguda Montserrat de Vayreda.

a) En aquest sentit l'aprovació definitiva del Text Refós de Pla Especial Urbanístic dels Recs de Santa Susanna i Malpàs defineix a l'article 9 del punt 2.2.2. el que anomena "Àmbits Contributius de la infraestructura hidràulica dels recs Malpàs i Susanna" i són aquells sectors de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i aquells àmbits de sòl urbà no consolidat sotmesos a Planejament derivat en terme municipal de Figueres i Vilafant que en funció dels estudis, criteris i justificació econòmica expressada en la memòria de dit Pla especial han de participar econòmicament en el desenvolupament i execució de la referida infraestructura. El sector CF5 "Els Olivars" forma part d'aquest àmbits contributius.

b) En conseqüència, i d'acord amb el que estableix l'article 10 de Pla Especial dels Recs Malpàs i Santa Susanna, pel sector CF5 "Els Olivars" es defineix una càrrega econòmica externa que ha d'afrontar en concepte de despeses d'urbanització externes, necessàries i imprescindibles per al desenvolupament del propi sector. Aquesta càrrega es fixa en 343.202,69€ (valor d'execució per contracte, IVA inclòs)

c) Una de les principals recomanacions del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs és aplicar tècniques localitzades per millorar la gestió del sistema de drenatge des de l'origen de l'escorrentiu. Per a aconseguir-ho es proposar laminar els cabals punta des de l'origen de l'escorrentiu mitjançant tècniques de retenció, infiltració o detenció que s'haurien d'aplicar en totes i cadascuna de les unitats bàsiques d'edificació o sectors de planejament, en lloc d'haver d'aplicar actuacions en els punts en els que el sistema ja ha concentrat gran part de l'aigua procedent del drenatge urbà.

4. D'acord amb l'informe mediambiental i l'estudi d'inundabiliat per al Rec Susanna, en la futura urbanització del rec i de les zones peatonal del sector, caldrà mantenir la permeabilitat del terreny natural, bé modificant-lo mínimament, bé amb un tractament d'acabats tous que garanteixin el drenatge del mateix.

5. Aquest projecte es contempla en el pla d'etapes del Pla Parcial.

6. Si en el transcurs de les obres d'execució derivades de la proposta del present PPU apareixen restes d'interès arqueològic o paleontològic s'estarà al que determina la legislació vigent sobre el patrimoni arqueològic i paleontològic.

7. Pel que fa al disseny de les xarxes d'aigua, clavegueram i drenatge, caldrà actuacions fora del sector que s'hauran d'incorporar al projecte d'urbanització.

Article 08.-PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ

1. El parcel·lari dibuixat en el plànol d'ordenació O.03: "Parcel·lari" és indicatiu i només es refereix a les unitats de zona.

2. Mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació es podran adjudicar parcel·les sempre i quan compleixin amb les condicions mínimes de parcel·lació que s'estableixi a cada zona.

Article 09.-MODIFICACIONS

1. Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions del Pla General D'Ordenació Urbana de Figueres i s'ajustaran al que prescriuen els articles 99 i 100 del DL 1/2010.

2. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants, efectuats mitjançant estudis d'ordenació volumètrica, que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en mes o menys un 5%, que en cap cas podran ser ajustos entre sòl públic i privat, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats pel Pla Parcial.

TÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 10.-QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla Parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres per al sector CF5 " Els Olivars" .

Article 11.-SISTEMES

1. Són els terrenys que, en virtut del l'article 34 del DL 1/2005, es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de la població i constitueixen l'estructura orgànica de sector.

2. El Pla Parcial defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament al plànol d'ordenació O.1 "Zonificació."

RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC			
Sistema d'espais lliures (clau 5aH + 5a)	13.619,35 m² sòl		22,47%
Equipaments i dotacions (clau 6a)	8.925,86 m² sòl		14,73%
Vials (clau 1a+1a3)	18.344,20 m² sòl		30,27%
Sistema hídric. Zona fluvial (clau 7a)	1.301,67 m² sòl		2,15%
Reserva de Sòl Públic	**42.191,08 m² sòl**		**69,62%**

RESERVES DE SÒL PÚBLIC			
	Clau	Superfície	%
Sistema viari	**1a+1a3**	**18.344,20 m² sòl**	**30,27%**
Sistema hidràulic		**3.092,87 m² sòl**	**5,10%**
Sistema hidràulic. Zona fluvial	7a	1.301,67 m² sòl	
Sistema hídric (d'espais lliures)	5aH	1.791,20 m² sòl	
Sistema de parcs, places i jardins	**5a**	**11.828,15 m² sòl**	**19,52%**
	5a (1)	4.219,66 m² sòl	
	5a (2)	2.480,55 m² sòl	
	5a(3)	377,93 m² sòl	
	5a(4)	459,41 m² sòl	
	5a (5)	415,36 m² sòl	
	5a (6)	1.545,58 m² sòl	
	5a (7)	1.861,86 m² sòl	
	5a (8)	298,73 m² sòl	
	5a (9)	169,07 m² sòl	
Sistema d'equipaments	**6a**	**8.925,86 m² sòl**	**14,73%**
	6a/4a (1)	4.064,01 m² sòl	
	6a (2)	2.825,09 m² sòl	
	6a (3)	2.036,76 m² sòl	
Reserva de Sòl Públic		**42.191,08 m² sòl**	**69,62%**

3. La totalitat dels sòls destinats a sistemes que es localitzen gràficament al plànols d'ordenació O.06 "Gestió del Pla", seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Figueres, degudament urbanitzats.

Article 12.-ZONES

1. Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del present Pla Parcial.

2. El Pla Parcial defineix quatre zones que es localitzen gràficament al plànol d'ordenació O.01 "Zonificació":

RESERVES DE SÒL PRIVAT			
	Clau	Superfície	%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar Lliure	**28**	**10.899,58 m² sòl**	**17,98%**
	28 (1)	2.261,34 m² sòl	3,73%
	28 (2)	1.951,70 m² sòl	3,22%
	28 (3)	1.057,08 m² sòl	1,74%
	28 (4)	2.156,68 m² sòl	3,56%
	28 (5)	1.311,23 m² sòl	2,16%
	28 (6)	1.446,47 m² sòl	2,39%
	28 (7)	715,08 m² sòl	1,18%
Zona d'ordenació d'edificació aïllada Residencial unifamiliar aïllat o adossat	**U**	**2.828,72 m² sòl**	**4,67%**
	U (1)	1.562,90 m² sòl	2,58%
	U (2)	1.265,82 m² sòl	2,09%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPC	**28 HPC**	**1.625,56 m² sòl**	**2,68%**
	28 HPC	1.625,56 m² sòl	2,68%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPO	**28 HPO**	**3.059,26 m² sòl**	**5,05%**
	28 HPO (1)	1.757,36 m² sòl	2,90%
	28 HPO (2)	1.301,90 m² sòl	2,15%
TOTAL SÒL PRIVAT		**18.413,12 m² sòl**	**30,38%**

TÍTOL TERCER: NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES

CAPÍTOL I. SISTEMA VIARI (clau 1a – 1a3)

Article 13.-DEFINICIÓ I ÚS

1. El sistema viari local inclou aquell sòl d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants. És en el que es realitza les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, il·luminació i pas de les xarxes de servei. Es destina una superfície total destinada a sistema viari de 18.344,20 m^2.

2. La xarxa viària que defineix aquest Pla Parcial està constituïda per les vies que fixa el plànol d'ordenació O.01 " Zonificació", amb el traçat i les alineacions i rasants que figuren als plànols que fan referència a la xarxa viària dels sector: O.05-"Vialitat", que determinen el seu replanteig, els perfils longitudinals i transversals i les seccions tipus de la vialitat.

Article 14.-NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

S'aplicaran com a normes generals tot allò que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres per al Sistema Viari.

Per als vials preferentment per trànsit de vianants (clau 1a3), serà d'aplicació el que determina l'article 29.7 del PGOU.

CAPÍTOL II. SISTEMA HIDROLÒGIC

Article 15.-DEFINICIÓ I ÚS

A. SISTEMA HIDRÀULIC. ZONA FLUVIAL (clau 7a)

1. Comprèn el sòl d'ús i domini públic corresponent a la zona fluvial com a part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. La seva regulació s'efectua a través de la legislació sectorial corresponent.

   En aquests sòls no s'admet cap ús llevat dels previstos per la legislació aplicable. Seran d'aplicació les determinacions de l'article 31bis de la normativa urbanística del PGOU.

2. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació O.1 " Zonificació". Es destina una superfície total per a sistema hidràulic-zona fluvial de 1.301,67 m² de sòl.

B. SISTEMA HÍDRIC D'ESPAIS LLIURES (clau 5aH)

1. Comprèn el sòl d'ús i domini públic corresponent a la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2. Són d'aplicació els mateixos paràmetres que per al sistema de clau 5a amb les limitacions següents:

   En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

   Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

   a. Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.

   b. Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.

   c. Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.

   d. L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.

   e. La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

   f. Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

3. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació O.1 " Zonificació". Es destina una superfície total per a sistema hídric d'espais lliures de 1.791,20 m² de sòl.

Article 16.-NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Per a tot allò que no especifiquin aquestes normes s'aplicarà el que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres per al Sistema d'àrees de protecció o servitud.

CAPÍTOL III. SISTEMA DE PARCS, PLACES I JARDINS (clau 5a)

Article 17.-DEFINICIÓ I ÚS

1. Comprèn el sòl d'ús i domini públic lliure d'edificació corresponent a parcs, places i jardins, destinats al lleure i descans de la població.

2. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació o.01 " Zonificació". Es destina una superfície total per a sistema de protecció hidrològica de 11.828,15 m^2.

3. A les àrees de parcs i jardins urbans només s'admeten els usos públics de lleure i descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.

Article 18.-NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Per a tot allò que no especifiquin aquestes normes s'aplicarà el que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres per al Sistema de parcs, places i jardins.

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENT I DOTACIONS (clau 6a)

Article 19.-DEFINICIÓ I ÚS

1. Compren els sòls destinats a equipaments i dotacions públiques d'acord amb les delimitacions del present pla parcial.

2. Admet exclusivament l'ús social i cultural i les activitats derivades del mateix, admetent-se els usos esportius i recreatius.

3. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació O.01: " Zonificació".

Els sòls que compten amb la doble qualificació 6a/4a podran compatibilitzar indistintament la seva destinació com a equipament públic amb la de serveis urbans per a la implantació i foment de sistemes d'energies renovables.

Article 20.-NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Per a tot allò que no especifiquen aquestes normes, s'estarà al que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres per al Sistema d'Equipaments i Dotacions.

TÍTOL QUART: NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONES

CAPÍTOL I. DETERMINACIONS COMUNES A TOTES LES ZONES

Article 21.-NORMA GENERAL

1. Els conceptes utilitzats en la definició i descripció de les ordenances particularitzades d'edificació i altres circumstàncies relatives als sòl amb aprofitament urbanístic privat són els definits al Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres, a més de les precisions introduïdes per les presents ordenances particulars.

2. La delimitació d'aquests sòls s'efectua als plànols d'ordenació O.01; " Zonificació".

Article 22.-CONDICIONS GENERALS DE PARCEL·LACIÓ. UNITAT DE ZONA

1. El plànol de projecte O.03 "Parcel·lari", defineix les diferents unitats de zona que estableix el present Pla Parcial. Les unitats de zona seran divisibles sempre i quan es compleixi les condicions mínimes de parcel·lació que s'estableixi a cada zona.

2. La quantificació numèrica de les diferents unitats de zona es descriuen als quadres resum de l'Apartat E de la Memòria del present Pla parcial.

3. Els projectes que obtinguin llicències d'obres constituiran, pel que fa a les edificacions a les que s'hi refereixin, unitats mínimes de projecte. Les ampliacions, modificacions i/o alteracions de les edificacions resultants de dites llicències s'hauran de referir obligatòriament a la totalitat de la unitat mínima de projecte constituïda.

Article 23.-TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Els sòls d'aquest Pla Parcial que resultin edificables es regularan mitjançant l'ordenació de l'edificació per definició volumètrica, que correspon a les àrees que s'han regit per les

alineacions de vial com a paràmetre ordenador i aquelles en què l'alineació es refereix a l'edificació o bé a l'interior de l'illa, subjectant-se a una determinada edificabilitat, amb una alçada màxima i unes directrius de composició arquitectònica.

Article 24.-CONDICIONS VOLUMÈTRIQUES D'OBLIGAT COMPLIMENT

L'ordenació volumètrica resultant dels plànols d'ordenació que componen la sèrie, "Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació de domini privat":

O.01. " Zonificació"
O.02. " Ordenació"
O.03. " Parcel·lació"
O.04. " Condicions d'Edificació"
O.07 " Seccions"

Article 25.-DESCRIPCIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS

L'edificació possible en cadascun dels espais edificables d'aquest Pla parcial vindrà establert, en primer lloc, per sostre edificable que se li atribueixi referit a la seva parcel·la i estarà limitat pel compliment de les següents condicions volumètriques:

- Alineacions obligatòries.
- Ocupació del sòl: envoltant màxima de l'edificació.
- Modificació topogràfica dels terrenys. Cota de referència de la planta baixa.
- Alçades màximes.
- Retranqueix obligatori als límits de parcel·la.

Article 26.-ALINEACIONS

Es defineixen les següents alineacions als plànols d'ordenació O.04 "Condicions d'Edificació". L'alineació contigua a espai públic és obligatòria i la contigua a espai privat té el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació.

Alineació oficial de parcel·la

És l'alineació a vial que separa la propietat privada de la pública al llarg del sistema viari.

Envoltant màxima de l'edificació

És l'àrea on s'ha de col·locar l'edifici i tot el seu volum edificable a partir de la cota de replanteig de planta baixa.

Línia d'alineació obligatòria.

És la línia que indica els llocs on el pla de façana ha de coincidir exactament amb la seva posició.

Article 27.-OCUPACIÓ DEL SÒL

1. L'ocupació màxima dels espais edificables d'aquest Pla Parcial és l'establerta als plànols d'ordenació O.04.: "Condicions de l'edificació".

2. Les plantes soterranis ocuparan com a màxim el 75 % de la superfície de cada unitat de zona, exceptuant el cas de les Uz.5, Uz.6, Uz.7; i Uz.8, en les que es podrà ocupar amb el soterrani el 100% de la superfície, ja que són de dimensió molt més reduïda que els restants.

3. Les plantes baixes i pis de l'edificació no podran ultrapassar l'ocupació definida per les alineacions obligatòries i les envoltats màximes de l'edificació previstos ens el plànol d'ordenació o.04

Article 28.-MODIFICACIÓ TOPOGRÀFICA DEL TERRENY

Les cotes de referència de la vialitat i les de replanteig de l'edificació resultants del plànol d'ordenació O.04: "Condicions de l'edificació", defineixen la posició de les plantes baixes de les edificacions i la forma de regular el càlcul de les alçades a que poden arribar aquestes edificacions.

Aquestes cotes seran vinculants per a qualsevol adaptació topogràfica que es projecti dels terrenys inclosos en aquests Pla Parcial.

Article 29.-ALÇADES MÀXIMES

Les alçades es determinaran per cada edificació a partir de les cotes de referència de la planta baixa, definides al plànol O.04: "Condicions de l'edificació".

Article 30.-RETRANQUEIG I RECULADES

No estan permeses les reculades en aquelles edificacions en les que s'hagi definit l'alineació a carrer obligatòria.

Article 31.-ENNUMERACIÓ DE LES ZONES D'APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

La regulació detallada dels usos i condicions de parcel·lació i volumètriques dels sòl amb aprofitament privat es realitzarà d'acord amb les zones següents:

- Zona d'ordenació per definició volumètrica
  Residencial plurifamiliar. Lliure (clau 28)
- Zona d'ordenació per definició volumètrica
  Residencial plurifamiliar. HPC (clau 28/HPC)
- Zona d'ordenació per definició volumètrica
  Residencial plurifamiliar. HPO (clau 28 / HPO)
  Zona d'habitatge unifamiliar
  Residencial unifamiliar aïllat o arrenglerat (clau U)

CAPÍTOL II

Els articles següents regulen les condicions d'edificació de les zones plurifamiliar residencials en l'àmbit del present pla parcial. Per tot allò no regulat directament per la present normativa, seran d'aplicació les determinacions de la normativa del PGOU relatives al sistema d'ordenació per definició volumètrica.

ZONA D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA
Residencial plurifamiliar Lliure (clau 28)
ZONA D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA
Residencial plurifamiliar HPC (clau 28/HPC)
ZONA D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA
Residencial plurifamiliar HPO (clau 28 / HPO)

Article 32.-DEFINICIÓ

Comprèn les parcel·les amb aprofitament urbanístic privat qualificats d'edificació residencial de preu lliure (clau 28), d'edificació residencial d'habitatges de protecció oficial de règim general(clau 28 HPO) situat a l'illa Uz.1 i Uz.10 i de preu concertat (clau 28 HPC) situat a la Uz.8.
La seva ordenació respon a la voluntat de conservar les característiques urbanístiques i edificatòries d'aquest paratge.

Les noves edificacions es disposen dins de la parcel·la formant una agrupació d'habitatges plurifamiliars i reservant unes determinades superfícies d'espai lliure comunitaris al servei de cada agrupació o unitat de zona.

Aquests espais els ordena expressament aquest Pla Parcial de forma adequada per tal de garantir-ne l'adaptació a la topogràfica del lloc, un correcte assoleiament i unes bones visuals interiors i exteriors.

Article 33.-CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

1. La parcel·lació d'aquesta zona serà coherent i compatible amb les dotze(12) unitats de zona delimitades al plànol d'ordenació O.03. " Parcel·lació". Mitjançant parcel·lació es podran obtenir parcel·les de superfície inferior a la unitat de zona, sempre i quan l'edificació resultant sigui compatible a l'estructura general del conjunt d'unitats de zona continguda en el present pla parcial.

2. S'estableix una parcel·la mínima de 500 m^2 de sòl, amb una longitud mínima de façana de 20 metres lineals.

Article 34.-AGRUPACIÓ D'HABITATGES

1. Cada unitat de zona conté un o dos blocs d'habitatges plurifamiliars que es defineixen com la unitat constructiva mínima.

2. Els projectes d'edificació seran unitaris i solament es concedirà una única llicència d'obres.

3. L'edificació resultant serà compacta i unitària, i haurà de ser construïda simultàniament, no podent concedir-se la llicència de primera ocupació fins que l'obra no estigui totalment acabada.

4. Existeix la possibilitat d'execució per fases dins d'una unitat de zona que contingui diferents blocs, de manera que sempre es construeixi la totalitat de l'edifici, sense que apareguin mitgeres.

5. No s'admetran cossos independents d'edificació separats dels diferents blocs d'habitatges de que està formada, ni cap mena de construccions auxiliars que no formin un conjunt amb l'edificació principal.

6. L'agrupació d'habitatges contindrà el nombre màxim d'habitatges componen cada unitat de zona.

7. Les llicències que es concedeixen en el seu àmbit estaran condicionades a la urbanització dels espais comunitaris, els quals compliran, com a mínim, les condicions específiques sobre l'arbrat que prescriuen aquestes Normes.

Article 35.-DENSITAT D'HABITATGES. SUPERFÍCIE, EDIFICABILITAT MÀXIMA, DENSITAT D'HABITATGES

1. Les agrupacions que defineix aquest Pla parcial podran contenir com a màxim les superfícies, edificabilitats i densitat d'habitatges determinats en el quadre adjunt en el present article.

Del total dels habitatges resultants (466hab), 326 seran lliures, 93 seran de protecció oficial i 47 seran de protecció concertada.

QUADRE DETALL SÒL APROFITAMENT PRIVAT											
Unitat de zona	Qualificació	Sòl (m2)	SOSTRE MÀXIM	Ús	Sostre (m2st)	Residencial Lliure		Residencial HPO		Residencial HPC	
						núm. hab.	Sostre (m2st)	núm. hab.	Sostre (m2st)	núm. hab.	Sostre (m2st)
Uz.1	28 HPO	1.757,36 m² sòl	5.305,00 m²st	Residencial	5.305,00 m²st			61 hab	5.305,00 m²st		
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.2	28	2.261,34 m² sòl	4.715,00 m²st	Residencial	4.715,00 m²st	65 hab	4.715,00 m²st				
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.3	28	1.951,70 m² sòl	4.880,00 m²st	Residencial	4.417,99 m²st	58 hab	4.417,99 m²st				
				Comercial en PB	462,01 m²st						
Uz.4	28	2.156,68 m² sòl	4.909,10 m²st	Residencial	4.025,32 m²st	52 hab	4.025,32 m²st				
				Comercial en PB	883,78 m²st						
Uz.5	28	1.057,08 m² sòl	2.675,00 m²st	Residencial	2.212,12 m²st	29 hab	2.212,12 m²st				
				Comercial en PB	462,88 m²st						
Uz,6	28	1.311,23 m² sòl	3.815,00 m²st	Residencial	3.128,17 m²st	41 hab	3.128,17 m²st				
				Comercial en PB	686,83 m²st						
Uz.7	28	1.446,47 m² sòl	4.005,40 m²st	Residencial	3.240,33 m²st	42 hab	3.240,33 m²st				
				Comercial en PB	765,07 m²st						
Uz.8	28HPC	1.625,56 m² sòl	4.709,32 m²st	Residencial	3.726,89 m²st					47 hab	3.726,89 m²st
				Comercial en PB	982,43 m²st						
Uz.9	U	1.562,90 m² sòl	1.895,40 m²st	Residencial	1.895,40 m²st	12 hab	1.895,40 m²st				
Uz.10	28HPO	1.301,90 m² sòl	2.149,21 m²st	Residencial	2.149,21 m²st			32 hab	2.149,21 m²st		
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.11	28	715,08 m² sòl	979,20 m²st	Residencial	979,20 m²st	17 hab	979,20 m²st				
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.12	U	1.265,82 m² sòl	1.474,20 m²st	Residencial	1.474,20 m²st	10 hab	1.474,20 m²st				
						Residencial Lliure		Residencial HPO		Residencial HPC	
TOTALS		18.413,12 m² sòl	41.511,83 m²st	Residencial	37.268,83 m²st	326 hab	26.087,73 m²st	93 hab	7.454,21 m²st	47 hab	3.726,89 m²st
				Comercial	4.243,00 m²st						

Article 36.-OCUPACIÓ DEL SÒL

La superfície de sòl a ocupar per l'edificació és la determinada en l'article 30 de les presents Normes Reguladores.

Article 37.-ALÇADES MÀXIMES

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació ve determinada en el quadre següent:

Nombre límit plantes	Alçada màxima (metres)
PB+2	10,20
PB+3	13,30
PB+4	16,40

El nombre màxim de plantes de l'edificació i els seus límits màxims s'assenyalen gràficament als plànols d'ordenació O.04"Condicions d'Edificació".

Al plànol O.04-Condicions de l'edificació, s'estableix la cota de referència de la planta baixa per cada bloc, a partir de la qual s'aplicarà l'alçada màxima reguladora de l'edificació. La cara inferior del sostre de planta baixa, s'haurà de situar, com a mínim a 3.00 a comptar de la cota de referència de la planta baixa. El paviment de la planta baixa de cada bloc s'haurà de situar a la cota de referència establerta, o bé fins a 60 cms. per sota d'aquesta cota, com a màxim.

2. Les cobertes dels futurs edificis seran planes. Els murets de coronació dels edificis tindran una alçada màxima de 1,10 m.

3. No es permeten els entresolats ni els àtics.

4. Sobre l'alçada reguladora màxima es podrà construir els volums tècnics imprescindibles per dotar a les futures edificacions dels serveis d'energies renovables, estalvi energètic, reutilització d'aigües, aire condicionat, etc.

5. També seran compatibles amb els terrats els volums d'accés als mateixos per tal de garantir el seu correcte manteniment i servei.

6. Les antenes de cada bloc o agrupació de blocs seran comunitàries i s'unificaran, per tal de minimitzar el seu impacte paisatgístic.

Article 38.-CRITERIS DE SOSTENIBILITAT

Els criteris de sostenibilitat que proposa el Pla per garantir una correcta adaptació de les futures promocions a les necessitats bioclimàtiques el municipi de Figueres són:

a) L'aprofitament de l'aigua de pluja per a sanitaris o rec.

b) Estalvi d'aigua de rec en zones verdes.

c) Reutilització d'aigües grises.

d) Sistemes separatius.

e) Aplicació extensiva de mecanismes d'estalvi d'aigua.

f) Aprofitament d'energia solar.

g) Millora de l'eficiència dels edificis.

h) Utilització de materials reciclats, etc..

Article 39.-CONDICIONS D'ÚS

L'ús predominant és el residencial d'habitatge plurifamiliar, admetent-se l'ús d'oficina en totes les plantes sobre rasant i l'ús comercial, exclusivament en planta baixa. L'ús d'aparcament es permet exclusivament a les plantes soterrani.

L'ús comercial se situa a la planta baixa de les unitats de zona Uz 3, 4, 5, 6, 7 i 8, repartit segons les superfícies que apareixen al quadre del l'article 35.

Article 40.-SÒCOLS

La planta baixa tindrà la mateixa fondària edificable que la resta de plantes pis.

El seu ús pot ser residencial i/o comercial.

Article 41.-ÀTICS I ENTRESOLATS

No es permeten.

Article 42.-VOLS

Els vols màxims hauran de complir les següents condicions:

1. Els cossos sortints oberts no es computen a efectes del càlcul de l'edificabilitat.
2. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
3. Els cossos sortints que volin sobre espais públics de lliure accés mantenen sobre els punts de la rasant on s'ha de mesurar l'alçada màxima de l'edificació l'alçada lliure mínima de 3,60 m.
4. El vol màxim permès és de 1,50 m.

Article 43.-PLANTES SOTERRANIS. APARCAMENTS

1. Les plantes soterranis ocuparan com a màxim el 75 % de la superfície de cada unitat de zona, exceptuant el cas de les Uz. 5, Uz. 6, Uz. 7, Uz. 8, ja que són de dimensió molt més reduïda que els restants, i on es podrà ocupar amb el soterrani el 100% de la superfície.

2. L'aparcament dels edificis de nova planta comptaran amb una superfície mínima de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobres, illetes i voreres. En el cas d'aparcament dels usos comercials aquesta superfície s'incrementarà a 25 m².

3. És obligatori preservar una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil destinada oficines i despatxos i 1,62 places per habitatge.

4. Pel que fa a les places d'aparcament corresponents a l'ús comercial, es seguiran els paràmetres que estableix l'art.12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, (o normativa sectorial vigent que el substitueixi), segons el qual, la superfície mínima de les places

d'aparcament cobert, serà de 25 m², incloses les rampes d'accés, àrees de maniobres, illetes i voreres. La previsió de places, quan la tipologia no està definida, ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats.

5. L'ús principal de les plantes soterrani és el d'aparcament al servei dels habitatges de cada unitat de zona o agrupació. S'admet l'ús comercial sempre que tingui l'accés des del carrer, a peu pla, amb una façana mínima de 15 metres, per tal de garantir la ventilació natural del local.

Article 44.-SEPARACIONS

1. Les separacions de l'edificació als límits de parcel·les i viari estan definides al plànol d'ordenació O.04. "Condicions de l'edificació".
2. En qualsevol cas les separacions de façana a veïns i entre blocs de la mateixa unitat de zona, serà com a mínim de 3 metres.

Article 45.-TANQUES

1. Les parets de tanca definitives s'hauran de construir seguint les alineacions establertes al plànol O.03 "Parcel·lació" i tant a l'espai públic com a l'espai privat , no podran tenir més de 0,80 metres de material opac que es tractarà com la façana principal de l'edificació. Aquestes tanques podran aixecar-se fins a 1,80 metres en forma de reixa translúcida o vegetació.
2. En els casos del terrenys situats a un nivell superior respecte a la rasant del vial a què donen front, l'alçada de 0.80 metres de material opac es mesurarà a partir de les cotes de referència que fixa el plànol O.04 "Condicions de l'edificació."
3. Les zones no edificables de les unitats de zona amb front a l'Av. Maria Àngels Anglada són àmbits de sól privat d'ús públic destinades a permetre l'accés a les edificacions des dels espais lliures adjacents. Per tant, en aquests espais no es permet la col·locació de cap mena de tanca ni altre element anàleg que els privatitzi.

Article 46.-ÀREA NO EDIFICABLE DE PARCEL·LA.

1. Comprèn els espais lliures privats i/o comunitaris que s'adscriuen a les diferents unitats de zona resultants de l'ordenació del present Pla Parcial

2. S'han delimitat en el plànol de projecte O.02. "Ordenació". S'identifiquen amb la nomenclatura NE.

3. El seu ús principal és el de jardí privat o mancomunat, admeten l'ús esportiu i recreatiu, sempre que siguin instal·lacions a l'aire lliure (piscines).

4. No s'admet cap tipus d'edificació en aquests espais, llevat d'emparrats o suports enfiladissos, piscines i de les construccions en soterrani per ús d'aparcament i aquelles necessàries per a les instal·lacions tècniques de la mateixa.

CAPÍTOL III

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR (U)
Residencial unifamiliar aïllat o arrenglerat (clau U)

Article 47.-DEFINICIÓ

Comprèn les parcel·les amb aprofitament urbanístic privat qualificats d'edificació residencial unifamiliar, que poden ser aïllades o arrenglerades.
La seva ordenació respon a la voluntat de conservar les característiques urbanístiques i edificatòries del sector de l'Olivar gran.

Les noves edificacions es disposen dins de la parcel·la formant una agrupació d'habitatges unifamiliars i reservant unes determinades superfícies d'espai lliure comunitaris al servei de cada agrupació.

Aquests espais els ordena expressament aquest Pla Parcial de forma adequada per tal de garantir-ne l'adaptació a la topogràfica del lloc, un correcte assoleiament i unes bones visuals interiors i exteriors.

Article 48.-CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Són d'aplicació els mateixos paràmetres que per les edificacions ordenades segons volumetria definida regulades pels articles 32 a 46 d'aquestes normes, amb les següents particularitats:

1. L'ordenació dels volums definida al plànol "O.04-Condicions de l'edificació" són indicatives i no obligatòries.
   Les noves edificacions s'ajustaran a una separació fixa de 3.00 m. paral·lela en tot moment als vials i a unes separacions mínimes a parcel·la de 3.00 m. Les edificacions que es conservin en la gestió del pla parcial podran mantenir llurs alineacions,

sempre que mantinguin una distància mínima de 3.00 m. als llindars de parcel·la i als carrers.

S'estableix una parcel·la mínima de 400 m2 de sòl, amb una façana mínima de 21 m. lineals.

2. El nombre mínim d'habitatges arrenglerats de cada filera és de 3 unitats i el màxim s'estableix en 10 unitats.
3. S'estableix una ocupació màxima de la parcel·la del 50%. La planta soterrani pot ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la, sempre que es destini a aparcament.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS COMERCIAL

Article 49.-DEFINICIÓ

És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, servei de planxa i similars. Comprèn també els restaurants , bars, cafeteries i anàlegs.

En qualsevol cas, per a la implantació d'establiments comercials, serà d'aplicació el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial vigent que el substitueixi.

Article 50.-UBICACIÓ

Els usos comercials quedaran situats sempre a les plantes baixes dels edificis residencials, amb accés directe des d'un espai d'ús públic. En concret s'ubicaran a les unitats de zona Uz3, Uz4, Uz5, Uz6, Uz7 i Uz8.

Article 51.-CONDICIONS PER L'ÚS COMERCIAL

Atès, que l'ús comercial està permès en la zona de referència amb clau 28, aquest s'ajustarà al que disposa el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial vigent que el substitueixi, aplicable en el moment de sol·licitar la corresponent llicència que empari aquests usos:

a) Comercial:
   - Centres comercials, s'admeten els establiments individuals i col·lectius d'alimentació que tindran la limitació de no poder superar la superfície dedicada a l'alimentació permesa en la legislació vigent.

b) Comercial (no alimentari):

Magatzems, centres d'exposició i venda:

- Automòbil i altres vehicles.
- Nàutica, càmping i caravàning.
- Maquinària, materials construcció i articles de sanejament.
- Mobiliari, ferreteria, jardineria i bricolatge.
- Material esportiu.
- Electrodomèstics.
- Tèxtil.

TÍTOL CINQUÈ: GESTIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 51 Bis.

El present Pla parcial urbanístic preveu una etapa única d'execució de les obres d'urbanització

El calendari proposat és el següent:

- Les obres d'urbanització hauran d'iniciar-se en un termini no superior a 4 anys un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i es preveu una durada de les obres d'urbanització de 20 mesos.
- En el cas de l'habitatge de protecció oficial, de règim general i concertat, tal i com indica l'art. 83.2 apartat e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- El termini que s'estableix per a l'edificació consisteix en un any com a màxim per al seu inici des de la data d'acabament de la urbanització, i en un màxim de vuit anys per a la seva finalització des de la mateixa data de referència.
    - L'obligació d'edificar en un període màxim de vuit anys des de la data d'acabament de la urbanització no és d'aplicació en el cas de la finca propietat del sr. Guitart, és a dir, a les unitats de zona UZ.11 i UZ. 12, d'acord amb el règim previst a l'article 59 de la normativa d'aquest pla parcial.

L'explicació gràfica del conjunt de determinacions referents al Pla d'etapes, s'ha realitzat al plànol d'ordenació II.3 " Gestió del Pla".

TÍTOL SISÉ: MESURES DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Article 52.-MESURES GENERALS D'ESTALVI D'AIGUA

- Adopció de sistemes estalviadors d'aigua als habitatges
- Mecanismes economitzadors d'estalvi d'aigua en les aixetes
- Sistemes de descàrrega doble o de descàrrega interrompible en les cisternes dels wàters.
- Altres mesures d'estalvi d'aigua (piscina, sistemes de reg de jardins privats...)

Article 53.-SEPARACIÓ D'AIGÜES NEGRES I DE PLUJA

a) Construcció d'un sistema de clavegueram que separi les aigües pluvials i les aigües negres, que reculli l'aigua de cobertes i vials (xarxa separativa als edificis).
b) Facilitar l'escolament superficial de l'aigua de pluja a partir de:
   - Utilització de paviments porosos.
   - Habilitació de franges d'infiltració.

Article 54.-REUTILITZACIÓ DE L'AIGUA

a) Construcció de dipòsits pluvials per al rec del sistema d'espais lliures del sector.
b) En les edificacions, es podran preveure sistemes de reutilització d'aigües pluvials i grises.

Article 55.-ENLLUMENAT PÚBLIC

a) Utilització de làmpades que optimitzin la utilitat luminotècnica, com vapor de sodi, projectors asimètrics i làmpades tubulars.
b) Forma i disposició de les làmpades que assegurin la minimització de la contaminació lumínica, minimitzant la intrusió lumínica i el flux lluminós que sobrepassa l'horitzó. Tancament de les lluminàries pla o lleugerament corbat.

Article 56.-CONSIDERACIONS PER A L'EDIFICACIÓ

a) Adopció de les mesures d'ecoeficiència en la construcció d'edificis definits pel Decret 21/2006 de 14 de febrer.

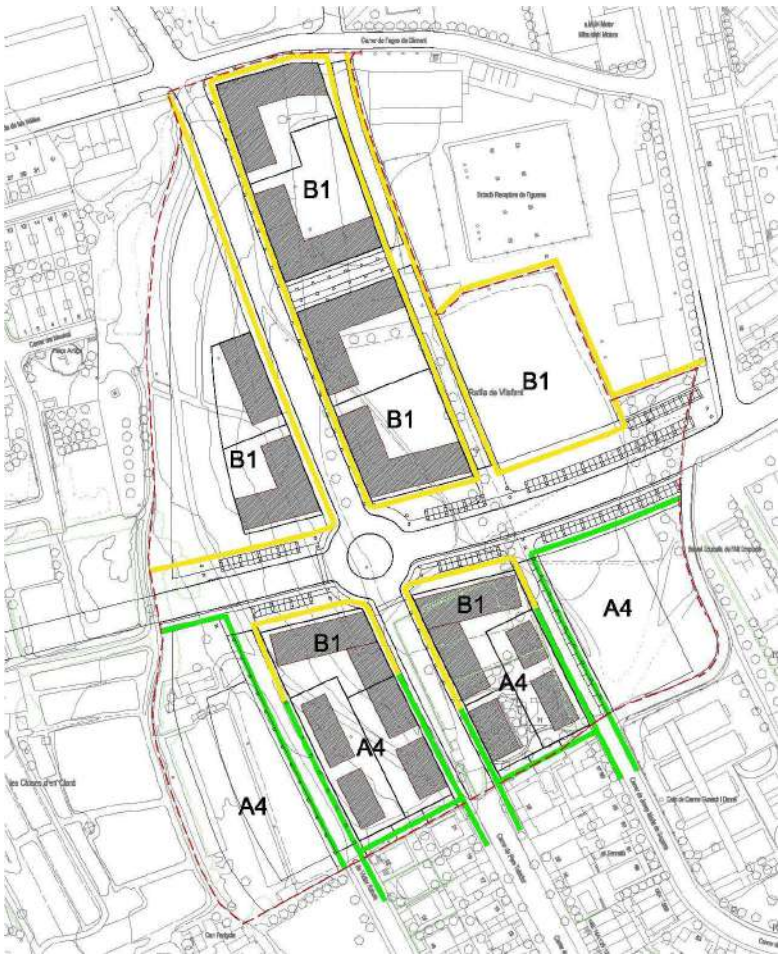
b) Adopció d'altres mesures d'ecoeficiència en la construcció dels edificis.
   - Orientació de les façanes principals a sud +/- 30º.
   - Afavorir la ventilació creuada.
   - Altres.

Article 57.-ALTRES CRITERIS DE SOSTENIBILITAT

a) Minimització dels abocaments de residus al medi. Adopció del model de gestió "residu mínim" basat en l'estratègia de reduir, reutilitzar i reciclar.
b) Pavimentació. Es proposa la utilització de paviment "parquet ferm de mescles bituminoses". En el cas de l'àrea del Rec Susanna, emprar pavimentes de tipus porós.

Article 58.-CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

En compliment amb l'art.9 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, el seu Reglament, aprovat pel Decret 176/2009, de 10 de novembre, i d'acord amb la nova Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions de l'Ajuntament de Figueres, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en data 6 de juliol de 2017, s'incorpora el següent mapa de capacitat acústica.



La zona A4 (en color verd), correspon a zona de sensibilitat acústica alta, amb predomini del sòl d'ús residencial.

La zona B1 (en color groc), correspon a zona de sensibilitat acústica moderada, on coexisteixen sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent.

TÍTOL SETÈ: DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.

Article 59.-EDIFICACIÓ ANTERIOR AL PLA.

a) Aquest article fa referència únicament a la edificació existent anterior al Pla i a la prevista per el mateix situada a la finca propietat del sr. Baldiri Guitart, i grafiada com a parcel·la 7 al plànol cadastral.

b) S'exclou de la obligació d'edificar en un període màxim de vuit anys comptats a partir de la data de finalització de les obres d'urbanització les parcel·les resultants situades on s'ubiqui l'actual finca, Uz.11 i Uz.12.

c) L'habitatge existent queda en situació disconforme, i s'entén incorporada a la ordenació del pla mentre subsisteixi, i en conseqüència no està fora d'ordenació. Les actuacions permeses i les condicions en que s'autoritzen són les establertes per l'article 5 de les Normes del pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

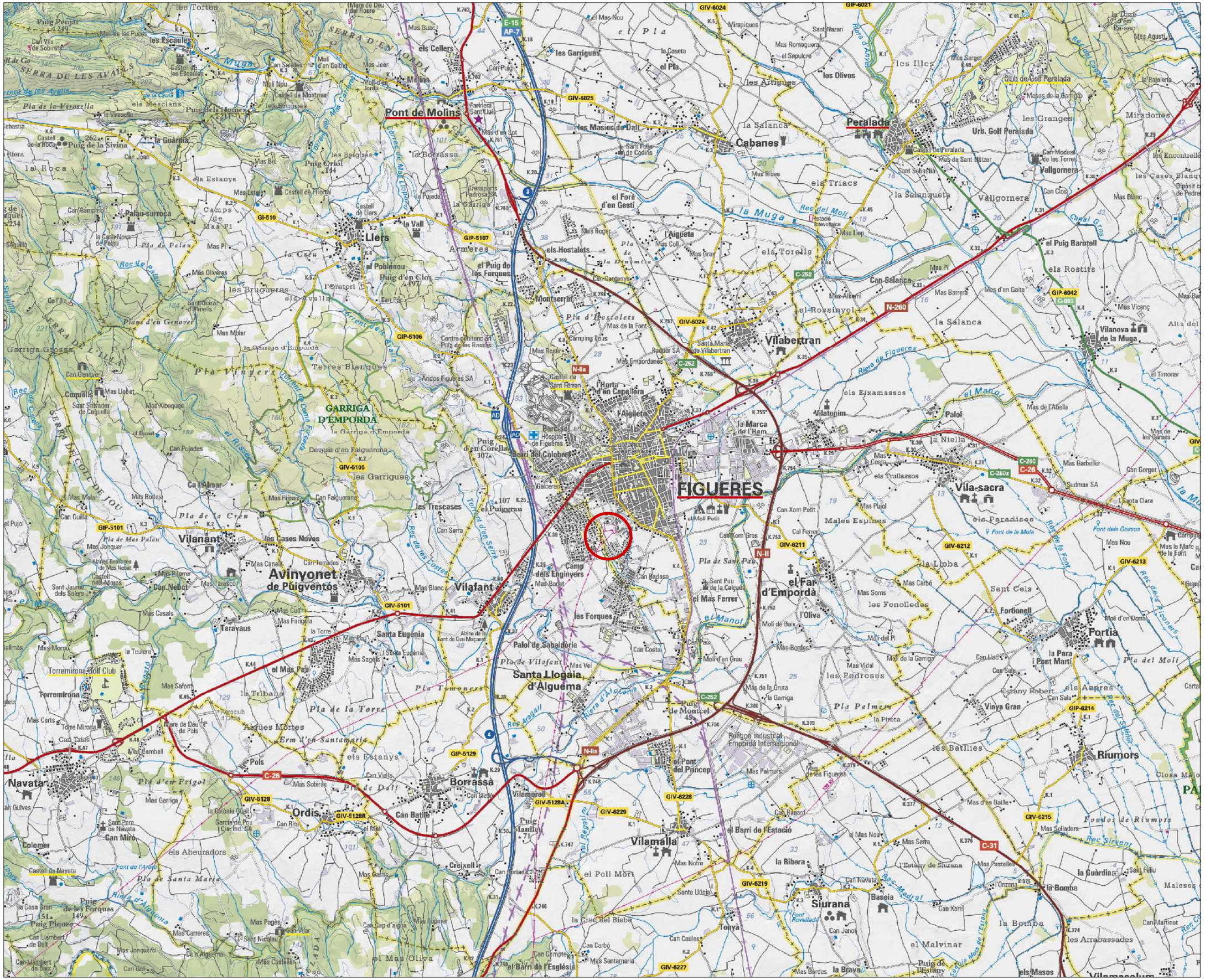
TÍTOL VUITÈ: DISPOSICIÓ FINAL

Article 60.-SUSPENSIÓ DEL PLA PARCIAL ANTERIOR

Mitjançant l'acord del Ple municipal que verifiqui el text refós s'entendrà deixat sense efecte el Pla Parcial CF-5 dels Olivars, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de novembre de 2000, i suspesa la seva executivitat, el qual queda substituït pel present pla parcial.

PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ



i.01

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

EMMARCAMENT TERRITORIAL

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 28 F. 93 217 57 41

A1 1:25000 A3 1:50000

0 125 250 500 750

DESEMBRE 2014

Àmbit d'actuació

i.02

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

ORTOFOTO SITUACIÓ

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 28 F. 93 217 87 41

A1 1:5000 A3 1:10000

0 25 50 100 150

DESEMBRE 2014

Àmbit d'actuació

i.03

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

ORTOFOTO ÀMBIT

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 28 F. 93 217 87 41

A1 1:1000 A3 1:2000

0 5 10 20 30

DESEMBRE 2014

Àmbit d'actuació

hidroelèctrica

hidroelèctrica

les Closes d'en Clarà

l'Olivar Gran

i.04

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

TOPOGRÀFIC ÀMBIT

Jordi Artigas i Meadeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 28 F. 93 217 87 41

A1 1:750 A3 1:1500

0 5 10 15 20 25

DESEMBRE 2014

Àmbit d'actuació

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Codi	Propietari	Superfície (m²)
1	PEDRO ROMERO DALMAU	1.693,47 m²
2	TERRES I PROJECTES SLU	12.324,74 m²
3	TERRES I PROJECTES SLU	7.468,48 m²
4	TERRES I PROJECTES SLU	12.729,77 m²
5	TERRES I PROJECTES SLU	11.515,09 m²
6	ENDESA DISTRIBUCIÓN	5.178,01 m²
7	BALDIRI GUITART	4.920,00 m²
8	ARTUR LLOBET BARÓ	4.774,64 m²
	Total Sector	60.604,20 m²

i.05

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

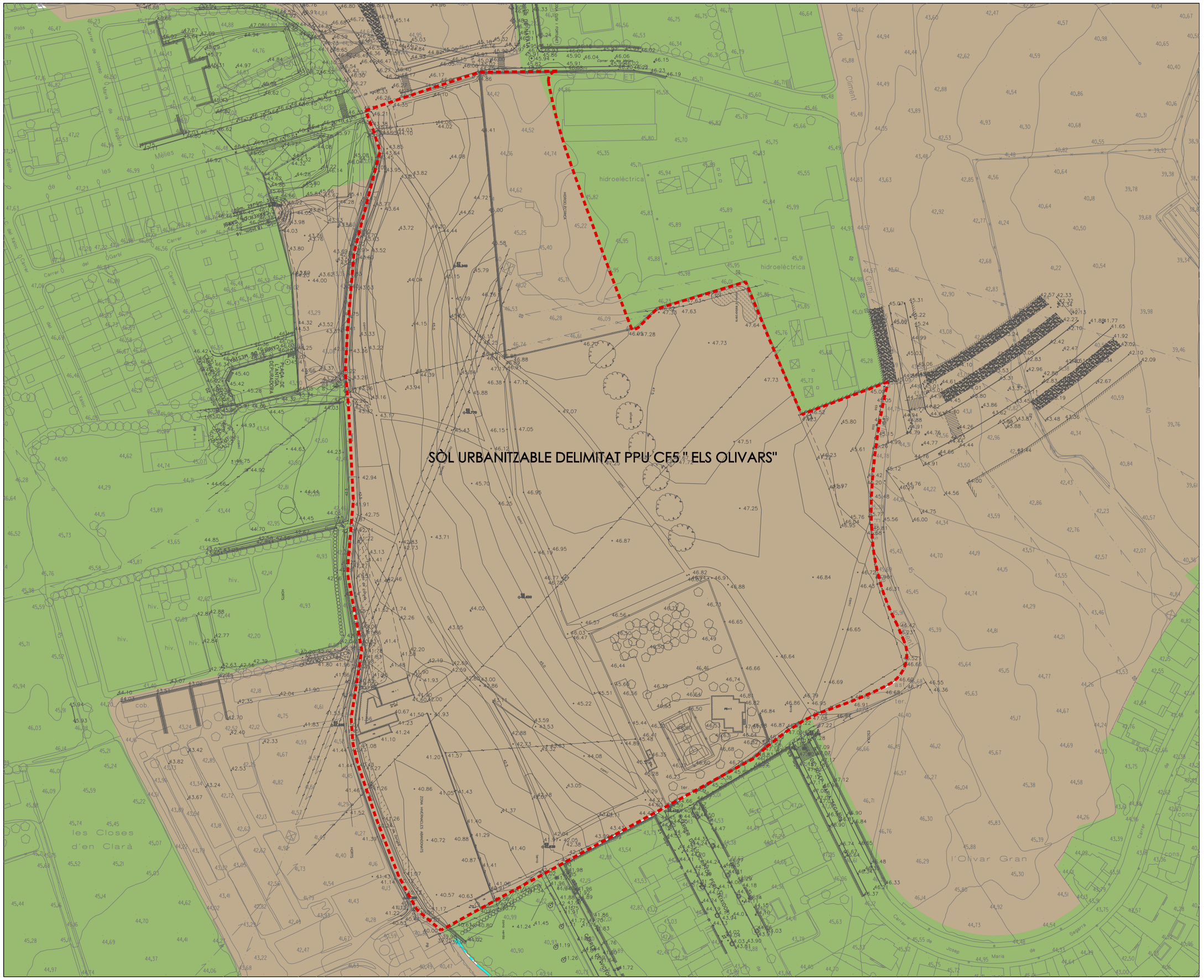
Jordi Artigas i Meadeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 26 F. 93 217 87 41

A1 1:750 A3 1:1500

0 5 10 15 20 25

DESEMBRE 2014



Àmbit d'actuació

SÒL URBÀ

SÒL URBANITZABLE

i.06

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

PLANEJAMENT VIGENT

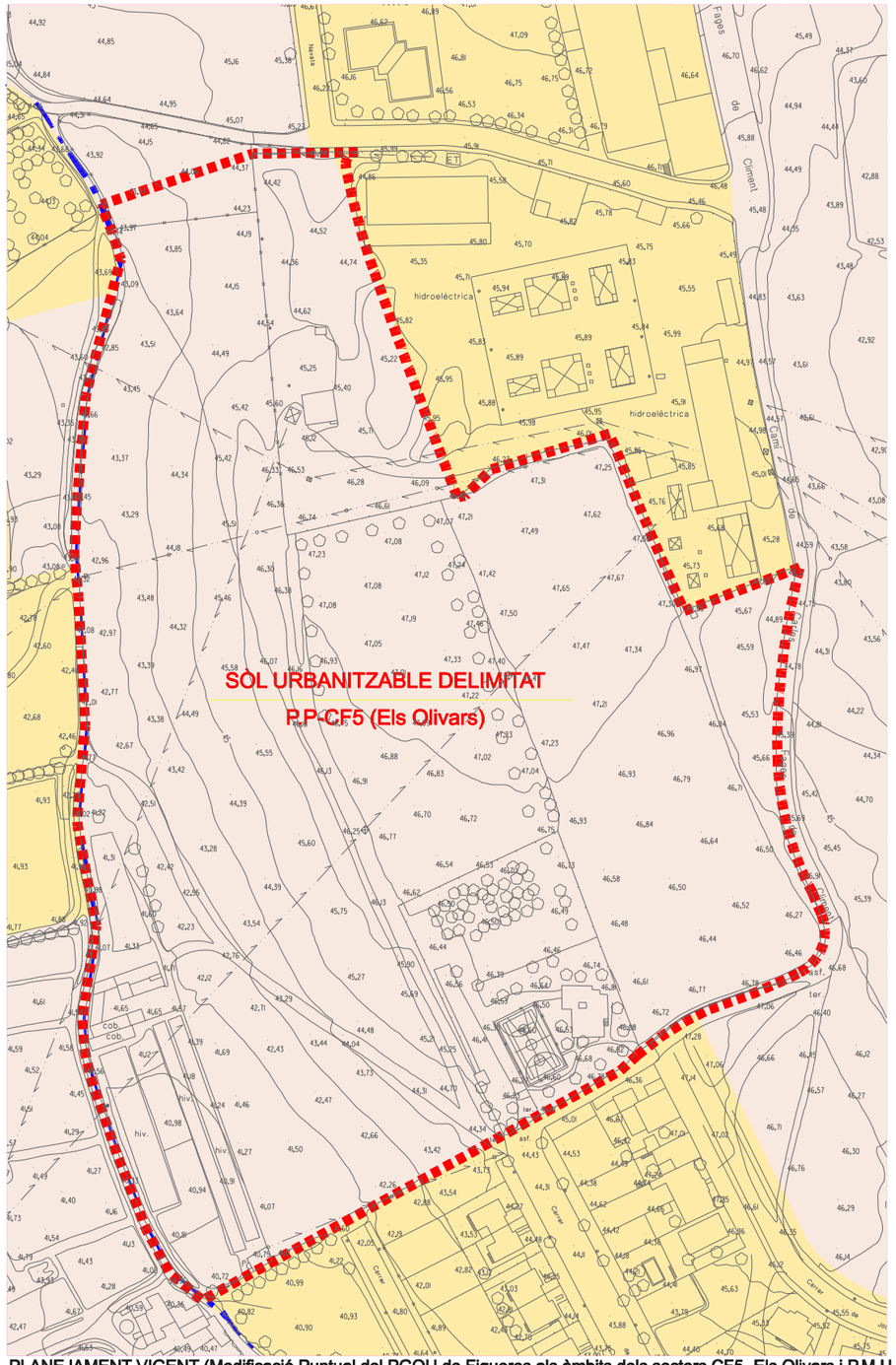
Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 28 F. 93 217 87 41

A1 1:750 A3 1:1500

0 5 10 15 20 25

DESEMBRE 2014



PLANEJAMENT VIGENT (Modificació Puntual del PGOU de Figueres als àmbits dels sectors CF5- Els Olivars i P.M.U Central Hidroelèctrica)

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

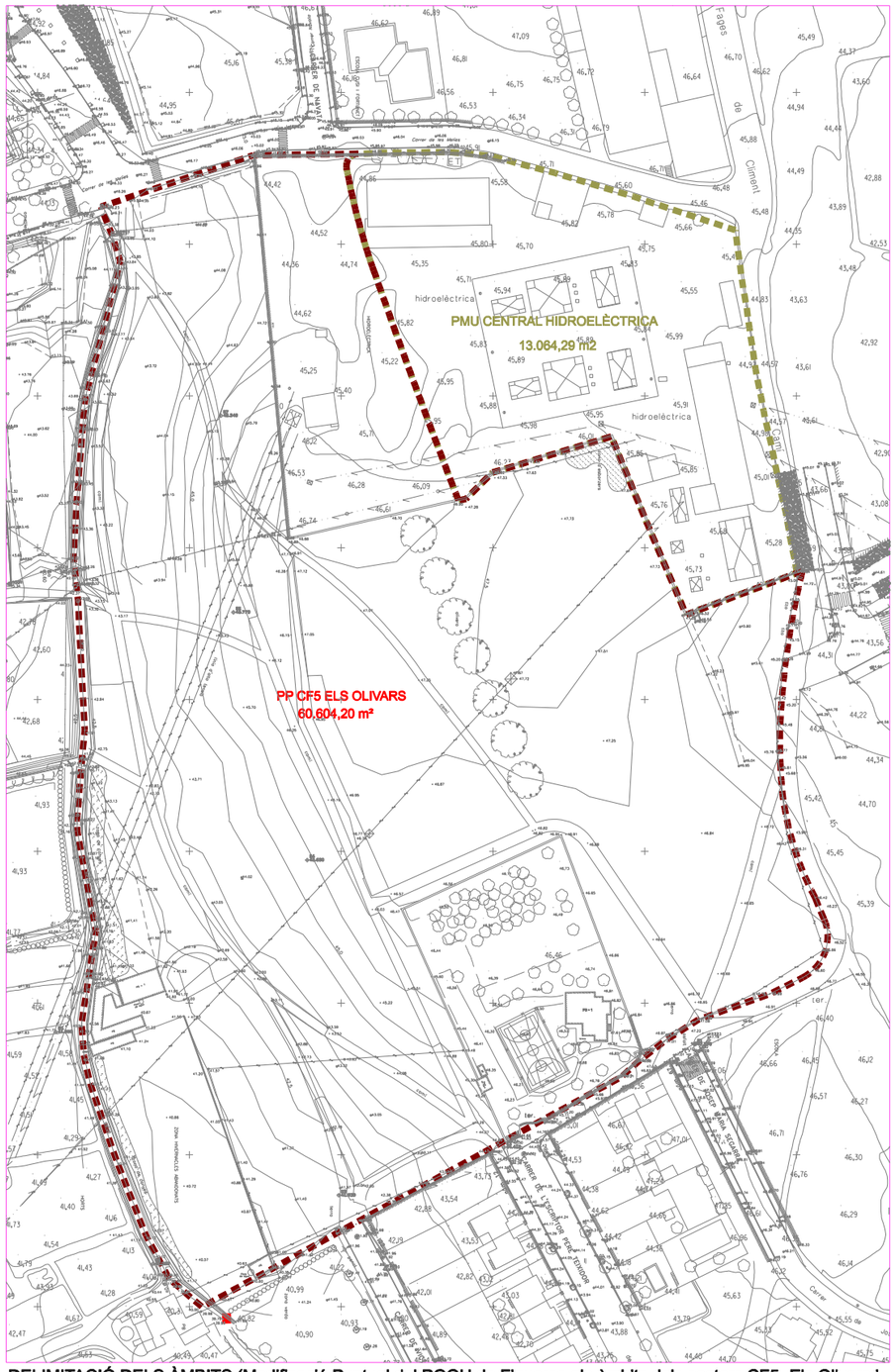
Sector de Sòl urbanitzable delimitat CF-5 "Els Olivars"

ÀMBIT SECTOR D'ACTUACIÓI

SUD - P.P-CF5 (Els Olivars)

SÒL URBÀ

SÒL URBANITZABLE



DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS (Modificació Puntual del PGOU de Figueres als àmbits dels sectors CF5- Els Olivars i P.M.U Central Hidroelèctrica)

PP CF5 ELS OLIVARS

60.604,20 m²

PMU CENTRAL HIDROELÈCTRICA

13.064,29 m2

Àmbit d'actuació

i.06b

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES ALT EMPORDÀ

PLANEJAMENT VIGENT

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 28 F. 93 217 57 41

DESEMBRE 2014

Àmbit d'actuació

ERM

TERRES DE CONRREU

CARRERS I CAMINS PAVIMENTATS

CARRERS I CAMINS PAVIMENTATS

JARDÍ PRIVAT

CAMINS

HABITATGES EXISTENTS

EDIFICACIONS EXISTENTS AGROPECUARIES

CARRERS I CAMINS PAVIMENTATS

hidroelèctrica

hidroelèctrica

i.07

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

ESTAT ACTUAL

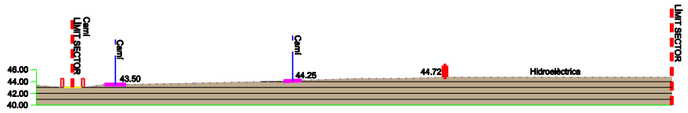
Jordi Artigas i Meadow
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 26 F. 93 217 87 41

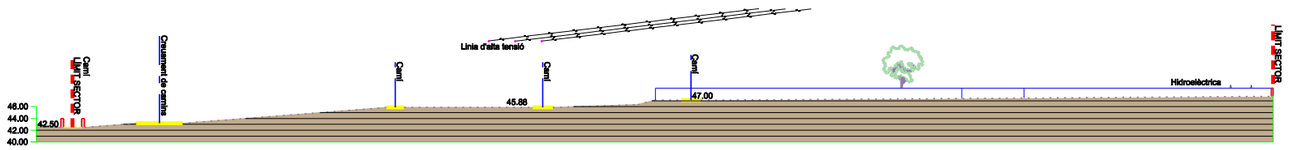
A1 1:750 A3 1:1500

0 5 10 15 20 25

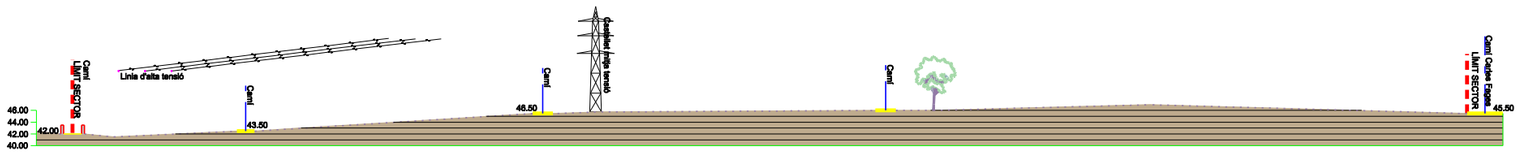
DESEMBRE 2014



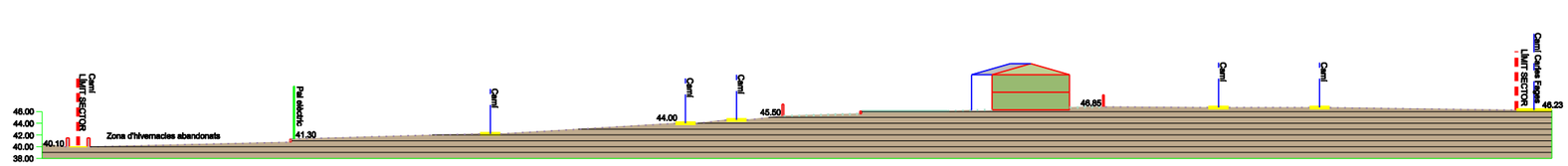
Secció 1



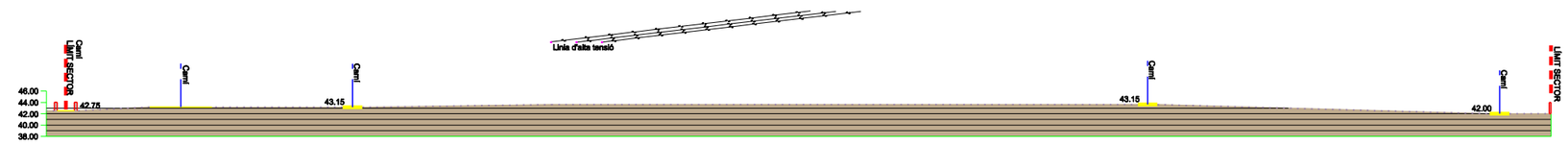
Secció 2



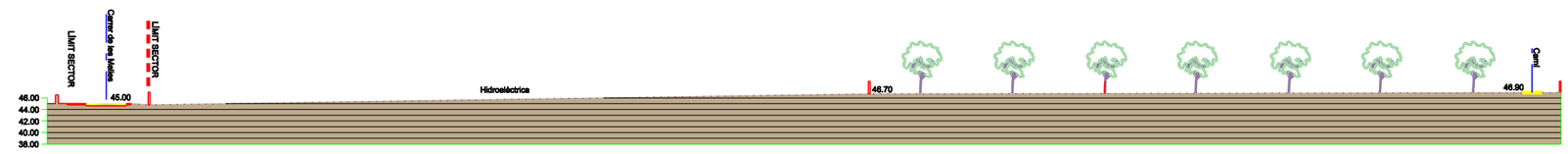
Secció 3



Secció 4



Secció 5



Secció 6

i.08

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CF5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

LA FORMA DEL TERRITORI

Jordi Artigas i Meadau
Nº col·legiat: 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 88 38 F. 93 217 87 41

0 5 10 15 20 25

DESEMBRE 2014

PLÀNOLS

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Pla Parcial Urbanístic CF5 "Els Olivars"

RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC		
Sistema d'espais lliures (clau 5aH + 5a)	13.619,35 m² sòl	22,47%
Equipaments i dotacions (clau 6a)	8.925,86 m² sòl	14,73%
Vials (clau 1a+1a3)	18.344,20 m² sòl	30,27%
Sistema hídric. Zona fluvial (clau 7a)	1.301,67 m² sòl	2,15%
Reserva de Sòl Públic	**42.191,08 m² sòl**	**69,62%**

SÒL APROFITAMENT PRIVAT		
Sòl aprofitament privat	**18.413,12 m² sòl**	**30,38%**

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Clau	Superfície	%
Sistema viari	1a+1a3	18.344,20 m² sòl	30,27%
Sistema hidràulic		3.092,87 m² sòl	5,10%
Sistema hidràulic. Zona fluvial	7a	1.301,67 m² sòl	
Sistema hídric (d'espais lliures)	5aH	1.791,20 m² sòl	
Sistema de parcs, places i jardins	5a	11.828,15 m² sòl	19,52%
	5a (1)	4.219,66 m² sòl	
	5a (2)	2.480,55 m² sòl	
	5a(3)	377,93 m² sòl	
	5a(4)	459,41 m² sòl	
	5a (5)	415,36 m² sòl	
	5a (6)	1.545,58 m² sòl	
	5a (7)	1.861,86 m² sòl	
	5a (8)	298,73 m² sòl	
	5a (9)	169,07 m² sòl	
Sistema d'equipaments	6a	8.925,86 m² sòl	14,73%
	6a/4a (1)	4.064,01 m² sòl	
	6a (2)	2.825,09 m² sòl	
	6a (3)	2.036,76 m² sòl	
Reserva de Sòl Públic		42.191,08 m² sòl	69,62%

RESERVES DE SÒL PRIVAT	Clau	Superfície	%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar Lliure	28	10.899,58 m² sòl	17,98%
	28 (1)	2.261,34 m² sòl	3,73%
	28 (2)	1.951,70 m² sòl	3,22%
	28 (3)	1.057,08 m² sòl	1,74%
	28 (4)	2.156,68 m² sòl	3,56%
	28 (5)	1.311,23 m² sòl	2,16%
	28 (6)	1.446,47 m² sòl	2,39%
	28 (7)	715,08 m² sòl	1,18%
Zona d'ordenació d'edificació aïllada Residencial unifamiliar aïllat o adossat	U	2.828,72 m² sòl	4,67%
	U (1)	1.562,90 m² sòl	2,58%
	U (2)	1.265,82 m² sòl	2,09%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPC	28 HPC	1.625,56 m² sòl	2,68%
	28 HPC	1.625,56 m² sòl	2,68%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPO	28 HPO	3.059,26 m² sòl	5,05%
	28 HPO (1)	1.757,36 m² sòl	2,90%
	28 HPO (2)	1.301,90 m² sòl	2,15%
TOTAL SÒL PRIVAT		**18.413,12 m² sòl**	**30,38%**

5c / 1 Qualificació urbanística
Numeració de la zona
m2s Superfície de la zona

ÀMBIT PLA PARCIAL: 60.604,20 m2s

SISTEMES

SISTEMA VIARI (1)
1a | 1a3

SISTEMA HIDRÀULIC. ZONA FLUVIAL (7a)

SISTEMA HÍDRIC D'ESPAIS LLIURES (5a)

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (5c)

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (6a)

ZONES

ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (U)

ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA DEFINIDA (28)

ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA DEFINIDA (28HPO-28HPC)

VIALITAT PRIVADA (VP)

O.01

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

QUALIFICACIÓ DEL SÒL. ZONIFICACIÓ

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/1000 (A2)
0 10 20 30

MARÇ 2018

ÀMBIT PLA PARCIAL: 60.604,20 m2s

O.02

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

ORDENACIÓ

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

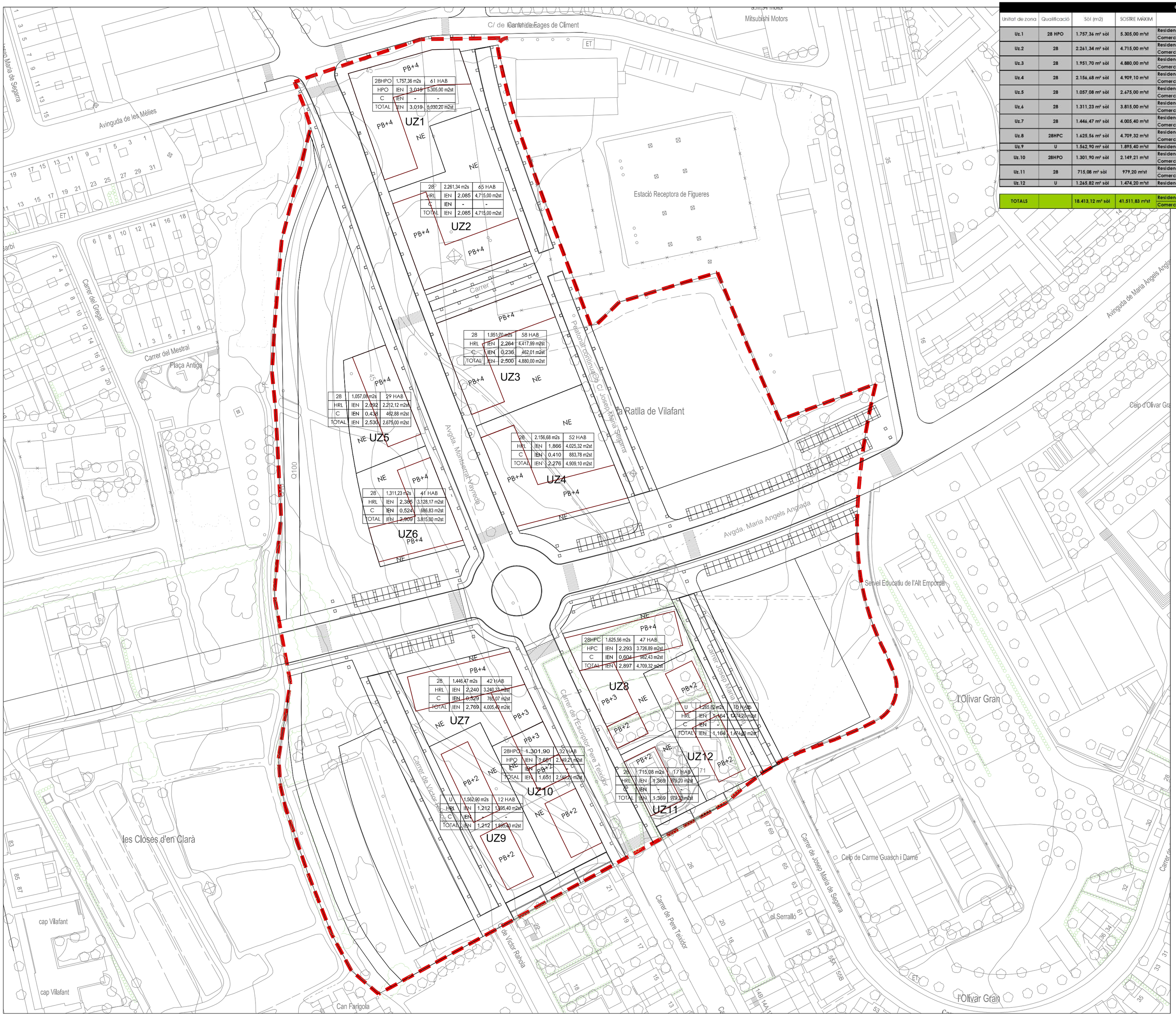
Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/1000 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018



QUADRE DETALL SÒL APROFITAMENT PRIVAT

Unitat de zona	Qualificació	Sòl (m2)	SOSTRE MÀXIM	Ús	Sostre (m2st)	Residencial Lliure		Residencial HPO		Residencial HPC	
						núm. hab.	Sostre (m2st)	núm. hab.	Sostre (m2st)	núm. hab.	Sostre (m2st)
Uz.1	28 HPO	1.757,36 m² sòl	5.305,00 m²st	Residencial	5.305,00 m²st			61 hab	5.305,00 m²st		
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.2	28	2.261,34 m² sòl	4.715,00 m²st	Residencial	4.715,00 m²st	65 hab	4.715,00 m²st				
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.3	28	1.951,70 m² sòl	4.880,00 m²st	Residencial	4.417,99 m²st	58 hab	4.417,99 m²st				
				Comercial en PB	462,01 m²st						
Uz.4	28	2.156,68 m² sòl	4.909,10 m²st	Residencial	4.025,32 m²st	52 hab	4.025,32 m²st				
				Comercial en PB	883,78 m²st						
Uz.5	28	1.057,08 m² sòl	2.675,00 m²st	Residencial	2.212,12 m²st	29 hab	2.212,12 m²st				
				Comercial en PB	462,88 m²st						
Uz.6	28	1.311,23 m² sòl	3.815,00 m²st	Residencial	3.128,17 m²st	41 hab	3.128,17 m²st				
				Comercial en PB	686,83 m²st						
Uz.7	28	1.446,47 m² sòl	4.005,40 m²st	Residencial	3.240,33 m²st	42 hab	3.240,33 m²st				
				Comercial en PB	765,07 m²st						
Uz.8	28HPC	1.625,56 m² sòl	4.709,32 m²st	Residencial	3.726,89 m²st					47 hab	3.726,89 m²st
				Comercial en PB	982,43 m²st						
Uz.9	U	1.562,90 m² sòl	1.895,40 m²st	Residencial	1.895,40 m²st	12 hab	1.895,40 m²st				
Uz.10	28HPO	1.301,90 m² sòl	2.149,21 m²st	Residencial	2.149,21 m²st			32 hab	2.149,21 m²st		
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.11	28	715,08 m² sòl	979,20 m²st	Residencial	979,20 m²st	17 hab	979,20 m²st				
				Comercial en PB	0,00 m²st						
Uz.12	U	1.265,82 m² sòl	1.474,20 m²st	Residencial	1.474,20 m²st	10 hab	1.474,20 m²st				
						Residencial Lliure		Residencial HPO		Residencial HPC	
TOTALS		18.413,12 m² sòl	41.511,83 m²st	Residencial	37.268,83 m²st	326 hab	26.087,73 m²st	93 hab	7.454,21 m²st	47 hab	3.726,89 m²st
				Comercial	4.243,00 m²st						

PARÀMETRES URBANÍSTICS SEGONS PLA PARCIAL

Superficie del Sector (m²)	60.604,20 m² sòl
Superficie del sector computable a efectes d'aplicació de l'IEB (m²)	59.302,53 m² sòl
Index d' Edificabilitat bruta (m²st/ m²s)	0,70 m²t/m²s
Index d'Edificabilitat brut Residencial	0,63 m²t/m²s
Index d'Edificabilitat brut Comercial / Terciari	0,070 m²t/m²s
Sostre Total (m² st)	**41.511,83 m² st**
Residencial	37.268,83 m² st
Residencial de Renda Lliure	26.087,73 m² st
Residencial de Protecció Oficial	11.181,10 m² st
Comercial	4.243,00 m² st
Densitat bruta total (hab/Ha.)	76,89hab./Ha
Habitatges totals	466,00 hab

RESERVES DE SÒL PRIVAT

	Clau	Superficie	%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar Lliure	**28**	**10.899,58 m² sòl**	**17,98%**
	28 (1)	2.261,34 m² sòl	3,73%
	28 (2)	1.951,70 m² sòl	3,22%
	28 (3)	1.057,08 m² sòl	1,74%
	28 (4)	2.156,68 m² sòl	3,56%
	28 (5)	1.311,23 m² sòl	2,16%
	28 (6)	1.446,47 m² sòl	2,39%
	28 (7)	715,08 m² sòl	1,18%
Zona d'ordenació d'edificació aillada Residencial unifamiliar aillat o adossat	**U**	**2.828,72 m² sòl**	**4,67%**
	U (1)	1.562,90 m² sòl	2,58%
	U (2)	1.265,82 m² sòl	2,09%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPC	**28 HPC**	**1.625,56 m² sòl**	**2,68%**
	28 HPC	1.625,56 m² sòl	2,68%
Zona d'ordenació segons volumetria definida amb alineacions obligatòries Residencial Plurifamiliar HPO	**28 HPO**	**3.059,26 m² sòl**	**5,05%**
	28 HPO (1)	1.757,36 m² sòl	2,90%
	28 HPO (2)	1.301,90 m² sòl	2,15%
TOTAL SÒL PRIVAT		18.413,12 m² sòl	30,38%

RESERVES DE SOSTRE PER A HABITATGE PÚBLIC PROTECCIÓ OFICIAL PLA PARCIAL

Habitatge Protecció Oficial	7.454,21 m² sostre	93 hab	20,00%
Habitatge Preu Concertat	3.726,89 m² sostre	47 hab	10,00%
Total Sostre Habitatge Protecció Oficial	7.454 m² sostre		
Total Sostre Habitatge Preu Concertat	3.727 m² sostre		

ÀMBIT PLA PARCIAL: 60.604,20 m2s

UZ1	Unitat de zona
PB+4	Nombre de plantes
NE	No edificable
HRL	Habitatge de renda lliure
HPO	Habitatge de protecció oficial
HPC	Habitatge de protecció a preu concertat
C	Ús comercial
IEN	Índex d'edificabilitat net

0.03

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

PARCEL·LACIÓ

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat 25089-1

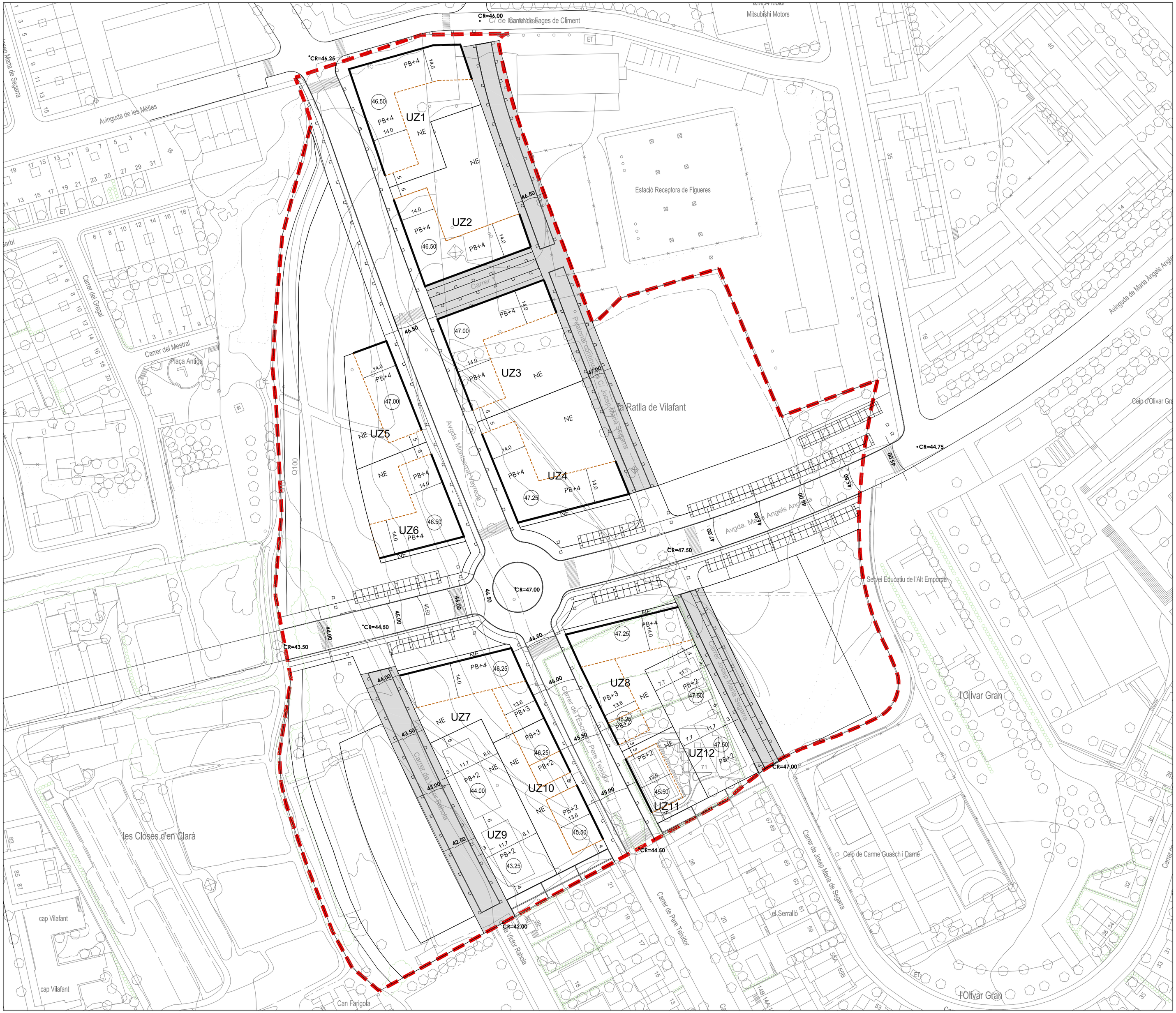
Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/1000 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018



ÀMBIT PLA PARCIAL: 60.604,20 m2s

PB+4	Nombre de plantes
NE	No edificable
	Alineació obligatòria
	Gàlib màxim edificatori
	Ordenació indicativa
47.25	Cota referència planta baixa
46.50	Rasant definitiva

0.04

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ
ALINEACIONS I RASANTS

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

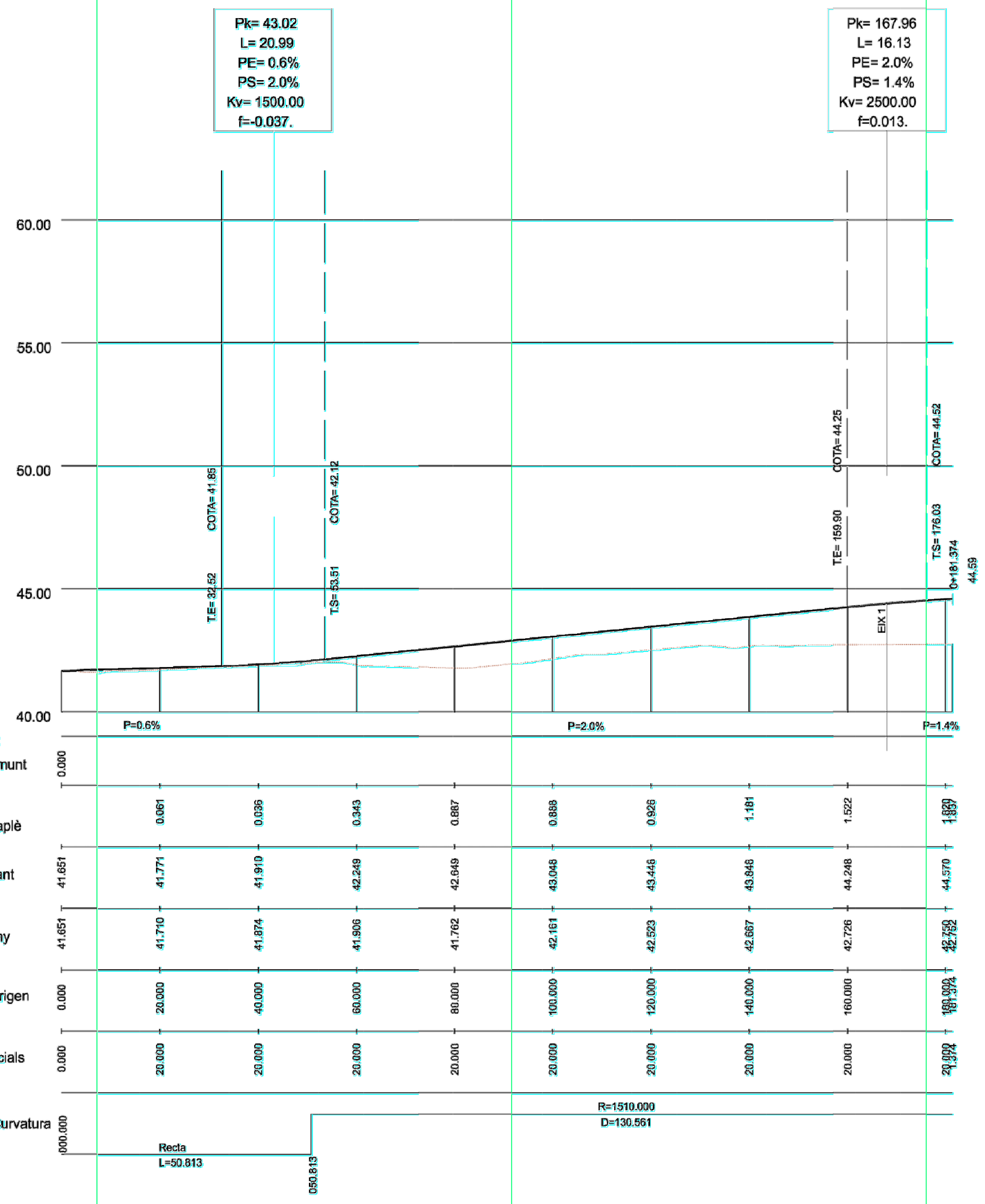
N

E:1/1000 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018

Eix 4



O.05a

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA

PERFIL LONGITUDINAL EIX 4

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

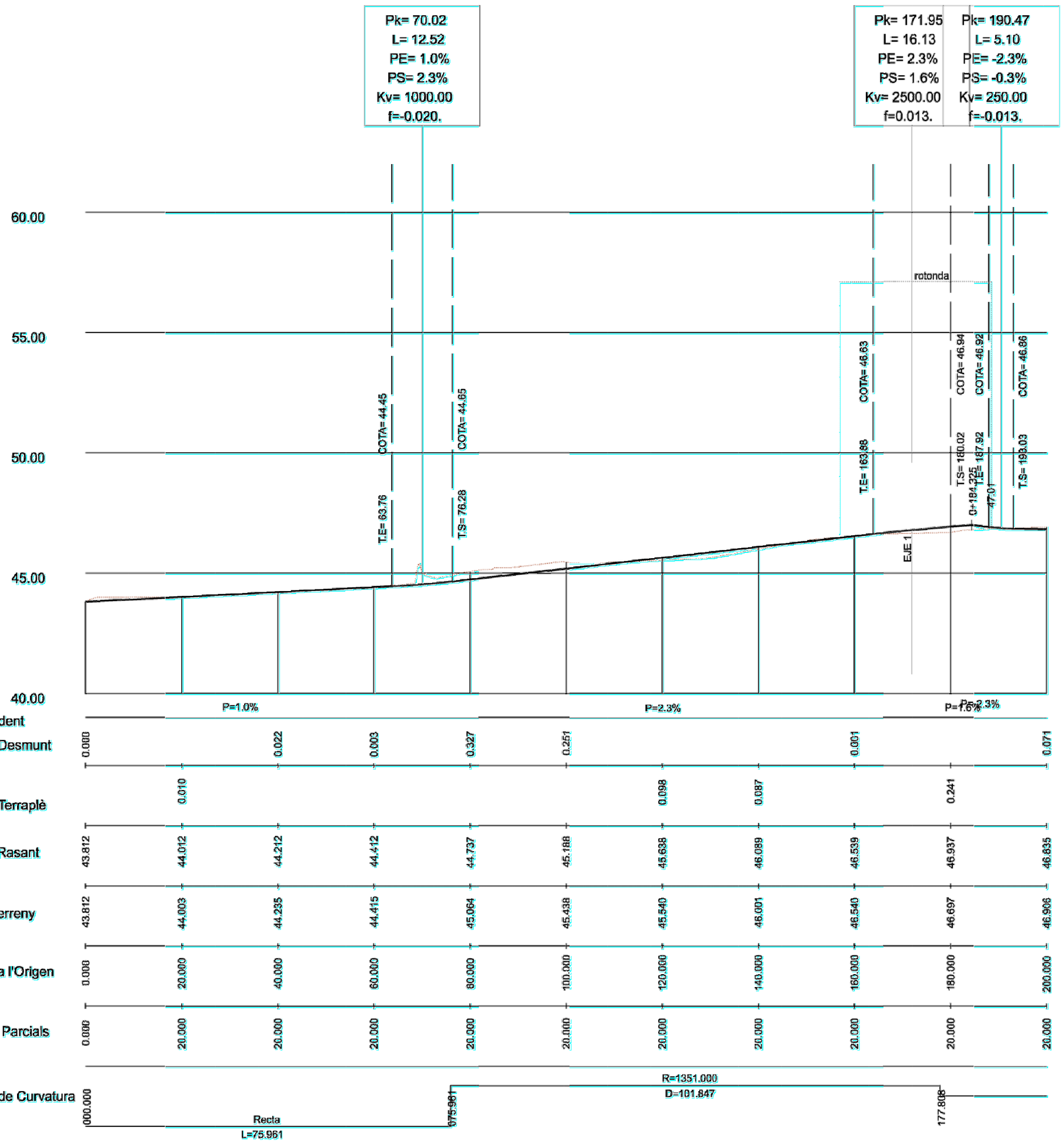
N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018

Eix 3



O.05b

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA

PERFIL LONGITUDINAL EIX 3

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

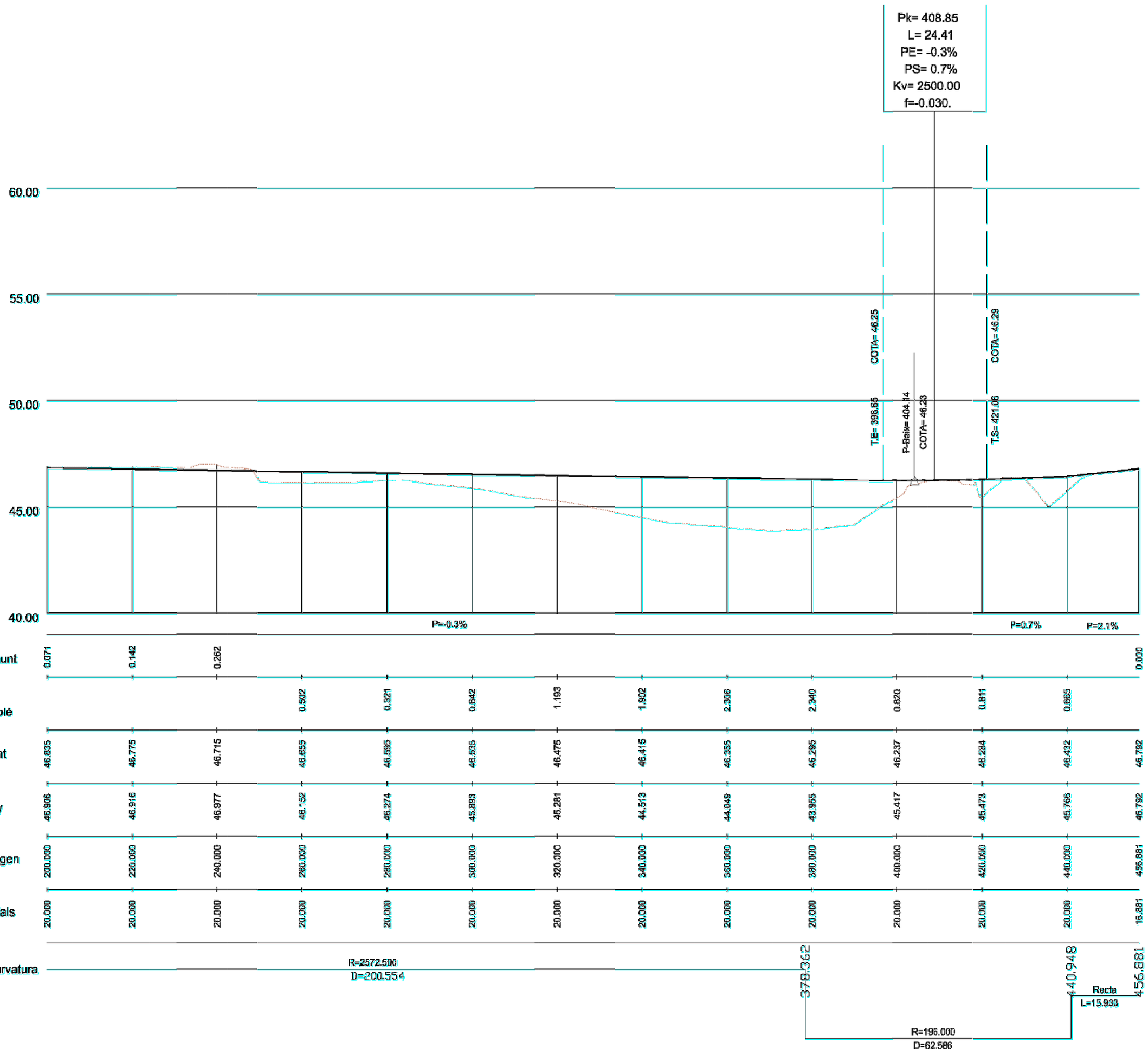
N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018

Eix 3



O.05c

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA

PERFIL LONGITUDINAL EIX 3

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

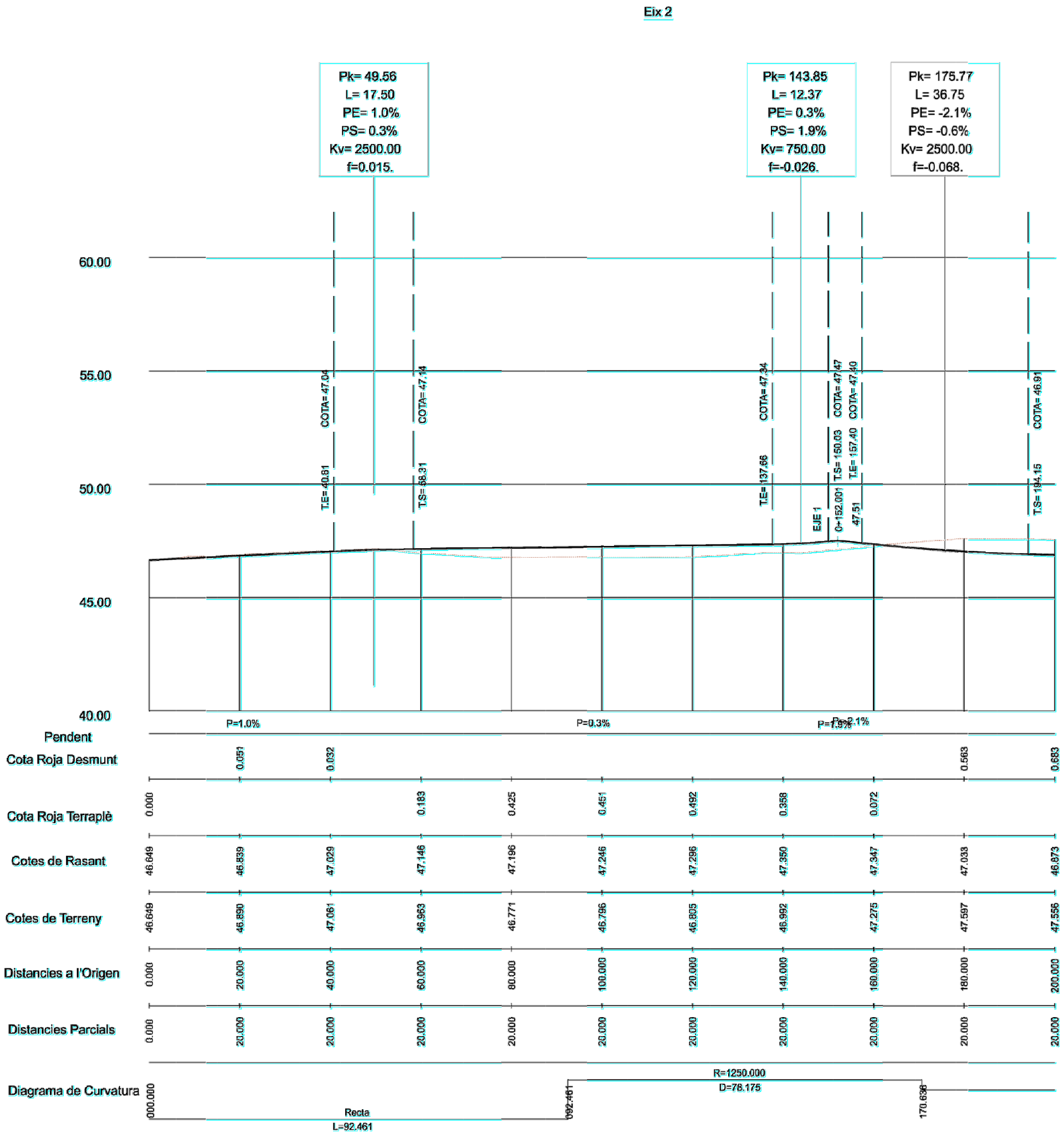
Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018



O.05d

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA

PERFIL LONGITUDINAL EIX 2

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat 25089-1

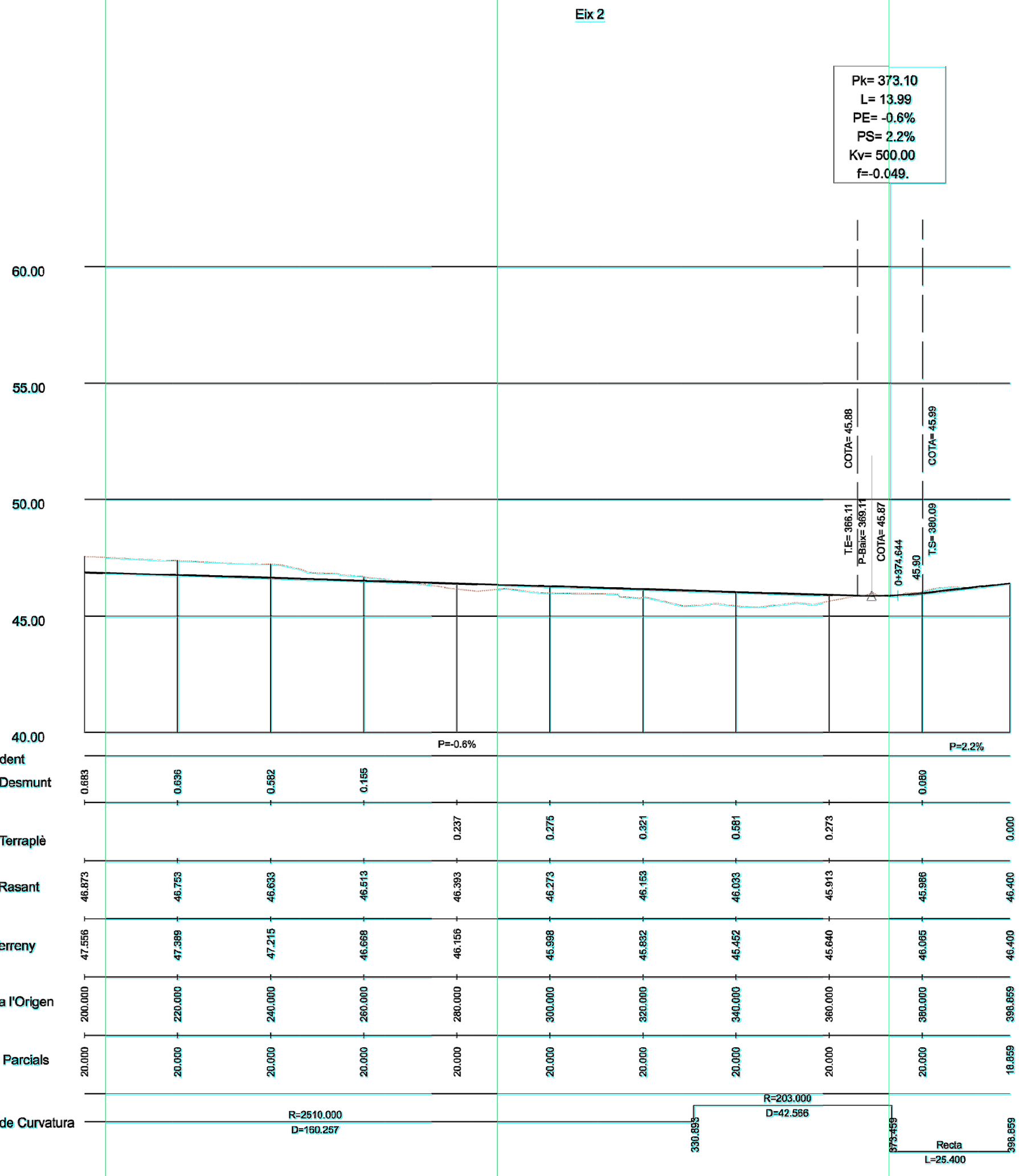
N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

MARÇ 2018



O.05e

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA

PERFIL LONGITUDINAL EIX 2

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat 25089-1

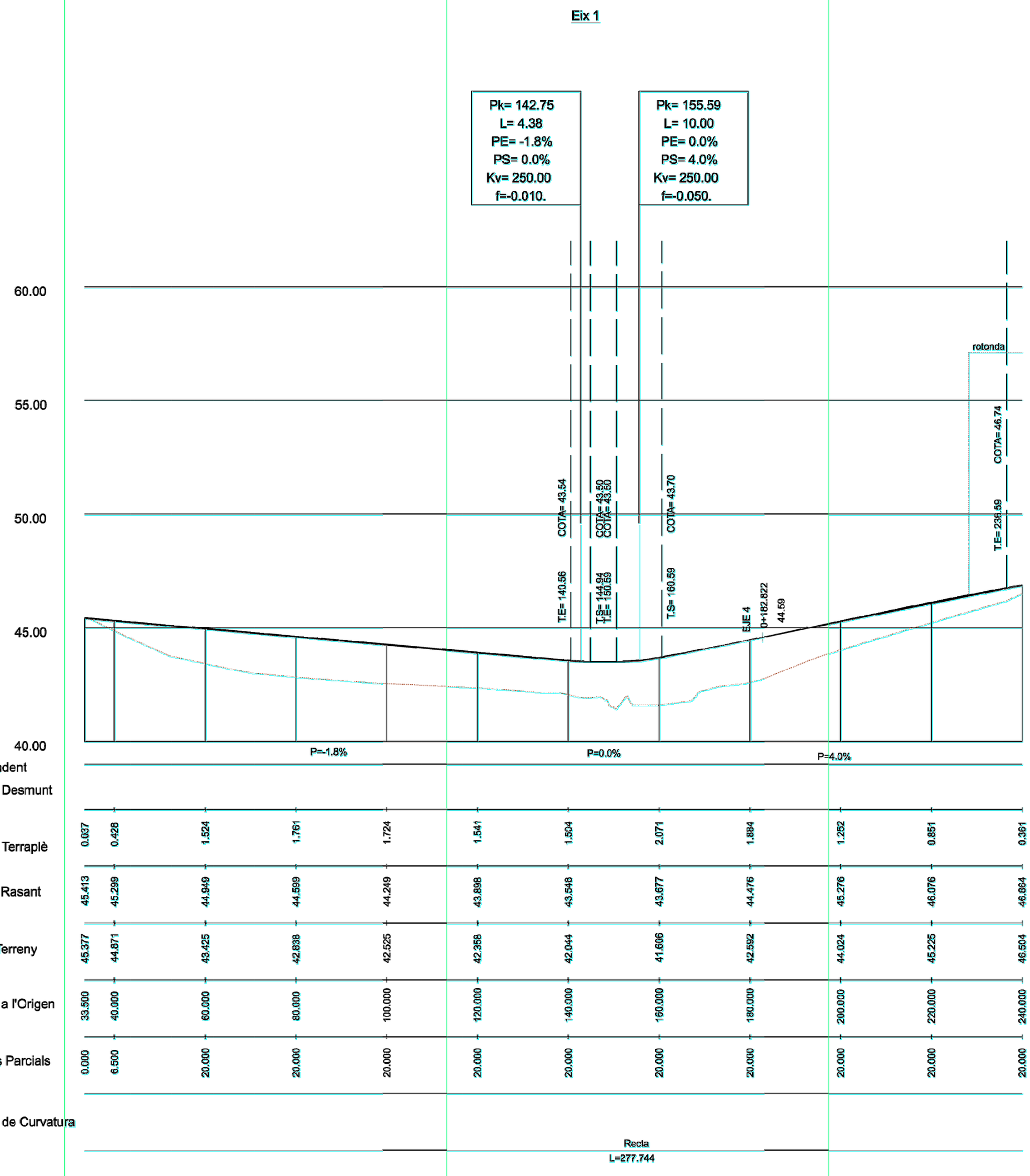
Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018



O.05f

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA
PERFIL LONGITUDINAL EIX 1

Jordi Artigas i Masdeu
N° col·legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

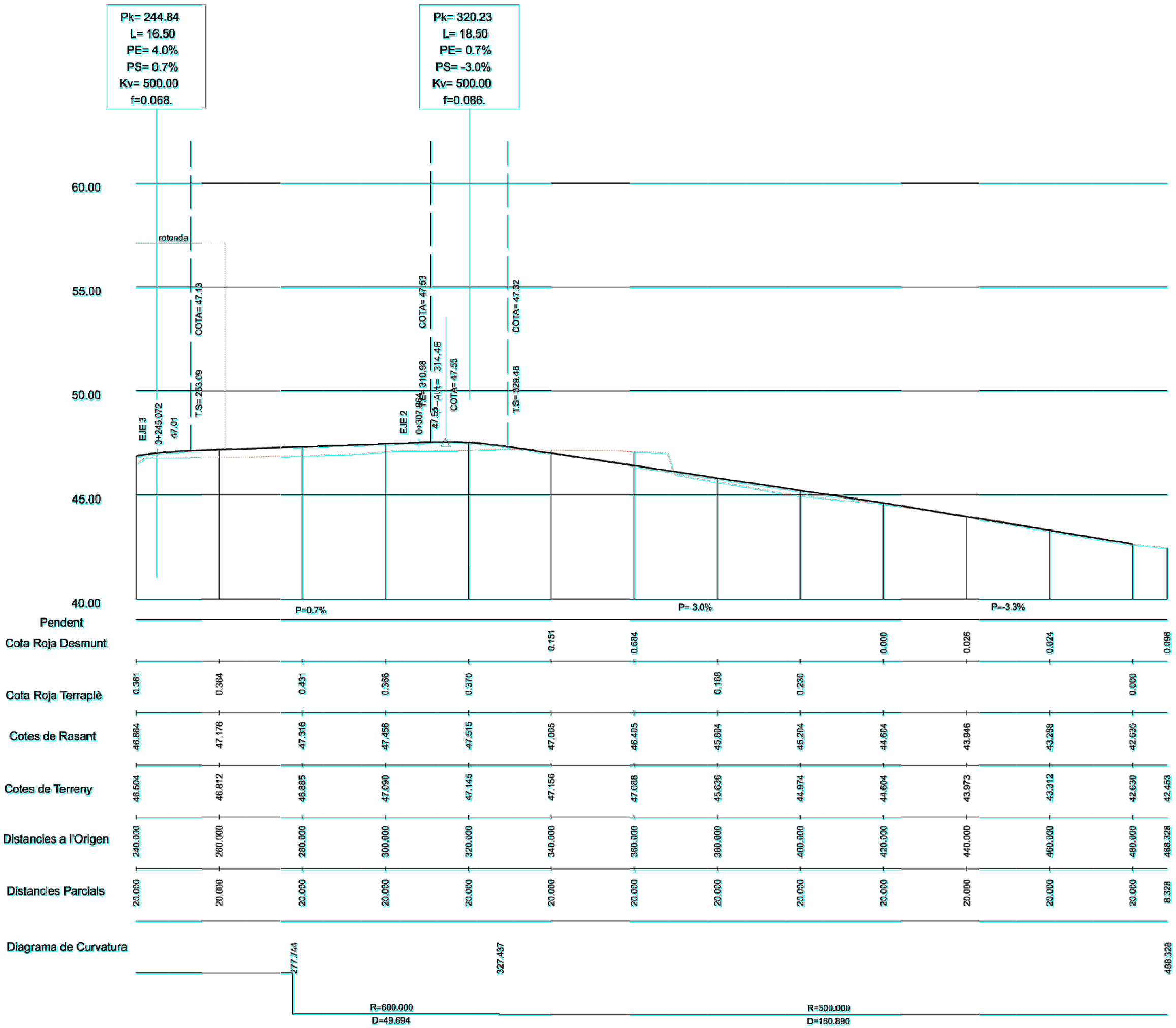
N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018

Eix 1



O.05g

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA
PERFIL LONGITUDINAL EIX 1

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

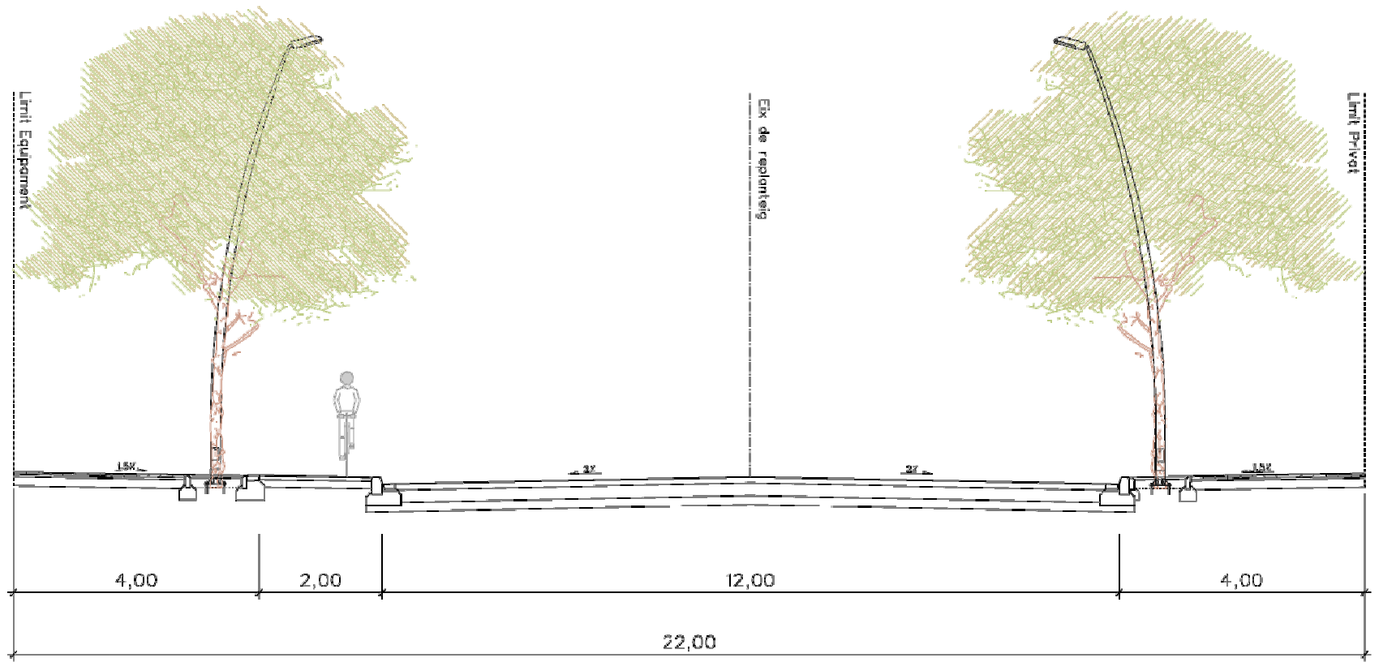
Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/750 (A2)

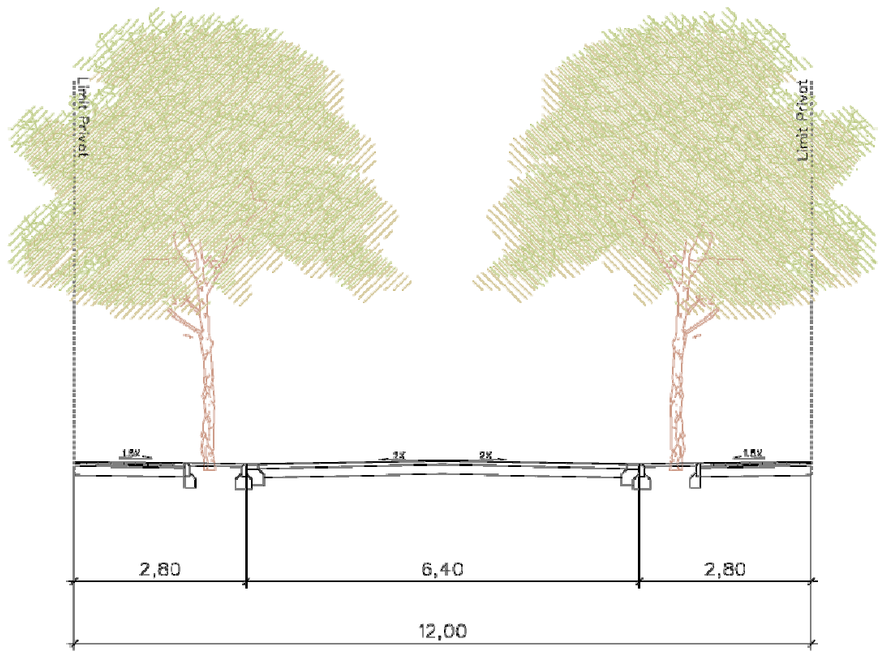
0 10 20 30

MARÇ 2018



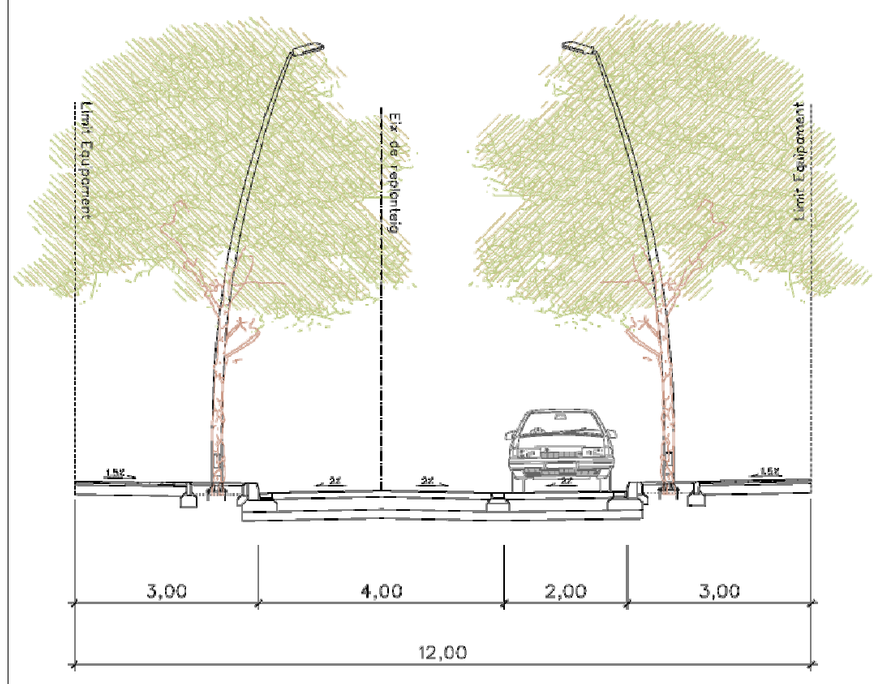
SECCIÓ TIPUS 1

Carrer de l'Escriptor Pere Tobxider



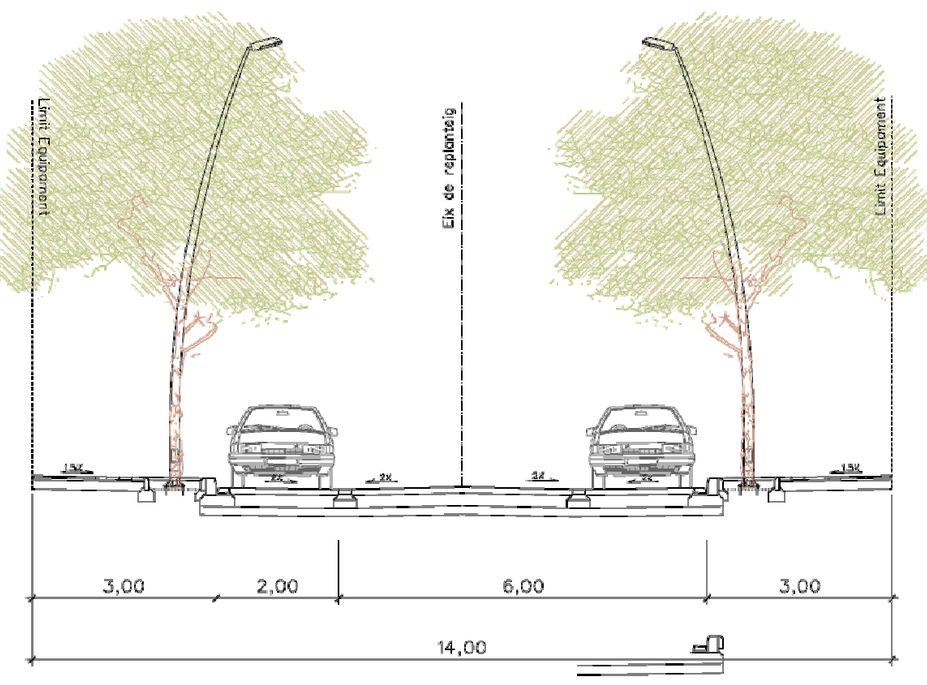
SECCIÓ TIPUS 2

Carrer 1



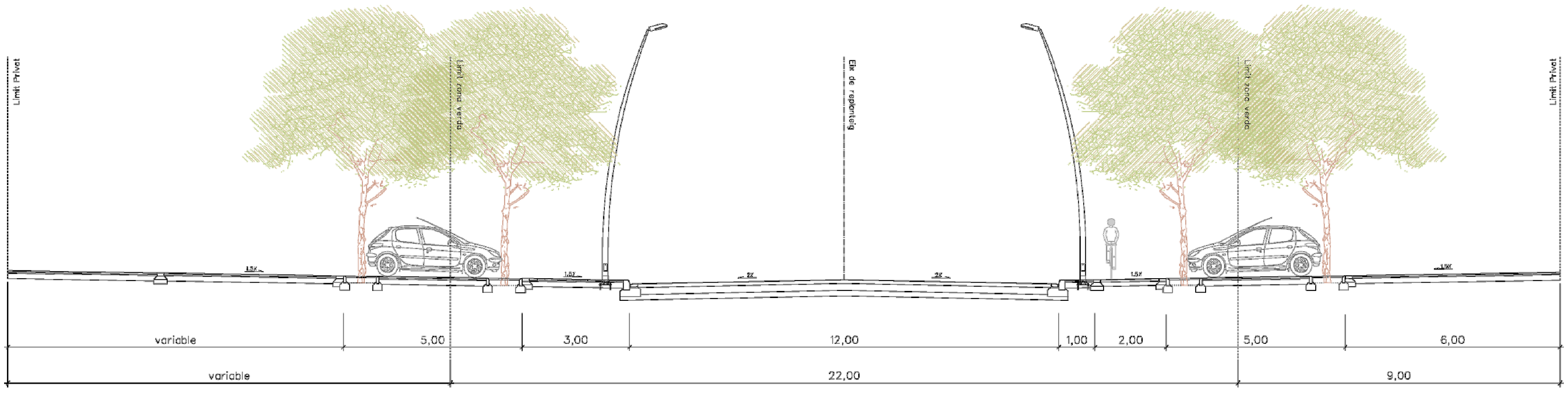
SECCIÓ TIPUS 3

Carrer Josep Maria Segarra



SECCIÓ TIPUS 4

Carrer de Victor Rahola



SECCIÓ TIPUS 5

Avinguda Maria Angels Anglada

O.05h

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

XARXA VIÀRIA
SECCIONS TIPUS

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/100 (A2)

0 10 20 30

MARÇ 2018

POLÍGON D'ACTUACIÓ ÚNIC

O.06

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

GESTIÓ DEL PLA

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col legiat 25089-1

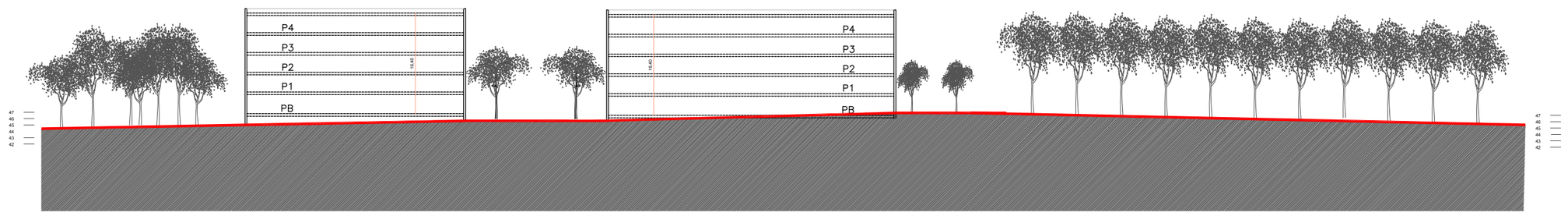
Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

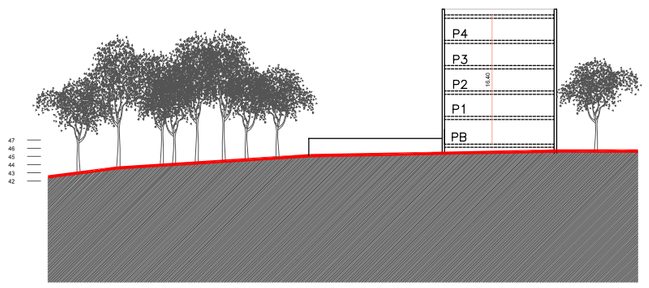
E:1/1000 (A2)

0 10 20 30

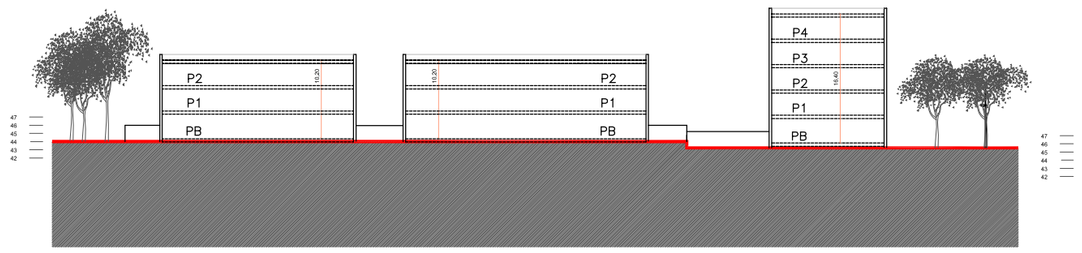
MARÇ 2018



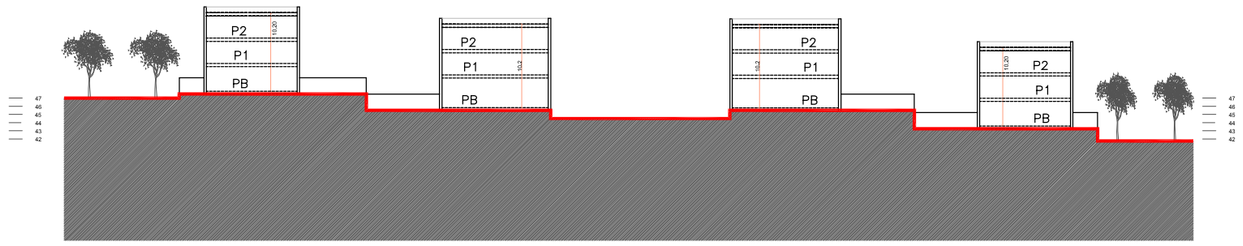
SECCIO 5



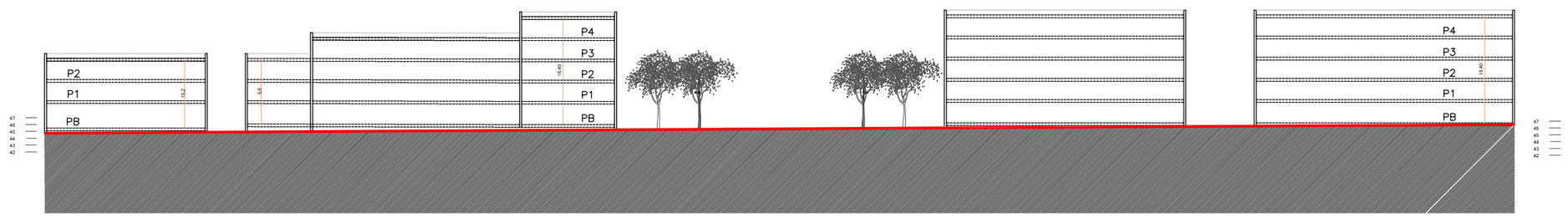
SECCIO 6



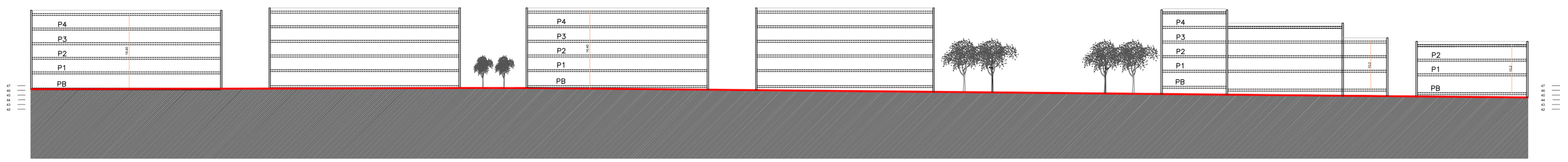
SECCIO 4



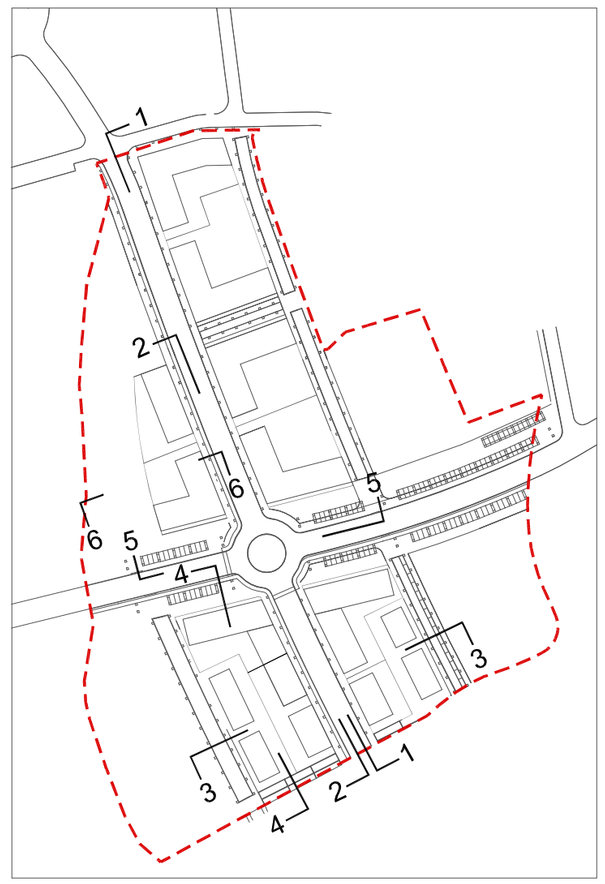
SECCIO 3



SECCIO 2



SECCIO 1



O.07

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF-5 "ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

SECCIONS

Jordi Artigas i Masdeu
Nº col·legiat 25089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

E:1/750 (A2)

0 10 20 30

ABRIL 2018

ANNEXES

ANNEX I. MEMÒRIA SOCIAL.

1. INTRODUCCIÓ

El present document es divideix en 4 apartats; el primer fa referència al marc jurídic que determina la necessitat de redactar la memòria social; el segon defineix les determinacions que estableix el Pla Local d'Habitatge de Figueres pel que fa al potencial d'habitatge i a les reserves d'habitatge de protecció oficial del municipi i del sector CF5 els Olivars; el tercer analitza la proposta d'ordenació del pla parcial en matèria d'habitatge social i el quart que fa una valoració sobre el compliment dels objectius de l'habitatge protegit tant pel que fa a la quantitat com a la distribució dels mateixos dins del sector.

Val a dir que Figueres compta amb el Pla Local d'Habitatge aprovat el 2010, i per tant aquesta memòria social es podria haver simplificat o fins i tot obviar. L'article 69.4 del Reglament de la LUC diu que "La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat".

Tanmateix, s'ha considerat la necessitat d'elaborar la present memòria social per donar resposta a les observacions recollides a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge i fer les esmenes pertinents.

2. MARC NORMATIU

La memòria social és un document que ha de formar part dels plans d'ordenació urbanística municipal (POUM). La seva regulació es desenvolupa en els articles 34.3, 59.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

A més, independentment de la seva obligatorietat en els nous POUM, la Llei també determina la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposen de memòria social.

Així, en la disposició transitòria cinquena, diu:

Disposició Transitòria sisena (Figures de planejament derivat i instruments de gestió): Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

D'acord amb l'article 59.1 els POUM han de contenir entre d'altres documents la memòria social, que ha de contenir els objectius de producció d'habitatge protegit, i si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. O sigui, que la memòria social que ha

de contenir un POUM és el document que justifica i defineix els objectius dels instruments en matèria de política del sòl i habitatge que desenvoluparà el planejament.
És doncs un instrument fins i tot previ a la redacció pròpiament dita del planejament general ja que se'n deriven les necessitats d'habitatge (de renda lliure i protecció pública i assequible) i per tant els requeriments en termes de sòl residencial.
És doncs fonamental que la memòria social contingui una estimació de les necessitats d'habitatge protegit i assequible, així com els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència o emancipació.
Concretament, pel que fa a la regulació de les reserves de sòl per a la construcció d'aquests habitatges protegits i assequibles, el DL 1/2010 estableix que els POUM han de fixar una reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 30% (mínim) del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable (Art. 57.3 Decret Legislatiu 1/2010).
La modificació de la LU 3/2012 afegeix que aquest estàndard mínim no és aplicable als plans d'ordenació urbanística municipal de municipis que tinguin una població inferior a tres mil habitants i d'escassa complexitat urbanística, que només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, amb el benentès que aquests plans han d'efectuar una reserva de sòl que sigui adequada a les necessitats del municipi.
En definitiva, i en relació a la memòria social que ha de contenir el Pla Parcial, el present document te per objectiu donar compliment al que determina la Disposició transitòria 6.2, on s'especifica que cal fer una memòria social que defineixi clarament els objectius de producció d'habitatge protegit.
Val a dir però que l'Ajuntament de Figueres, al tramitar el Pla Local d'Habitatge que te com a objectiu principal determinar les necessitats i programar les futures operacions d'habitatge de protecció oficial, ja compta amb la justificació i programació necessària.

3. EL PLA LOCAL D'HABITATGE 2010-2015

El Pla Local d'Habitatge de Figueres 2010-2015 preveu 8.169 habitatges en els sectors en sòl urbanitzable d'ús residencial del planejament vigent (no es consideren els sectors de Sòl Urbanitzable No Desenvolupat per una qüestió temporal). Pel que fa als polígons en sòl urbà, el PLH preveu 2.986 habitatges. D'acord amb això, segons el PLH, el potencial d'habitatge del planejament de Figueres és de 11.155 habitatges.
D'aquest total, el parc d'habitatge destinat a polítiques socials suma un total de 3.087 habitatges, 2.719 habitatges generats pels sectors en sòl urbanitzable delimitat i 368 generats en els polígons de sòl urbà.
Pel que respecta al sector de planejament dels Olivars, el Pla Local d'Habitatge preveu el desenvolupament de 467 habitatges, 330 dels quals són en règim lliure i 137 en règim de

protecció oficial. La previsió del PLH s'adapta al que estableix la modificació puntual del PGOU de Figueres a l'àmbit del Pla parcial CF5 Els Olivars"aprovat l'octubre de 2007.

El PLH proposa la promoció de 14 habitatges protegits al SUD Els Olivars, desenvolupats des de la iniciativa privada. Aquest volum d'HPO implica desenvolupar aproximadament el 10% del potencial. La construcció d'aquests habitatges està programada en el període comprès per l'últim semestre del 2012 i el primer semestre de 2015.

PROGRAMACIÓ DE DESENVOLUPAMENT DEL PLH. ANY 2015

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT / NO DELIMITAT				Habitatge R. Lliure		Hge. Protegit		TOTAL Hge.
Sectors	Hges. Totals	Hges. Lliures	HPO Total	Grau desenv.	Hges.	Grau desenv.	Hges.	Hge.
SUD-Sector Hotel Ronda	569	376	193	5%	19	15%	29	48
SUD-Sector Els Olivars	467	330	137	5%	16	10%	14	30
ARE-Sector Ctra. De Llers	472	236	238	5%	12	20%	47	59
ARE-Sector Horta Capallera - Cendr	1738	869	869	5%	43	20%	174	217
SUD-Sector Cendrassos Sud	365	249	116	5%	12	10%	12	24
SUD-Sector Marca de l'Ham	396	249	147	10%	25	30%	44	69
SUD-Sector Costa Brava	959	730	229	30%	219	50%	115	333
					347		434	781

Figura 1: Programació de desenvolupament del PLH (2015)

4. EL SECTOR CF5 ELS OLIVARS

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

Dels càlculs del Pla Local d'Habitatge de Figueres se n'extreu que:

El planejament derivat previst en el PGOU dona un potencial d'habitatges protegits en sòl urbanitzable de 2.719 habitatges. En aquesta xifra no es considera els 507 habitatges protegits que podrien sorgir dels sectors urbanitzables no delimitats. Pel que fa als polígons de sòl urbà, cal afegir 368 habitatges més, el que representa un total de 3.087 habitatges.

	TOTAL HAB.	HPO regim gen/esp	HPO regim concertat	Hab. concertat català	Assequibles Totals
Sòl urbanitzable delimitat	8.169	1.569	604	546	**2.719**
Sòl urbà (polígons)	2.986	246	123		**368**
Total	11.155	1.815	727	546	**3.087**

Figura 2: Potencial d'habitatge protegit del planejament vigent de Figueres. *Font: PLH 2010-2015*

Dels diferents càlculs que conté el PLH se n'extreu que resulta una necessitat de 2.502 habitatges destinats a polítiques socials per assolir l'objectiu de solidaritat urbana en el termini del PLH. D'acord amb la programació municipal de promocions d'habitatges de protecció oficial pels propers anys es podrien obtenir els habitatges necessaris destinats a polítiques socials i, per tant es pot assolir sobradament l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

NECESSITATS TOTALS	%	2009	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2010-2015
Noves llars totals	100,0%	661	798	817	887	2.502
Joves: menors de 35 anys	51,1%	338	408	417	454	1.279
Gent gran: 65 anys i més	7,7%	51	62	63	69	194
No immigrants no joves ni gent gran	19,9%	132	159	163	177	498
Immigrants no joves ni gent gran	21,2%	140	169	173	188	531

Figura 3: Necessitats d'habitatge social a Figueres. *Font: PLH 2010-2015*

El PLH de Figueres quantifica l'habitatge protegit del sector CF5 els Olivars en 137 habitatges, que representa un 5,5% de les necessitats totals d'habitatge social per assolir l'objectiu de solidaritat urbana. D'aquests 137 habitatges preveu construir-ne 14, un 10% del total, entre el segon semestre de 2012 i el primer semestre de 2015.

La memòria del Pla parcial CF5 els Olivars recull els paràmetres edificatoris de la modificació puntual del PGOU de Figueres a l'àmbit del Pla parcial CF5 "Els Olivars" aprovat l'octubre de 2007. D'acord amb això, la modificació puntual preveu un augment de densitat del sector de 363 a 466 habitatges i sobre aquest augment es preveu una reserva del 20% del sostre residencial, 93 habitatges, a habitatge protegit de règim general, i del 10%, 46 habitatges, a habitatge protegit de règim concertat. Aquestes reserves són les mateixes que preveu el PLH de Figueres pel sector CF5 Els Olivars:

RESERVES DE SOSTRE PER A HABITATGE PÚBLIC PROTECCIÓ OFICIAL PLA PARCIAL			
Habitatge Protecció Oficial	7.454,21 m² sostre	93 hab	20,00%
Habitatge Preu Concertat	3.726,89 m² sostre	47 hab	10,00%
Total Sostre Habitatge Protecció Oficial	**7.454 m² sostre**		
Total Sostre Habitatge Preu Concertat	**3.727 m² sostre**		

Figura 4: Paràmetres edificatoris del sector CF5 els Olivars. *Font: Memòria del Pla parcial*

La localització de l'habitatge protegit queda distribuït en tres de les dotze unitats de zona del sector, la Uz1, Uz-8 (HPO) i Uz-10 (HPC)

5. CONCLUSIONS COMPLIMENTS OBJECTIUS

Tot i que l'habitatge protegit del sector CF5 els Olivars no representa un percentatge molt significatiu respecte el previst en tot el municipi, si que ho és pel fet que fomenta la

diversificació de l'habitatge protegit dintre del municipi, afavoreix la integració i la cohesió social i dona resposta a les necessitats d'habitatge social de la part nord-oest de la ciutat de Figueres, una de les zones que presenta major risc d'exclusió social

El sector CF5 els Olivars dona resposta a la previsió d'habitatge protegit establert per la Llei d'Urbanisme que correspon al 30% del sostre residencial total, el 20% en règim general i el 10% en règim especial. En aquest sentit el Pla preveu una reserva de 466 habitatges de protecció oficial, 93 de règim general i 47 de règim concertat i és coherent amb la reserva que fa la modificació puntual del PGOU de Figueres a l'àmbit del Pla parcial CF5 "Els Olivars" aprovat l'octubre de 2007 i el Pla Local d'Habitatge de Figueres 2010-2015, aprovat el novembre de 2010.

Pel que fa a l'emplaçament, el Pla Parcial manté el criteri de no concentrar els sòls destinats a habitatge de protecció, d'acord amb l'objectiu del TRLUC (Article 57 del Decret Legislatiu 1/2010) d'evitar la segregació territorial dels residents en funció dels seus nivells de renda, i per tant obliga a desconcentrar l'emplaçament d'aquestes reserves de sòl.

El Sector CF5 dels Olivars distribueix les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i assequible en tres de les dotze unitats de zona de l'àmbit, per tant, evita la concentració en una sola unitat i compleix amb l'objectiu de la TRLUC de no segregar els residents en funció dels seus nivells de renda.

ANNEX II-III. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

ESTUDI D' AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL TEXT REFÒS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR CF5 "ELS OLIVARS"

Joan Angelet Cladellas
Economista

Desembre 2014

ÍNDEX

1. Antecedents. 3

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA. 3

2.1 Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions. 4

2.2 Finançament 7

2.3. Viabilitat econòmica i financera. 7

2.3.1. Valor residual del sòl: procediment estàtic. 9
2.3.2. Valor residual del sòl: procediment dinàmic. 10
2.3.3. Conclusió. 11

3. INFORME DE SOSTENIBILIATA ECONÒMICA 14

3. 1. Contingut. 14

3.2 .Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de les altres Administracions. 14

3.3. Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l’ Ajuntament. 14

3.4. Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals. 16

3.5 Impacte final sobre l’ hisenda municipal. 19

4. Conclusió. 20

ESTUDI D’ AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Antecedents.

El Text refós de la llei d’urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d’ agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l’ esmentat text refós i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, en l’article 66, apartat 1 determina que els Plans Parcials Urbanístics s’hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s’enumera en el sub-apartat d): “L’avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l’ estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l’ impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris”. En base a l’ exposat, el present document s’estructura en dos grans capítols: Un, sobre avaluació econòmica i financera de les diferents actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el Pla Parcial per justificar la seva vialitat i dos, que correspon a l’ Informe de sostenibilitat econòmica

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

L’ implementació del Pla Parcial Urbanístic del Sector CF5 “Els Olivars” - en endavant PPOLIVARS - i la consecució, al llarg de la seva vigència, dels objectius i finalitats establerts en la Memòria, es recolza bàsicament en dos elements propis de tot planejament urbanístic:

1) L' aplicació de la normativa en matèria d' usos del sòl, de les seves dimensions i d’altres determinacions sobre les construccions privades i públiques.

2) La realització de les inversions previstes que hauran de portar a terme els diferents agents i operadors privats i les administracions públiques, durant el període de temps previst per la seva vigència.

Els dos elements -normativa i inversions- estan clarament inter - relacionats. L' adequada localització i realització de les inversions previstes en el PPOLIVARS ha de facilitar el compliment de la seva normativa i, a l' inrevés, el major grau de concreció de la normativa i la major agilitat i flexibilitat en la seva aplicació, han de facilitar el compliment i l’execució de les inversions programades. L' actuació del sector públic via inversions en equipaments, infraestructures i sòl per habitatge assequible, a l’hora que constitueix un element principal per a l' atracció i la generació de noves inversions i activitats privades i incentiva el compliment de la normativa urbanística, és instrument bàsic de la

política urbana local per moderar i compensar els desequilibris que genera o pot generar el mercat de les actuacions immobiliàries privades, i per millorar la qualitat de vida dels ciutadans. Dins d' aquesta perspectiva, resulta coherent considerar que els objectius del PPOLIVARS seran més o menys assolibles en la mesura que les actuacions previstes per al seu desplegament siguin realitzables, viables i sostenibles econòmicament.

L' àmbit de l' avaluació econòmica i financera se centra en l' anàlisis de les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques en virtut de les competències i naturalesa de cada actuació i determinar la seva viabilitat financera. A efectes metodològics i d’exposició, aquest capítol d’avaluació econòmica i financera es subdivideix en els següents apartats:

1) Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions.

2) Finançament: criteris i raonaments que suporten l’assignació competencial de les inversions urbanístiques al sector privat i a les diferents administracions públiques.

3) Viabilitat econòmica i financera del Pla.

2.1 Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions.

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb el PPOLIVARS reflecteixen d' una manera quantitativa els seus objectius en termes de dotació de xarxa viària, zones verdes i espais lliures i equipaments. Els principals paràmetres urbanístics que contempla el PPOLIVARS venen detallats en la Taula 1. A destacar que el Pla preveu un sostre màxim edificable residencial de 38.180 m2 i la construcció d’un màxim de 466 habitatges. D’aquest sostre edificable residencial està previst que uns 11.491 m2 hauran de ser destinats a habitatges amb algun tipus de protecció pública . A més també hi ha previst destinar fins un màxim de 4.243 m2 de sostre per activitats econòmiques

La superfície del sòl públic que es deriva dels paràmetres urbanístics que es detallen a la Taula 1 suma 41.562,65 m2 i representa el 68,58 % de la superfície de sòl de tot l’àmbit del Pla Parcial. Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l’ administració actuant, a l’ anterior xifra de m2 s’ haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà del 10 %

d’aprofitament urbanístic. Tot aquest sòl públic, l’ Administració actuant - en aquest cas l’ Ajuntament de Figueres - l’obtindrà per cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar en les càrregues d’urbanització, tal com s’estableix en l’article 46 del Text refós de la llei d’ urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010 de 3 d’ agost, que estableix que: “L‘administració actuant no participa en les càrregues d’urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s’han de cedir urbanitzats” .

Taula 1. Paràmetres urbanístics

Concepte	M2
Sòl de l’àmbit del Pla Parcial	60.604,20
Sol de gestió	41.562,65
Sistema hidràulic – zona fluvial	1.338,52
Zones verdes –sistema hídric	1.850,88
Zones verdes i espais lliures	11.287,66
Sistema viari	18.159,73
Equipaments	8.925,86
Sòl privat	19.041,55
Sostre per habitatges	38.180,00
Sostre per habitatges lliures	26.688,70
Sostre per habitatges amb protecció	11.491,30
Sostre per activitats econòmiques	4.243,00
Nombre màxim d’ habitatges	466

Un resum de les dimensions físiques i econòmiques de les accions urbanístiques previstes amb el Pla parcial s’ofereix en la següent Taula 2.

Taula 2. Dimensions físiques i econòmiques de les actuacions

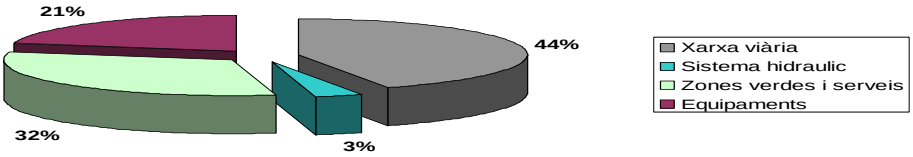
Sector d’ actuació	Superfície	Cost m2	Import(milers €)
Xarxa viària	18.159,73	145	2.633
Sistema hidraulic –zona fluvial	1.338,52	10	13
Zones verdes i serveis	13.138,54	36	473
Sanejament aigües residuals(*)			309
Equipaments	8.925,86	0	0
Soterrament línia elèctrica (1)			1.635
Canalització Rec Susanna (1)			343
Transport públic (1)			94
TOTAL	41.562,65		5.500

Notes: (*) = Calculat en base al nombre d’ habitatges, (1) = Càrrega externa estimada

La xifra total d’inversió urbanística suma 5,5 milions d’ euros i fa referència sols a les actuacions en sòl públic i no té en compte les

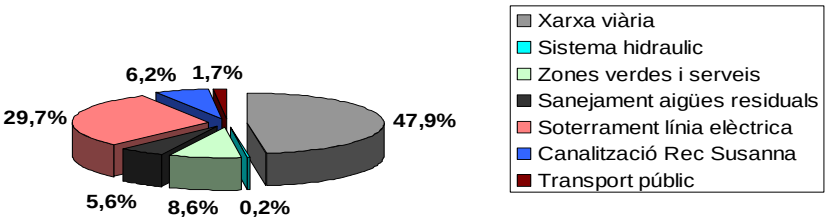
inversions immobiliàries en sòl privat que s’ hauran de derivar de amb la completa execució del PPOLIVARS.

Gràfic 1. Actuacions segons superfície de sòl



La distribució de les actuacions en sòl públic segons superfície – Gràfic 1 - mostra un cert predomini de la xarxa viaria– 44% -, seguit de les zones verdes – 32%. Per la banda de les inversions, el major percentatge correspon també a xarxa viària – 48 % - seguit pel soterrament de la línia elèctrica – 30% - i les zones verdes -9% -. Vegis Gràfic2.

Gràfic 2. Actuacions segons volum d' inversió



L’ estimació dels costos urbanístics per la implantació dels nous vials i de les noves zones verdes del Pla Parcial, s' ha fet necessàriament aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que la seva mesura o el càlcul particularitzat, a part de feixuc, resulta sempre de difícil verificació. La mancança, d’altre banda lògica en aquesta fase de redacció del Pla Parcial, dels corresponents projectes d’urbanització i estudis tècnics no facilita aquesta tasca. És per això, que per estimar els costos de les instal·lacions i obres urbanístiques a realitzar en les diferents actuacions, s’han utilitzat preus unitaris i mòduls de projectes similars. Cal tenir en compte, també, que l' aplicació de mòduls o preus unitaris comporta una certa estandarditzación i homogeneïtzació de les dimensions físiques de les instal·lacions i obres a realitzar. Així, les estimacions dels costos dels vials, zones verdes i altres, es dimensionen en relació als m2 de

superfície de sòl ocupat. Tota aquesta estandardització utilitzada per al dimensionament de les dotacions urbanístiques justifica també l' aplicació de mòduls o preus unitaris mitjans.

Els preus unitaris i mòduls utilitzats amb caràcter orientatiu i en base a criteris de prudència econòmica són els següents:

1. Pels nous vials residencials s’ha considerat un cost mig per m2, atenent que no tots els vials previstos tenen les mateixes dimensions en quan a amplada i tampoc en quan a la seva intensitat d’ ús. El mòdul aplicat és de 145 euros/m2 i resulta una xifra arrodonida a l’ alça després d’aplicar el coeficient del 1,20 a un pressupost PEM de 120 euros/m2.

2. Per les zones verdes també s’ ha contemplat un cost mig per m2 de sòl, atès que no totes les zones tenen prevista un mateix tipus d’ urbanització i, a més una part important, més de 1,8 mil m2 corresponen a la zona de protecció hidrològica. El mòdul aplicat és de 36 euros/m2 i resulta una xifra arrodonida a l’ alça després d’aplicar el coeficient del 1,2 a un pressupost PEM de 30 euros/m2. Per la zona fluvial s’ ha considerat un mòdul mínim de 10 euros/m2, en tractar-se de tractament extensiu.

3. Pels sistemes de depuració de les aigües residuals en les noves zones d’ expansió urbana s’ ha aplicat el mòdul de 663,60 euros per cada nou habitatge, segons PSARU 2005.

2.2 Finançament

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del PPOLIVARS constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. En totes les actuacions de transformació urbanística previstes amb el PPOLIVARS no se’n deriven càrregues per l’ Administració actuant, excepte les que en un futur, no determinat encara, es podessin derivar per a la destinació o utilització final del sòl de cessió per equipaments públics. Per tant, ara per ara, el no estar determinat l’ ús dels nous equipaments no se’n pot derivar càrrega alguna per a l’ Administració.

2.3. Viabilitat econòmica i financera.

ESTUDI D’ AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Vist, que totes les actuacions de transformació urbanística que proposa el Pla Parcial no se’n deriven càrregues per l’ Administració actuant, tal com s’ ha exposat en l’ apartat anterior, l’ anàlisis de viabilitat econòmica i financera es centra, per tant, en l’estudi dels ingressos i despeses que potencialment podran generar les diferents accions de desenvolupament urbanístic i immobiliari, previstes portar a terme pels operadors privats i, en concret, sobre el valor residual del seu sòl i el rendiment esperat de les inversions i despeses que hauran de portar a terme per tal de que aquest desenvolupament urbanístic es pugui veure realitzat financierament.

A destacar que l’ estudi de viabilitat econòmica i financera del PPOLIVARS en relació a les actuacions privades que aquí es plantegen és de caràcter orientatiu, no vinculant. La seva utilitat rau, principalment, en la validesa que, sota criteris d’ estricta prudència econòmica, ofereixen els diferents supòsits i dades utilitzades per reflectir les característiques actuals quan a preus de venda i costos de construcció de l’ actual mercat immobiliari local i la seva dinàmica en un futur més o menys immediat.

Partint de que amb el desenvolupament urbanístic del Pla Parcial. els operadors privats directa o indirectament podran portar a terme les actuacions immobiliàries completes previstes en el mateix– es a dir, la construcció i promoció de tots els habitatges i locals previstos construir fins a la seva venda final -, per analitzar i determinar la seva viabilitat econòmica i financera, s’ han contemplat:

1.- Els dos procediments de càlcul que estableix la llei – Orden ECO/805/2003 de 27 de març, articles 36 a 42. per l’ estimació del valor residual del sòl, per les actuacions immobiliàries : el procediment estàtic i el procediment dinàmic.

2. Uns preus de venda de 1.500 euros/m2 construït pels habitatges lliures, que actualment acostuma a ser una xifra promig en les vendes que s’ ofereixen en el mercat local de Figueres, pels pisos d’ obra nova.

3. Uns preus de venda de 1.100 euros/m2 construït pels habitatges de protecció oficial de règim general i de 1.200 euros/m2 construït pels habitatges de protecció oficial de preu concertat molt per sota dels màxims que pel municipi de Figueres estableix la legislació vigent i que respectivament són de 1.370 i 1.898 euros/m2 construït, considerant una relació de 115 m2 construïts per cada 100 m2 de superfície útil.

4. Uns preus de venda del m2 construït pels locals de 1.000 euros, que es situen dins de la banda baix del mercat, atesa la seva important variabilitat, segons els casos.

5. Unes xifres de pressupost material d’ execució per m2 construït de 800 euros pels habitatges lliures, 700 euros pels habitatges de protecció oficial de règim general , 750 euros pels habitatges de protecció oficial de preu concertat i de 550 euros pels locals, basades amb informació facilitada per operadors locals del mercat de Figueres.

2.3.1. Valor residual del sòl: procediment estàtic.

En la Taula 3 venen detallats tots els conceptes i xifres estimades per determinar el valor residual del m2 de sòl brut, emprant les dades exposades sobre preus de venda i costos per m2/construït. En les columnes de la dreta de la Taula es relacionen totes les dades sobre les característiques tècniques i econòmiques de la promoció i en els columnes de la dreta, tots les despeses i ingressos estimats a partir de les anteriors dades. En les “Notes” del peu de la Taula, venen detallats els barems aplicats en cada cas per determinar les despeses per llicències, honoraris professionals, despeses de gestió i comercialització, despeses financeres, etc, que són els habituals de les promocions immobiliàries.

Per obtenir el valor residual del sòl brut s’ ha partit de l’ objectiu utilitzat freqüentment en les promocions immobiliàries de que, al final de tota l’ actuació, el resultat brut – o sigui, la diferència entre tots els ingressos i les despeses de la promoció – en aquest cas, 3.840 milers d’ euros, sigui com a mínim, igual o superior al valor d’adquisició del sòl que en aquest cas és de 3.848 milers d’ euros. D’acord amb el resultat així obtingut, el marge resultant dels ingressos sobre vendes és del 8% i el preu d’ adquisició del sòl brut és de l’ ordre de 63,5 euros/ m2; xifres, ambdues, que, d’acord amb l’ actual situació del mercat immobiliari de Figueres es poden considerar com molt acceptables i que poden ser uns molt bons indicadors de la viabilitat econòmica de la promoció immobiliària privada que es planteja amb el PPOLIVARS. En aquest respecte també hi ha que assenyalar que l’ import que s’ obté com promig per les càrregues urbanístiques de 158 euros per m2 de sostre construït, s’ ha de considerar també com bastant acceptable i econòmicament assumible per la promoció a desenvolupar, atès que ve a representar poc més del 10% sobre el preu de venda del m2 construït dels habitatges lliures i poc més del 15% en el cas dels locals.

En síntesi, la formula aplicada és la següent:

$F = VM \times (1-b) - \sum C$

On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes , b = marge o benefici del promotor en tant per ú i $\sum C$ = suma de tots els costos.

En l’ exercici realitzat, per un valor residual del sòl de 3,840 milers d’ euros – o l’ equivalent de 63,5 € m2 de sòl - , unes vendes de 51,582 milers de vendes i unes despeses de 47,743 milers d’euros, b és situa a l’ entorn del 0,99984 en tant per ú com benefici del promotor. Si el valor residual del sòl és redueix a uns 2,424 milers d’ euros – o l’ equivalent de 40 €/m2 de sòl - amb unes despeses de 46,275 de milers d’ euros. aleshores b es situa en 0,944. Per un preu residual del sòl de 10€/m2 , b passa a tenir un valor de 0,9992

2.3.2. Valor residual del sòl: procediment dinàmic.

Utilitzant els mateixos preus de venda i costos de construcció per m2 de sostre, dels habitatges i locals, emprats amb l’ anterior procediment estàtic i plantejant un període d’actuació de sis anys a partir de l’ inici de les obres d’ urbanització, es pot observar – Vegis Taula 4 - que per obtenir un rendiment intern de la inversió a realitzar del 10%, el preu residual del sòl brut o preu de possible adquisició per tal que l’ actuació es pugui considerar viable econòmica i financerament, es situa en els 50 euros/m2.

TRI = taxa anual de rendiment intern = 10,08 %

VAN = valor actual net de la inversió = 3,343 milers d’ euros

Les fórmules emprades pel càlcul dels respectius TRI i VAN són les següents :

$$TIR = \frac{\sum_{t=1}^{n} V_t}{C_0}$$

$$VAN = \sum_{t=1}^{n} \frac{V_t}{(1+k)^t} - C_0$$

On

V_t = fluxos de caixa l’ any t
C_0 = Cost del sòl a l’ inici de la concessió.
n = nombre d’ anys contemplat = 6
k = tipus de descompte anual aplicat = 5%

A tenir en compte que aquest resultat s’ obté després d’ aplicar un calendari de construccions i vendes bastant prudent i raonable. Així, per exemple, les vendes dels nous habitatges no es comencen a realitzar fins el primer semestre del quart any, amb una petita proporció -10% - dels habitatges lliures i dels habitatges de preu concertat i en major proporció – 20 %- els habitatges de protecció oficial de règim general. El calendari de venda dels locals, en canvi, es situa majorment – 40% - en el segon semestre del sisè any. Altres supòsits aplicats sota criteris de prudència econòmica són que: la inflació anual del període serà del 1% i el tipus d’ interès del diner del 4,5% anual.

Lògicament, l’ allargament del període de maduració de tota la promoció immobiliària a un període de deu anys , amb els mateixos supòsits de preus, costos, inflació i tipus d’ interès, el manteniment d’ una taxa anual de rendiment intern de l ‘ entorn del 10% comporta un preu residual del sòl de l’ ordre dels 10 euros/m2, si bé encara amb xifres positives de VAN (valor actualitzat net de la inversió).

2.3.3. Conclusió.

Realitzats els càlculs pertinents per determinar el valor residual del sòl que pot fer viable econòmica i financerament el desenvolupament urbanístic del PPOLIVARS per part dels operadors privats, s’ observa que utilitzant, tant el procediment estàtic, com el dinàmic, els resultats mostren unes xifres positives avalades, en el primer cas, mitjançant una recuperació del valor total d’ adquisició del sòl al final de l’ actuació i, en el segon cas, per l’ obtenció d’ una taxa anual de rendiment intern de la inversió del 10%, bastant superior al cost actual d’ oportunitat del diner o tipus d’ interès dels préstecs que s’acostuma situar a l’ entorn del 4,5%.

ESTUDI D’ AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

FIGUERES	PROMOCIÓ PRIVADA COMPLERTA				PPU SECTOR CF5- ELS OLIVARS			TAULA 3
			(Reserva del 30% HPO i cessió del 10%)			63,5	Preu sòl m2	
						3.840	Resultat	
COMPTE PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ						7	marge sobre vendes	
	IMPORT							
DESPESES	(milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES I			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			60.604
ADQUISICIÓ (1)	3.848	808	4.657	8	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,70
NOTARIA I REGISTRE (2)	77	16	93	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABI			42.422
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			38.180
ALTRES DESPESES (3)	38	8	47	0	M2 SOSTRE PER ACTIVITATS ECON			4.243
TOTAL DESPESES SÒL	3.964	832	4.796	8	DENSITAT HAB./HA			77
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			466
URBANITZACIÓ								
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	210	0	210	0		TOTAL M2.		PERCENT.
HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)	155	33	188	0				
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PRIVAT	19.040		31
VIARI RESIDENCIAL	2.633	553	3.186	6	SÒL PÚBLIC	41.564		69
ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	473	99	572	1	EQUIPAMENTS	8.926		15
ZONA FLUVIAL	13	3	16	0	VIARI RESIDENCIAL	18.160		30
SOTRERRAMENT LÍNIA ELÈCTRICA	1.635	343	1.978	3	ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	13.139		22
CANALITZACIÓ REC SUSANNA	343	72	415	1	ZONA FLUVIAL	1.339		2
DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS	309	65	374	1				
TRANSPORT PÚBLIC	94	20	114	0				
ALTRES	165	35	200	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS	0		0
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	6.031	1.222	7.253	12	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	8.926	0	0
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	1.149	0	1.149	2	VIARI RESIDENCIAL	18.160	145	2.633
HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)	1.724	362	2.086	4	ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	13.139	36	473
					ZONA FLUVIAL	1.339	10	13
Habitatges lliures	19.243	1.924	21.167	37	SOTRERRAMENT LÍNIA ELÈCTRICA			1.635
Habitatges protegits	4.811	481	5.292	9	CANALITZACIÓ REC SUSANNA	0	10	343
Habitatges preu concertat	2.577	258	2.835	5	DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS	466	664	309
Locals comercials	2.100	441	2.541	4	TRANSPORT PÚBLIC			94
					TOTALS			5.501
		0	0	0				
ALTRES DESPESES (9)	862	181	1.043	2	Costos construcció (Sense IVA)		COST/M2	IMPORT
						M2.CONST.	(euros)	(milers €)
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	32.466	3.647	36.113	64				
					Habitatges lliures	24.053	800	19.243
PROMOCI I VENDES					Habitatges protegits	6.872	700	4.811
GESTIÓ (10)	1.155	243	1.397	2	Habitatges preu concertat	3.436	750	2.577
COMERCIALITZACIÓ (11)	1.547	325	1.872	3	Locals comercials	3.819	550	2.100
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	2.702	567	3.270	6	TOTALS	38.181		28.731
DESPESES FINANCERES (12)	2.579	0	2.579		Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
TOTAL DESPESES	47.742	6.270	54.012	95	Habitatges lliures	24.053	1.500	36.080
					Habitatges protegits	6.872	1.100	7.560
					Habitatges preu concertat	3.436	1.200	4.123
INGRESSOS					Locals comercials	3.819	1.000	3.819
Habitatges lliures	36.080	3.608	39.688					
Habitatges protegits	7.560	605	8.164		TOTAL	38.181	1.351	51.582
Habitatges preu concertat	4.123	330	4.453					
Locals comercials	3.819	687	4.506					
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
TOTAL INGRESSOS	51.582	5.230	56.812	100	SÒL		104	8
					URBANITZACIÓ		158	13
IVA RESIDUAL		1.039			CONSTRUCCIÓ		850	68
					PROMOCIÓ		71	6
RESULTAT BRUT	3.840		3.840		FINANCERS		68	5
MARGE SOBRE VENDES	7		7		TOTAL		1.250	100

Notes :

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 2,39 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(incloent càrregues)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(no inclou les càrregues ni la depuració)

(6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicencies i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció i de la urbanització

(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 5% dels ingressos totals por vendes.

PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA PRIVADA		Superfície	Preu	TIR ANUAL			ANÀLISIS DE CASH - FLOW						CÀLCUL DE LA RENDIBILITAT DE LA INVERSIÓ				
PPU SECTOR F5-ELS OLIVARS		sòl (m2)	€/m2	PROJECTE			(FLUX DE COBRAMENTS I PAGAMENTS)										TAULA 4
							(en milers d' euros)										
INFLACIO SEMESTRAL	0,5%	60.604	50	10,08%													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				Preu venda	Total
	TOTAL	A N Y S												TOTAL	Habitatges	M2 sostre	m2/sostre	Import
		1		2		3		4		5		6			Lliures	24.053	1.500	36.079.500
CONCEPTE	GENERAL	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	GENERAL	HPO R. general	6.872	1.100	7.559.200
PAGAMENTS															HPO P concert	3.436	1.200	4.123.200
Adquisició sòl (1)	3.030	3.030												3.030	Locals	3.818	1.000	3.818.000
Impostos i notaries.(2)	61	61												61	Total	38.179,00		51.579.900
Altres despeses compra sòl(3)	30	30												30				
Llicencies municipals i altres(4)	4.108	66	67	417	486	489	559	357	359	361	362	364	366	4.253				
Costos urbanització (5)	5.500	553	556	558	1.122	1.128	1.700	0	0	0	0	0	0	5.617				
Costos construcció(6)	28.730	0	0	2.916	2.931	2.946	2.960	2.975	2.990	3.005	3.020	3.035	3.050	29.828	TAXA ANUAL D' INFLACIÓ (%)			1,00
Despeses gestió (7)	1.155	19	19	117	136	137	157	100	100	101	101	102	102	1.191				
Despeses comercialització(8)	1.547	0	0	0	0	0	0	172	173	347	325	303	305	1.625				
Despeses finançament(9)	3.559		102	121	224	347	473	620	581	541	359	192	0	3.559				
IVA suportat(10)	5.238	763	121	433	557	560	686	355	356	395	392	389	391	5.396	INDICADORS DE VIABILITAT			
TOTAL PAGAMENTS	52.958	4.521	863	4.563	5.457	5.606	6.535	4.578	4.559	4.750	4.560	4.384	4.214	54.590	VALOR RESIDUAL DEL SÒL (€/M2)			50
PAGAMENTS ACUMULATS		4.521	5.385	9.947	15.404	21.010	27.545	32.123	36.682	41.432	45.992	50.376	54.590		TAXA ANUAL DE RENDIMENT INTERN			10,08%
COBRAMENT PER VENDES															VAN (5 % anual)			3.343
Habitatges lliures (11)	36.080	0	0	0	0	0	0	3.736	3.755	7.547	7.585	7.623	7.661	37.907				
HPO Regimen general (12)	7.559	0	0	0	0	0	0	1.566	1.573	2.372	1.589	799	0	7.899				
HPO preu concertat(13)	4.123	0	0	0	0	0	0	427	429	862	867	871	876	4.332				
Locals(14)	3.818	0	0	0	0	0	0	0	0	799	803	807	1.621	4.029				
TOTAL COBRAMENTS VENDES	51.580	0	0	0	0	0	0	5.729	5.757	11.580	10.844	10.099	10.158	54.167				
Ingressos financers.(15)	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
IVA devengat(16)	5.578	0	0	0	0	0	0	573	576	1.246	1.173	1.099	1.194	5.860				
TOTAL COBRAMENTS	57.158	0	0	0	0	0	0	6.302	6.333	12.826	12.016	11.198	11.352	60.027				
COBRAMENTS ACUMULATS		0	0	0	0	0	0	6.302	12.635	25.461	37.477	48.675	60.027					
DIFERENCIA.COB-PAG.PERIODO	4.200	-4.521	-863	-4.563	-5.457	-5.606	-6.535	1.723	1.774	8.077	7.456	6.814	7.138	5.436				
DIFERENCIA.COB-PAG. ACUMULAT.		-4.521	-5.385	-9.947	-15.404	-21.010	-27.545	-25.822	-24.048	-15.971	-8.515	-1.702	5.436					
Tasa semestral d' inflació =	0,50%	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,036	1,041	1,046	1,051	1,056	1,062					

Notes:

(1) Import residual del sòl 50 euros/m2
(2) 2% del preu d' adquisició del sòl
(3) 1% del preu d' adquisició del sòl
(4) 12% de la suma dels costos d' urbanització i construcció
(5) Import màxim 5.647 (milers d' euros sense IVA)
(6) Import estimat en quadre Annex. 32.739
(7) 3% de les despeses d' urbanització i construcció
(8) 3% dels ingressos per vendes
(9) i (15) Estimats segons saldo cobraments -pagaments del semestre anterior: tipus d' interès 4,5% anual
(10) 21% de totes les despeses, excepte els de construcció en que és aplicable el 10% i les despeses financeres i impostos que no s' aplica.
(11),(12),(13) y (14) vende d' habitatges segons tipologia . Veure calendari de vendes
(16) 10 % dels ingressos por vendes d' habitatges i 21 % dels ingressos per venda de locals.

TIR PROJECTE (SEMESTRAL)	4,92	-4.521	-761	-4.442	-5.233	-5.259	-6.062	2.343	2.355	8.618	7.815	7.005	7.138	-464
VALOR ACTUAL NET (5% anual)	3.343	-4.521	-761	-4.442	-5.233	-5.259	-6.062	2.343	2.355	8.618	7.815	7.005	7.138	-464

CALENDARI DE COBRAMENTS I PAGAMENTS

Pagaments	2015		2016		2017		2018		2019		2020		TOTAL
	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	1SEM	2SEM	
Costos Urbanització	10%	10%	10%	20%	20%	30%							100%
Costos construcció			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
Despeses gestió			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
Despeses comercialització	3% ingressos												
Cobraments per vendes													
Habitatges lliures							10,0%	10,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100%
HPO Régim general							20,0%	20,0%	30,0%	20,0%	10,0%		100%
HPO Preu concertat.							10,0%	10,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100%
Locals									20,0%	20,0%	20,0%	40,0%	100%

3. INFORME DE SOSTENIBILIATA ECONÒMICA

3. 1. Contingut.

Tal com ja s’ ha exposat amb l’ apartat inicial d’ Antecedents de l’ Avaluació econòmica, l’ Article 66, 1 del text refós de la llei d’urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d’ agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l’ esmentat text refós i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres estableix que en la documentació dels Plans parcials hi ha d’ haver un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l’ impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris

En principi, les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el PPOLIVARS poden generar dos tipus d’ impactes en les finances de les Administracions: Un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i, dos, als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l’ ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l’ augment de la població resident.

3.2 .Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de les altres Administracions.

En el desenvolupament urbanístic del Pla Parcial del sector CF5 “Els Olivars” no estan previstes ni es troba vinculada cap inversió pública que s’hagi de portar a terme per les administracions no actuants.

3.3. Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l’ Ajuntament.

En principi i tal com s’ ha exposat en l’ Estudi d’ Avaluació Econòmica, les actuacions urbanístiques que es preveuen desenvolupar amb el Pla Parcial comporten una inversió per part dels operadors privats de l’ ordre dels 5,6 milions d’ euros a preus actuals i no generen cap càrrega d ‘inversió vinculant per l ‘ Ajuntament de Figueres, seguint el que s’ estableix en la legislació vigent. Altre cosa és que, degut a les obtencions de sòl públic urbà de l’ ordre de 8.648,92 m2 per ser destinat a equipaments i dotacions que es derivaran de les actuacions urbanístiques del sector i per voluntat de la política municipal de millorar la qualitat de l’ entorn urbà, l’ Ajuntament decideixi en un futur realitzar algun tipus d’ inversió en la mesura que es desenvolupi el Pla Parcial i el municipi vagi augmentant el seu nombre d’ habitants. En aquest cas es

tractaria d’ una inversió pública no vinculada a l’ execució del Pla que segons el tipus d’ us podrà ser finançada en part o totalment per altres administracions o bé sols per l’ Ajuntament i , en qualsevol cas, la seva execució s’ hauria de supeditar a la disposició de l’ estudi de viabilitat econòmica i financera que avalés la seva realització.

Les inversions municipals que es poden derivar de la promoció pública d’ habitatges de protecció oficial en el nou sòl cedit per aprofitament urbanístic, tampoc han de suposar major problema o impacte per les finances municipals ja que, per una banda, és poden desenvolupar sense cost, via cessió de drets de superfície dels nous terrenys a operadors institucionals o privats que ho promocionin i gestionin o bé, per un altre banda, cas de portar –se a terme de forma directa per l’ Ajuntament, utilitzant els ingressos que amb caràcter extraordinari pot obtenir de la venda del 10 % d’ aprofitament urbanístic que l’ hi correspongui en sostre edificable que no estigui destinat a habitatges de protecció oficial de règim general o de preu concertat.

A grans trets, l' Ajuntament com administració actuant pel 10% d' aprofitament urbanístic, sols pel rendiment per la venda del sòl urbanitzat que l' hi pot correspondre del sostre d’ habitatges lliures i d’ activitats econòmiques s' estima que pot sumar uns 779 mil euros, que és l’equivalent al 10% de l' import total calculat amb caràcter orientatiu en la Taula 5. Els m2 de sostre d’habitatge protegit que l’hi poden correspondre a l' Administració actuant,aplicant també el 10% d’aprofitament urbanístic, sumen uns 1.146 m2 de sostre – 764 m2 d' HPO de règim general i especial i 382 m2 d' HPO de preu concertat - . La inversió per la construcció d' aquests 1,146 m2 de sostre d' habitatge protegit, a tot estirar – aplicant un cost de construcció i promoció d’uns 700 euros per m2 de sostre - difícilment podria superar, a preus actuals els 810 mil euros. Per tant, es pot concloure que el finançament d' aquesta inversió podria ser cobert amb la seva major part – més del 95% - , per l’alienació del sostre corresponent al 10 % d’aprofitament urbanístic. Amb tot i això, al destinar el producte obtingut de l’alienació del sòl residencial que no tingui la qualificació d’habitatge protegit i que s’obtingui pel 10 % d’aprofitament urbanístic, per tal de “fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat”, es compleix el que per aquests efectes estableixen els articles 160,5,b i 163,2 del Text refós de la Llei d' urbanisme de la Generalitat de Catalunya 1/2010, de 3 d' agost.

D’acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l' Ajuntament de Figueres del desenvolupament urbanístic previst amb el PPOLIVARS que es proposa, es pot concloure que el seu petit impacte sobre l' hisenda municipal cas d’ utilitzar l’

alternativa de promoció directa, podria se clarament sostenible econòmic en termes financers.

Taula 5. Càlcul orientatiu dels imports per venda de sòl urbanitzat.

Tipus d'ús	Sostre m2	Preu venda m2 de sòl urbanitzat/m2 sostre	Import en milers €
Habitatges lliures	24.053	300	7.216
Activitats econòmiques	3.818	150	573
Total	27.871		7.789

3.4. Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

La implementació del PPOLIVARS al llarg de la seva vigència comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels previstos nous desenvolupaments urbanístics, creixement de la població resident, ocupació de nous habitatges i l'establiment de noves activitats econòmiques. De tot això, se'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l' hisenda municipal de Figueres. Per a l'estimació de l' impacte d' aspectes del desenvolupament del PPOLIVARS, com són l'augment de la població resident i l'ocupació dels nous habitatges i activitats econòmiques, sobre els ingressos i despeses corrents municipals, per tal de no entrar en una casuística excessiva, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'han considerat:

1. Per la banda de les despeses, es contemplen els augments anuals que poden correspondre a les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic - vials, zones verdes i espais lliures, serveis d'enllumenat i neteja - i als serveis de vigilància i serveis socials bàsics i que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com són el cas de la recollida d'escombraries i el manteniment del clavegueram. Dins d'aquest apartat també es contemplen les majors despeses locals que anualment es derivaran de la gestió del PPOLIVARS, quan a la possible major dotació de personal i organització municipal que requerirà atendre el nou desenvolupament urbanístic i la política local de l'habitatge per la construcció i promoció d'habitatges d'HPO de règim general i de preu concertat en el municipi.

2. Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius que poden correspondre per l' impost sobre bens immobles – IBI -, els

impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació de nous habitatges, les llicencies urbanístiques i les transferències corrents de l‘Estat que corresponguin a l’augment de la població resident.

A la Taula 6 s’ofereix un detall sobre l’ import de les despeses corrents - que es preveuen en el Pressupost municipal pel 2014 - en relació a les diferents partides que actualment incideixen en la posta en marxa, manteniment i reposició de les seves infraestructures i serveis urbanístics. A la columna (b) de la Taula 6 s’obtenen també les despeses per m2 de vial o de zones verdes, d’acord amb les respectives superfícies executades de 1.222.080 m2 i de 530.981 m2 que disposa actualment el municipi de Figueres . Les despeses corrents per la prestació dels diferents serveis que es detallen a la Taula 6, a preus del 2014, per tot el municipi sumen 5.191 milers d’ euros.

Taula 6. Despeses municipals de conservació, funcionament i manteniment, segons tipus d’infraestructura o servei no cobertes per taxes municipals. Any 2014

Nº ordre	Infraestructura o servei	(a) Import (en milers €)	(b) Despesa (€)/ m2	
			Vials 1.222.080 m2	Zones Verdes 530.981 m2
1	Vies públiques i mobiliari urbà	1.284	1,050	-------
2	Parcs i jardins	1.576	-------	2,968
3	Enllumenat, subministrament i conservació	317	0,259	-------
4	Neteja vies públiques	2.014	1,648	-------
	TOTAL	5.191	--------	-------

Font: Ajuntament de Figueres, Serveis d' Urbanisme

A la Taula 7, s’estimen, els augments en les despeses corrents anuals de l' Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució del PPOLIVARS, en l’escenari màxim o final en el que es trobin executades totes les actuacions d' urbanització, previstes en el nou POUM i pel que fa referència a la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions en infraestructures, aplicant els respectius costos unitaris per m2, estimats per l' exercici del 2014 en la Taula 6. La xifra total obtinguda de 92.626 euros correspon a les despeses directes. D’altra banda l’augment anual de les despeses corrents municipals per atendre a la nova població resident pel que fa referència als serveis de vigilància i

serveis socials bàsics no coberts per taxes o impostos locals, s'estimen de l'ordre d'uns 125.005 euros; xifra que resulta d'aplicar una despesa mitjana de 107,3 euros[1] per cada nou habitant resident previst –1.165 -.

Taula 7 . Augment de les despeses municipals per la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions en infraestructures i serveis del PPOLIVARS, (a preus actuals)

		(a)	(b)	(a) X (b)
Nº ordre	Infraestructura o servei	M2 PPOLIVARS,	Import (€) / m2(*)	Total (€)
1	Vies públiques i mobiliari urbà	18.160	1,050	19.068
2	Zones verdes i espais lliures	13.139	2,968	38.997
3	Xarxa i servei d' enllumenat	18.160	0,259	4.703
4	Neteja vies públiques	18.160	1,648	29.928
	TOTAL			92.696

Nota (*) = Preus unitaris obtinguts a la Taula 6

En total, a preus actuals, l'augment anual de les despeses directes per la posta en marxa, conservació i funcionament de les diferents infraestructures i serveis municipals derivats de l'execució complerta - o escenari final - del PPOLIVARS, i les despeses de vigilància i serveis socials bàsics, no finançats específicament per taxes i impostos municipals, s'estima en 217.631 euros, que és la suma de les dos partides anteriors 92.626 i 125.005 euros Aquest import total no inclou les despeses administratives i de gestió que la seva provisió també generarà a l' hisenda municipal. Habitualment aquest darrer tipus de despeses que es denominen indirectes, s'acostumen a situar a l'entorn del 20 al 30% de l' import de les despeses directes. Prenent, una mitjana del 25% per despeses indirectes, la xifra total anterior de 217.631 euros de despeses directes, es converteix en un import final de 272.039 euros que a preus actuals, s'estima com a increment de totes les despeses anuals que es podran derivar per l' hisenda municipal, un cop totes les accions i desenvolupaments previstos en el PPOLIVARS, s'hagin completat i culminat.

Pel que respecte als ingressos corrents municipals, l'augment que es podrà obtenir per la implementació i execució del PPOLIVARS,, prenent

[1] La xifra de 107,3 euros per habitant, resulta d'actualitzar a gener del 2014, la suma de les xifres mitjanes municipals de 78 euros/habitant, per despeses de policia local -vigilància – i de 21 euros/habitant, per despeses de serveis socials bàsics. Vegis : Diputació de Barcelona, Indicadors de gestió de serveis municipals, Guia d'Interpretació, Resultats 2010.

aquí també com a base l’escenari final i imports estimats en valors actuals, cal contemplar com a mínim les dos grans partides següents:

1. Uns 210 mil euros anuals per concepte de l’ IBI; xifra que resulta d’aplicar una quota mitjana de 450 euros/ habitatge sobre els 466 habitatges nous que es preveuen amb el PPOLIVARS.

2. Uns 8 mil euros que resulta d’aplicar una quota d’IBI de 2 euros/m2 de sostre per les noves activitats econòmiques terciàries – 4.243 m2 de sostre -.

3. Uns 269 mil euros, per augment de les transferències de l’Estat - Fons de cooperació municipal - i de la Generalitat - Fons de cooperació local - i que resulta de multiplicar 223 euros/habitant (xifra del pressupost municipal del 2014, capítol 4 d' ingressos corrents – 10,078 milions d' euros per transferències de l’ Estat i de la Generalitat – dividit per la població resident en el municipi – 45.123 habitants -) per un total de 1.165 nous habitants que es preveuen d’augment màxim de la nova població resident en el municipi, - 466 habitatges per una mitja de 2,5 habitants per nou habitatge - d’acord amb les propostes del PPOLIVARS,

En total, i sols pels dos conceptes considerats - IBI i Transferències de l’Estat i de la Generalitat -, l’augment dels ingressos anuals municipals es situa en uns 487 mil euros a preus també de 2014.

3.5 Impacte final sobre l’ hisenda municipal.

Pel que s’ha exposat i raonat en l’apartat anterior, resulta fàcil deduir que la diferència anual, a preus actuals del 2014, entre l’augment de les despeses i ingressos corrents que podrà generar el desplegament urbanístic del PPOLIVARS,és clarament favorable als segons. En efecte, mentre que les despeses que generarà la posada en marxa, manteniment i conservació de les infraestructures i serveis de vigilància y socials bàsics que s’hauran de prestar derivades del nou sòl de gestió pública que l’Ajuntament obtindrà per cessió obligatòria i de la nova població resident en el cas màxim, s’han estimat en uns 272.039 euros/any, els ingressos tributaris locals que anualment es podran derivar sols de l’aplicació de l’IBI per l’augment dels habitatges i del nou sostre per activitats econòmiques i terciàries, més l’augment de les transferències de l’ Estat i de la Generalitat per l’augment de població resident, s’han estimat actualment

superiors als 487 mil euros. Tot això, sense tenir en compte, entre altres, l’augment d’ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que podrà comportar l’aplicació de l’ impost sobre la construcció per l’edificació del nou sostre residencial i d' activitats terciàries, previstos executar amb el PPOLIVARS.

4. Conclusió.

Per tot l’ abans exposat i raonat amb el present Informe, es pot fàcilment concloure que de les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el Pla Parcial del Sector CF5 “Els Olivars” no se’n deriven conseqüències que puguin afectar negativament a la sostenibilitat econòmica de l’ Ajuntament de Figueres per la seva participació com Administració actuant, sinó tot el contrari.

Desembre 2014

Joan Angelet Cladellas

Economista

ANNEX IV: NOTES REGISTRALS.

Expedient: 2009 / 39135 / G

DILIGÈNCIA DIGITAL

Per fer constar que les pàgines corresponents al Registre de la Propietat d'aquest document han estat extretes, ja que contenen dades personals de caràcter confidencial

Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

ANNEX V. AVANÇ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

El present apartat de la Memòria es realitza en compliment de l'Article 66.1.e) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, per qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme , que determina la necessitat d'aportar el pressupost de les obres i serveis del Pla Parcial.

Per tal de garantir que el pressupost de referència sigui el més real possible hem elaborat un document que denominarem Projecte d'Urbanització (Avanç) que consta de Memòria, Annexes, Pressupostos i Plànols.

Aquest document no substitueix les determinacions de l'Article 65.2.e), atès que d'acord amb el mateix, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat del present Pla parcial urbanístic, mitjançant el corresponent Projecte d'Urbanització.

Aquest document aporta en l'apartat d'Annexos, els certificats en els que es garanteix tan la recollida d'aigües residuals per la xarxa de clavegueram com el subministrament d'aigua potable a partir de les infraestructures existents, per la part de la companyia gestora del servei FISERSA.

Tanmateix, s'aportaran els càlculs i documents d'assessorament de les companyies d'electricitat (Fecsa - Endesa), gas natural i telefonia.

S'adjunta pressupost de les obres corresponents al soterrament de la línia 132kV S.E. JUIA – S.E. FIGUERES i S.E. RENFE LLANÇA – S.E. FIGUERES entre el nou suport de conversió T.108 i S.E. FIGUERES, aportat per la companyia subministradora.

En definitiva, aquest pressupost servirà de base per analitzar la viabilitat econòmica de la promoció.

El present Avanç es desenvoluparà mitjançant un projecte executiu d'urbanització que haurà d'incorporar les prescripcions dels Informes tècnics emès per l'Agència Catalana de l'Aigua en data 22 d'octubre de 2007 (en relació a la Modificació Puntual del PGOU), del 18 de novembre de 2015 i 19 de maig de 2016. Aquests informes s'adjunten a l'annex VI.

Dit projecte executiu haurà d'incorporar igualment les prescripcions del Text Refós del Recs de Susanna i Malpàs.

MEMÒRIA DE L'AVANC DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

ÍNDEX

1.1 INFRASTRUCTURES EXISTENTS

1.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

1.2.1 XARXES DE SERVEIS

1.2.1.1 Xarxa d'aigua potable

1.2.1.2 Sistema de telecomunicacions

1.2.1.3 Xarxa de distribució elèctrica

1.2.1.4 Xarxa de recollida d'aigües pluvials

1.2.1.5 Xarxa de recollida d'aigües residuals

1.2.1.6 Xarxa d'enllumenat

1.2.1.7 Xarxa de reg

1.2.1.8 Xarxa de gas

1.3 PLANOLS

A.1. REPLANTEIG

A.2 XARXA DE CLAVEGUERAM

A.3 XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA

A.4 XARXA D'AT.

A.5 XARXA DE MT.

A.6 XARXA DE BT.

A.7 XARXA DE GAS.

A.8 XARXA DE TELECOMUNICACIONS.

A.9 XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC.

1.1 INFRASTRUCTURES EXISTENTS

- *Xarxa de distribució elèctrica*

Al nord del sector existeix la subestació de Figueres. Des d'aquest punt parteixen diverses línies aèries de Mitja Tensió fins als centres de transformació existents i a partir d'aquests surten les línies de Baixa Tensió que donen servei a l'àrea urbana de Figueres i al seu entorn. Algunes d'aquestes línies travessen el sector en diversos punts.

A més d'aquestes línies aèries de distribució elèctrica , el sector és travessat de sud a nord per la línia de transport de 132 KV Juia- S.E. Figueres que alimenta la subestació.

Al plànol topogràfic es pot veure com travessa aquesta línia d'Alta Tensió.

- *Xarxa d'aigua potable*

Existeix xarxa de distribució soterrada a la totalitat dels vials de la zona urbana consolidada annexa al sector. En el carrer de les Mèlies existeix un col·lector de fosa de diàmetres 200 m, a l'Avinguda Maria Angels Anglada hi existeix un col·lector de fosa de DN: 150 mm i al carrer Pere Teixidor hi existeix un col·lector de fosa de DN. 125 mm com a més destacats.

El sistema de subministrament d'aigua potable del nucli urbà de Figueres el gestiona l'empresa FISERSA.

- *Sistema de sanejament*

La xarxa de sanejament municipal la gestiona l'empresa FISERSA. Actualment existeix una xarxa de recollides d'aigües residuals urbanes soterrada pels vials de la zona urbana consolidada a l'entorn del sector. Aquesta xarxa és separativa en els carrers de Ponent i Avinguda Maria Àngels Anglada i és unitària en els carrers Josep Maria de Segarra, Pere Teixidor i Víctor Rahola a l'est del sector i al carrer Navata a l'oest. A més, al llarg de la llera del rec Susanna transcorre un altre col·lector d'aigües residuals.

A l'extrem oest del sector existeix un punt d'abocament d'aigües pluvials directament al rec Susanna. Aquest rec ressegueix el límit sud dels sector i en el seu recorregut fins a desembocar al Riu Manol recull la major part de l'escorrentiu de pluja del sector sud de l'àmbit urbà, que inclou una part corresponent al T.M. de Vilafant i la pràctica totalitat dels terrenys compresos entre la línia de ferrocarril i el riu Manol.

La transformació del sòl prevista en una gran part de les conques de capçalera del rec

Susanna, de la qual en forma part els sector dels Olivars, provocarà un increment dels cabals d'aportació sobre aquest eix de drenatge de manera que excediran la seva capacitat de transport natural i conseqüentment, provocarà un increment del risc d'afecció per inundació dels terrenys urbanitzats aigües avall del sector, tal i com es recull a l'"Estudi hidrològic i hidràulic de les conques de capçalera dels recs Susanna i Malpàs (Figueres i Vilafant)".

Aquest estudi proposa, per al tram del rec Susanna annexa al sector, una secció hidràulica vegetada trapezoïdal a cel obert, amb fons de llera variable entre 2 i 6 m d'amplada i 2 metres d'alçada i talussos en relació 3:2 (H:V). També es proposa una rasant del nou endagament amb un pendent de l'1%. Aquesta secció esta dissenyada per assimilar l'escorrentiu de les aigües de pluja de 100 anys de període de retorn, assolint a l'àmbit de sector, un calat de 1,55 metres i un resguard de 45 cm. També descriu la obra de fàbrica de la prolongació de l'Avinguda Maria Àngels Anglada sobre el rec Susanna, amb una alçada lliure mitjana de 2 m.

- *Sistema de telecomunicacions*

Actualment la companyia gestora del servei de telecomunicacions és LOCALRET. EL nou sistema de telecomunicacions es connectarà directament a la xarxa existent dels carrers consolidats dels nucli urbà.

- *Xarxa de gas*

Es preveu el subministrament de gas des la xarxa existent a la zona urbana consolidada annexa al sector. L'empresa gestora del servei és HIDROCANTÀBRICO.

1.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

1.2.1 XARXES DE SERVEIS

Els serveis a implantar en el Pla Parcial són la xarxa d'abastament d'aigua potable, xarxa de telecomunicacions, xarxa d'energia elèctrica, xarxa d'aigües pluvials, xarxa d'aigües residuals, xarxa d'enllumenat, xarxa de gas i xarxa de reg.

1.2.1.1 Xarxa d'aigua potable

El disseny de la xarxa d'abastament d'aigua potable es realitzarà d'acord amb les

determinacions definides per la companyia gestora del sistema Fisersa en el "plec per a la homologació de materials i procediments d'execució de les instal·lacions d'aigua potable", la qual haurà de disposar de cabal i pressió suficients perquè la nova xarxa de distribució disposi de les condicions de pressió i simultaneïtat que garanteixin el cabal de 1000 litres per minut durant dues hores amb dos hidrants oberts simultàniament, d'acord amb el Real decret 314/2006 de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de la Edificació (entrada en vigor el 29 de març de 2006).

En el moment de la redacció del present text refós, s'ha sol·licitat a l'Ajuntament el document justificatiu de suficiència dels recursos d'aigua (amb referència al títol concessional pel seu aprofitament) actualment disponibles en el sistema d'abastament municipal per atendre la demanda del sector, així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit delimitat, si calen, les quals s'hauran d'incorporar al projecte d'urbanització corresponent.

Es preveu formar un ramal principal mitjançant una canonada de fosa de DN. 150 mm que tancarà l'anella amb la xarxa existent mitjançant la connexió a tres punts ubicats a l'avinguda Mª Àngels Anglada, al carrer de les Mèlies i al Carrer de l'escriptor Pere Teixidor.

A partir d'aquesta xarxa primària derivaran la resta de col·lectors amb canonada de fosa de 100 mm de diàmetre i de PE de 75 mm o 90 mm.

Els col·lectors transcorreran pels vials de titularitat pública, en els quals es situaran les corresponents arquetes de claus. Les escomeses es realitzaran un cop construïdes les edificacions llevat que aquests es realitzin conjuntament amb les edificacions.

Es preveurà la instal·lació de 7 nous hidrants per cobrir les necessitats d'emergències del nou sector.

Les previsions de consum es realitzen segons els següents criteris:

Es considera una dotació mitjana per a usos domèstics de 200 l/hab·dia, segons les dotacions i criteris tècnics genèrics recomanats per l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta dotació inclou la part proporcional de pèrdues de la xarxa, dotació d'aigua per a reg, consum destinat a piscines, neteja viària etc.

Es considera una mitjana de 3 habitants/habitatge

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº IV.3 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

1.2.1.2 Sistema de telecomunicacions

Actualment la companyia gestora del servei de telecomunicacions és LOCALRET. EL nou sistema de telecomunicacions es connectarà directament a la xarxa existent dels carrers consolidats dels nucli urbà.

L'esquema del sistema es reflecteix en el plànol nº IV.7 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

1.2.1.3 Xarxa de distribució elèctrica

Alta Tensió

Es preveu el soterrament de la línia d'Alta Tensió de 132 KV S.E. Juià-S.E. Figueres entre el nou suport de conversió T.108 i la S.E. Figueres. Es preveu eliminar el traçat aeri actual des de la S.E: Figueres fins a un nou suport de conversió T.108 que permetrà alliberar espai en el nou sector a urbanitzar.

El traçat soterrat començarà just al pòrtic de la S.E. Figueres i seguirà pels vials definits fins al nou suport T.108 on es realitzarà la conversió soterrani-aeri.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº A.4 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

Mitja Tensió

El disseny de la xarxa elèctrica de Mitja Tensió s'ha efectuat d'acord amb el vigent Reglament sobre condicions Tècniques i garanties de seguretat en centrals elèctriques, sub-estacions i centres de transformació, aprovat per Reial Decret del 12 de novembre de 1982, publicat en BOE de l'1 de desembre de 1982 i l' Ordre Ministerial de 6 de juliol de 1984 publicada en el BOE de l'1 d'agost de 1984 per les quals s'aproven les Instruccions Tècniques Complementàries MIE-RAT. a més s'acompleixen les especificacions establertes per la companyia subministradora.

Es preveu soterrar les actuals línies aèries de MT que travessen el sector i des d'aquestes s'alimentaran els cinc nous centres de transformació que s'ubicaran soterrats a l'interior de les parcel·les privades. A tres dels CT s'instal·larà un trafo de 1000 kVA i als altres dos un trafo de 630 KVA.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº IV.5 de serveis que s'adjunta amb

aquest document.

Baixa Tensió

Les instal·lacions elèctriques de Baixa Tensió s'efectuaran d'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002. A més s'acompleixen les especificacions establertes per la companyia subministradora.

La xarxa de distribució interior del sector partirà dels nous centres de transformació que s'hi preveu instal·lar i s'efectuarà amb línies de 3x240+150mm^2 d'Al.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº IV.6 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

1.2.1.4 Xarxa de recollida d'aigües pluvials

Els sistema de captació i d'evacuació d'aigües pluvials es dissenya per una pluja associada a 10 anys de període de retorn.

El sistema de sanejament i drenatge del sector CF5 "Els Olivars" es dissenyarà separatiu.

L'orografia del sector dels Olivars divideix el sector en dues conques vessants al nord i al sud de la prolongació de l'avinguda Maria Àngels Anglada que en forma pel carener i tres punts d'abocament: dos punts d'abocament sobre el rec Susanna que abarquen la pràctica totalitat del sector i un petit tram que connecta amb el col·lector existent a l'avinguda Mª Àngels Anglada.

Aquesta xarxa es construirà amb canonades de formigó armat amb unió de campana i junta elàstica de diàmetres interiors 400 mm a 800 mm. Els baixants dels embornals i les escomeses dels habitatges es construiran amb canonades de PVC de paret estructurada nervada segons prEN 13476-1 de diàmetre 200 mm tal i com descriu el plec per a la homologació de materials i procediments d'execució de les instal·lacions de clavegueram de la companyia gestora del servei FISERSA.

El sistema de recollida i transport d'aigües pluvials es dimensiona perquè tingui una capacitat suficient per desguassar l'aigua corresponent a una tempesta de 10 anys de període de retorn.

Les pendents mínima i màxima admissibles dels col·lectors s'estableixen en el 0,5% i 5% respectivament.

D'acord amb l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua en data 18 de novembre de 2015, el projecte d'urbanització haurà de preveure les següents prescripcions:

- Abans de la sortida de les aigües plujanes al medi, s'incorporaran dispositius per a la retenció de contaminants, especialment carburants i olis, així com plàstics i papers, per evitar l'impacte ambiental que suposaria l'abocament directe de les aigües d'escorrentiu dels vials.

- Les sortides a les lleres dels col·lectors de pluvials es dissenyaran de tal forma que cap element de l'obra de fàbrica sobresurti del talús de la llera per evitar alteracions del flux d'aigua pels cabals de riuada i fenòmens d'erosió localitzada, i quedaran integrades en el marge amb un mantell d'escullera a cada costat que es prolongarà amb una sabata soterrada en el fons de la llera.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº IV.2 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

1.2.1.5 Xarxa de recollida d'aigües residuals

El sistema de recollida d'aigües residuals es dissenya a partir dels següents paràmetres:

- Es considera una dotació mitjana de 200 l/habitant i dia
- S'adopta un mitjana de 3 persones per habitatge
- S'adopta un factor punta d'aigües residuals domèstiques segons la fórmula:

$$C_p = 1.5 + \frac{2.5}{\sqrt{Q_m(l/s)}}$$

- La velocitat màxima permesa és de 5 m/s.
- Per garantir l'autoneteja de les seccions cal que la velocitat pel cabal a secció plena sigui superior a 0,5 m/s i que la velocitat per a un calat igual a una cinquena part del diàmetre sigui superior a 0,3 m/s.

Els col·lectors de transport es construiran amb canonada de PE de diàmetres 400 i 500 mm i es seguiran les indicacions del plec per a la homologació de materials i procediments d'execució de les instal·lacions de clavegueram de la companyia gestora del servei FISERSA.

A l'informe de la companyia es defineixen tres punts d'abocament a la xarxa existent: un primer punt al carrer de les Mèlies, un segon punt al col·lector existent a l'avinguda Mª

Àngels Anglada a l'est del sector i un tercer punt previst sobre el col·lector en alta existent al final del carrer Víctor Rahola.

Es perllongarà el col·lector en el carrer Víctor Rahola mitjançant una canonada de PE de paret estructurada de DN. 500 mm fins a connectar al col·lector en alta existent que ressegueix la actual llera del rec Susanna. En el punt de connexió es realitzarà un sobreeixidor a la llera del rec Susanna.

Les obres inclouran la substitució del col·lector d'aigües residuals a la ronda Barcelona d'acord amb les indicacions de la companyia gestora del servei FISERSA per tal que aquest col·lector pugui admetre els cabals provinents del nou sector.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº IV.2 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

1.2.1.6 Xarxa d'enllumenat

La xarxa d'enllumenat públic segueix l'esquema proposat en el plànol IV.9 d'aquest document, amb les distribucions bilaterals i al portell a la totalitat dels vials.

Pel dimensionat de la xarxa s'han tingut en compte les següents normes i recomanacions:

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002.
- Norma MV i instruccions per a l'enllumenat urbà (Ministeri de vivenda 1965)
- Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de Maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la llei 6/2001, de 31 de Maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Ordenances municipals d'urbanització

Els valors màxims d'intensitat lumínica que s'han pres com a base de càlcul segueixen les indicacions dels serveis tècnics municipals: 18 lux en calçada, 10-12 lux a les voreres i 7-8 lux a les zones verdes transitables a peu.

S'instal·laran quadres d'enllumenat dissenyats per optimitzar el consum, amb sistema de control i estalvi energètic incorporat mitjançant un estabilitzador-reductor de tensió.

1.2.1.7 Xarxa de gas

El projecte inclourà les partides d'obra necessàries per construir la infraestructura d'obra civil de la canalització de gas definida per la companyia subministradora HC energia, i que s'adjunta a l'annex núm. VI-c.

La xarxa s'executarà sota vorera i es realitzarà amb canonades de PEAD de 160mm. Les escomeses s'instal·laran una vegada s'hagin construït els edificis.

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol nº IV.7 de serveis que s'adjunta amb aquest document.

1.2.1.8 Xarxa de reg

El projecte d'urbanització definirà la xarxa de reg per als espais destinats a zones verdes i l'arbrat del nou sector.

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

A COORDENADES DE REPLANTEIG D'EIXOS DE CARRERS

COORDENADES

CODI	X	Y
A	933167.197	9269388.771
B	933235.845	9269402.988
C	933207.157	9269287.648
D	933263.406	9269308.529
E	933158.343	9269155.454
F	933189.439	9269163.113
G	933249.943	9269178.016
H	933310.655	9269193.758
I	933387.299	9269222.494
J	933244.924	9269044.967
K	933299.134	9269074.765
L	933351.802	9269107.554

CR=46.00 — COTA RASANT
CT=46.05 — COTA CARRER

CR=46.00
CT=46.05
CR=46.25
CT=45.45
CR=46.60
CT=45.80
CR=46.70
CT=46.20
CR=47.50
CT=47.10
CR=47.00
CT=46.50
CR=47.55
CT=47.12
CR=44.50
CT=42.59
CR=43.67
CT=41.60
CR=47.02
CT=47.06
CR=44.57
CT=44.57
CR=42.12
CT=42.12

28HPD 1 — 1.665,37 m2s
28 1 — 2.353,33 m2s
VP 1 — 628,43 m2s
28 2 — 1.951,70 m2s
28 3 — 1.057,08 m2s
28 4 — 2.156,68 m2s
28 5 — 1.311,23 m2s
28 6 — 1.446,47 m2s
28 7 — 715,08 m2s
28HPD 2 — 1.301,90 m2s
28HPC 1 — 1.625,56 m2s
7a 1 — 641,17 m2s
5a 1 — 1.182,82 m2s
5c 1 — 4.219,66 m2s
5c 2 — 2.480,55 m2s
5a 2 — 668,06 m2s
7a 2 — 697,35 m2s
6a 3 — 2.036,76 m2s
5c 3 — 377,93 m2s
5c 4 — 459,41 m2s
5c 5 — 415,36 m2s
5c 6 — 1.545,58 m2s
5c 7 — 1.321,37 m2s
5c 8 — 295,73 m2s
6a 1 — 4.064,01 m2s
6a 2 — 2.825,09 m2s
U 1 — 1.562,90 m2s
U 2 — 1.265,82 m2s
6c 9 — 69,07 m2s

Delimitació i afectació del Rec Susanna segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

hidroel$trica PMU CENTRAL HIDROELÈCTRICA

EIX 1 — Avgda. Maria Àngels Feliu
EIX 2 — Carrer Josep Maria Segarra
EIX 3 — Carrer del Escritor Pere Calders
EIX 4 — Carrer de Víctor Ramos

A.1

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

REPLANTEIG DE LA VIALITAT

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

N

A1 1:750 A3 1:1500
0 5 10 15 20 25

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

- XARXA AIGÜES PLUVIALS PROJECTADA AMB CANONADESDE FORMIGÓ AMB JUNTA DE CAMPANA ASTM
- XARXA AIGÜES RESIDUALS PROJECTADA AMB CANONADA PVC CORRUGAT SN8
- ESCOMESA AIGÜES RESIDUALS
- ESCOMESA AIGÜES PLUVIALS
- POU DE REGISTRE
- XARXA SANEJAMENT AIGÜES PLUVIALS EXISTENT
- XARXA SANEJAMENT AIGÜES RESIDUALS EXISTENT

28HPU 1 — 1.665,37 m2s
28 1 — 2.353,33 m2s
VP 1 — 628,43 m2s
28 2 — 1.951,70 m2s
6a 1 — 4.064.01 m2s
7a 1 — 641,17 m2s
5a 1 — 1.182,82 m2s
28 3 — 1.057,08 m2s
5c 1 — 4.219,66 m2s
28 4 — 2.156,68 m2s
5c 6 — 1.545,58 m2s
28 5 — 1.311,23 m2s
5c 4 — 459,41 m2s
5c 7 — 1.321,37 m2s
5c 5 — 415,36 m2s
6a 2 — 2.825.09 m2s
5c 3 — 377,93 m2s
28 6 — 1.446,47 m2s
28HPC 1 — 1.625,56 m2s
U 2 — 1.265,82 m2s
28HPD 2 — 1.301,90 m2s
U 1 — 1.562,90 m2s
28 7 — 715,08 m2s
5c 2 — 2.480,55 m2s
5a 2 — 868,06 m2s
7a 2 — 697,35 m2s
6a 3 — 2.036,76 m2s
5c 8 — 69,07 m2s
5c 8 — 296,73 m2s

Delimitació i afectació del Rec Susanna segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

hidroel$ctrica PMU CENTRAL HIDROELÈCTRICA

A.2

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA DE CLAVEGUERAM

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

- XARXA ABASTAMENT AIGUA POTABLE PROJECTADA
- XARXA ABASTAMENT AIGUA POTABLE EXISTENT
- VÀLVULA DE COMPORTA
- VÀLVULA DE DESCÀRREGA
- VENTOSA
- HIDRANT
- BOCA DE REG
- ESCOMESA
- RADIS HIDRANTS

28HPD 1 — 1.665,37 m2s
28 1 — 2.353,33 m2s
VP 1 — 628,43 m2s
28 2 — 1.951,70 m2s
28 3 — 1.057,08 m2s
28 4 — 2.156,68 m2s
28 5 — 1.311,23 m2s
7a 1 — 641,17 m2s
5a 1 — 1.182,82 m2s
5c 1 — 4.219,66 m2s
6a 1 — 4.064,01 m2s
5c 6 — 1.545,58 m2s
5c 4 — 459,41 m2s
5c 7 — 1.321,37 m2s
5c 5 — 415,36 m2s
5c 3 — 377,93 m2s
6a 2 — 2.825,09 m2s
28 6 — 1.446,47 m2s
28HPC 1 — 1.625,56 m2s
U 2 — 1.265,82 m2s
28HPC 2 — 1.301,90 m2s
U 1 — 1.562,90 m2s
28 7 — 715,08 m2s
5c 9 — 169,07 m2s
5c 2 — 2.480,55 m2s
5a 2 — 668,06 m2s
7a 2 — 697,35 m2s
6a 3 — 2.036,76 m2s
5c 8 — 295,73 m2s

Delimitació I afectació del Rec Susanna segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

A.3

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

ABASTAMENT D'AIGUA

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 96 26 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

- Línea aèrla AT existent a desmuntar 132 Kv
- Nou traçat Línea a soterrar AT 132 Kv
- Tram a soterrar dins l'àmbit del projecte

28 / 1 — 1.665,37 m2s
28 / 1 — 2.353,33 m2s
VP / 1 — 628,43 m2s
28 / 2 — 1.951,70 m2s
28 / 3 — 1.057,08 m2s
28 / 4 — 2.156,68 m2s
28 / 5 — 1.311,23 m2s
7a / 1 — 641,17 m2s
5a / 1 — 1.182,82 m2s
5c / 1 — 4.219,66 m2s
6a / 1 — 4.064,01 m2s
5c / 6 — 1.545,58 m2s
5c / 4 — 459,41 m2s
5c / 7 — 1.321,37 m2s
5c / 5 — 415,36 m2s
6a / 2 — 2.825,09 m2s
5c / 3 — 377,93 m2s
28 / 6 — 1.446,47 m2s
28PPC / 1 — 1.625,56 m2s
U / 2 — 1.265,82 m2s
28 / 7 — 715,08 m2s
5c / 2 — 2.480,55 m2s
U / 1 — 1.562,90 m2s
28PPC / 2 — 1.301,90 m2s
5c / 9 — 169,07 m2s
5a / 2 — 668,06 m2s
6a / 3 — 2.036,76 m2s
7a / 2 — 697,35 m2s
5c / 8 — 296,73 m2s

Delimitació i afectació del Rec Susanna segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

hidroel$ctrica
PMU CENTRAL HIDROELÈCTRICA

A.4

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA D'ALTA TENSIÓ

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

Línea aèria MT existent a desmuntar

Estesa línia soterrada MT 3x240mm² Al.

Encreuament de vial. Els trams d'instal·lació que transcorrin al llarg de la zona de trànsit dels vials es protegiran amb un dau de formigó. El tub serà DN 100mm i es deixarà un altre de previsió.

Nota: es soterraràn les xarxes aèries de subministrament elèctric que travessin l'àmbit del sector

Connexió a CT existent

hidroel$ctrica
PMU CENTRAL
HIDROELÈCTRICA

28HPD 1 — 1.665,37 m2s
28 1 — 2.353,33 m2s
VP 1 — 628,43 m2s
28 2 — 1.951,70 m2s
28 3 — 1.057,08 m2s
28 4 — 2.156,68 m2s
28 5 — 1.311,23 m2s
28 6 — 1.446,47 m2s
28 7 — 715,08 m2s
28HPC 1 — 1.625,56 m2s
28HPC 2 — 1.301,90 m2s
U 1 — 1.562,90 m2s
U 2 — 1.265,82 m2s
7a 1 — 641,17 m2s
5a 1 — 1.182,82 m2s
5c 1 — 4.219,66 m2s
5c 2 — 2.480,55 m2s
5a 2 — 668,06 m2s
7a 2 — 697,35 m2s
6a 3 — 2.036,76 m2s
5c 3 — 377,93 m2s
5c 4 — 459,41 m2s
5c 5 — 415,36 m2s
5c 6 — 296,73 m2s
6a 1 — 4.064,01 m2s
5c 6 — 1.545,58 m2s
6a 2 — 2.825,09 m2s
5c 7 — 1.321,37 m2s
5c 8 — 169,07 m2s

164 hab. · 93 hab. · 30 hab. · 36 hab. · 31 hab. · 29 hab. · 28 hab. · 19 hab. · 8 hab. · 13 hab.

Delimitació i afectació del Rec Susanna, segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

Avinguda Maria Àngels Anglada

Carrer Josep Maria Sagarra

Carrer de Víctor Ràfols

Carrer de l'Escriptor Pere Tenaller

Carrer de Josep Maria Sagarra

Carrer de les Mallas

Connexió a CT existent

A.5

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA DE MITJA TENSIÓ

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

- Línia distribució BT 1x240+150 mm2 AL
- Encreuament de vial. Els trams d'instal·lació que transcorrin al llarg de la zona de trànsit dels vials es protegiran amb un dau de formigó. El tub serà DN 100mm i es deixarà un altre de previsió.
- Caixa general de protecció

Nota: es soterraràn les xarxes aèries de subministrament elèctric que travessin l'àmbit del sector

Delimitació i afectació del Rec Susanna segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

A.6

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA DE BAIXA TENSIÓ

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 26 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

ESCOMESA

ENCREUAMENT DE VIAL.

28HPD 1 — 1.665,37 m2s

28 1 — 2.353,33 m2s

VP 1 — 628,43 m2s

28 2 — 1.951,70 m2s

28 3 — 1.057,08 m2s

28 4 — 2.156,68 m2s

28 5 — 1.311,23 m2s

28 6 — 1.446,47 m2s

28 7 — 715,08 m2s

7a 1 — 641,17 m2s

5a 1 — 1.182,82 m2s

5c 1 — 4.219,66 m2s

6a 1 — 4.064,01 m2s

5c 6 — 1.545,58 m2s

5c 4 — 459,41 m2s

5c 7 — 1.321,37 m2s

5c 5 — 415,36 m2s

6a 2 — 2.825,09 m2s

5c 3 — 377,93 m2s

28HPC 1 — 1.625,56 m2s

U 2 — 1.265,82 m2s

5c 2 — 2.480,55 m2s

U 1 — 1.562,90 m2s

28HPC 2 — 1.301,90 m2s

5a 2 — 868,06 m2s

6a 3 — 2.036,76 m2s

7a 2 — 697,35 m2s

5c 8 — 296,73 m2s

5c 9 — 169,07 m2s

Delimitació i afectació del Rec Susanna, segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

A.7

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA DE GAS

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

XARXA TELEFÒNICA SOTERRADA DE PVC

ARQUETA TIPUS H + ARMARI

ARQUETA TIPUS H SOTERRADA

ARQUETA TIPUS M SOTERRADA

ARQUETA TIPUS D SOTERRADA

Delimitació I afectació del Rec Susanna, segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

A.8

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES

ALT EMPORDÀ

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 96 26 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014

AMBIT D'ACTUACIÓ: 60.604,20 m²s

CODI

- Encreuament de vial. Els trams d'instal·lació que transcorrin al llarg de la zona de trànsit dels vials es protegiran amb un dau de formigó. El tub serà DN 100mm i es deixarà un altre de previsió.
- Quadre general de comptatge i manlobres d'acer inoxidable amb porta amb pany i clau companyia, situada entre 2 i 0,3 m. L'envolvent serà IP55 i IK10
- LLuminària Carandini model QSA-5 Vsap. 70W o similar, amb columna tipus Nicolsson de 8m d'alçada.
- LLuminària Carandini model JNR-H/GC,JFS60 Vsap. 70W o similar, amb columna tipus Nicolsson de 4m d'alçada.
- Arqueta de registre de 60x60 cm amb tapa i marc de fosa
- Arqueta de registre de 40x40 cm amb tapa i marc de fosa
- Línia EP soterrada de Cu 0.6/1.0kV sota tub PVC corrugat flexible DN 75 mm, recoberta de sorra

28HPD 1 — 1.665,37 m2s
28 1 — 2.353,33 m2s
164 hab.
VP 1 — 628,43 m2s
93 hab.
28 2 — 1.951,70 m2s
7a 1 — 641,17 m2s
5a 1 — 1.182,82 m2s
5c 1 — 4.219,66 m2s
28 3 — 1.057,08 m2s
30 hab.
6a 1 — 4.064,01 m2s
28 4 — 2.156,68 m2s
36 hab.
5c 6 — 1.545,58 m2s
31 hab.
28 5 — 1.311,23 m2s
5c 4 — 459,41 m2s
5c 7 — 1.321,37 m2s
5c 5 — 415,36 m2s
29 hab.
5c 3 — 377,93 m2s
6a 2 — 2.825,09 m2s
28 6 — 1.446,47 m2s
28 hab.
28HPC 1 — 1.625,56 m2s
U 2 — 1.265,82 m2s
19 hab.
8 hab.
28HPC 2 — 1.301,90 m2s
U 1 — 1.562,90 m2s
28 7 — 715,08 m2s
5c 2 — 2.480,55 m2s
5a 2 — 668,06 m2s
7a 2 — 697,35 m2s
6a 3 — 2.036,76 m2s
13 hab.
5c 8 — 295,73 m2s
5c 9 — 169,07 m2s

hidroel$ctrica
PMU CENTRAL HIDROELÈCTRICA

Armari d'enllumenat públic

Delimitació i afectació del Rec Susanna, segons Text Refós del Pla Especial dels Recs Susanna i Malpàs

A.9

PLA PARCIAL URBANÍSTIC CF5 " ELS OLIVARS"

FIGUERES — ALT EMPORDÀ

XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

Jordi Artigas I Masdeu
Nº col·legiat 25.089-1

Avda. Diagonal 482 principal
08006 Barcelona
T. 93 217 86 28 F. 93 217 57 41

A1 1:750 A3 1:1500

DESEMBRE 2014