

VILA TORRENTS ALICIA
30/03/2023 17:59:06



VILA TORRENTS ALICIA
30/03/2023 18:08:31
Càrrec: Secretària. DILIGÈNCIA: Per fer
constar que aquest document forma part del
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal,
aprovat provisionalment per majoria absoluta,
pel ple de l'Ajuntament de data 29 de març de
2023. En dono fe.



MERCÈ
ALBIOL
NÚÑEZ

Motiu: Aprobat definitivament per la
Comissió de Territori de Catalunya en
data 31 de juliol de 2023
Data: 2023.08.02 12:42:14 +02'00'
Versió d'Adobe Acrobat Reader:
2023.001.20064



Ajuntament
de Figueres
Alt Empordà

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

POUM FIGUERES

març de 2023

UTE Ferran Navarro **TESEU**



a. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA Anàlisi i Diagnosi

37648424T
FERNANDO NAVARRO
(R: U66074188)

Firmado digitalmente por
37648424T FERNANDO
NAVARRO (R: U66074188)
Fecha: 2023.03.13 17:08:11
+01'00'

índex

1. ELS CONDICIONANTS TERRITORIALS.....	2
1.1. Figueres i el territori.....	2
1.2. El planejament dels municipis veïns.....	6
1.2.1. Línies de treball.....	7
2. EL TERME MUNICIPAL.....	11
2.1. Rodal i espai rústic.....	11
2.1.1. Estructura del territori.....	11
2.1.2. Edificis i altres elements existents al medi rural.....	14
2.2. Estructura urbana. Formació de la ciutat.....	18
2.2.1. L'evolució urbana. Estructura i història.....	18
2.2.2. Estructura i creixement.....	25
2.2.3. Població actual i distribució per àrees d'estudi.....	28
3. L'ESTAT ACTUAL DELS ELEMENTS QUE FORMEN L'ESTRUCTURA URBANA.....	30
3.1. El sistema de comunicacions.....	30
3.1.1. El sistema ferroviari.....	30
3.1.2. El sistema viari.....	30
3.2. El sistema d'espais lliures.....	33
3.3. El sistema hidràulic.....	37
3.4. El sistema d'equipament comunitaris.....	38
3.4.1. Base documental.....	38
3.4.2. Classificació analítica dels equipaments segons la idoneïtat i la qualificació urbanística.....	38
3.4.3. Escenaris de població considerats.....	39
3.4.4. Estàndards de referència i fonts d'informació.....	39
3.4.5. Classificació segons els tipus d'equipament i claus utilitzades.....	40
3.4.6. Anàlisi i diagnòsi per tipus.....	40
3.5. El sistema de serveis tècnics.....	50
4. ELS TEIXITS URBANS. CARACTERÍSTIQUES I POTENCIAL.....	53
4.1. Formes d'ocupació i tipologies edificatòries.....	53
4.2. Distorsions entre les tipologies i la normativa.....	55
4.3. La ciutat construïda. Potencial i problemàtica, especialment a les àrees centrals.....	57
4.3.1. El potencial possible de la ciutat com a punt de partida.....	57
4.3.2. Divisió de la ciutat en Àrees d'estudi.....	57
4.3.3. Criteris i hipòtesis de càlcul considerades.....	59
4.3.4. L'activitat constructiva als darrers anys.....	61
5. LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES.....	64
5.1. L'activitat econòmica a Figueres.....	64
5.2. El potencial possible de sostre per a usos industrials i terciaris d'acord amb el planejament vigent a Figueres.....	67
5.3. Algunes propostes derivades d'estudis realitzats.....	68
6. EL PLANEJAMENT VIGENT. DESCRIPCIÓ, PROBLEMÀTICA I GRAU D'EXECUCIÓ.....	69
6.1. El PGOU 83 com a punt de partida.....	69
6.2. El desplegament del PGOU 83.....	72
6.3. L'estructura normativa i la regulació zonal en sòl urbà.....	73
6.3.1. Regulació dels sistemes urbanístics.....	73
6.3.2. Regulació de les zones urbanístiques.....	74
6.3.3. Incoherències detectades en la regulació zonal.....	74
6.3.4. La necessària coordinació entre la regulació zonal i la protecció dels béns arquitectònics derivada del PEPCH i del PEPCE.....	89
6.4. El grau d'execució dels àmbits d'actuació previstos pel planejament vigent.....	91
6.4.1. Els àmbits de planejament o de gestió del sòl urbà no consolidat.....	91
6.4.2. Els àmbits de creixement. El sòl urbanitzable.....	94
6.5. Relació estructural dels sectors amb la ciutat consolidada.....	95
6.6. Característiques dels sectors delimitats. Estat de tramitació i grau d'execució.....	96
6.6.1. Sectors tramitats i executats.....	97
6.6.2. Sectors incorporats a les ARE (no executius).....	99
6.6.3. Sectors tramitats amb gestió pendent (no executius).....	100
6.6.4. Sectors residencials delimitats no desenvolupats.....	101
6.6.5. Sectors industrials delimitats no desenvolupats.....	103
7. PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.....	108
7.1. Anàlisi.....	108

1. ELS CONDICIONANTS TERRITORIALS

1.1. Figueres i el territori

El paper de pol d'atracció comercial i cultural comarcal així com les infraestructures viàries i ferroviàries del corredor mediterrani han jugat històricament un paper fonamental en el desenvolupament de la ciutat, al qual cal afegir-hi la seva situació estratègica central de la plana de l'Alt Empordà, entre els dos connectors naturals de la Muga i el Fluvià, que li ha permès també aparèixer com a distribuïdor dels principals accessos a l'est en direcció a la costa (cap de Creus, badia de Roses) i a l'oest en direcció al pre-Pirineu (Olot)

Aquest paper es veurà a més accentuat per la previsió de la potenciació d'aquestes infraestructures a través de l'alta velocitat ferroviària (AVE/TGV), amb la seva nova estació intermodal Figueres-Vilafant, l'adaptació de la xarxa a l'ample europeu al servei del transport de mercaderies, el centre intermodal de mercaderies (CIM del Far d'Empordà/Vilamallà) al sud-est, la nova variant de la l'autovia N-II a l'oest, actualment descartada i substituïda pel desdoblament de l'actual N-II per l'est de la ciutat, l'enllaç amb l'eix pirinenc (A-26 / N-260), i l'augment de la capacitat de la variant est i el seu enllaç a l'autovia de Roses (C-260).

La potència de les infraestructures de comunicació territorial contrasta amb la debilitat de la xarxa municipal la qual, com veurem als capítols següents, es veu obligada a suportar un trànsit de pas pel centre de la ciutat que és font de nombrosos problemes de convivència entre cotxes i vianants.

Per altra banda, cada cop es fa més palès que l'atracció turístic-cultural de Figueres no pot pivotar substancialment en el Museu Dalí i que cal trobar en la seva pròpia potencialitat cultural, el paper que li correspon com a capital d'un territori amb importants valors. No es pot oblidar que Figueres pot esdevenir la capital de la gran zona turística vinculada a la costa de l'Alt Empordà com un àmbit d'oportunitats i de recursos infrautilitzats.

La possibilitat d'ofertar algun tipus d'activitat relacionada amb el terciari i les noves tecnologies, des de la seva situació geoestratègica de ròtula de l'espai transfronterer entre el sistema urbà de Perpinyà-Montpeller i el de Girona-Barcelona, pot ser un camí a explorar de cara al futur.

El planejament territorial

Segons el **"Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines"** (PTPCG) la ciutat de Figueres, conjuntament amb el nucli est de Vilafant a tocar del TM, s'inclou dins l'estratègia de "creixement potenciat" en un context en que a les poblacions veïnes se les restringeix a una estratègia de "creixement moderat", excepte el nucli antic de Vilafant i Vilamallà al sud amb una estratègia de "creixement mitjà".

D'acord amb l'article 3.6.2 de la Normativa del PTPCG aquest creixement potenciat indica que els plans d'ordenació urbanística *"han de fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que les que resultarien de considerar només les seves necessitats internes"*. Aquestes previsions s'han de concretar a través dels Plans directors urbanístics o a través d'indicacions de la CTU que establirà *"els mínims de sòl per a extensió urbana que s'ha de classificar en la revisió del planejament urbanístic municipal, com també aquells màxims que no s'han de sobrepassar per criteris de coherència espacial dels assentaments (...)"*.

Més enllà d'entendre que l'ordenament territorial manté l'objectiu de la necessària complicitat i complementarietat entre els 16 municipis de l'àmbit Figueres, el PTPCG prefigura que el nucli Figueres-Vilafant haurà d'assumir la major part del potencial de creixement del centre de la comarca i acollirà per tant les avantatges de les transformacions de les infraestructures territorials al mateix temps que haurà d'assumir-ne els seus principals inconvenients i servituds. Tot i així el desenvolupament dels sectors de caràcter industrial o terciari es mantenen majoritàriament fora del municipi, principalment al sud, en els municipis de Vilamallà i Santa Llogaia d'Àiguema.

Pel que fa als espais oberts del municipi en relació al territori cal esmentar que el TM és d'unes dimensions relativament petites (1.931 Ha) respecte al sòl d'assentaments urbans (895,69 Ha). El conjunt del sòl en règim de NO urbanitzable és de 1.035,31 Ha, el que representa solament un 53,61% del municipi. Destaca però el sòl de protecció especial del connector fluvial del riu Manol, el sòl de la plana de l'est de rellevant interès agrari i paisatgístic i l'espai lliure intern a l'entorn del castell de Sant Ferran.

Saber aprofitar els potencials d'aquestes noves infraestructures, preparar la ciutat per a que les pugui recolzar des del punt de vista de la mobilitat i la connectivitat interna, des de la implantació de nous serveis comercials o terciaris i la previsió dels equipaments necessaris de tipus tècnic o social, ha de ser un dels reptes principals a plantejar en les propostes del nou planejament municipal general.

Des del punt de vista dels espais oberts cal saber-ne preservar els seus propis valors però cal també eliminar les barreres físiques entre el fenomen urbà i el paisatge, cal valorar propostes que permetin una certa permeabilitat entre l'interior i l'exterior.

Les dades en que es basa el **"Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres"** PDUSUF preveuen un creixement de població per a l'any 2026 que passaria dels 38.884 hab. de l'any 2005 (*actualment la població segons el padró municipal és de 45.380 hab.*) als 61.786 hab. d'acord amb els potencials del planejament municipal. Per tant l'actual PGOU de Figueres admetria un total de 16.406 nous habitants en un escenari de consolidació de les seves previsions residencials, el que suposaria un increment d'aproximadament 6.009 habitatges (ràtio de 2,73 habitants per llar d'acord amb la memòria del PDUSUF).

Aquestes dades es veuen molt alterades si ens atenem a les previsions del Pla Local d'Habitatge de Figueres (PLH). En aquest PLH es fan unes projeccions de població per a l'any 2015 de 51.926 habitants en un escenari "optimista" i de 44.272 habitants en un escenari "conservador" (l'any 2014 ja s'ha depassat aquesta darrera xifra). Les ràtios d'habitants per llar també s'alteren en aquest darrer estudi i oscil·len de **2,43 en un escenari baix** a 2,23 en un escenari alt.

En aquest cas, si l'increment de població de l'escenari optimista es complís per a l'any 2015, s'hauria de preveure un increment de 7.161 habitants i per tant unes necessitats de 2.947 noves llars. Si contrastem aquesta xifra amb els 6.009 habitatges nous que permet el desenvolupament del PGOU actual podríem arribar a concloure que el potencial urbanístic és molt superior a les necessitats reals. Donada però la conjuntura canviant de la situació econòmica i social caldrà, durant la redacció del POUM, una revisió acurada de les previsions del PLH que molt probablement aniran a la baixa pel que fa a les necessitats de nous habitatges però molt a l'alça en la necessitat d'atendre la demanda exclosa del mercat (*Veure Avanç Memòria Social annex*)

El mateix es pot concloure pel que fa a les previsions de la demanda de sòl per a activitats econòmiques. Els impactes en l'economia, en els sistemes productius i en les necessitats energètiques es poden veure alterades en funció de l'evolució dels esdeveniments econòmics i socials.

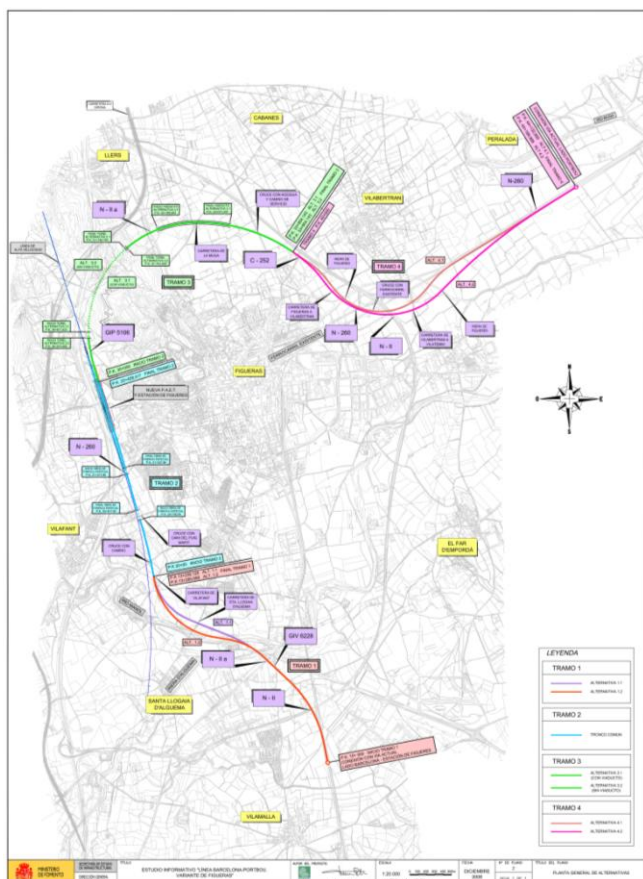
Pel que fa a les infraestructures viàries i ferroviàries el PDUSUF respecta les previsions del PTP de les Comarques Gironines cal aclarir, en el cas que es mantingui aquest esquema d'infraestructures, que s'hauria de tenir molt en compte que les inversions previstes per al desdoblament de la N-II per l'est i la remodelació de les vies del ferrocarril que han d'enllaçar pel nord l'estació intermodal i la línia convencional a Portbou esdevindrien essencials i prioritàries per a programar adequadament les actuacions de la ciutat en el marc del nou POUM. La primera per la importància que pren l'eix est-oest en direcció a Castelló d'Empúries - Roses i la segona per la necessitat de desmantellar el traçat ferroviari per l'interior del nucli urbà.

Projectes d'infraestructures d'abast territorial aprovats o en estudi

Donada la importància que pren per a l'ordenació urbanística de Figueres la qüestió de les infraestructures viàries i ferroviàries, malgrat que es tracti de traçats que en gran part discorren fora del seu terme municipal, és molt interessant incidir, en la mesura que es pugui, en les seves solucions de projecte. En aquest sentit ressenyem com a rellevants els següents:

ESTUDIO INFORMATIVO "LÍNEA BARCELONA-PORTBOU, VARIANTE DE FIGUERAS"

Ministerio de Fomento, Diciembre 2006. Preveu la variant pel nord del nucli urbà.



SOTERRAMENT DE LA LÍNIA CONVENCIONAL AL SEU PAS PEL NUCLI URBÀ DE FIGUERES. Estudi-proposta

Generalitat de Catalunya, Direcció General de Transports i Mobilitat; maig de 2012

ESTUDIO ESPECIAL PARA LA SUPRESIÓN DE PASOS A NIVEL DE MUY DIFÍCIL ELIMINACIÓN

Pasos a nivel P.K. 247/215 y P.K. 247/566 de la Línea Barcelona-Portbou en Figueres (Girona)

Ministerio de Fomento, ETT Proyectos; octubre de 2012

Diagnosi estratègica per al POUM

Aquests estudis s'emmarquen en el debat de l'ordenació ferroviària del territori, a la possibilitat de convertir l'actual estació de l'AVE en un node intermodal, a la supressió dels passos a nivell urbans del traçat convencional i a la desaparició o no de l'antiga estació. És un debat que s'escapa en part de les possibilitats del POUM tan des del punt de vista de les decisions finals com de la seva temporalitat, però incideix decisivament en l'estructura urbana de la ciutat, a la capacitat o no de superar les discontinuïtats originades pel traçat actual de la via convencional i a la necessitat de potenciar l'eix transversal "estació AVE - centre urbà".

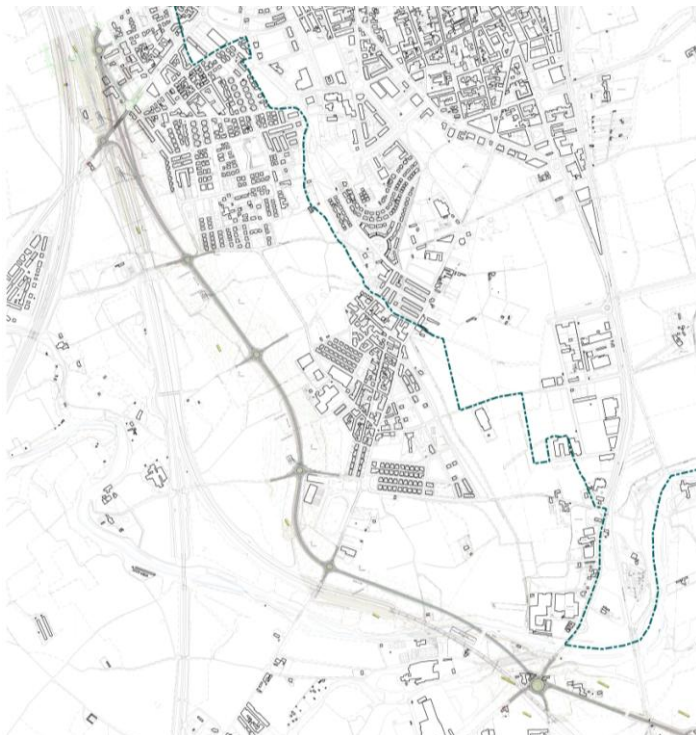
En aquest context els estudis per al soterrament de la línia convencional apareixen com un primer estadi de solució a la problemàtica esmentada amb els quals es permet valorar les diferents possibilitats d'actuació. Les tres solucions o alternatives plantejades són:

- ✓ **Alternativa 1.** Soterrament de 1.500 metres de la línia en sòl urbà des del pas inferior de la Ronda Sud fins al tram dels Horts de la Ribera abans del pont de la Ronda Nord. Aquesta alternativa deixa el traçat a celobert però amb la possibilitat futura de cubrició.
- ✓ **Alternativa 2.** Soterrament de 1.000 metres de la línia en sòl urbà des del pas inferior de la Ronda Sud fins al tram a l'altura de l'Escola La Salle. En aquest cas el pas a nivell del c. de Cabanes - c. de Vilatenim es formalitza amb un pas elevat. Aquesta alternativa també deixa el traçat a celobert però amb la possibilitat futura de cobriment.
- ✓ **Alternativa 3.** Supressió dels passos a nivell a base de formalitzar dos passos elevats tant en el de l'Av. Vilallonga com en el del c. de Vilatenim, sense soterrament de cap tram ferroviari.

Cap de les alternatives es pot considerar òptima de cara als objectius del POUM ja que no es considera la cubrició del traçat ni tampoc es preveu la remodelació integral de l'estació. Amb tot, l'alternativa 1 es podria considerar com un primer pas en la bona direcció tot i que el soterrament entenem que hauria d'anar més enllà del pas de la Ronda Nord i poder així eliminar el pas elevat existent per a convertir-la en un element de caràcter més integrat en el context urbà.

MILLORA GENERAL. NOVA CARRETERA. RONDA SUD DE FIGUERES DES DEL PK 380+240 DE LA CARRETERA C-31 FINS A L'ESTACIÓ DE FIGUERES DEL TGV I MILLORA DE L'ENLLAÇ ENTRE LES CTRES. C-31, PK 380+160 I NII, PK 750+450

Generalitat de Catalunya, Direcció General de Carreteres; març de 2011



Diagnosi estratègica per al POUM

La creació d'una ronda en el vessant sud-oest de Figueres es planteja des de la doble vessant de la connectivitat del territori amb l'estació (que pretén ser intermodal) de l'AVE i l'enllaç amb la N-260 / A-26. Aquesta ronda que circula íntegrament pel municipi de Vilafant esdevé estratègica per al POUM de Figueres des del punt de vista de la descongestió funcional de l'Av. de Salvador Dalí que assumeix actualment aquesta funció.

Al marge d'aquest via com a prolongació de la C-31 (ctra. de La Bisbal) dins el PGOU es contempla també l'execució d'una ronda oest interna que en part possibilita també la connectivitat de les vies del sud amb la N-260 / A-26 i l'actual estació de l'AVE per la qual cosa aquesta via en projecte esdevé menys transcendent de cara a la mobilitat interna de Figueres.

El maig de 2011 es va emetre per part de l'Àrea de Planificació Urbanística i Medi Ambient de l'Ajuntament de Figueres un informe tècnic que posava en qüestió diferents aspectes de la infraestructura plantejada però principalment la oportunitat del disseny dels enllaços entre aquesta via, i la N-II. El 28 d'octubre de 2014, la DGIMT va remetre Estudi Informatiu i EIA d'aquest projecte per a sotmetre'l a informació pública, plantejant dues alternatives. L'alternativa 1 sembla la més adient i es recull (veure imatge annexa).

ESTUDI INFORMATIU. MILLORA GENERAL. RONDA NORD DE FIGUERES. DES DEL PK 1+250 DE LA CTRA. GIP-5106 AL PK 7+000 DE LA NII. TRAM: FIGUERES TUNEL CASTELL DE SANT FERRAN

Generalitat de Catalunya, Direcció General de Carreteres; GISA; TYPSA enginyers consultors i arquitectes; abril 2010

Diagnosi estratègica per al POUM

La creació d'un túnel sota el Castell de Figueres com a prolongació de la Ronda Nord fins l'enllaç amb la Ronda oest i l'estació de l'AVE no forma part de l'estructura general i orgànica del territori del planejament general vigent sinó que apareix reflectit en l'ordenació del PDSUF de l'any 2010. Es tracta d'una operació generada per tant de les necessitats d'accessibilitat d'un element no previst en el PGOU de Figueres i que apareix per l'existència d'una estació de ferrocarril en la línia d'ample internacional de gran velocitat.

Malauradament la posició geogràfica de la nova estació dins el TM de Vilafant no ajuda a la connectivitat de la vessant est on es concentra la major part de la mobilitat territorial. Això obliga a bascular aquesta mobilitat vers l'oest i per tant justifica l'estudi d'aquesta proposta de túnel. El seu pressupost estimat és de **50,59 milions d'euros**.

Aquesta important inversió sense finançament garantit i el fet de representar la continuïtat d'una ronda encara inexistente fa pensar en temporalitats molt a llarg termini. Per tant la configuració de les propostes del POUM haurà de continuar donant molta importància per una banda a la connexió de l'estació a través de les rondes oest, i en menor mesura la sud, però sobretot en la millora de la connectivitat, accessibilitat i ordenació urbana de l'eix transversal entre l'estació de Vilafant i el nucli central de Figueres.

ESTUDIO INFORMATIVO. CARRETERA N-II. VARIANTE DE PONT DE MOLINS. Documento inicial para consultas ambientales

Ministerio de Fomento, ineco; octubre de 2013

Diagnosi estratègica per al POUM

Ja des de la formalització del PDSUF (actuació FI-09) es preveia com una àrea estratègica a estudiar el sector nord del TM de Figueres i la seva relació traçat per la cara oest de Figueres per la qual cosa l'enllaç amb l'autopista i l'antiga N-IIa al nord obre la porta a una nova configuració del desenvolupament del pol industrial existent entre Figueres (sector de SUB **b2s11**) i Llers.

En aquest sentit aquesta variant proposada pel *Ministerio de Fomento* no acaba de complir amb aquestes expectatives per la qual cosa s'han formulat un seguit d'al·legacions consensuades amb els municipis veïns amb l'objectiu de traslladar més al nord (Pont de Molins) l'enllaç amb l'AP-7, alliberar l'àrea completa rectangular del PDUSUF (actuació FI-09) i preveure un enllaç addicional per a donar accés a aquesta nova àrea industrial i de serveis i enllaçar amb la N-IIa.

L'actuació del desdoblament està compromesa a curt termini per l'administració central per la qual cosa una bona solució estratègica per a aquesta part de la variant esdevé clau per al futur ordenament a plantejar en el sector nord del POUM de Figueres sempre en coordinació amb el planejament dels municipis veïns. Als plànols d'informació s'ha reflectit la darrera proposta elaborada per la DGIMT.

ESTUDI INFORMATIU. MILLORA GENERAL. DESDOBLAMENT DE LA CARRETERA C-260, DEL PK 29+000 DE LA C-260 AL PK 753+250 DE LA N-II. TRAM: FIGUERES

Generalitat de Catalunya, Direcció General de Carreteres; GISA; eptisa; juliol de 2009

Aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 21/11/2011

Diagnosi estratègica per al POUM

El desdoblament de la C-260 entre la rotonda de l'estadi de futbol de Vilatenim (Av. dels Jocs Special Olímpics) i la N-II apareix com a determinant per a millorar el seu enllaç. Aquesta millora resulta imprescindible per a solucionar els problemes actuals de mobilitat accentuats en les èpoques d'estiu per l'increment de la població de caràcter turístic en l'eix Figueres - Castelló d'Empúries - Roses.

Però aquest desdoblament ha de ser especialment curós amb la relació dels teixits urbans residencials de Vilatenim al nord i amb els teixits industrials i de serveis al sud. En aquest sentit les al·legacions de l'Ajuntament presentades durant la tramitació de l'expedient han forçat a l'administració actuant a considerar aspectes de millora de l'equilibri entre la via de gran capacitat i les necessitats urbanes laterals i de connexió transversal.

Actualment el projecte ha estat aprovat i executat, per la qual cosa el POUM el recull i adapta les vores nord i sud a aquest desdoblament (DOGC 24-12-24).

**Desdoblament de la C-260.**

Font: Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre; Generalitat de Catalunya

1.2. El planejament dels municipis veïns.**Del Pla supramunicipal (PGOU 1983) a l'autonomia urbanística dels municipis veïns. El seu planejament actual.**

Els municipis que envolten el terme de Figueres disposaven, a partir del Pla General de 1983, del mateix planejament urbanístic general ja que, al tractar-se d'un pla supramunicipal, establia l'ordenació i regulació urbanístiques de Figueres i els municipis que formaven la seva àrea d'influència.

A partir de l'acord de la CUTG del 22 de maig de 1996, cada municipi ha anat elaborant el seu propi planejament, i també ha anat experimentant una evolució urbanística diversa, aspectes que són els que ens interessa analitzar aquí, especialment pel que fa als que presenten continuïtat territorial amb el de Figueres.

Aquests municipis i el seu planejament són:

Vilafant	Revisió PGOU 1999 (POUM aprovat inicialment desembre 2018)
L'ers	Revisió PGOU 2001
Cabanes	PGOU 1983 (no s'ha revisat)

Vilabertran	Revisió PGOU 1999
Peralada	POUM 2007 (no era inclòs al PGOU 1983)
El Far	PGOU 2002 (disposa d'un text refós a partir d'una MPPGOU del 2009)
Vilamallà	POUM 2009
Vila-sacra	PGOU 1997
Santa Llogaia	POUM 2013

De l'anàlisi realitzada i el seu grau de desenvolupament, podem establir una classificació per ordre d'importància i d'incidència en el planejament de Figueres, que després analitzarem amb més concreció per tal de detectar àrees on caldrà que les propostes del Pla siguin consensuades amb els Ajuntaments corresponents:

Vilafant

Amb Vilafant s'ha establert un continu urbà que presenta algunes discontinuïtats, per manca de desenvolupament d'alguns sectors, i algunes oportunitats, sectors encara no desenvolupats que caldria ordenar amb coherència amb Figueres. A més a més, amb Vilafant hi ha dos elements compartits –l'estació de l'AVE i el rec Susanna- que obliguen a un acord intermunicipal. Així mateix, tant els serveis com els equipaments compartits abunden més en aquesta necessitat.

Llers

L'àrea de contacte de Llers amb Figueres presenta una doble casuística: És el punt de trobada de les tres vies de comunicació al nord –la AP7 amb la sortida nord de Figueres, la N-II i la N-IIa, i la connexió entre aquestes dues carreteres.

Els espais intersticials entre aquestes infraestructures es troben ocupats per usos amb una certa fragilitat, però reconeguts pel planejament.

És en aquesta àrea, aprofitant la sortida nord de la AP7, que el PDUSUF ha previst una actuació econòmica d'àmbit supramunicipal, la qual, de concretar-se, requerirà un replantejament de la seva ordenació.

El Far d'Empordà

Amb El Far, Figueres comparteix el Manol, que forma el límit entre termes. Per tant, tant la protecció com la possible formació d'un parc territorial s'han de plantejar conjuntament i coordinadament.

Pel que fa a l'àrea logística prevista, El Far-Vilamallà, tot i no ser colindant a Figueres representa un element important a l'hora de preveure sòl per aquestes activitats.

De fet, a El Far, de les 150 Ha previstes només s'ha executat una petita part i de moment s'han instal·lat només dues activitats.

Vila-sacra

Amb aquest municipi el límit de Figueres també el forma el riu Manol, encara que la variant de la carretera a Roses C-260 ha tallat l'accés històric, preveient un nou accés, deixant l'antiga carretera com una barrera en un vial en cul-de-sac.

En aquest cas, caldrà estudiar la continuïtat de les trames urbanes amb Vilatenim, especialment l'àrea al sud de la C-260.

Cabanes, Vilabertran i Perelada

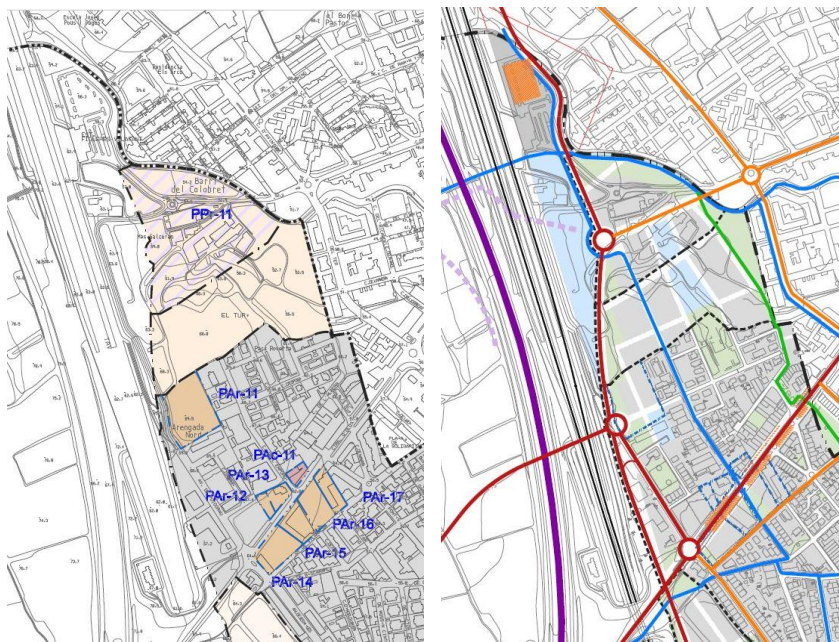
Aquests tres municipis formen el límit nord de Figueres a llevant. La continuïtat dels elements territorials fa que sigui difícil distingir físicament els termes. Així doncs, camins, recs, vies de comunicació, finques de conreu, etc., presenten una funcionalitat que no es veu tallada per la línia del terme. Exceptuant el petit polígon industrial l'Aigüeta, a Cabanes, tota la franja de contacte és classificada com a sòl no urbanitzable i qualificada de forma diversa segons sigui el municipi, sobretot pel que fa a les edificacions permeses, tal com es reflecteix al quadre adjunt.

1.2.1. Línies de treball

Aquesta primera anàlisi del planejament vigent als municipis que formen l'entorn de Figueres ens permet avançar algunes línies de treball:

1. La necessitat d'estudiar acuradament la vertebració i coordinació amb Vilafant, especialment en els següents aspectes:

- ✓ *En les continuïtats viàries, tant dels eixos principals com dels secundaris (viari local)*
- ✓ *En la coherència, si és possible, en la regulació de les trames urbanes consolidades que presenten continuïtat.*
- ✓ *En l'ordenació i gestió dels sectors residencials encara per desenvolupar:*
 - L'àrea entre l'estació de l'AVE i Figueres, que adquireix una especial rellevància a partir de la implantació de l'estació. L'Ajuntament de Vilafant ha aprovat inicialment el POUM del qual s'adjunten dos fragments dels plànols d'ordenació.



Aprovació Inicial POUM Vilafant. N3 Gestió del sòl (esquerra) i N2 Estructura (dreta).

Font: Ajuntament de Vilafant

- El SUP 2 núm. 9 "Rec Susanna", que, tot i comptar amb Pla Parcial aprovat, aquest encara no és executat i permetria estudiar tant la connexió amb la ronda sud com la possibilitat d'articular un corredor verd lligat al rec Susanna i a l'àrea del Mas Tutau i el camp de Tir a Figueres.
- El SUP 1 núm. 6 "Molí de l'Arròs", encara no desenvolupat i situat en contigüitat a àrees industrials.

- ✓ En el potencial encara pendent de tota l'àrea industrial al sud, SUP 3 i peces de sòl urbà encara no consolidades, en relació als sectors industrials veïns de Figueres.
- ✓ El recentment aprovat (DOGC 17-12-2013) Pla Especial dels recs Susanna i Malpàs, que afecta als dos termes municipals, compromet a cada municipi a redactar les respectives modificacions del seu planejament general i, així mateix, estableix unes càrregues externes a diversos sectors de cada municipi que caldrà tenir en compte en la proposta d'ordenació, per tal d'adaptar tant la solució com les càrregues d'aquest Pla Especial.

- Segons quina sigui l'opció final escollida per a la ubicació i dimensió de l'àrea d'activitat econòmica al nord, ocupant terrenys de Llers i de Figueres, caldrà una reconsideració del planejament al sud de Llers, tant pel que fa a les trames consolidades, als sectors de sòl urbanitzable, com al sistema de comunicacions, en concret el traçat de la NII i els seus enllaços.
- Caldrà tenir present, tant per garantir continuïtats com pel dimensionat del sòl per activitats econòmiques, la gran superfície de sòl urbanitzable industrial encara per desenvolupar o consolidar al sud (Vilafant, Santa Llogaia, Vilamallà i El Far) que suposa una superfície aproximada de 255 Hes.

Vilafant	SUP 3 n° 10 Indelor	80.380 m ²
	SUP 3 n° 11 Mas d'en Fonsu	79.940 m ²
	SUP 3 n° 12 Canal de Rec	77.730 m ²
El Far	ce 4 Les Pedroses	735.334 m ²
	ce 5 Intermodal	727.829 m ²
Santa Llogaia	SUD 05 La Bòbila	46.698 m ²

Vilamalla	SUD 01 Industrial Llevant	247.500 m²
	SUD 02 Industrial Nord	247.500 m²
	SUD 04 Industrial La Riera	93.700 m²
	SUD 05 Industrial Carretera	179.980 m²

Total 2.548.211 m² → 255 Ha

- A l'espai de frontissa que forma el Manol amb El Far caldrà tenir present la coherència de les qualificacions urbanístiques als dos marges del riu, així com també el tram de contacte amb Vila-sacra.
- A l'ordenació del sòl no urbanitzable al nord del terme caldrà considerar tant les continuïtats, sobretot de camins i recs, com també la regulació de les diferents zones – proteccions, possibilitat construir habitatges, activitats, etc – a fi i efecte d'establir la coherència que requereix la continuïtat del territori.
-

Planejament municipis entorn Franja de contacte. Resum qualificacions urbanístiques i sectors de sòl urbanitzable

VILAFANT			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
QUALIFICACIONS SÒL URBÀ	a.0.0	Espai lliure privat	Únicament es permeten coberts en les subclaus	a.0.1 = 10%	a.0.2 = 20%	a.0.3 = 30%	a.0.5 = 50%			
	a.1.1	Definició volumètrica	Alineació referida a vial o alineació amb independència vial	200 m²	8 m		4,5m Pb+1			Habitatge
	a.1.2			200 m²	8 m		7,5m Pb+2			
	a.1.3			200 m²	8 m		10,5m Pb+3	50%/80%		
	a.2.1	Edificació en parcel·la i dominància plurifamiliar	Aïllada Plurifamiliar	800 m²	12 m	1,5	10,5 (pb+2)	60%	5m	Plurihabitatge
	a.2.2		Aïllada Biifamiliar	400 m²	9 m	0,8	7m (pb+1)	60%	3m	Biïhabitatge
	a.3.1	Edificació en parcel·la unifamiliar	Aïllada	400 m²	9 m	0,6	7m (pb+1)	40%	3m	Unihabitatge
	a.3.2		Aïllada	600 m²	9 m	0,5	7m (pb+1)	50%	3m	Unihabitatge
	a.3.3		Aïllada	800 m²	12 m	0,4	7m (pb+1)	60%	5m	Unihabitatge
	a.7.1	Zones industrials	Alineació vial	800 m²	12 m	1	9m (Pb+1)	80%	galib	Industrial
	a.7.2.1		Edificació aïllada	1.000 m²	20 m	0,9	9m (Pb+1)	80%	5m/3m	Industrial
	a.7.2.2		Edificació aïllada	2.000 m²	30 m	0,8	12m (Pb+1)	70%	8m/5m	Industrial
	a.7.3		Opcionalment remodelables	2.000 m²	30 m	0,8	9m (Pb+1)	80%	3m	Industrial
	a.9	Usos específics (serveis públics privats costat carretera)	Aïllada	1.000 m²	20 m	1,13	10,5m (Pb+2)	70%	3m	Hoteler comercial i serveis automòbil

SNU	d1	SNU de protecció agrícola	S'admeten construccions agrícoles i ramaderes, habitatges per persones treballadores, edificacions unifamiliars fins a 4,5Hes	
	d2	SNU de protecció ambiental	S'admeten construccions auxiliars agrícoles. No s'admeten nous habitatges, únicament ampliació masies	
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE	SUP 1	nº 6 Molí de l'arròs *	No tramitat	Sup: 38.137 m² Edif: 0,45 m²st/m²s Densitat: 25hab/ha (17.161m²st 95 hab). Residencial baixa densitat
	SUP 1	Polisport - residencial	PPU aprovat 2013	Sup: 128.950 m² Edif: 0,30 m²st/m²s Densitat: 18hab/ha. (32.198m²st 222 hab) Gran peça d'equipament esportiu i residencial de baixa densitat.
	SUP 2	nº 9 Rec Susanna *	Mod 2007. Aprovat PPU 2011. No executat. Ocupació anticipada vial	Sup 159.015 m² Edif. 0,535m²st/m²s Densitat hab: 35hab/ha (sostre 85.073 m²st, 557hab) Residencial mixt o alternatiu.
	SUP 3	nº10 Indelor *	Tramitats conjuntament PPU 2004 INCASOL, no executats. Posteriors modificacions del PPU al 2008 i al 2009.	Sup: 80.380 m² Edif: 0,60 m²st/m²s Industrial
	SUP 3	nº11 Mas d'en Fonsu *	AL 2013 es tramita un nou PPU d'un subàmbit Samar't, situat al sud.	Sup: 76.904 m² Edif: 0,60 m²st/m²s Industrial
	SUP 3	nº12 Canal de Rec *		Sup: 77.730 m² Edif: 0,60 m²st/m²s Industrial
	SUP 3	Subàmbit Samar't * (prové Mod PPU 2012)		Subàmbit tramitat - Sup: 22.404 Edif: 0,60 m²st/m²s (sostre 10.753 m²st 13 activitats)
	SUNP	c2 Camí Avinyonet	No tramitat	Sup 103.281 m² Sòl residencial de baixa densitat. Desenvolupament condicionat a esgotar 80% SUR

* Inclòs al P.E. Rec Susanna i Malpàs

LLERS			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
QUALIFICACIONS SÒL URBÀ	a.1.2.7	Definició volumètrica	Alineació vial	60 m²	6 m	-	7m Pb+1	70%		Habitatge
	a.3.2	Edificació aïllada unifamiliar	Edificació aïllada	600 m²	16 m	0,4	6m Pb+1	40%	3m / 3m	Unihabitatge
	a.3.2.M		edificació aïllada	600 m²	15 m	0,6	6m Pb+1	30%	5m / 3m	Unihabitatge
	7.1	Industrial 7	Alineació vial	1.000 m²	15 m	1	9,6m Pb+1	90%		Industrial, comercial
	7.3		Aïllada. Parcel·la indivisible	Existent	existent	0,5	10m Pb+1	40%	5m	
	9.2	Usos específics 9	Aïllada (o l'existent)	3.000 m²		0,7	15,70m PB+4			Hoteler, residència col·lectiva
	9.3		Aïllada (o l'existent)	3.000 m²		0,5	9,6m Pb+2			Comercial, restauració, espectacle recreatiu
SNU	d1	SNU Règim ordinari	Habitatges relacionats explotació (màx 250 m² hab + 50m² complementari) alçada 7m. No esmenta finca mínima							
	d2	SNU Interès agrícola	Habitatges relacionats explotació (idem d1) s/ Resolució Conseller 5/11/01. normativa no permetia habitatge							
SECTORS SÒL URBANITZABLE	SUP b1	Unif aïllada	PPU tramitat 2003. Vialitat executada, no consolidat	Sup: 45.013 m² Edif: 0,30 m²st/m²s Densitat 15 hab/Ha (13.503 m²st 67 hab)						
	SUP b2	Unif aïllada	No tramitat	Sup: 78.355 m² Edif: 0,30 m²st/m²s densitat 15 hab/Ha (23.506 m²st 118 hab)						
	SUNP	Indústria c2	PPU tramitat 2002. Executat i consolidat	Sup s/ plànol 345.561 m² Edif: 0,30 m²st/m²s (103.668 m²st)						

VILASACRA			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
SU	7.5.1	Zones industrials. (7.5 Indústria aparador i establiment carretera)	Edificació aïllada (cedir 9m vial)	2.000 m²	30 m	0,5	12m	40%	5m	Comercial, oficina, indústria 1ª 2ª 3ª, sanitari, sociocultural, recreatiu, esportiu
	7.5.2		Contigües a 7.5.1 (idem 7.5.1)	2.000 m²	30 m	1,5	12m	40%	10m	
SNU	d1	SNU Règim ordinari	S'admeten edificacions i instal·lacions destinades a explotació agrícola i edificacions aïllades per vivenda unifamiliar en finca mínima de 4,5 Hes							
	d2	SNU Protegit	Només s'admeten edificacions per ús exclusiu magatzems de petits utensilis agrícoles. Sup màx. 8m²							
SUR	SUP 2	SUD 04 Industrial	PPU aprovat 2002. No executat	Sup. 66.797 m² Aprofitament: 39.980 m²						

VILABERTRAN			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
SNU	d1	inadequat per al desenvolupament urbà	S'admeten noves construccions, residències treballadors explotació agrària, o edificacions aïllades en finques de 3Hes.							
	d3	protegit d'interès paisatgístic i monumental. Monestir de Santa Maria	Prohibeix qualsevol tipus edificació i traçat viari							

PERALADA			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
SNU	RA - B	Rural de protecció agrícola herbaci	No es permet habitatge ni granges. Únicament instal·lacions agràries en finques superiors unitat mínima conreu. 30m² i pb							
	H	Rius, canals i recs	No es permet habitatge							

Municipis que no tenen continuïtat territorial amb el límit de Figueres, però s'han de tenir en compte pel desenvolupament dels sectors previstos

SANTA LLOGAIA			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
SU	R6	Cases aïllades	edificació aïllada	4.000 m²	15 m	0,1	6,3m (Pb+1)	10%	5m/3m	Unihabitatge
SNU	N1	SNU agrícola	Edificacions vinculades a explotació agrícola. Habitatge familiar rural, finca mínima 3 Hes, mitjançant projecte agropecuari							
	N2	SNU protecció especial	No s'admeten noves edificacions de cap tipus.							
SUR	SUD 05	La Bòbila	No tramitat	Sup: 46.698 m² edif: 0,67 m²st/m²s Sostre: 31.157 m²st						

VILAMALLA			Tipus ordenació	Parcel·la mín	Façana mín	CEN m²st/m²s	ARM	Ocupació	Separació límits	Usos
SUR	SUD 1	Industrial Llevant	No tramitat	Sup: 26,42 Hes edif: 0,70 m²st/m²s Sostre: 184,940 m²st						
	SUD 2	Industrial Nord	No tramitat	Sup: 24,75 Hes edif: 0,70 m²st/m²s Sostre: 173.250 m²st						
	SUD 4	Industrial La Riera	No tramitat	Sup: 9,37 Hes edif: 0,55 m²st/m²s Sostre: 51,535 m²st						
	SUD 5	Industrial Carretera	PPU aprovat 2009. A tocar Parc Logístic	Sup: 17,99 Hes Sostre: 139.979 m²st						

2. EL TERME MUNICIPAL

2.1. Rodal i espai rústic

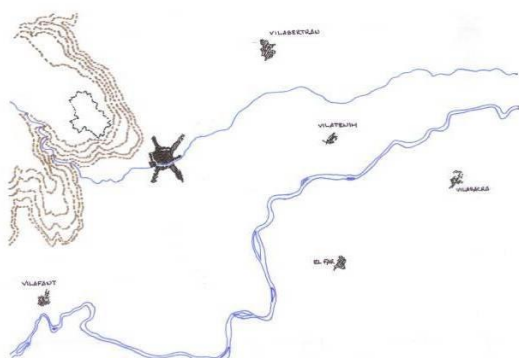
2.1.1. Estructura del territorio

El conjunt de l'estructura del territori cal llegir-la des d'una perspectiva integrada entre els espais urbans i els espais agrícoles i naturals, distingint aquells elements que d'una manera decisiva la fonamenten i que en fixen les seves característiques d'aquells que tenen un caràcter més efímer, transitori o canviant.

El coneixement d'aquests elements estructurants queden perfectament concretats en l'"Estudi detallat del sòl no urbanitzable" i els podríem resumir en:

- ✓ **Les infraestructures territorials**
- ✓ **Les xarxes bàsiques de camins**
- ✓ **Les xarxes hídriques naturals**
- ✓ **Les xarxes hídriques artificials**
- ✓ **Les masies i cases rurals**
- ✓ **L'estructura parcel·lària**
- ✓ **Els elements físics i naturals singulars del territori**

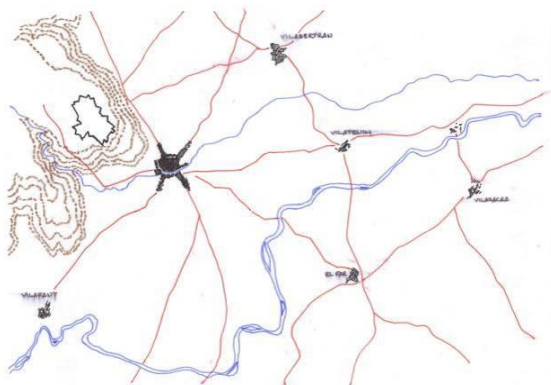
El conjunt d'aquests elements i la seva relació amb l'estructura urbana es reflecteix en el plànols del present document. Com a components estratègics per a la redacció del POUM cal destacar les següents consideracions que ajuden a entendre les seves característiques fonamentals:



Condicionants morfològics

Font: elaboració pròpia

a. La morfologia del territori es caracteritza per una plana d'usos predominantment agrícoles presidida al nord-oest pel turó del Castell de Figueres i el Garrigal i limitada al sud i sud-est per les lleres del riu Manol. Al bell mig d'aquest dos elements naturals s'estén la taca urbana de Figueres iniciada al redós del torrent de Galligans.



Xarxa de camins sobre la plana

Font: elaboració pròpia

b. A aquesta primera estructura condicionada per la forma se li sobreposa una estructura de camins que relliga en forma de xarxa densa tots els nuclis de població que es van configurant en el conjunt de la plana de l'Empordà. L'estructura de camins conforma al seu temps un mosaic agrícola adaptat a la forma sobre el que s'hi configura amb el temps un entramat hídric artificial que el consolida.



Infraestructures territorials i creixement

Font: elaboració pròpia

c. Els potents creixements moderns i les seves infraestructures es sobreposen a tot aquest conjunt de xarxes que fins al moment s'havien adaptat harmoniosament amb la geografia, ja que la seva visió és d'àmbit regional i sobrepassen el detall del territori que trepitgen. Així es comencen a trencar els vincles naturals i artificials, es produeixen discontinuïtats en les xarxes, es fereixen les formes del territori. La trama urbana omple els buits i els espais intersticials generats per la nova xarxa d'infraestructures i es perpetua al mateix temps la manca de relació entre el fet urbà i el seu entorn immediat o rodal.

Resulta fonamental per tant com a primera intenció de les propostes del POUM el fet d'intentar reconduir aquesta situació facilitant la permeabilitat urbana vers els espais oberts, potenciant el relleu de les xarxes i fixant aquells elements del territori que resultin essencials per a mantenir la seva estructura. La petja de les grans infraestructures difícilment es podrà minimitzar però en tot cas cal anar decididament en la direcció de la integració sobre el teixit existent (camins i xarxes) i en el disseny acurat de les noves implantacions per tal de no agreujar el símptoma detectat.

Un component important en la configuració del territori és la seva **estructura parcel·l·laria**, fruit d'un seguit de processos de transformació i explotació d'un territori ric en recursos d'aigua que l'ha convertit en una gran plana de conreu. Les tasques de dessecació i de construcció de recs han generat un paisatge molt humanitzat i molt relacionat amb les dinàmiques hídriques. La lluita contra la inundabilitat i al mateix temps l'aprofitament d'aquest recurs hídric és un factor essencial en la construcció del paisatge de l'entorn de Figueres.

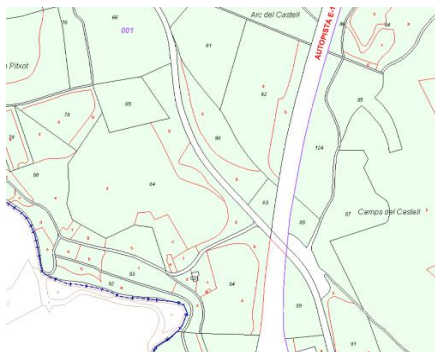
Per tant, dins el conjunt d'elements definidors de l'estructura del territori cal fer especial atenció a la **xarxa hídrica tant natural com artificial ja que determina la riquesa potencial de les planes agrícoles** i en condiciona els seus usos. En aquest aspecte ens hem de referir de nou a l'"Estudi detallat del sòl no urbanitzable" ja que conté una acurada informació sobre les xarxes existents tant naturals com artificials. Juntament amb els estudis de inundabilitat ja referenciats, han fet possible elaborar el plànol del sistema hidràulic.

Però no tot el terme de Figueres, malgrat no ser de gran extensió, manté les mateixes característiques. El paisatge de Figueres acaba essent una confluència de diversos espais naturals i agrícoles: al nord-oest les garrigues interiors i abruptes a l'entorn del Castell de Sant Ferran, al nord el pla agrícola al peu de La Muntanyeta, al nord-est el sector de l'Aigüeta dels voltants de Vilabertran i els marges arbustius de la plana agrícola de Vilatenim i al sud la plana agrícola de Sant Pau de la Calçada. Els cursos fluvials de Galligans i del Manol acaben d'estructurar el conjunt i defineixen els límits.

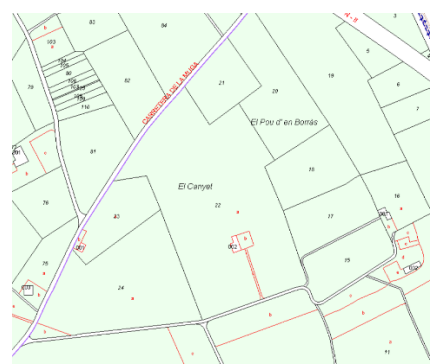
Cadascun d'aquests paisatges conformen una ocupació del territori diferenciada. La lectura de l'estructura de la **parcel·lació rústica** manté característiques pròpies pel que fa a la seva morfologia i esquarterament. Una ràpida visió del cadastre rústic actual (val a dir que Figueres disposa d'una cartografia del cadastre rústic de l'any 1958 amb un alt nivell de definició i on s'identifica clarament l'estructura de camins i conreus) permet identificar les característiques d'aquests quatre àmbits territorials.

Aquestes àrees, definides en l'estudi detallat del SNU i que s'aturen volgutament en el límit del règim jurídic del sòl, cal estendre-les a l'interior dels espais que es mantenen no urbanitzats, les característiques dels quals s'hi poden assimilar perfectament malgrat que ja s'hi detectin alguns trets propis de l'abandonament en la perspectiva d'incorporar-se a processos de transformació urbana futurs. Els sectors perimetrals al nord (ARE Capellera Cendrassos, Ronda Nord o carretera de Llers), al sud-oest de la N-IIa (Mas Tutau, Camp de Tir o Molí de l'Arròs), a l'est (Vilatenim, Les Moragues) i al nord-oest (La Muntanyeta), són espais que a tots els efectes cal incorporar-los en l'anàlisi del sòl rústic i més en concret del Rodal.

L'àrea del Garrigal eminentment de secà i en terreny abrupte configura una parcel·lació irregular i adaptada a la topografia; l'àrea de la plana nord manté una estructura més regular amb la presència dels principals masos del municipi que condicionen la dimensió d'algunes de les finques (entre 5 i 10 hectàrees) però on apareixen també algunes agrupacions d'horta de petites dimensions (entre 500 i 2.000 m²); la plana de Vilatenim és la que més resta condicionada per la xarxa hídrica artificial i propicia un mosaic agrícola entre recs i camins de dimensions mitjanes (entre 1,5 i 3,5 hectàrees) malgrat que les parts més properes a l'Aigüeta tendeixen a dimensions més petites; finalment la plana de Sant Pau de la Calçada o plana del Manol manté dues parts diferenciades ja que al sud del Mas de Sant Pau apareixen finques de regadiu (en el meandre del Manol) de entre 4.000 i 15.000 m² mentre que al nord apareixen finques de fins a 15 Ha amb l'excepció de l'agrupació d'horta a l'entorn del Molí Petit.

**El Garrigal (nord-oest)**

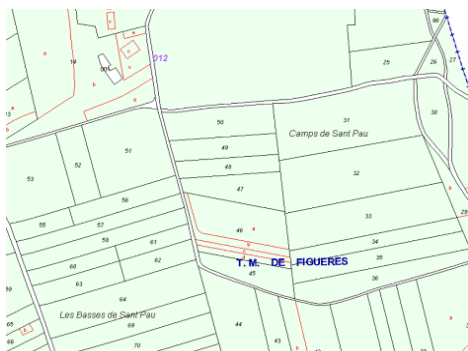
Font: Cartografia cadastral i elaboració pròpia

**Cadastre 1956****Plana al peu de la Muntanyeta (nord)**

Font: Cartografia cadastral i elaboració pròpia

**Cadastre 1956****Plana de Vilatenim (nord-est)**

Font: Cartografia cadastral i elaboració pròpia

**Cadastre 1956****Plana de Sant Pau de la Calçada (sud)**

Font: Cartografia cadastral i elaboració pròpia

2.1.2. Edificis i altres elements existents al medi rural

A partir de la base documental¹, que l'ajuntament ha posat a disposició a l'equip redactor del POUM, complementada per un treball de camp exhaustiu per a conèixer la realitat existent en el medi rural del terme de Figueres, s'ha elaborat un inventari de totes les construccions, edificis, elements construïts o vegetals, camins, activitats i altres ocupacions.

L'objectiu d'aquest inventari és el d'identificar, les construccions, els elements i els paratges d'interès existents en el sòl no urbanitzable, a fi efecte de la seva protecció, conservació, recuperació i preservació del seu entorn.

L'inventari és el punt de partida per a la realització del precatàleg de masies i cases rurals i per la determinació de quines d'aquestes edificacions o elements han de formar part del catàleg de patrimoni.

També ha de ser útil per al control i regulació de la resta de construccions existents, les activitats implantades i les ocupacions no reglades detectades.

El llistat dels edificis i elements inventariats s'ha depurat amb la seva comprovació *in situ*, fent recorreguts sistemàtics pel medi rural completats amb l'obtenció de dades i fotografies de tots i cadascun dels elements d'interès.

L'inventari s'ha dividit en diverses parts, classificant els diversos elements en:

M - Masies i cases rurals:

Habitatges familiars i els usos annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal o pròpies del sòl no urbanitzable, amb interès per ser incloses en el catàleg de masies i cases rurals.

E - Elements de paisatge:

Elements amb valor paisatgístic o històric que formen part dels diferents paratges rústecs del municipi de Figueres i que poden servir de base, si escau, per la seva conservació o preservació del seu entorn.

C - Altres construccions existents:

Altres construccions existents, no vinculades a activitats econòmiques.

A - Activitats implantades:

Instal·lacions relacionades amb activitats econòmiques.

O - Ocupacions no reglades:

Creixements residencials extensius no contemplats pel planejament vigent.

Tan pel que fa al conjunt d'edificis susceptibles d'incloure al precatàleg de masies i cases rurals com els elements construïts o vegetals, que conformen el paisatge rural de Figueres, s'han seleccionat a partir dels estudis facilitats per l'ajuntament. També s'ha consultat i utilitzat la cartografia actualitzada i la base cadastral de l'any 1958.

La major part de les masies i cases rurals se situen a l'àrea de la plana nord, pivotant a l'entorn dels camps del Mas de Dalt, al centre de la plana, implantades en les grans finques, i a cada costat de la llera de la riera Galligans a l'est, formant amb les hortes, un conjunt de gran valor agrícola i paisatgístic. A migdia, completant la riquesa ambiental del paratge de Sant Pau de la Calçada, hi ha una tercera concentració d'habitatges vinculats a l'explotació agrícola.

Els elements de paisatge es concentren bàsicament al nord de la població en dos àmbits diferenciats paisatgísticament. El primer, integrant el paratge de la Garriga, es focalitza en la zona dels pins d'en Pinxot, de gran valor paisatgístic i a l'entorn del castell de Sant Ferran. El segon paquet es situa a la plana nord, prenent com a referència els camins històrics de la Princesa i de Vilabertran. Completa la selecció alguns elements del paratge de Sant Pau de la Calçada.

La major part de les construccions sense interès esquitxa la plana nord del municipi.

A banda de les edificacions destinades a habitatge vinculat a l'activitat agrícola o ramadera, en el sòl rural del terme, hi ha aixecat alguns coberts o magatzems de certa magnitud i instal·lades determinades granges de bestiar. Cal remarcar que totes les explotacions d'aquest tipus es troben localitzades seguint la llera esquerra del riu Manol, bàsicament al sud, sota el paratge de Sant Pau de la Calçada, i a l'est, més enllà de la carretera N-II.

S'han d'esmentar un parell d'indústries, "Herco" i "Quifer" a l'extrem nord del terme municipal, dins l'àmbit de sòl urbanitzable industrial delimitat pendent de tramitació administrativa. Però, la indústria més impactant, des d'un punt de vista de paisatge, és la planta de transvasament de Figueres "Formigons Costa Brava".

¹ REVISIÓ I AMPLIACIÓ DEL PEPCH I PEPCE DE FIGUERES (sense aprovació administrativa); DCONSTRUCCIONS, Serveis de Documentació i Cultura; Jaume Santaló; setembre de 2006

ESTUDI DETALLAT DEL SÒL NO URBANITZABLE DE FIGUERES (sense aprovació administrativa); Ajuntament de Figueres; equip de treball: Josep Mariné (arquitecte), Elisabet Pascual (arquitecta), Joan Solà (geòleg), Carles Bayés (geògraf); agost de 2012

INVENTARI DE CAMINS DE L'ÀREA URBANA DE FIGUERES (sense aprovació administrativa); Ajuntament de Figueres; novembre de 2008.

També es detecten algunes activitats terciàries com les dues instal·lacions de emmagatzematge de caravanes, la més extensa ubicada al pla d'Hostalets, l'altra al sud, al Molí Petit. Seguint la traça de l'antiga nacional II, al nord del terme, a banda del primer caravàner, hi pengen una benzineria, un hotel amb càmping i una nau dedicada a la venda i reparació de maquinaria forestal, agrícola i de jardineria.

Existeixen tres instal·lacions de lleure de caire esportiu a l'aire lliure. A la falda oest del castell, hi ha implantat i consolidat el circuit de motocròs "els Arcs", al nord, a l'Aigueta hi ha els camps d'esports del col·legi privat "La Salle". Al sud, al mas Tutau, s'hi localitza una zona lucrativa-esportiva també de propietat privada.

Finalment és important esmentar l'existència de quatre ocupacions no reglades ocupades per construccions destinades a habitatge, la majoria en planta baixa i probablement derivades d'ampliacions i consolidacions de barraques d'hort, que conformen petits nuclis residencials no reglats. Tres d'ells estan situats al Pla d'Hostalets, el més important dels quals amb més de cent vint habitatges, ocupa una superfície d'unes 10 hectàrees, i es comporta com un autèntic assentament residencial, disposant de clavegueram, subministrament d'aigua i electricitat. Els altres situats prop del primer, pengen del camí del Pla d'Hostalets i del camí al Mas Anglada, de dues hectàrees i de 4.500 metres quadrats respectivament. El quart assentament, és l'anomenada urbanització "els Pins", a l'extrem est del terme, al costat de la carretera N260 a Portbou. Aquest ocupa una superfície d'una hectàrea aproximadament.

M - MASIES I CASES RURALS

M- 01	Mas Roca
M- 02	Mas de la Coma
M- 03	Mas Brugués o Mas del Roser
M- 06	Mas de la Font
M- 04	Mas Carreter
M- 05	Mas de Dalt / Mas Gayolà
M- 07	Mas de la Por
M- 08	Mas Empordanès
M- 09	Mas Pau
M- 10	Mas Vidal
M- 11	Horta Passeres
M- 12	Horta Rosario o Rosanna
M- 13	Mas Morell (Horta Floreta)
M- 14	Mas Clarós
M- 15	Can Morera
M- 16	Casa c. Compositor Serra
M- 17	Mas Can Ponç
M- 18	Horta Ribera
M- 19	Horta Vermella
M- 20	Mas Vermell
M- 21	Mas Figueres
M- 22	Mas Garida
M- 23	Mas Nou
M- 24	El Molí Petit
M- 25	Conjunt Mas Sant Pau
M- 26	Mas Ferrer
M- 27	Mas Tutau
M- 28	Mas Garriga
M- 29	Mas Clos

E - ELEMENTS DEL PAISATGE

E- 01	Barraca pedra seca 1
E- 02	Barraca pedra seca 2
E- 03	Mur pedra seca
E- 04	Pedrera
E- 05	Pineda d'en Pinxot
E- 06	Mina d'aigua
E- 07	Fita de pedra
E- 08	Basses del Terrisser,
E- 09	Aqüeducte
E- 10	Pedró Álvarez de Castro
E- 11	Restes fortificació de bloqueig
C- 12	Antic mas Gayolà

- E- 13 Refugi antiaeri
- E- 14 Pont camí princesa
- E- 15 Restes de murs
- E- 16 Bassa de rec
- E- 17 Paratge i hortes - camí Princesa
- E- 18 Pou d'en Borràs
- E- 19 Via Augusta
- E- 20 Paratge i hortes
- E- 21 Camí Vilabertran
- E- 22 Pont riera Galligans
- E- 23 Bassa del mas Nou
- E- 24 Antiga bassa del molí petit
- E- 25 Bòvila mas Miqueló
- E- 26 Paratge i hortes
- E- 27 Plataners Mas Ferrer

C - ALTRES CONSTRUCCIONS

- C- 01 Ruïnes Mas Bellot
- C- 02 Can Pararols
- C- 03 Edifici en construcció
- C- 04 Mas Anglada
- C- 05 Can Juanola
- C- 06 Xalet Brugués
- C- 07 Xalet Crta. de la Muga
- C- 08 Granja de cal Carreter
- C- 09 Casa rural
- C- 10 Magatzem agrícola
- C- 11 Mas Serra
- C- 12 Horta d'en Pagès
- C- 13 Casa nova Can Ponç
- C- 14 Ruïnes Mas Puig - Horta Baró
- C- 15 Can Botella
- C- 16 Can Terrades
- C- 17 Casa nord - el molí petit
- C- 18 Casa sud - el molí petit
- C- 19 Can Badosa
- C- 20 Masia Canina
- C- 21 Centre educació infantil Ramon Reig

A - ACTIVITATS

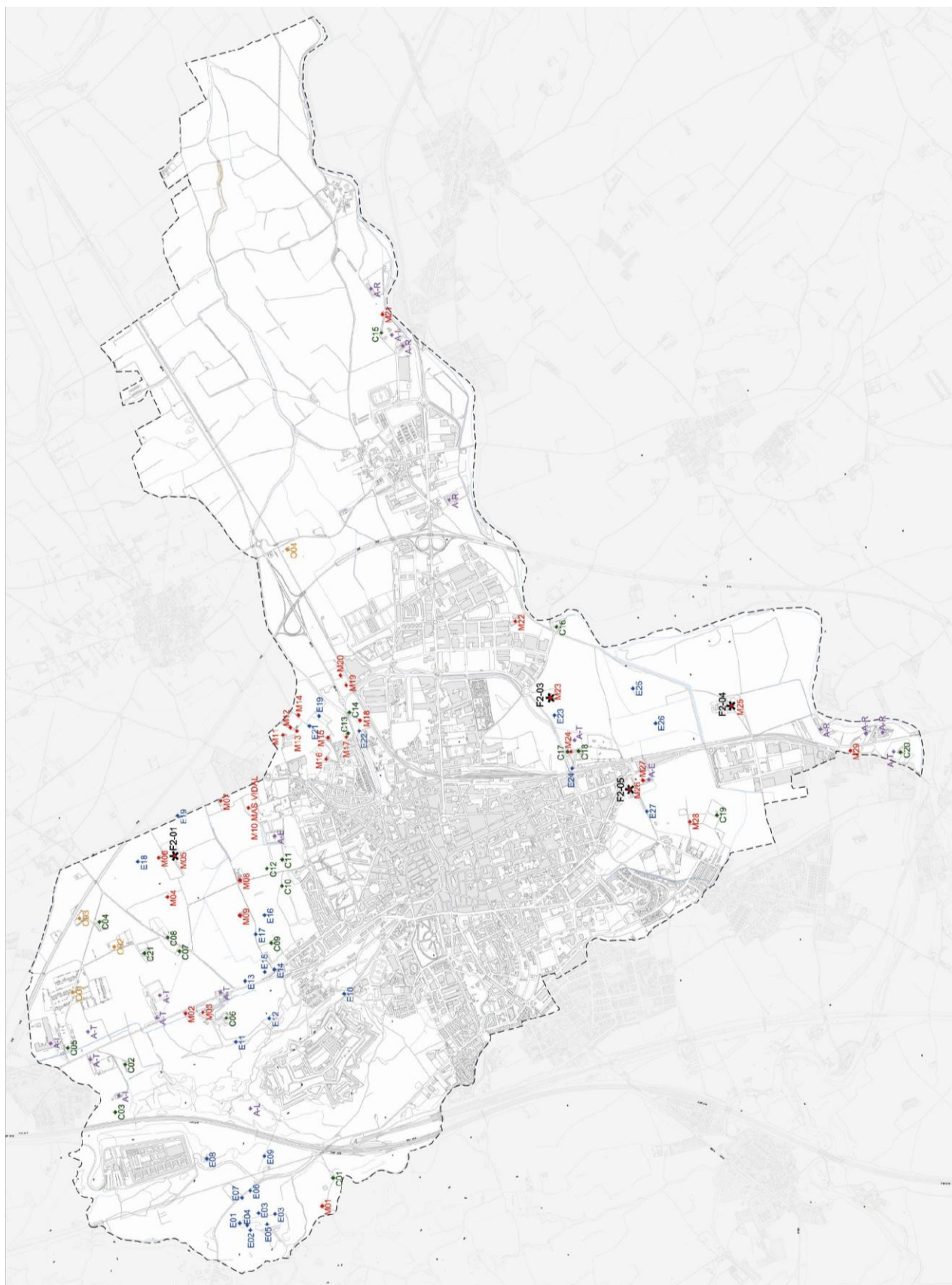
- A- R Activitat Ramadera o magatzem agrícola
- A- I Activitat Industrial
- A- T Activitat Terciària
- A- L Activitat de Lleure

O - OCUPACIONS NO REGLADES

- O- 01 Ocupació Pla Hostalets (1)
- O- 02 Ocupació Pla Hostalets (2)
- O- 03 Ocupació Pla Hostalets (3)
- O- 01 Ocupació urb. Els Pins



ELEMENT CATALOGAT



Situació dels elements de l'inventari del SNU

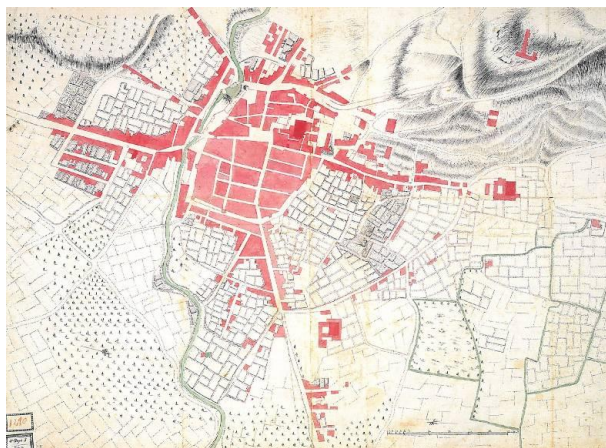
Font: elaboració pròpia. Per a més detall vegeu plànol n. I.04

2.2. Estructura urbana. Formació de la ciutat

2.2.1. L'evolució urbana. Estructura i història

La forma de les ciutats és el producte d'un sediment històric que reflecteix la seva evolució i el seu context cultural. És per això que l'anàlisi de la seva estructura ens ensenya a entendre el substrat de la seva formació. En el cas de Figueres podem sintetitzar la seva història a través d'una seqüència de fets que determinen el paisatge urbà que ha perdurat fins a l'actualitat:

VESTIGIS DE LA CIUTAT MEDIEVAL



Figueres el 1783 (previ al Pla Llobet). Font: *Atlas de les ciutats de Girona*, s.XVI – XX; R. Castell, B. Catllar i J. Riera; Col·legi d'Arquitectes de Girona.

La història urbana de Figueres s'inicia en un petit nucli medieval delimitat pels actuals carrers, Pujada del Castell, Canigó, La Jonquera, Girona i Rambla. També sabem que al segle XIV la vila experimenta la primera expansió urbana, ampliant el recinte emmurallat i formant una trama de carrers rectilinis, que es reconeixen perfectament en l'actualitat, en la bossa situada entre la plaça de l'Ajuntament i els carrers Monturiol, Ample i Muralla.

Aquest doncs és el primer d'aquests fets i que té l'origen en la Carta Reial de 1267, que proposa l'eixample del poble cap a llevant – duplicant l'extensió del nucli– i posa les condicions per independitzar-se dels poders del comtat de Castelló d'Empúries i dels vescomtes de Peralada i permet desenvolupar-se com un centre comercial. Se li atorga el privilegi de realitzar un mercat setmanal en contraposició als poders feudals.

Durant els segles XVI i XVII es formen els primers barris extramurs o ravals en els portals del recinte emmurallat i la vila comença a tenir una certa importància a Catalunya mentre que els antics nuclis feudals de l'entorn (Besalú, Castelló d'Empúries i Peralada) perden rellevància.

EL CASTELL DE SANT FERRAN



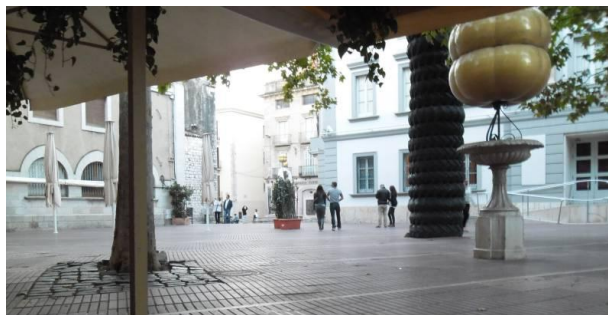
Fragment del plànol de Figueres i el seu castell; autor: López-Sopena; 1795. Font: *Atlas de les ciutats de Girona*, s.XVI – XX; R. Castell, B. Catllar i J. Riera; Col·legi d'Arquitectes de Girona.

Gairebé cent anys després del Tractat dels Pirineus, es va construir el castell (1753-66) que es convertirà en un motor econòmic més que en un baluard defensiu.

En aquesta època Figueres desenvolupa un fort creixement demogràfic i entre el 1718 i el 1787 la població passa de 1.869 habitants a prop de 5.400 habitants. Aquest creixement situa Figueres com la tretzena població catalana.

Sota l'ombra del castell i de les tres zones de "polèmica" de restriccions constructives, la ciutat creix durant el segle XVIII i la primera part del segle XIX sobre els tres camins de sortida: el carrer Nou cap a Girona, el camí de la Jonquera i el de Peralada; el de Besalú va quedar sota les restriccions militars. A la primera meitat del XIX es produeix un petit eixample sobre el camí de Vilafant, entre els carrers de Sant Pau i d'Olot, i diversos creixements cap a llevant, entre la carretera de Peralada i la de Girona.

CREIXEMENTS CONSTANTS FINS A FINALS DEL s. XIX



Plaça del Teatre (avui Plaça de Gala Dalí) formalitzada l'any 1850 per Roca i Bros entre el Teatre municipal (avui Museu Dalí) i l'església de Sant Pere.
Font: foto pròpia

La ciutat manté un creixement sostingut i arriba a una població de dimensions considerables en el context català. L'any 1857, abans de l'arribada del ferrocarril la població de Figueres assolí els 10.647 habitants, creixement que no es pot atribuir en exclusiva a l'existència de la fortalesa militar. En l'apartat III (El Patrimoni arquitectònic i urbanístic figuerenc) del document de proposta d'ampliació del Catàleg es pot llegir:

"Tanmateix, la determinació directa que hi tingué l'existència de la fortalesa de Sant Ferran en aquesta expansió urbanística sembla limitada: les noves planificacions i parcel·lacions efectuades fins a mitjans del segle XIX no són tipològicament diferents de les que ja s'havien definit a finals del segle XVII en la parcel·lació del sector comprès entre els carrers Castelló, Nostra Senyora de Lourdes i Sant Llätzer i que, fins ben entrat el segle XIX, varen marcar el límit sud de la vila. D'altra banda, les propostes de reforma i embelliment de l'època que podem situar sota l'òrbita de la influència de l'utilatge tècnic i cultural aportat per la construcció de la fortalesa es varen executar parcialment: ni la plaça porticada de l'Ajuntament es va realitzar segons el projecte del segle XVIII que pretenia duplicar el seu espai, ni tampoc es va construir el nou passeig a Vilabertran.

Aquesta influència es farà notar més en el camp de l'arquitectura, en la proposició de models tipològics de tall neoclàssic similars als utilitzats en l'edificació de les dependències del castell que s'aplicaran de forma concreta en construccions com la casa Terradas (1767) o l'antic Ajuntament (c.1780) dissenyades per enginyers militars vinculats al castell. De tota manera aquesta influència de l'arquitectura acadèmica neoclàssica no es manifestarà amb tota la seva força fins la dècada de 1840, ja en un altre context i de la mà de l'arquitecte municipal Josep Roca i Bros".

Importants fites urbanístiques i arquitectòniques d'aquella època es desenvolupen amb l'arquitecte municipal **Josep Roca i Bros** com a actor principal. Destaquem per la seva importància en la configuració del paisatge urbà de Figueres el cobriment de la riera i formació de La Rambla (a partir de 1831), la plaça del Teatre al bell mig del nucli antic i la Triangular en l'eixample sud, així com l'alineació del carrer Caamaño i el Passeig Nou.

També és l'època de la construcció d'importants edificis neoclàssics dels quals, al marge d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars, destaquen l'antic Escorxador municipal, el Teatre Municipal (avui Museu Dalí) i la gran fàbrica de pells adobades Bassols (avui CEIP Josep Pallach). Es pot considerar doncs el s. XIX com el segle que marca amb més força el caràcter del paisatge urbà figuerenc.

Superades tant la guerra amb França (importants destruccions pel bombardeig francès el 1808) com les guerres carlines (la construcció de la muralla de defensa manté encara avui dia vestigis en el traçat d'algunes vies, com el del carrer de Méndez Núñez, en la configuració parcel·laria d'algunes illes de l'eixample sud i en la seva pròpia visualització residual com a l'entorn del Convent dels Caputxins), la ciutat es prepara pel canvis en les infraestructures territorial que condicionaran part del seu desenvolupament posterior.

L'ARRIBADA DEL FERROCARRIL EL 1877



"Plano de la ciudad de Figueras y su reforma dedicado al M.I.

Ayuntamiento, por D. Juan Papell y Llenas; 1891". Font: *Atlas de les ciutats de Girona, s.XVI – XX*; R. Castell, B. Catllar i J. Riera; Col·legi d'Arquitectes de Girona.

Entre el 1856 i el 1865, dates de la construcció de la nova carretera de Roses i l'arribada del tren, es fixa la planta de la ciutat fins a mitjans del segle XX

En aquest interval, el creixement s'estén cap al sud, prenent el ferrocarril com el límit pel cantó de llevant; es reomplen els intersticis que queden entre els creixements de les carreteres de sortida i, sobretot, s'equipa la ciutat i s'urbanitzen els espais urbans més significatius: el saló de la Rambla i el Parc Bosc.

La posició de l'estació de tren a l'est, allunyada del centre urbà segons la perspectiva d'aquell moment, va desplaçar els creixement vers llevant i fou l'inici del petit teixit industrial de magatzems i manufactures a l'altra banda de les vies que complementava el petit sector a l'entorn de l'escorxador. Aquest desplaçament de la centralitat que es va veure reforçat per la creació de l'estructura coberta de la nova Plaça del Gra (1886), fou objecte de nombrosos debats ciutadans i conflictes d'interessos (dit de passada és interessant remarcar el paral·lelisme d'aquest debat, salvant les distàncies, amb el que es produeix actualment després de l'arribada del tren d'alta velocitat i la ubicació de la nova estació en aquest cas a ponent).

Però més enllà d'aquest debat la ciutat creix fins als 12.116 habitants l'any 1887 de tal manera que s'impulsa com en moltes altres ciutats catalanes la formalització d'un pla d'eixample i reforma de la mà del mestre d'obres **Joan Papell i Llenas**, moment en el que es produeix paradoxalment un declivi de la població fins als 10.922 habitants de l'any 1900. Les referències sobre aquest tema les trobem també en el text del document de proposta d'ampliació del Catàleg:

"La formació del poble duaner de Portbou -que passà de la inexistència a aplegar gairebé 3.000 habitants i un gran volum de negoci comercial en el mateix període que Figueres perdia pes- és una dada que cal tenir molt en compte per entendre l'abast de les conseqüències que va tenir la substitució de l'eix econòmic que, amb el nucli central a Figueres i seguint la xarxa històrica de carreteres, es desplegava en sentit nord i est, per un altre de ferroviari que travessava la comarca en diagonal, desorganitzant aquest sistema i marginant dos tradicionals pols econòmics de la comarca com eren la duana de La Jonquera i el port de Roses. No sembla forassenyat, doncs, pensar que el desenvolupament de Portbou es va fer en gran mesura a expenses del de Figueres i també del d'aquestes dues poblacions. Els esforços realitzats pel consistori figuerenc a la dècada de 1880 per aconseguir establir la duana internacional a la ciutat en lloc de Portbou i la decadència comercial del port de Roses en són un bon indicador.

Per tant, els anys immediats a l'arribada del ferrocarril i fins la segona dècada del segle XX serà un període en el qual la ciutat no experimentarà importants transformacions urbanístiques més enllà de l'execució de noves alineacions i obertures de determinats carrers, projectes entre els quals caldria destacar la formació de l'actual Plaça de la Palmera previ cobriment d'un tram més de la riera i l'alineació del carrer Monturiol".

És una etapa políticament convulsa on les influències franceses i el tarannà propi empordanès fan emergir personatges que acaben tenint un pes específic important en el republicanisme català i espanyol. Figures com Abdó Terradas o Narcís Monturiol, seran ja per sempre més uns referents de la historiografia política del país. Per tant, més enllà de les transformacions urbanes del moment, es tracta

de fites històriques que articulen una estructura específica del paisatge cultural de la ciutat i que acaben tenint una translació subjectiva en els seus sediments socials.

LA CIUTAT MODERNISTA DE PRIMERS DELS s. XX



Plaça de la Palmera creada a principis del s.XX. Al fons l'inici dels carrers de Caamaño, a l'esquerra, i Monturiol, a la dreta. Font: foto pròpia.

Els darrers anys del s. XIX i primers del s. XX fins l'inici de la primera Gran Guerra venen marcats per un redreçament lent però de qualitat en la construcció de la ciutat. Són els anys de l'arquitecte municipal Josep Azemar que deixà una important empremta més arquitectònica que urbanística. Des del punt de vista arquitectònic destaquen la construcció del nou escorxador l'any 1903 (avui Arxiu Històric Comarcal de Figueres), la presó el 1906 i la seu de la Cambra Agrícola el 1901. La ciutat es transforma poc però es continua el cobriment de la riera i es crea la Plaça de la Palmera i l'alineació del carrer de Monturiol.

L'any 1910 la ciutat té una població de 12.238 habitants i per tant torna a recuperar la població assolida l'any 1887, després de la davallada del 1900, i inicia una progressió constant fins els 16.614 habitants de l'any 1940 ja en plena postguerra civil.

Són anys de progressió econòmica marcada pels efectes "positius" de la primera Guerra Mundial, per la modernitat i el cosmopolitisme i per l'empenta del nou teixit industrial. Són anys en els que es desenvolupa un nou concepte d'urbanisme basat en grans obres d'infraestructures que deixen establertes les bases de l'expansió futura de la ciutat i en la que emergeix la figura de l'arquitecte municipal **Ricard Giral i Casadesús**.

Es municipalitzen les aigües, es crea una veritable xarxa de clavegueram, es pavimenten carrers i es construeixen espais emblemàtics de la ciutat que han perdurat fins els nostres dies (el Saló de la Rambla el 1917, el Parc Bosc el 1919 i la urbanització del Poble Nou el 1932) i que continuen formant part de la seva estructura urbana principal.

Des d'un punt de vista del patrimoni arquitectònic és el pas del modernisme dels antics deixebles de Roca i Bros i del propi Azemar a les primeres obres noucentistes que deixaran pas posteriorment al racionalisme dels anys 30. Es consuma així el principal llegat arquitectònic de Figueres que forma part indiscutible de la construcció de la seva imatge urbana singular.

POSTGUERRA



Fragment d'una fotografia aèria en l'àmbit de la riera de Galligans a l'oest de la Vila. Es pot observar la primera implantació d'habitatges socials del barri de Sant Joan a l'extrem de la carretera de Llers.

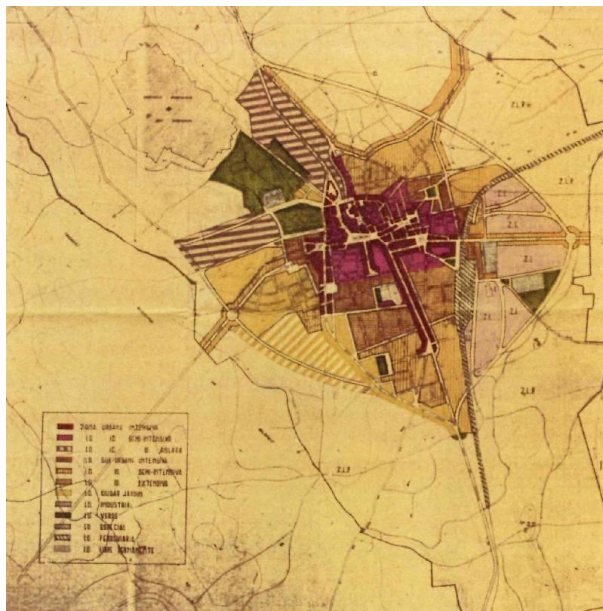
Font: ICC; vol de l'any 1950.

Després de la Guerra Civil i en un període que s'allarga 20 anys, el creixement deixa de ser continu (la població només creix fins als 17.797 habitants l'any 1960) i, tret de petites ampliacions a l'eixample sud, passa a desenvolupar-se a salts, per petites promocions unitàries.

En aquest període es construeixen els polígons socials com la Marca de l'Ham i la primera implantació del barri de Sant Joan, continua l'extensió cap al sud i creix el Poble Nou.

L'estructura de la ciutat no es modifica. L'estancament des de totes les vessants és evident. No es té cap capacitat de previsió del desenvolupament futur i les petites transformacions esdevenen desarticulades i comencen a malmetre la imatge històrica de la ciutat.

DESARROLLISME



A partir de la dècada dels seixanta s'inicia l'època del "desarrollisme franquista" i la població de Figueres fa un salt important com en la majoria de ciutats catalanes.

Es passa a un total de 30.532 habitants l'any 1981 sense que es produeixi però cap canvi substancial en l'estructura urbana de la ciutat més enllà de les obres de caràcter territorial.

Els creixements es basen en l'ocupació completa de l'eixample sud i sobretot en la seva densificació. Creixen els barris, que acaben essent marginals, de la Marca de l'Ham i Sant Joan / Culubret, i es desenvolupen al nord els barris residencials unitaris de l'Horta d'en Capallera i l'Eixample de l'Aigüeta.

Les obres públiques tornen a ser les úniques protagonistes dels canvis urbans, amb la construcció de les dues variants de la N-II i l'autopista. La primera variant se situa a ponent (actual Avinguda de Salvador Dalí) tocant les últimes edificacions de la ciutat i establint un confinament de l'eixample sud ja que en definitiva aquest traçat ha representat una barrera urbana entre la ciutat tradicional i els posteriors creixements a ponent.

La segona, aproximadament deu anys més tard, se situa a llevant, totalment exterior, formant una gran barrera (el traçat és totalment atalussat donada la problemàtica de la inundabilitat en aquesta plana) que delimita un recinte interior segregat d'allò que és el territori comarcal.

L'autopista es construeix a ponent, per darrera del castell, fora del terme municipal i sense incidència aparent en la ciutat, com una gran via segregada i connectada directament amb la N-2 al nord i al sud de la ciutat.



Heterogeneïtats volumètriques en el paisatge urbà de Figueres. Plaça del Sol. Font: foto pròpia.

La ciutat es regula per mitjà del primer pla urbanístic general municipal a l'empara de la "Ley del Suelo" de l'any 1956, malgrat que la situació política del moment no en permet un control ciutadà adequat, els incompliments normatius són habituals i no s'estableixen els mecanismes adequats de repartiment de les plusvàlues del creixement i la transformació urbanes.

La morfologia de la ciutat es desdibuixa, els creixements es dispersen i mantenen trets de marginalitat (creixement suburbà) i al mateix temps la constant densificació dels teixits desarticula la parcel·lació original i genera heterogeneïtats de difícil harmonització volumètrica.

Amb tot, aquest planejament urbanístic general de l'any 1961 ja estableix els primers components del que hauria de ser l'estructura viària del futur que encara ara resta per completar. Així el dibuix de les rondes tant a l'oest com a l'est ja tenen una primera versió malgrat que no proposen el seu tancament per la part nord per la dificultat de superar la barrera del castell. La línia del ferrocarril

estableix inexorablement una divisòria en el desenvolupament de la ciutat amb un únic pas principal per la carretera de Roses, i es deixa la banda est destinada majoritàriament a usos industrials.

LA DARRERA ETAPA



Nous models de creixement residencial. Sector Fages de Climent B a l'oest de l'Avinguda de Salvador Dalí (carrer de Met Miravilles).

Font: foto pròpia.

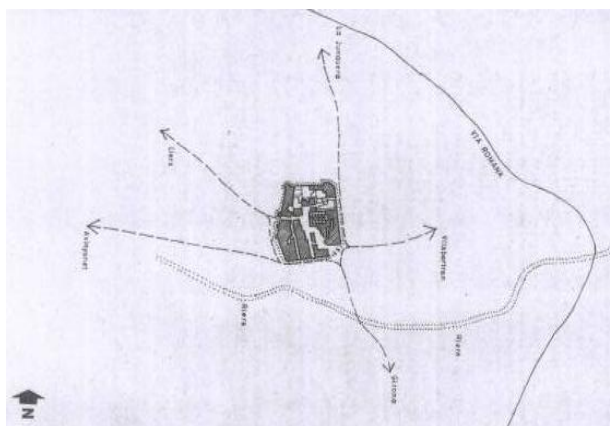
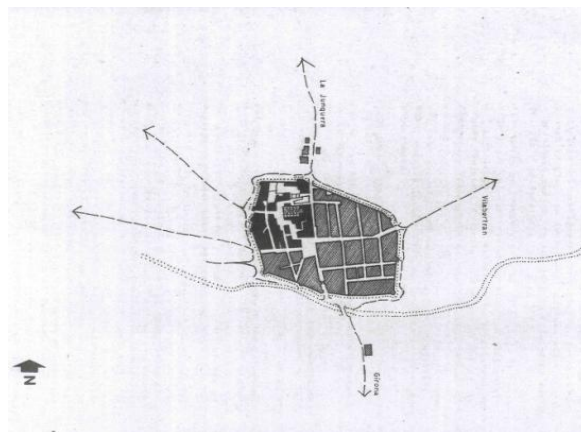
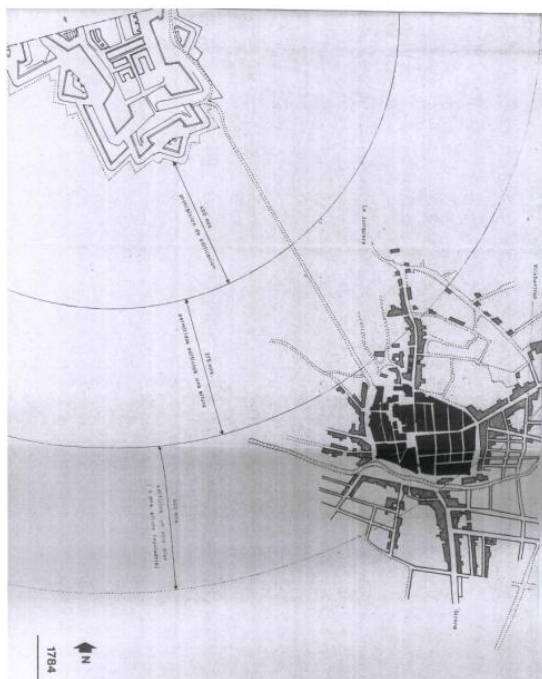
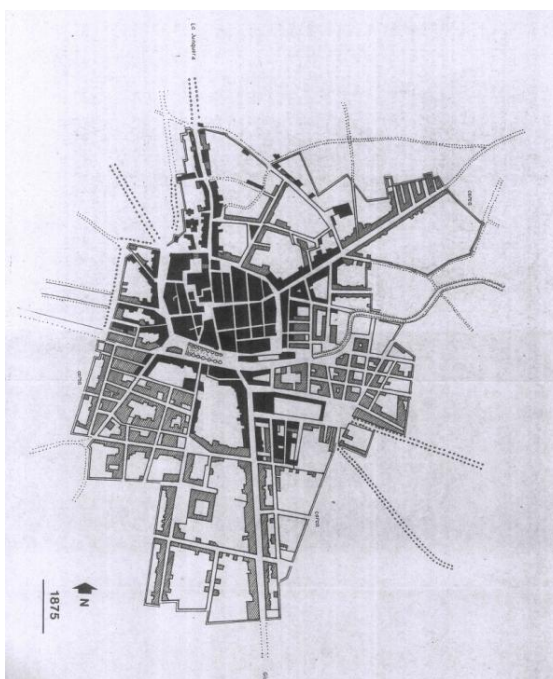
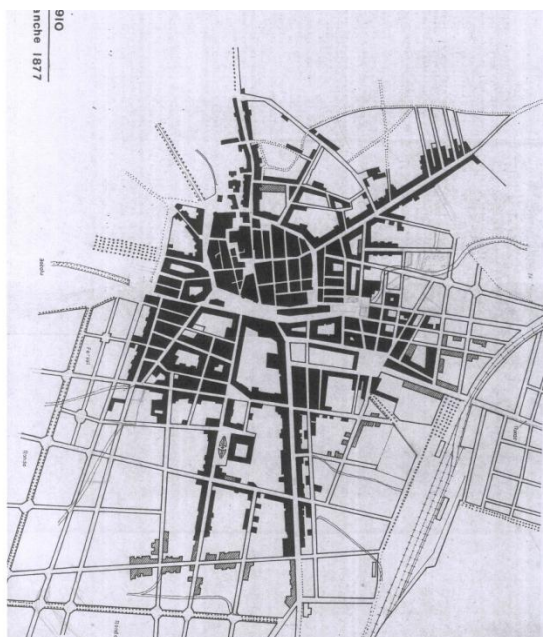
Els creixements i transformacions de la tercera part del segle XX i primers del XXI a l'empara del nou ordenament urbanístic encara vigent (PGOU plurimunicipal de l'any 1983) han representat la veritable modernització de la ciutat. La població supera els 45.000 habitants i esdevé una ciutat ben equipada i amb infraestructures eficients. Es consolida el teixit urbà malgrat que no es resolen les incongruències ja detectades en l'etapa precedent i s'inicien les rondes per mitjà majoritàriament de processos d'ocupació del territori d'iniciativa privada.

Al marge doncs de la nova densificació del nucli, els creixements residencials més importants es produeixen a ponent de l'Avinguda de Salvador Dalí, sense que es resolguin les discontinuïtats generades per aquesta via, amb models urbans nous basats majoritàriament en edificacions plurifamiliars aïllades d'ordenació oberta creant espais urbans allunyats de la tradició mediterrània o bé amb àrees residencials de baixa densitat amb edificacions en filera. No es generen per tant noves centralitats urbanes i es manté el nucli antic i el primer eixample al sud i a l'est com l'aglutinador de les activitats comercials, culturals i administratives de la ciutat.

No es pot prescindir de la important presència a l'oest dels barris de desenvolupament de Vilafant que, tot i no estar adequadament interrelacionats amb Figueres conformen un conglomerat amb incidència evident en la funcionalitat i activitat conjunta.

La barrera del ferrocarril no se supera i continuen existint únicament dos passos a nivell, el principal sobre l'Avinguda de Vilallonga (carretera de Roses, C-260 / C-26) i el secundari a l'altura de l'edifici de La Salle més al nord (carrer de Cabanes / Camí Vell de Vilatenim). L'inici de la construcció de la Ronda Est (Ronda Ricart Giral i Ronda sud) permet també superar les vies amb un pas elevat a l'altura de l'enllaç de la carretera de Llança-Portbou (N-260). L'important creixement a l'est amb les àrees industrials del Firal i les residencials de Vilatenim mantenen per tant una relació estructural complicada i poc articulada amb la centralitat figuerenca.

Plànols de l'evolució històrica extrets del PG 1983



2.2.2. Estructura i creixement

L'evolució històrica de la ciutat ha marcat la imatge urbana de la ciutat de Figueres de l'actualitat. Els processos de transformació i creixement moderns no han trepitjat l'estructura existent ans al contrari s'hi ha recolzat sense que s'hagi produït una veritable substitució de l'esquelet inicial necessari per a suportar la forta densificació experimentada. La ciutat de Figueres manté per tant una estructura urbana de nucli radial clàssic amb característiques singulars pròpies i que podríem resumir en:

- ✓ *Un centre històric de caire representatiu amb important presència comercial i amb un procés creixent d'expulsió residencial.*
- ✓ *Uns carrers densificats amb tipologies edificatòries diverses originats per la consolidació dels camins antics d'arribada*
- ✓ *Un primer teixit consolidat com a recosit dels creixements dels ravals i que acumulen conjuntament gran part del patrimoni arquitectònic de valor.*
- ✓ *Un eixample al sud producte dels projectes de reforma del s. XIX on s'ha consolidat el gruix del creixement residencial.*
- ✓ *Un seguit d'assentaments de caràcter suburbà que mantenen una relació difícil i discontinua amb la trama urbana*
- ✓ *Un conjunt d'assentaments residencials en formes poligonals.*
- ✓ *Uns creixements moderns producte de desenvolupaments unitaris amb models urbans nous*
- ✓ *El trasllat i proliferació d'activitats comercials, terciàries i industrials sobre els principals eixos de comunicació viària exteriors.*

Es poden però singularitzar alguns trets més producte de les relacions amb el territori i les infraestructures. El nucli de Figueres s'ha vist per una banda contingut al nord-oest per l'existència del turó i la fortalesa del castell de Sant Ferran i al sud-est per l'existència de la línia del ferrocarril que es desvia sobtadament vers llevant. Aquestes dues barreres han obligat a que el creixement es desenvolupés majoritàriament vers el sud, confinat dins la primera variant de la N-II al sud i sud-oest i recolzat en un projecte d'eixample del s. XIX. Per contra el desenvolupament vers el nord ha estat més limitat, tret de la línia marcada pel camí de Peralada, degut a la complexitat de la seva estructura parcel·laria i per la predominança dels seus valors agrícoles (es tracta d'una àrea inundable) per sobre dels urbans.

Per altra banda la cruïlla de rutes nord-sud (La Jonquera – Barcelona) i est-oest (Roses / Portbou – Olot) continua marcant aquesta estructura viària en creu que des d'un punt de vista urbà només ha tingut una via alternativa nord-sud amb la substitució del carrer Nou per l'Avinguda Salvador Dalí.

Tots els intents de creixement més enllà d'aquestes confins han resultat problemàtics en la seva formalització. Els creixements a llevant han estat majoritàriament de caràcter terciari i industrial i han generat problemes de mobilitat, accentuades per la densitat del nucli de Roses sobretot a l'estiu, que en part han estat atenuats per la construcció recent de la Ronda est (Ronda Ricart Giralt i Ronda sud) entre la N-260 de Llançà-Portbou i el punt proper a la Creu de la Ma passant per sota el ferrocarril.

Els creixements a l'oest, de caràcter residencial però complementats amb superfícies comercials mitjanes, han estat els més importants des del punt de vista de la implantació de nous models urbans però no han estat capaços de completar les xarxes principals al desenvolupar-se en base a sectors deslligats entre si. I sobretot, no han propiciat adequadament el salt de l'Avinguda de Salvador Dalí vers l'eixample sud creant així discontinuïtats estructurals ara ja de difícil solució.

Aquesta discontinuïtat de la Ronda oest ha impedit també la descongestió del transit originat per la carretera d'Olot (N-260) la qual continua distorsionant la mobilitat del centre urbà (plaça del Sol). L'anàlisi de la mobilitat actual² quantifica aquesta problemàtica i proposa la seva solució a través de l'execució completa de les Rondes perimetrals confiant en el desenvolupament dels sectors residencials que la contenen.

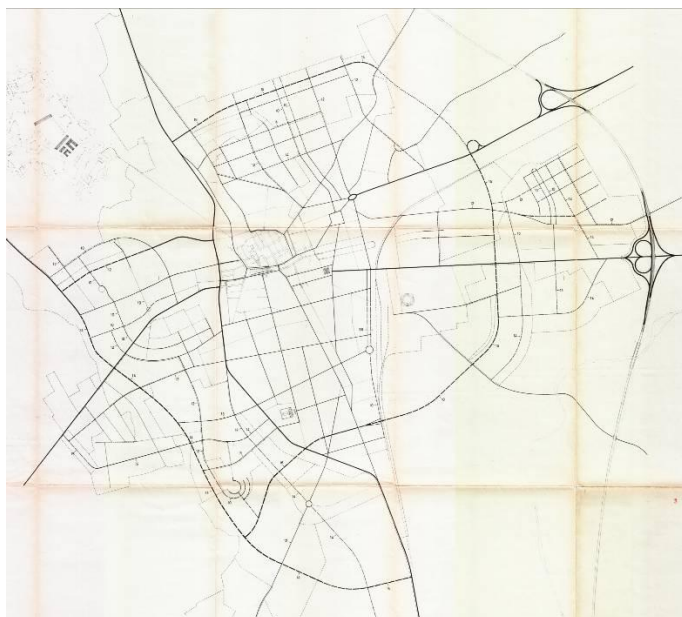
Per tant, tot i el notable desenvolupament en les darreres dues dècades, Figueres no ha pogut encara tancar la seva estructura completa, que es va començar a dissenyar l'any 1961 amb les propostes viàries del primer Pla general, però tampoc ha pogut articular una veritable connectivitat amb els creixements interns precedents dins la trama urbana dissenyada amb la lògica de l'urbanisme del s. XIX.

Totes aquestes circumstàncies han propiciat que l'estructura existent estigui en situació de col·lapse. Si ens atenem al creixement experimentat per la ciutat en mig segle es pot comprovar com el pas dels 16.639 habitants de l'any 1957 als 45.123 de l'any 2013 (45.569 actualment) no ha comportat una ocupació del territori en proporció (la població quasi s'ha triplicat) sinó que d'una manera lenta però continuada s'ha anat consolidant i densificant l'àmbit comprès entre l'Avinguda de Salvador Dalí a l'oest i la línia del ferrocarril a l'est.

L'estructura que sosté aquesta trama ha experimentat molt poques renovacions, ampliacions o recolzaments alternatius i per tant suporta uns nivells de densificació problemàtics que en disminueixen la seva qualitat ambiental i urbana.

L'anàlisi de les llicències d'obres concedides a partir de l'any 2001, etapa prèvia del gran creixement residencial recent i estancat a partir de l'any 2008, ens permet també verificar la problemàtica detectada ja que aquestes es concentren majoritàriament en el nucli de l'eixample. Aquesta situació evidencia la seva sobredensificació i és per això que, entre altres coses, s'han volgut enfocar els primers estudis del present POUM en la direcció de conèixer detalladament aquesta realitat i extreure'n i comptabilitzar la magnitud d'aquesta singularitat. Al Capítol 4 es fa referència a l'evolució de les llicències concedides segons les àrees d'estudi.

² Veure Pla de Mobilitat Urbana, EGI 2010



Plànol de l'estructura viària del PGOU de Figueres de l'any 1983.
Font: Ajuntament de Figueres. RPUC.



Estructura urbana de Figueres l'any 1957, amb 16.639 habitants, pocs anys abans de la consolidació definitiva de la variant de la carretera de Barcelona a La Jonquera, convertida ara en l'Avinguda de Salvador Dalí.

Font: fotografia aèria ICC i elaboració pròpia



Estructura urbana de Figueres l'any 1987, amb 32.122 habitants, pocs anys després de l'aprovació del PGOU. La única diferència amb la imatge de l'any 1957 és la construcció de la variant externa a l'est de la N-II i la carretera a Portbou (N-260) que substitueix la sortida per Vilabertran-Peralada.

Font: fotografia aèria ICC i elaboració pròpia.



Estructura urbana de Figueres l'any 2013, amb 45.123 habitants, pocs anys després del final del gran creixement immobiliari recent. La diferència més significativa respecte l'any 1987, al marge de l'arribada de l'alta velocitat ferroviària, és només l'execució de la Ronda est i l'execució molt parcial de la Ronda oest.

Font: fotografia aèria ICC i elaboració pròpia.

2.2.3. Població actual i distribució per àrees d'estudi

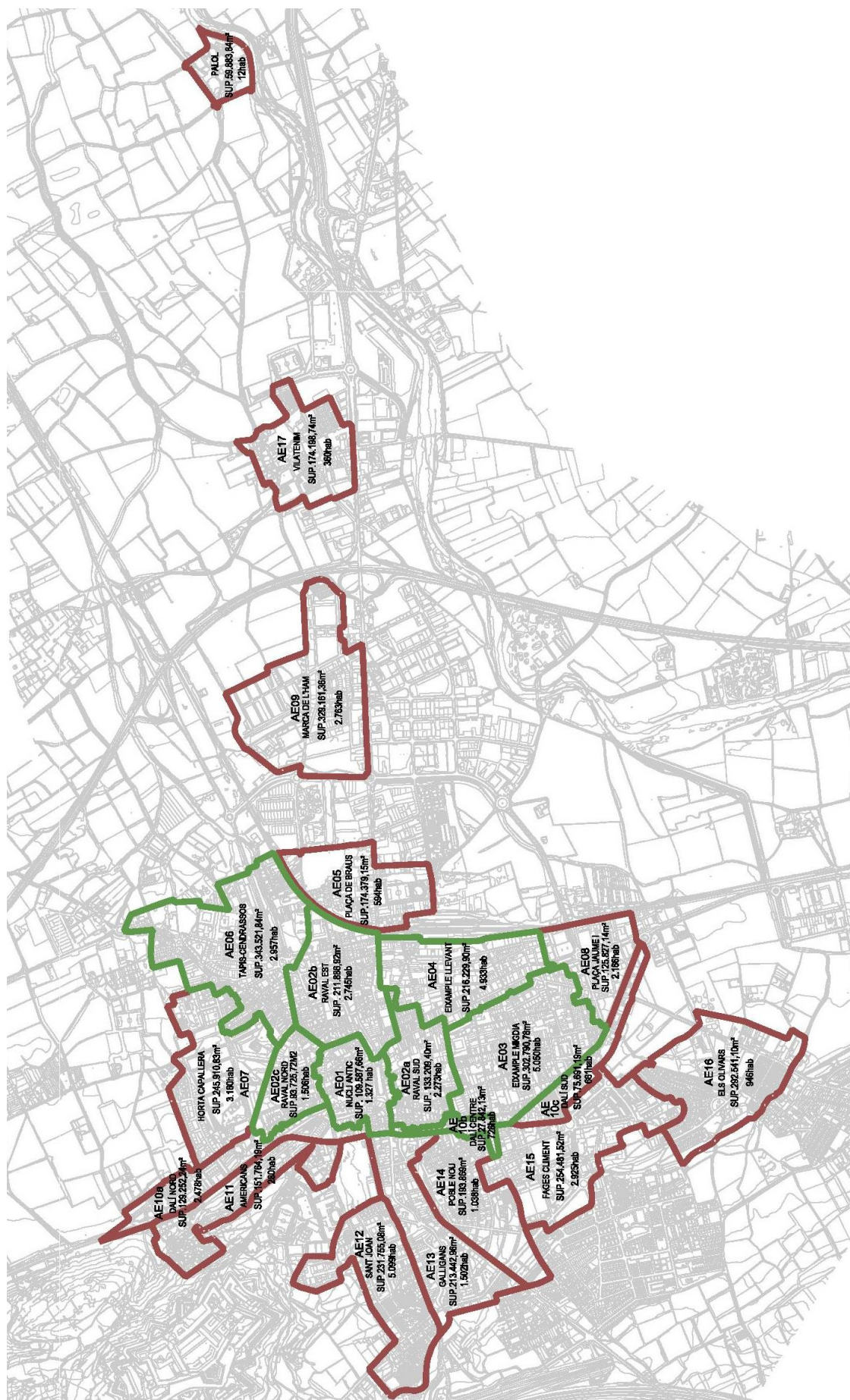
Segons la darrera informació del padró municipal, la població total és de 45.380 habitants (01/01/2015). La distribució de la població no és homogènia a l'àrea urbana, presentant diferents densitats segons les àrees d'estudi considerades.

Així, veiem com a les àrees d'estudi centrals, la densitat és alta (120 hab/Ha al Centre Històric) o molt alta (223 a l'eixample llevant), així com també ho és a l'àrea de Sant Joan (220 hab/Ha) degut, en aquest cas, a la gran alçada dels edificis construïts a partir de 1960 a l'àrea de Juncària, així com a les àrees al voltant de Salvador Dalí (AE 10a i AE 10b).

En canvi, a les àrees de caràcter unifamiliar (AE 11 Americans i AE 18 Els Olivars), les densitats són baixes, 18 i 32 hab/Ha, respectivament.

En aquest aspecte, és determinant tant la tipologia com el grau d'ocupació i de consolidació del teixit urbà, factors que afecten directament a la qualitat de vida i a la sostenibilitat, i que es posen en relació als elements de l'estructura urbana per tal d'establir el tractament urbanístic aplicable a cada àrea (*veure capítol 4, Els teixits urbans*).

		Superfície AE	Espais lliures actuals	Espais lliures actuals i potencials (4)	Sistema viari actual	Sistema viari actual i potencial	Habitants actuals	Vivendes actuals
AGRUPACIÓ ÀREES ESTUDI CENTRALS (AAEC)	AE01 - NUCLI ANTIC	109.587,66	6.901,07	6.901,07	27.662,71	27.662,71	1.327	753
	AE02 - RAVAL	AE02-RAVAL SUD	133.209,40	6.844,19	7.761,92	24.525,38	2.273	1.102
		AE02-RAVAL EST	211.886,92	14.372,61	14.620,51	51.910,49	2.745	1.143
		AE02-RAVAL NORD	93.725,72	7.164,27	7.727,71	24.277,65	1.506	899
	AE03 - EIXAMPLE MIGDIA	302.790,78	11.885,16	15.448,50	57.270,38	60.850,05	5.050	2.160
	AE04 - EIXAMPLE LLEVANT	216.229,90	5.149,45	5.426,69	44.275,44	48.927,25	4.933	1.930
	AE06 - TAPIS-CENDRASSOS	343.521,84	14.156,83	25.082,44	72.648,87	84.869,25	2.957	1.384
	AE10b-DALÍ CENTRE	27.842,13	2.601,67	2.601,67	9.128,76	9.128,76	726	313
	PARCIAL AAEC	1.438.794,35	69.075,25	85.570,51	311.699,68	335.792,07	21.517	9.684
AGRUPACIÓ ÀREES ESTUDI PERIFÈRIQUES (AAEP)	AE05 - PLAÇA DE BRAUS	174.379,15	2.449,62	9.164,96	24.597,02	34.959,90	594	278
	AE07 - HORTA CAPALLERA ⁽²⁾	245.910,83	13.194,82	52.044,81	27.931,03	65.208,33	3.160	1.275
	AE08 - PLAÇA JAUME I	125.827,14	8.378,61	8.378,61	43.729,86	43.729,86	2.166	853
	AE09 - MARCA DE L'HAM ⁽²⁾	329.161,36	8.789,66	42.622,53	60.502,82	96.170,91	2.763	1.934
	AE10a-DALÍ NORD	129.252,24	2.809,52	2.809,52	44.364,38	44.364,38	2.478	1.150
	AE10c-DALÍ SUD	75.691,19	1.749,92	1.749,92	25.080,65	25.080,65	661	272
	AE11 - AMERICANS	151.764,19	19.728,15	19.728,15	34.166,46	34.166,46	280	140
	AE12 - SANT JOAN	231.755,08	2.257,48	2.257,48	65.949,32	65.949,32	5.099	2.328
	AE13 - GALLIGANS	213.442,96	9.823,96	10.049,46	69.706,16	70.986,74	1.502	704
	AE14 - POBLE NOU	193.869,96	6.637,02	20.575,42	42.132,43	43.708,92	1.038	454
	AE15 - FAGES CLIMENT ⁽²⁾	254.481,52	30.736,69	30.736,69	58.248,09	58.248,09	2.925	1.302
	AE16 - ELS OLIVARS	292.541,10	15.661,83	27.545,67	47.284,92	69.900,77	946	293
	PARCIAL AAEP	2.418.076,73	122.217,27	227.663,21	543.693,14	652.474,33	23.613	10.984
TOTAL INCLÒS EN LES ÀREES D'ESTUDI		3.856.871,08	191.292,51	313.233,71	855.392,82	988.266,41	45.129	20.668
RESTA	AE17 - VILATENIM	174.198,74	11.024,14	17.470,11	41.269,45	47.818,73	360	175
	AE18 - PALOL	59.883,84	0,00	0,00	12.793,72	12.793,72	12	6
	ALTRES ÀREES AMB USOS MIXTES ⁽³⁾	1.785.796,14	1.903,67	267.405,30	1.707,36	253.081,60	135	60
	DISSEMINATS	13.567.210,00					70	29
	TOTAL EXCLÒS DE LES ÀREES D'ESTUDI	15.587.088,71	12.927,81	284.875,41	55.770,53	313.694,05	577	270
TOTAL MUNICIPI		19.443.959,79	204.220,32	598.109,12	911.163,35	1.301.960,46	45.706	20.937



3. L'ESTAT ACTUAL DELS ELEMENTS QUE FORMEN L'ESTRUCTURA URBANA

3.1. El sistema de comunicacions

3.1.1. El sistema ferroviari

Des de la implantació de la línia Barcelona-Porbou (1878), la ciutat de Figueres ha anat adaptant la seva estructura a la presència de l'estació i adaptant també els moviments de la població.

Malgrat el temps transcorregut, la via segueix passant en superfície i provocant una barrera física molt important que fa difícil la bona relació del centre amb el creixement que s'ha anat produint cap a llevant. De fet, la permanència de dos passos a nivell en ple segle XXI no és coherent amb la importància del creixement experimentat.

Després d'una discussió sobre alternatives de traçat (veure *Figueres s.XXI*), el 2010 s'implanta la línia de l'AVE cap a França i es decideix construir l'estació a Vilafant, just al límit amb el terme de Figueres i en un espai mal comunicat respecte al centre de Figueres.

El plantejament del PDSUF (estació intermodal a l'estació de l'AVE, tot i que també admet la permanència de dues estacions, veure *article 29 Normes PDSUF*), posa sobre la taula, i sobre aquest Pla, el problema d'optar per aquesta opció o mantenir la dualitat.

En la primera opció, es planteja el desviament de la línia de rodalies seguint el tram ja construït des d'El Far fins a l'estació AVE i, mitjançant un túnel sota el Castell i un viaducte sobre la plana agrícola nord, enllaçar amb el traçat actual.

En la segona opció, és evident que cal resoldre, soterrant la via, la barrera física que actualment provoca.

S'han realitzat diferents aproximacions al cost de cada solució, però no se'ns ha d'escapar que no és només un problema econòmic, és també d'estructura urbana, de costums de la població, de protecció del paisatge. A més a més, cal tenir en compte que estem en el marc d'un POUM, d'àmbit municipal, i que:

- L'estació de l'AVE és al municipi de Vilafant, no al de Figueres
- Les decisions no són de nivell municipal, sinó dels organismes gestors d'aquestes infraestructures, que impliquen, a més de les ferroviàries, la implantació del sistema viari d'accés.
- La primera opció hauria d'anar acompanyada del desplaçament de l'estació d'autobusos, del centre a l'AVE, amb les corresponents estructures viàries de suport.

3.1.2. El sistema viari

A nivell territorial, l'accés a Figueres es produeix:

- per l'autopista de peatge AP7, amb sortides a sud i nord però no al centre
- per la N-II, per a la qual és en redacció un projecte de desdoblament atès la gran intensitat que suporta
- per la N-260 (eix pirinenc) que encara transcorre pel centre de la ciutat
- i per la C-260 des de llevant, també amb intensitat molt alta atès que és la comunicació directa amb la costa (Roses, Empuriabrava...)

A nivell urbà l'estructura viària presenta la següent problemàtica:

Ja hem explicat, a l'apartat II.2.2, com s'ha produït el creixement de la ciutat i els episodis més rellevants. No se'ns escapa que el sistema viari és el que de forma més evident constitueix l'estructura de les ciutats. També hem explicat com el creixement poblacional i d'ocupació urbana del territori no ha anat acompanyat d'un creixement proporcional de l'estructura que el suporta.

Tal com expressa el Pla de Mobilitat Urbana, aquest fet es fa palès amb la sobrecàrrega del trànsit rodat sobre les vies històriques d'accés o de pas al centre històric de la ciutat. I és que l'estructura radial encara és la que proporciona continuïtat al trànsit de vehicles i de persones.

De fet, l'única part de la ciutat que presenta un viari mallat és l'Eixample Migdia, el qual pateix una excessiva càrrega degut a la densitat i presenta encara algunes obertures pendents, especialment l'eix Joan Arderiu en paral·lel a la via del tren.

L'execució d'alguns sectors de sòl urbanitzable ha possibilitat també l'obtenció de diferents reserves de sòl per a sistemes de verd i equipaments i l'inici d'una estructuració de la xarxa viària entre la ciutat construïda i la de creixement però que no ha pogut completar els anells necessaris per a fer-la funcional.

Les discontinuïtats s'han posat de manifest en la impossibilitat de completar la ronda oest, interrompuda en els sectors dels Olivars, Camp de Tir i Mas Tutau conjuntament amb el Pla especial Camí de Les Forques Est, i sobretot la ronda Nord, mancada encara del seu tram principal que discorre pel sector Ronda Nord i l'ARE de Capellera-Cendrassos Nord.

En menor mesura cal també indicar la manca de consolidació estructural viària de l'eix paral·lel al nord de la carretera de Roses entre el rec del Mal Pas i l'estadi de Vilatenim, supeditada als sectors no desenvolupats ni delimitats de Les Moragues i Vilatenim.

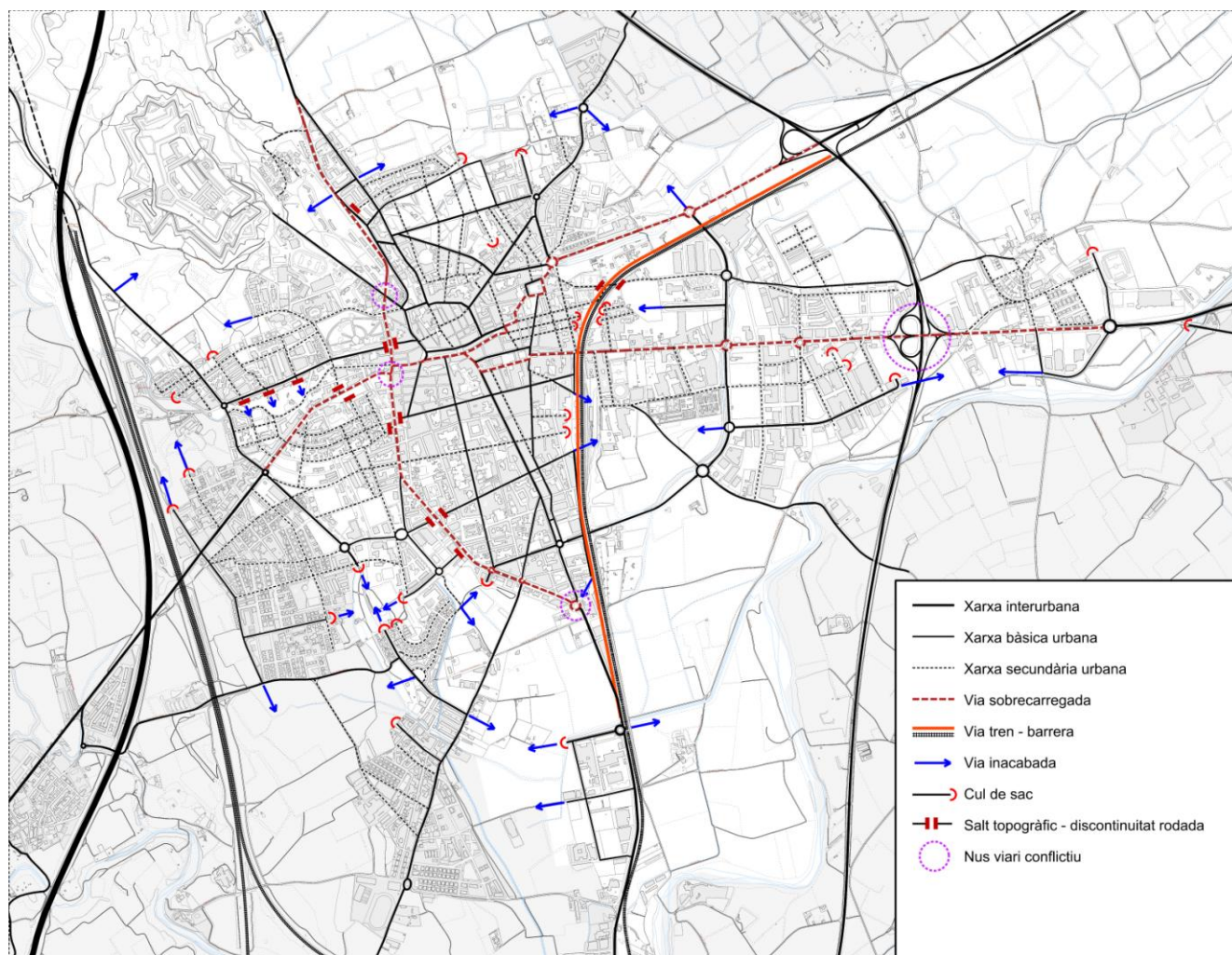
Però aquestes discontinuïtats també s'han produït en els sectors ja executats que no han sabut trobar les relacions adequades amb l'estructura actual de la ciutat construïda a l'est de l'Avinguda de Salvador Dalí. En aquest sentit la important Avinguda de Maria Àngels Anglada del sector Fages de Climent sud no troba la manera de relacionar-se amb l'entramat de l'eixample sud a l'altra banda de Salvador Dalí; i el mateix li passa al carrer de Guifré el Pilós / Met Miravittles / Dama d'Aragó, generat pel desenvolupament del sector Fages de Climent nord, que no troba la continuïtat funcional amb el carrer de Pujades per problemes de preexistències i de topografia (desnivell important en el punt d'encontre de Salvador Dalí).

Aquesta dificultat en la unió dels entramats urbans a est i oest de Salvador Dalí ja es va fer evident també en la discontinuïtat produïda entre la Via Emporitàna perimetral al Poblenou i el carrer Col·legi que es configura com un dels carrers transversals més importants de la trama urbana consolidada. Aquesta problemàtica però ja ve de lluny. Només cal fixar-se en la dificultat de relació entre el centre històric i la seva sortida vers el Castell, el Parc Bosc i fins i tot la Plaça del Sol amb el seu complicat nus de comunicacions amb l'enllaç de la carretera d'Olot (N-260).

Cal entendre doncs com un objectiu prioritari trobar una solució conjunta per a l'actual Avinguda Salvador Dalí que sigui capaç d'articular la bona relació funcional entre l'entramat de l'eixample i els nous creixements a l'oest.

Constatant el fet que el creixement per peces dels darrers anys, sumat a la manca d'execució d'alguns eixos territorials, ha provocat tant la sobrecàrrega de l'estructura actual com el seu inacabament, que es manifesta en les discontinuïtats del sistema, de cara a proposar solucions detectem com es manifesta aquesta situació a les diferents àrees que formen la ciutat:

- A l'àrea nord, amb la manca de construcció de la ronda i la debilitat de les connexions amb el centre, que pegen encara dels carrers històrics (Jonquera, Barceloneta, Perelada).
- A l'àrea est, aïllada per la permanència de la barrera del tren i per l'exclusiva dependència de l'eix Avinguda Villalonga – Ctra. de Roses (C-260). La importància d'aquesta àrea en la implantació d'activitats econòmiques reclama la potenciació d'un sistema viari complementari a l'avinguda Villalonga i una millor relació amb el viari bàsic.
- L'àrea sud-oest, de la que ja hem parlat com exemple paradigmàtic del creixement per peces aïllades, que no garanteix continuïtat al viari, ni resol la continuïtat amb la ciutat existent, la de l'Eixample Migdia.
- A l'àrea oest, cal fer esment especialment a dos aspectes:
 - El fet que el carrer Avinyonet i la Ctra. d'Olot siguin els únics eixos amb continuïtat, dels que pegen les trames viàries dels diferents barris, i la dificultat topogràfica de mallar-los, especialment per la presència de la riera de Galligans.
 - La presència, en aquesta àrea, de les grans dotacions de Figueres: el Castell, l'Hospital, l'àrea esportiva i el Parc Bosc, la relació dels quals amb l'àrea central és molt feble i pateix la barrera de Salvador Dalí. L'esforç per millorar la connectivitat i accessibilitat d'aquestes dotacions ha de ser un objectiu bàsic del Pla.

**Problemàtica de l'estructura viària actual**

Font: elaboració pròpia

3.2. El sistema d'espais lliures

L'altre component determinant de l'estructura urbana és la relació del teixit urbà i la vialitat amb els espais verds i lliures de la ciutat. El coneixement del seu dimensionat, repartiment dins la ciutat i característiques físiques en relació a la població a qui donen servei esdevé una dada clau a l'hora de valorar-ne la seva optimització i la seva correspondència amb l'estructura.

Actualment la xarxa d'espais verds existents a Figueres configuren un mosaic poc estructurat amb manca de jerarquització i amb moltes dificultats de connexió i continuïtat. No podem parlar per tant en el cas de Figueres d'un veritable sistema d'espais verds que configuren una estructura coherent amb les característiques poblacionals dels teixits urbans als quals serveix.

Considerem els conceptes bàsics en que s'ha d'emmarcar la qualitat de l'espai públic:

Espai públic i ciutadania

Cada cop s'evidencia més la necessitat d'atorgar a l'**espai públic** un paper rellevant en el desenvolupament i consolidació dels nuclis urbans, atesa la relació directa que existeix entre la seva qualitat i la capacitat de les ciutats per a progressar econòmicament i socialment.

Ha de ser per tant un objectiu clar aconseguir un espai públic atractiu, viu i dinàmic, que afavoreixi les relacions entre les persones, redueixi la percepció d'inseguretat dels espais lliures i contagii de dinamisme l'activitat econòmica de les plantes baixes, entre d'altres. Per tal d'aconseguir-ho és necessari que contingui valors, i ha de ser entès i analitzat no només des del punt de vista físic, sinó també del funcional.

Ha de ser treballat amb una perspectiva global i transversal que tingui en compte, no només el seu disseny, sinó també la seva planificació i gestió posterior.

Si desapareix l'espai públic com a element simbòlic i integrador, la ciutat "polis" es dissol, la democràcia es perverteix, retrocedeix i interromp el procés històric que avança vers les llibertats individuals i col·lectives.

Cal evitar per tant la perversa tendència a l'abandó, a la seva degradació, a la privatització o la seva tendència a l'exclusió. Cal valorar, defensar i exigir l'espai públic com la dimensió essencial de la ciutat:

- ✓ *Impedir la seva especialització*
- ✓ *Evitar que sigui exclouent o separador*
- ✓ *Reivindicar la seva qualitat formal i material*
- ✓ *Promoure la polivalència d'espais oberts o tancats susceptibles d'usos col·lectius diversos*
- ✓ *Conquistar espais vacants per a usos efímers*
- ✓ *Permetre espais de transició entre el que és públic i el que és privat*

Valors de l'espai públic

En aquest context es podrien sistematitzar un seguit de valors que hauria de contenir un espai públic de qualitat i que serien:

- ✓ *Inclusiu*
 - ha de garantir l'ús adequat dels diferents grups de població, atenent a les diferents franges d'edat. l'espai per als nens / l'espai per a la gent gran / l'espai des d'una perspectiva de gènere.
 - Ha de contenir espais d'estada que afavoreixin encontres.
 - Ha de ser el suficientment flexible com per acollir diferents tipus d'activitats en diferents moments del dia o diferents èpoques de l'any.
- ✓ *Accessible*
 - Ha de ser accessible per a tots els ciutadans a qui dona servei, siguin quines siguin les seves capacitats.
 - No ha de tenir barreres arquitectòniques.
 - Ha de prioritzar la circulació de vianants o vehicles lents, com les bicicletes.
 - Ha de poder garantir una distribució eficient de mercaderies i una àgil circulació de vehicles d'emergència.
- ✓ *Contextualitzat*
 - Ha de tenir un caràcter propi per diferenciar-se d'altres ciutats o entorns culturals.
 - Ha de garantir la connectivitat amb la resta d'espais lliures del municipi.
 - S'ha d'adequar als USOS predominants dels espais que l'envolten.
 - S'ha de posar adequadament en relació amb els espais lliures dels seus voltants.
- ✓ *Mixt*
 - Ha d'afavorir la complexitat urbana, entesa com una superposició d'activitats i mixtura social.
 - Ha de possibilitar una oferta cultural diversificada
- ✓ *Sostenible*
 - Ha de tenir en compte els següents criteris de selecció de materials: vida útil dilatada + fàcil manteniment + reutilització = eco-disseny.

- minimitzar la impermeabilització de les superfícies a urbanitzar.
- reutilitzar aigües pluvials.
- Ha de prioritzar la jardineria i arbrat amb espècies autòctones adaptades al medi i a la climatologia
- ✓ *Agradable*
 - Ha de garantir una estètica agradable.
 - Ha de preveure un manteniment eficient del mobiliari.
 - Ha de contenir una presència destacada del verd urbà.
- ✓ *Eficient*
 - Ha de prioritzar les inversions.
 - Ha d'adequar a les necessitats diferents estàndards d'urbanització.
 - Ha de preveure mecanismes per avaluar els espais, un cop en funcionament.
- ✓ *Segur*
 - Ha d'afavorir la visibilitat de tots els seus espais.
 - Ha de promoure velocitats reduïdes.

Tipus d'espais lliures

Dins el conjunt d'espais lliures de caràcter públic es poden distingir diferents tipologies que responen a una jerarquia en base al rol que ocupen dins el municipi o el seu entorn territorial immediat. De l'anàlisi dels espais lliures actuals podem deduir els següents components:

- ✓ *Els espais oberts.*
Es tracta dels grans espais naturals poc humanitzats i que mantenen els valors del paisatge autòcton.
No es tracta d'espais pròpiament qualificats com a sistema d'espais públics però estan en un entorn obert i d'accés sense restriccions.
 - Les **lles del Manol** a la part sud i est del municipi és l'entorn més immediat tot i no tenir una clara connectivitat amb els espais urbans.
 - La zona del **Garrigal** al nord del TM també es podria adscriure a aquesta categoria pels seus valors naturals però també d'humanització.
 - També cal fer referència al conjunt dels **espais agrícoles** que malgrat representar espais d'activitats privatives la seva permeabilitat a través dels camins públics en permet un gaudi per part de la ciutadania.
- ✓ *El parc territorial*
Espais lliures de grans dimensions d'accés a la ciutadania i amb un cert grau de tractament (camins regulats i senyalitzats, millores a l'accessibilitat, tractaments de la vegetació) que per les seves dimensions o importància estratègica van més enllà o depassen l'ús exclusiu de la ciutat.
 - Els **entorns del Castell de Figueres** responen a aquesta categoria. Es tracta d'un espai qualificat actualment com a sistema d'espais verds dins el règim jurídic del sòl urbanitzable ja que en les previsions del planejament intermunicipal del 1983 se'n preveia la seva obtenció per mitjà del desenvolupament de sectors de caràcter discontinu. La seva dimensió és d'aproximadament **122,62 Ha** i està molt vinculat lògicament a la presència del castell.
- ✓ *El parc urbà d'àmbit municipal*
Espai lliure enjardinat, urbanitzat i equipat amb unes dimensions d'escala municipal al servei de la ciutadania en general.
 - Aquesta categoria la trobem exclusivament en el Parc Bosc. Aquest parc d'abundant vegetació i serveis diversos construït per l'arquitecte municipal Giralte Casadesús l'any 1919 i reformat els anys 90 continua essent l'únic parc de referència municipal. Presenta una certa dificultat d'accés des del centre ciutat.
- ✓ *El parc urbà de barri*
Parc de caràcter local vinculats a la vida i dinàmica d'un barri concret i que respon a les necessitats de lleure expressades per la ciutadania. Es tracta en general d'espais provinents d'operacions urbanístiques vinculades al sòl urbanitzable delimitat (programat) on ja s'ha executat les previsions del Pla parcial de desenvolupament.
 - Un exemple clar d'aquesta categoria la trobem al Parc dels Olivars al sud-oest de la població que dona servei a un entorn força dens, allunyat de la centralitat urbana i amb dotacions diverses en el seu interior. Cal fer esment ací de la incapacitat de generar espais de millors característiques i dimensions per a tots els barris de recent creixement a l'oest. El desenvolupament sectoritzat ha impedit la creació d'un veritable parc de barri que podria haver estat també un referent a nivell municipal. Per contra, les propostes dels diferents sectors han perpetuat la dispersió de les zones verdes en espais de petites dimensions, inconnexes entre si i amb poca capacitat de generar àmbits de convivència.

- Sí que s'ha aconseguit en canvi aquesta categorització en el parc del sector anomenat Costa Brava. Es tracta del Parc de les Aigües que, aprofitant les referències i vestigis dels antics pous i recs de la zona ha generat un parc de servei al barri al nord del nucli antic però s'ha convertit també en un referent a nivell municipal.
- Per la seva dimensió també podria entrar en aquesta categoria el parc anomenat Plaça d'Europa situat el sector industrial del Firal al llevant de Figueres malgrat que pels usos urbans de l'entorn la seva utilització és molt minoritària. Es tracta d'espais ubicats dins de trames molt compactes i per tant la seva funció d'esponjament resulta necessària. En un altre ordre de coses però en referència al sector industrial cal fer esment de la disfunció existent actualment entre la qualificació com a sistema de verd dels espais a l'entorn dels carrers de França, Itàlia i Alemanya i l'ús per a esdeveniments firals. Caldrà considerar la seva potencial adscripció al sistema d'equipaments.
- També es pot entrar en aquesta categoria el parc de la zona de La Figuerola (Parc del Manol) a l'entorn de l'escola Montessori i paral·lel a la llera del Manol. Es tracta d'un espai obert i urbanitzat molt allunyat de la centralitat de Figueres però que es podria convertir en el Parc principal del barri de Vilatenim.

Entenem que a la ciutat li mancarien parcs d'aquesta categoria al menys en els entorns dels següents indrets:

- Sector de la plaça de braus. Àmbit delimitat entre la línia del ferrocarril i la Ronda est.
- Eixample sud. Àmbit delimitat pel carrer Col·legi al nord, per la línia del ferrocarril a l'est i per l'Avinguda de Salvador Dalí al sud i l'oest.
- Completar el sistema de parcs de les àrees de ponent (des de Culubret fins els camps del Molí de l'Arròs)

✓ *Places*

El conjunt de places a l'interior de la trama urbana consolidada són les que en definitiva prefiguren el caràcter de la ciutat. S'identifiquen clarament amb la història i l'evolució urbanes i són un referent per a les imatges i els records de la ciutat viscuda. Responen a un model de ciutat tradicional mediterrània amb trames compactes que s'obren al redós de determinats edificis culturals, administratius o religiosos. Generalment molt urbanitzades i amb un fort contingut d'elements i mobiliari urbà. La intensitat de les activitats en les plantes baixes dels edificis estableixen finalment el seu caràcter funcional.

- Figueres compta amb un seguit de places interessants ubicades en aquesta categorització molt vinculades al nucli històric de la ciutat. Els nous creixements no han generat referents assimilables.
- Hem comptabilitzat un total de 2,6 Ha de superfície de places d'aquesta categoria amb dimensions diverses però caracteritzades per un alt percentatge de pavimentació i sempre com a eixamplaments de l'espai viari (Plaça Catalunya, Plaça de la Palmera) o bé com a espais interns d'una trama històrica densa (Plaça de l'Ajuntament, Plaça de les Patates, Plaça de Gala Dalí...).

✓ *Jardins*

Es tracta dels diferents espais de la ciutat amb un marcat predomini de la vegetació, inserits en la trama urbana al marge de la seva compacitat. Podem trobar jardins en diferents models de ciutat: trames d'alineació de vial, espais generats en models urbans d'ordenació oberta o bé espais de caràcter especialitzat amb elements de mobiliari per a infants.

- Exemples en l'interior de l'espai urbà de Figueres els trobem a la plaça de l'Estació, la plaça d'Enric Morera, la plaça d'Ernest Vila, els Jardins Puig Pujades o bé a la plaça de Josep Tarradellas però en general són els espais més habituals en les diferents sectors de desenvolupament dels nous models urbans o bé en les transformacions de la trama interna de la ciutat.

✓ *Altres espais*

Dins el conjunt d'espais qualificats com a sistema de verd públic apareixen altres espais que difícilment es podrien categoritzar en les anteriors definicions, ja sigui...

- pel seu caràcter mixt i poc definit (3,05 Ha en conjunt),
- per tractar-se d'espais no urbanitzats (0,75 Ha)
- o bé per tractar-se d'espais que són més una ampliació de voreres o espais de pas que no pròpiament un espai verd (2,67 Ha).

Cal fer esment també que existeixen un conjunt d'espais no qualificats pròpiament com a sistema d'espais verds però que en fan una funció assimilable ja que estan urbanitzats i estan oberts al públic o a espais semipúblics.

qualificada			còmput
parc territorial			
Castell	1.226.191,92 m²s	122,62 Ha	26,83 m²s/hab
parc municipal			
Parc Bosc	49.679,33 m²s	4,97 Ha	1,09 m²s/hab 1,09 m²s/hab
parc de barri			
parc de les Aigües	35.225,59 m²s	3,52 Ha	0,77 m²s/hab 0,77 m²s/hab
parc de l'Olivar	15.949,21 m²s	1,59 Ha	0,35 m²s/hab 0,35 m²s/hab
plaça Europa	17.487,99 m²s	1,75 Ha	0,38 m²s/hab
La Figuerola (Manol)	47.197,17 m²s	4,72 Ha	1,03 m²s/hab
places i jardins			
Enjardinada	175.468,54 m²s	17,55 Ha	3,84 m²s/hab 3,84 m²s/hab
Parterre	7.489,56 m²s	0,75 Ha	0,16 m²s/hab 0,16 m²s/hab
Pavimentada	26.163,44 m²s	2,62 Ha	0,57 m²s/hab 0,57 m²s/hab
Mixta	30.552,77 m²s	3,06 Ha	0,67 m²s/hab 0,67 m²s/hab
Espais de pas	26.743,42 m²s	2,67 Ha	0,59 m²s/hab
NO desenvolupada			
SV no executat	146.175,11 m²s	14,62 Ha	3,20 m²s/hab
En PMU, PE i PA	48.150,97 m²s	4,82 Ha	1,05 m²s/hab
NO qualificada			còmput
Enjardinada	8.816,90 m²s	0,88 Ha	0,19 m²s/hab 0,19 m²s/hab
Pavimentada	5.171,72 m²s	0,52 Ha	0,11 m²s/hab 0,11 m²s/hab
Mixta	9.911,82 m²s	0,99 Ha	0,22 m²s/hab 0,22 m²s/hab
Espais de pas	316,06 m²s	0,03 Ha	0,01 m²s/hab
TOTAL			7,97 m²s/hab

Si ens atenem a la superfície d'espais lliures d'un o altre tipus, podem parlar d'una ràtio de **7,97 m²/habitant**, aproximadament. Ràtio que caldrà millorar, tenint en compte altres elements:

- ✓ Les àrees centrals, les més poblades, són les pitjor dotades com ho demostra la ràtio de 2,79 m²s/hab.
- ✓ El municipi compta amb uns espais oberts de qualitat malgrat la manca de connectivitat des de l'interior de la ciutat.
- ✓ La potencialitat com a parc de caràcter territorial dels entorns del Castell de Sant Ferran s'ha de potenciar com a actiu a oferir a la comarca.
- ✓ El Parc Bosc compleix la funció de Parc de caràcter municipal però no es veu suficientment complementat per parcs de caràcter de barri.
- ✓ No hi ha una veritable estructura de verd connectada i vertebrada com a sistema.

3.3. El sistema hidràulic

Considerem així el conjunt de cursos d'aigua, naturals o artificials, que en conjunt s'interrelacionen i formen un sistema propi amb uns condicionants específics que cal protegir i mantenir.

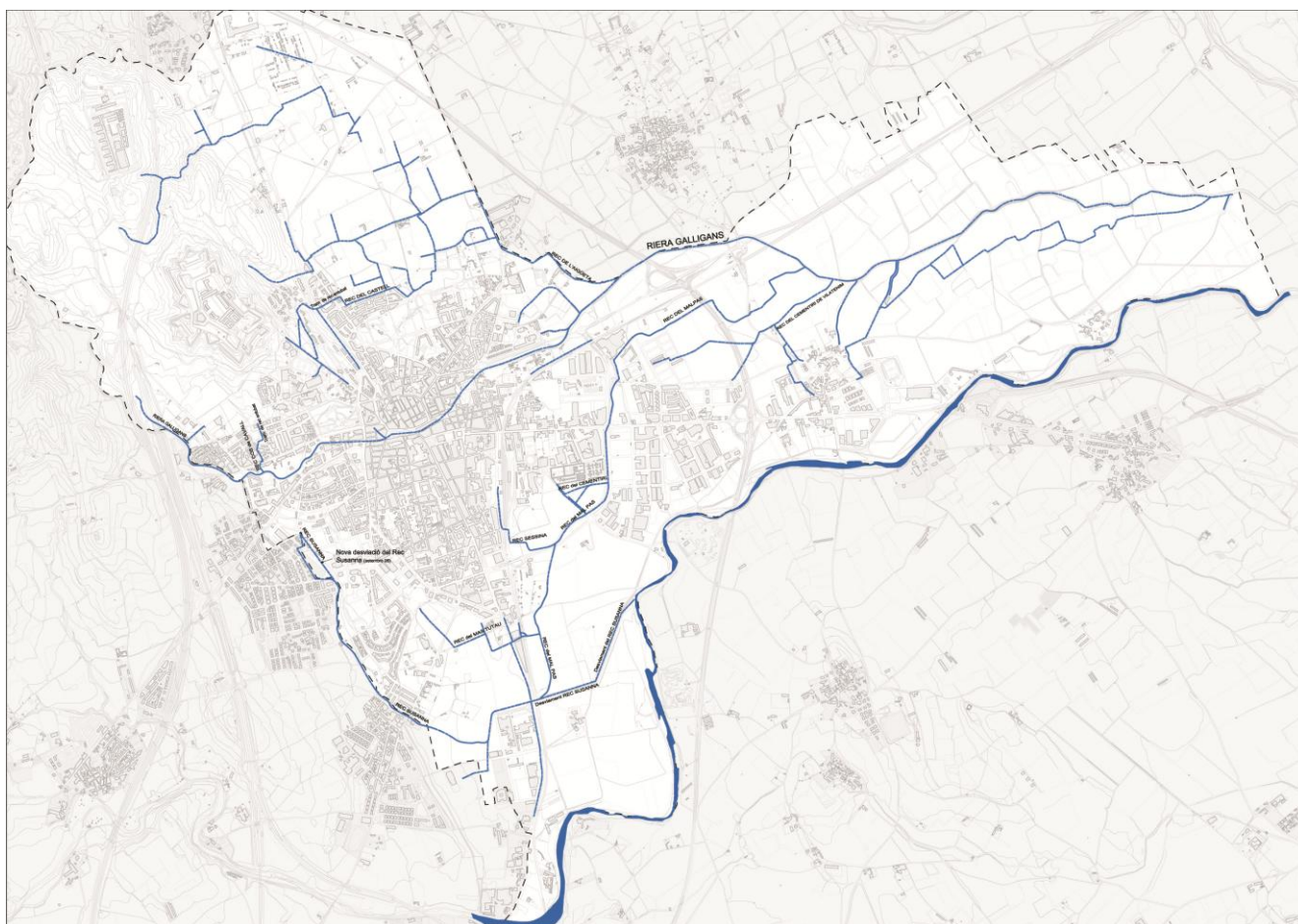
Es tracta, a més a més, d'un sistema que la legislació hidràulica regula expressament, aspecte que cal recollir en el Pla, incloent el corresponent estudi d'inundabilitat.

Per ordre d'importància, a Figueres trobem:

- El Manol, riu que té la capçalera a prop de Lliurona, al vessant nord de la tossa d'Espinau (1089 m) a la Mare de Déu del Mont i que delimita el terme pel sud, compartit amb Vilafant, Santa Llogaia, Vilamalla i El Far i Vilasacra, fins abocar a La Muga.
- La riera de Galligans, que travessa d'oest a est la ciutat, soterrada en la part urbana però de gran importància en la formalització de la ciutat (La Rambla, per exemple). La vocació dels trams encara no soterrats per a esdevenir parc fluvial és un dels reptes del Pla.
- Els recs Susanna i del Mal Pas, el primer, límit amb Vilafant i de gran importància com a pulmó d'aquesta àrea. El del Mal Pas, que encara transcorre per la trama urbana descobert, provocant episodis d'inundació a la seva àrea d'influència.

La resta del sistema hidràulic està format pel conjunt de recs i sèquies, situat a la plana nord, en superfície, i a la plana est (Vilatenim), on es combinen els canals elevats de rec amb els construïts per a la dessecació i la necessitat d'explotació agrícola d'una plana inundable.

Aquest conjunt, reflectit a l'esquema adjunt, forma una estructura del sòl rústic que, juntament amb els camins rurals, caracteritza el paisatge i permet les activitats econòmiques relacionades.



Recs i rieres dins el TM de Figueres

Font: Ajuntament de Figueres

3.4. El sistema d'equipament comunitaris

3.4.1. Base documental

Per a analitzar, diagnosticar i avaluar el nivell de dotació d'equipaments que presenta Figueres, així com la detecció de la suficiència i cobertura de les necessitats actuals i futures, s'ha tingut en compte la següent base documental:

PLA D'EQUIPAMENTS DE FIGUERES (sense aprovació administrativa)

Ajuntament de Figueres; Jornet, Llop, Pastor, arquitectes; juliol 2012

PROJECCIONS 2013-2026 - MEMÒRIA SOCIAL (document de treball) *Veure annexos.*

NEÒPOLIS; 2014

L'objectiu d'aquest document de treball és exposar la metodologia i els principals resultats relatius a les projeccions de població del municipi de Figueres 2013-2026, entenent aquestes projeccions com una eina d'anàlisi i no pas com una predicció.

Dels escenaris estudiats, s'ha pres de referència com a base d'aquesta avaluació d'equipaments, el moderat, el qual preveu que la població de Figueres es situarà l'any 2026 amb 52.061 habitants.

PADRÓ MUNICIPAL

D'acord amb aquest padró, actualitzat en data 1 de gener de 2015, la població actual de Figueres és de 45.380, observant una pèrdua de població en els darrers 12 mesos de 326 persones.

Així mateix, s'ha estudiat tota la informació relacionada i disponible a l'Ajuntament i s'ha consultat amb els responsables tècnics de les àrees temàtiques analitzades.

3.4.2. Classificació analítica dels equipaments segons la idoneïtat i la qualificació urbanística

Aquesta agrupació ha facilitat la diagnosi, tant des d'un punt de vista quantitatiu com qualitatiu:

- Sòl qualificat com a sistema d'equipaments
 - ✓ (1) Adient en servei – Sòl ocupat per algun tipus d'equipament que està en servei i la seva funcionalitat i ubicació relativa són idònies per a l'ús assignat.
 - ✓ (2) Adient en reserva - Sòls qualificats, edificats o no, aptes per a la instal·lació d'equipaments, sigui per la seva posició estratègica o bé per les seves característiques o dimensions.
 - ✓ (3) En qüestió - Sòls qualificats, però que no s'han considerat degut a estar consolidat per altres sistemes o degut a la manca d'idoneïtat.
- Sòl no qualificat com a sistema d'equipaments
 - ✓ (4) Adient - Sòls no qualificats, de titularitat pública o privada³, aptes o ocupats per edificis buits idonis per equipament, que estan en funcionament i donen un servei necessari a la població.

Als plànols d'informació es reflecteixen aquestes quatre agrupacions.

No es consideren els equipaments del nou centre penitenciari del Puig de les Basses i el Castell de Sant Ferran, ja que tenen un abast territorial més gran que el municipal. La seva inclusió comportaria una lectura desviada dels resultats, en ser la superfície ocupada per ambdós de 670.273,10 m² de sòl, superior a la suma conjunta de la resta.

Fetes aquestes puntualitzacions, el planejament vigent de Figueres qualifica un total de **574.762,86 m²** sòl com a sistema d'equipaments comunitaris, la majoria dels quals, el **67,22%**, està ocupada per equipaments en servei, mentre que el **32,78%** no és ocupada.

En el repartiment territorial dels sòls destinats a equipaments comunitaris s'observa unes determinades agrupacions, algunes relacionades amb la seva dimensió, d'altres amb l'ús.

Hi ha un conjunt d'equipaments de petites dimensions, concentrats en el centre històric i la seva corona. Aquest esquitx es va escampant per la resta de la zona centre amb peces mitjanes. Respecte d'aquesta dimensió mitjana, també es detecta una línia d'equipaments del centre cap a l'oest, fins el barri de Culubret. Les peces més grans es localitzen als barris perifèrics, al nord, al sud i, sobretot a l'est.

Pel que fa a l'agrupació per usos, els acumulats al centre són del tipus sociocultural i administratiu, i la línia esmentada, del centre a Culubret, està coberta bàsicament per equipaments del tipus sociocultural i assistencial. Els relacionats amb esports, s'acumulen en dos àmbits, al nord, a la zona esportiva del parc Bosc, i a l'est, al voltant de l'estadi de Vilatenim amb equipaments en servei o bé solars amb destí esportiu. Al sud de la població, a l'entorn dels Olivars, hi ha una concentració d'equipaments docents. Cosa que també succeeix al nord, pivotant respecte de la plaça El-líptica, àrea dels Cendrassos.

³ Equipaments existents de titularitat privada s'indiquen amb asterisc*

A fi i efecte de diagnosticar l'estat actual del sistema d'equipaments comunitaris a Figueres, les seves mancances o necessitats qualitatives i quantitatives, s'han tingut en compte les dades de població i els estàndards de referència normativitzats o estadístics per a cada ús o tipus. També s'ha considerat la localització geogràfica i l'àmbit de servei que cada un dona a un determinat sector de població.

3.4.3. Escenaris de població considerats

L'últim registre poblacional del padró, actualitzat en data 1 de gener de 2015, indica que Figueres té una població de **45.380 habitants**.

L'escenari moderat de creixement previst, en el document de treball de la memòria social del POUM, preveu per l'any 2026 una població de **52.061 persones**.

3.4.4. Estàndards de referència i fonts d'informació

Tant els estàndards urbanístics com els derivats de les regulacions sectorials són eines que s'han de tenir en compte alhora de preveure les necessitats futures de nous equipaments en relació a l'horitzó poblacional previst.

Pel que fa als primers, preveuen de manera genèrica, la quantitat de sòl mínim per a cobrir les necessitats de dotacions d'un determinat sector de sòl urbanitzable, en funció de la distribució d'usos i de la seva intensitat. En el cas d'àmbits de sòl urbà, normalment amb oportunitats escasses de sòl vacant, no s'estableixen aquests estàndards, excepte si es tracta de modificacions puntuals.

Els estàndards urbanístics aplicats deriven de:

- Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost que incorpora les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Pel que fa als instruments per a les regulacions sectorials, ens són d'utilitat només per a cada ús o per cada tipus d'equipament regulat. Les necessitats previstes s'han concretat en els plans locals aprovats.

- Pla d'Equipaments Culturals de Catalunya 2009-2019 (PECcat)
- Pla Local d'Equipaments Culturals de Figueres (PLELF)
- Mapa de Llars d'Infants de Catalunya 2004-2008 (MLIC)
- Pla Director d'Instal·lacions i Equipaments Esportius de Catalunya (PIEC)
- Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius de Figueres 2015 (MIEM)

També es consideren els estàndards de referència per a cada tipus, indicats en el manual "*La ciudad de los ciudadanos*", editat pel *Ministerio de Fomento* (2000).

Per a completar aquestes referències, s'han considerat també, les previsions estadístiques valorades en el document del "*Pla d'Equipaments*" encarregat per l'ajuntament, com a estudi previ a la redacció del POUM, així com les necessitats actualitzades indicades per cada àrea competencial de l'Ajuntament.

Síntesi de superfícies i consideracions

Sòl qualificat (m²sòl)		574.762,86
1	Sòl qualificat ocupat i adient	386.272,05
2	Sòl qualificat no ocupat	188.490,81 (*)
3	Sòl qualificat no adient	53.882,76
3	Sòl qualificat ocupat per altres sistemes	31.559,86
4	Sòl ocupat per equipament adient no qualificat	71.017,04
(*) 181.838,67 m²sòl lliure + 6.652,14 m²sòl edificis desocupats		

- La superfície, que el Pla General vigent, qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris representa una ràtio de **32,25 m²** de sòl per cada 100 m² de sostre residencial o de **12,59 m²** de sòl per cada habitant.
- Hi ha **4.970,03 m²** de sostre qualificat sense ús assignat, que ocupa una superfície de 6.652,14 m² de sòl (Casa Nouvilas, Antiga presó i antics jutjats).

- Es considera hi ha un total de **188.490,81** m² de sòl qualificat lliure i apte per albergar un equipament.
- La superfície dels equipaments idonis en servei està ocupada per un **83,70%**, amb equipaments públics, mentre que el **16,30%** són privats, amb independència de la titularitat del sòl.
- En el cas de considerar tots els equipaments en servei, idonis pel seu ús, sense tenir en compte la qualificació urbanística, i descartant els qualificats no aptes o materialment transformats en altres sistemes, el sòl que ocupen, eleva les ràtios fins a **36,35** m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial o de **14,19** m² de sòl per cada habitant actual.
- El 19,35% dels sòls lliures idonis tenen una superfície superior a 10.000 m² de sòl
- El 19,35% dels sòls lliures idonis tenen una superfície entre 5.000 i 10.000 m² de sòl.
- El 48,39% dels sòls lliures idonis tenen una superfície entre 1.000 i 5.000 m² de sòl.
- El 12,90% dels sòls lliures idonis tenen una superfície inferior a 1.000 m² de sòl.

3.4.5. Classificació segons els tipus d'equipament i claus utilitzades

Seguint els criteris de sistematització dels *codis d'identificació en el planejament urbanístic no vinculants*, publicats per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, l'avanç de POUM proposa per a qualificar el sistema d'equipaments comunitaris, les següents claus urbanístiques, en funció de l'ús:

E1D - DOCENT

Aplicat als sòls destinats a escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial.

E2S - SANITARI

Aplicat als hospitals, centres d'assistència primària (CAP), i altres espais destinats a l'atenció mèdica.

E2As - ASSISTENCIAL

Inclou els centres assistencials, centres d'inserció social, casals, residències per a la gent gran i centres de dia.

E3A - ADMINISTRATIU/PROVEÏMENT

Inclou mercats públics, centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmiques o locals, com els ajuntaments, administracions d'hisenda, consell comarcal...

E4C - CULTURAL-RELIGIÓS

Aplicat als centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques, arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus. Inclou els centres per a la pràctica de la religió com els de culte ecumènic, esglésies, mesquites....

E4S - SOCIAL

Inclou els centres de serveis socials i els locals socials.

E5E - ESPORTIU

Sòls destinats a la pràctica esportiva.

E6F - FUNERARI

Sòls destinats a tanatori, cementiris, crematoris...

E7R - SENSE ÚS ASSIGNAT

Sòls qualificats d'equipament sense ús assignat.

E9S - SEGURETAT I DEFENSA

Comprèn els espais destinats a la seguretat, defensa i protecció civil, com la policia, els bombers, les casernes militars, les presons, els jutjats...

**les activitats a què es refereix el codi E8 MUC, TRANSPORT, estacions d'autobusos, bàscules municipals...es consideren usos vinculats al sistema viari X.*

3.4.6. Anàlisi i diagnosi per tipus

E1D - EQUIPAMENTS DOCENTS

Situació actual

A Figueres existeixen un total de 4 llars d'infants municipals: Bon Pastor (64 places), Els Pins (102 places), Xuclamel (73 places) i Lilaina (74 places); 2 de privades reconegudes i subvencionades pel Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya: Sol Solet

i Monturiol; a part, hi ha alguns centres privats de suport familiar que no es consideren. El total de places educatives potencials és de 451 places.

Les escoles de primària en servei són 10 centres públics: Amistat (2 línies), Anicet de Pagès i de Puig (2 línies), Carme Guasch Darné (2 línies), Parc de les Aigües (2 línies), Joaquim Cusi i Fortunet (2 línies), Josep Pallach (2 línies), M^a Àngels Anglada (1 línia), Josep Pous i Pagès (2 línies), Salvador Dalí (2 línies), i Sant Pau (2 línies), i tres centres concertats que imparteixen educació infantil i primària: Cor de Maria (1 línia), Paula Montal-Escolàpies (2 línies) i La Salle (2 línies); i un centre privat, escola Montessori (1 línia ampliable a 2). Les 19 línies en centres públics, les 5 en centres concertats i la línia privada, tenen una capacitat màxima de 5.625 places.

Hi ha un total de 5 instituts públics amb ensenyament secundari obligatori (ESO): Narcís Monturiol (4 línies), Cendrassos (4 línies), Ramon Muntaner (3 línies), Alexandre Deulofeu (4 línies), i Olivar Gran (4 línies); dos centres concertats que imparteixen educació secundària: Col·legi Paula Montal – Escolàpies (2 línies), i Col·legi La Salle (2 línies), i un centre privat, escola Montessori (1 línia ampliable a 2). Les línies existents tenen una capacitat màxima de 2.880 places.

Els següents instituts inclouen el batxillerat: Narcís Monturiol (2 línies), Cendrassos (2 línies), Ramon Muntaner (4 línies), Alexandre Deulofeu (4 línies), i Olivar Gran (2 línies). Les línies ofertades tenen una capacitat màxima de 980 places.

Alhora, aquests últims preveuen oferir alguns cicles formatius per a uns 1.045 alumnes per al curs 2015-16.

Tots aquests centres se situen en sòl qualificat d'equipament, llevat de les llars d'infants privades i del col·legi Cor de Maria.

Pel que fa a la resta d'equipaments de caire educatiu, hi ha centres per a formació de persones adultes, escola d'idiomes i formació ocupacional. Tots ells inclosos en el sistema d'equipaments comunitaris.

- En total, hi ha **192.071,19 m²** sòl destinat a equipaments docents (78,09% públics), que equivalen a una ràtio de **4,21 m²sòl/hbntn**. Aquests equipaments ocupen un sostre de **64.568,34 m²st**, que equivalen a una ràtio de **1,41 m²st/hbntn**.
- El sòl no qualificat idoni destinat a equipament docent, fa ascendir la relació fins a **4,36 m²sòl/hbntn**. Aquesta ràtio baixa fins al **3,82 m²sòl/hbntn** en l'horitzó 2026.
- Els sòls qualificats ocupats per equipaments docents representen el 49,72% de tot el sòl qualificat i el 37,60% del sostre construït.
- Tots els recintes de primària i secundària, llevat de l'escola Cor de Maria, tenen una superfície superior a 5.000 m²sòl.

Localització relativa

L'escola Cor de Maria i l'escola Paula Montal són les més properes al centre històric. S'observen dues concentracions d'equipaments docents, una al sud de la població, a l'entorn dels Olivars, i l'altra al nord, pivotant respecte de la plaça El·líptica. La resta estan escampats en un radi màxim de 1.500 metres respecte el perímetre del centre històric. L'escola Montessori és la única que sobresurt d'aquest cercle, situant-se a l'extrem est de la població.

Indicadors de referència

En base a les dades de referència incorporades en el *Pla d'Equipaments*, establertes pel departament d'educació de la Generalitat de Catalunya, s'han deduït els següents estàndards globals i particulars referents a necessitats de sòl.

Superfícies mínimes s/Document per a l'ensenyament reglat

Centre escolar	Superfície solar (m²)	Superfície construïda (m²)	Nombre alumnes
CEIP 2 línies	7.000 – 8.000	2.882	450
CEIP 1 línia	5.000 – 6.000	2.102	225
IES 2 línies	5.500 – 6.000	3.696	380
IES 3-2 línies	7.500 – 8.000	4.082	500
IES 4-3 línies	8.000 – 10.000	4.962	690
IES 5-3 línies	10.000 – 12.000	5.391	810

El RD 132/2010 de 13 de febrer fixa la relació màxima d'alumnes per unitat en 25 alumnes per a infantil i primària, 30 per a ensenyament de secundària i 35 pel batxiller.

El Decret 282/2006, de 4 de juliol, estableix per a les llars d'infants un nombre màxim de 8 alumnes pel grup de fins a 12 mesos, 13 pels grups de 1 a 2 anys i 20 per als grups amb nens i nenes de més de 3 anys.

Complementàriament el *Pla Territorial General de Catalunya* (PTGC) estableix orientativament l'estàndard de sòl per a equipaments docents en 4,00 m²sòl/hbntn.

El mapa escolar de Figueres és unizonal.

Aportació àrea municipal

Segons els responsables tècnics de l'àrea municipal⁴, les necessitats de la població figuerenca a nivell de llars d'infants, escoles i instituts, actualment estan cobertes. Pel que fa a altres tipus d'equipaments docents hi hauria la necessitat de crear un conservatori, la demanda d'aquesta activitat fa que s'hagi d'utilitzar algun dels edificis escolars per atendre-la.

Suficiència i necessitats per nivells

Llars d'infants

El *Mapa de Llars d'Infants de Catalunya 2004-2008* de la Generalitat de Catalunya estableix el compromís de que els municipis de més de 50.000 habitants ha d'assolir una taxa mínima d'escolarització per als menors de 3 anys entre el 15 i el 20%.

Tenint en compte, que en l'escenari moderat del *document de treball de la Memòria Social sobre equipaments educatius* situa la població menor de 3 anys en 1.160 infants, per una taxa d'escolarització recomanada entre el 15 i el 20% caldria una oferta d'entre 174 i 232 places, molt inferior a l'oferta potencial actual de les llars d'infants públiques que és de 313 places, per al curs vigent. En el cas que es mantingués l'oferta actual d'instal·lacions públiques en el futur (2026), la taxa d'escolarització estaria al voltant del 27%. Si es mantingués l'oferta total de 451 places, la taxa seria de quasi el 40%.

Ara bé, pel que fa a la localització i distribució de les llars d'infants s'observa que aquestes estan distribuïdes bàsicament al sud i a l'oest de la ciutat, no havent-n'hi cap al centre històric ni a la zona situada a llevant de la via fèrria.

Centres d'ensenyament infantil i primària (CEIP)

La projecció de població escolaritzada el 2026, en la franja d'edat compresa, se situaria al voltant de 5.514 nens. A raó de 225 alumnes per línia i 25 alumnes per unitat⁵, les actuals línies serien suficients atès que cobreixen 5.625 places. El 2026, en l'escenari moderat es necessitarien aproximadament les mateixes línies actuals, si es té en compte la ràtio proposada per la llei Wert⁶ (30 alumnes per grup), i d'entre 21 i 22 línies, si s'aplica la ràtio del RD 132/2010.

Des del punt de vista de la localització i àmbit de servei de les escoles, considerant una isòcrona de 500 metres de radi, és a dir l'accés a peu al recinte escolar en menys de 10 minuts, s'observa dos buits en el mapa escolar. Un centrat a la zona de Poble Nou, i l'altra al sud de l'avinguda Vilallonga, a l'est de la ciutat.

Tenint en compte la voluntat política de trasllat del centre Guasch i Darné, en aquests moments ubicat en mòduls prefabricats, s'ha de valorar la possibilitat d'ubicar-lo en un dels dos buits detectats.

Instituts d'ensenyament secundari

D'acord amb la projecció de població escolaritzada el 2026, en la franja d'edat compresa entre els 12-15 anys (+ repetidors fins a 17 anys), és la que més augmentaria, situant la població potencial usuària dels centres on s'imparteix l'ensenyament secundari, al voltant de 2.670 alumnes. A raó d'uns 120 alumnes per línia, les actuals 24 existents i la futura segona línia de Montessori, cobreixen 3.000 places, per sobre de les requerides, amb una ràtio mitja de 22,25 alumnes per grup, per sota de la ràtio màxima recomanada (30 segons RD132/2010 - 36 segons llei Wert).

Ara bé, tenint en compte que, d'acord amb la "taula mixta de planificació a l'Ajuntament de Figueres"⁷, en l'actualitat, aproximadament el 25% dels alumnes escolaritzats en l'ensenyament secundari, provenen dels pobles adscrits a Figueres, l'escolarització el 2026 podria rondar els 3.340 alumnes. Aquesta xifra és superior a la capacitat actual dels instituts, necessitant la creació de 3 noves línies (1 institut).

Aquesta última hipòtesi no té en compte la possible construcció de nous instituts en algun dels pobles adscrits a l'àrea de Figueres.

En tot cas, d'acord amb la "taula mixta", l'augment d'escolarització que reflecteix l'escenari moderat de la memòria social fins l'any 2022-23, es reduirà a partir d'aquell curs, preveient per l'any 2029 menys línies que les existents.

Batxillerat i cicles formatius

El document de treball de la memòria social fa una previsió de creixement en aquesta franja d'edat i en l'escenari moderat l'any 2026, de fins a 1.020 alumnes que cursaran el batxillerat i de 982 que faran algun cicle formatiu.

⁴ Tècnics de l'Àrea: Dolors Sàcera, cap del Servei d'Educació i Isabel Teixidor, coordinadora en matèria de Llars d'infants

⁵ Reial Decret 132/2010, de 12 de febrer, pel qual s'estableixen els requisits mínims dels centres que imparteixen els ensenyaments de segon cicle de l'educació infantil, l'educació primària i l'educació secundària.

⁶ Real Decreto Ley 14/2012, de 20 d'abril.

⁷ La **taula mixta de planificació** és un òrgan de planificació creat per l'ajuntament i el Departament d'Educació amb l'objectiu d'analitzar les necessitats educatives i d'escolarització de Figueres.

La capacitat actual dels instituts existents de 980 places de batxillerat i de més de 1.000 per a cicles formatius, serien suficients per cobrir la demanda futura. En el cas de batxillerat, faltaria una línia que pot sorgir d'algunes de les sobrants a ESO i la més que probable instal·lació d'alguns altres instituts als pobles veïns.

Centre de formació de persones adultes

La demanda es coberta amb el Centre de Formació per a persones adultes C.F.A. Maria Verdaguer.

Centre de Formació professional

El Centre de formació integrat del Recinte Firal (Clos de Fires), allotja l'escola oficial d'idiomes i l'Oficina Municipal d'Escolarització, s'hi imparteixen cursos de català i formació ocupacional i cursos de Programes de Qualificació Professional Inicial. Disposa d'espais comuns de suport a les activitats educatives, com ara una biblioteca i una aula informàtica. El centre aspira ser l'equipament referent en la formació continuada del municipi.

Centre de Formació específica

Cobreixen aquest tipus de formació l'Escola Clerch i Nicolau, Escola d'hostaleria, Escola de Música i Fundació Altem.

L'escola Clerch i Nicolau allotja diversos serveis vinculats a la promoció de la cultura, les arts i el coneixement dels oficis artesanals, així com la formació contínua de la població. Actualment, la Fundació Clerch i Nicolau acull el Taller d'Ocupació de l'Ajuntament de Figueres i el Pla de Transició al Treball, la Universitat Nacional d'Educació a Distància i diversos cursos i accions formatives impulsades pel mateix Ajuntament de Figueres, la Diputació de Girona i el Consell Comarcal, així com determinades iniciatives privades.

L'escola d'hostaleria és un centre privat creat per acollir les múltiples possibilitats formatives dins de l'àmbit de la hostaleria i pastisseria actual: des de cursos bàsics per a particulars, cicles formatius, cursos ocupacionals, fins a formació reglada de llarga durada, passant per cursos d'especialització per a professionals, màsters, etc. El centre vol esdevenir un centre de referència per a la ciutat i per a la comarca com a punt de trobada d'institucions, associacions, col·lectius i particulars.

L'antiga sala de ball del Casino Menestral Figuerenc, s'està adaptant per acollir la futura escola de música de Figueres.

La Fundació privada Altem és una entitat sense ànim de lucre que atén a 300 persones amb discapacitat intel·lectual i/o trastorn mental.

Resum

- ✓ *L'oferta potencial de llars d'infants situa la taxa d'escolarització per a la població futura el 2026, entre el 15% i el 20% recomanat, per a poblacions de més de 50.000 habitants.*
- ✓ *No hi ha cap llar d'infants al centre històric ni a la zona situada a llevant de la via fèrria.*
- ✓ *Les actuals línies en escoles de primària, cobreixen les requerides el 2026.*
- ✓ *S'observen dos buits en el mapa de localització d'escoles. Un centrat a la zona de Poble Nou, i l'altra al sud de l'avinguda Vilallonga, a l'est de la ciutat.*
- ✓ *Hi ha la voluntat política de trasllat del centre Guasch i Darné, en aquests moments ubicat en mòduls prefabricats en zona d'espais lliures*
- ✓ *Les actuals línies en instituts, cobreixen les requerides el 2026.*
- ✓ *La resta de centres docents de formació específica estan coberts.*
- ✓ *No hi ha cap conservatori, escola d'art, escola de natura o centre universitari.*
- ✓ *Tots els centres educatius en funcionament, llevat del col·legi Cor de Maria i de les llars d'infants privades, estan qualificats com a equipaments comunitaris.*

E2S - EQUIPAMENTS SANITARIS

Situació actual

Els equipaments existents actualment són: un hospital d'àmbit comarcal, una clínica privada, dos centres d'atenció primària (un dels quals, en mòduls prefabricats) i dos consultoris (Marca de l'Ham i Vilatenim).

- Sòl qualificat: **24.295,69** m²sòl, (85,64% públics), que equivalen a una ràtio de **0,53** m²sol/hbntn. (en aquest còmput no s'inclouen els dos consultoris, integrats en els locals socials de barri corresponents).
- Sostre existent: **34.960,57** m²st, que equival a una ràtio de **0,77** m²st/hbntn
- Els sòls qualificats ocupats per equipaments sanitaris representen el 6,29% de tot el sòl qualificat i el 20,36% del sostre construït.

- Només el sòl ocupat per l'hospital té una superfície més gran de 10.000 m²sòl, la resta d'equipaments estan situats en solars inferiors als 10.000 m²sòl.

L'Hospital se situa al nord de la població, en un lloc on les comunicacions no són directes, sobretot si es té en compte l'àmbit comarcal del centre.

Els dos CAP es situen, un en el sector nord, un altre al sud, i l'ambulatori a l'est, deixant un buit entre els dos primers i l'ubicat a la Marca de l'Ham. La part oest, a tocar Vilafant, també resta descoberta.

Els consultoris de la Marca de l'Ham i Vilatenim comparteixen espai amb els centre cívics de Marca de l'Ham i antic ajuntament de Vilatenim, respectivament.

Indicadors de referència

Les directrius per al disseny de centres d'atenció primària del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya, estableix que per a una ABS (Àrea bàsica de Salut) de 15.000 habitants ha d'existir un CAP (Centre d'Atenció Primària) amb una superfície construïda mínima de 1.440 m².

En l'actualitat, els dos CAP i l'ambulatori ocupen una superfície de 3.001,77 m², tenint el CAP nord només uns 925 m² de superfície. Per a l'horitzó de 52.880 habitants, caldria un quart CAP i la construcció del nou a Creu de la Mà, prevista pel 2015, així com la conversió de l'ambulatori en CAP que té possibilitats de ser traslladat al sòl qualificat reservat en el sector urbanitzable Marca de l'Ham, al costat mateix d'on es troba ara.

E2As - EQUIPAMENTS ASSISTENCIALS

Situació actual

Els equipaments actuals en sòl qualificat d'equipament idoni, són: un centre de joventut, un casal d'avis i una residència geriàtrica.

- Sòl qualificat: **12.301,45 m²sòl** destinats a equipaments assistencials en servei (57,07% públics), que equivalen a una ràtio de **0,27 m²sòl/hbntn**.
- Sostre existent: **10.244,70 m²st**, que equivalent a una ràtio de **0,22 m²st/hbntn**

La localització dels equipaments assistencials no està ben distribuïda geogràficament: El centre geriàtric se situa a la carretera de Llers, a l'extrem nord-oest de la trama urbanitzada, mentre que el casal per a la gent gran, tot i estar més a prop de centre, també és a l'àrea oest. No es cobreixen, per tant, altres àrees del municipi.

Indicadors de referència

D'acord amb el previst en el Pla d'Equipaments, per als equipaments assistencials s'estableix un estàndard global referent a requeriments de sòl de 0,35-0,72 m²sl/hbntn.

Resum i conclusions

Pel que fa a la localització geogràfica, es aconsellable, pel bon funcionament i gestió d'aquest tipus d'equipaments, la reagrupació dels usos vinculats amb serveis socials i una millor distribució al municipi.

Aportació àrea municipal

L'àrea tècnica⁸ informa que s'està redactant un projecte d'adequació de l'antic bingo, al carrer Sant Pau-Escoles, per a traslladar, en primera instància l'estoc, centre de distribució d'aliments, bugaderia i dutxes a la planta inferior amb accés (semisoterrani) des del carrer Escoles. La planta superior amb accés des del carrer Sant Pau es rehabilitarà com a oficines dels serveis socials amb atenció a les persones necessitades.

També s'està tramitant, amb la Generalitat de Catalunya, la instal·lació d'un **segon geriàtric a la zona de Fages de Climent**.

Com a necessitat pròpia de l'àrea, hi ha manca d'un centre d'acolliment, temporal i de llarga durada, per a persones sense sostre, persones amb drogoaddicció o malalties mentals que acceptin ser tractades...

L'estat de les instal·lacions, les condicions dels usuaris i les condicions laborals dels tècnics dels serveis assistencials, en els espais dels edificis dels jutjats i sindicats, són molt precàries.

S'hauria de valorar la possibilitat de disposar d'un nou equipament de serveis assistencials on poder agrupar els diferents serveis: servei atenció infància, atenció primària, atenció dona, joventut, inclusió social.

D'acord amb els estàndards es pot observar un cert dèficit de residències i centres de dia de gent gran. Tot i considerant, que en el municipi de Vilafant, existeix una resistència molt a prop del nucli urbà de Figueres, en l'actualitat, seria necessari disposar d'un nou

⁸ Tècnic de l'Àrea: Josep Rovira, Cap del Servei de Benestar Social

centre dia i residència per a la gent gran i òptim poder disposar de dos, tot i que encara no es disposa de dades de projecció demogràfica.

L'acolliment per a persones necessitades es cobreix, actualment, pels centres privats (Asil Villalonga i Clínica Catalunya).

E3A - EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS I DE PROVEÏMENT

Situació actual

Els equipaments existents en sòl qualificat com equipament, són: la casa consistorial, edifici firal (serveis tècnics municipals), els jutjats, edifici dels sindicats, serveis de promoció econòmica (situats a l'escola d'hosteleria). La resta, no són qualificats com equipament.

En total, fan **7.104,34** m²sòl destinats a equipaments administratius en servei (100% públics), que equivalen a una ràtio de **0,16** m²sòl/hbtn. Aquests equipaments ocupen un sostre de **12.668,00** m²st, que equivalen a una ràtio de **0,28** m²st/hbtn

La superfície de sòl no qualificada idònia ocupada per equipaments administratius en servei, fan pujar la ràtio fins a **0,29** m²sòl/hbtn.

Majoritàriament els equipaments administratius estan ubicats en l'àmbit del centre històric de la ciutat.

El LCDC⁹ estableix un estàndard de referència mínim per aquest tipus d'equipament de 0,70 m²st/hbtn. La ràtio actual considerant la resta d'equipaments administratius que estan en servei però no qualificats, és del **0,42**.

Amb l'horitzó previst el 2026, la ràtio torna a decrementar-se fins el 0,37.

Observacions i diagnosi

Algun dels equipaments es podria descentralitzar situant-lo en els barris.

L'actual oficina de turisme està en un sòl qualificat d'espai lliure, susceptible de transformació per la creació d'una nova rotonda a l'avinguda Salvador Dalí.

Per una població com Figueres, és necessària la construcció d'un edifici específic per a mercat interior, atès que l'actual està situat en una planta baixa d'un edifici d'habitatges i les seves dimensions són molt justes.

E4C - EQUIPAMENTS CULTURALS/RELIGIOSOS

Situació actual

Els equipaments d'aquest tipus existents en sòl qualificat d'equipament, tipificats com a idoni, són: l'arxiu comarcal, l'arxiu local, biblioteca municipal, teatre municipal, la Catequística, els Caputxins, el museu Dalí, el museu del joguet, el centre cívic Molí de l'Anguila i el Casino Menestral. També les esglésies de Sant Pere, la Immaculada, Bon Pastor i Vilatenim.

En conjunt, hi ha qualificats **15.278,38** m²sòl destinats a equipaments culturals-religiosos en servei (72,11% públics), que equivalen a una ràtio de **0,33** m²sòl/hbtn. Aquests equipaments ocupen un sostre de **21.286,70** m²st, que equivalen a una ràtio de **0,47** m²st/hbtn

La superfície de sòl no qualificada però considerada idònia ocupada per equipaments d'aquest tipus en servei, fan pujar la ràtio fins a **0,51** m²sòl/hbtn. El 2026, la relació baixa fins el **0,45**.

Respecte d'aquesta relació, és important matisar-la tenint en compte els equipaments pròpiament culturals de ciutat, és a dir excloent els turístics (museu Dalí i museu del joguet) i els religiosos. En aquest sentit, el sòl ocupat pels equipaments propis de la ciutat (13.395,93 m²sòl) té una relació amb el nombre d'habitants de 0,29.

Els sòls qualificats ocupats per equipaments culturals-religiosos representen el 3,96% de tot el sòl qualificat i el 12,40% del sostre construït.

El 100% dels sòls qualificats amb aquest ús assignat tenen una superfície inferior a 3.000 m²sòl i 60% menor de 1.000 m²sòl.

Tots els equipaments d'aquest tipus es situen en el centre històric o a una distància màxima de 400 metres des del seu centre geomètric, llevat del centre cívic del molí de l'Anguila, a la zona periurbana est de Figueres.

Les esglésies se situen fora del centre, a excepció de Sant Pere.

Indicadors de referència

Pla d'equipaments culturals de Catalunya

El PECcat assigna els següents equipaments bàsics per municipis entre 30.000 i 50.000:

⁹ *La ciudad de los ciudadanos*, op. cit.

- Arxiu Comarcal	
- Arxiu Municipal AM	650- 700 m ²
- Biblioteca central comarcal	2.980 m ²
- Biblioteca Local (BL)	1.273 m ²
- Espai escenicomusical E3	700 places / 6.400 – 7.350 m ²
- Espai escenicomusical bàsic	400/500 places / 1.605-2.965 m ²
- Espai d'arts visuals multifuncional AV1	553 m ²
- Centre d'art complet AV2 (opcional)	715 m ²
- Centre cultural polivalent CCP2	3 bàsics / 1.285 m ²

i per municipis de més de 50.000 habitants caldria afegir /ampliar els següents:

- Biblioteca Local (BL)	1.273 m ²
- Centre cultural polivalent CCP3	1 bàsic / 1.285 m ²
- Centre d'art complet AV2	715 m ²

Pla Local d'Equipaments Culturals

Figueres disposa del document "Pla Local d'Equipaments Culturals PLECF" redactat per ICC consultors en data de maig de 2010. El document esdevé una eina per establir el diàleg entre les directrius del PECCat i la realitat del municipi. D'acord amb aquest pla, les necessitats municipals passen per:

- Trasl·lat arxiu comarcal (PECCat).
- Trasl·lat de l'arxiu municipal (PLECF).
- Necessitat d'una biblioteca comarcal de 2.980 m² (PECCat).
- Espai escènic de volum únic per a la programació de petit i mitjà format (PLECF).
- Espai musical polivalent de petit i mitjà format (PLECF).
- Espai d'art complet AV2 (de 550m2) (PLECF).
- Desenvolupament del projecte de la Casa Natal de Salvador Dalí.

Altres indicadors

D'altra banda, el LCDC, més exigent que el PTGC, estableix un estàndard de referència per aquest tipus d'equipament de 0,50 m²st/hb·tn. La ràtio actual està per sota d'aquest índex, ara bé, considerant la resta d'equipaments culturals-religiosos que estan en servei però no qualificats, la xifra augmenta arribant fins a aquest llinar.

Amb l'horitzó previst el 2026, la ràtio torna a decrementar-se fins el 0,44.

Necessitats qualitatives

Localització geogràfica

Manca algun equipament de tipus cultural a les àrees perifèriques per a complementar el servei que ofereix el centre cívic Molí de l'Anguila, sobretot si diferenciem entre els equipaments culturals de tipus turístic dels que són un servei a la població i que, per tant, requereixen accessibilitat.

Segons consideracions dels tècnics municipals¹⁰ en matèria cultural creuen que no cal un nou espai escènic de volum únic per a la programació de petit i mitjà format; ja hi ha La Catequística en funcionament.

Tenint present la reforma dels Caputxins no cal cap espai musical polivalent per al petit i mitjà format, la necessitat ja és coberta.

El trasllat de l'arxiu comarcal no s'ha d'entendre com a necessitat, atès que l'edifici on s'ubica es va adequar expressament per aquest ús i té les dimensions mínimes exigides.

Sí que és necessari el trasllat de l'arxiu local, atesos els problemes de condicionament com a tal, de l'edifici existent.

A nivell de prioritats, es creu necessari la creació d'un centre d'arts visuals, a nivell de difusió i formació artística, entès com a espai complementari a una escola d'art, amb sales d'exposicions i tallers per a la creació individual. També es podria entendre com a viver i promoció artística. Aquest centre es podria ubicar, adequant l'antiga presó o bé la resta del convent dels caputxins no ocupada per l'auditori. En tot cas, el convent també podria ser la seu del conservatori.

S'exposa la importància del desenvolupament del projecte de la Casa Natal de Salvador Dalí, per a treure profit a l'immoble municipal, sense entrar en competència amb la Fundació Gala-Dalí.

S'observa que, en finalitzar les obres de rehabilitació del Casino Menestral Figuerenc, els serveis d'aquest equipament actualment traslladats a l'edifici dels antics jutjats, alliberarien aquests espais molt adequats a hotel d'entitats socials i culturals amb sala d'exposicions.

¹⁰ Tècnic de l'Àrea: Pep Torner, Cap del Servei de Cultura

Conclusió

D'acord amb el Pla local d'equipaments culturals de Figueres actualment existeixen els següents déficits o necessitats:

- ✓ *Necessitat de reubicació de l'arxiu local*
- ✓ *Una nova biblioteca que conjuntament amb l'existent assoleixin els estàndards equivalents a una biblioteca Central comarcal i una Local.*
- ✓ *Nou Espai d'Art visual.*
- ✓ *Importància del desenvolupament del projecte de la Casa Natal de Salvador Dalí.*

E4S - EQUIPAMENTS SOCIALS

Situació actual

Els equipaments existents situats en sòl qualificat d'equipament, tipificats com a idoni són: un centre d'informació i inserció laboral, un centre d'informació i orientació en l'ocupació, l'edifici dels sindicats (que inclou la oficina de serveis socials) i els centre socials de Culubret i Vilatenim.

En total, suposen **5.621,03** m²sòl destinats a equipaments socials en servei (89,00% públics), que equivalen a una ràtio de **0,12** m²sòl/hbtn. Aquests equipaments ocupen un sostre de **3.536,46** m²st, que equivalen a una ràtio de **0,08** m²st/hbtn

La superfície de sòl no qualificada i qualificada idònia ocupada per equipaments socials en servei, fan pujar la ràtio fins a **0,15** m²sòl/hbtn. El 2026, mantenint el mateixos equipaments, la relació baixa fins al **0,13**.

Els sòls qualificats ocupats per equipaments socials representen el 1,46% de tot el sòl qualificat i el 2,06% del sostre construït.

Tots els centres s'ubiquen fora del centre històric, alguns d'ells, fins i tot, a les zones perifèriques.

Indicadors de referència

El LCDC s'estableix l'estàndard per al conjunt d'equipaments socials i assistencials, referent a superfície edificada de 0,50 m²st/hbtn, superior a la ràtio que presentarà Figueres el 2026 de 0,40, pel conjunt d'ambdós tipus d'equipament.

Conclusions

- ✓ *Els locals cívics existents de certa entitat, estan distribuïts allunyats del centre (Horta Capallera, Culubret, Creu de la Mà o Marca de l'Ham) . En aquest sentit seria convenient un equipament centralitzador que permetés cobrir tot el nucli urbà, situant-lo al nucli històric o proximitats.*
- ✓ *No existeix cap hotel d'entitats, essent determinats equipaments, com la Catequística les que compleixen aquesta funció de manera parcial.*
- ✓ *No existeix cap espai específic per al col·lectiu jove.*

E5E - EQUIPAMENTS ESPORTIUS

Situació actual

Equipaments existents, en sòl qualificat d'equipament considerat com a idoni, els espais i edificis esportius concentrats bàsicament en l'àrea del complex esportiu municipal (pista d'atletisme, piscina coberta, piscina a l'aire lliure, un pavelló PAV3, un pavelló PAV1, varies pistes esportives, una sala esportiva SAL3, pistes de tennis i petanca). La resta d'equipaments són camps de futbol, essent el més important l'estadi municipal de Vilatenim.

En conjunt, fan una superfície de **108.107,26** m²sòl destinats a equipaments esportius en servei (100% públics), que equivalen a una ràtio de **2,44** m²sòl/hbtn.

Els sòls qualificats ocupats per equipaments esportius representen el 27,93% de tot el sòl qualificat i el 9,55% del sostre construït.

Es detecta una concentració d'instal·lacions a l'àrea nord de la ciutat, acumulats en dos àmbits, a l'oest, al complex esportiu municipal, i a l'est, al voltant de l'estadi de Vilatenim amb equipaments en servei o bé solars amb destí esportiu.

Indicadors de referència

Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius

Figueres disposa del document "Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius MIEM" redactat per NX Serveis esportius en data de març de 2011. El document s'ha elaborat en desenvolupament del PIEC i d'acord amb les directrius i determinacions que estableix.

D'acord amb el MIEM, en aquests moments existeixen dèficits considerables en la xarxa d'equipaments esportius de Figueres en relació als estàndards establerts pel PIEC. El MIEM identifica dos tipus de dèficits, millores en les instal·lacions existents i la necessitat de les següents noves instal·lacions:

- ✓ Piscina coberta PCO-3 amb sala polivalent i sala de fitness
- ✓ Piscina a l'aire lliure
- ✓ Pavelló d'esports PAV-3
- ✓ Sala esportiva SAL-3
- ✓ Pavelló d'esports PAV-2
- ✓ Sala esportiva SAL-2
- ✓ Instal·lació de tir amb arc
- ✓ Carril Bici
- ✓ Instal·lació de lliure accés
- ✓ Pistes de tennis i pàdel
- ✓ Rocòdrom
- ✓ Circuit de motocròs

Pla Territorial General de Catalunya

D'altra banda el PTGC estableix un estàndard de referència recomanable per aquest tipus d'equipament de 3,50 m²sòl/hbta. La ràtio actual està per sota d'aquest índex, i òbviament amb l'horitzó previst el 2026, la ràtio disminueix fins el **2,08**.

Localització geogràfica

Manquen equipaments esportius al sud de la ciutat, cosa que serviria per a formar un triangle esportiu per a completar el servei, d'una manera eficaç, a tota la població.

Existeix una manca d'instal·lacions esportives de barri o proximitat, amb tot, s'observa que totes les escoles públiques disposen de pistes esportives.

El recinte del complex esportiu municipal en aquests moments es troba força congestionat.

Aportació àrea municipal

Respecte de les necessitats previstes al MIEM, la prioritat de l'àrea¹¹, atesa la seva saturació, que ha comportat la desaparició de determinats esports de sala, és la construcció d'un nou pavelló PAV2 o PAV 3, així com una segona piscina coberta.

És previst en un futur immediat la instal·lació de dues pistes addicionals de tennis i 5 de pàdel, sobre l'edifici d'aparcament construït al complex esportiu municipal. Pel que fa al rocòdrom, està desmuntat a l'espera d'ubicar-lo en un futur pavelló.

El tir amb arc es projectada la seva ubicació a la part nord de l'estadi de Vilatenim.

Atesa la voluntat política de qualificar nous terrenys amb caràcter esportiu, a l'est i al nord de l'estadi, per a instal·lar-hi dos camps de futbol d'entrenament i un camp de futbol 7, això permetria l'alliberament probable de l'antic camp de futbol de Vilatenim, per a destinar-lo a altres usos.

A la zona del complex esportiu municipal es demana un local social per a la relació entre pares i mares, usuaris i monitors esportius.

El circuit de motocròs no depèn de l'àrea d'esports.

S'observa que hi ha aprovat un programa de patis oberts, per a la utilització de les pistes esportives de les escoles i instituts públics, durant els períodes en que l'activitat escolar cessa. En tot cas, la manca de pressupost municipal, de moment fa inviable la seva aplicabilitat.

En conclusió, podem dir:

- Excessiva concentració d'instal·lacions en el nord de la ciutat
- Caldria completar el conjunt d'equipaments esportius, amb les següents instal·lacions, pendents de materialitzar-se:
 - ✓ Piscina coberta PCO-3
 - ✓ Piscina a l'aire lliure
 - ✓ Sales polivalent
 - ✓ Sala de fitness
 - ✓ Pavelló d'esports PAV-3
 - ✓ Sala esportiva SAL-3

¹¹ Tècnics de l'Àrea: Quim Ferrer, Regidor d'Esports, Txema Ortega, coordinador d'horaris i ocupació instal·lacions esportives i Màrius Vergés, coordinador d'activitats i responsable de piscina

- ✓ Pavelló d'esports PAV-2
- ✓ Instal·lació de tir amb arc

E6F - EQUIPAMENTS FUNERARIS

Situació actual

Cap dels equipaments en servei de tipus funerari estan qualificats com a tals. Els tanatoris existents se situen i qualifiquen com a zona industrial, mentre que els cementiris de Figueres i Vilatenim estan qualificats com a sistema de serveis urbans en sòl urbà (4a).

Hi ha **44.557,37** m²sòl, considerats idonis, destinats a serveis funeraris en servei, que equivalen a una ràtio de **0,98** m²sòl/hbta.

La recent modificació puntual del PGOU de l'àrea de Figueres número 23 per a l'ampliació de les reserves d'equipaments socials, ha definit una nova reserva de sòl qualificada amb clau 4a, sistema de serveis urbans, com a reserva de sòl per a l'ampliació del cementiri municipal amb una superfície de 16.096 m² de sòl, equivalent a un potencial creixement del 40% del recinte existent. Aquesta incorporació fa que la ràtio futura, en cas que no s'incrementi el sòl per aquest tipus, es situï en **1,17** m²sòl/hbta.

Tots els equipaments funeraris s'ubiquen a l'est de la ciutat.

Estàndards de referència

La mitjana de defuncions dels darrers 20 anys a Figueres és de 274 defuncions/any. Segons l'informe de treball de la memòria social, en l'escenari moderat, la taxa de mortalitat 2013-2026, serà de 7,27 per mil (similar a l'actual). D'acord amb el reglament de policia sanitària mortuòria, s'hauria de disposar de 2.740 unitats (equivalents a les necessitats per als propers 10 anys) i del sòl necessari per les necessitats previstes per als propers 20 anys. Amb la reserva prevista es cobreix aquesta necessitat.

Conclusió

Els quatre equipaments d'aquest tipus donen un servei necessari i de qualitat i tant la seva situació geogràfica com les seves dimensions actuals i previstes són suficients per cobrir les necessitats de la població.

E9S - EQUIPAMENTS SEGURETAT I DEFENSA

Situació actual

Els equipaments existents, en sòl qualificat d'equipament, considerats com a idoni, a banda del nou centre penitenciari de Puig de Les Basses, són: la comissaria dels mossos d'esquadra, la guàrdia urbana i l'actual parc de bombers.

En conjunt, suposen **9.988,81** m² sòl destinats a equipaments en seguretat i defensa en servei (100% públics), que equivalen a una ràtio de **0,22** m² sòl/hbta. Aquests equipaments ocupen un sostre de **3.741,00** m²st, que equivalen a una ràtio de **0,08** m²st/hbta.

La superfície de sòl no qualificada idònia ocupada per equipaments d'aquest tipus en servei, fan pujar la ràtio fins a **0,24** m²sòl/hbta. El 2026, mantenint els mateixos equipaments, la relació baixa fins al **0,21**.

Llevat de la comissaria de la policia nacional i la caserna de la guàrdia civil, la resta se situen fora de la zona centre, en el perímetre del sòl urbanitzat.

No existeix cap dèficit respecte els equipaments de seguretat ciutadana excepte la voluntat de traslladar les instal·lacions de bombers a un nou emplaçament.

El trasllat ja efectuat de l'ús penitenciari al nou centre Puig de les Basses, i la hipotètica reubicació dels usos actuals de la Caserna de la Guàrdia Civil, permetria disposar de dos equipaments que per les seves característiques i posició podrien esdevenir nous espais estratègics pel que fa als serveis a la ciutadania.

La comissaria de la policia nacional també es recomanable traslladar-la.

També es planteja la conveniència de traslladar l'actual parc de bombers a una ubicació amb millor accessibilitat.

ALTRES

Situació actual

A banda del sòl ocupat pels tipus d'usos estudiats, hi ha **11.503,90** m² sòl, qualificats com a equipament comunitari, ocupats actualment per activitats relacionades amb serveis urbans: la deixalleria i l'empresa concessionària d'enllumenat i neteja viària.

Localització relativa

Tots aquests sòls se situen agrupats a l'extrem sud del parc d'Europa a la zona industrial est.

Valoració

Aquests serveis són idonis i el sòl on s'ubiquen és apte per la seva funció que està més lligada al concepte de Serveis Tècnics i Mediambientals que al d'Equipament.

3.5. El sistema de serveis tècnics

El Pla General defineix aquest sistema, dit de serveis urbans, com el sòl destinat a elements de servei necessaris per al funcionament del conjunt urbà, encara que, com a espais, no són utilitzats directament per la població. Comprèn instal·lacions com ara transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores, i també les àrees destinades a cementiris, parcs de vehicles de servei públic, serveis de seguretat i similars, serveis d'instal·lacions de telecomunicacions i instal·lacions de producció d'energia a partir de fonts renovables.

És important doncs, conèixer la quantitat, qualitat i localització d'aquest sòl destinat a serveis tècnic, i quins serveis urbans s'han considerat i consolidat en cada sòl. També conèixer les necessitats futures i per tant diagnosticar els serveis existents respecte d'aquestes necessitats, mancances o ampliacions, nous serveis o altres consideracions al respecte.

La clau urbanística utilitzada per a definir aquest sistema és el 4, acompanyat de les lletres a, b, c o d segons quin sigui el règim de sòl a què pertany.

Sòl qualificat i usat com a Serveis urbans

Clau	Carrer	Sector	Superfície	Destí
4a	Ronda del Camp (Vilatenim)	Vilatenim	74,55 m ²	
4a	Montserrat Vayreda	Rec Susanna	11,68 m ²	ET
4a	Marià Torres	Rec Susanna	13,94 m ²	ET
4a	Marià Torres	Rec Susanna	35,68 m ²	ET
4a	C/Ponent	Rec Susanna	23,96 m ²	ET
4a	C/València	Rec Susanna	13,98 m ²	ET
4a	C/València	Fages de Climent B	59,73 m ²	ET
4a	C/Bruguera	Zona Industrial Sud	25,63 m ²	ET
4a	C/Bruguera	Zona Industrial Sud	6,56 m ²	ET
4a	C/Sant Pau de la Calçada	Zona Industrial Sud	16,06 m ²	ET
4a		Zona Industrial Sud	18,21 m ²	ET
4a	Pujada del Castell		11.375,69 m ²	ETAP
4a		Americans	12,06 m ²	
4a/1a		Americans	38,84 m ²	
3a/4a	Urb.Marca Ham	Marca de l'Ham	1.848,31 m ²	
3a/4a	Carrer B Pol. Vilatenim	Sector camí de Vilatenim	736,02 m ²	
3a/4a	Carrer Closa Rasa	Sector camí de Vilatenim	987,64 m ²	
3a/4a		Sector camí de Vilatenim	2.530,37 m ²	
4c	c/Navata		13.035,47 m ²	Central Hidroelèctrica
4d		SNU	73.928,07 m ²	Previsió EDAR
SG	Passeig central	Nord-Zona Industrial Est	9.772,72 m ²	Escorxador
SG	Ronda Est	Nord-Zona Industrial Est	2.744,14 m ²	
Total			117.309,31 m ²	
Compartit amb altres claus			6.141,18 m ²	

Sòl qualificat com a serveis urbans però ocupat per altres usos

Clau	Carrer	Sector	Superfície	Utilització actual
4a	Crta. Roses		10.144,50 m ²	Parc de Bombers

4a	C/Far d'Empordà	Parc de les Confessions	16.114,01 m ²	Ampliació cementiri
4a	Passeig del Cementiri		37.196,78 m ²	Cementiri
4d	c/urb. Els Xiprers	Vilatenim	1.263,05 m ²	Cementiri

Total			64.718,34 m ²	
-------	--	--	--------------------------	--

Total sòl qualificat com a serveis urbans			182.027,65 m ²	
---	--	--	---------------------------	--

Sòl no qualificat però ocupat per Serveis urbans

Clau	Carrer	Sector	Superfície	Utilització actual
722/6a	Passeig central	Nord-Zona Industrial Est	8.307,40 m ²	EDAR
6a	Plaça Europa	Sud-Zona Industrial Est	4.841,00 m ²	Deixalleria
6a	Plaça Europa	Sud-Zona Industrial Est	2.554,00 m ²	Deixalleria municipal
6a	Plaça Europa	Sud-Zona Industrial Est	4.108,90 m ²	Fisera Ecoserveis

Total			19.811,30 m ²	
-------	--	--	--------------------------	--

Total sòl utilitzat com a serveis urbans			137.120,61 m ²	
--	--	--	---------------------------	--

El sòl total destinat a sistema de serveis urbans (4/SG) és de 182.027,65 m², dels quals 6.141,18 m² estan compartits amb el sistema de protecció i servitud (3) o bé sistema viari (1).

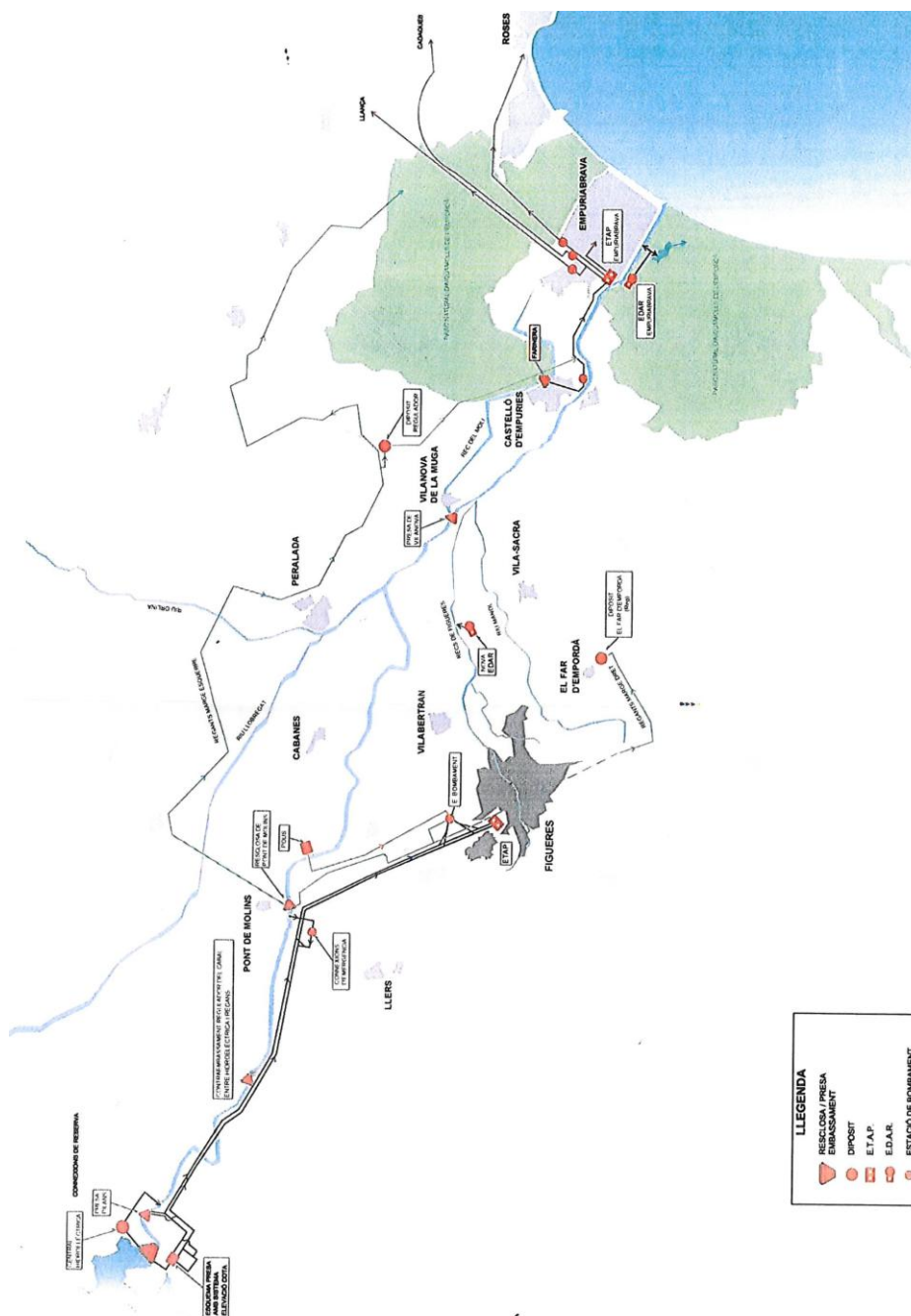
D'aquest sòls qualificats amb la clau 4a, alguns estan ocupats per altres usos diferents. És el cas del cementiri de Figueres, la seva ampliació futura i el cementiri de Vilatenim, que ocupen un total de 54.573,84 m². D'acord amb els criteris de sistematització dels *codis d'identificació en el planejament urbanístic no vinculants*, publicats per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya i que el POUM pren com a referència, els cementiris es qualificaran dins el sistema d'equipaments funeraris (6F). El mateix succeeix amb el sòl destinat a ser ocupat pel futur parc de Bombers, de 10.144,50 m², en que els *codis d'identificació* el proposen com a sistema d'equipaments de "seguretat i defensa" E9.

D'altra banda, hi ha sòls no adscrits en aquest sistema que actualment es destinen a una funció pròpia dels serveis tècnics, com l'actual EDAR al nord de la zona industrial est o la deixalleria i les oficines de l'empresa Fisera-Ecoserveis, dedicats a la gestió del subministrament elèctric públic, situats a l'extrem sud de la Plaça Europa. Aquests sòls ocupen una superfície de 19.811,30 m².

Així descomptant el sòl destinat a completar el sistema d'equipaments, resta com a sòl realment utilitzat per a serveis tècnics 137.120,61 m².

Un punt i a part en aquest sistema, és l'EDAR. L'actual depuradora, situada a la zona industrial est, ocupa un sòl qualificat com a industrial en part i d'equipaments la resta, amb una superfície de 8.307,40 m². Segons la fitxa emesa per l'ACA, l'EDAR té un cabal de disseny de 22.128 m³/dia que representa una població equivalent de disseny de 110.640 habitants. Tot i la seva suficient capacitat, aquesta instal·lació presenta certs inconvenients respecte del seu emplaçament en una zona susceptible de transformació urbanística i requereix de substancials millores per arribar als llindars de depuració legalment exigits, ja que té problemes operacionals degut a l'envelliment del seu disseny i del seu sistema de gestió, així com importants punts febles en quan al procés de depuració (sedimentació, escumes filamentosos, bulking filamentós, desnitrificació descontrolada...). Degut això, l'ajuntament va tramitar una modificació de planejament (AD 25 de maig de 2011), per al seu trasllat, reservant una bossa en sòl no urbanitzable de 73.928,07 m².

Completen el paquet de serveis d'importància tant qualitativa com quantitativa, l'actual central hidroelèctrica, situada prop de "Els Olivars" i l'ETAP, en la Pujada del Castell.



Esquema cicle de l'aigua
Font: FISERSA

4. ELS TEIXITS URBANS. CARACTERÍSTIQUES I POTENCIAL

4.1. Formes d'ocupació i tipologies edificatòries

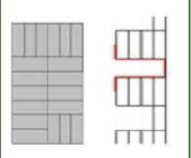
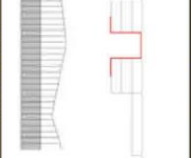
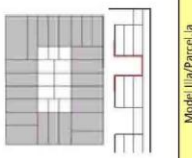
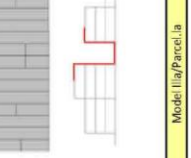
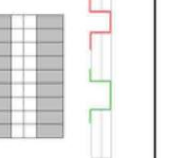
La ciutat existent s'ha anat construint en el temps de diverses maneres, ja sigui en forma de recinte, d'eixample o, més recentment, de polígon.

En el teixit construït de les zones urbanes de Figueres s'hi poden distingir dos grans grups de formes d'ocupació del sòl, en funció de la parcel·lació, el tipus edificatori i l'ús, amb les seves tipologies i variants:

- ✓ Els "tipus 1 Nucli Antic" i "tipus 2 Creixement suburbà", concentrats en teixit urbà central, basen la seva forma d'ocupació del sòl a partir de la seqüència d'obertura de carrer, parcel·lació i edificació amb cases de cos seguint un creixement lineal generat per la traça dels camins històrics formant els ravals. Aquesta ocupació es completa, mitjançant el mateix procediment amb la materialització de carrers perpendiculars, la parcel·lació en relació als quals permet l'ocupació dels espais intersticials formant els primers eixamples sobre malles irregulars. El que diferencia les diverses tipologies incloses en aquests tipus (illes compactes, cases de cos, d'extensió, parcel·la passant, parcel·la doble o eixample) és la forma i dimensió de les parcel·les i els tipus edificats.
- ✓ Els "tipus 3 Volumetries singulars" i "tipus 4 Baixa densitat", situats bàsicament al nord, oest i a l'est de la zona central, es generen a partir d'una estructura predissenyada (mitjançant planejament derivat o general) que conforma els carrers i les illes que es parcel·len. Les edificacions es materialitzen més tard. Les parcel·les acostumen a ser més proporcionades, més amples i menys profundes, que les dels tipus 1 i 2 quan no es tracta d'una illa sencera com a unitat de projecte.

Les característiques de cada tipologia s'indiquen en els quadres adjunts a continuació.



TIPOLOGIES / FORMES D'OCCUPACIÓ					
BLOC A: SEQUÈNCIA OBERTURA DE CARRER, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ	1. NUCLI ANTIC	Descripció	Formació	Parcel·lari	Relació Edifici/Carrer
		Tipologia formada per il·les situades en una malla prefabricada, amb pocs espais interiors, normalment ocupats per l'edificació recolzada sobre el carrer principal. Acostumen a ésser il·les de petit tamany amb parcel·les estretes (entre 4 i 6 metres) poc profundes (de 17 a 25 metres). Es divideix primer els fronts dels carrers principals (Jonquera, Grona, Pereiaida) i es completa amb la resta. La major part dels edificis són de caràcter residencial plurifamiliar alineats al vial.	Aquesta tipologia es troba tant en el Nucli Antic medieval (quadrant MO del centre històric) com en l'àmbit de la seva primera expansió consolidada al SXVII en què, agafant com a directius els camins històrics, formats en creu a partir de la Plaça d'Ajuntament, es planteja el creixement en malla.		
		2. CREIXEMENT SUBURBA	Formació	Parcel·lari	Relació Edifici/Carrer
		Forma d'ocupació de l'espai urbà a través de la creació d'illes llargues i irregulars amb parcel·les estretes (entre 4 i 6 metres) i llargues (algunes poden arribar més enllà de 50 metres), amb edificació amb cases de cos alineades al carrer. Patí o jardí posterior.	Creixement residencial recolzat en els antics camins que passen pel centre històric (Grona, la Jonquera, Pereiaida i Viabertran), conformant una espècie de dits que s'extenen pel territori. Aquesta tipologia es forma durant el desenvolupament extramurs (fins al SXVIII).		
		2.1 CASES DE COS	Descripció	Parcel·lari	Relació Edifici/Carrer
		Il·les de tamany mitjà amb espais a l'interior que poden ser ocupats per l'edificació o no, en funció del tamany de l'illa.	Es formen a partir de les ocupacions interals deixats pels creixements lliures. L'obertura de nous carrers transversals permet completar les il·les amb parcel·lacions sobre aquestes noves vies "secundàries". El teixit es consolida a finals del del SMX.		
		2.2 D'EXTENSIÓ	Descripció	Parcel·lari	Relació Edifici/Carrer
		L'illa es ocupa totalment per l'edificació. Pot ser una transformació del creixement lliure i la tendència és anar subdividint la parcel·la. Edificacions plurifamiliars o unifamiliars alineades a vial sense separar-se ocupant tota la parcel·la, formant una barra edificada	Bàsicament provinent d'un primer creixement amb cases de cos afrontant una via històrica que es completa amb edificació a la part posterior en èpoques més recents, subdividint o no, la parcel·la.		
		2.3 PARCEL·LA PASSANT	Descripció	Parcel·lari	Relació Edifici/Carrer
		L'emplaçament de l'illa es per sota dels 40 metres. Normalment de parcel·lació estreta (de 4 a 6 metres) de fins a 35-40 metres de profunditat. Això permet que la parcel·la s'afronti en dos carrers paral·lels oposats. (Ex: C/ Sant Pau i Sant Antoni). L'illa es ocupa totalment per l'edificació. Pot ser una transformació del creixement lliure i la tendència és anar subdividint la parcel·la. Edificacions plurifamiliars o unifamiliars alineades a vial sense separar-se ocupant tota la parcel·la, formant una barra edificada	Sorgida del desenvolupament extramurs (fins al SXVIII) amb creixement lliure seguit dels carrers Nou i Pi i Margall (a l'est del nucli central). El teixit es completa amb el creixement intersticial dels auts generats a finals del del SMX i principi del XX (últim tram Pi i Margall)		
		2.4 DOBLE FRONT	Descripció	Parcel·lari	Relació Edifici/Carrer
		Parcel·lació estreta amb doble front, subdividida per la malla. Amb edificacions de poca alçada que afronten als carrers principals amb espais privats (jardí o cel·lida) a l'interior, formant dues barres edificades paral·leles als carrers principals. Les parcel·les acostumen a fer entre 5 i 10 metres d'amplada amb una profunditat de fins a 20 metres. Edificacions unifamiliars alineades a vial sense separar-se amb jardí interior, formant dues barres paral·leles edificades.	Amplades de carrers estreta mitjana de 6-8 metres els interiors i de 10-12 els importants. Alçada mitjana PB-3 front carrer Nou i Fossos i PB-2 als fronts principals zones més properes a centre. PB-1 zones més allunyades al barri de Diagonera. Plantes baixes destinades a activitat comercial en la part més propera al centre, fronts P Catalunya i carrer Nou, habitatges en la part més allunyada.		

4.2. Distorsions entre les tipologies i la normativa.

Per a conèixer les distorsions entre les tipologies existents i la normativa urbanística vigent que s'aplica sobre aquestes, s'ha fet un estudi previ, inclòs en les bases, dels processos de formació i característiques de les diferents tipologies, les zones i claus urbanístiques que qualifiquen el sòl edificable. També s'ha consultat el tècnic municipal, responsable de informar les llicències urbanístiques i d'activitats¹².

A partir d'aquí, salten a la vista algunes discordances evidents, que en alguns casos es poden resoldre polint la transcripció gràfica, però amb d'altres suposen clarament un canvi tipològic que, o bé s'accepta com a tal, o bé pot donar lloc a volums tipològics fora de context, situacions de dificultat constructiva o de reducció de les condicions d'habitabilitat.

Àrea central

Es considera l'àrea central com el teixit urbà comprès entre l'Avinguda Salvador Dalí, a l'oest, i la via del ferrocarril, a llevant.

En aquesta, la zona urbanística que majoritàriament regula l'ordenació de les edificacions, és la clau zonal a.1, ambigüament anomenada de "definició volumètrica", ja que inclou en la seva regulació una barreja de tipologies edificatòries residencials amb plurihabitatge, com les definides a partir de la illa tancada, l'ordenació volumètrica, o les cases agrupades sigui en filera o formant carrer.

És la zona on les divergències amb la realitat i el parcel·lari existent, són més paleses. Amb bon criteri, el pla defineix els paràmetres bàsics d'aquesta zona gràficament, així d'aquesta manera es pot adaptar a una realitat ja consolidada. Ara bé, la confusió entre el creixement suburbà amb cases de cos i la regulació d'illa tancada que proposa el pla és a la base de les discordances que hem detectat i que, sintèticament, són:

L'ordenació no té present l'estructura parcel·laria existent, la qual cosa és la causa de la major part de discordances detectades:

- Canvis no controlats en la tipologia, al no regular ni la grandària i forma de la parcel·la mínima ni la possibilitat d'agrupacions. Aquest aspecte té a veure amb les àrees que el PEPCH vol protegir i que responen als primers creixements extramurs.
- Problemes de constructivitat a les cantonades de les illes, formades per parcel·les petites i estretes que no poden donar façana al pati interior d'illa.

En aquest sentit, en l'aplicació de la normativa urbanística vigent es produeixen algunes situacions que dificulten l'execució del planejament. Bé resten parcel·les de poca superfície o amplada a l'interior de la zona, bé algunes queden retallades en formes geomètricament irresolubles i d'altres queden obligades a obrir patis interiors per poder materialitzar la ventilació de les cambres. En aquests casos només l'agrupació de les finques i la determinació d'una superfície mínima de parcel·la permetria la formació d'un conjunt edificable amb garanties.

Efectivament el tractament d'illa tancada, on s'aplica pràcticament sempre aquesta clau, de vegades es contradictori amb l'estructura de la parcel·lació i dels plans i buits d'edificis i patis del teixit preexistent, com s'ha posat de relleu. En alguns casos seria més racional reconèixer la prioritat d'uns fronts respecte dels seus perpendiculars i no forçar la continuïtat en els girs.

Una solució podria ser determinar gràficament sobre els plànols normatius els fronts considerats prioritaris i assenyalar les cantonades problemàtiques a fi efecte de facilitar l'agrupació de finques.

Un altre punt a considerar respecte a la tipologia d'illa tancada resultant de l'aplicació d'aquesta regla és el tractament potencial que es podria donar als grans espais privatis que queden bloquejats a l'interior de les grans illes, en zones en que precisament manca l'espai obert públic. En altres casos, es vol forçar com a pati interior d'illa d'exemple el que és un conjunt d'eixides de cases de cos.

També hi ha dubtes sobre l'aplicació de l'obligatorietat de l'alineació a vial, en teixits no homogenis o amb restes de tipologies menys denses que en part tenen jardins frontals; quan l'alineació no és directament a espai públic sinó a no edificable privat (p.e. a.00 del poble nou); quan la zona té el segon subíndex amb % d'ocupació en teixits poc densos (p.e. Tapis a tocar l'Aigueta, Romans, etc.).

Les profunditats edificables es determinen gràficament, podent ser de 13 metres fins a 25 metres, establertes sense un patró comú relacionat bé sigui amb la dimensió de l'illa o bé amb les preexistències. Es poden trobar diferents profunditats en diferents illes que afronten a un mateix carrer o en illes de dimensions similars. Això provoca, per exemple, que en determinades illes de dimensions i característiques similars se'ls obliga a obrir patis interiors i altres no. És a dir, hi ha un tractament diferenciat i arbitrari generalitzat pel que fa a les profunditats edificables, que suposa diferències d'aprofitament a parcel·les equivalents. Seria positiu concretar al màxim aquesta profunditat edificable.

Pel que fa a l'alçada edificatòria, és un problema a resoldre l'existència i convivència d'edificis construïts a l'empara de la mateixa clau però amb alçades mètricament diferents (dels anys vuitanta i del segle XXI, amb les del PGOU del 1983 i anteriors). Per exemple, la major part dels fronts nord i sud de la Plaça Catalunya estan per sota l'alçada prevista. El mateix succeeix en carrers principals com el carrer Nou en que la majoria de construccions tenen fins i tot dues plantes remuntables. La relació alçada/carrer és susceptible de revisió. També s'observa el cas contrari. A l'avinguda Salvador Dalí es combinen alçades excessives (volums disconformes), fruit de

¹² Joan Falgueras, arquitecte cap de Serveis Arquitectura i Espai Públic.

l'aplicació del pla del 61, amb edificis de menys alçada que, provoquen una "skyline" amb molts contrastos que incrementen l'efecte barrera de l'Avinguda.

El nou pla ha d'adaptar les alçades edificatòries a la realitat existent i al creixement previst per a cada zona, baixant, si s'escau, el nombre de plantes establertes en l'actual pla, a fi efecte de descongestionar l'eixample sud. També s'ha de resoldre la regulació de tots els volums disconformes resultants.

En alguns dels fronts històrics reconeguts com a conjunts catalogats el nombre de plantes que fixa la fitxa del catàleg és una planta inferior al nominal del PGOU, així el POUM, per a resoldre aquesta possible contradicció, ha de ratificar les alçades dels elements catalogats.

Un problema específic de l'aplicació de l'alçada reguladora ha estat la materialització, en cas de grans finques, d'algunes façanes excessivament cegues en la part del sotacoberta, la qual cosa es va resoldre posteriorment amb la inclusió a la normativa el següent paràgraf:

"La coberta només podrà arribar al pla de façana, quan la distància entre el pla superior de l'últim forjat i la intersecció de la coberta amb el pla de façana no superi el 0,50 m. En cas contrari, l'edificació per sobre l'última planta haurà de separar-se, com a mínim, 3 metres del pla de façana."

Aquesta regulació en illes tancades porta a contradiccions amb les permanències de tipologies diverses, bàsicament de cases amb jardí, que caracteritzen el paisatge d'algun carrer. Per exemple, al carrer Pere III a l'eixample migdia hi ha illes on només estan consolidats tres dels quatre fronts, restant el quart ocupat per alguna edificació aïllada amb espais privatis al seu entorn que fan que l'illa "respiri" i es relacioni amb el carrer. Al barri de Llagostera la tipologia d'illa amb doble barra edificada i pati interior "parcel·la amb doble front" xoca amb la planejada com a illa tancada.

Ambits perifèrics amb plurihabitatge

Les zones més allunyades del centre, situades als vèrtexs d'aquest, com pot ser l'extrem nord de l'avinguda Salvador Dalí i la urbanització dels "Americans", una part dels barris d'Horta Capallera o de Cendrassos, i la Ronda Barcelona, al sud de la població, com també, amb algunes variants, als àmbits de creixement i expansió urbanística de la ciutat, Hotel Ronda, Fages de Climent, Rec Susanna, els Olivars, Marca de l'Ham o Camí de Vilatenim, presenten tipologies edificatòries basades en els blocs aïllats o conjunts de blocs amb plurihabitatge, amb l'espai lliure privat que sovint l'allunya del carrer, ordenades d'acord amb les claus vigents a.2 "Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la" i a.4 "Zones de lliure ordenació de l'edificació".

La problemàtica d'aquesta ordenació volumètrica en illa oberta o de volumetria específica, es pot identificar en diverses àrees de la ciutat construïdes abans del pla del 83, amb els espais lliures entre edificis aïllats. Aquest no tenen pas característiques de jardí privat comunitari en recinte de parcel·la sinó de vialitat de facto amb diferents graus i qualitats d'urbanització (blocs habitatges del parc entre Avinyonet, Dr. Ferran i Cresques Elies, blocs de la comunitat gitana al Carrer Ochoa, blocs habitatges entre les avingudes Perpinyà i Salvador Dalí, blocs carrer Nou i Pous i Pagès, ...). En aquests casos es mantenen latents els conflictes sobre responsabilitat del manteniment i de la gestió dels usos i fins i tot sobre la titularitat efectiva (en algun cas registrament resta de finca matriu).

El POUM haurà de reconèixer aquests espais com a sòl lliure privat no edificable en forma de vials privats, o bé, en alguns casos estratègics com a viari públic, la qual cosa implicarà la redacció de convenis de cessió gratuïta amb els propietaris.

Pel que fa a la distància de les edificacions als límits de la parcel·la, la normativa indica que ha de ser, com a mínim, la indicada numèricament i la que resulti de considerar la meitat de l'alçària de cada cos de l'edificació. En casos en que la parcel·lació no és coherent o sent prèvia no ha estat projectada per al tipus d'ordenació apareixen volumetries estranyes. En aquestes parcel·les, si es manté la qualificació, la distància haurà de ser grafiada sobre plànol.

Zones amb unihabitatges

Complementàries al plurihabitatge, en el teixit urbanitzat de la ciutat hi ha localitzats àmbits de baixa intensitat formalitzats amb habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, envoltats d'espai privat, o en filera en grups de promocions o entre mitgeres formant carrer o barri. Aquestes tipologies s'han ordenat d'acord amb les determinacions de les claus urbanístiques a.12 "definició volumètrica amb una alçada de PB+1", a.21 "edificació aïllada de PB+1 en parcel·la, dominància plurifamiliar" o a.32 "edificació aïllada de PB+1 en parcel·la, dominància unifamiliar".

Els àmbits amb edificació aïllada es concentren a l'alçada de l'avinguda Salvador Dalí amb Pere III, a l'entorn de la Catequística i les cases del Parc, amb algun reducte a Salvador Dalí centre i Olivar Gran. Les agrupacions es situen majoritàriament a la perifèria del teixit urbanitzat: extrem nord de la zona dels "Americans" i del carrer de La Jonquera, les Forques, Poble Nou o Culubret. Les zones edificables dels nuclis rurals de Vilatenim i Palol, també es qualifiquen com a zona de cases agrupades.

El principal maldecap és la regulació del conjunt de petits elements auxiliars de l'ús de l'espai lliure que convé regular realment (piscines, casetes de màquines i eines, barbacoes, compostadors, porxos, pèrgoles, etc...) més enllà de prohibicions genèriques inefectives.

Zones d'activitats econòmiques

El vigent PGOU diferencia les zones d'ordenació, principalment de caràcter industrial i magatzem, qualificades amb la clau a.7, de les que poden tenir un ús més terciari o comercial, a.9. Només en virtut de la MPGOU de l'àrea d'equipaments supramunicipals de Vilatenim, s'incorpora l'ús comercial a la clau a.7 (a.73VS).

Es localitzen tres àmbits amb sòl industrial, l'àrea est, al sud de l'avinguda Vilallonga, àrea industrial sud i àrea industrial nord. També una petita part del teixiu urbà a l'entrada sud de la població. Les zones hoteleres o comercials, molt puntuals, es troben barrejades en el teixit industrial.

Les qüestions més crítiques d'aquesta zona deriven d'una banda de la suma de diverses activitats en un mateix immoble o conjunt d'immobles en la parcel·la única, i de la complexa tramitació resultant dels expedients d'activitat global i dels expedients d'activitats individualitzades. S'ha de regular el nombre màxim d'activitats.

La qüestió dels habituals tòtems de senyalització no està contemplada expressament perquè és més un auxiliar del comerç o del recreatiu (també ho seria del religiós si arribessin campanars i minarets) que no pas pròpiament una exigència del procés industrial. S'ha d'incloure en la nova normativa l'autorització per a materialitzar aquests elements al conjunt (xemeneies, ponts-grua, conduccions, sitges...) que per exigències del procés industrial, s'obligui a sobrepassar l'alçària màxima assenyalada.

4.3. La ciutat construïda. Potencial i problemàtica, especialment a les àrees centrals

Com hem vist als apartats anteriors, tant els estudis previs de referència com els plans supramunicipals consideren el futur creixement de Figueres basant-se en els sectors de sòl urbanitzable pendents de desenvolupament. Per tant, entenent la ciutat construïda com una foto fixa que no té incidència en el creixement i la transformació.

El nostre plantejament és el contrari, entenem la ciutat construïda com un element viu, que es transforma dia a dia, i que constitueix ara per ara el capital fix amb el que comptem, amb les seves potencialitats, les seves mancances i les seves oportunitats.

En conseqüència, a més a més d'entendre la forma i els episodis bàsics del creixement de Figueres, es tracta aquí d'estudiar la seva situació actual a partir d'entendre i analitzar els següents aspectes:

- ✓ ***L'estat de consolidació dels teixits urbans i en relació a allò que permet el planejament vigent. Conèixer el potencial latent***
- ✓ ***Els àmbits d'actuació previstos pel planejament encara no desenvolupats i el seu potencial***
- ✓ ***La relació d'aquests potencials amb els sistemes bàsics que donen suport a la població i proporcionen qualitat urbana: el viari i els espais lliures***
- ✓ ***Finalment, i a la vista del resultat d'aquestes anàlisis, l'apunt d'algunes línies d'actuació/ordenació adreçades a resoldre els problemes detectats***

Es tracta d'una línia de treball, que cal comprovar, i que es pot resumir així: La ciutat construïda presenta encara un potencial edificable important que es pot realitzar sense millorar la seva estructura urbana; si això succeeix, l'estructura existent es veurà encara més sobrecarregada que en l'actualitat i, per tant, caldrà trobar mecanismes per equilibrar la relació població-estructura a la ciutat interior, tant a nivell d'ordenança d'edificació com d'actuacions de millora.

4.3.1. El potencial possible de la ciutat com a punt de partida

Tot i que el planejament urbanístic vigent aplicable al municipi de Figueres ha complert els trenta anys de vigència, la ciutat, en el seu procés de consolidació, creixement i extensió no ha esgotat, ni de bon tros, tot el seu potencial edificatori normativitzat. En el sòl urbà consolidat queden alguns solars buits, d'altres amb construccions obsoletes o disconformes amb l'actual pla i molts amb l'edificació per sota de l'alçada reguladora.

A més, molts dels àmbits d'actuació delimitats el 1983, sotmesos o no a planejament derivat previ, encara no s'han desenvolupat o no s'ha iniciat la tramitació per raons diverses. Aquestes circumstàncies propicien l'existència de determinats buits, zones en transformació, edificacions infraedificades i altres desocupades que han de completar l'interior del teixit urbà, de les quals hem de considerar el sostre latent i preveure'n àrees d'oportunitat susceptibles de generar espais públics.

4.3.2. Divisió de la ciutat en Àrees d'estudi

Per a determinar aquest suposat sostre pendent, s'ha realitzat un treball de camp extensiu a tota l'àrea central de la ciutat. Des del barri de Cendrassos al nord, fins al Rally Sud a migdia, i des de Turó Baix a ponent, fins el barri de l'antiga Plaça de Braus a l'est, s'han pentinat totes les parcel·les per a conèixer l'estat de les edificacions, la consolidació de les mateixes i les possibles divergències que hi pugui haver respecte de l'actual pla i detectar les possibles oportunitats de reforma per a l'obtenció de sòl públic. Per a concretar i objectivar aquest recull de dades s'ha distribuït la ciutat construïda amb usos principals residencials, en Àrees d'Estudi.

Aquestes àrees s'han delimitat de manera coherent i homogènia en funció de la seva evolució urbana, les tipologies similars, relacionant les parts ocupades i la seva població amb alguns espais públics estratègics. S'ha pres com a centre de referència, el Nucli Antic que ocupa la primera Àrea d'Estudi, a partir de la qual, com si es tractés d'isòcrones, s'han anat delimitant en sentit anti horari, la resta d'àrees.

- ✓ **Cada àrea d'estudi es relaciona amb algun espai lliure estratègic**
- ✓ **Dins les AE es considera tant el teixit construït i espais públics existents com el sòl no consolidat amb les seves previsions**
- ✓ **Els sectors urbanitzats de la Marca de l'Ham, Fages de Climent A i B, Rec Susanna, Camí de Vilatenim i Costa Brava, estan considerats en l'AAEP.**



Mitjançant el sistema informàtic de gestió territorial SIG-CAD PLANETARI s'han creuat les dades necessàries per poder obtenir els resultats esperats.

Les àrees delimitades són les indicades al plànol adjunt.

Alhora aquestes AE s'han dividit en dos blocs d'estudi: l'agrupació d'àrees d'estudi centrals (AAEC) i l'agrupació d'àrees d'estudi perifèriques (AAEP).

L'AAEC, és la definida a partir dels límits marcats per l'Avinguda Salvador Dalí - Ronda Barcelona a l'oest i al sud, el sistema ferroviari a llevant i el carrer Rec Arnau i carrer Tapis al nord. Aquesta àrea inclou la totalitat de l'agrupació d'àrees d'estudi centrals (AAEC): AE01, AE02, AE03, AE04, AE06 i AE10b.

Les àrees a l'entorn d'aquest sistema central s'ha anomenat agrupació d'àrees d'estudi perifèriques (AAEP).

AAEC	AE01 - NUCLI ANTIC, AE02a - RAVAL SUD, AE02b - RAVAL EST, AE02c - RAVAL NORD, AE03 - EIXAMPLE MIGDIA, AE04 - EIXAMPLE LLEVANT, AE06 - TAPIS-CENDRASSOS, AE10b-DALÍ CENTRE
AAEP	AE05 - PLAÇA DE BRAUS, AE07 - HORTA CAPALLERA, AE08 - PLAÇA JAUME I, AE09 - MARCA DE L'HAM, AE10a - DALÍ NORD, AE10c-DALÍ SUD, AE11 - AMERICANS, AE12 - SANT JOAN, AE13 - GALLIGANS, AE14 - POBLE NOU, AE15 - FAGES CLIMENT, AE16 - ELS OLIVARS, AE17- VILATENIM, AE18 - PALOL.

4.3.3. Criteris i hipòtesis de càlcul considerades

Com a punt de partida per a calcular el potencial s'han establert els següents criteris:

- ✓ *En el cas de finques incloses en el Pla Especial del Centre Històric o del Catàleg d'Edificis, s'han considerat com a "remuntables" aquells edificis que el pla qualifica en la categoria d'intervenció edificatòria de "substitució" o "substitució tipològica".*
- ✓ *La superfície mitjana considerada pels habitatges de nova creació és de 100 m²st. Entenem com a habitatges de nova creació els edificis desocupats susceptibles de ser rehabilitats i nous habitatges derivats de remunes o de nova planta.*
- ✓ *Per a calcular el nombre d'habitatges existents, s'ha relacionat el sostre residencial existent amb la ràtio de 92 m²st / viv. (d'acord amb l'analitzat en el PLH).*
- ✓ *Per a calcular la població potencial, s'ha considerat la ràtio prevista pel PLH en l'escenari baix per l'any 2015 de 2,43 hab/viv.*
- ✓ *El nombre d'habitatges de cada àrea d'estudi s'ha obtingut relacionant cada àrea amb els districtes censals més pròxims, aplicant les ràtios que IDESCAT considera per a cada districte.*

Atenent alguns paràmetres variables com la inclusió de les plantes baixes, el nombre màxim de plantes "remuntables" i la possibilitat de rebaixar tota una planta les previsions del pla actual, es generen les següents hipòtesis de resultats, tenint present la diversitat d'opcions i d'agents que intervenen:

- ✓ **Hipòtesi A**
Es consideren en l'estudi les plantes baixes com a potencial d'habitatge i només les remunes de més d'una planta.
- ✓ **Hipòtesi B**
No s'han considerat en el còmput les plantes baixes, atès que la majoria es destinen a usos diferents del residencial (comercial, garatge, magatzem...) i s'atenen només les remunes de més d'una planta.
- ✓ **Hipòtesi C**
No s'han considerat les plantes baixes i només s'han atès les remunes de més de dues plantes.
- ✓ **Hipòtesi D**
No s'han considerat les plantes baixes, es consideren totes les remunes però es rebaixa una planta la previsió del pla.
- ✓ **Hipòtesi E**
No s'han considerat les plantes baixes, les remunes de més d'una planta i es rebaixa una planta la previsió del pla.

Els resultats numèrics detallats de totes aquestes hipòtesis s'incorporen a l'annex d'aquest apartat.

Com es pot veure en els quadres de les diferents hipòtesis, el nombre d'habitatges potencial a les àrees d'estudi presenta una forquilla entre 10.626 habitatges (hipòtesi A) i 7.880 habitatges (hipòtesi E), essent aquesta variació molt més evident a les àrees centrals (entre 5.411 i 2.966) degut a que és en aquestes àrees on la remunta i les substitucions tenen preponderància enfront dels solars buits o àmbits pendents d'edificar.

En conjunt, i aplicant la ràtio de 2,43 persones/habitatge, la forquilla de nova població que encara és capaç d'absorbir la ciutat construïda està entre 25.820 i 19.147 habitants.

Si considerem la hipòtesi intermèdia, la C, com la més plausible, el potencial resulta ser de 3.749 habitatges a les àrees centrals i 4.993 a les àrees perifèriques, i l'increment de població, de 21.243 habitants.

Cal dir que no hem considerat aquí ni el grau de desocupació ni de inedificació que es produeix a totes les trames urbanes.

A partir d'aquí, com sigui que aquestes àrees ja disposen de sistema viari i d'espais lliures, s'ha calculat la relació que resultaria entres aquests sistemes i la població potencial, per tal de copsar el grau de qualitat urbana que, de consolidar-se el potencial actual, assoliria la població. Aquí hem de diferenciar el resultat a les àrees centrals i a les perifèriques, ja que el futur tractament també així ho ha de fer.

		Espai lliure/habitant	Viari/habitant
Hipòtesi A	Àrees Centrals	2,47 m ² /hab	8,55 m ² /hab
	Àrees perifèriques	5,95 m ² /hab	16,08 m ² /hab
Hipòtesi C	Àrees Centrals	2,79 m ² /hab	9,68 m ² /hab
	Àrees perifèriques	6,04 m ² /hab	16,32 m ² /hab

Hipòtesi E	Àrees Centrals	2,98 m²/hab	10,32 m²/hab
	Àrees perifèriques	6,07 m²/hab	16,41 m²/hab

Al capítol de conclusions de les bases¹³ fem una reflexió sobre aquests resultats i les seves conseqüències, tenint present que suposen dades importants a considerar a dos nivells:

- ✓ **La millora que el POUM ha de suposar en els estàndards indicats, ja sigui rebaixant densitats o preveient àmbits d'actuació d'esponjament.**
- ✓ **La necessitat o no de desenvolupar el sòl urbanitzable pendent, tot i considerant que actualment d'aquest sòl depèn l'acabament de l'estructura viària bàsica de la ciutat, així com altres sistemes.**

A la vista dels resultats globals, podem fer també algunes reflexions deduïdes del treball de camp, que seran útils per a la futura ordenació.

Respecte les finques infraedificades i desocupades

Pel que fa a l'AAEC una de les primeres conclusions directes de l'estudi realitzat a l'àrea central en relació al seu potencial derivat de l'execució del planejament és la de que en les zones més properes al centre històric el potencial és degut més als habitatges desocupats que a les remunes dels edificis per assolir l'alçada màxima. A les zones més allunyades s'inverteix la proporció, havent-hi menys desocupació i més potencial per addició de plantes.

Per exemple, en l'àrea AE-01 NUCLI ANTIC, el potencial en remunes, en la hipòtesi B no arriba a l' 1% (respecte del sostre previst pel pla) i hi ha un 26,83% d'habitatges desocupats (respecte dels habitatges existents), en canvi a l'àrea AE-03 EIXAMPLE MIGDIA, el percentatge de remunes és de l'ordre del 10% i el de desocupats escassament del 2%.

		HIPOTESI A				HIPOTESI B				HIPOTESI C			
		Finques remuntables		finques desocupades		Finques remuntables		finques desocupades		Finques remuntables		finques desocupades	
		Núm. habitatges	% respecte habitatges previstos PGOU	Núm. habitatges	% respecte habitatges existents	Núm. habitatges	% respecte habitatges previstos PGOU	Núm. habitatges	% respecte habitatges existents	Núm. habitatges	% respecte habitatges previstos PGOU	Núm. habitatges	% respecte habitatges existents
AE01 - NUCLI ANTIC		48	2,09%	218	28,98%	14	0,82%	202	26,83%	0	0,00%	202	26,83%
AE02 - RAVAL	AE02-RAVAL SUD	266	8,76%	301	27,25%	91	4,00%	197	17,86%	28	1,23%	197	17,86%
	AE02-RAVAL EST	376	11,51%	147	12,84%	143	6,00%	81	7,08%	35	1,45%	81	7,08%
	AE02-RAVAL NORD	92	5,74%	181	20,10%	39	3,25%	122	13,61%	1	0,09%	122	13,61%
AE03 - EIXAMPLE MIGDIA		837	16,11%	72	3,32%	390	9,61%	39	1,78%	169	4,18%	39	1,78%
AE04 - EIXAMPLE LLEVANT		659	14,92%	68	3,52%	334	9,46%	36	1,88%	137	3,87%	36	1,88%
AE06 - TAPIS-CENDRASSOS		243	8,10%	89	6,41%	65	2,84%	53	3,82%	13	0,58%	53	3,82%
AE10b-DALÍ CENTRE		96	13,43%	75	23,97%	67	11,33%	60	19,09%	42	7,13%	60	19,09%
TOTALS		2.619	11,12%	1.150	11,87%	1.143	6,35%	790	8,15%	425	2,36%	790	8,15%

En el quadre superior es comparen els percentatges del nombre d'habitatges possibles a remuntar respecte dels habitatges previstos pel PGOU en cada àrea d'estudi i els percentatges del nombre d'habitatges situats en finques abandonades o tancades respecte dels habitatges existents (no es consideren les hipòtesis D i E ja que pressuposen una modificació en les previsions del pla vigent).

Dins l'agrupació d'àrees centrals s'han detectat un total de 141 solars pendents d'edificar.

Respecte l'estat de l'edificació

Durant el treball de camp referit a les àrees centrals i a partir de l'observació visual, s'han diferenciat les finques ocupades de les desocupades. Dins el rang de desocupades s'ha distingit entre les que només estaven "tancades" de les "abandonades". Aquesta situació té una relació directa amb el seu estat de conservació. Com a criteri es consideren les finques classificades com a "abandonades" les finques desocupades que estan en molt mal estat (2,14% de finques), necessitant d'una reforma integral o fins i tot de la seva restitució, per poder adaptar-les a les condicions mínimes d'habitabilitat. Les desocupades classificades com a finques "tancades" (8,70% de finques), presenten un estat deficient que, amb actuacions puntuals de rehabilitació es poden condicionar.

De la resta de finques, les que estan ocupades (88,70% de finques), la majoria presenten un estat adequat, bo o molt bo, amb tot una part d'elles (no determinades) presenten unes condicions d'habitabilitat precàries¹⁴. Un 0,46% de finques tenen edificacions en

¹³ Veure capítol I.4

¹⁴ Observant que el percentatge d'edificis en estat dolent o deficient recollit en el PLH és del 13,2% (uns 5,44 punts per sobre dels copsats en el treball de camp) i que el 85% té un bon estat de conservació (al voltant del 7% per sota del treball de camp), es pot concloure que efectivament una part del parc d'habitatges ocupats (aproximadament un 6%) està en un estat precari de conservació o habitabilitat.

construcció (aturades o en marxa) i un 0,04% en estat de ruïna. El 7,15% del nombre de finques "ocupades" té un estat molt bo (es corresponen a les finques amb llicències d'obra nova o gran rehabilitació des de l'any 2001).

		Finques buides		Finques Abandonades	Finques Tancades	Finques ocupades	
		Solars	Patis	Estat molt dolent	Estat dolent	En bon estat	En construcció
		Superfície (m ²)	Superfície (m ²)	Sostre (m ² st)	Sostre (m ² st)	Sostre (m ² st)	Sostre (m ² st)
AE01 - NUCLI ANTIC		530,56	0,00	7.375,00	33.103,24	120.437,17	336,91
AE02 - RAVAL	AE02-RAVAL SUD	2.987,89	294,59	3.636,71	14.481,53	151.252,24	0,00
	AE02-RAVAL EST	6.219,51	705,31	1.348,90	6.095,84	154.361,10	0,00
	AE02-RAVAL NORD	4.285,09	1.721,44	0,00	11.253,59	82.621,03	0,00
AE03 - EIXAMPLE MIGDIA		6.625,03	2.427,62	1.180,29	870,60	224.157,79	1.075,55
AE04 - EIXAMPLE LLEVANT		12.440,89	0,00	1.401,17	1.787,28	197.762,86	150,83
AE06 - TAPIS-CENDRASSOS		4.353,25	0,00	0,00	3.482,08	121.304,02	1.384,94
AE10b-DALÍ CENTRE		663,79	0,00	266,15	5.227,23	33.013,29	0,00
TOTALS		38.106,00	5.148,96	15.208,22	76.301,39	1.084.909,50	2.948,50
		0,28%	0,04%	1,29%	6,47%	91,99%	0,25%

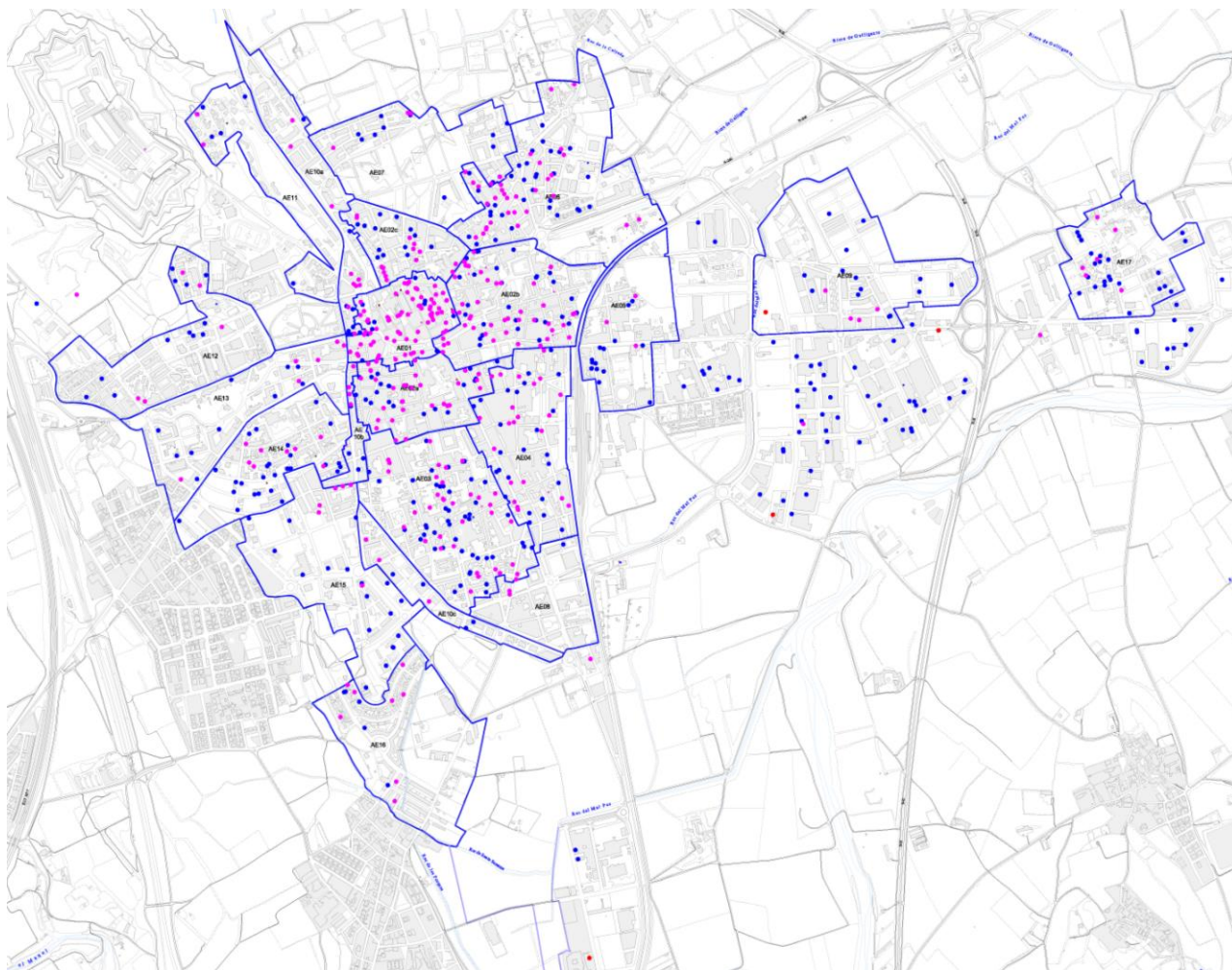
4.3.4. L'activitat constructiva als darrers anys.

L'evolució de l'activitat constructiva durant aquests darrers quinze anys, ha seguit un camí paral·lel al marcat pel ritme general a Catalunya. Del "anar fent" normal i tranquil, fins i tot sostenible, dels primers anys, es va passar a un increment frenètic en el període 2004-2007 que es manté constant, pràcticament doblant el nombre d'habitatges vinculats en les llicències atorgades respecte dels generats a l'inici del nou segle, amb una recaptació màxima de l'impost de construccions i obres superior als 5M€. Amb tot, la caiguda sobtada d'aquesta activitat a l'any 2008 ha deixat el municipi pràcticament aturat en la creació de nous habitatges, arribant a un mínim històric de només dues unitats sol·licitades en 2013 i de només 250m€ de recaptació l'any 2014.

Cal dir que el creixement del municipi en matèria d'habitatge dels darrers anys ha potenciat més la construcció d'habitatges plurifamiliars. En aquest període es comptabilitzen 254 llicències d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis plurifamiliars (75%) i 83 llicències d'obra nova d'habitatge unifamiliar (25%). Aquestes llicències s'ha situat principalment a les àrees centrals.

L'anàlisi mapificada de les llicències d'obres concedides a partir de l'any 2001, etapa prèvia del gran creixement residencial recent i estancat a partir de l'any 2008, ens permet verificar també la problemàtica de la creixent densificació de l'eixample.

La imatge següent indica els emplaçaments de les llicències d'obres majors tant d'habitatges plurifamiliars com d'habitatges unifamiliars. La imatge és eloqüent. Tot i els desenvolupaments residencials dels sectors de sòl urbanitzable, la major part de llicències es continuen concentrant en l'eixample sud de la ciutat i en els teixits residencials a l'entorn del carrer Tapis al nord.



Situació de les llicències concedides 2001-2014, segons àrees d'estudi.

BLAU obra nova / **MAGENTA** reforma / **VERMELL** enderroc

Font: Ajuntament de Figueres i elaboració pròpia

EVOLUCIÓ CONSTRUCTIVA PER ANYS

Any	Núm.Viv.	PEM (€)	ICIO	Recaptació (€)
2001	371	22.099.218,33	2,33%	514.911,79
2002	523	23.284.246,91	2,43%	565.807,20
2003	583	44.691.740,32	2,53%	1.130.701,03
2004	784	74.060.623,91	2,76%	2.044.073,22
2005	930	39.778.303,81	3,15%	1.253.016,57
2006	987	156.614.349,39	3,30%	5.168.273,53
2007	854	68.984.370,88	3,40%	2.345.468,61
2008	337	45.936.105,63	3,55%	1.630.731,75
2009	140	12.423.968,11	3,70%	459.686,82
2010	150	37.322.572,96	2,70%	1.007.709,47
2011	12	25.195.411,05	3,80%	957.425,62
2012	13	15.117.922,89	3,80%	574.481,07
2013	2	7.534.547,11	3,80%	286.312,79
2014	6	6.486.456,33	3,87%	251.025,86
Totals	5.692	579.529.837,65		18.189.625,33

EVOLUCIÓ CONSTRUCTIVA PER ÀREES D'ESTUDI

Àrea d'estudi	Núm.Viv.	%
AE01	149	2,62%
AE02a	259	4,55%
AE02b	577	10,14%
AE02c	334	5,87%
AE03	755	13,26%
AE04	616	10,82%
AE05	243	4,27%
AE06	470	8,26%
AE07	361	6,34%
AE09	311	5,46%
AE10a	136	2,39%
AE10b	90	1,58%
AE10c	151	2,65%
AE11	55	0,97%
AE12	185	3,25%
AE13	260	4,57%
AE14	120	2,11%
AE15	489	8,59%
AE16	14	0,25%
AE17	117	2,06%
Total	5.692	100,00%

De la taula "evolució constructiva per anys" es poden deduir el nombre de vivendes per a cada 1.000 habitants i any, així pel període 2001-2014 en resulten un promig de **9 viv** per a cada 1.000 hab/any.

$5.692 : 14 = 406,57 \text{ viv/any} \rightarrow 9 \text{ viv/1.000 hab/any}$

Ara bé, si considerem el tram amb menys activitat (2008-2014), aquesta relació baixa fins a les dues vivendes per a cada 1.000 hab/any.

$660 : 7 = 94,28 \text{ viv/any} \rightarrow 2,09 \text{ viv/1.000 hab/any}$

En cap cas arribem a 10, el que comporta i constata que la davallada és més important del que aparenta.

Per àrees d'estudi, les tres més actives durant aquests 15 anys ha estat l'Eixample Migdia (AE03), Eixample Llevant (AE04) i Raval Est (AE02b), és a dir la zona centre-sud, que superen en conjunt el 30% dels habitatges projectats. En les àrees de Fages de Climent (AE15) i Tapis-Cendrassos (AE06) també cal destacar el percentatge superior al 8% en cada una d'elles. Les més aturades han estat Els Olivars (AE16), Els Americans (AE11), Vilatenim (AE17), Poble Nou (AE14) i Dalí Nord (AE10a), per sota del 2%.

5. LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

5.1. L'activitat econòmica a Figueres

El concepte d'activitat econòmica és molt ampli i la seva presència a la ciutat és indissociable de la millora de condicions de vida, creixement i progrés. De la seva presència suficient i inserida al teixit urbà depèn la riquesa urbana a l'espai públic. De l'existència d'activitats productives, de serveis, etc. depèn la suficiència de llocs de treball i, per tant, el benestar de la població.

El Pla no pot crear activitats ni tancar-les. El que pot fer és regular les condicions per facilitar o no la implantació de les més adients en consonància amb el model de futur de la ciutat.

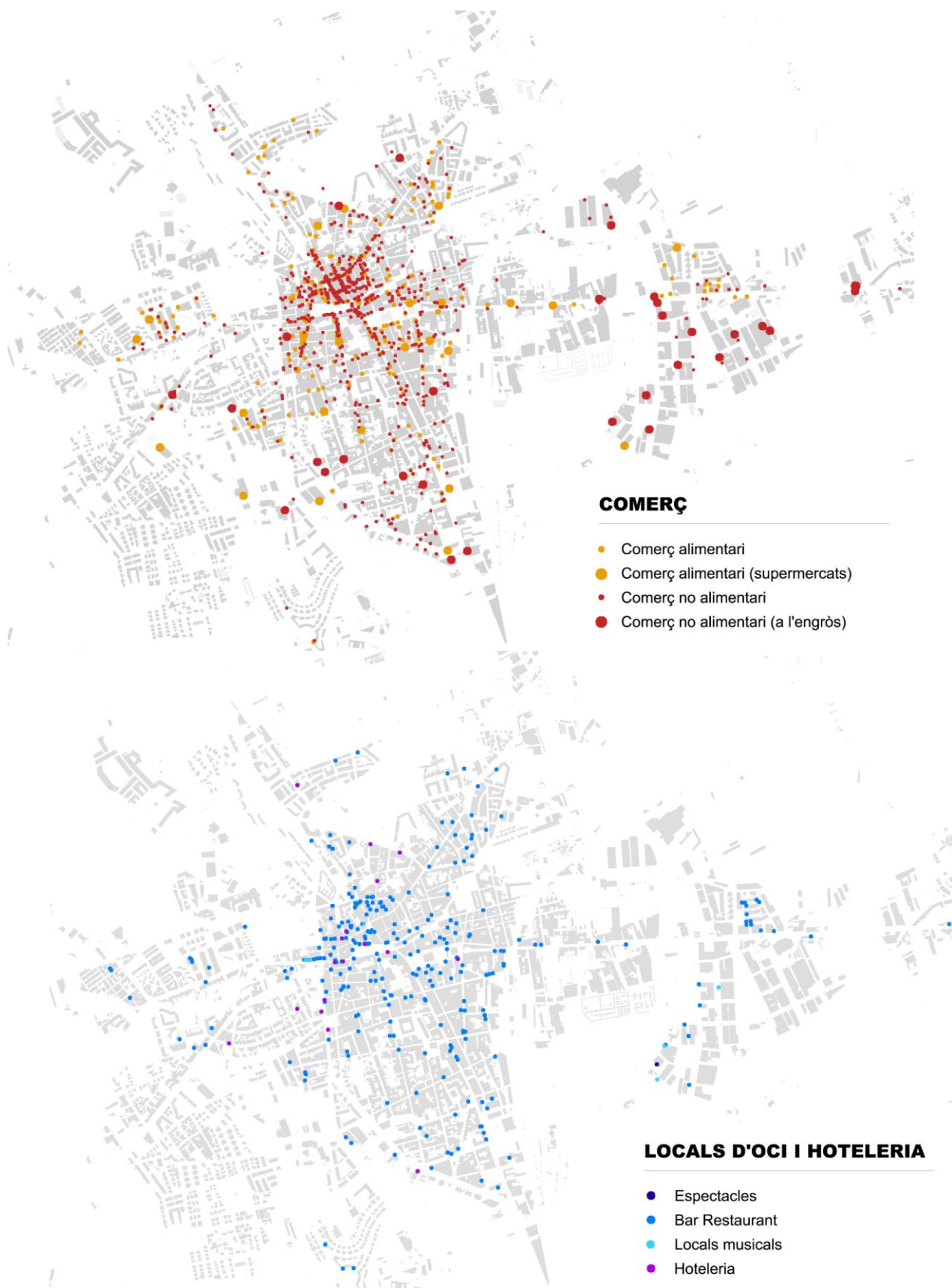
Per això, a partir de la informació obtinguda de la web *eixos.cat*¹⁵ hem elaborat una classificació de les activitats existents i uns gràfics als que queda palesa la distribució territorial de les activitats segons la classificació adoptada.

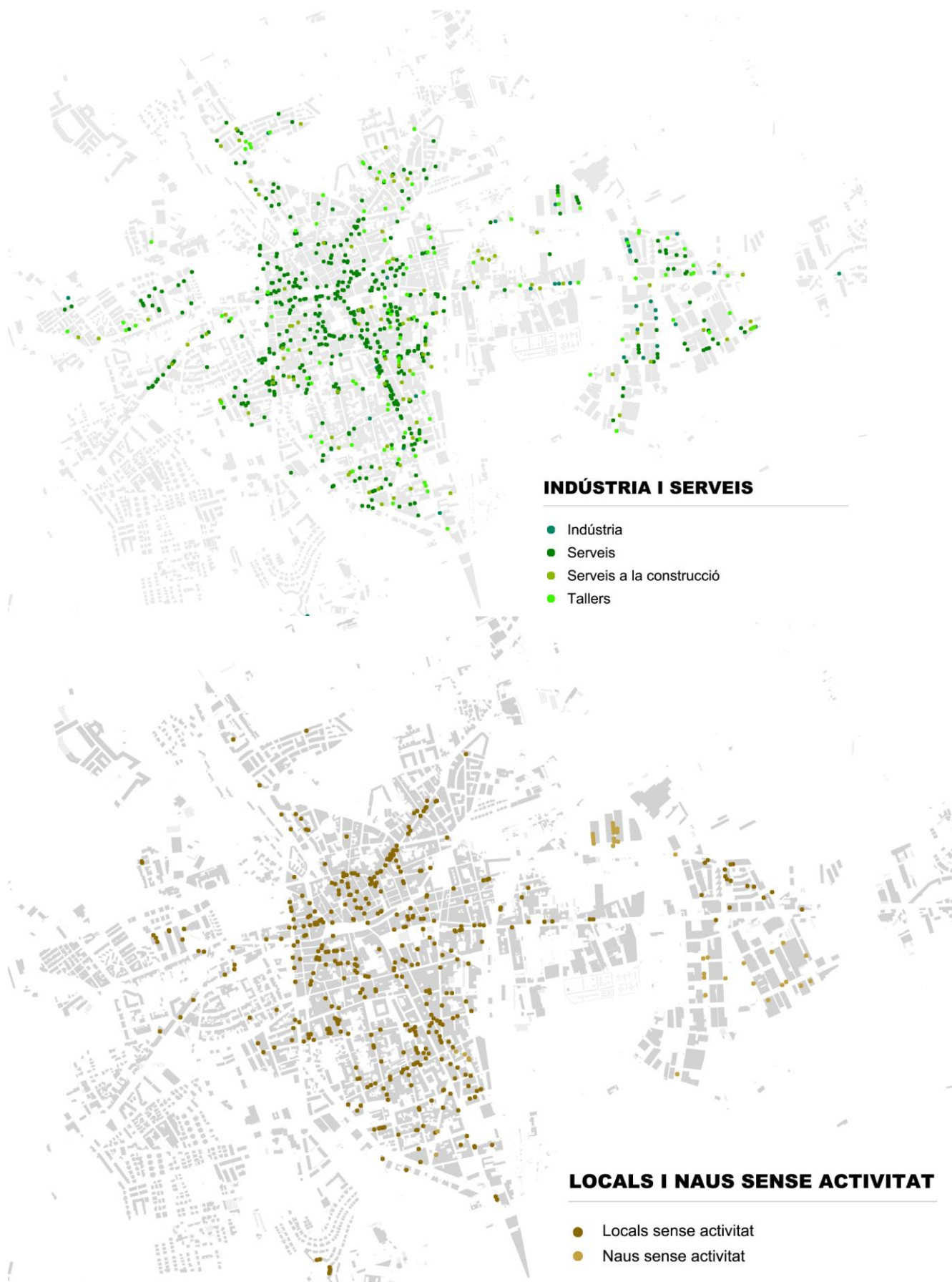
GRUP	DESCRIPCIÓ	Núm Casos
CA	Comerç Alimentari	226,00 ut
CAS	Comerç Alimentari (supermercats)	25,00 ut
CNA	Comerç No Alimentari	704,00 ut
CNAs	Comerç No Alimentari (a l'engròs)	34,00 ut
TOTAL COMERCIAL		989,00 ut
ES	Espectacles	4,00 ut
H	Hoteleria	18,00 ut
R	Bar Restaurant	280,00 ut
RM	Locals Musicals	10,00 ut
TOTAL OCI I HOTELERIA		312,00 ut
I	Indústria	41,00 ut
S	Serveis	498,00 ut
SI	Serveis a la construcció	100,00 ut
T	Tallers	102,00 ut
TOTAL INDÚSTRIA I SERVEIS		741,00 ut
LB	Locals Buits	417,00 ut
NB	Naus Buides	42,00 ut
TOTAL BUITS		459,00 ut
		2501,00 ut 2501,00 ut

Quadre del nombre d'activitats per categories.

Font: *www.eixos.cat* (Economic observatory), actualitzat a desembre de 2014

¹⁵ Eixos.cat és un servei de classificació i catalogació del comerç urbà i els locals buits, elaborada a partir de treball de camp. Eixos.cat impulsat per "planol.info" és també un observatori de l'activitat econòmica de les ciutats per a l'elaboració d'estudis de mercat. Val a dir doncs que es tracta d'una informació que té les seves limitacions pel que fa a la informació disponible ja que no es basa en el tractament de les dades municipals i per tant apareixen algunes mancances (especialment el nombre d'activitats industrials) que cal tenir en compte.





De l'anàlisi d'aquestes dades, tot i insuficients per a un estudi rigorós de l'economia del municipi, podem treure algunes conclusions:

- ✓ La mixticitat d'usos característica de l'eixample, on conviuen comerços i petits tallers amb l'habitatge.
- ✓ La concentració de comerços dedicats al turisme al centre històric.
- ✓ La manca de comerç i activitats convivint amb l'habitatge a l'àrea sud-oest, on predominen les grans superfícies comercials.
- ✓ La importància que encara tenen els eixos històrics en la implantació d'activitats, sobretot de proximitat, probablement relacionades amb una tipologia edificatòria adient.
- ✓ L'important percentatge de locals i naus sense activitats (18,35%, segons el cens consultat), i que, per les dades consultades amb altres fonts, s'ha incrementat els darrers anys.

5.2. El potencial possible de sostre per a usos industrials i terciaris d'acord amb el planejament vigent a Figueres.

En apartats anteriors s'ha comentat (vegis apartat II.1.1) la gran capacitat de nous assentaments per a activitats econòmiques en els municipis veïns (aproximadament 255 Ha) i la gran potencialitat estratègica que s'estableix tant en el PTPCG com en el PDUSUF.

A tot aquest conjunt de sòl potencial s'hi afegeix la superfície qualificada pel PGOU de Figueres en sòl urbà (clau 7) que es xifra aproximadament en **84,20 Ha** de les quals **22,20 Ha** (un **26,36%**) estan encara en solars pendents d'edificar. Aquesta superfície qualificada i no edificada es podria traduir aproximadament **185.000 m²st** de sostre per a noves activitats econòmiques. Però si es comptabilitzen també els potencials dels sectors d'usos industrials en sòl urbanitzable (98.568 m²st en el sector dels Camps del Molí de l'Arròs i 195.236 m²st al sector Figueres Nord) la xifra augmenta fins a un total de **478.804 m²st**. Són xifres per tant que garanteixen molt sobradament les possibles necessitats actuals i futures.



Situació dels solars amb qualificació industrial (clau 7) segons el planejament vigent a Figueres. En vermell els solars vacants, en groc els solars edificats.

Font: elaboració pròpia amb dades municipals

5.3. Algunes propostes derivades d'estudis realitzats

A l'estudi realitzat per l'Institut Cerdà el maig de 2012, es plantegen les estratègies econòmiques dins el marc de la redacció del POUM.

Aquest estudi, que es basa en dades de 2011, planteja quatre estratègies de desenvolupament econòmic pel municipi, quantificant, en dos escenaris (baix i alt), la superfície de sostre que caldria mobilitzar. Hem considerat més plausible l'escenari baix (16.615 habitants, població ocupada el 2025) i les dades són:

- Economia verda	13.000 – 19.500 m²st
- Logística	17.000 – 50.000 m²st
- Comerç quotidià	10.000 m²st
- Comerç no quotidià	15.000-25.000 m²st
- Turisme	1 hotel gamma alta a l'eix TAV-Ctra de Roses

L'estudi aprofundeix més en els conceptes i activitats lligades a aquestes estratègies, però als efectes del POUM, la superfície de sostre encara potencial que hem dit abans, més la derivada del potencial en sòl urbà consolidat i als sectors de compleció d'ús mixt, és més que suficient per absorbir aquestes necessitats.

6. EL PLANEJAMENT VIGENT. DESCRIPCIÓ, PROBLEMÀTICA I GRAU D'EXECUCIÓ

6.1. El PGOU 83 com a punt de partida.

El vigent Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres (PG83), va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 12 d'abril de 1983 com un únic Pla per a dotze municipis (un Pla plurimunicipal), i va entrar en vigor el 20 de maig de 1983 (DOGC).

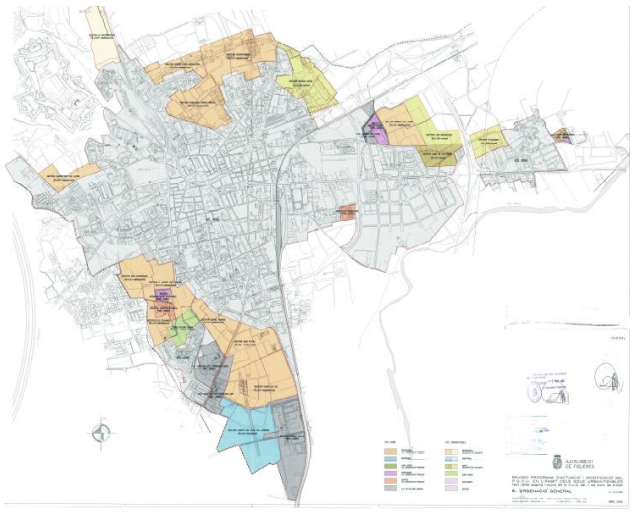
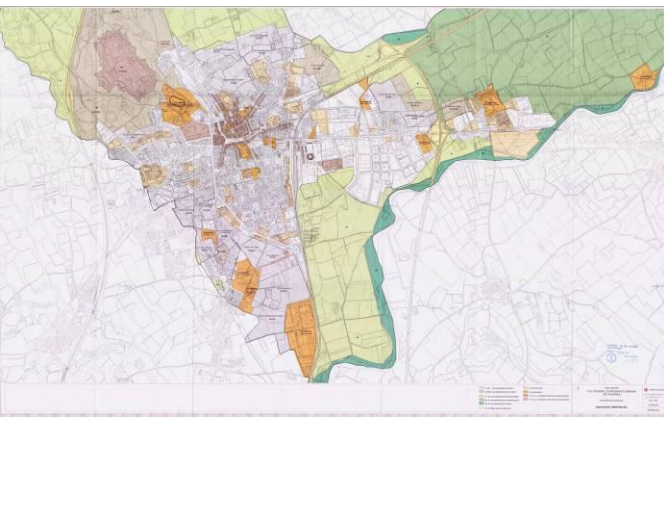
El Pla General de la zona de Figueres va ser promogut per la Diputació de Girona, ja que es tractava d'un pla plurimunicipal que comprenia, a més de Figueres, 12 municipis més del seu entorn.

Posteriorment, el 22 de maig de 1996, la Comissió d'Urbanisme de Girona va autoritzar la desagregació dels 12 municipis del Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres mitjançant la configuració del Pla general de cada municipi.

En data 18 de gener de 2001 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la "Revisió del programa d'actuació i modificació del PGOU en l'àmbit dels sols urbanitzables".

En data 27 d'abril de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el "Text refós de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Figueres", que fou publicat íntegrament al DOGC, al núm. 4408, del dia 17 de juny de 2005.

Aquest Text refós va incorporar i recopilar en un sol document les 35 modificacions puntuals dels PGOU que s'havien anat aprovant definitivament des de l'any 1983, data d'aprovació definitiva del Pla general.

	
<p>Revisió del programa d'actuació i modificació del PGOU en l'àmbit dels sols urbanitzables (2001)</p>	<p>Plànol del Text refós de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Figueres 2005</p>

Els Objectius del Pla general de 1983

De la lectura de la memòria del PG83 se'n poden extreure els següents objectius que van servir per redactar el document:

Recursos del territori: la protecció de les àrees d'activitat rural, com a valor productiu i d'imatge comarcal; la compatibilització de l'activitat ramadera en el món rural; i el foment de la industrialització com a alternativa a la concentració de les comarques de l'entorn de Barcelona.

Vialitat territorial: considera innecessari la previsió de nous vials intercomarcals; i planteja la valorització i potenciació dels vials existents en funció de l'organització dels assentaments.

Localització del desenvolupament: es fa un plantejament de múltiples alternatives de desenvolupament davant la impossibilitat de justificar objectivament solucions úniques.

Desenvolupament de la ciutat de Figueres: planteja que l'àmbit màxim assolible és la variant de la carretera nacional N-II i l'autopista; fixats aquests límits, conjuntament amb el del ferrocarril, proposa la concentració i densificació dels espais interiors; es considera que la

ciutat de Figueres és el polaritzador de la comarca que ha de concentrar el creixement en detriment de nuclis menors, considerant que aquesta és una dinàmica irreversible per manca d'instruments equilibradors eficaços.

Tractament dels petits nuclis: (Vilatenim i Palol) es preveu el manteniment de les seves característiques amb la possibilitat d'expansions innòcues o d'autoconsum.

Reserva d'àrees d'interès: es plantegen com a valoració d'emplaçaments especialment ben relacionats amb la xarxa viària territorial localitzats a la banda nord, sud i est del nucli de Figueres; i la zona del castell de Sant Ferran.

Tipus de desenvolupament urbà i ordenació dels teixits: a la ciutat de Figueres, es planteja un desenvolupament urbà prioritari deixant per a una segona etapa el desenvolupament de la perifèria immediata; pels altres nuclis, es planteja valorar els nuclis que disposen de serveis com a vertebradors de creixements, amb creixements de baixa densitat per respectar les seves característiques tradicionals, i evitar el perill de formació de creixements residencials aïllats potenciant els que venen recolzats pel teixit residencial existent; el desenvolupament industrial, el planteja considerant les preexistències, l'aptitud de les infraestructures, les característiques morfològiques del territori i la possibilitat de formar un teixit industrial ordenat tot protegint els sòls de valors naturals.

Ordenació dels teixits urbans. Criteris d'ordenació: l'espai públic es planteja com a ordenador dels assentaments; es planteja una consideració de les tipologies edificatòries en funció de l'estructura de la parcel·la consolidada, amb especial valoració de les tipologies tradicionals; es planteja una consideració de les característiques de l'estructura urbana dels nuclis i la seva relació amb el territori; es planteja una consideració de les dificultats de gestió urbanística evitant afectacions de propietats fragmentades i definint unitats de gestió amb generació de nous aprofitaments que compensin les intervencions; en l'àmbit específic del nucli de Figueres, es planteja la necessitat de corregir processos congestius i la necessitat d'evitar discontinuïtats tipològiques i volumètriques.

Les propostes del Pla de 1983

De la lectura de la memòria del PG83 se'n poden extreure les següents propostes:

Infraestructura viària territorial: plantejava, la connexió terminal amb l'eix Pirinenc per l'actual carretera de Besalú; el desdoblament de la carretera N-II per la banda de ponent del municipi; el reforç de la vialitat inter-local dels altres nuclis de l'entorn de Figueres; la unió dels àmbits urbans de Figueres que es trobaven separats per la traça del ferrocarril i la seva connexió a la carretera N-II.

Àrees amb aptitud de desenvolupament industrial: plantejava que s'admetessin la inclusió d'usos industrials en qualsevol nucli urbà, si bé la formalització de nous teixits especialitzats d'ús industrial només podia ser admissible en àrees que presentessin aptituds suficients; les àrees previstes es disposaven de forma radial, pel que fa a la banda sud, en confluència entre la carretera N-II, la carretera de la Bisbal i l'arribada de l'eix Pirinenc, i pel que fa a la banda Nord, al voltant de la carretera N-II.

Àrees d'equipament supramunicipal d'interès social i comunitari: es feren reserves de sòl en àrees immediates als accessos a la variant de la N-II, en la seva banda nord i sud des de la carretera de Roses.

Àrees de sòl no urbanitzable: es plantejaven la protecció de les àrees de regadiu del terme de Cabanes, de Vilabertran i de les rodalies del Palol; també es protegien els àmbits emplaçats a la banda de ponent de l'autopista que són les àrees menys aptes topogràficament, amb connexions costoses amb la resta del territori; es protegien els marges de les riberes i les zones de bosc que presentaven interès natural per la seva vegetació o pel seus valors paisatgístics.

Ordenació del desenvolupament de Figueres: s'identificaven com elements determinants la línia del ferrocarril, el castell, la travessia de la carretera N-II, el caràcter de centre comarcal i l'espontània localització d'assentaments industrials de la banda sud de la carretera N-II i de la carretera de Roses.

L'ordenació que es proposava responia a la previsió de l'expansió urbana residencial cap a la banda de migdia i ponent entre la carretera N-II i Vilafant i cap a la banda nord i l'entorn de la urbanització de la marca de l'Ham que permetés la integració d'aquesta al nucli.

L'expansió industrial es preveia cap a la banda de llevant al llarg de la carretera de Roses i cap al sud al llarg de la carretera N-II.

Per al que fa als espais públics es plantejava la delimitació del parc del castell de Sant Ferran al voltant d'aquest equipament i es valorava la importància del carrer de Sant Pau com a enllaç del centre amb l'àrea de la presó. També s'esmentava l'estació d'autobusos, el nou mercat central i l'institut.

Les intervencions sobre la vialitat del municipi es proposava mantenir les connexions que preveia el Pla de 1961, que salvaven la via del ferrocarril per un pas inferior, recolzant-se sobre els carrers existents a ponent per conduir els creixements de la banda sud-oest on es preveia l'obertura de nous vials paral·lels a la carretera N-II. Les determinacions del pla es fixaven amb el criteri del manteniment del traçat del ferrocarril i indicaven que la seva possible modificació demanaria un replantejament de les àrees afectades. En els teixits consolidats s'hi preveia la nova regulació normativa que pretenia regular l'ordenació existent i evitar la congestió amb una reducció del sostre edificable previst. També es plantejava la necessitat de redactar un catàleg d'edificis per protegir el patrimoni de la ciutat.



Ordenació del desenvolupament d'altres nuclis: La intervenció en aquests nuclis es definia arran de les característiques pròpies de la seva configuració espontània i les seves possibilitat físiques, que dóna lloc a propostes particular per cada cas.

Estimació de la capacitat del pla

A la memòria es realitzaven uns determinats càlculs de la capacitat potencial del Pla general d'acollir nova població.

Els càlculs de població es van realitzar en base a considerar que la mitjana d'ocupació d'un habitatge es podria situar al voltant de 3,5 habitants per habitatge i que la superfície mitjana dels habitatges seria de 110 m² de superfície en les tipologies plurifamiliars i de 140 m² de superfícies en les tipologies unifamiliars. La capacitat del sòl urbà i urbanitzable es va estimar en:

Estimació de la capacitat del Pla general de 1983	Habitatges	Habitants
Capacitat total del Sòl urbà	19.700 Hab	68.950 Habitants
Unitats d'actuació en sòl urbà:	2.860 Hab	10.000 Habitants
Substitucions en sòl urbà existent:	2.571 Hab	9.000 Habitants
Total nous habitatges potencials:	5.431 Hab	19.000 Habitants
Població actual:		32.000 Habitants
Població total potencial:		51.000 Habitants

Capacitat del sòl urbanitzable	Sòl residencial (90%) de Total	Nombre d'habitatges (100m ² /hab)
b1	441.672,75 m ² st	4.417 Hab
	Memòria del Pla	4.300 Hab
	Sòl urbanitzable	15.050 Habitants
	Sòl urbà	19.000 Habitants
	Població existent	32.000 Habitants
	TOTAL PLA	66.050 Habitants

Per tant la capacitat total potencial del Pla sumant el sòl urbà i la potencial i el sòl urbanitzable es va estimar en 66.050 habitants¹⁶.

¹⁶ Com hem calculat a les Bases de la Revisió del PGOM (punt I.4), la capacitat real actual és substancialment superior.

Classificació del sòl, segons règim jurídic:

Segons les dades que es refereixen al Text refós del PGOU de 2005, la classificació del sòl, segons règim jurídic del planejament vigent és:

Classe de sòl		Hectàrees	%
SÒL URBÀ	Consolidat	446,05 Ha	23,10%
	No Consolidat	46,74 Ha	2,42%
	Planejament derivat	36,02 Ha	1,87 %
	Total	528,81 Ha	27,38%
SÒL URBANITZABLE	Delimitat	139,26 Ha	7,21%
	No Delimitat	38,35 Ha	1,99%
	El Castell	148,44	7,69%
	Total	326,05 Ha	16,88%
SÒL NO URBANITZABLE	d1 de règim ordinari	489,35 Ha	25,34%
	d2 d'interès agrícola	433,98 Ha	22,47%
	d3 protegit	64,81 Ha	3,36%
	Total	988,14 Ha	51,17%
INFRAESTRUCTURES viària i ferrov.	Total	88,03 Ha	4,56%
TOTAL TERME MUNICIPAL		1.931.03 Ha	100 %

Malgrat que el PGOU 83, tal com indica a la pàgina 53 de la seva Memòria, va suposar una reducció substancial respecte al potencial del Pla General de 1961, que el mateix PGOU 83 calcula en 194.966 habitants, per a situar-lo en els 66.050 indicats al quadre anterior, cal dir que als 32 anys de la seva vigència encara no s'ha arribat al 70% de la previsió del Pla (segons dades padró continu, la població de Figueres al 01/01/2015 és de 45.380 habitants).

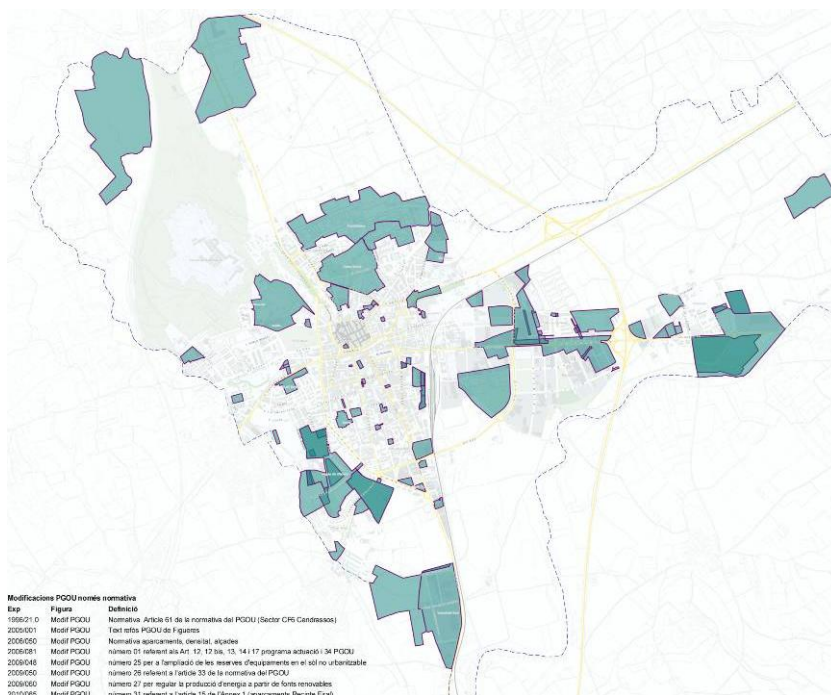
6.2. El desplegament del PGOU 83

Entenem per desplegament d'un Pla el conjunt de modificacions i planejament derivat aprovat, que en conjunt constitueixen el planejament vigent actualment. El nombre és important, ja que suposa:

- 92 modificacions puntuals de diferent abast (es troben compilades al Text Refós de les Normes Urbanístiques actualitzat pel Servei d'Urbanisme municipal). Si tenim present que al Text Refós aprovat el 2005 s'havien aprovat 35 modificacions, veiem com ha estat aquesta última dècada la més prolífica en la matèria.
- 66 Plans Especials i modificacions d'aquests plans especials
- 11 Plans Parciais urbanístics i 12 modificacions d'aquests plans parcials

La tasca del Servei d'Urbanisme per mantenir actualitzat el planejament permet disposar tant de la seva cartografia (veure plànols d'informació) com de la normativa d'aplicació (Text Refós Normes Urbanístiques).

Com veurem als apartats següents, el desplegament planificador i normatiu no ha anat acompanyat de l'execució d'allò planificat, pel que fa a polígons i sectors, ni tampoc d'un esforç en disposar d'un cos normatiu unificat pel que fa a la regulació zonal.



Modificacions aprovades als darrers 32 anys.

Font: Serveis tècnics municipals, agost de 2011

El que sí podem dir, observant l'abast de les modificacions, que les propostes bàsiques del PGOU 83 a l'àmbit de Figueres no han canviat substancialment, mantenint l'estructura urbana proposada i els criteris d'ordenació que van inspirar la seva redacció.

Únicament, i a diferent nivell, podríem considerar com a noves aportacions al PGOU 83 els següents:

- El PEPCH i el PEPCE, al regular de forma més acurada les possibilitats edificatòries de les finques incloses al Centre Històric i/o catalogades (singularment o en conjunts).
- El Pla Director Urbanístic de les Àrees Estratègiques de les comarques de Girona, que en delimitar les dues AREs (Horta Capallera i Ctra. de Llers) va posar les condicions per la compleció de la ronda nord que després el PDUSUF va també contemplar i completar.

6.3. L'estructura normativa i la regulació zonal en sòl urbà

6.3.1. Regulació dels sistemes urbanístics

El Pla vigent classifica el sòl segons la seva destinació en l'ordenació en zones i sistemes. Els sistemes corresponen a les àrees de sòl, destinades a serveis de caràcter públic i, segons quin sigui el seu àmbit de servei, es poden diferenciar en generals i locals. També constitueixen sistemes els terrenys de titularitat privada en que les activitats que s'hi desenvolupen constitueixen un servei a la població i estan assenyalats com a tals pel Pla general. El Pla adopta en la seva ordenació la següent relació de sistemes. La seva denominació i l'indicador s'expressen en els gràfics del Pla.

SISTEMES GENERALS TERRITORIALS.

Vialitat segregada	V
Sistema ferroviari	F
Àrees d'equipaments supramunicipals	E

SISTEMES GENERALS O LOCALS.

Sistema viari	1
Sistemes d'aparcament i terminals de transport	2
Sistema d'àrea de protecció i servitud	3
Sistema de serveis urbans	4
Sistema de parcs, places i jardins	5
Sistema d'equipaments	6

Amb la tramitació de diferents modificacions del PGOU i de planejaments derivats s'han creat noves subclaus, sobretot en el sistema d'equipaments comunitaris, afegint algun subíndex a les similars ja existents. Aquest nou subíndex relaciona el sistema amb àmbits de modificacions puntuals o planejament derivat que s'ha anat tramitant al llarg de la vida del PGOU i que afegeix petites diferències amb la clau definida pel propi PGOU.

6.3.2. Regulació de les zones urbanístiques

Les zones corresponen a les àrees de sòl la destinació de les quals en l'ordenació les fa susceptibles d'aprofitament privat, determinant la naturalesa de cada zona en funció de, l'edificació permesa, les condicions d'ordenació de l'edificació i els usos a què es poden destinar les edificacions i el sòl.

En el sòl urbà, l'actual pla enumera les diferents zones en funció de l'ordenació prevista, sense reconèixer en molts casos la tipologia existent. L'expressió numèrica indicadora de cada zona o subzona va precedida de la lletra "a", indicadora del règim urbà del sòl. En els plànols específics de l'ordenació del sòl urbà, s'ha omès en les zones la lletra indicadora del règim del sòl. Es distingeixen 10 zones diferenciades numerades de la "1" a la "10", a més de l'espai lliure privat indicat com a zona "0". El dígit principal va acompanyat d'un o més subíndexs en funció d'alguna de les característiques de la zona que determina la subzona:

clau Descripció

- a.0** D'espai lliure privat
- a.1** D'ordenació de l'edificació per definició volumètrica
- a.2** D'ordenació per edificació aïllada en parcel·la: Tipus I: dominància plurifamiliar
- a.3** D'ordenació per edificació aïllada en parcel·la: Tipus II: dominància unifamiliar
- a.4** De lliure ordenació de l'edificació
- a.5** De conservació
- a.6** De renovació urbana
- a.7** Industrials
- a.8** De formacions rurals
- a.9** D'usos específics
- a.10** Zones que mantenen l'ordenació

De la mateixa manera que succeeix amb els sistemes, però amb una casuística més àmplia, s'han creat noves subzones a partir del desenvolupament del Pla General. La majoria es tracten de casos únics i singulars, que bé ja estan edificats o es poden reconduir a la clau genèrica. En tot cas, cal considerar les definides com a PK, edificis amb ús exclusiu per a aparcament de vehicles i ÀTIC, casos en que es pot aprofitar el sotacoberta com a habitatge independent per sobre l'alçada reguladora.

6.3.3. Incoherències detectades en la regulació zonal.**Clau a.0 - Zona d'espai lliure privat (a.0)**

Aquesta clau, qualifica i comprèn aquelles parts de les parcel·les de domini privat que no poden ser ocupades per l'edificació, la configuració en planta de les quals determina el Pla, d'una manera precisa, en els gràfics dels plànols d'ordenació.

La primera observació a comentar, és el fet de que aquesta clau, normalment complementa altres qualificacions. Indica les determinacions urbanístiques dels espais lliures privats deixats per les edificacions, ja sigui a l'interior d'illa, com als patis frontals o posteriors. A diferència d'altres planejaments, en que aquests patis, essent el resultat d'aplicar els paràmetres reguladors de cada zona, es regulen en la mateixa clau de zona, el PGOU de Figueres estableix una clau específica per aquests espais. De fet aquesta clau, bàsicament determina el grau d'ocupació del subsòl lliure d'edificació en vol.

La problemàtica principal que resulta d'aquesta clau no es edificatòria sinó d'usos admissibles. La clau urbanística no queda reflectida a la taula d'usos admesos de l'article 49 NNUU, en conseqüència els informes de compatibilitat urbanística d'activitat es refereixen a la clau de zona de la resta de la mateixa parcel·la però amb la particularitat d'ubicar-se en edificacions mínimes o excepcionalment sense edificació, o en la part de soterrani edificable.

Clau a.1 Zona d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica (a.1)

Sota el paraigües de "*definició volumètrica*", aquesta zona, inclou en la seva regulació una barreja de tipologies edificatòries residencials amb plurihabitatge, com les definides a partir de la illa tancada, l'ordenació volumètrica, o les cases agrupades sigui en filera o formant carrer.

Comprèn les àrees de sòl urbà, en què el Pla determina les alineacions dels volums que poden edificar-se, d'acord amb el mateix Pla. Entre aquestes àrees, hi ha les que s'han regit per les alineacions de vial com a paràmetre ordenador i aquelles en què l'alineació es refereix a l'edificació, amb independència de la vialitat. Entre les corresponents a aquesta zona també s'inclouen les regulacions de l'edificació a l'interior d'illes, quan estigui permesa pel Pla.

Majoritàriament, aquesta zona, determina els paràmetres urbanístics aplicables al centre de la població, a l'àmbit comprès entre l'Avinguda Salvador Dalí i la via del ferrocarril, tot i que també qualifica àrees pròximes com el Poble Nou i Turó Baix, a l'oest, i els barris situats a l'est del tren, o més extremes com Culubret o Marca de l'Ham. Per tant és la zona urbanística que abasta més àmbit edificable.

El cas singular, assimilable al que succeeix amb la clau a.0, és la subzona 1, la qual s'utilitza bàsicament per a regular l'ocupació en vol dels patis resultants. En aquest cas, hauria de ser la qualificació general de cada illa la que ha de determinar el percentatge ocupable en vol d'aquests espais.

La subzona a.12, regula les zones residencials entremetgeres o en filera amb dues plantes. Aquest tipus de regulació es pot associar amb més facilitat a zones amb cases agrupades formant carrer o fileres, amb independència del seu destí com a plurihabitatge o unihabitatge.

Alguns edificis construïts a partir de la subclau a.14, tots situats als barris d'Horta Capallera i Cendrassos, presenten més aviat, característiques tipològiques pròximes a l'"ordenació oberta o volumètrica", amb parcel·les entre 100 i 200 m² i façanes a partir de 7,50 metres. Això no passa al centre de la població on s'han format clarament illes tancades.

En resum, es tracta d'una clau que regula diferents tipologies, amb el problema de definició paramètrica que això representa, deixant a mans dels plànols d'ordenació la seva fixació. És un aspecte especialment delicat a les àrees provinents de parcel·lacions de cos, característiques dels primers creixements.

Clau 2 - Zona d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la. Subzona I: Dominància plurifamiliar (a.2)

La clau a.2, regula majoritàriament les ordenacions per edificació aïllada amb plurihabitatge, i comprèn aquelles àrees de sòl urbà, en què l'edificació es regula en relació amb la parcel·la que ocupa, mitjançant paràmetres que estableixen les condicions de quantitat, posició i ocupació de l'edificació, en funció de la superfície i altres característiques de la parcel·la.

La subzona a.21 és la que correspon a aquelles àrees en què el tipus dominant o exclusiu és l'edifici d'habitatges plurifamiliar de la presència i repetició del qual resulten les característiques definidores de la subzona. Amb tot aquesta subzona, que es troba identificada exclusivament en illes de l'àmbit anomenat dels "Americans" i al front de llevant de la via fèrria, al nord de l'avinguda Marià Vilallonga, es pot identificar millor com a zona de cases unifamiliars aïllades.

La resta de subzones són assimilables a l'ordenació volumètrica. Aquesta ordenació pot ser en illa oberta, com és el cas de l'única a.22 edificada, situada a la Marca de l'Ham, de l'a24 a la zona de blocs de Dalí Nord i en algun cas puntual a l'entrada sud de la població; en parcel·la, a la zona de Juncària; i en polígon, tant a l'àmbit de Dalí Nord com Juncària. La subzona a24 i a25, també amb ordenació volumètrica en polígon es situa exclusivament als àmbits de Fages de Climent i Rec Susanna, aquest últim amb molt poques parcel·les edificades.

Clau 3 - Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la. Zona II: Dominància unifamiliar (a.3)

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en què es regula l'edificació per paràmetres referits a les característiques de la parcel·la, i el tipus dominant o exclusiu és l'edifici d'habitatge unifamiliar. Regula les ordenacions per edificació aïllada amb unihabitatge. Aquesta qualificació urbanística s'identifica clarament amb les ordenacions amb cases aïllades per parcel·la. Les úniques illes qualificades com a subzona a31 es concentren a l'alçada de l'avinguda Salvador Dalí amb Pere III, la subzona a32, a l'entorn de la Catequística i les cases del Parc, amb algun reducte a Salvador Dalí centre. Finalment la subclau a33 qualifica algun àmbit al costat de la riera Galligans i a Culubret, susceptibles de transformació.

El principal maldecap és la regulació del conjunt de petits elements auxiliars de l'ús de l'espai lliure que convé regular realment (piscines, casetes de màquines i eines, barbacoes, compostadors, porxos, pèrgoles, etc...) més enllà de prohibicions genèriques inefectives.

Clau 4 - Zones de lliure ordenació de l'edificació (a.4)

Aquesta clau s'identifica amb ordenacions volumètriques, ja siguin obertes, en parcel·la o en polígon. La subclau a41 es concentra en dues illes a la zona de Juncària i la a42 al sud de la població, en la Ronda Barcelona.

Clau 5 - Zones de conservació (a.5)

Pretén la conservació de la imatge urbana de determinats edificis d'interès artístic o històric. De fet, només el BCIN "Torre Galatea" està qualificat així. És més una redundància del catàleg de béns que no una zona urbanística.

Clau 6 - Zones de renovació urbana

No hi ha cap illa o àmbit qualificat com a zona a.6 de renovació urbana, de fet, hauria d'identificar àmbits on cal la tramitació de plans especials de reforma interior, els quals el pla delimita com a tals, sense incloure la clau urbanística.

Clau 7 - Zones industrials (a.7)

El pla vigent, determina cinc subclaus per a regular les zones industrials, que inclouen també altres activitats econòmiques. la subzona a.71 ordena les naus edificables per alineació a vial, la a7.2, les edificacions aïllades, la a7.3 les zones industrials en que s'admet l'ús però no s'autoritzen les noves o les ampliacions, la a7.4 en que també es reconeixen les existents però amb l'objectiu de transformar l'àmbit i la subzona 7.5 que reconeix els establiments existents vinculats a les carreteres d'accés a la ciutat.

Les qüestions més crítiques d'aquesta zona deriven d'una banda de la suma de diverses activitats en un mateix immoble o conjunt d'immobles en la parcel·la única, i de la complexa tramitació resultant dels expedients d'activitat global i dels expedients d'activitats individualitzades. S'ha de regular el nombre màxim d'activitats.

La qüestió dels habituals tòtems de senyalització no està contemplada expressament perquè és més un auxiliar del comerç o del recreatiu (també ho seria del religiós si arribessin campanars i minarets) que no pas pròpiament una exigència del procés industrial. S'ha d'incloure en la nova normativa l'autorització per a materialitzar aquests elements al conjunt (xemeneies, ponts-grua, conduccions, sitges...) que per exigències del procés industrial, s'obligui a sobrepassar l'alçària màxima assenyalada.

Clau 8 - Zones de formacions rurals (a8)

S'inclouen, en aquesta qualificació, aquelles àrees parcialment ocupades per edificacions, d'origen rural en la majoria de casos, en què la seva disposició en la parcel·la no s'ajusta a les lleis d'ordenació habituals. El Pla accepta el fet de l'existència d'aquestes àrees com a diferents als teixits urbans ortodoxos, en no considerar escaient la imposició d'una ordenació precisa, que exclou la major part dels volums edificats. El Pla admet també una evolució d'aquestes àrees, en el sentit d'augmentar la seva intensitat d'edificació, sempre que es mantingui el seu caràcter originari i és, amb aquesta finalitat, que s'estableixen les condicions de parcel·lació i edificació d'aquest article.

El PGOU, qualifica amb aquesta clau, bàsicament tres zones, els nuclis antics de Vilatenim i Palol (en que s'ha de revisar o redactar un Pla Especial) i l'entorn de la via del tren (carrers Port de la Selva i Mollet de Peralada), que queda embegut en l'àrea de transformació est, probablement amb una regulació diferent.

Clau 9 - Zones d'usos específics

Aquesta zona identifica aquells sòls on es preveu la instal·lació d'usos específics. La subclau a.91 coincideix amb les benzineres existents, sense preveure'n cap de nova. La a.92, les zones hoteleres, en que es preveu l'edificació de nous hotels al Polígon d'Actuació 09 Petrem-Llançà al costat de la Plaça El·líptica i al recinte firal. La única zona exclusivament comercial es situa a l'extrem sud del terme municipal, en el polígon industrial sud, i s'identifica com a subzona a.95 de dotacions privades, l'edifici que alberga la seu de la coral Erato al carrer Sant Llützer, al centre de Figueres. Un conveni urbanístic signat amb l'ajuntament preveu el seu trasllat a la Marca de l'Ham.

Clau 10 - Zones que mantenen l'ordenació.

a10 per a les zones d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica.

Aquesta clau es ceneix a uns casos molt concrets, d'una banda els més antics, la problemàtica dels quals deriva de la no localització fins ara dels documents originals d'ordenació o de llicència:

- grup habitatges obra sindical de la cantonada del carrer Avinyonet amb la carretera de Llers
- grup habitatges militars del carrer Sants Celi i Rústic

També afecta dos grups d'arquitectures singulars de qualitat amb projectes coneguts i espais lliures privats sense conflictes: l'edifici de la caixa de Lopez-Iñigo / Giráldez / Subias i les cases dels americans de la colònia d'aviació del carrer president Kennedy

Finalment les diverses edificacions fetes en la part baixa de l'antic sector de serra Floreta (entre l'avinguda Perpinyà, el carrer Elx i l'avinguda Salvador Dalí) amb una important confusió entre els espais lliures públics i privats.

Pel que fa al primer i tercer grup, es pot qualificar els edificis amb una altra clau més adient. Del grup central, el primer és un edifici catalogat i les cases dels americans estan incloses dins la regulació d'una MPGOU acabada d'aprovar.

a30 per a les zones d'ordenació d'edificació d'habitatges unifamiliars.

Aquesta clau es ceneix a dos casos molt concrets d'habitatges agrupats en fileres compactes: les Moragues i el passatge del carrer Ter sense especials problemàtiques

En general

El PGOU, inicialment, no determinava la densitat màxima d'habitatges en cap zona urbanística. És a partir d'una modificació puntual del pla, publicada el març de 2007 que es regula, establint-se amb caràcter general una superfície mínima de 75 m² de sostre per habitatge. Aquesta modificació es va redactar i aprovar en un determinat moment per a controlar la tendència de les llicències concedides que, d'acord amb la demanda del mercat degut a l'encariment del preu de l'habitatge i el canvi en el nombre de membres de la unitat familiar, proposaven habitatges de dimensions reduïdes, que podrien provocar una densitat excessiva en determinades zones de la ciutat.

De totes maneres, l'aplicació de la norma es va trobar aviat amb la davallada constructiva per la qual cosa pràcticament no s'ha aplicat. Aquest paràmetre és susceptible de revisió per a evitar una excessiva densificació dels teixits actuals.

Un element de discordança és també la regulació de les tanques que delimiten les parcel·les. No hi ha homogeneïtat en les diverses zones regulades, tant pel que fa a les alçades com els materials, o el punt de presa d'aquesta alçada.

Afegir que, en la normativa urbanística, hi ha un buit pel que fa a la regulació de les distàncies a les partions entre els diferents elements, construïts o vegetals, piscines o coberts efimers, situats en les zones no edificables o ocupables parcialment en patis o jardins privats.

A més d'aquestes incoherències, i de les derivades de les determinacions del PEPCH i PEPCE que s'indiquen a continuació, una primera conclusió a manera de diagnosi pot ser la següent:

- La necessitat d'adaptar la regulació zonal a les tipologies, existents o futures.
- La necessitat d'unificar criteris en aspectes com la densitat zonal, les places d'aparcament necessàries...
- La necessitat d'abordar la regulació de les parcel·les com a paràmetre important lligat a les tipologies històriques, així com els aspectes referents a la composició de façanes i usos en planta baixa.

[illegible]

CLAUS URBANÍSTIQUES VIGENTS													
SISTEMES													
</													

UTE Ferran Navarro TESEU

CLAUS URBANÍSTIQUES VIGENTS									
ZONA Espai lliure privat a 0									
SÒL URBÀ a aquesta lletra no apareix en la documentació gràfica									
PGOU '83 + TRPGOU '05 Espai lliure privat 0									
Normativa	Referències	pàgina PGOU / Exp Pla Derivat	article NNUGP / apartat NNUGP	clau original P. Derivat	descripció	clau			tologia
						clau (tipus)	sub1	sub2 (procedència)	
NNUGP	63	45	TRPGOU				0	PK	
NNUGP		45	TRPGOU						
NNUGP		45	PGOU83				1	XI	
NNUGP	45.4	TRPGOU							
NNUGP		45	PGOU83				2		
NNUGP		45	PGOU83				3		
NNUGP		45	PGOU83				5	PK	
NNUGP		45	TRPGOU						
ALTRES PLANS Espai lliure privat 0									
NNUGP		apartat 8	PP Camí de Vilatorim				CV		
NNUGP		apartat 44	PMU Fàbrica Bondas				FB		
NNUGP		apartat 3	MPP Fugues de Climent A				FC		
NNUGP	199/89.0	apartat 52	clau 00-S	PERI de la Plaça del Gra			FM		
NNUGP	2000/003	apartat 13	clau 00*	MPE Galligans Oest			GO		
PMU	2004/085		clau 00NS	PMU Narcís Sotri			NS		
NNUGP		apartat 30					I	FG	
NNUGP		apartat 43					S	PE	
1pPK d'any<120, 2w>120									

CLAUS URBANÍSTIQUES VIGENTS																							
ZONA Edificació per definició volumètrica a 1																							
SOL URBÀ a aquesta lletra no apareix en la documentació gràfica																							
Edificació per definició volumètrica																							
Referències		descripció		clau			paràmetres reguladors															tipologia	
Normativa	pàgina PGOU / Exp Pla Derivat	clau original P. Derivat	clau (tipus)	sub1	sub2 (procedència)	sub3 (% ocupació)	Num. Plantas	Alçaria (A)	Edificabilitat / Sostre	Ocupació	Profunditat edificable	Parcel·la mín.	Facana mín.	Distància vial	Distància TOTS límits	Distància lateral	Distància fons	Distància entre edifi	Vois carrer / interior	Densitat			
NNUUPG	35	PGOU83		1	SA	7	PB	4,50		70%	plànol												
NNUUPG	35.4	TRPGOU					PB	4,50		100%													
NNUUPG		PGOU83				5,6,7	PB+1	7,55		50%-60%-70%	plànol												
NNUUPG	35.6	TRPGOU		2	XL		PB+1	7,55		100%	15,00												
TRPGOU	35.9	veure regulació d'úsos (art.35.9)			TR		PB+1	7,55	701,68	100%													
NNUUPG	2004/085	49 bis4	Fàbrica Baulida		BA					100%													
NNUUPG	35	PGOU83		3	P	7	PB+2	10,60		70%	plànol												
NNUUPG		TRPGOU					PB+2	10,60		100%													
NNUUPG	35.3	TRPGOU			PK		PB+2	10,60		100%													
NNUUPG	35	PGOU83		4			PB+3	13,65		100%	plànol												
NNUUPG		PGOU83					PB+4	16,70		100%	plànol												
NNUUPG		TRPGOU		5	ATIC		PB+4	17,2 + 2,80		100%													
NNUUPG		TRPGOU			PPHJ		PB+4	16,70		100%													
NNUUPG	35	PGOU83		6			PB+5	19,75		100%	plànol												
NNUUPG	35	PGOU83		7			PB+6	22,80		100%	plànol												
PEPCH-PEPCE '90 + TR '11 Edificació per definició volumètrica 1																							
Referències		descripció		clau			paràmetres reguladors															tipologia	
Normativa	pàgina PGOU / Exp Pla Derivat	clau original P. Derivat	clau (tipus)	sub1	sub2 (procedència)	sub3 (% ocupació)	Num. Plantas	Alçaria (A)	Edificabilitat / Sostre	Ocupació	Profunditat edificable	Parcel·la mín.	Facana mín.	Distància vial	Distància TOTS límits	Distància lateral	Distància fons	Distància entre edifi	Vois carrer / interior	Densitat			
NNUUPG	45	PEPCHPEPCE		h	1			interior nucli		100%													
NNUUPG	45	PEPCHPEPCE			2			perímetre nucli antic		100%													
NNUUPG	45	PEPCHPEPCE			3			equi de paver		100%													

CLAUS URBANÍSTIQUES VIGENTS																																																									
ZONA Edificació per definició volumètrica a1																																																									
SOL URBÀ a aquesta lletra no apareix en la documentació gràfica																																																									
ALTRES PLANS Edificació per definició volumètrica 1																																																									
Referències		descripció		clau		paràmetres reguladors															tipologia																																				
Normativa	pàgina PGOU / Exp Pla Derivat	article NNUPUD / apartat NNUPUD	clau original P. Derivat	clau (tipus)	sub1	sub2 (precedència)	sub3 (% ocupació)	Alçaria (A)	Edificabilitat / Sostre	Ocupació	Profunditat edificable	Parcel·la mín.	façana mín.	Distància vial	Distància TOTS límits	Distància lateral	Distància fons	Distància entre edifi	Vols carter / interior	Densitat	al·lineat a vial	illa tancada	allada	llure	conservació patrimoni	Parcel·les no subdividibles	Parcel·les remodelables	Indústria apartador																													
PMU	1992/11.1		clau 11	PEMU Horta de l'Hospital	1	HH																X																																			
	2004/085			PMU Narcís Soler		NS		4,50		100%	11,00									1,51,5		X																																			
	PP	2005/037		a.1.2 mh	PP SUD-13 Marca de l'Ham	2	MH		7,55	ph+2mts		12,00		5,00	3,00/5,00		3,00				0,80/8	1w/gar																																			
		2002/033	apartat 5	clau a12	PP Rec. Susanna		RS		7,55	100%												5wv																																			
		2004/044	apartat 8	clau a12*	PP Camí de Vilatorrada		CV		7,55	100%	0,68	12,00	2500	6,00			5,00																																								
		1994/55.1		clau C	PE de remodelació de l'illa Talcos Primatcos		TP		9,00	33%	3,000,00					AT 3,00																																									
	NNUPUD	2000/003	apartat 13	clau a13*	3	GO		10,60	100%											1,51,5																																					
	NNUPUD	1984/A.52	apartat 10	Zona A - clau R		OG			100%																																																
	NNUPUD	2004/031	apartat 44	clau a.14*	4	FB		13,65	100%																																																
	NNUPUD	1999/98.0	apartat 52	clau a.14		FM		13,65	100%																																																
	NNUPUD	2000/003	apartat 13	clau 14*		GO		13,65	100%												1,51,5																																				
	NNUPUD	1992/11.1	apartat 41	clau 14		HH		14,30	100%																																																
	NNUPUD	1992/11.1		clau 14c	HH		14,30	100%	6,226,20																																																
	NNUPUD				PE			100%																																																	
	NNUPUD				VV			100%																																																	
	MPGOU	2004/097		clau 14PA	PA			100%	14,30		22,00					P4 3,00 (respecte PE.7)				5%																																					
	NNUPUD	2004/031		clau a.15	FB	5	FB		19,75	100%																																															
		1999/98.0	apartat 52	clau a.15	FM			16,70	100%																																																
NNUPUD		2000/003	apartat 13	GO				100%												1,51,5																																					
NNUPUD		1992/11.1	apartat 41	HH				100%	10,042,00																																																
MPGOU	2004/097		clau 15PA	PA			100%	17,20		22,00					P4 3,00 (respecte PE.7)																																										
NNUPUD	2004/031	apartat 44	clau a.16*	FB	6	FB		19,75	100%																																																
	1992/11.1			HH			20,10	100%																																																	
	PMU	2004/085	clau 16NS	NS			19,75	100%	11,00											1,51,5																																					
	NNUPUD	1994/55.1	apartat 19	clau R		TP		23,00	100%	9,500,00						AT 3,00																																									
NNUPUD	2004/097			PA	PA	PA			100%																																																
				ES					100%																																																
	NNUPUD			PP					100%																																																
PP	2005/018		ZU-11	PP SUD-04 Costa Brava	ZU	17	11	+3,00	100%																																																
	PP	2005/018																													ZU-12																										
	PP	2005/018																													ZU-18																										
	PP	2005/018																																																							
PP					M/a 2																																																				
Follet de Climent A Volumetria sobre plans																																																									
X																																																									

CLAUS URBANÍSTIQUES VIGENTS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ZONA										Ordenació per edificació aïllada en parcel·la										a 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
SÒL URBÀ										a										aquesta lletra no apareix en la documentació gràfica																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
PGOU '83 + TRPGOU '05										Ordenació per edificació aïllada en parcel·la										2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Referències		descripció		clau		clau original P. Derivat		clau (tipus)		sub1		sub2 (procedència)		sub3 (% ocupació)		paràmetres reguladors				tipologia																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Normativa	pàgina PGOU / Exp Pla Derivat	article NNULPG / apartat NNULPG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

UTE Ferran Navarro TESEU

[illegible]

CLAUS URBANÍSTIQUES VIGENTS																										
ZONA Zones industrials																										
a 7																										
SÒL URBÀ a																										
aquesta lletra no apareix en la documentació gràfica																										
Zones industrials																										
7																										
descripció																										
Plançament Derivat																										
clau (tipus)																										
sub1																										
sub2 (precedència)																										
sub3 (% ocupació)																										
Normativa																										
pàgina PGOU / Exp Pla Derivat																										
article NNUIUPG / apartat NNUIUPD																										
clau original P. Derivat																										
PGOU 83 + TRPGOU '05																										
53																										
42																										
PGOU83																										
PGOU83																										
TRPGOU																										
PGOU83																										
42																										
42																										
PGOU83																										
42																										
PGOU83																										
42.12																										
TRPGOU																										
42																										
PGOU83																										
42																										
PGOU83																										
42																										
PGOU83																										
42.11																										
TRPGOU																										
usos de la clau a7.4																										
ALTRES PLANS																										
Zones industrials																										
7																										
clau 7211																										
PIE Industrial Sud																										
1																										
I/S																										
clau 721DP																										
PP B259																										
apartat 9																										
clau 7211																										
PIE Industrial Sud																										
2																										
I/S																										
PIE Recinte Final																										
clau 721*																										
PP Recinte Final																										
2RF																										
Cra C260																										
apartat 60																										
PIE Industrial Sud																										
3																										
I/S																										
PIE Industrial Sud																										
clau 721																										
PIE Recinte Final																										
clau 721*																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										
clau 75*																										
PIE Recinte Final																										
5																										
RF																										
PIE Recinte Final																										

UTE Ferran Navarro TESEU

6.3.4 La necessària coordinació entre la regulació zonal i la protecció dels béns arquitectònics derivada del PEPCH i del PEPCE

Amb caràcter general aquests Plans Especials, obliguen a mantenir les edificacions en el seu estat original en cas que la categoria d'intervenció sigui la de "Restauració R". Es pot enderrocar l'edifici de manera justificada si està categoritzat com a "Rehabilitació RH", havent de reconstruir l'immoble segons els models tipològics fins a l'alçada determinada en els alçats normatius del centre històric o en les fitxes de a cada conjunt; també es permet l'addició d'una planta que a vegades és reculada tres metres del pla de la façana "RHA". Finalment, per a les categories de "Substitució tipològica ST" o "Substitució S", es pot enderrocar l'edifici reemplaçant-lo per un altre fins a l'alçada determinada per a cada finca o conjunt.

Centre Històric

L'article 36.1.b del PGOU vigent determina per a la zona a1.h "subzona del centre històric de Figueres", que el nombre màxim de plantes que es poden edificar en cada solar és el que correspon a la major longitud de façana –sumades les amplades de façana dels diferents edificis existents que tinguin el mateix nombre de plantes– en el front de l'illa de què es tracti. En cap cas, es poden sobrepassar les quatre plantes d'alçària (a14 - PB+3), i en tots els casos, es poden autoritzar edificacions de dues plantes d'alçària (a12).

Aquesta zona es correspon amb l'àmbit delimitat pel PEPCH. Per a simplificar la regulació de les alçades de l'edificació, el Pla Especial incorpora en la seva documentació els alçats normatius de cada illa i carrer, indicant per a cada una de les finques, el grau d'intervenció i la seva alçada reguladora.

Aquesta alçada grafiada, és en general, la que determina el Pla General de PB+3 i és aplicable bàsicament als edificis susceptibles de substituir (grau d'intervenció ST o S), o rehabilitar amb addició de plantes (RHA). Òbviament els immobles amb interès per a ser conservats íntegrament o amb grau d'intervenció estructural, normalment amb una volumetria o façanes singulars, han de mantenir les seves alçades particulars (Església de Sant Pere, Torre Gorgot-Museu Dalí, Ajuntament, Casino Menestral, Capella de Sant Sebastià, Museu del Jugueta, Casa Fages, Cercle Esport, Casa Cusi...).

En la resta de casos es manté l'alçada de PB+3, llevat dels fronts dels carrers Gatillepis, Tortellà, Galligans, Lasauca, Llers, tram interior carrer Magre i el tram del carrer Germanes Massanet entre Maragall i Moreria, la finca 09 de l'illa 69974 amb una planta addicional reculada respecte les dues existents i el tram interior del corriol de les Bruixes de planta baixa i dues plantes reculades, pels quals es determina una alçada de tres plantes.

Altres singularitats respecte les quatre plantes generalitzades es produeixen en les finques 29 i 54 de l'illa 70983 al carrer Muralla, finca 13 de l'illa 68968 del carrer Besalú, finca 03 de l'illa 69977 del carrer Peralada, finques 06 (casa Monturiol Porret) i 07 (casa Albert Gruart) de l'illa 70969 al carrer Monturiol, finca 02 de l'illa 69965 al carrer de la Moreria i finca 02 de l'illa 69969 al carrer Enginyers (Museu de l'Empordà), finca 15 de l'illa 699621 de la Rambla (casa Cordoní) amb l'addició d'una quarta planta reculada, en les finques 05 de l'illa 67972 a la Pujada del Castell amb l'addició de dues plantes reculades i les finques 10 i 11 de l'illa 70969 al carrer Moreria amb tres plantes reculades per sobre la planta baixa existent.

Conjunts

De la mateixa manera que passa al centre històric, en la resta de la ciutat els edificis inclosos en el catàleg del Pla Especial, normalment amb una volumetria singular, mantenen les alçades d'aquests volums.

Pel que fa als conjunts delimitats en el PEPCE, aquestes són les incoherències detectades, respecte de la determinació de les alçades edificables:

Conjunt de la Jonquera perifèria:

El PGOU qualifica tot el tram del conjunt com a 1.3 (PB+2), llevat de l'illa 67006 que té la clau 1.4 (PB+3), coincidint amb les alçades determinada per aquest conjunt en el PEPCE. L'únic cas diferent és el de la finca 05 de l'illa 67006 en que només es permet l'addició d'una segona planta reculada.

Conjunt carrer Tapis:

El PGOU qualifica tot el tram del conjunt com a 1.4 (PB+3), en canvi el PEPCE només permet tres plantes en tot el tram de carrer.

Conjunt carrer Nou:

Llevat del primer tram de carrer, fins la zona d'influència de la Plaça d'Ernest Vila, que té la clau 1.4, el PGOU qualifica la resta del conjunt com a 1.5 (PB+4), en canvi el PEPCE només permet quatre plantes en tot el tram de carrer.

A la vegada hi ha les excepcions de les finques 16 i 22 (Escola d'arts i oficis - Fundació Clerch i Nicolau) de l'illa 71949 en que el PEPCE només possibilita l'addició d'una planta reculada respecte del pla de façana en edificis que presenten actualment tres i dues plantes respectivament.

Conjunt carrer Sant Pau:

El PGOU qualifica tot el tram del conjunt com a 1.4 (PB+3), coincidint amb les alçades determinada per aquest conjunt en el PEPCE, a excepció de la finca 36 de l'illa 70949 en que només es permet edificar fins a tres plantes, les finques 35 (casa Galter) i 34 (casa Galter II) de la mateixa illa, en que es pot addicionar una planta reculada, quedant PB+3 i PB+2, respectivament, i la finca 11 de l'illa 69941, de dues plantes, que pot augmentar el volum amb una planta més, reculada.

Conjunt carrer Vilafant:

Com l'anterior conjunt, el PGOU qualifica tot el tram del conjunt com a 1.4 (PB+3), coincidint amb les alçades determinada per aquest conjunt en el PEPCE. En aquest conjunt també hi ha excepcions com les finques 27 i 35 de l'illa 68933 i la finca 07 de l'illa 67948 en que la quarta planta només es permet addicionar reculada.

Conjunt carrer Pep Ventura:

El PGOU qualifica tot el tram del conjunt com a 1.3 (PB+2), coincidint amb les alçades determinada per aquest conjunt en el PEPCE, a excepció de la finca 28 de l'illa 67963 en que es permet edificar fins a cinc plantes, l'última reculada.

Conjunt Plaça Palmera-Caamaño-Monturiol:

El PGOU qualifica tot el tram del conjunt com a 1.4 (PB+3), coincidint amb les alçades determinada per aquest conjunt en el PEPCE, a excepció de les finques 02 (casa Giménez) de l'illa 71263 i la 94 de l'illa 70955, de tres plantes, en que es pot addicionar una planta quarta reculada.

Conjunt carrers Concepció-Rutlla-Plaça del Gra:

El PGOU qualifica el tram central del carrer Concepció com a 1.3 (PB+2), mentre que els extrems, els quals afronten amb la Plaça de la Palmera i la Plaça del Gra, tenen la clau 1.4 i 1.5, respectivament. El PEPCE determina per a tot el conjunt la possibilitat d'edificar fins a quatre plantes, amb les excepcions de les cantonades amb la Plaça del Gra (finca 08 de l'illa 72961 i finca 04 de l'illa 72967) en que es permet una quarta planta reculada (una per sota de l'establert en el PGOU), per a la finca 05 de l'illa 72961, la planta tercera també serà reculada, i la finca 02 de l'illa 72962 podrà tenir quatre plantes, una per sobre del determinat pel PGOU en un tram del carrer.

Conjunt Pi i Maragall

En aquest conjunt, d'entrada coincideix el planejament urbanístic vigent amb les determinacions del Pla Especial, en qualificar i permetre edificar fins a tres plantes (clau 1.3 PB+2) en tot el tram del carrer Pi i Maragall, llevat de les cantonades amb els carrers Colom i Nord en que es pot edificar fins a cinc plantes (1.4).

Tot i la hi ha força casos en que aquesta planta tercera es pot addicionar als edificis existents, susceptibles de rehabilitació, només de forma reculada respecte del carrer Pi i Maragall. Són les finques 05 de l'illa 72969, 7296501, les finques 02, 04, 05 i 06 de l'illa 74971, la finca 7497702, les finques 01, 05, 07 i 08 de l'illa 72977 (tota la façana del tram del carrer Pi i Maragall), la finca 7397103, la 7397612 i la 7597411.

A més la finca 7497101 només pot addicionar una planta reculada sobre la planta baixa existent, i una part de la 7497701, qualificada com a 1.4, només pot mantenir la planta baixa actual (tres plantes per sota les determinades en el PGOU per aquest tram de carrer Colom).

Conjunt Rubaudonadeu

No hi ha coincidència d'alçades permeses entre ambdós planejaments, el PGOU qualifica el tram com a clau 1.5 (cinc plantes) i el PEPCE només permet fins a PB+3. A més la finca 18 de l'illa 74959 està gravada amb només tres plantes i la finca 21 de la mateixa illa, (casa Subias) la planta quarta ha de estar reculada.

Conjunt del carrer Progrés

Hi ha coincidència entre el PGOU i el PEPCE, en permetre, amb caràcter general per tot el tram, quatre plantes edificables, amb l'excepció de les cantonades amb l'Avinguda Vilallonga que el PGOU les qualifica com a 1.5. De totes maneres resulta que en les fitxes del conjunt, s'estableix que la majoria de finques només poden edificar fins a tres plantes (finques 5 a 14 i 16 a 10 de l'illa 76947, i 01, 04, 06, 07, 08 i 16 de l'illa 76951).

Conjunt Sant Llàtzer

El PGOU permet fins a 4 plantes en aquest tram del carrer Sant Llàtzer (1.4), mentre que el PEPCE només en preveu PB+2. Per a la finca 06 de l'illa 74932 (Casa Roda), la tercera planta serà reculada.

Patis d'illa - profunditats edificables

Una altra de les incoherències alhora d'aplicar ambdós plans és el límit posterior fins el qual s'aplica l'alçada principal, entrant en conflicte amb la determinada per als volums interiors de les illes.

Per una banda, el PGOU determina una profunditat edificable i una ocupació de l'interior d'illa a cada una de les incloses en els àmbits dels Plans Especials. Al centre històric l'ocupació pot arribar al 100%, essent en funció de la profunditat edificable en les illes dels conjunts. En canvi els Plans Especials no clarifiquen si l'alçada normativa es refereix a tota la finca o la part edificada de la mateixa, entrant en contradicció aquesta alçada principal amb la de l'interior.



6.4. El grau d'execució dels àmbits d'actuació previstos pel planejament vigent

L'anàlisi del grau d'execució dels àmbits d'actuació, polígons i sectors, ens ha de donar una idea de dos inputs cabdals per a la proposta del nou pla.

En primer lloc, del potencial encara pendent de materialitzar i que ja es va reflectir a les Bases (veure apartat I.4).

En segon lloc, de la relativa importància de cada àmbit en relació als objectius que es pretenen aconseguir i, per tant, de l'interès del POUM per esbrinar les raons del no desenvolupament d'una bona part, de la necessitat de mantenir-los o no, ajustar-los o modificar-los per tal d'assegurar la seva executivitat.

6.4.1. Els àmbits de planejament o de gestió del sòl urbà no consolidat

Polígons d'actuació

De l'anàlisi dels àmbits delimitats com a sòl urbà no consolidat sotmesos únicament a processos de reparcel·lació de la propietat, es consideren 37 Polígons d'actuació en un estat de tramitació pendent d'iniciar-se o bé iniciada però susceptibles d'estudiar-ne alternatives d'ordenació. D'aquests, una tercera part, són Unitats d'Actuació delimitades directament pel PGOU del 83 i la resta derivades de modificacions puntuals d'aquest tramitades en els últims 10 anys. En el 85% dels casos els usos principals són els residencials.

✓ **17 dels 37 estan situats dins l'àmbit de l'agrupació d'àrees d'estudi central.**

denominació			sòl privat				sòl públic				gestió	
codi	nom	superfície	residencial	industrial	Comercial	habitatges	Vialitat	lliures	Equipaments	SSTT	Sistema	
PA 3A	RUBAUDONADEU A	3.170,00	11.132,65			111 viv	1.385,13	0,00	0,00	0,00	Cooperació-propietari únic	
PA 3B	RUBAUDONADEU B	2.304,05	6.324,63			63 viv	1.080,50	0,00	0,00	0,00	Cooperació-propietari únic	
PA 3C	RUBAUDONADEU C	4.040,08	8.333,65			83 viv	1.586,26	277,24	0,00	0,00	Cooperació-propietari únic	
PA 4	RESIDENCIA ASSISTIDA	13.992,83	0,00			0 viv	5.956,68	3.640,55	4.395,60	0,00	-	
PA 6	EIXAMPLE MIGDIA - c de l'Àngel	11.728,95	21.660,08			217 viv	2.924,00	3.657,62	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 9	PETREM (crt. Llança)	9.962,40	0,00		7.125,77	0 viv	477,62	2.359,01	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 10	LA SALLE	8.997,47	6.637,26			66 viv	3.450,81	1.720,99	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 18	EIXAMPLE MIGDIA	631,40	2.859,50			29 viv	47,85	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 21	REC ARNAU	1.285,25	3.856,47			39 viv	321,11	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 22	ERES DE SANS-MURALLA	4.799,69	7.911,80			79 viv	2.058,33	541,98	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 23	ERES DE VILA	1.001,70	2.602,40			26 viv	197,54	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 24	EIXAMPLE MIGDIA	2.337,13	6.954,94			70 viv	142,70	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 28	EIXAMPLE MIGDIA - Pujades	1.541,30	4.195,60			42 viv	454,60	0,00	0,00	0,00	Cooperació	
PA 31	EIXAMPLE MIGDIA - Oliva/Torres i Bages	1.585,10	5.078,60			51 viv	0,00	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 46	PASSATGE PERE PADROSA	1.737,00	3.430,11			34 viv	363,09	247,90	0,00	0,00	-	
PA 51	PLAÇA DEL GRA-CASTELLÓ	177,11	885,52			9 viv	14,10	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 52	PLAÇA DEL GRA-RUTLLA	175,00	874,91			9 viv	10,77	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
ÀREA CENTRAL		55.473,63	92.738,12	0,00	7.125,77	927 viv	14.514,41	8.804,74	0,00	0,00		

✓ **La resta de Polígons d'actuació estan inclosos en les àrees perifèriques.**

denominació			sòl privat				sòl públic				gestió	
codi	nom	superfície	Sòl residencial	Sòl industrial	Comercial	habitatges	Vialitat	Espais lliures	Equipaments	SSTT	Sistema	
PA 5	SURERA BERTRAN	18.236,75	13.335,05			133 viv	1.576,49	13.938,40	703,24	0,00	Compensació bàsica	
PA 11	PETREM (crt. De Roses) POLÍGON I	29.540,89	14.364,54			144 viv	8.429,68	3.155,54	0,00	0,00	Compensació bàsica-propietari únic	
PA 12	PETREM (crt. De Roses) POLÍGON II	7.639,85	5.383,72			54 viv	910,20	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica-propietari únic	
PA 13	INTERIESEL	13.708,72		8.704,10		0 viv	5.004,62	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 15	BAULIDA-industrial aparador	4.737,01		4.070,06		0 viv	666,95	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 16	CAIÇADA ROMANA	4.632,00		3.692,40		0 viv	1.193,00	0,00	0,00	0,00	Cooperació	
PA 20	NAUS FERRER I FILLS	2.081,15		1.980,80			100,35	0,00	0,00		Compensació bàsica-propietari únic	
PA 26	PASSEIG DE LES CONFESIONS	46.085,40				0 viv	11.122,19	1.678,08	0,00	16.096,20	Expropiació	
PA 36	DAMAS CALVET	1.182,64	1.209,75			12 viv	390,99	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica-propietari únic	
PA 37	DAMAS CALVET	949,14	2.587,65			26 viv	212,33	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica-propietari únic	
PA 38	DAMAS CALVET	1.725,09	4.590,99			46 viv	573,92	0,00	0,00	0,00	Compensació bàsica	
PA 39	DAMAS CALVET	668,25	1.011,40			10 viv	352,97	225,50	0,00	0,00	Compensació bàsica-propietari únic	
PA 48	CASES DELS AMERICANS	100.015,95	30.185,40			123 viv	19.517,15	48.890,37	11.069,27	50,90	Cooperació	
PA 49	CAMI VELL VILATENIM-VIA TREN	11.098,00	1.048,00	5.670,00		10 viv	1.023,00	665,00	0,00	0,00	-	
PA 53	VILATENIM-1	2.295,00	976,75			6 viv	0,00	679,32	0,00	0,00	-	
PA 54	VILATENIM-2	12.474,00	4.707,69			18 viv	1.767,32	1.291,30	0,00	0,00	-	
PA 55	VILATENIM-3	6.795,00	2.344,28			12 viv	1.297,29	1.590,59	1.000,00	0,00	-	
PA 56	VILATENIM-4	3.252,00	1.305,03			5 viv	2.155,10	0,00	0,00	0,00	-	
PA 57	VILATENIM-5	5.502,00	3.175,20			0 viv	0,00	210,18	0,00	0,00	-	
ÀREES PERIFÈRIQUES		272.618,84	86.225,44	24.117,36	0,00	599 viv	56.293,55	72.324,28	12.772,51	16.147,10		

Plans Especials i plans de millora urbana.

Pel que fa als àmbits d'actuació sotmesos a la tramitació prèvia d'un planejament derivat, resten encara pendents de qualsevol tramitació 4 Plans Especials (3 amb usos residencials) i 4 Plans de Millora Urbana (tots amb sostre residencial previst), delimitats els darrers 10 anys. També hi ha altres 9 Plans Especials pendents de tramitar els quals es varen delimitar en el marc del Pla Especial del Centre Històric, l'any 1987.

✓ **En l'àrea central hi ha els següents àmbits delimitats pendents de tramitació:**

denominació			sòl privat				Sòl públic			gestió	
codi	Nom	Superfície	residencial	ST PB=NO	Industrial	habitatges	Vialitat	Zona verda	Equipaments	HPO	HPC
Procedents de MPGOU											
PMU1	PMU 1-Sector Algüeta	8.298,00	8.298,00	6.638,40		83 viv	1.099,49	1.452,15	0,00	17 viv	8 viv
PMU2	PMU 2-Sector Algüeta	29.667,00	29.534,74	23.627,79		297 viv	8.713,20	5.393,46	0,00	59 viv	30 viv
àmbits delimitats pel PEPCH/PEPCE											
PE22	P.E. GARRIGAL/ISABEL II	2.697,78	6.033,92	4.827,14		60 viv	967,34	221,96	0,00	12 viv	6 viv
PEU2	PEU SANT PERE	2.141,30	208,93	167,14					1.939,37		
PEU3	PEU AJUNTAMENT	671,82	584,52	467,62		6 viv			522,71	1 viv	1 viv
PE23	P.E. PLAÇA JOSEP PLA	7.947,61	7.646,89	6.117,51		76 viv		3.839,53	1.776,64	15 viv	8 viv
PE24	P.E. JARDI INTERIOR	7.590,96	3.056,69	2.445,35		31 viv		3.246,81	0,00	6 viv	3 viv
PE25	P.E. INSTITUT MUNTANER/COL·LEGI SANT PAU	15.090,50		0,00			58,37	2.610,80	12.421,33		
PE26	P.E. NOU / MUNTANER	3.882,80	7.467,54	5.974,03		75 viv			1.565,03	15 viv	7 viv
ÀREA CENTRAL		77.987,77	62.831,23	50.264,98	0,00	628 viv	10.838,39	16.764,71	18.225,08	125 viv	63 viv

✓ **En l'àrea perifèrica hi ha els següents àmbits delimitats pendents de tramitació:**

denominació			sòstre privat				Sòl públic			reserves HPO		gestió
codi	Nom	Superfície	residencial	ST PB=NO	Industrial	habitatges	Vialitat	Zona verda	Equipaments	general	concertat	Sistema
Procedents de MPOU												
PE18	PE - CAMÍ DE LES FORQUES - OEST	59.930,52	32.362,48	25.889,98		240 viv			0,00	48 viv	24 viv	-
PE19	PE - CAMÍ DE LES FORQUES - EST	50.105,00	27.056,70	21.645,36		200 viv	13.687,00		1.417,00	40 viv	20 viv	-
PE20	PE - BAULIDA residencial	7.215,00	4.329,00	3.463,20		29 viv		360,75	0,00	9 viv	4 viv	Compensació
PE21	P.E. PA 1 Recinte Firal	23.294,97			19.660,00		3.634,97		0,00			Compensació
PMU3	PMU 3 - Rec del Mal Pas	64.770,09	75.781,00	60.624,80		745 viv		19.431,03	9.715,51	152 viv	76 viv	-
PMU4	PMU 4 - EDAR	28.914,10	22.553,00	18.042,40		225 viv		8.674,23	4.337,12	45 viv	23 viv	Cooperació
àmbits delimitats pel PEPCH/PEPCE												
PE27	P.E. EL CASTELL	1.569.779,22		0,00				1.254.428,89	315.350,33			-
PE28	P.E. CLINICA CATALUNYA	6.162,54	3.274,04	2.619,23		33 viv			4.292,28	7 viv	3 viv	-
AREES PERIFÈRIQUES			165.356,22	132.284,98	19.660,00	1.471 viv	17.321,97	1.282.894,90	335.112,24	300 viv	150 viv	-

✓ **En la totalitat dels àmbits de l'àrea central s'obtenen uns 25.569m² destinats a espais públics i es preveuen uns 1.555 nous habitatges.**

Dels PAUs situats a les àrees centrals, no desenvolupats, cal fer referència especialment a aquells que estan pensats per contribuir a millorar l'estàndard d'espais lliures i vialitat d'aquestes àrees – PA6 "Eixample Migdia-carrer de l'Àngel", PA18 "Eixample Migdia", PA21 "Rec Arnau", PA22 "Eres de Sans-Muralla", PA23 "Eres de la Vila", PA24 "Eixample Migdia-Pere III" i PA 46 "Passatge Padrosa"– malgrat en alguns casos d'excessiva densitat d'habitatges que comporten i que caldrà reconsiderar.

D'aquest grup, el PA21 i PA22 que estan situats agrupats en una zona estratègica en el perímetre nord centre històric, han de formalitzar la transició i connexió d'aquest centre amb el teixit urbà del nord de la ciutat. La resta, bé ja són en curs d'execució – PA 3 "Rubaudonadeu" -, bé no suposen una millora en els aspectes esmentats. Cal fer especial esment als PAUs 9 "Petrem-Crta. de Llançà", i PA10 "La Salle", que per la seva gran superfície i situació caldrà incorporar-los a l'ordenació global d'aquest àmbit – Plaça El-Íptica, riera Galligans est, via fèrria -; no es consideren els PA50 "Plaça del Gra-Castelló", PA52 "Plaça del Gra-Rutlla", PA16 "Calçada Romana", atès que no encaixen amb la nova estructura i ordenació plantejades en aquestes zones de la ciutat.

Els situats a les àrees perifèriques presenten diferents objectius, grandària i importància en la millora de l'estructura urbana. Als efectes d'aquesta anàlisi podem destacar: el PA5 "Surera Bertran" com a espai d'oportunitat per salvar la barrera topogràfica entre Ctra. d'Olot i el Poble Nou, de màxima importància estratègica per la posició de transició que ocupa entre els espais que s'han de generar al voltant de la part oest de la riera Galligans i els nous creixements residencials que s'han de produir al sud de la població, facilitant la connexió cívica entre ambdós sectors de la ciutat i ordenant l'àmbit de manera que formalitzi d'una manera òptima els espais lliures resultants.

També ha de participar en la pacificació de l'últim tram de la carretera d'Olot i de retruc de la Plaça del Sol; els PA36 a 39 "Damas Calvet", els quals resolen afectacions per ampliació o creació necessària del vial; els PA11 "Petrem-Ctra. Roses Polígon I", PA12 "Petrem-Ctra. Roses Polígon II", PA46 "Passatge Padrosa" i PA49 "Camí vell de Vilatenim", que suposen l'oportunitat de completar la trama urbana a l'àmbit de contacte entre l'àrea industrial de l'EDAR i el teixit a l'oest de la via del tren, l'ordenació dels quals s'ha considerat de manera conjunta i global juntament amb els enumerats PAUs 9 i 10, ja que han d'ordenar els espais de transició residencial entre la part est de la ciutat consolidada i el barri de la Marca de l'Ham.

La seva importància augmenta, si es pensa en una hipotètica desaparició de la via convencional, que permeti la total connexió entre ambdues parts de la ciutat; els PAUs 13 i 14 "Interdiesel" i "Baulida", lligats al desdoblament de la C-260 i el PAU 26 "Passeig de les Cofessions", que, a part de l'equipament que comporta, és l'inici de constituir una via que, continuant l'avinguda Itàlia, penetri a l'eixample Migdia.

En tots els casos, caldrà tenir present la idoneïtat del sistema d'actuació proposat, per tal de poder intervenir en el seu desenvolupament.

Pel que fa als sectors pendents de redacció d'un Pla Especial o d'un Pla de Millora Urbana cal fer les següents consideracions en aquesta anàlisi:

- Dels Plans Especials delimitats pel PEPCE o el PEPCH l'any 1989, encara no se n'ha desenvolupat cap. Algun d'ells té com a objectiu la salvaguarda d'un bé catalogat, que ja es pot fer al Catàleg; d'altres suposen una densitat d'habitatges incomprensible –PE 23 i 24, que afecten als Jardins Josep Pla, PE25 "Institut Ramon Muntaner", i PE 26 "Nou-Muntaner", que afecta a la casa Nouvilas- i difícilment compatible ni amb la protecció del bé ni amb la constatació del potencial encara latent a l'àrea central. En resum, es considera que tots ells han de ser replantejats, qüestionant la seva necessitat.
- La resta de sectors pendents presenten situacions diverses, en alguns casos més pròpies del règim de sòl urbanitzable que de sòl urbà; els PMU 1 i 2 del sector Aigueta, ocupats per activitats industrials, que caldrà plantejar en relació a la futura ordenació d'aquesta àrea nord; els dos PE 18 i 19 del camí de Les Forques, que suposen una densitat excessiva en un indret de frontera amb l'àrea natural del Mas Tutau i el Molí d'Arròs. També caldrà reconsiderar-los en la ordenació d'aquesta àrea sud.

- Finalment, resten per desenvolupar els PE20 "Baulida-residencial", PE21 "Recinte Firal" i els PMU3 "Rec del Mal Pas" i PMU4 "EDAR". Aquest dos últims se situen a l'àrea de frontera entre el barri de la Marca de l'Ham i l'àrea industrial al voltant de l'EDAR, àmbit sotmès a alguna remodelació atès el lloc estratègic que ocupa. Els dos primers formen part de la futura façana a la carretera de Roses, que caldrà incorporar a l'ordenació global d'aquest important eix de la ciutat; el PE 22 "Garrigal-Isabel II, s'ha de lligar al desenvolupament dels PA 21 i 22 citats en el primer paràgraf; els PA 53 a 57 "Vilatenim", estan inclosos en el Pla Especial del Nucli de Vilatenim.

6.4.2. Els àmbits de creixement. El sòl urbanitzable

Els sectors del PGOU del 83 i la revisió del PAUM del 2000

La major part dels sectors de sòl urbanitzable que s'han anat desenvolupant fins a la data d'acord amb el planejament vigent des del 1983 han estat recolzats en les característiques i determinacions de la modificació del PAUM aprovat el juny de 2000¹⁷.

Aquesta modificació del programa d'actuació va permetre reconfigurar els futurs creixements i les seves delimitacions per tal d'adaptar-los a la nova legislació vigent, a les tipologies de l'experiència d'alguns dels sectors ja desenvolupats (Olivar Gran i Sant Isidre) i a la pretensió de facilitar-ne la gestió. En alguns casos va suposar fins i tot l'adscripció al sòl urbà directament mantenint diferents àmbits de planejament derivat.

Sectors desenvolupats d'acord amb PGOU i el seu Programa d'Actuació de l'any 1983.

Dels 10 sectors residencials i 2 sectors industrials establerts en el planejament inicial només havien estat desenvolupats l'any 2000 els llistats a continuació:

- * sector **b1s3** PP Sant Isidre (Residencial)
- * sector **cf3** PP Olivar Gran, àrea A (Residencial)
- * sector **b2s9** PP Depuradora (Industrial)
- * sector **b2s10** PP Recinte Firal (Industrial)

En aquella data hi havia en tràmit el sector **b1s4** PP Rec Susanna (Residencial) i s'havia iniciat la programació dels següents sectors de sòl urbanitzable no programat:

- * sector **cf5** PAU Els Olivars (Residencial)
- * sector **cf6** PAU Cendrassos (Residencial)

La resta de sectors varen ser objecte de modificacions per les determinacions del PAU que tenien per objecte:

- ✓ **Facilitar i simplificar la gestió per mitjà dels ajustos dels límits dels sectors a àrees més homogènies**
- ✓ **Adaptar la normativa a la legislació vigent a Catalunya. En aquells moments el DL 1/1990 (Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística) va modificar la necessitat de que els sectors (d'acord amb la Llei del sòl de 1975) haguessin de considerar el 10% de la superfície com a sistema general. Amb la nova llei aquest 10% s'internalitzava en el sector i es compensava amb edificabilitat.**
- ✓ **Adequar els paràmetres urbanístics i els usos a la demanda del mercat actual. Això va comportar una tendència a la disminució de paràmetres de densitat i edificabilitat per a adaptar-los a tipologies d'habitatges més concordants amb la demanda immobiliària del moment per a habitatges entre mitgeres o blocs de baixa densitat.**

Sectors delimitats en el PGOU del 83 adscrits al sòl urbà en la modificació del PAU de 2000

Un dels canvis importants de la modificació del PAU va ser la reconfiguració dels sectors situats al sud i denominats **cf2**, **cf3** i **cf4** que comportaven a més el canvi de no programats a programats. La gran dimensió dels sectors (especialment el **cf4**) i el reconeixement d'unes preexistències que en condicionaven la seva gestió d'una manera decisiva va portar a la seva radical remodelació.

Per una banda es reconeixia directament com a sòl urbà la part sud del **sector cf4** vinculat a la carretera N-IIa i supeditat a la redacció d'un Pla especial (**Pla especial del sector industrial de la CN-II**)¹⁸. La resta del sector **cf4** es convertia en el sector residencial "**Camp de Tir**" i en el sector industrial "**Camps del Molí de l'Arròs**", ambdós pendents encara de la tramitació del seu corresponent Pla parcial.

Per altra banda el sector **cf3** es convertia majoritàriament en dos plans especials en sòl urbà a banda i banda de l'anomenat **Camí de Les Forques**¹⁹. La resta del sector **cf3** s'adscribia als sectors "**Camp de Tir**" i "**Molí de l'arròs**".

També es feien petites modificacions en el **sector b1s1** a la part oest del nucli urbà en el sentit d'aïllar l'àmbit de l'Escola Cusi Fontanet i la central Hidroelèctrica i qualificar-les directament com a equipaments en sòl urbà. Aquesta mateixa opció es prenia per al **sector**

¹⁷ Revisió del Programa d'Actuació i Modificació del PGOU en l'àmbit dels sòls urbanitzables; AD.:02/06/2000; DOGC de 18/01/2001

¹⁸ El Pla especial del sector industrial de la CN-II (PE Sector Industrial Sud; N-IIa) va ser aprovat definitivament el 26/09/2001 (DOGC 08/11/2001)

¹⁹ Pla especial del camí de Les Forques Oest i Pla especial del camí de Les Forques Est, ambdós pendents de tramitació.

b1s8 al nord-est de la ciutat on s'aïllava l'àrea escolar Anicet de Pagès i una petita zona industrial de la Marca de l'Ham, aquesta darrera vinculada a un futur Pla especial de desenvolupament²⁰.

Sectors resultants de la modificació del PAU.

A la part nord de la ciutat, es subdividia i es programava el sector residencial **cf6** en dos àmbits diferenciats: el sector "**Horta d'en Capellera**" i el sector "**Cendrassos**". Aquests dos sectors s'han tramitat recentment d'una manera conjunta com a l'ARE Horta d'en Capellera-Cendrassos Nord²¹ deixant la part sud de Cendrassos com a un sector independent²². Per contra els sectors **b1s6** i **b1s7** s'unificaven en un únic sector anomenat "**Avinguda Costa Brava**", el qual ha estat ja executat plenament per iniciativa pública²³.

En resum els sectors derivats del planejament PGOU del 1983 i la seva modificació posterior del PAU 2000 quedaven estructurats de la següent manera:

SECTORS DELIMITATS RESIDENCIALS

- ✓ **Camp de Tir**
- ✓ **Mas Tutau**
- ✓ **Hotel Ronda**
- ✓ **Els Olivars**
- ✓ **Fages de Climent**
- ✓ **Rec Susanna**
- ✓ **Carretera de Llers**
- ✓ **Horta d'en Capallera**
- ✓ **Cendrassos**
- ✓ **Avinguda Costa Brava**
- ✓ **Marca de l'Ham**
- ✓ **Camí de Vilatenim (mixt)**

SECTORS DELIMITATS INDUSTRIALS

- ✓ **Camps del Molí de l'Arròs**
- ✓ **Figueres Nord²⁴**

SECTORS NO PROGRAMATS

- ✓ **La Muntanyeta**
- ✓ **Les Moragues (mixt o alternatiu)**
- ✓ **Vilatenim (mixt o alternatiu)**
- ✓ **Ronda Nord (mixt o alternatiu)**

6.5. Relació estructural dels sectors amb la ciutat consolidada

Més enllà de l'estructura viària, comentada al punt 3.1, el desenvolupament dels sectors pendents de tramitació i gestió condicionen l'obtenció de gran part de les reserves per als equipaments futurs (vegis Pla d'Equipaments de Figueres) i sobretot comprometen la construcció dels habitatges de caràcter social previstos en el Pla Local d'Habitatge en aplicació de la legislació urbanística actual sobre els sòls de transformació.

Pel que fa als models urbans emprats en la formalització de les propostes dels diferents plans parcials tramitats s'observa que aquests plantegen volumetries obertes i usos (edificis plurifamiliars aïllats i habitatges en filera) que podríem considerar nous o si més no poc habituals en la tradició del desenvolupament de la ciutat, més habituada a l'alineació de carrer i a la utilització de les plantes baixes per a altres usos diferents als de l'habitatge. Amb tot cal considerar interessant per al conjunt de la ciutat disposar d'una certa diversitat de models que permeti entre altres coses possibilitar la promoció d'habitatges de caràcter social. Convé però no perdre els referents

²⁰ Pla especial urbanístic de la Marca de l'Ham, aprovat definitivament el 04/10/2012. La superfície d'aquest PE havia estat reduïda en la Modificació del PGOU número 07 a l'àmbit del rec del Mal Pas (A.D. 14/05/2008, DOGC 02/06/2008) ja que s'incorporava en gran part en l'àmbit d'un PMU residencial (PMU del rec del Mal Pas) pendent encara de tramitació.

²¹ L'ARE Horta d'en Capellera-Cendrassos Nord es va tramitar dins el Pla Director Urbanístic per a la delimitació i ordenació de les ARE per al quadrienni 2008-2011 que en paral·lel va comportar una modificació puntual del PGOU de Figueres (Modificació PGOU número 13 oest; aprovada definitivament el 30/09/2009, DOGC 18/06/2010).

²² Programa d'actuació urbanística sector cf6 Cendrassos (aprovat definitivament el 11/02/1998) / Pla parcial sector cf6 Cendrassos 1ra fase (aprovat definitivament el 06/05/1998, DOGC 19/09/2000).

²³ El sector Costa Brava fou promogut per l' Institut Català del Sòl (INCASOL) el setembre de 2005: Pla parcial sector Avinguda Costa Brava; aprovació definitiva del 15/12/2005, DOGC 11/05/2007.

²⁴ El sector Industrial Figueres Nord (b2s11) es delimita posteriorment a la modificació del PAUM per mitjà d'una modificació puntual del PGOU aprovada definitivament el 20/06/2002 (DOGC de 19/09/2002)

culturals que identifiquen i singularitzen la ciutat de Figueres en tot allò de positiu que suposa la correcta relació entre la manera de ser de la societat i el model urbà generat, en definitiva entre la morfologia urbana i el medi.

Si ens referim a l'estructura del sistema de verd públic que han generat els diferents plans parcials val a dir que les oportunitats s'han aprofitat d'una manera desigual. Els sectors de l'àrea nord (Costa Brava i Cendrassos) han estat sensibles a les continuïtats del verd, al respecte a les preexistències naturals (parc de les Aigües) i a la relació amb l'entorn i el rodal i per tant preveuen una estructura que si bé té dificultats d'inserir-se en la trama preexistent en canvi ha estat hàbil en la seva pròpia formalització i enllaç amb el rodal a través de l'eix del camí de la Campasseta en direcció nord al Mas Empordanès i l'espai obert agrícola.

En canvi la formalització dels sectors de l'àrea oest no ha propiciat una millora en l'estructura del verd. Si bé és cert que ha permès la obtenció de diversos espais lliures, aquests han estat molt lligats als espais lineals de la traça viària i no han generat per si mateixos una veritable estructura ben relacionada amb la trama existent i els equipaments públics.

En aquesta mateixa àrea sud també cal fer esment de la complexa relació amb les àrees urbanes de Vilafant (*vegis apartat 1.2 del present document*) i el tractament especial comú del rec Susanna que genera unes determinades servituds a tenir en compte en els posteriors desenvolupaments.

6.6. Característiques dels sectors delimitats. Estat de tramitació i grau d'execució

Des de l'any 2000 (any d'aprovació de la modificació del Programa d'actuació) fins a la data el conjunt de sectors delimitats i no programats han seguit una evolució diversa i han experimentat diferents graus de consolidació i fins i tot modificacions de paràmetres urbanístics que han alterat significativament el seu model previst inicial. El conjunt de sectors de sòl urbanitzable i el seu contingut en resum és el següent:

RESUM DE SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

RESIDENCIAL

denominació			tramitació					característiques bàsiques			
codi POUM	actual	PGO 1983	PP tramitat	ap. def.	executiu	DOGC	sis. actuació	sup. total	edif. bruta	densitat	habitatges
SUD 1	CARRETERA DE LLERS. ARE	b1s5	SI (PDU)	13/13/2009	SI	05/06/2009	cooperació	6,56 Ha	0,60 m²st/m²	50,00 viv/Ha	328 viv
SUD 2	HORTA D'EN CAPELLERA / CENDRASSOS NORD. ARE	cf6 (parcial)	SI (PDU)	13/13/2009	NO	(pnt. md PGO)	cooperació	30,25 Ha	0,65 m²st/m²	60,03 viv/Ha	1.824 viv
SUD 3	CENDRASSOS SUD	cf6 (parcial)	SI	23/07/2008	NO		compensació	5,53 Ha	0,65 m²st/m²	65,98 viv/Ha	365 viv
SUD 4	AV. COSTA BRAVA	b1s6 / b1s7	SI	15/12/2005	SI	11/05/2007	cooperació	14,59 Ha	0,76 m²st/m²	65,73 viv/Ha	959 viv
SUD 5	RONDA NORD	sense precedent	NO		NO		compensació	13,08 Ha	0,65 m²st/m²	66,00 viv/Ha	863 viv
SUD 6	REC SUSANNA	b1s4	SI	26/02/2003	SI	02/03/2004	compensació	8,47 Ha	0,70 m²st/m²	59,87 viv/Ha	549 viv
SUD 7	FAGES DE CLIMENT A (SUD)	b1s1 (parcial)	SI	18/12/2001	SI	30/09/2002	compensació	5,66 Ha	0,76 m²st/m²	65,74 viv/Ha	372 viv
SUD 8	FAGES DE CLIMENT B (NORD)	b1s1 (parcial)	SI	26/02/2003	SI	14/09/2004	compensació	4,56 Ha	0,76 m²st/m²	68,80 viv/Ha	346 viv
SUD 9	ELS OLIVARS	cf5	SI		NO		compensació	6,06 Ha	0,70 m²st/m²	76,89 viv/Ha	466 viv
SUD 10	HOTEL RONDA	b1s2	SI	21/11/2007	SI	26/05/2011	compensació	7,49 Ha	0,76 m²st/m²	82,42 viv/Ha	617 viv
SUD 11	MAS TUTAU	cf2 (parcial)	NO		NO		compensació	11,36 Ha	0,55 m²st/m²	45,00 viv/Ha	511 viv
SUD 12	CAMP DE TIR	cf4 (parcial)	NO		NO		compensació	19,29 Ha	0,55 m²st/m²	45,00 viv/Ha	868 viv
SUD 13	MARCA DE L'HAM	b1s8 (parcial)	SI	26/10/2006	SI	10/04/2008	compensació	9,27 Ha	0,54 m²st/m²	44,44 viv/Ha	412 viv
SUD 14	CAMÍ DE VILATENIM	b1s8 (parcial)	SI	29/06/2005	SI	31/10/2005	compensació	5,32 Ha	0,40 m²st/m²	44,76 viv/Ha	238 viv
SUD 15	ESTADI DE VILATENIM	sense precedent	NO		NO		cooperació	6,45 Ha	0,20 m²st/m²	13,33 viv/Ha	86 viv
								153,94 Ha	0,62 m²st/m²	57,20 viv/Ha	8.805 viv
								sup. total	edif. bruta	densitat	habitatges

El potencial del conjunt del sòl urbanitzable delimitat residencial és de **8.805 habitatges** amb models urbans majoritàriament caracteritzats per una densitat mitjana propera als 60 habitatges per hectàrea i una edificabilitat de 0,62 m²st/m²s. De tot aquest potencial d'habitatges se n'han construït actualment un total de **624 viv**, el que representa únicament el **7'08%** dels 8.805 habitatges previstos. Resten per tant per a construir teòricament un total de 8.181 habitatges.

Aquest model és el representatiu de desenvolupaments mixtes d'habitatges plurifamiliars aïllats d'altures moderades (*generalment PB+3PP o PB+4PP, amb alguna singularitat com per exemple la torre de PB+8PP a la rotonda de Fages de Climent*) i habitatges en filera.

El planejament vigent determina també la potencial delimitació de tres sectors més de caràcter residencial o mixt amb unes característiques urbanístiques de més baixa densitat que els ja delimitats (0,30 o 0,40 m²st/m²s i 8 o 30 viv/Ha) que suposarien conjuntament un increment de **461 habitatges** a afegir al potencial total del sòl urbanitzable.

Pel que fa al desenvolupament de caràcter **industrial** el planejament preveu l'execució de dos plans parcials de dimensions importants. Es tracta del **sector industrial b2s11** delimitat en una modificació del PGOU de l'any 2002 al nord del municipi en el límit amb Llers de 29'72 Ha (supeditat a la solució final de les reserves viàries de la variant de la N-II) i del sector anomenat **Camps del Molí de l'Arròs** al sud del municipi de 14'93 Ha. El conjunt de sòl industrial de nova creació suposa un potencial màxim de **293.804 m² de sostre**.

6.6.1. Sectors tramitats i executats

El conjunt de sectors tramitats (executats o en procés d'execució) de caràcter residencial després de la modificació del Programa d'Actuació Urbanística Municipal de l'any 2000 suposen un potencial de creixement en habitatges de 3.493 viv, de les quals se n'han construït, tal com s'exposava anteriorment, un total de 624 viv. Suposa doncs que el grau d'execució del potencial previst és de l'ordre del 17'86%. Resta per tant sòl qualificat i amb la categoria de solar per a poder construir un total de 2.869 habitatges, que es localitzen als següents sectors:

SUD 4 COSTA BRAVA

Promogut per l'INCASOL, el sector Costa Brava està plenament executat malgrat que no s'ha iniciat encara cap promoció edificatòria. La seva formalització ha permès el cosit de diferents estructures urbanes preexistents: el barri de l'Horta d'en Capellera al nord, l'àrea del Garrigal (carrer del Rec Arnau) al sud i les trames suburbanes lligades al carrer de Tapis i l'Aigüeta.

El sector conté el Parc de les Aigües i el CEIP anomenat també Parc de les Aigües i manté encara dues reserves importants de sòl per a equipaments, l'una entre el convent dels Caputxins i l'antiga murada carlina de 5.759,41 m² (destinada a horts urbans) i l'altra al final del carrer del Rec Arnau de 5.049, 03 m².

El seu potencial edificatori és de 959 habitatges dels quals 311 s'han de destinar a polítiques socials.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 4	AV. COSTA BRAVA	15/12/2005	11/05/2007	65,73 viv/Ha	959 viv	229 viv		82 viv		10.777,10 m ² st

Aquest sector representa una Important reserva de sòl de titularitat pública per a nous habitatges socials (229 viv PO + 82 viv CON) i per a equipament. El PEF hi preveu un equipament complex (residència i centre de dia per a gent gran i centre cívica). A més, suposa un sistema de verd clau per a l'estructura global del municipi i de relació amb el rodal (Eix del camí de la Campasseta).

Es podria considerar com a sòl urbà consolidat i pensar en mecanismes d'incentivació de l'edificació.

SUD 6 REC SUSANNA

De promoció privada, el sector del Rec Susanna està plenament executat però amb un grau d'ocupació molt baix. Actualment hi ha construïts un total de **57 habitatges** del total de 507 previstos en el pla parcial, el que representa solament un **10,98% del sostre residencial** (6.509 m²st). Cal tenir en compte però que s'ha produït una important ocupació de sòl residencial per edificis de caràcter terciari i comercial (8.076 m²st) que representen un 13'62% del total de sostre destinat a habitatge. Aquesta circumstància disminueix la densitat d'habitatges en 69 unitats.

La seva formalització ha permès executar un tram de la ronda oest de Figueres i el cosit de la trama urbana a l'oest de l'avinguda Salvador Dalí (habitatges Sant Josep) amb el barri de Vilafant a l'entorn del Parc de les Mèlies.

La gestió del pla parcial no tenia la obligació d'efectuar reserves d'habitatge social malgrat que una modificació posterior de la superfície d'equipament va permetre la construcció de dos edificis (42 habitatges) en sòl qualificat com a sistema d'habitatge dotacional. No hi ha altres reserves de sòl d'equipament previstes tret de la ja ocupada actualment per la llar d'infants Lilaina al costat del CEIP Joaquim Cusi i Fortunet.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 6	REC SUSANNA	26/02/2003	02/03/2004	59,87 viv/Ha	549 viv	0 viv				

En aquest sector resta encara una reserva important de sòl per a nous habitatges per al mercat lliure (507viv - 57viv - 69viv = 381 viv). Presenta un sistema de verd de caràcter local amb poca vinculació estructural amb el conjunt del municipi. Es constata que la manca de demanda d'habitatge del mercat lliure provoca una gradual transformació a usos comercials i terciaris compatibles. Aquesta circumstància rebaixa fins a la data el potencial d'habitatges en 69 unitats. La formalització del sostre pendent hauria de respectar la tipologia que relacioni millor els edificis amb el carrer.

Es podria considerar com a sòl urbà consolidat.

SUD 7 FAGES DE CLIMENT A (SUD)

De promoció privada, el sector Fages de Climent A (sud) està plenament executat i amb un grau d'ocupació molt elevat. Actualment hi ha construïts un total de **262 habitatges** del total de 372 previstos en el pla parcial, el que representa un **70,43% dels habitatges previstos**, malgrat que altres usos alternatius ja impedeixen completar el seu potencial.

La seva formalització ha permès completar la xarxa viària interna a l'oest de l'avinguda Salvador Dalí malgrat que no ha aportat cap solució a la manca de permeabilitat d'aquesta vers el nucli de l'eixample.

Malauradament la gestió del pla parcial no tenia la obligació d'efectuar reserves d'habitatge social per la qual cosa el descarta del desenvolupament estratègic sectorial. No hi ha altres reserves de sòl d'equipament previstes tret de la ja ocupada actualment per l'Institut de l'Olivar Gran.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 7	FAGES DE CLIMENT A (SUD)	18/12/2001	30/09/2002	65,74 viv/Ha	372 viv	0 viv				302,00 m²st

El sector es podria considerar com a sòl urbà consolidat.

SUD 8 FAGES DE CLIMENT B (NORD)

De promoció privada, el sector Fages de Climent B (nord) està plenament executat i amb un grau d'ocupació baix. Actualment hi ha construïts un total de **128 habitatges** del total de 314 previstos en el pla parcial, el que representa un **40,76% d'ocupació del sòl previst**.

La seva formalització ha permès completar la xarxa viària interna a l'oest de l'avinguda Salvador Dalí malgrat que tampoc ha aportat cap solució a la manca de permeabilitat d'aquesta vers el nucli de l'eixample. La zona verda urbanitzada ha creat un espai enjardinat de dimensions importants però de caràcter local.

La gestió del pla parcial, donat que es va iniciar l'any 2002, ja tenia l'obligació d'efectuar reserves d'habitatge social per la qual cosa s'ha pogut promoure un edifici de 45 habitatges de PO en règim general, ja executats. A més una modificació posterior de la superfície d'equipament va permetre la construcció d'un edifici (32 habitatges) en sòl qualificat com a sistema d'habitatge dotacional. La resta del sòl destinat a equipament (3.299 m²) es manté lliure. El PEF hi preveu una nova residència per a la gent gran en la primera fase d'actuacions.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 8	FAGES DE CLIMENT B (NORD)	26/02/2003	14/09/2004	68,80 viv/Ha	346 viv	45 viv				

Aquest sector conté un espai verd de dimensions importants i ben urbanitzat però de caràcter local i amb poca vinculació estructural amb el sistema de verd municipal, així com una important reserva de sòl per a equipament (El PEF el reserva per a la construcció d'una nova residència per a la gent gran).

Es podria considerar com a sòl urbà consolidat.

SUD 14 CAMÍ DE VILATENIM

Sector de promoció privada de recent execució i amb un grau d'ocupació molt baix. Igual que el sector de la Marca de l'Ham (SUD 13), aquest sector esdevé també problemàtic per la seva incertesa i per la dificultat de garantir-ne la seva viabilitat econòmica donat el seu caràcter extern o perimetral al nucli urbà consolidat, a l'est del barri consolidat de la Marca de l'Ham. Malgrat tot hi ha construïts un total de **62 habitatges** del total de 238 previstos. El seu **grau d'ocupació es pot considerar que és del 26'05%** si deixem de banda la seva situació de no ocupació.

La seva formalització és de caràcter molt local tret de l'execució del vial frontal nord que en certa manera prefigura un vial perimetral de segon ordre paral·lel a la carretera de Roses (Avinguda de Roses). Tanmateix, permet cosir la petita agrupació d'habitatges del carrer

de les Moragues al peu de la N-II. Tampoc és significativa la seva estructura de verd pel seu caràcter deslligat del global de l'estructura municipal malgrat que pot ser important per a millorar les dotacions del barri de la Marca de l'Ham que manté dèficits importants. El mateix succeeix amb el sòl d'equipaments amb un terreny de 2.868 m² que el PEF manté amb destí per una nova llar d'infants de Vilatenim i un altre contigu de 2.041 m² que el PEF manté en reserva. El pla reserva per a habitatges de protecció oficial un total 53 viv.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 14	CAMÍ DE VILATENIM	29/06/2005	31/10/2005	44,76 viv/Ha	238 viv	53 viv				

Aquest sector es podria considerar com a sòl urbà consolidat.

6.6.2. Sectors incorporats a les ARE (no executius)

L'antic **sector b1s5** de la carretera de Llers i part del **sector cf6** de l'Horta Capellera – Cendrassos Nord (la resta del cf6 es desenvolupa com un sector a part anomenat Cendrassos sud) del PGOU del 83 han acabat formant part del Pla director de les àrees residencials estratègiques (ARE)²⁵ de les comarques gironines. Les ARE han estat promogudes per l'INCASOL i disposa, al municipi de Figueres, d'un òrgan de gestió, constituït com a Consorci²⁶ amb el propi Ajuntament, per a al seu desenvolupament urbanístic.

Donades les circumstàncies conjunturals actuals d'accentuada recessió i contenció econòmica aquests sectors han vist frenades les seves expectatives de desenvolupament i fins i tot se'n posa en qüestió la seva viabilitat futura. Tot i així contenen propostes pel que fa a la promoció d'habitatge social, a la vialitat, als espais verds i a les reserves de sòl per a equipaments que són determinants per a la ciutat. De fet les previsions i solucions que es deriven del Pla local d'habitatge, del Pla de mobilitat i del Pla d'equipaments compten en gran part amb les dotacions provinents d'aquestes ARE per la qual cosa la seva reconsideració funcional i dimensional haurà de preveure alternatives o bé s'hauran d'alterar les determinacions dels diferents plans i projectes sectorials.

SUD 1 ARE CARRETERA DE LLERS

El sector de la Carretera de Llers, situat al peu del turó del Castell de Figueres a la part nord del barri de Sant Joan, preveu la creació de fins a 328 habitatges en edificis plurifamiliars dels quals 164 (el 50%) es destinen a habitatges amb algun tipus de protecció. Cal tenir en compte però que 59 d'aquests 164 habitatges es destinen al tipus "concertat de Catalunya" que la baixada de preus del mercat immobiliari ha deixat sense efecte en aquests moments ja que els seus mòduls són fins i tot superiors als del mercat lliure.

A part de la seva vialitat local interna conté, en la seva part nord, el sistema general viari corresponent a la Ronda Nord en la seva sortida del túnel sota el Castell i l'enllaç amb l'actual estació del TAV. És per tant des del punt de vista de la mobilitat un element important de les previsions actuals. També conté una gran reserva de sòl per a equipament de 10.151 m² que el PEF destina a un nou CEIP i llar d'infants dins la segona fase d'actuacions.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 1	CARRETERA DE LLERS. ARE	13/13/2009	05/06/2009	50,00 viv/Ha	328 viv	53 viv	18 viv	34 viv	59 viv	

SUD 2 ARE HORTA CAPELLERA-CENDRASSOS NORD

El sector de l'Horta d'en Capellera – Cendrassos Nord, situat al nord de la ciutat, es configura com la reserva més important de sòl tant pel seu potencial edificatori com de reserves d'habitatge públic i equipaments. Preveu la creació de fins a 1.824 habitatges en edificis plurifamiliars (alguns d'altures considerables) dels quals 908 (el 50%) es destinen a habitatges amb algun tipus de protecció. Cal tenir en compte però que 293 d'aquests 908 habitatges es destinen al tipus "concertat de Catalunya" que la baixada de preus del mercat immobiliari ha deixat sense efecte en aquests moments ja que els seus mòduls són fins i tot superiors als del mercat lliure.

A part de la seva vialitat local interna, conté en el seu interior el tram principal del sistema general viari corresponent a la Ronda Nord des de l'Aigueta fins l'enllaç amb la ctra. N-IIa. És per tant des del punt de vista de la mobilitat l'element clau per a poder tancar aquesta ronda per la part nord de la ciutat. Conté una gran reserva de sòl per a equipaments, amb una superfície total de 73.925 m² que el PEF destina, dins les actuacions de la 2a fase, en part a un nou centre cultural, en part a un nou CEIP amb llar d'infants i la resta els manté en reserva. S'hi preveu també l'adscripció d'una part de l'equipament al sistema d'habitatges dotacionals (8 viv).

²⁵ Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques (ARE) de l'àmbit de les comarques gironines; aprovació definitiva 13/03/2009, DOGC 5394 de 05/06/2009

²⁶ Consorci urbanístic per desenvolupar les ARE Horta Capellera - Cendrassos i Carretera de Llers de Figueres, integrat al 50% per INCASOL i l'Ajuntament de Figueres i signat en data 14 de gener de 2011.

Des del punt de vista de l'estructura urbana cal destacar que aquesta gran ocupació del territori de 23'32 Ha en la part nord de la ciutat i de 1'14 km de llargària esdevé clau per a efectuar una bona relació entre els espais urbans i els espais rurals ja que es desenvolupa en una àrea molt sensible des del punt de vista ambiental.

Cal també fer esment que aquest sector inclou la ordenació indicativa d'una petita àrea de sòl urbà de 7.910 m² al nord de l'antic barri de l'Horta d'en Capellera que una modificació puntual del planejament finalment ha inclòs en el sector de l'ARE. Aquesta incorporació s'ha de regularitzar a través d'una modificació puntual de l'ARE que encara no s'ha portat a terme.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 2	HORTA D'EN CAPELLERA / CENDRASSOS NORD. ARE	13/13/2009	(pnt. md PGO)	60,03 viv/Ha	1.824 viv	272 viv	154 viv	189 viv	293 viv	39.240,60 m ² st

6.6.3. Sectors tramitats amb gestió pendent (no executius)

SUD 3 CENDRASSOS SUD

El sector Cendrassos sud (fraccionament de l'anterior sector cf6) està aprovat definitivament en data 23/07/2008 però no ha estat publicat i per tant no es pot considerar executiu en no haver dipositat l'aval del 12% de les despeses d'urbanització. Va iniciar els tràmits de la reparcel·lació i del projecte d'urbanització però no s'ha produït encara cap aprovació inicial d'aquestes figures urbanístiques.

L'ordenació prevista en el seu pla parcial és de caràcter molt local i es configura com un sector molt supeditat a l'ordenació tant al sector Costa Brava a l'est com al sector dels Cendrassos al Nord. Pot esdevenir necessari per a la correcta integració del barri de l'Aigueta amb els creixements esmentats.

Aquest sector inclou espais sensibles des d'un punt de vista ambiental i de relatiu valor agrícola i el sistema de verd és de caràcter molt local però a l'est completa les superfícies ja executades del sector Costa Brava.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 3	CENDRASSOS SUD	23/07/2008		65,98 viv/Ha	365 viv	78 viv		38 viv		

SUD 9 ELS OLIVARS

El sector dels Olivars (cf5 en l'anterior denominació) va iniciar l'any 2008 i va rebre l'aprovació provisional de l'Ajuntament de Figueres en data 05/11/2009. No s'ha aprovat definitivament a l'espera de la redacció d'un text refós amb les modificacions requerides. L'ordenació prevista és una prolongació dels traçats viaris del seu entramat urbà perimetral.

Esdevé per tant una peça clau en el relligat del sector de l'Olivar Gran al sud, de Fages de Climent a l'est, del Rec Susanna al nord i del barri de les Closes d'en Clarà del municipi de Vilafant a l'oest. Al mateix temps completa el traçat viari de la Ronda oest de Figueres en el seu tram central.

Cal tenir en compte que el límit del terme municipal amb Vilafant el defineix el traçat del Rec Susanna, l'ordenació de la qual es determina a través d'un Pla especial de recent aprovació²⁷ que reparteix les càrregues de la seva la seva execució entre els diferents sectors per on discorre.

El sector va ser objecte d'una modificació puntual del PGO per a l'augment de la seva densitat per tal d'adaptar-lo a tipologies més adequades.

Recentment s'ha aprovat el Text Refós d'aquest PPU, que es troba, actualment, en exposició pública.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 9	ELS OLIVARS			76,89 viv/Ha	466 viv	93 viv		46 viv		4.242,00 m ² st

SUD 10 HOTEL RONDA

De promoció privada, el sector de l'Hotel Roda ve a completar el buit existent entre els edificis de l'Avinguda de Salvador Dalí i el sector de l'Olivar Gran. Per la seva part sud restarà vinculat també a l'ordenació del Pla especial del Camí de les Forques oest i per la seva part est amb el sector del Mas Tutau.

El sector va ser objecte d'una modificació puntual del PGO per a l'augment de la seva densitat per tal d'adaptar-lo a tipologies més adequades. El pla parcial ha rebut ja la seva aprovació definitiva i ha estat publicat al DOGC. Resta pendent la redacció del Projecte de reparcel·lació (els Estatuts i Bases han estat presentades i aprovades per l'Ajuntament i estan pendents de publicació). El Projecte d'urbanització ja ha estat aprovat malgrat que les obres no s'han iniciat.

²⁷ Pla especial Infraestructures. Recs Susanna i Mal Pas; aprovació definitiva 04/11/2013, DOGC 17/12/2013

Tant el sistema de verd, poc relacionat amb el sistema general, com les tipologies previstes, no afavoreixen la creació de carrers amb vida urbana a aquest sector.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 10	HOTEL RONDA	21/11/2007	26/05/2011	82,42 viv/Ha	617 viv	129 viv		64 viv		

SUD 13 MARCA DE L'HAM

Sector de promoció privada de recent execució i amb un grau d'ocupació molt baix. Les obres d'urbanització no han estat encara rebudes per l'Ajuntament i la promoció no ha pogut enllestir la totalitat de les seves obligacions per la qual cosa esdevé un sector problemàtic per la seva incertesa i per la dificultat de garantir-ne la seva viabilitat econòmica donat el seu caràcter extern o perimetral al nucli urbà consolidat, al nord del barri consolidat de la Marca de l'Ham. Malgrat tot hi ha construïts o en procés de construcció un total de **62 habitatges** del total de 412 previstos. El seu **grau d'ocupació es pot considerar que és del 15,05%** si deixem de banda la seva situació d'abandonament actual.

L'execució final de la urbanització està supeditada a més a les càrregues corresponents a l'execució de les obres hidràuliques necessàries per a evitar la inundabilitat establertes en el "**Pla especial d'Infraestructures del Rec del Mal Pas a la Marca de l'Ham**" (Ap. def.: CTUG 07/06/2012; DOGC 14/09/2012)

El Pla especial del rec del Mal Pas determina el cost de les infraestructures hidràuliques necessàries per a atenuar els efectes de la inundabilitat del sector i en preveu el seu repartiment en funció dels àmbits afectats. En el cas del Pla parcial de la Marca de l'Ham estableix la necessitat d'executar les obres de l'ampliació del rec i l'obra de fàbrica de la N-II (article 11 i 14 de la Normativa del PE). Les despeses de les obres van acompanyades de les corresponents a les expropiacions del terrenys necessaris per a la seva implantació.

El grup de sectors implicats en el repartiment del conjunt de les obres hidràuliques són:

- ✓ **El sector de SUD residencial de la Marca de l'Ham (SUD 13)**
- ✓ **El sector no delimitat mixt de "Les Moragues" (SUND 2)**
- ✓ **El sector del Pla de Millora Urbana "Rec del Mal Pas"**
- ✓ **El sector de Pla Especial "Marca de l'Ham"**

Les despeses de la primera fase d'execució de l'obra i expropiacions és de 1'14 milions d'euros

Les despeses de la segona fase d'execució de l'obra i expropiacions és de 0'37 milions d'euros

La formalització del Pla parcial de la Marca de l'Ham és de caràcter molt local tret de l'execució del vial frontal sud que en certa manera prefigura un vial perimetral de segon ordre paral·lel a la carretera de Roses (Avinguda de Roses) per la seva part nord. Tampoc és significativa la seva estructura de verd pel seu caràcter deslligat del global de l'estructura municipal malgrat que pot ser important per a millorar les dotacions del barri de la Marca de l'Ham que manté déficits importants. El sistema d'equipaments amb una superfície de sòl de 12.535 m² consta de tres parts: una destinada a l'ampliació de l'Escola Anicet de Pagès, l'altre destinat a l'ampliació dels equipaments esportius i l'altre per a usos socials com a possible ampliació del centre cívic o per a un edifici aïllat destinat a altres usos d'equipaments. El pla reserva per a habitatges de protecció oficial un total 147 viv.

La situació d'aquest sector és especialment delicada. El seu estat d'abandonament, l'afectació per la inundabilitat del rec del Mal Pas, la disposició marginal de les edificacions, etc. fan necessària una reconsideració de la seva ordenació, amb un objectiu més integrador, més sostenible i resolent els problemes d'inundabilitat.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 13	MARCA DE L'HAM	26/10/2006	10/04/2008	44,44 viv/Ha	412 viv	98 viv		49 viv		1.340,00 m²st

6.6.4. Sectors residencials delimitats no desenvolupats

SUD 5 RONDA NORD

El sector Ronda Nord és producte d'una modificació puntual del planejament²⁸ que es va tramitar dins les alteracions urbanístiques originades per les Àrees residencials estratègiques (ARE) i amb l'objectiu de possibilitar l'execució d'un tram de la Ronda Nord que quedava inclosa en la modificació del PAU del 2000 en un sector no programat.

Es tracta d'un entorn de valor agrícola important amb camins i elements naturals d'especial sensibilitat a l'entorn del Mas Clarors i els horts Rossana. La seva ordenació hauria de tenir molt en compte aquestes preexistències. La modificació del PGOU estableix unes densitats i edificabilitats importants equiparables amb les del conjunt de sectors per la qual cosa fa preveure que el seu

²⁸ Modificació puntual del PGOU número 13 est, en el sector Ronda Nord; aprovació definitiva: 10/11/2010; text refós: 07/10/2010; DOGC: 19/01/2011

desenvolupament tingui dificultats per a fer compatibles aquestes circumstàncies. La forta despesa que representa l'execució de la ronda prevista justifiquen segons l'actual planejament les característiques urbanístiques establertes.

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 5	RONDA NORD			66,00 viv/Ha	863 viv	173 viv		86 viv	86 viv	12.753,00 m ² st

En resum, podem dir que la delimitació del sector, únicament justificada per a possibilitar l'execució del tram inicial de la Ronda Nord, afecta espais agrícoles d'especial sensibilitat, que forma un espai de transició entre el barri de l'Aigueta i els espais oberts a l'est i que l'àmbit complet del sector se situa en una àrea d'especial problemàtica per la seva inundabilitat.

SUD 11 MAS TUTAU

El sector residencial del Mas Tutau (fragment de l'antic cf2) no ha tingut encara cap tipus de desenvolupament tret d'algun estudi preliminar municipal d'ordenació del conjunt d'espais existents entre la ctra. N-IIa i el Camí de Les Forques.

Esdevé un sector estratègic i de notable interès paisatgístic per l'existència del Mas Ferrer (BCIL; fitxa 30 de l'ampliació del Catàleg de Figueres)²⁹ que conté un camí arbrat de necessària conservació (antic camí de Vilafant a Castelló d'Empúries). És un espai compromès com a imatge de l'entrada de la ciutat sobre el qual cal actuar amb sensibilitat per tal de no malmetre les visuals del fons escènic del massís de les Salines³⁰.

Forma part també de l'ordenació establerta en el PE del Rec Susanna i Malpàs

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 11	MAS TUTAU			45,00 viv/Ha	511 viv	102 viv		51 viv	51 viv	

SUD 12 CAMP DE TIR

El sector residencial del Camp de Tir (fragment de l'antic cf2) no ha tingut tampoc cap tipus de desenvolupament tret d'alguns estudis preliminar municipals d'ordenació del conjunt d'espais existents entre la ctra. N-IIa i el Camí de Les Forques conjuntament amb el sector del Mas Tutau.

Esdevé un sector estratègic i de notable interès en ser una reserva que pot representar un veritable coixí o espai de transició entre els espais residencials al nord i els espais industrials al sud. Igual que el sector del Mas Tutau al nord l'espai compromet la imatge de l'entrada a la ciutat sobre el qual cal actuar amb sensibilitat per tal de no malmetre les visuals del fons escènic del massís de les Salines.

Forma part també de l'ordenació establerta en el PE del Rec Susanna i Malpàs

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 12	CAMP DE TIR			45,00 viv/Ha	868 viv	174 viv		87 viv	87 viv	

SUD 15 ESTADI DE VILATENIM

El sector de l'Estadi de Vilatenim no té precedents en els àmbits establerts prèviament en el PGOU i en el seu PAU modificat del 2000. Es delimita a través d'una modificació puntual del PGOU l'any 2010³¹ amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de l'àrea d'equipaments esportius al costat del camp de futbol de Vilatenim. Es formalitza així un sector discontinu a banda i banda de l'estadi i concentra l'aprofitament privat al costat oest de la prolongació de l'Av. Jocs Special Olímpics amb una densitat màxima de 86 habitatges. El costat est es reserva per a equipaments amb una superfície de 40.000 m² i per sistema de verd públic amb 6.447 m² de superfície mínima.

Al estar situat al costat oest del nucli de Vilatenim es preveu una densitat baixa i una tipologia edificatòria concordant amb les pròpies del nucli rural.

²⁹ ESTUDI I CATALOGACIÓ DEL PATRIMONI I LA HISTÒRIA CONTEMPORÀNIA DE FIGUERES; DCONSTRUCCIONS, Serveis de Documentació i Cultura; Jaume Santaló; data indeterminada.

³⁰ Recomanació extreta de l'ESTUDI DETALLAT DEL SÒL NO URBANITZABLE DE FIGUERES; Ajuntament de Figueres; equip de treball: Josep Mariné (arquitecte), Elisabet Pascual (arquitecta), Joan Solà (geòleg), Carles Bayés (geògraf); agost de 2012

³¹ Modificació del PGOU número 24 per a l'ampliació de les reserves d'equipaments esportius; A.D. 14/12/2011, DOGC 23/01/2012

denominació		tramitació		característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUD 15	ESTADI DE VILATENIM			13,33 viv/Ha	86 viv	29 viv		14 viv	14 viv	

6.6.5. Sectors industrials delimitats no desenvolupats

Es tracta de dues reserves de sòl industrial al sud i al nord del terme municipal. La del sud (Molí de l'Arròs) relliga la trama industrial del sector de sòl urbà de la N-IIa amb el PE del camí de les Forques sud. La del nord aprofita unes preexistències industrials que conjuntament amb les implantacions de Llers conformen un entramat d'usos diversos a l'entorn de l'enllaç de la N-IIa amb la seva variant.

Cal reconsiderar el dimensionat de les reserves industrials tenint en compte el potencial existent també en els municipis de l'entorn, especialment Vilamalla.

El sector nord resta supeditat a la solució definitiva del traçat i enllaços de la variant i desdoblament de la N-II. El PDSUF admet una implantació industrial en aquest indret, de grans dimensions i intermunicipal, però supeditat sempre a aquesta determinació viària.

denominació			tramitació				característiques bàsiques			
codi POUM	actual	PGO 1983	PP tramitat	ap. def.	executiu	DOGC	sup. total	edif. bruta		
SUDI 1	CAMPS DEL MOLÍ DE L'ARRÒS	cf4 (parcial)	SI		NO		14,9346 Ha	0,6600 m²st/m²		

denominació			tramitació				característiques bàsiques			
codi POUM	actual	PGO 1983	PP tramitat	ap. def.	executiu	DOGC	sup. total	edif. bruta		
SUDI 2	FIGUERES NORD	b2s11	NO		NO		29,7163 Ha	0,6570 m²st/m²		

- El sòl urbanitzable no delimitat

El planejament vigent manté encara tres sectors de reserva per a futurs desenvolupaments residencials o mixtes dins el règim del sòl urbanitzable no programat (o no delimitat en la terminologia actual) en àrees molt perifèriques i fins i tot un tant desconnectades de la trama urbana. El seu potencial és de 461 nous habitatges amb tipologies de baixa densitat (30 viv/Ha) o molt baixa densitat (8 viv/Ha al de La Muntanyeta) i amb caràcter mixt pel que fa a reserves comercials.

denominació				característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUND 1	LA MUNTANYETA			8,00 viv/Ha	72 viv	14 viv		7 viv		

denominació				característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUND 2	LES MORAGUES			30,00 viv/Ha	234 viv	47 viv		23 viv		

denominació				característiques bàsiques		reserves HPO				altres usos
codi POUM	actual	ap. def.	DOGC	densitat	habitatges	general	especial	concertat	con. català	comercial
SUND 3	VILATENIM			30,00 viv/Ha	154 viv	31 viv		15 viv		

El manteniment d'aquests sectors no delimitats haurà de quedar supeditat a les solucions que s'estableixin sobre els dimensionats finals dels potencials de creixement del POUM que s'intueixen a la baixa.

El sector de La Muntanyeta al nord i al peu del Castell de Sant Ferran no té cap interès estratègic per a les propostes del POUM. Tant el planejament territorial com el PDUSUF en preveuen la seva desaparició. En tot cas aquest espai haurà d'estar incorporat a les propostes de desenvolupament de l'entorn del Castell que s'hauria d'adscriure al règim del sòl no urbanitzable amb especial protecció.

Els sectors de Les Moragues i de Vilatenim a ambdós costats de la variant est de la N-II mantenen una relació molt externa al nucli de Figueres i per tant van molt en contra dels conceptes de compacitat de les trames urbanes. En tot cas han d'estar supeditats a les solucions prèvies que es determinin pels sectors colindants i a la viabilitat de les obres hidràuliques necessàries per a minimitzar els efectes de la inundabilitat (vegis *Pla Especial d'Infraestructures del Rec del Mal Pas ressenyat en el SUD 13 "Marca de l'Ham"*).

- La regulació del sòl no urbanitzable

La regulació urbanística del POUM haurà de ser especialment sensible al manteniment i la potenciació d'aquests valors del territori i haurà d'actuar d'acord amb les especificitats pròpies de cada sector. En aquest sentit el planejament vigent en sòl no urbanitzable del PGOU de Figueres tot i que resulta coherent amb la realitat física que regula, no contempla la totalitat dels aspectes necessaris per a la seva protecció integral i li manca l'adaptació als nous requeriments legislatius catalans.

El PGOU vigent determina tres categories de sòl rústic pel seu menor o major grau de protecció:

- ✓ **Zones de règim ordinari (clau d1; article 97 de les NNUU)**
- ✓ **Zones d'interès agrícola (clau d2; article 98 de les NNUU)**
- ✓ **Zones protegides (clau d3; article 100 de les NNUU)**

Els principals condicionants urbanístics per a aquestes zones són els que es resumeixen en el següent quadre:

clau	denominació	usos admesos	construccions permeses	condicions	finca mín.	edif.
d1	SNU de RÈGIM ORDINARI	extractiu (amb limitacions), agrícola, ramader, forestal (amb limitacions de caràcter ecològic), recreatiu en medi natural	<ul style="list-style-type: none"> * auxiliars agrícoles * ramaderia intensiva * habitatge de l'explotació agrària * vinculades a obres públiques * instal·lacions d'utilitat pública o interès social * habitatge familiar 	<ul style="list-style-type: none"> desenvolupament o millora de l'explotació només PB / a menys de 500 del SU / altres a l'entorn d'explotació on hi hagi una masia habitada execució, entreteniment o servei OP (no admet habitatge) CTU nucli població ≤ 4 habitatges / sep. a límits: 20 m. / arm 9 m 	30.000 m²	0,02 m²st/m²s
d2	SNU de D'INTERÈS AGRÍCOLA	agrícola, forestal (prohibició en caràcter intensiu si perjudica l'equilibri ecològic), ramader (limitat), recreatiu en medi natural	<ul style="list-style-type: none"> * auxiliars agrícoles * ramaderia intensiva * habitatge de l'explotació agrària * vinculades a obres públiques * instal·lacions d'utilitat pública o interès social * habitatge familiar 	<ul style="list-style-type: none"> desenvolupament o millora de l'explotació només PB / a menys de 500 del SU / altres a l'entorn d'explotació on hi hagi una masia habitada, o bé en finca de 2 Ha.... execució, entreteniment o servei OP (no admet habitatge) CTU sep. a límits: 20 m. / arm 9 m 	20.000 m²	0,02 m²st/m²s
d3	SNU PROTEGIT (inclou els cursos d'aigua i els seus marges, les formacions geogràfiques significatives, les masses d'arbrat i els components substancials de l'entitat del territori)	conservació i millora de l'arbrat, els cultius i àrees de vegetació, producció d'energia a partir de fonts renovables ubicades en edificacions existents	* només edificacions existents	obres de consolidació, conservació i millora		

Diagnosi estratègica per al POUM pel que fa al planejament vigent.

- ✓ **Actualment les àrees amb protecció especial es restringeixen a la plana agrícola de l'est (clau d2) i als elements substancials del territori com les lleres del Manol (clau d3), la resta s'adscriu al sòl de règim ordinari. Caldria fer extensiva la protecció especial, en termes generals, als espais que l'estudi detallat del SNU determina com d'interès alt o molt alt.**
- ✓ **La regulació del SNU hauria de respondre també a les característiques dels quatre tipus de paisatge identificats en l'estudi del SNU: La Garriga, la Plana agrícola del peu de la Muntanyeta, la Plana agrícola de Vilatenim i la Plana agrícola de Sant Pau de la Calçada.**
- ✓ **Cal considerar si el nucli de Palol s'ha de continuar regulant a través de la clau urbanística a82 (Zones de formacions rurals) dins el règim del sòl urbà.**
- ✓ **Cal considerar la oportunitat de mantenir les característiques del PE del Mas Pau en el que s'hi permet una ampliació de sostre i usos que podria esdevenir contradictori amb les finalitats de protecció del SNU.**
- ✓ **Cal considerar la oportunitat de passar el sòl de sistema (clau 5c) de l'entorn del Castell, i el propi Castell (clau 6c), de sòl urbanitzable no programat a SNU.**

RESUM ÀMBITS D'ACTUACIÓ PREVISTOS PEL PLANEJAMENT VIGENT

	Nom	Superfície	Ús principal	Vivendes existents	Vivendes potencial
Tramitat i urbanitzat (Executiu)	SUD 4 - Av. Costa Brava	145.906,83	Residencial	0 viv	959 viv
	SUD 6 - Rec Susanna	84.678,00	Residencial	99 viv	549 viv
	SUD 7 - Fages de Climent Sud	56.583,00	Residencial	262 viv	372 viv
	SUD 8 - Fages de Climent Nord	45.642,00	Residencial	128 viv	346 viv
	SUD 13 - Marca de l'Ham(*)	92.715,41	Residencial	62 viv	412 viv
	SUD 14 - Camí de Vilatenim	53.173,51	Residencial	62 viv	238 viv
		478.698,75		613 viv	2.876 viv
PPU tramitat (No executiu)	SUD 1- Carretera de Llers	65.600,00	Residencial		328 viv
	SUD 2 - Horta d'en Capellera	302.510,00	Residencial		1.824 viv
	SUD 3 - Cendrassos sud	55.318,00	Residencial		365 viv
	SUD 9 - Els Olivars	60.604,20	Residencial		466 viv
	SUD 10 - Hotel Ronda	74.862,00	Residencial		617 viv
	SUDI 1 - Camps del Molí d'arròs	140.930,00	Industrial		
		699.824,20			3.600 viv
No tramitat	SUD 5 - Ronda Nord	130.800,00	Residencial		863 viv
	SUD 11 - Mas Tutau	113.600,00	Residencial		511 viv
	SUD 12 - Camp de Tir	192.900,00	Residencial		868 viv
	SUD 15 - Estadi de Vilatenim	64.500,00	Residencial		86 viv
	SUDI 2 - Figueres Nord	297.720,00	Industrial		
		799.520,00			2.328 viv
No delimitat	SUND 1 - La Muntanyeta	90.300,00	Residencial		72 viv
	SUND 2 - Les Moragues	78.100,00	Residencial		234 viv
	SUND 3 - Vilatenim	51.500,00	Residencial		154 viv
		219.900,00			460 viv
Total Sectors en sòl urbanitzable		2.197.942,95		613 viv	9.264 viv

	Nom	Superfície	Ús principal	Vivendes existents	Vivendes potencial
POLÍGONS D'ACTUACIÓ					
ÀREA CENTRAL	PA 3A Rubaudonedau A	3.170,00	Residencial	0 viv	111 viv
	PA 3B Rubaudonadeu B	2.304,05	Residencial	0 viv	63 viv
	PA 3B Rubaudonadeu C	4.040,08	Residencial	0 viv	83 viv
	PA 28 Eixample Migdia - Pujades	1.541,30	Residencial	33 viv	42 viv
	PA 6 Eixample Migdia	11.728,95	Residencial	0 viv	217 viv
	PA 9 PETREM	9.962,40	Terciari (E. privat)	0 viv	
	PA 10 La Salle	8.997,47	Residencial		66 viv
	PA 18 Eixample migdia	631,40	Residencial	13 viv	29 viv
	PA 21 Rec Arnau	1.285,25	Residencial	24 viv	39 viv
	PA 22 Eres de Sans-Muralla	4.799,69	Residencial	15 viv	79 viv
	PA 23 Eres de Vila	1.001,70	Residencial	16 viv	26 viv
	PA 24 Eixample Migdia	2.337,13	Residencial	0 viv	70 viv
	PA 31 Eixample Migdia - Oliva	1.585,10	Residencial	11 viv	51 viv
	PA 46 Passatge Pere Padrosa	1.737,00	Residencial	7 viv	34 viv
	PA 51 Plaça del Gra Castelló	177,11	Residencial	4 viv	9 viv
	PA 52 Plaça del Gra Rutlla	175,00	Residencial	5 viv	9 viv
		55.473,63		128 viv	928 viv
ÀREES PERIFÈRIQUES	PA 5 Surera Bertran	18.236,75	Residencial		133 viv
	PA 11 PETREM Pol 1	29.540,89	Residencial		144 viv
	PA 12 PETREM Pol 2	7.639,85	Residencial		54 viv
	PA 13 INTERDIESEL	13.708,12	Industrial		
	PA 15 BAULIDA- Indústria aparador	4.737,01	Industrial		
	PA 16 Calçada Romana	4.632,00	Industrial		
	PA 19 Naus Lorca	5.478,35	Industrial		
	PA 20 Naus Ferrer i fills	2.081,15	Industrial		
	PA 26 Psg de les Confessions	46.085,40	equipaments		
	PA 36 Dàmas Calvet	1.182,64	Residencial	1 viv	12 viv
	PA 37 Dàmas Calvet	949,14	Residencial		26 viv
	PA 38 Dàmas Calvet	1.725,09	Residencial	2 viv	46 viv
	PA 39 Dàmas Calvet	668,25	Residencial	1 viv	10 viv
	PA 48 Cases dels Americans	100.015,95	Residencial		123 viv
	PA 49 Camí de Vilatenim	11.098,00	Residencial		10 viv
	PA 53 Vilatenim	2.295,00	Residencial		6 viv
	PA 54 Vilatenim 2	12.474,00	Residencial		18 viv
	PA 55 Vilatenim 3	6.795,00	Residencial		12 viv
	PA 56 Vilatenim 4	3.252,00	Residencial		5 viv
	PA 57 Vilatenim 5	5.502,00	Cessió viari		
		278.096,59		4 viv	599 viv
Total Polígons d'Actuació		333.570,22		132 viv	1.527 viv

PLANS DE MILLORA URBANA					
	PMU 1 Sector Aigüeta	8.298,00	Residencial		83 viv
	PMU 2 Sector Aigüeta 2	29.667,00	Residencial		295 viv
	PMU 3 Rec Mal Pas	64.770,09	Residencial		758 viv
	PMU 4 EDAR	28.914,10	Residencial		225 viv
		131.649,19			1.361 viv

PLANS ESPECIAL PEPCH/PEPCE					
	PE 22 Garrigal/Isabel II	2.697,78	Residencial	10 viv	60 viv
	PEU 2 Sant Pere	2.141,30	Equipaments		
	PEU 3 Ajuntament	671,82	Residencial	6 viv	6 viv
	PE 23 Plaça Josep Pla	7.947,61	Residencial	26 viv	76 viv
	PE 24 Jardí interior	7.590,96	Residencial	1 viv	31 viv
	PE 25 Col·legi St Pau	15.090,50	Equipaments		
	PE 26 Nou Muntaner	3.882,80	Equip-Resid	10 viv	75 viv
	PE 28 Clínica Catalunya	6.162,54	Residencial		33 viv
		46.185,31		53 viv	281 viv

PLANS ESPECIALS					
	PE 18 Camí Forques Oest	59.930,52	Residencial		240 viv
	PE 19 Camí Forques Est	50.105,00	Residencial		200 viv
	PE 20 Baulida Residencial	7.215,00	Residencial		43 viv
	PE 21 Recinte Firal	23.294,97	Industrial		
		140.545,49			483 viv

Total Àmbits de planejament Sòl Urbà		560.827,80		185 viv	3.659 viv
---	--	-------------------	--	----------------	------------------

7. PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

7.1. Anàlisi

7.1.1. Inventari recopilatori

Amb caràcter previ a la confecció del Catàleg, amb la finalitat de conjuminar les necessitats de transformació amb la preservació dels valors històrics, arqueològics, culturals, paisatgístics i recursos naturals així com els valors identitaris de la ciutat de Figueres, s'ha elaborat un inventari exhaustiu dels elements del municipi que es volen identificar per raó del seu possible valor. Aquest inventari ha servit de diagnosi per facilitar la decisió de quins elements caldrà considerar com a dignes de ser protegits.

La llista inventariada, es correspon amb tots els edificis considerats i afegits com a Béns d'Interès Local en la revisió del patrimoni del 2006; els que no estant inclosos en aquelles fitxes, tenen un grau d'intervenció integral o estructural en el PEPCH/PEPCE; els enumerats com a "elements" en el PEPCE; els identificats en el catàleg eGIPCI; les masies i cases rurals, amb fitxa en l'estudi del sòl no urbanitzable; altres considerats en el treball de camp.

Per a facilitar la identificació i localització de cada un dels elements, l'inventari s'ha dividit en diverses zones, en funció del creixement històric de la població i la seva localització en el territori:

- Zona H: El centre històric, entès com el recinte murat, delimitat pels Muralla, Ample, Rambla, Pujada del Castell i Canigó. Amb tot, els edificis amb interès que afronten a la Rambla s'han exclòs d'aquest àmbit.
- Zona M: L'àmbit delimitat per l'antiga muralla carlina.
- Zona F: Edificis i elements situats fora la muralla carlina, separant els ubicats en sòl urbanitzat, dels emplaçats en sòl rural.
- Zona P: Espais urbans d'interès, situats en el teixit urbanitzat.

7.1.2. Base documental

Per a decidir i establir criteris, sobre quins edificis o elements existents en el territori delimitat pel terme municipal de Figueres s'inclouen en aquest inventari, s'han tingut en compte els següents plans, projectes i estudis, aprovats o no, que fan referència al patrimoni arquitectònic i cultural.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC - PEPCH (Publicació de l'acord d'aprovació definitiva en data 15 de maig de 1990. Publicació de la normativa en el BOP de Girona de data 4 de maig de 1994 - Text refós publicat el 29 de maig de 2007)

BARDAJÍ-GRATACÓS-RODEJA-TEIXIDOR.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE CONJUNTS I ELEMENTS - PEPCE (Publicació de l'acord d'aprovació definitiva en data 15 de maig de 1990. Publicació de la normativa en el BOP de Girona de data 4 de maig de 1994) - Text refós publicat el 29 de maig de 2007)

BARDAJÍ-GRATACÓS-RODEJA-TEIXIDOR.

ESTUDI DETALLAT DEL SÒL NO URBANITZABLE DE FIGUERES (sense aprovació administrativa)

Ajuntament de Figueres; equip de treball: Josep Mariné (arquitecte), Elisabet Pascual (arquitecta), Joan Solà (geòleg), Carles Bayés (geògraf); agost de 2012

FITXES SELECCIÓ DELS CENT PRINCIPALS EDIFICIS D'INTERÈS PATRIMONIAL (sense aprovació administrativa)

REVISIÓ I AMPLIACIÓ DEL PEPCH I PEPCE DE FIGUERES (sense aprovació administrativa)

DONSTRUCCIONS, Serveis de Documentació i Cultura; Jaume Santaló; setembre de 2006

ESTUDI I CATALOGACIÓ DEL PATRIMONI I LA HISTÒRIA CONTEMPORÀNIA DE FIGUERES

DONSTRUCCIONS, Serveis de Documentació i Cultura; Jaume Santaló; data indeterminada

INVENTARI DE CAMINS DE L'ÀREA URBANA DE FIGUERES

Ajuntament de Figueres; novembre de 2008

FITXES DE LA BASE DE DADES SOBRE LA GESTIÓ INTEGRAL DEL PATRIMONI CULTURAL IMMOBLE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA - eGIPCI

FITXES INVENTARI PATRIMONI ARQUEOLÒGIC FIGUERES. JACIMENTS (sense aprovació administrativa)

SSTT DE AJUNTAMENT DE FIGUERES; 2011

Plans Especials de Protecció del Patrimoni- PEPCH/PEPCE

Els Plans Especials de Protecció del Centre Històric i de Conjunts i Elements de Figueres, vigents des de l'any 1990, estableixen tres nivells de **protecció edificatòria** dels béns, que constitueixen l'expressió de la intensitat de protecció sobre cada un d'ells, en funció

dels quals i de les característiques arquitectòniques i funcionals del patrimoni edificat, s'estableixen diverses possibilitats d'intervenció sobre els edificis fixant **tres Categories d'Intervenció Edificatòria**: Restauració, Rehabilitació i Substitució.

Aquests nivells de Protecció són:

- ✓ **Nivell 1. Protecció Integral:** afecta aquells immobles de caràcter singular i d'un gran valor arquitectònic, històric i artístic, els quals amb independència del seu estat de conservació, s'han de mantenir en la seva total integritat, amb especial respecte de les seves característiques específiques, siguin o no arquitectòniques, i dels elements o parts que el componen. La categoria d'intervenció edificatòria a aplicar serà la Restauració (R).
- ✓ **Nivell 2. Protecció estructural:** afecta aquells immobles d'especial valor arquitectònic artístic o ambiental, significat pel tipus arquitectònic-estructural, compositiu, constructiu i distributiu que s'han de mantenir sense perjudici de les obres interiors o exteriors d'adaptació, compatibles amb el tipus, l'ús i funció urbana. La categoria d'intervenció edificatòria a aplicar serà la Rehabilitació (RH), sempre que el model de referència sigui també el propi edifici (P).
- ✓ **Nivell 3. Protecció ambiental:** afecta aquells immobles seriat, el valor arquitectònic dels quals es troba fonamentalment en la seva façana, com expressió d'un tipus característic d'edificis; i aquells entorns o escenaris urbans el valor ambiental dels quals es troba en la coherència tipològica del conjunt. Les categories d'intervenció edificatòria a aplicar serà la Rehabilitació (RH), la Substitució Tipològica (ST), i la Substitució (S).

Fitxes selecció dels cent principals edificis d'interès patrimonial

Aquestes fitxes varen servir de base per la redacció de la revisió dels Plans Especials de Patrimoni vigents (PEPCH i PEPCE). Atès que es tracta d'un grup seleccionat expressament per ser inclosos en aquesta revisió, tots els edificis relacionats, la majoria amb protecció integral i estructural, s'han considerat com a BCIL potencials.

Revisió i ampliació del PEPCH i PEPCE de Figueres

Prenent com a punt de partida teòric part de l'anàlisi i les recomanacions proposades en el document de síntesi i conclusions de l'estudi "Figueres segle XXI Estratègia urbana i territorial" elaborat l'any 2003 per la Universitat Politècnica de Catalunya a encàrrec de l'Ajuntament figuerenc, aquesta revisió respon particularment a les propostes formulades en les línies estratègiques D4 i D5 de l'esmentat estudi de "Protegir i rehabilitar el paisatge a través dels seus valors ecològics i culturals i com a espai construït per l'home" i "Estendre les estratègies de recuperació del centre històric a l'eixample decimonònic i les perifèries tradicionals".

La línia estratègica D4 és tractada en aquest document a través de la documentació i l'elaboració de propostes de protecció d'elements diversos de l'entorn rural/rústic de la ciutat: masos, elements patrimonials d'origen agrari o industrial, traces de camins i antigues infraestructures com ponts o canals de rec, elements vegetals i naturals, etc.

Per la seva banda, la línia estratègica D5 s'ha aplicat a partir de la identificació i documentació dels diversos sectors d'eixample urbà de la ciutat del segle XIX i primer terç del segle XX susceptibles de ser tractats en el seu conjunt amb una protecció ambiental i, dins de cada un d'ells, l'elaboració de propostes de protecció dels principals elements arquitectònics que bé modulen la seva tipologia constructiva, bé presenten una singularitat qualitativa. Així mateix, i seguint el mateix esquema del P.E.P.C.E. de l'any 1989, també s'han identificat diversos elements patrimonials ubicats fora d'aquests àmbits, tractats doncs individualment o fora de conjunts.

El document s'estructura en dos grans blocs presentats també en dos volums diferents:

El **Volum I**, recull les propostes d'ampliació, amb la inclusió de nou elements i conjunts. També documenta i revisa els nivells de protecció dels elements catalogats en els àmbits dels vigents P.E.P.C.H. i P.E.P.C.E.

El **Volum II** presenta mitjançant fitxes individuals, els principals elements patrimonials de la ciutat els que s'ha donat la categoria de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i els que ja tenien la consideració de Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN).

Fitxes de la base de dades sobre la Gestió Integral Del Patrimoni Cultural Immoble de la Generalitat de Catalunya - eGIPCI

D'acord la Llei 9/1993, de 30 de setembre del patrimoni cultural català (LPCC), el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, ha elaborat un Inventari del Patrimoni Cultural Català, amb la finalitat de permetre la investigació i difusió dels béns que l'integren. L'inventari inclou els béns del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic. Per a facilitar aquesta difusió i coneixement s'ha endegat el projecte eGIPCI.

Estudi detallat del sòl no urbanitzable de Figueres

Aquest document es va redactar com a estudi previ a la redacció del POUM, amb l'objectiu d'elaborar un inventari detallat dels elements del sòl qualificat per l'actual pla de Figueres com a no urbanitzable, així com formular una valoració qualitativa d'aquest sòl rural, fent una proposta de criteris i actuacions per l'ordenació urbanística i la seva gestió.

L'estudi inclou un llistat amb fitxa inclosa de les masies i cases rurals incloses en el PEPCE o en la revisió del catàleg del 2006. Pel que fa a altres construccions, inclou els elements afegits en el Revisió, proposant-ne alguns de nous.

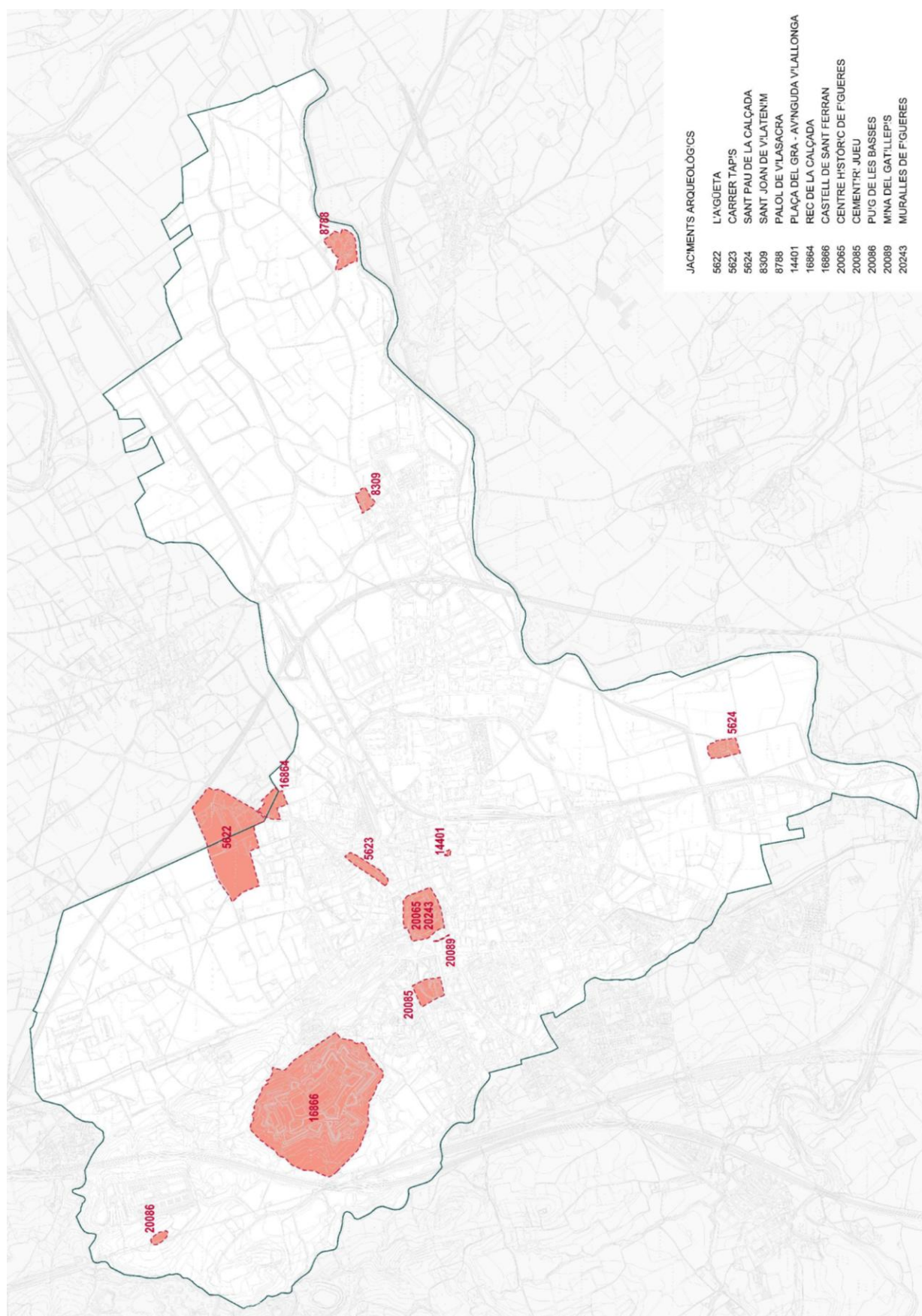
Inventari de camins de l'àrea urbana de Figueres

L'inventari municipal de camins, és un treball redactat amb l'objectiu de donar una visió global i integrada de la xarxa viària supramunicipal a nivell de camins existents transitables, a peu o en vehicle. Es tracta d'un estudi preliminar als camins que havia d'incloure el Pla Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres, des d'un punt de vista històric, paisatgístic, agrícola o de connexió intermunicipal.

Fitxes inventari patrimoni arqueològic Figueres. Jaciments

Es tracta d'un estudi, sense aprovació administrativa, per a identificar i delimitat, les zones i elements existents al municipi, amb un cert interès arqueològic.

Ref.	Codi eGIPCI	Identificació	Coordenada X	Coordenada Y	Tipus de jaciment	Descripció	Cronologia	Estat de conservació
J- 01	5622	L'Aigueta	497294.68	4680963.82	Lloc d'habitació amb estructures conservades poblat	Jaciment romà descobert l'any 1892, amb troballa de monedes, figures i ceràmica.	4dc-192dc - Romà Alt Imperi	Parcialment destruït
J- 02	5623	Necròpolis del camp de Sant Roc	497217.15	4680070.61	Lloc d'enterrament i inhumació col·lectiva necròpolis.	Necròpolis d'època baix imperial localitzada els anys 1860-65, amb descoberta de sarcòfags i restes humanes.	100dc-476dc - Romà Alt Imperi/Romà Baix Imperi	Desconegut
J- 03	5624	Sant Pau de la Calçada	498022.31	4677714.35	Lloc d'habitació amb estructures conservades poblat	Poblat d'època medieval citat en documents antics, destruït en l'aiguat de 1421.	400dc-1492dc - Medieval	Desconegut
J- 04	8309	Sant Joan de Vilabertran	499674.53	4680075.65	Varis	Possible assentament d'època romana, documentat a partir de troballes a l'entorn de l'església de S. Joan.	218ac-476dc - Romà	Desconegut
J- 05	8788	Palol de Vila-Sacra	501366.50	4680219.53	Lloc d'habitació amb estructures conservades poblat	Poblat d'època medieval destruït en l'aiguat de 1421.	400dc-1492dc - Medieval	Desconegut
J- 06	14401	Plaça del Gra-Avinguda Vilallonga, 2	497314.82	4679514.94	Varis. Sitja isolada.	Sitja i cisterna del SXX pertanyents al nou convent dels monjos benedictins de Sant Pere de Rodes.	1790dc	Parcialment destruït
J- 07	16864	Via Augusta	497658.47	4680685.03	Obra pública. Via.	Antic camí tradicionalment associat a la Via Augusta de l'època romana.	218ac-476dc - Romà	Regular
J- 08	16866	Castell de Sant Ferran	495657.74	4680396.52	Assentament militar fortí	Fortificació abaluartada del SXVIII, dissenyada per l'enginyer militar J.M.Zermeño, inaugurada l'any 1766.	1453dc-1789dc Modern	Bo
J- 09	20065	Centre Històric/Rambla/Call Jueu	496918.38	4679663.89	Assentament militar castell. Lloc d'habitació amb estructures conservades ciutat. Lloc explotació	Centre històric d'època medieval, amb call jueu, antic castell medieval i obra pública.	800dc-1492dc Medieval	Desconegut/Regular
J- 10	20085	Cementiri Jueu	496377.39	4679647.99	Lloc d'enterrament i inhumació col·lectiva necròpolis.	Possibles restes del cementiri jueu d'època medieval.	1230dc-1492dc Medieval Baixa Edat Mitjana	Desconegut
J- 11	20086	Puig de les Basses	494729.33	4681468.70	Lloc d'habitació amb estructures conservades.	Nucli habitat de cronologia indeterminada, descobert l'any 2005.	Desconegut	Desconegut
J- 12	20089	Mina de Gatillepis	496728.01	4679566.57	Obra pública.	Mina/rec d'època moderna, localitzada l'any 2008.	1790dc Segles XVIII-XIX	Bo. Desconegut
J- 13	20243	Muralles de Figueres	496715.60	4679755.23	Assentament militar muralla i torre	Perímetre emmurallat de la ciutat medieval. Primer anell SXIII i ampliació SXVIII.	1230dc-1492dc Medieval Baixa Edat Mitjana	Parcialment destruït. Regular



Inventari arqueològic

Font: eGIPCI i elaboració pròpia

INVENTARI PREVI

	Ref. GIPCI	Ref. Cent. Plak.	Ref. Rev. 2008	Denominació	Adreça	Autor	Data / Real.	Nivell Protecció PECHPECE
1	942		1	Església de Sant Joan	c. de l'Església s/n. (Vilatenim)	-	s. XI-XVII / Romànic	
2	941	12	2	Castell de Sant Ferran	-	Martín Cernieño, Pedro	(1753-1792). Barroc	
3	940/670	43	3	Antiga Torre i casa Gorgot/Museu Dalí	Pujada del Castell, 26-28	Desc. / Pelayo Martínez Paricio, arq.	(s.XIII-XX). Fortificació medieval	1. Integral
4		5	4	Capella de Sant Sebastià	La Jonquera, 5	Desconegut	(s.XVI-XVII) Barroc	2. Estructural
5	19584	43	5	Antiga Església Evangèlica	Nou, 53 - Sant Antoni, 32	Francesc Puig Saguer, m.o. / Sebastià Pi i Pi, m.o.	(1889 / 1911) Eclecticisme	
6	19675	38	6	Escoles Pies	Peralada, 55	Manuel Almeda Esteve, arq. / Pelayo Martínez Paricio, arq.	(1884 / 1928-30) Neogòtic i eclecticisme	
7	19661	35	7	Asil Vilallonga o antic Convent de Sant Benet	Vilallonga 1 / Pl. del Gra, 8 / Del Mar	Joan Papell Llenas, m.o. / Lluís Alcalà, arq. / Pelayo Martínez Paricio, arq.	(1877 / 1884) - 1924	
8	19663	35	7	Congregació de la Missió - Pares Pauls	Vilallonga, 3	Joan Papell Llenas, m.o. / Lluís Alcalà, arq.	1877 / Popular	
9	37712	13	8	Antic Convent dels Caputxins	Rec Amau, 6	Desconegut	(c.1760) Barroc popular	
10	19615	20	9	Antic Convent de Sant Francesc	Sant Pau, 49-51	Desconegut / Claudi Díaz Pérez	(1828 / 1947)	
11	19665	3	10	Església de Sant Pere	Sant Pere, s/n	Desconegut / Pelayo Martínez, arq.	(s.XI-XIV / 1940-50) Gòtic i neogòtic	1. Integral
12	19677	58	11	Convent de Sant Llorenç	Sol d'Isem, 11-15/ Sant Josep Sol d'Isem	Martí Sureda Deulovol, arq. - A. Comalat, m.o. / Sebastià Pi i Pi, m.o.	(1878/1906) Neogòtic i eclecticisme	
13	37713	85	12	Antiga fàbrica de Gas	Eres de la Vila, 27	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(c.1859 / 1927 / 1939-40) Noucentisme	
14			13	Antic magatzem industrial Sala	El Far, 24	Josep Cordoní Bosch, m.o.	(1883) Eclecticisme	
15	19629	26	14	Antiga Adoberia Bassola (convent de les franceses)	Pi i Margall, 1 / Pl. de l'Escorxador / c. Pella i Forgas / Pl. Ernest Iluch	Josep Roca i Bros, arq.	(1856) Neoclassicisme	
16	39376		15	Antiga seu de Transports Padrosa	Fossos, 12 / dels Monjos	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1943) Moviment modern	
17	19616		16	Antiga Central de la Hidroelèctrica de l'Empordà	Gonzalez Soto, 3	Desconegut	(c.1925)	
18		34	17	Instal·lacions ferroviàries	-	Desconegut	(1877 - 1920) Eclecticisme	
19			18	Xemenia antiga refineria Solpe	Migdia s/n	Ignasi Bosch Reig, arq.	c.1930	
20			19	Antiga Sitja del Servicio Nacional del Trigo	Nou, 199	Antoni Carreras, eng.	c.1940 - 1960	
21	31167	59	20	Antic Escorxador Municipal	Plaça de l'Escorxador s/n	Azemar Pont, Josep, arq.	(1903) Modernisme	
22			21	Fàbrica aiguardent Gironella	Progrés, 25	Francesc Puig Saguer, m.o.	1885	
23		40	21	Fàbrica d'aiguardent Gironella	Avda. Vilallonga, 46 / Progrés, 1	Francesc Puig Saguer, m.o.	1885	
24		37	22	Antiga fàbrica d'aiguardent Pey	Progrés, 25 / El Far	Josep Cordoní Bosch, m.o.	(1880) Eclecticisme	
25	37672		23	Antiga Fundició Fàlix Jaume	Sant Simó, 4	Joan Roca i Pinet, arq.	-1917	
26		44	24	Antiga fàbrica de sabonet Cusi	Vilallonga, 38 / Vilamallà	Josep Azemar Pont, arq.	(1891 / 1919)	
27			25	Antiga Farinera Avellana	Vilallonga, 61	Desconegut	c.1920	
28	39354/19570/19571/1	16	26	Cementiri (I)	Passeig del Cementiri, s/n	Narcís Papell, m.o. / diversos autors	1816 - actualitat	
29			27	Mas de Dalí (Mas Gayolà)	-	Desconegut	c.1780	
30			28	Mas Nou	-	Desconegut	c.1760	
31			29	Mas Torrent	Futur Parc de les Aigües	Desconegut	Època moderna	
32			30	Mas Ferrer	Ctra. de Barcelona a França s/n	Desconegut	s.XVI-XIX	
33	20484		31	Torre Sant Pau de la Calçada	-	-	XIX / Historicisme	
34		1	31	Sant Pau de la Calçada	Ctra. de Barcelona a França	Desconegut	s.XI-XIX	
35	37674/37714		32	Ca l'Avinyó i capella de St. Antoni	Nou de Vilatenim, 10 (Vilatenim)	Desconegut	s.XVI-XVII	
36		7	33	Casa de Pagès	De la Duana, 21 (Vilatenim)	Desconegut	s. XVI	
37	39150	8	34	Mas Subirós (Brugat)	Palol de Vilatenim	Desconegut	s.XVII	
38		6	35	-	Besalú, 13 / Les Lloses	Desconegut	s.XVII	3. Ambiental
39		21	36	Casa Puig Descals	Caamaño, 8	Desc. / Joan Papell, m.o.	1839	
40	39425	10	37	Casa Sans-Roca	Joan Maragall, 9 / Forn Baix, 7	Desconegut	(XVII) Renaixentista	3. Ambiental
41		11	38	Casa Meric-Sornani	Joan Maragall, 14 / Enginyers / Moreria	Desconegut	(s.XVII-XVIII) barroc	3. Ambiental
42			39	Casa Pujadas	La Jonquera, 3	Desconegut	s. XVII	
43			40	-	La Jonquera, 6 / Corniol de les Bruixes	Desconegut	s.XVII	3. Ambiental
44			41	-	La Jonquera, 40	Desconegut	s.XVIII	
45			42	-	Muralia, 3 / Barceloneta, 2	Desconegut	c.1835	3. Ambiental
46	19708	9	43	Casa Vila-Moner (antiga Gayolà)	Nou, 18	Desc. / Pelayo Martínez, arq.	(s. XVI/1967) Renaixentista	
47			44	Rectoria i seu del COAC- Delegació Alt Empordà	Pujada de l'Església, 6-8	Desconegut	s.XVIII	3. Ambiental
48			45	Casa Trulls	Pujada del castell, 6 / Besalú	Desconegut	1836	3. Ambiental
49	39388	14	46	Casa de Camps (Casa Matas)	Pujada Castell, 10 / Magre, 1 / Besalú, 14	Desconegut	(s.XVIII-XIX) Tardobarroc	3. Ambiental
50	39455		47	Casa Heras (Café Royal)	Sant Pau, 1 / Rambla / Forn Nou	Desconegut	1821/1824 / 1924 / Noucentisme / Popular	3. Ambiental
51	19599	15	48	Casa Albert-Terradas	Sant Pere, 1 / Rambla, 10	Pedro Martín Cernieño, eng. (atribuït) / Pelayo Martínez, arq.	1767 / 1931	2. Estructural
52	37697		49	Casa Pou	Barceloneta, 8/Carreró Barceloneta	Josep Roca i Bros, arq. (atribuït)	c.1860	
53	19633		50	Casa Monturiol (Casa Parés)	Caamaño, 2 / Nou, 1	Josep Roca i Bros, arq.	(1848) Neoclassicisme	
54	19630	25	51	Casa Fages	Enginyers, 1 / Monturiol, 1	Josep Roca i Bros, arq.	(c.1852) Neoclassicisme	
55	19639	24	52	Casa Pont de Vinyals (Romaguera)	La Jonquera, 11 / Canigó / Plaça Gala-Dalí	Josep Roca i Bros, arq.	(1852) Neoclassicisme	1. Integral
56			53	Casa Vergés-Molins	Muralia, 8 / Barceloneta, 1	Narcís Papell, m.o.	1835	2. Estructural
57	39085	39	54	Casa Jordà	Muralia, 23 / Peralada, 43	Macari Planella, m.o.	1885	
58	19692	29	55	Casa Alegret	Nou, 4	Josep Roca i Bros, arq. (atribuït)	(1856) Neoclassicisme	3. Ambiental
59	19684	41	56	Casa Nouvilas	Nou, 76	Josep Cordoní Bosch, m.o.	1885	
60	19673		57	Casa Soler	Peralada, 20 / Gnes. Massanet, 2	Josep Roca i Bros, arq.	(1847) Neoclassicisme	3. Ambiental
61	19544	17	58	Casa Romà / Casa Puig	Peralada, 48 / la Marca, 4-6	Desconegut	(1818) Neoclassicisme	
62			58	Jardins Casa de Romà	Sol d'Isem, 12-14	-	-	
63	39463	20	59	-	Plaça de l'Ajuntament, 1 - Girona, 2	Rafel Cantà, arq. (atribuït)	(c.1825) Neoclassicisme (1914)	2. Estructural
64		20	59	-	Plaça de l'Ajuntament, 4	Rafel Cantà, arq. (atribuït)	(c.1825) Neoclassicisme	2. Estructural
65		20	59	-	Plaça de l'Ajuntament, 3	Rafel Cantà, arq. (atribuït)	(c.1825) Neoclassicisme	2. Estructural

66		20	59	-	Plaça de l'Ajuntament, 2	Rafel Canta, arq (atribuït)	(c.1825) Neoclassicisme	2. Estructural
67			60	-	Plaça de l'Ajuntament, 10	Rafel Canta, arq (atribuït)	(c.1830) Neoclassicisme	2. Estructural
68			60	Sense nom específic	Pl. Ajuntament, 8-9	Rafel Canta, arq (atribuït)	(c.1830) Neoclassicisme	2. Estructural
69	19671		61	Casa Coma	Plaça de la Palmera, 9	Desconegut	c.1880 / Eclecticisme	
70			62	-	Plaça de les Patates, 9-10 / Baixada Mercer / Muralla	Rafel Canta, arq. (atribuït)	(c.1830) Neoclassicisme	2. Estructural
71		23	63	Antic Teatre Municipal	Plaça Gala-Dalí, 5 / Canigó	Josep Roca i Bros, arq	(1848-1850 / 1974) Neoclassicisme	1. Integral
72	19545	28	64	Casa Rodeja	Pujada del Castell, 27 / Llers	Josep Roca i Bros, arq.	(1861) Neoclassicisme	3. Ambiental
73	19706	31	65	Casa Bosch	Rambla, 4	Josep Roca i Bros, arq (atribuït)	(1864) Neoclassicisme	2. Estructural
74	19628	30	66	Casa Poli-Deseia	Rambla, 15	Josep Roca i Bros, arq. (atribuït)	(1864) Neoclassicisme	2. Estructural
75	19561	27	67	Casa Joanama	Rambla, 33 / Forn Nou, 9	Josep Roca i Bros, arq (atribuït)	(1856) Neoclassicisme	3. Ambiental
76			68	Casa Camps	Sant Pau, 12 / Sant Josep, 1	Josep Roca i Bros, arq. (atribuït)	(1840) Neoclassicisme	
77	37694	36	69	Casa Marlori	Sant Pau, 17	Francesc Puig Saguer, m.o.	(1879) Eclecticisme	
78			70	-	Sant Pau, 38 / Tarreres, 2	Desconegut	c.1840 (Neoclassicisme)	
79			71	Casa Pujarnisde	Sant Pau, 42 / Col·legi, 1	Josep Roca i Bros, arq	(1846) Neoclassicisme	
80	19617		72	Casa Amèlia Pi	Sant Pere, 7 / Besalú, 7	Josep Roca i Bros, arq. (atribuït)	(c.1850) Neoclassicisme	3. Ambiental
81			73	Casa Giralt Ventolà	Sant Pere, 25 / M. Àngels Vayreda	Josep Cordoní / Francesc Puig Saguer, m.o.	(1891) Eclecticisme	2. Estructural
82	19548	22	74	Casa Camps-Ros	Tints, 3	Josep Roca i Bros, arq	1846 / Neoclassicisme	
83	19634	22	74	Casa Camps	Tints, 5 / Coriol de les Bruixes	Josep Roca i Bros, arq	(1844/47) Neoclassicisme	3. Ambiental
84	19634	22	74	Casa Camps	Tints, 3			3. Ambiental
85	19547	32	75	Casa Trullol (Casa Rafel Molins)	Vilafant, 18	Josep Roca i Bros, arq. (atribuït)	(1856) Neoclassicisme	
86	19651	53	76	La Salle	Dels Fossos, 17 / Cabanes	Josep Azemar Pont, arq.	(1907/1909) Eclecticisme	
87	19698		77	Casa Tomás (Casa Nebot)	Àlvarez de Castro, 9	Josep Cordoní, m.o.	(1897) Modernisme	2. Estructural
88	19648	60	78	Casino Menestral Figuerenc	Ample, 17 / Peralada, 30-32/ Primfilat, 3	Josep Borí Gensana, arq.	(1904) Modernisme	1. Integral
89	37716	47	79	Plaça de Braus	Del Far, s/n / Passeig del Cementiri	Martí Sureda Vila, arq. / Llorenç Godó Pascual, eng.	(1894-1895) Neomòrab	
90	19707	77	80	Casa Monturiol Porret	Monturiol, 5 / Moreria	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1915) Noucentisme	
91		55	81	Casa de Puig	Monturiol, 6 / Caamaño, 7	Josep Azemar Pont, arq.	(1898) Modernisme	
92	19680	51	82	Casa Albert Guart	Monturiol, 7 / Moreria, 6	Ildefons Casamor, arq.	(1900) Modernisme neogòtic	2. Estructural
93		48	83	Casa Roger	Monturiol, 9 / Moreria, 10	Josep Azemar Pont, arq.	(1895) Modernisme neogòtic	2. Estructural
94	37695	68	84	Casa Mas Roger	Monturiol, 10 / Plaça de la Palmera, / Caamaño,	Josep Azemar Pont, arq.	(1910) Modernisme	
95	37698	54	85	Casino Sport Figuerenc	Moreria, 4	Josep Azemar Pont, arq.	(1892-1895) Modernisme	
96	39417	54	85	Casino Sport Figuerenc	Moreria, 6	Josep Azemar Pont, arq.	(1892-1895) Modernisme	2. Estructural
97	19672	80	86	Casa Jucglà	Nou, 5	Joan Roca i Pinet, arq.	(1919) Noucentisme	
98	19626	65	87	Casa Pagès	Nou, 46	Josep Martí Roca, m.o.	(1906) Modernisme	
99	19690	66	88	Casa Pagès Bofill	Nou, 48	Francesc Tarragó, arq.	(1928) Noucentisme	
100	37691	82	89	Casa Comet	Peralada, 27	Peayó Martínez Paricio, arq.	(1922) Noucentisme	2. Estructural
101	19606		90	Casa Gusó (casa Gou)	Peralada, 28 / Primfilat, 2	Emili Blanch Roig, arq.	(1927) Noucentisme	1. Integral
102	19619	74	91	Casa Geli	Pi i Margall, 17 / Dels Monjos, 17	Llorenç Ros i Costa, arq.	(1915) Tardomodernisme	
103	19694	75	92	Cases Geli-Vergés	Pi i Margall, 26 / Pou Artesià,	Antonio Alcaide, arq.	(1922) Tardomodernisme	
104	19693	71	93	Casa Juez	Pi i Margall, 38 / Colom, 24	Desconegut / Ricard Giralt, arq.	(1919) Tardomodernisme	
105	19640	63	94	Casa Giménez	Plaça de la Palmera, 1 / Santa Margarida, 8	Josep Borí Gensana, arq.	c.1907 (Modernisme)	
106	19567		95	Casa Gustà	Plaça del Sol, 10	Jaume Gustà Bondia, arq. (atribuïda)	(1926) Tardomodernisme	
107	19551	72	96	Teatre El Jardí	Plaça Josep Pla, s/n	Llorenç Ros i Costa	(1914-16) Tardomodernisme	
108	39457	45	97	Cases Carbona	Portella, 7-9 / Rambla, 17	Josep Azemar Pont, arq.	(1894/1901) Modernisme/eclecticisme	2. Estructural
109	19702	73	98	Casa Cruaflas	Pep Ventura / Pujada al Castell, 7	Llorenç Ros i Costa	(1915) Tardomodernisme	2. Estructural
110	19580		99	Casa Viñas (Casa Cases)	Pujada del Castell, 9	Joan Roca i Pinet, arq.	(1919) Noucentisme	
111	19667	56	100	Casa Casals	Rambla, 6	Josep Cordoní Bosch, m.o.	(1898) Modernisme	2. Estructural
112	19644	61	101	Casa Salleras	Rambla, 16	Josep Azemar Pont, arq.	(1904) Modernisme	2. Estructural
113	37692	46	102	Casa Cusi	Rambla, 19-20 / Sant Josep, 10	Josep Azemar Pont, arq.	(1894/1902-03) Modernisme neogòtic	1. Integral
114	19556	87	103	Casa Pagès Bassols	Rambla, 21	Raimon Duran Reynals – Pelayo Martínez Paricio, arq.	1928	2. estructural
115		89	104	Casa Casellas	Rambla, 22	Joan Gumà Cuevas, arq.	(1930) Beaux Arts	2. Estructural
116	19682	66	105	Casa Macau	Vilallonga, 36 / Rubaudonadeu, 1	Josep Azemar Pont, arq.	(1907) Modernisme	
117		69	106	Casa Subias	Rubaudonadeu, 6 / Plaça de l'Estació, 9	Josep Azemar Pont, arq.	(1910) Modernisme	
118	19553	83	107	Casa Fita	Rutlla, 37 / Concepló, 5	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1923) Noucentisme	
119	19666		108	Casa Moner	Sant Cristòfol, 12-14 / Sant Joan Baptista, 1	Josep Azemar Pont, arq.	(1897) Modernisme	
120	39113		109	Casa Carolà	Sant Josep, 3	Josep Cordoní Bosch, m.o.	(1894) Modernisme (Eclecticisme)	
121	19560	70	110	Casa Roda	Sant Llàtzer, 58	Sebastià Pi i Pi, m.o.	(1911) Modernisme	
122	19635		111	Casa Puig Soler	Sant Pau, 2 / Rambla, 27	Josep Azemar Pont, arq.	(1901) Modernisme	2. Estructural
123	19676	64	112	Sala Edison	Sant Pau, 10 / Sant Josep, 2-4	Josep Azemar Pont, arq.	(1911) Modernisme	
124	19632	57	113	Casa Galter	Sant Pau, 31	Josep Azemar Pont, arq.	(1901) Modernisme	
125		88	114	Casa Galter II	Sant Pau, 33 / Plaça Triangular	Raimon Duran Reynals – Pelayo Martínez Paricio, arq.	(1928) Noucentisme	
126	19623	52	115	Presó	Sant Pau, 154-158 / Albert Coto / Plaça vila d'Ordís	Josep Azemar Pont, arq.	(1906) Modernisme neoromànic	
127		76	116	« La Caixa » (Antiga Caixa d'Estalvis de l'Empordà)	Sant Pere, 16 / Plaça de Pius XII	Josep Azemar Pont, arq.	(1913) Noucentisme	
128	37696	62	117	Casa Melis	Vilafant, 49	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1921/1926) Noucentisme	
129	37690	81	118	Casa Codina	Vilafant, 51	Josep Azemar Pont, arq.	(1905) Modernisme	
130	19678	84	119	Casa Dalí	Vilallonga, 5 / Mar, 6	Pelayo Martínez Paricio / Manel Mayol, arq.	(1923/1928) Noucentisme	
131	19563		120	Residència Catalunya	Vilallonga, 49	Josep Azemar Pont, arq (atribuït)	(c.1900) Modernisme	
132	19641		121	Casa Bosch Masferrer	Ample, 1 / Monturiol	Claudi Díaz Pérez, arq.	(1942) Moviment modern	2. Estructural
133			122	Casa Batlle	Rutlla, 29 / Sant Cristòfol, 2	Pelayo Martínez Paricio, arq.	(1935) Moviment modern	

134	19627	91	123	Casa Reig	Plaça del Gra, 3 / Concepció, 2 / Sant Francesc de Paula, 1	Emili Blanch Roig, arq.	(1934) Moviment modern	
135	19593		124	Patronat de la Catequística	Rector Arolas, s/n.	Emili Blanch Roig, arq.	(1931/1935) Moviment modern	
136	19649	90	125	Casa Cordoní	Rambla, 7	Pelayo Martínez Paricio, arq.	(1933) Moviment modern	2. Estructural
137			126	Casa Sutrà	Ramon Llull, 8 / Avgda. Pirineus	Pelayo Martínez Paricio, arq.	(1934) Moviment modern	
138	19554	93	127	Casa Guillemet	Ample, 14 / Santa Lúcia / Sant Rafael	Emili Blanch Roig, arq.	(1935) Moviment modern	2. Estructural
139			128	Casa Callis	Pep Ventura, 8	Emili Blanch Roig, arq.	(1935) Moviment modern	
140			129	Casa Serra	Muralla, 13	Claudi Díaz Pérez, arq.	(1945) Moviment modern	
141			130	Casa Felip	Rutlla, 5 / Blanc	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1940) Moviment modern	
142			131	Casa Forn	Castelló, 28 / Nostra Senyora de Lourdes, 2-4	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1940) Moviment modern	
143	19703		132	Habitatges militars americans	President Kennedy, s/n	Serveis Tècnics US Army (atribuït)	(1959) Moviment modern - 1850	
144			133	Hotel Empordà	Ctra. de França / Avgda. Perpinyà	Alexandre Bonaterra, arq.	(1960) Moviment modern - 1940	
145			134	Edifici Jubar	Mossèn Cinto Verdaguer, 30 / Avgda. Salvador Dalí / Llers, 16	Juli Rosa Cirilo	(1965) Moviment modern	
146			135	Edifici "La Caixa"	Pirineus, 17 /	Guillermo Giráldez-Pedro López-Juli Rosa Xavier Subias	1925 - (1967) Moviment modern	
147	19555		136	Rambla	Rambla	Ricard Giralt casadesús, arq.	(1918) Noucentisme	
148	19612	79	137	Parc-Bosc	Avgda. S. Dalí / Rector Arolas / Ronda del Parc / Passeig Nou	Ricard Giralt Casadesús, arq.	(1917) Noucentisme	
149	19550		138	Plaça Gala-Dalí (antiga Plaça del Teatre)	Plaça Gala-Dalí (antiga Plaça del Teatre)	Josep Roca i Bros, arq.	(c.1850) Neoclassicisme	
150			139	Corriol de les Bruixes	Corriol de les Bruixes	-	Medieval / Modern	
151	19713		140	Casa Masdevall	La Jonquera, 2 / Peralada	Pelai Martínez	Medieval / Noucentista	3. Ambiental
152	19642	42	141	Plaça del Gra	Plaça del Gra	Francesc Puig Saguer, m.o.	1886 / Eclecticisme	
153	39123		142	Xemeneia Bòbila Carreras	Passeig del Cementiri, 4	Josep Cordoní	c.1915 - 1901	
154			143	Sitja antiga fàbrica de talc	Roca i Bros, s/n	Antoni Carreras Ginjaume, eng.	c.1960 - 1885	
155			144	Cisterna antic Convent dels Benedictins	Plaça del Gra, 9-10	Desconegut	c.1815	
156			145	Plataners Avgda. Perpinyà	c. de La Jonquera - Avgda. de Perpinyà	-	c.1850	
157			146	Jardins de la Torre Blava	Concòrdia, 27 / Pere III	-	c.1925	
158			147	Jardins de l'antiga casa-fàbrica Koépke	Pujada del Pirineus, s/n	Desconegut	c.1925	
159			148	Paratge del Camí de la Princesa	Paratge del Camí de la Princesa	-	s.XVIII-XIX	
160			149	Paratge de la Garriga	Paratge de la Garriga	-	s.XVIII-XIX	
161			150	Paratge de Sant Pau de la Calçada	Paratge de Sant Pau de la Calçada	-	-	
162			151	Hortes i camí a Vilabertran	Hortes i camí a Vilabertran	-	-	
163	19543			Plaça de l'Estació	Plaça de l'Estació		1915 XX / Popular	
164	19546			Casa Vives	Tints, 16		inici XX / Modernisme	
165	19549			Farmàcia Dr. Martín	Rambla, 11	Martínez, Pelai	1926 / Art Déco	3. Ambiental
166	19557			Casa Bofill	Sant Pau, 25	Roca i Bros, Josep	1861 / Popular	
167	19559			Casa Jou	Plaça Gra, 2 - Concepció, 1		XX / Modernisme	
168	19564			Sense nom específic	Santa Llogaia, 40	Ricard Giralt	1941 / Noucentisme	
169	19569			Casa Pou	Sant Pau, 48 - Gonzalez Soto		1880 / Eclecticisme	
170	19572			Sense nom específic	Colom, 15		1913 / Modernisme	
171	19573			Casa Vidal	Lasauca, 1	Giralt Casadesús, Ricard	1927 / Racionalisme	
172	19574			Casa Ribot / Casa Carbona	Portellà, 7		1902 / Modernisme	3. Ambiental
173	19575			Can Branques	Via Empordanesa, 8		1920 (307) / Noucentisme	
174	19576			Casa Amiel	González de Soto, 40		inici XX / Popular	
175	19576			Casa Granollers	González de Soto, 42		inici XX / Popular	
176	19576			Sense nom específic	Gonzalez Soto, 7		inici XX / Popular	
177	19576			Sense nom específic	Gonzalez Soto, 5		inici XX / Popular	
178	19576			Sense nom específic	Gonzalez Soto, 6		inici XX / Popular	
179	19576			Sense nom específic	Gonzalez Soto, 8		inici XX / Popular	
180	19577			Casa Maria Puig / Lluís Coll Amat	Colom, 8		1923 / Noucentisme	
181	19578			Jardins Enric Morera	Jardins Enric Morera	Ricard Giralt	1935 (1844) / Noucentisme	
182	19579			Casa Garre / Casa Pagès	Joan Maragall / Girona		Final XIX / Eclecticisme	3. Ambiental
183	19582			Casa Moradel	Nou, 145		Final XIX / Eclecticisme	
184	19585			Sense nom específic	Nou, 58		1890 - inici XX / Eclecticisme	
185	19588			Casa Félix Jaume	Caamaño, 12		Final XIX / Popular	
186	19589			Caserna Guàrdia Civil	Nou, 80		1945 (Final XIX / Eclecticisme)	
187	19594			Casa Solanes	Santa Llogaia, 43		1930-32	
188	19594			Casa Solanes	Santa Llogaia, 45		1930-32	
189	19597			Casa Pujol	Sant Pau, 60	Giralt Casadesús, Ricard	1920-25 / Noucentisme	
190	19598			Museu de l'Empordà	Enginyers / Rambla, 2	Bonaterra	1971	3. Ambiental
191	19601			Clínica Santa Creu	Pere III, 41	Martínez, Pelai	1943-44 / Racionalisme	
192	19602			Casa Balló	Nou, 74	Pelai Martínez	1870 (1932-33)	
193	19604			Església La Immaculada	Plaça Institut	Claudi Díaz	1958	
194	19605			Grup habitatges Poeta Marquina (sindicals)	Anicet Pagès, 1 - Empordà, 6 - Poeta Marquina, 10-14	Ignasi Bosch	1954	
195	19607			Casa Font i Paulí	Lasauca, 2		1935 / Noucentisme	2. Estructural
196	19614			Casa Eusebi Vidal	del mar, 7	Ricard Giralt (Sebastià Pi i Pi)	1946 (1927) / Popular	
197	19620			Villa Ramona	Nord, 30		1920 / Popular	
198	19621			Sense nom específic	Sant Joan Baptista, 59	Pelai Martínez	1958	
199	19624			Casa Vidua Salieres	Nou, 23 - Castelló, 4		inici XX / Eclecticisme	
200	19631			Edifici sobre Farmàcia Dr. Martín	Rambla, 11		inici XX / Noucentisme	3. Ambiental
201	19636			Caixa de Pensions per a la vellesa i estalvis	Plaça de la Palmera	Martínez, Pelai	1948-51 / Monumentalista acadèmica	

202	19638		Casa Dolors Guardiola / Pere Forja	La Jonquera, 8	Roca i Bros, Josep	1846 / Popular	
203	19643		Plaça de les Patates	Plaça de les Patates	Rafael Cantró	1925-1944 / Popular	
204	19645		Sense nom específic	Sant Pau, 23		XIX / Popular	
205	19646		Casa Berta (antiga casa dels Teixidors)	Tins, 20		inici XX / Eclecticisme	3. Ambiental
206	19650		Ajuntament	Plaça Ajuntament		1933-40 / Monumentalista academicista	
207	19652		Sense nom específic	Via Emporiana, 21	Raimon Duran	1928 / Modernisme	
208	19653		Pensió del general	Nou, 35		Final XIX / Eclecticisme	
209	19654		Casa Fèlix / Casa Sala	Nou, 57-59 / Sant Llútz		1929 / Noucentisme	
210	19655		Casa Puig i Paris	Girona, 11 / Joan Maragall	Josep Azemar	1904 / Modernista	2. Estructural
211	19657		Casa Grabuleda	Nord, 40		inici XX / Eclecticisme	
212	19659		Sense nom específic	Pi i Margall, 24		Final XIX / Eclecticisme	
213	19660		CEIP Sant Pau	Pere III, 8	Rafael Sánchez-Josep Claret	1925-32 / Noucentisme	
214	19662		Casa Falgarona	Sant Pere, 4	Emili Blanch (façana)	1927 / Popular	
215	19664		Sense nom específic	Sant Josep sol d'isern, 20	Emili Blanch	1927 / Eclecticisme	
216	19668		Plaça Ajuntament	Plaça Ajuntament	Rafael Cantró	1819 / Neoclassicisme-Romàntic	
217	19670		Casa Puig i Paris	Girona, 13	Josep Azemar	1904 / Popular	3. Ambiental
218	19681		Sense nom específic	Nou, 154		1890 (1950) / Monumentalista academicista	
219	19686		Can Branques	Via Emporiana, 10		1927 (337) / Noucentisme	
220	19687		Villa Ramona	Nord, 28		1920 / Popular	
221	19700		Casa Falgueres	Lasauca, 10		1875 / Eclecticisme	3. Ambiental
222	19701		Casa Gardella	St. Pere / Besalú, 5		final XIX / Modernisme	3. Ambiental
223	19705		Casa Moncanut	Gatilles		inici XX / Modernisme	3. Ambiental
224	19709		Casa Carreras / Casa El Siglo	Plaça Ernest Vila - Nou	Martínez, Pelai	Final XIX / Eclecticisme	
225	19710		Monument Narcís Monturiol	Rambla	Enric Casanova	1918 / Noucentisme	
226	20485		Pedró Alvarez de Castro	Pujada Castell		1815 / Popular	
227	30617		Creu de Terme	Plaça Creu de la Mà		XV / Gòtic - 1969 / Racionalisme	
228	37689		Sense nom específic	Col·legi, 27	Roca Pinet	inici XX / Noucentisme	
229	37715		Hospital	Rector Aroles		XX	
230	37717		Torre Blava	Concòrdia, 27 -Pere III		inici XX / Modernisme	
231	37718		Antiga fàbrica de gel	Eres de la vila, 25		mitj XIX / Eclecticisme	
232	39118		Sense nom específic	Sant Llútz, 12	Pelai Martínez	1935 / Noucentisme	
233	39119		Col·legi Cor de Maria	La Jonquera, 48-50		Final XIX / Eclecticisme	
234	39136		Casa Monfort - 2	La Jonquera, 19	Emili Blanch	1930-31 / Noucentisme	
235	39137		Casa Monfort 1	La Jonquera, 24		inici XX / Noucentisme	3. Ambiental
236	39138		Sense nom específic	Nou, 33		Final XIX / Eclecticisme - inici XX / Noucentisme	
237	39140		Sense nom específic	Olot, 6	Josep Roca i Bros	1846 (inici XX / Historicisme)	
238	39141		Sense nom específic	del Príncep, 4		final XIX / Eclecticisme	
239	39142		Sense nom específic	Sant Pau, 77		inici XX / Historicisme	
240	39144		Sense nom específic	Pere III, 47		XX / Noucentisme	
241	39146		Sense nom específic	González Soto, 41		XX / Noucentisme-Obra Popular	
242	39223		Sense nom específic	Sant Pau, 34	Joan Roca Pinet	inici XX / Modernisme	
243	39224		Sense nom específic	Sant Vicenç, 3	Francesc Puig Saguer	final XIX / Eclecticisme	
244	39380		Sense nom específic	Sant Cristòfol, 12		XX / Obra Popular	
245	39385		Sense nom específic	Portellà, 5	Josep Azemar	inici XX / Eclecticisme	3. Ambiental
246	39386		Joiaria Carbonell	Portellà / St. Pere, 2		inici XX / Obra Popular	3. Ambiental
247	39387		Sense nom específic	Besalú, 9		final XIX / Eclecticisme / Obra Popular	3. Ambiental
248	39389		Sense nom específic	Perelada, 3		inici XX / Noucentisme	
249	39390		Sense nom específic	Perelada, 4		inici XX / Obra Popular	
250	39391		Sense nom específic	St. Domènec, 3		inici XX / Popular / Noucentisme	2. Estructural
251	39392		Sense nom específic	Pilar, 3		final XIX / Popular	3. Ambiental
252	39414		Sense nom específic	Moreria, 12		final XIX inici XX / Popular / Noucentisme	3. Ambiental
253	39415		Sense nom específic	Moreria, 14		inici XX / Noucentisme	3. Ambiental
254	39418		Sense nom específic	Joan Maragall, 3		Final XIX / Eclecticisme	3. Ambiental
255	39419		Sense nom específic	Joan Maragall, 4		Final XIX / Eclecticisme	
256	39420		Sense nom específic	Germanes Massanet, 10 / Joan Maragall		Final XIX / Popular	3. Ambiental
257	39421		Sense nom específic	Primfíat, 2 - Joan Maragall, 4		XVI-XVIII-XIX / Popular	
258	39422		Sense nom específic	Fora Baix, 3		Final XIX / Popular	3. Ambiental
259	39426		Sense nom específic	Pujada al Castell, 41	Josep Roca Pinet	1915 / Eclecticisme	3. Ambiental
260	39429		Vila Àngela	Hortes, 26	Joan Roca Pinet	mitj XX / Obra Popular	
261	39429		Sense nom específic	Hortes, 27	Sebastià Pi i Pi	mitj XX / Obra Popular	
262	39429		Sense nom específic	Hortes, 16	Sebastià Pi i Pi	mitj XX / Obra Popular	
263	39430		Casa Cristau	Perelada, 38 / St. Rafael	Emili Blanch	1927 / Historicisme	2. Estructural
264	39432		Sense nom específic	Perelada, 65	Sureda	Final XIX / Eclecticisme	
265	39433		Sense nom específic	Perelada, 66		XX / Noucentisme	
266	39437		Sense nom específic	Tapis, 58		inici XX - final XIX / Historicisme	
267	39438		Sense nom específic	Vilabertran, 8		mitj XX / Obra Popular / Noucentisme	
268	39438		Sense nom específic	Vilabertran, 23		mitj XX / Obra Popular / Noucentisme	
269	39438		Sense nom específic	Vilabertran, 9		mitj XX / Obra Popular / Noucentisme	

270	39446		Sense nom específic	Lasauca, 30 / Rda. M.C. Verdaguer / Tortellà	Ramon Cau	1868 / Obra Popular	3. Ambiental
271	39450		Sense nom específic	Pep Ventura, 29 / Salvador Dalí	Esteban Muixac	1890 / Eclecticisme	2. Estructural
272	39451		Sense nom específic	Tortellà / Rda. M.C. Verdaguer / Gatillepis	Josep Condolí Bosch	1893 / Eclecticisme	2. Estructural
273	39453		Sense nom específic	Rambla, 23		Final XIX / Popular	3. Ambiental
274	39456		Sense nom específic	Forn Nou - Plaça Josep Pla (Rambla, 30)		inici XX-final XIX / Eclecticisme	2. Estructural
275	39458		Caixa Penedès	Girona / Rambla, 5	Josep Roca Pinet	1921 / Obra Popular	3. Ambiental
276	39459		Sense nom específic	Girona, 30		final XIX - inici XX / Eclecticisme / Obra Popular	3. Ambiental
277	39460		Sense nom específic	Girona, 21		final XIX inici XX / Popular	3. Ambiental
278	39462		Casa Llobet	Girona, 15		inici XX / Modernisme / Obra Popular	3. Ambiental
279	39464		Clínica Sant Llàtzer, 62	Sant Llàtzer, 62		mitj XX / Monumentalisme Acadèmicista	
280	39467		Sense nom específic	Muralla, 17		1875 / Popular	3. Ambiental
281			Sense nom específic	Pujada al Castell / A. Vayreda			2. Estructural
282			Sense nom específic	Pl. Gala i Dalí			1. Integral
283			Sense nom específic	St. Pere i Pça. Gala Dalí			2. Estructural
284			Sense nom específic	Pça. Patates - Baixada Mercer			2. Estructural
285			Sense nom específic	St. domènec / Muralla			2. Estructural
286			Sense nom específic	Pep Ventura, 19			2. Estructural
287			Sense nom específic	Gatillepis			2. Estructural
288			Sense nom específic	St. Rafael			2. Estructural
289			Sense nom específic	Moreria / Enginyers / Monturiol			2. Estructural
290			Sense nom específic	Moreria, 10			2. Estructural
291			Sense nom específic	Moreria			2. Estructural
292			Sense nom específic	Rambla, 3			2. Estructural
293			Sense nom específic	Rambla, 25			1. Integral