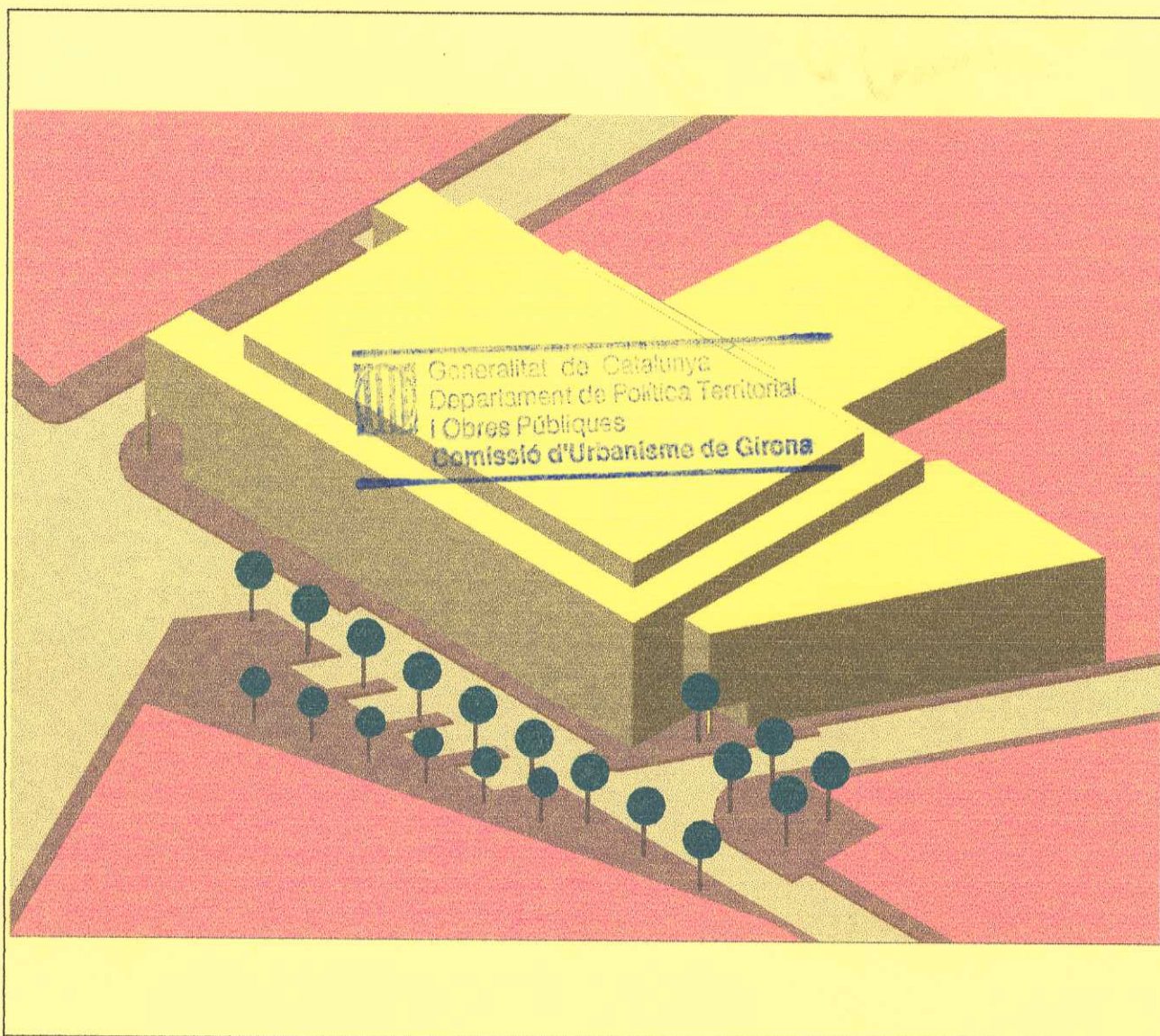




PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PLAÇA DEL GRA, 3B.

Situació Cantonada carrers Pompeu Fabra, Méndez Núñez i Avda. Vilallonga.
FIGUERES, Girona.

Promotor En JOSEP LLUÍS MACAU i MACAU.

ANGEL-LLUIS FERNANDEZ-LIEDO RODRIGUEZ. ARQUITECTE.

Plaça Estació 6, 17600-FIGUERES, Girona. Tel 972-673975, Fax 972-501953, e.mail: alf.liedo.r@coac.es

TEXT APROV. PROVISIONAL

ÍNDIX DE DOCUMENTACIÓ

I.- MEMÒRIA.

- Introducció.
- Objecte del planejament.
- Conveniència i oportunitat.
- Promoció i tramitació.
- Marc urbanístic i legal.
- Característiques físiques i jurídiques del sector.
- Marc urbà.
- Usos.
- Estructura de la propietat.
- Infraestructures existents.
- Objectius del planejament i criteris d'ordenació.
- Descripció i justificació de la proposta.
- Espais lliures i dotacions.
- Xarxa viària.
- Xarxes de serveis.
 - Aigua potable.
 - Sanejament.
 - Baixa Tensió.
 - Enllumenat públic.
 - Pavimentació.
 - Xarxa de comunicacions.
- Divisió poligonal.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest Pla especial de reforma interior de la Plaça del Gra (PE. 3b, "Antigues Finques Macau"), que consta de 22 fulls escrits a una sola cara, segellats amb el segell de l'Ajuntament i signats per mi, va ésser aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Figueres, en data 7 d'octubre de 1999. En doncs fe.

Figueres, 7 d'octubre de 1999

El secretari general

Fernando González Lebrián

APROVAT provisionalment pel Ple
Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General,



II.- NORMES URBANÍSTIQUES PLA ESPECIAL.

-Disposicions generals Pla Especial.

- Naturalesa, àmbit territorial i vigència.
- Naturalesa.
- Àmbit territorial.
- Vigència.
- Obligacions.
- Interpretació del Pla.
- Determinacions del Pla.

-Règim urbanístic del sòl.

- Qualificació del sòl i desplegament del Pla.
- Qualificació.
- Estudis de detall.
- Parcel·lacions.
- Projectes d'urbanització.
- Sistema d'actuació i execució del Pla.
- Sistema d'actuació.
- Procediment.
- Urbanització.
- Determinacions del Pla especial.
- Determinacions gràfiques.
- Regulació detallada de zones i sistemes.
- Disposicions comunes, règim d'usos i ordenances.
- Nivell de protecció i categories d'intervenció.
- Pautes compositives i constructives.



APROVAT provisionalment pel Ple

Municipal en sessió d'avui.

III.-PLA D'ETAPES.

IV.-PLÀNOLS.

- 1.- Marc Territorial.
- 2.- Topogràfic i Estructura de la Propietat.
- 2 Bis.- Estructura de la propietat. Acord propietaris.
- 3.- Ordenament Urbanístic.
- 4 Bis.-Zonificació. Tractament Superficial de Zones Públiques.
- 5.- Criteris Compositius i Detall d'Acabaments.
- 6 Bis.- Pla d'Etapes i Volumetria.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General, *[Signature]*

I.- MEMÒRIA.

-Introducció.

El sector en el que es desenvolupa el P.E.R.I., ha estat format històricament a partir del conegut com a "Cuartel del Monestir", convent de monjos benedictins de Sant Pere de Rodes, construït l'any 1817, sobre el que llavors era un olivet per darrera les parets de l'hospital. La construcció incloïa el que avui constitueix l'Asil Vilallonga i ocupava l'espai situat entre la carretera que conduïa cap El Far d'Empordà, el camí a Roses per Castelló i la Calçada dels Monjos. Posteriorment, entre els anys 1.854 al 1.859, la relevància guanyada per la Plaça dels Monjos (avui Plaça del Gra) i la formació de la nova carretera de Roses, definiren dos dels límits actuals del sector (en mans privades a partir de la desamortització de béns congregacionals). El tercer dels seus límits, l'antic Camí del Cementiri i d'El Far, va consolidar el seu traçat actual amb l'arribada del tren a Figueres i l'establiment de l'Estació a les rodalies, la qual cosa va propiciar el desenvolupament urbanístic de la zona, que en un plànol d'En Ricard Giralt i Casadesús, aleshores Arquitecte Municipal, datat l'any 1.932, ja presenta la seva configuració actual. Les diferents intervencions privades efectuades al llarg del temps, han donat a les finques de les quals tractem, la seva aparença actual.

El Pla Especial del Catàleg d'Edificis aprovat definitivament el 1.989, afecta a les finques amb un Pla Especial, el número 3, Plaça del Gra, que engloba a més a més l'Asil Vilallonga, la Plaça del Gra, amb les edificacions que la conformen a l'oest i una finca veïna a l'altre banda del carrer Pompeu Fabra. Aquest Pla Especial pretenia millorar i redefinir l'entorn de la Plaça del Gra, resoldre la "boca" de la carretera de Roses, adreçar el carrer Méndez Núñez, i donar-li un tractament unitari a l'espai públic (paviments, enllumenat, jardineria i mobiliari urbà). L'any 1.992 l'Ajuntament de Figueres, va intentar desenvolupar aquest Pla Especial, que va arribar fins a la seva aprovació inicial el 04.08.1.993 i que no va comptar amb les aprovacions posteriors. El mateix Ajuntament de Figueres ha aprovat inicialment en la seva sessió de 10 de febrer de 1.999 les Modificacions puntuals del text refós dels Plans Especials del Centre Històric i del Catàleg d'edificis entre les quals es troben el desdoblament del P.E.R.I. 3 Plaça del Gra, en dos P.E.R.I.S.: el 3a, que abastaria la zona de Plaça del Gra i Asil Vilallonga i el 3b que comprendria les finques cadastrals 7495901 i 7495932, i és aquest P.E.R.I. 3b el que es vol desenvolupar pel present document.

APROVAT provisionalment pel Ple

Municipal en sessió d'avui.



Figueres, **07 OCT. 1999**

El Secretari General

-Objecte del planejament.

L'objecte d'aquest Pla Especial és la reforma interior i l'establiment d'unes noves alineacions en l'edificació i en conseqüència en la trama viària afectada amb l'objecte d'aconseguir una nova trama urbana que a la vegada que remata un dels laterals de la Plaça del Gra millora la vialitat de la zona tant pel que fa a l'accés a l'esmentada Plaça per l'Avinguda Vilallonga (Carretera de Roses) com en la confluència amb el carrer Méndez Núñez, eliminant l'embut que es produeix en l'encreuament entre aquesta i el carrer Pompeu Fabra. La definició de les noves alineacions per a l'edificació també recull una proposta del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, consistent en reproduir simbòlicament el pati existent en la veïna edificació de l'Asil Vilallonga.

-Conveniència i oportunitat.

La conveniència del Present Pla Especial resideix en la capacitat de la promoció privada per gestionar la rehabilitació de la zona amb la reedificació de la mateixa i la substitució d'algunes de les activitats actuals, no consonants amb la seva situació urbana.

L'oportunitat ve donada per la situació urbanística d'aquestes finques propiciada per la iniciativa municipal de desglossar en dos el P.E. 3 de la Plaça del Gra. *APROVAT provisionalment pel Ple Municipal en sessió d'avui.*



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General,

-Promoció i tramitació.

El present Pla Especial de Reforma Interior Finques Macau 3b, és promogut per En Josep Lluís Macau i Macau, propietari d'una de les dues finques afectades, concretament la que té la referència cadastral 7495901.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'Arquitecte Angel-Luis Fernández-Liedo Rodríguez, col·legiat número 10326/8 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

La seva tramitació queda regulada pel que disposen els articles 40 i següents del decret legislatiu 1/1990. En tot cas, la seva tramitació es realitzarà de forma simultània i condicionada a l'aprovació definitiva de la Modificació del text refós dels Plans Especials de Protecció del Centre Històric i del Catàleg d'Edificis que fou aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Figueres en la seva sessió de 10 de febrer de 1999, atés que l'àmbit del pla especial de reforma interior que ara es desenvolupa resulta definit en la modificació efectuada en el text refós relativa al P.E. 3 Plaça del Gra previst en el Pla Especial de Protecció del Catàleg d'edificis, i a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla General que es tramita conjuntament amb aquell document.

-Marc urbanístic i legal.

El marc urbanístic i legal ens ve donat pel decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els seus reglaments d'aplicació.

Aquests documents són els que fixen el marc general del planejament, en desplegament dels quals es tramita el present pla especial de reforma interior en sòl urbà.

Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

-Característiques físiques i jurídiques del sector.

-Marc urbà.

El pla especial abasta la superfície ocupada per les dues finques cadastrals ja esmentades, amb les referències 7495901 i 7495932, i una petita franja annexa de vials públics. Els límits estan constituïts pels carrers Pompeu Fabra al sud, Méndez Núñez a l'oest, Avinguda Vilallonga al nord i construccions i propietats veïnes a l'est.

La seva topografia és bàsicament planera amb un suau pendent que té el seu punt més alt al carrer Méndez Núñez, en un punt proper al seu encreuament amb l'Avinguda Vilallonga.

-Usos.

En l'actualitat les finques es troben parcialment ocupades per edificacions de diferent tipologia i usos. A la finca 7495901 es troben enclavats uns magatzems de fustes amb unes construccions per a oficines i protecció del material de planta baixa tipus industrial que ocupen aproximadament el 40 % del terreny, essent la resta patis per a la maniobrabilitat dels vehicles. La finca 7495932 conté una edificació de caire més urbà amb comerços a la planta baixa i vivendes a les dues plantes pis, havent-hi igualment una ampla superfície de patis, i fins i tot alguna edificació abandonada.

-Estructura de la propietat.

L'estructura cadastral del sector objecte del planejament està constituïda per dues finques, amb les següents dades cadastrals:

Nº Cadastre	Via	Propietari	Superfície (m²).
7495901	Avda. Vilallonga, 2	Josep Lluís Macau i Macau	2.255
7495932	Pompeu Fabra, 1	José M. Macau Vilar	1.393

-Infraestructures existents.

La zona, com ja s'ha recollit en els punts anteriors, és eminentment urbana i compta amb tots els serveis urbanístics corresponents, inclòs el gas ciutat; les vies perimetrals estan pavimentades i amb les voreres totalment acabades.

-Objectius del planejament i criteris d'ordenació.

El present Pla Especial recull els objectius definits per a la zona en el P.E. 3, Plaça del Gra, del Pla Especial de Protecció del Catàleg d'Edificis, la recomanació de la Comissió de Cultura de la Generalitat realitzada amb motiu de l'anterior tramitació i les definicions volumètriques indicades per l'Ajuntament de Figueres en els documents d'aprovació de les modificacions puntuals del text refós del Pla Especial de Protecció del Centre Històric i del Pla Especial de Protecció del Catàleg d'Edificis. Aquests objectius es concreten en:

1.- La definició d'una nova alineació del carrer Méndez Núñez en el tram comprés entre els carrers Pompeu Fabra i Avinguda Vilallonga per vialitat, amb l'objectiu de millorar el trànsit en aquest vial.

2.- La definició d'una nova alineació del carrer Pompeu Fabra, en el seu encreuament amb el carrer Méndez Núñez, per a la creació d'un espai públic a manera de plaça amb l'afectació de la cantonada oposada del carrer Pompeu Fabra per tal de configurar-la.

3.- La definició d'un nou espai, d'ús públic, a manera de pati situat a la Avinguda Vilallonga i enfrontat al que actualment dona accés a l'Asil Vilallonga.

4.- L'ordenació de la volumetria de l'edificació de nova planta per a la construcció d'un edifici homogeni a les finques de l'àmbit.

5.- La definició de les característiques tipològiques, constructives i de materials i acabats de nova edificació per a garantir la seva homogeneïtat.

APROVAT provisionalment pel Ple Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General,

-Descripció i justificació de la proposta.

Espais lliures.

D'acord amb els criteris expressats en l'apartat "Objectius i criteris" els espais lliures queden de la següent manera:

Eixamplament de la vorera a la cantonada entre els carrers Méndez Núñez i Pompeu Fabra, per tal de configurar part d'una plaça pública.

Eixamplament de la vorera a la Avinguda Vilallonga per tal de configurar un espai d'ús públic en la seva superfície, suplementat, per millorar la seva accessibilitat, mitjançant un porxo, a la planta baixa de l'edificació, a la cantonada amb el carrer Méndez Núñez.

-Xarxa viària.

Es manté la xarxa viària actual eixamplant el carrer Méndez Núñez per evitar l'estrangulament actualment existent a la seva confluència amb el carrer Pompeu Fabra.

-Xarxes de serveis.

Com ja hem indicat en altres apartats la zona compta amb tots els serveis urbans; abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, xarxa telefònica i xarxa de gas, que en el desenvolupament del present pla especial s'hauran de respectar, per tractar-se d'una actuació parcial a les xarxes del municipi de Figueres, renovant aquelles afectades per la modificació d'alineacions, cuidant molt especialment les connexions amb les xarxes existents i, donada la possibilitat que l'execució de les infraestructures en les dues finques del sector no es realitzin simultàniament, s'haurà de preveure que puguin realitzar-se de forma independent.

APROVAT provisionalment pel Ple
Municipal en sessió d'avul.

Les actuacions en cadascuna de les xarxes de serveis es concretaran de la següent manera;

-Aigua potable.

El forniment i subministrament d'aigua potable es realitzarà mitjançant una xarxa soterrada, que es connectarà a la xarxa general en les cruïlles dels carrers.

Així mateix caldrà preveure la instal·lació dels corresponents hidrants d'incendis, d'acord amb les normes NBE-CPI-96 i NTE-IFD.85 d'acord amb el que estableix el Decret de la Generalitat de Catalunya 241/1994, de 26 de juliol, i l'instal·lació a les zones enjardinades de les corresponents xarxes per a reg.

Per al desenvolupament del projecte d'urbanització es tindran en compte les següents reglamentacions: Normas para la redacción de proyectos de Abastecimiento de agua de poblaciones. D.G.O.M. S.T.M. C.E.H. M.O.P. Pliego General de Condiciones Facultativas para tuberías de Abastecimiento de Agua. O.M. de 28 de Julio de 1.974 M.O.P. Normes NTE-IER - 1.974 Rec. Normes - IFA - 1.976 Abastecimientos. Norma NBE - CPI- 96 "Protecció contra incendis".

Les previsions a tenir en compte per a realitzar els càlculs seran les següents:

Vivendes	:	630 lts./ viv. dia
Reg	:	1,5 lts./m2 dia
Jardins	:	200 lts./m2 any
Neteja carrers	:	1 lts./m2 dia
Hidrants	:	16,6 lts./seg.
(tipus H-100)		

-Sanejament.

La xarxa de sanejament es preveu unitària, d'aigües negres i plujanes, amb conduccions soterrades per la calçada.

En el disseny es tindrà en compte la col·locació de pous de registre com a màxim cada 50 m. i a tots els encreuaments i canvis de sentit i si és possible, les escomeses dels habitatges es realitzaran des dels pous de registre.

-Baixa Tensió.

La instal·lació serà soterrada i complirà tot el que disposa el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i les seves instruccions complementàries, principalment la MI-BT006, el Reglament d'Escomeses Elèctriques (R.D. 22949/1982) així com les directrius de la Cia. subministradora.

-Enllumenat públic.

La xarxa d'enllumenat públic serà soterrada amb distribucions unilaterals.

El projecte d'urbanització en el seu desenvolupament contemplarà les següents reglamentacions; Norma MV i instruccions per a l'enllumenat urbà (Ministeri de la Vivenda 1965). Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Complementàries MI/BT (Ministeri d'Indústria i Energia 1975). Normes UNE (en el seu defecte CEC o Cenelec).

-Pavimentació.

La pavimentació dels carrers es dimensionarà tenint en compte el tràfic a que estaràn sotmesos, amb l'observança de la següent normativa: Instrucció de carreteres Normes 6.1.c. per a fermes flexibles. Plec de Prescripcions Tècniques Generals per a obres de carreteres (PG3) M.O.P.U. 1976. Recomanacions per al projecte d'interseccions M.O.P.U.

L'estructura del ferm a escollir contemplarà el disseny estructural del mateix, seguint l'esquema de sub-base, base i capa de rodadura.

-Xarxa de comunicacions.

Així mateix el projecte d'urbanització preveurà la implantació soterrada de les xarxes de comunicacions de telèfons i transmissions telemàtiques de conformitat amb el que estableix el Reial-Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrer, el Reial Decret 279/1999 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament Regulador de les estructures comunes de telecomunicacions per a l'acces als serveis de telecomunicació en l'interior dels edificis i de l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicacions, i el que estableixin les ordenances municipals vigents, que resultin aplicables.

-Xarxa de gas.

La nova xarxa de gas que substitueixi a l'actual es farà d'acord amb les especificacions de la Companyia Subministradora, i genèricament es compliran els següents textos legals:

Instrucció sobre documentació i posta en servei de les instal·lacions receptores de gasos combustibles (Ordre de 17 de desembre de 1.985, del Ministeri d'Indústria i Energia).

Reglament sobre instal·lacions d'emmagatzament de gasos líquats del petroli (GLP) en dipòsits fixos. (Ordre de 29 de gener de 1.986, del Ministeri d'Indústria i Energia).

Reglament de xarxes i escomeses de combustibles gasosos en Instruccions "MIG" (Ordre de 18 de novembre de 1974, del Ministeri d'Indústria i Energia) BOE del 6/XII/1974; 8/XI/1983 y 23/VII/1984.

Reglament per a l'Emmagatzament de Productes Químics, Gasos Comprimits i Líquats (Ordre de 21 de juliol de 1992, del Ministeri d'Indústria i Energia).

Reial Decret 1853/1993, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Receptores de Gas en locals d'usos domèstics, col·lectius o comercials).



Figueres, 07 OCT.

El Secretari General,

-Divisió poligonal.

En base a les possibilitats de desenvolupament urbanístic d'aquesta zona, diferent per a cadascuna de les dues finques que la componen, aquest P.E.R.I. defineix dos polígons per a la seva execució independent. Les dues propietats han arribat a un acord previ a l'execució, que es reflecteix en el plànol nº 2 Bis. Per aquest motiu, cada polígon coincideix amb cada una de les finques resultants de l'esmentat acord, amb la corresponent zona pública annexa.

La dimensió de cada polígon té una entitat suficient per a justificar i fer viable tècnica i econòmicament l'autonomia de cada actuació respecte del polígon i actuació colindant.

La definició d'aquestes dues unitats d'actuació es fa imprescindible per a l'execució urbanística del Pla sense la qual no serà possible la materialització dels criteris d'ordenació proposats ni assolir els objectius pretesos.

APROVAT provisionalment pel Ple
Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General, B

 <p>GENERALITAT DE CATALUNYA</p> <p>DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES</p> <p>DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME</p> <p>DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA. 2 FEB. 2000</p> <p>LA SECRETÀRIA</p> 
--

II.- NORMES URBANÍSTIQUES PLA ESPECIAL.

APROVAT provisionalment pel Ple

Municipal en sessió d'avui.

Disposicions generals Pla Especial.-

-Naturalesa, àmbit territorial i vigència.-

-Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla Especial de Reforma Interior en un sòl urbà i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya, en matèria urbanística, així com els respectius reglaments d'aplicació.

-Àmbit territorial.-

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial es correspon amb el P.E.R.I. 3b resultant de la modificació puntual del P.E.P.C.H i P.E.P.C.E. a la Plaça del Gra i és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de Figueres, comarca de l'Alt Empordà.

-Vigència.-

Aquest Pla especial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 72 del decret legislatiu 1./1990.

-Obligacions.-

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a acomplir les disposicions contingudes en aquest Pla.

-Interpretació del Pla.-

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i es subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres.

-Determinacions del Pla.-

Les determinacions del Pla especial de Reforma interior es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Pla d'etapes.
- Plànols d'informació.
- Plànols de projecte (Normatius i Indicatius).

Règim urbanístic del sòl.-**-Qualificació del sòl i desplegament del Pla.-****-Qualificació.-**

El sector sotmès a la redacció del Pla Especial de Reforma Interior Plaça del Gra, Sector B, (Finques Macau), ve definit en la modificació del Text Refòs dels Plans Especials de Protecció del Centre Històric i del Catàleg d'edificis aprovada inicialment en sessió de 30 d'octubre de 1998 (publicada al B.O.P. de 14 de novembre de 1998) i amb aprovació provisional en sessió de 10 de febrer de 1.999.

-Estudis de detall.-

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què, sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'aliniacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins el seu àmbit.

-Parcel·lacions.-

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Especial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació. El criteri de parcel·lacions o segregacions de les finques, tindrà en compte la modulació d'eixos continguda en el pla normatiu nº 5, (Criteris Compositius), de tal manera que a les façanes es faran coincidir les línies de parcel·lació o segregació amb els esmentats eixos.

APROVAT provisionalment pel Ple Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General, *[Signature]*

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PLAÇA DEL GRA Sector 3B.

-Projectes d'urbanització.-

En tots els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Especial hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a les altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol II del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, i el Codi d'Accessibilitat sobre supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies topogràfiques del terreny ho facin impossible.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que desenvolupin el present pla per millorar, adaptant i ajustant, les connexions, distribucions i rasants dels vials i les xarxes de serveis, en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics, tenint en compte que la seva execució no es realitzarà de forma unitària.

APROVA provisionalment el Pla
Municipal en sessió d'ajuntament

Figueres, 07 OCT. 1999



El Secretari General,

-Sistema d'actuació i execució del Pla.-

-Sistema d'actuació.-

El sistema d'actuació serà el de compensació.

Cada fase d'execució assumirà la reposició dels serveis i la realització de vials i voreres, ajustades a les seves noves alineacions, tenint en compte que el desenvolupament del planejament és previsible que es faci de forma independent.

Les cessions obligatòries i gratuïtes de sòl, que es grafien al plànol nº 4 Bis (Zonificació), es faran a favor de l'Ajuntament de Figueres, lliures de càrregues, gravamens i degudament urbanitzades.

Aquest Pla Especial de Reforma interior es desenvoluparà en dos polígons o sectors tal i com es reflecteix en el plànol normatiu nº 6 Bis, (Pla d'Etapes).

Tal com queden distribuïts els dos polígons en el Pla Especial de Reforma interior, queda consolidada la reparcel·lació.

-Procediment.-

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat al Títol II, capítol 2, seccions 4ª i 6ª del decret legislatiu 1/1990.

-Urbanització.-

El projecte d'urbanització i els projectes d'obres civils que desenvolupin el present pla especial, s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat del document.

-Determinacions del Pla Especial.-

-Determinacions gràfiques.-

Les determinacions del present Pla especial estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, l'àmbit d'actuació i la delimitació dels polígons o sectors, i en definitiva, totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un pla especial de reforma interior.

-Regulació detallada de zones i sistemes.-

El present Pla especial només introdueix un nou concepte en les definicions dels sistemes i de les zones, adoptant en la resta la mateixa definició, normativa i ordenances que el pla general d'ordenació urbana de Figueres.

El nou concepte es correspon amb la clau 00-S, i es defineix com aquella part de la parcel·la de domini privat i ús públic, la configuració en planta de la qual es determina en el pla de manera gràfica. Aquesta zona serà tractada com una prolongació de la vorera annexa, coincidint en cada punt amb la seva rasant, per sobre de la qual estarà lliure d'edificació i en canvi, es permet l'aprofitament del 100 % de la seva superfície per sota de la rasant, per a aquells usos compatibles amb les determinacions del Pla General.

A més d'aquest nou concepte, es fa palesa la necessitat de diferenciar el criteri d'amidament de les alçades corresponents als diferents codis indicadors d'alçada reguladora màxima de l'edificació i número màxim de plantes. Donat que l'objectiu final de l'actuació és aconseguir una edificació singular i unitària, el criteri d'amidament de l'alçada reguladora màxima serà la corresponent al codi a.1.5, prenent com a origen el punt x, (coincident amb la separació dels dos polígons o sectors), respectant el nº màxim de plantes de cada codi, es faran coincidir les rasants de plantes dels diferents codis a les del codi a.1.5. tal i com es recull en el planol normatiu nº 4 Bis (Zonificació), i nº 5 (Criteris Compositius).



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General,

-Disposicions comunes, règim d'usos i ordenances.-

Així mateix, el present Pla especial manté íntegrament les disposicions comunes que afecten a zones i sistemes del vigent pla general d'ordenació urbana, amb el seu règim d'usos i ordenances o paràmetres que regulen l'edificació.

-Nivell de protecció i categories d'intervenció.-

El nivell de protecció i la categoria d'intervenció segons es defineixen en el vigent Pla Especial de Protecció del Catàleg seran Nivell 3 de Protecció ambiental, i categoria d'intervenció de Substitució.

-Pautes compositives i constructives.-

La nova edificació es referirà pel que fa a pautes compositives, constructives, d'acabats de façana, materials i colors al Model Tipològic de referència IIIa, segons es defineix en el vigent Pla Especial de Protecció del Catàleg i referit al pla de façanes a espai públic, no quedant sotmesa a aquests criteris la planta quarta reculada que, respectant els criteris d'alçades podrà tenir una composició més contemporània. Així mateix, els punts 2 i 3 de l'article 58 (del Pla Especial de Protecció del Catàleg) no es tindran en compte, sino que es respectaran les definicions dels eixos contingudes al plànol normatiu número 5, Façanes. I el punt 4 de l'article 59 (del Pla Especial de Protecció del Catàleg) no serà d'aplicació.

Els alçats de l'edificació corresponents al pati d'illa tindran una expressió netament contemporània, mitjançant el predomini del buit sobre el ple, i la formació de porxos i terrasses.

APROVAT provisionalment pel Ple
Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General,



III.- PLA D'ETAPES.

1.-El projecte d'urbanització corresponent a la totalitat del sector, estarà enllestit en un termini de sis mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del present P. E. R. I.

2.-Les obres d'urbanització es duran a terme en dues etapes d'execució, d'acord amb les previsions contingudes al plànol normatiu número 6 Bis, (Pla d'Etapes).

Aquest pla d'etapes es justifica en base a la divisió de la propietat afectada pel P.E.R.I. (Així la propietat majoritària del terreny garanteix la immediata realització de la resta de documentació necessària.)

3.-Es procedirà a la cessió dels terrenys qualificats de sistemes en el present P.E.R.I., així com de les obres d'urbanització, un cop estiguin acabades en la seva totalitat i acceptades per l'Ajuntament de Figueres.

4.-Els terminis per a iniciar i cloure les obres d'edificació seràn els fixats en el moment de la concessió de les corresponents llicències d'obres, per part de l'Ajuntament de Figueres, d'acord amb l'ordenament vigent.

APROVAT provisionalment pel Ple

Municipal en sessió d'avui.



Figueres, 07 OCT. 1999

El Secretari General,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Jo', written over the text 'El Secretari General,'.