
MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR AVINGUDA COSTA BRAVA.

09PL023OT -2009/035

JUNY 2009

I.	MEMÒRIA	2
1.	INTRODUCCIÓ	2
2.	OBJECTE DEL DOCUMENT	3
3.	PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ	3
4.	EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL	3
5.	CONTINGUT DEL DOCUMENT	3
6.	CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4
7.	DOCUMENT VIGENT	4
8.	DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS	7
9.	DOCUMENTACIÓ MODIFICADA	10
II.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	13
III.	ANNEX. TEXT NORMATIU DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR AVINGUDA COSTA BRAVA	14

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

L'Institut Català del Sòl va promoure el Pla parcial del sector avinguda Costa Brava al municipi de Figueres que va ser tramitat pel sistema de cooperació. El document va ser aprovat definitivament l'any 2005, i posteriorment es va tramitar el projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 22 de gener de 2007.

La normativa del planejament derivat detallava el sistema de serveis urbans com a reserva de sòl on ubicar les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions i els contenidors d'escombraries i residus sòlida urbans.

Malgrat això, aquest sistema de serveis urbans no es delimitava en les determinacions gràfiques que fixaven l'ordenació detallada del sector. D'altra banda, les previsions de la memòria del pla parcial i la normativa corresponent fixaven que les estacions de transformació i els contenidors havien d'emplaçar-se soterrats.

En aquest sentit, el projecte d'urbanització que va ser aprovat definitivament va preveure unes localitzacions dels centres de transformació soterrades en la via pública d'acord amb els estudis justificatius de les necessitats del servei.

Finalment, en la fase d'execució de l'obra, l'Incasòl ha previst la modificació de la localització d'alguns centre de transformació i també de les seves característiques ja que ara no es preveuen soterrats sinó aeris, en alguns casos integrats en les edificacions, altres en finques d'aprofitament privat, i altres en l'espai viari.

Aquesta opció topa amb les determinacions del planejament parcial i del projecte d'urbanització aprovats per la qual cosa l'Incasòl n'ha demanat la seva adaptació.

D'altra banda, la regulació normativa dels aparcaments presenta contradiccions entre les previsions de la normativa del document i els criteris de l'urbanisme sostenible i de gènere que defensa la legislació urbanística catalana. Aquesta regulació normativa permet l'estacionament de vehicles en planta baixa aspectes que minusvalora enormement la diversitat d'activitats i barreja d'usos que fan atractiva i que necessita la ciutat.

Curiosament, aquestes determinacions normatives són contradictòries amb el que preveu la memòria del propi Pla parcial.

En relació a aquest aspecte, cal fer notar igualment que les previsions de dotacions de les noves promocions per a estacionaments de vehicles no es troben actualitzades pel que fa a les necessitats de la ciutat ni als criteris dels nous sectors urbanitzables veïns i presenten contradiccions amb la regulació normativa genèrica del municipi per la qual cosa és necessari ajustar aquestes determinacions en defensa de la coherència de la regulació normativa del municipi.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT

Per tot l'exposat en l'apartat precedent, l'objecte d'aquest document és ajustar les determinacions del planejament parcial aprovat als requeriments tècnics necessaris per atendre la instal·lació dels subministraments i serveis del sector.

També és objecte d'aquest document resoldre les contradiccions del pla parcial vigent en relació a la regulació normativa de l'aparcament privat i l'adequació a la normativa municipal sobre aquest aspecte.

3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació del Pla parcial és promoguda per l'Ajuntament de Figueres. La seva formulació, d'acord amb el disposat a l'article 76 de la Llei d'urbanisme correspon a l'administració que té al seu càrrec l'execució directa de les obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà. La redacció del document ha estat realitzada pels arquitectes dels Serveis tècnics municipals que signen aquest document.

La seva tramitació queda regulada per la secció tercera, capítol segon del títol tercer del text refós de la Llei d'urbanisme, corresponent als terminis de formulació i procediment de tramitació de les figures de planejament urbanístic.

4. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El marc legal ens ve donat, en primer lloc, pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), pel Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol (RLU) i pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DMU), tot això sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del suelo (TRLS)

A nivell municipal, el marc urbanístic ve donat pel Pla General d'Ordenació Urbana de la Zona de Figueres, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 12 d'abril de 1983, la Revisió del programa d'actuació i Modificació del PGOU en l'àmbit dels sòls urbanitzables, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 2 de juny de 2000, i per les corresponents modificacions puntuals del pla generals aprovades que es troben vigents.

Finalment, el marc urbanístic més detallat és el Pla parcial del sector Avinguda Costa Brava aprovat definitivament per la comissió d'urbanisme de Girona en data 15 de desembre de 2005, el pla que es modifica a través d'aquest el document.

5. CONTINGUT DEL DOCUMENT

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, ha de contenir la justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació i les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents.

Les determinacions de la modificació no suposen increments d'aprofitaments ni densitats, ni modifiquen les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics

Tampoc tenen cap repercussió ambiental ni suposen afecció sobre la mobilitat generada ni l'avaluació econòmica i financera del sector per la qual cosa no cal incorporar els annexes complementaris corresponents.

6. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència de l'adaptació de les determinacions del planejament parcial es justifica per tal de donar cabuda a la petició de l'Incasòl de modificar les localitzacions i tipologies dels centres de transformació i la necessitat d'eliminar altres contradiccions del text aprovat. També es justifica la conveniència de la modificació per tal de millorar les reserves d'espais destinats a aparcaments privats en correspondència a les previsions municipals de caràcter general.

L'oportunitat de la present adaptació del planejament parcial es justifica atès l'avançat estat de les obres d'urbanització del sector i la necessitat de posar en servei la seva instal·lació de mitja i baixa tensió. En el relació als ajustos referents a les reserves d'estacionaments, aquests són oportuns atès que l'avançat estat d'urbanització ha de permetre en breu la concessió de llicències d'edificació i per tant la materialització de les determinacions del planejament detallat.

7. DOCUMENT VIGENT

7.1 CENTRES DE TRANSFORMACIÓ

Els aspectes que es plantegen modificar del pla parcial vigent fan referència al punt 2.3.5.3 de la memòria del document que detallen les característiques dels centres de transformació i l'article 25 de la normativa del pla parcial que també estableix les característiques d'aquestes instal·lacions.

El detall del text vigent de la memòria a modificar es descriu a continuació:

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.5 Xarxes de serveis

2.3.5.3 Mitja i baixa tensió

...

“Es planteja, per tant, la construcció de set nous CT soterrats. La seva construcció i muntatge es farà sota els prescripcions de l Reglament de Centrals Elèctriques, Subestacions i Centres de Transformació”

....

El detall del text vigent de la normativa a modificar es descriu a continuació:

*Article 25. Determinacions per al sistema de serveis urbans (clau SU)
Comprèn la reserva de sòl per la ubicació de les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions i els contenidors d'escombraries i residus sòlida urbans necessaris pel sector. Tant les estacions de transformació com els contenidors d'escombraries i residus seran del tipus soterrat i els models es concretaran d'acord amb els serveis tècnics municipals en el corresponent projecte d'urbanització.*

7.2 REGULACIÓ DE L'APARCAMENT.

En relació als aspectes que cal ajustar respecte l'aparcament en l'espai privat cal citar l'article 15 que fa referència a les determinacions específiques dels aparcaments, i els articles 20.20 i 20.25, que regulen la zona UZ-17, i els articles 21.20 i 21.25 que regulen la zona UZ-18.

El detall del text vigent de la normativa és el següent:

Article 15. Determinacions específiques per als aparcaments.

Nombre mínim de places d'aparcament

Edificis destinats a habitatges:

Una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil inferior a 120 m². Dues places d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o superior a 120 m².

Edificis públics o privats destinats a oficines:

Una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície útil

Edificis destinats a usos comercials:

Una plaça d'aparcament per a cada 25 m² de superfície de venda per a aparcaments coberts, i una plaça cada 20 m² de superfície de venda per a aparcament descobert.

Edificis destinats a usos hotelers, residencials o similars:

Una plaça d'aparcament per habitació

Edificis destinats a usos recreatius, esportius, culturals i religiosos:

Una plaça d'aparcament per cada vuit seients o localitats

Edificis destinats a usos sanitaris o assistència:

Una plaça d'aparcament per cada deu llits

Edificis destinats a biblioteca, galeria d'art, museus i similars:

Una plaça d'aparcament per cada 100 m²

2. Regles sobre la previsió d'aparcaments en els edificis

Els edificis de nova planta hauran de projectar-se de forma que comptin en l'interior de l'edifici o en terrenys del mateix solar, a raó de 20 m² per plaça, incloses les rampes d'accés, les àrees de maniobra, illetes i voreres.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'apartat anterior, el número mínim de places d'aparcament serà el resultat dels diferents usos.

Quan l'edifici es destini, en tot o part, a usos no especificats en l'article anterior, hauran de preveure's les o places d'aparcament adequades, aplicant, per analogia els mòduls de l'article anterior.

Quan en aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre i pugui atendre's el previsible número de vehicles en aparcaments públics o privats pròxims, sense entorpir les àrees de circumval·lació i d'estacionament, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici,

Podran substituir-se total o parcialment les previsions d'espais per a aparcaments en els edificis, per la previsió d'espais contigus d'aparcament quan el sector o la zona urbana, per les serves peculiaritats i funció urbana, els hi permetés o els hi exigís.

En els casos en què el compliment de l'exigència d'aparcament resultés desproporcionada fins el punt de fer inviable l'edificació, ja sigui de nova planta o d'ampliació, l'Ajuntament a sol·licitud de promotor podrà autoritzar l'edificació encara que no compleixi els mínims establerts en base a algun o diversos dels següents motius:

La poca importància de l'edificació a realitzar, en allò que es refereix a la generació de noves necessitats d'aparcament en el sector.

L'edificació a realitzar s'ubiquin en un sector on no existeix dèficit d'aparcaments.

S'acorden contraprestacions per part del promotor encaminades a subsanar el dèficit.

L'espai pels aparcaments previstos que es destinin al compliment dels estàndards del Pla parcial tindran la consideració d'espais comunitaris als efectes de la legislació d'accessibilitat pel minusvàlids.

....

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

...

20. Garatges:

Es podran situar en planta baixa o soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

...

25. Usos:

Es permeten els usos següents:

En planta pis: habitatges

En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració, garatge.

En planta soterrani: garatge

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

...
20. Garatges:
Es podran situar en planta baixa o soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

...
25. Usos:
Es permeten els usos següents:
En planta pis: habitatges
En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines. comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració, garatge.
En planta soterrani: garatge
...

8. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS

8.1 CENTRES DE TRANSFORMACIÓ

L'abast de la modificació de la memòria consisteix en suprimir el mot "soterrat" del text vigent, mentre que en la normativa la modificació planteja modificar el redactat de la manera que es detalla a continuació:

Article 25. Determinacions per al sistema de serveis urbans (clau SU)
Comprèn la reserva de sòl per la ubicació de les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions i els contenidors d'escombraries i residus sòlida urbans necessaris pel sector. Les característiques i emplaçaments de ~~Tant~~ les estacions de transformació i ~~com~~ els contenidors d'escombraries i residus ~~seran del tipus soterrat i els models~~ es concretaran d'acord amb els serveis tècnics municipals en el corresponent projecte d'urbanització.

8.2 REGULACIÓ DE L'APARCAMENT

Les determinacions de la memòria del Pla parcial aprovat definien com a soterrada la localització dels aparcaments de vehicles mentre que en la normativa hi ha dos zones on és possible el seu emplaçament en planta baixa. Un dels objectius d'aquesta modificació és donar coherència al document i impedir la possibilitat de localitzar aparcaments en les plantes baixes dels edificis per la problemàtica que provoquen sobre l'espai públic i el malbaratament del sostre i possibles activitats consolidables en planta baixa que és contrària a les directrius de la legislació urbanística vigent.

D'altra banda, la regulació específica de l'ús d'aparcament que fa el pla parcial vigent no s'ajusta als criteris actuals del municipi que venen reflectits en els nous sectors delimitats en el Pla director de les AREs de les comarques de Girona que preveuen les necessitats reals de la població del municipi. Tampoc és concordant aquesta regulació específica amb les previsions de la normativa per a la resta del municipi per la qual cosa resulta prudent la seva actualització per tal d'ajustar-la a les determinacions del planejament general.

Per això, aquesta modificació, a banda de donar coherència al propi text del pla parcial aprovat, planteja la regulació normativa de l'aparcament en els termes previstos a la normativa del pla general i de les àrees residencials estratègiques que es desenvolupen al municipi.

En relació als ajustos referents als aparcaments, l'abast de les modificacions són els següents:

~~Article 15. Determinacions específiques per als aparcaments.~~

~~Nombre mínim de places d'aparcament~~

~~Edificis destinats a habitatges:~~

~~Una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil inferior a 120 m². Dues places d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o superior a 120 m².~~

~~Edificis públics o privats destinats a oficines:~~

~~Una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície útil~~

~~Edificis destinats a usos comercials:~~

~~Una plaça d'aparcament per a cada 25 m² de superfície de venda per a aparcaments coberts, i una plaça cada 20 m² de superfície de venda per a aparcament descobert.~~

~~Edificis destinats a usos hotelers, residencials o similars:~~

~~Una plaça d'aparcament per habitació~~

~~Edificis destinats a usos recreatius, esportius, culturals i religiosos:~~

~~Una plaça d'aparcament per cada vuit seients o localitat~~

~~Edificis destinats a usos sanitaris o assistència:~~

~~Una plaça d'aparcament per cada deu llits~~

~~Edificis destinats a biblioteca, galeria d'art, museus i similars:~~

~~Una plaça d'aparcament per cada 100 m²~~

~~2. Regles sobre la previsió d'aparcaments en els edificis~~

~~Els edificis de nova planta hauran de projectar-se de forma que comptin en l'interior de l'edifici o en terrenys del mateix solar, a raó de 20 m² per plaça, incloses les rampes d'accés, les àrees de maniobra, illetes i voreres.~~

~~Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'apartat anterior, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat dels diferents usos.~~

~~Quan l'edifici es destini, en tot o part, a usos no especificats en l'article anterior, hauran de preveure's les o places d'aparcament adequades, aplicant, per analogia els mòduls de l'article anterior.~~

~~Quan en aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre i pugui atendre's el provisible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats pròxims, sense entorpir les àrees~~

~~de circumval·lació i d'estacionament, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici,~~

~~Podran substituir-se total o parcialment les previsions d'espais per a aparcaments en els edificis, per la provisió d'espais contigus d'aparcament quan el sector o la zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, els hi permetés o els hi exigís.~~

~~En els casos en què el compliment de l'exigència d'aparcament resultés desproporcionada fins al punt de fer inviable l'edificació, ja sigui de nova planta o d'ampliació, l'Ajuntament a sol·licitud de promotor podrà autoritzar l'edificació encara que no compleixi els mínims establerts en base a algun o diversos dels següents motius:~~

~~La poca importància de l'edificació a realitzar, on allò que es refereix a la generació de noves necessitats d'aparcament en el sector.~~

~~L'edificació a realitzar s'ubiquin en un sector on no existeix dèficit d'aparcaments.~~

~~S'acorden contraprestacions per part del promotor encaminades a subsanar el dèficit.~~

~~L'espai pels aparcaments previstos que es destinin al compliment dels estàndards del Pla parcial tindran la consideració d'espais comunitaris als efectes de la legislació d'accessibilitat pel minusvàlid.~~

1. Aparcament d'automòbils.

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

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

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

2. Aparcaments de motocicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m² construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m² construïts

Se situaran únicament en la planta soterrani i el seu accés comunicarà directament amb el sistema viari.

3. Aparcaments de bicicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de dos places per cada 100 m² construïts amb un mínim de 2 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m² construïts

El vint per cents d'aquestes places es preveuran en la planta baixa dels edificis.

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

...
20. Garatges:
Es podran situar en planta ~~baixa~~ o soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

...
25. Usos:
Es permeten els usos següents:
En planta pis: habitatges
En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines. comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració, ~~garatge~~.
En planta soterrani: garatge

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

...
20. Garatges:
Es podran situar en planta ~~baixa~~ o soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

...
25. Usos:
Es permeten els usos següents:
En planta pis: habitatges
En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines. comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració, ~~garatge~~.
En planta soterrani: garatge

9. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA

Els textos del document de Pla parcial, amb la present modificació, restaran tal qual es detalla a continuació:

9.1 CENTRES DE TRANSFORMACIÓ

Text de la memòria:

2.3 Descripció de l'ordenació
2.3.5 Xarxes de serveis
2.3.5.3 Mitja i baixa tensió

...

“Es planteja, per tant, la construcció de set nous CT. La seva construcció i muntatge es farà sota els prescripcions de l Reglament de Centrals Elèctriques, Subestacions i Centres de Transformació”

Text de la normativa:

....

*Article 25. Determinacions per al sistema de serveis urbans (clau SU)
Comprèn la reserva de sòl per a la ubicació de les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions i els contenidors d'escombraries i residus sòlida urbans necessaris pel sector. Les característiques i emplaçaments de les estacions de transformació i els contenidors d'escombraries i residus es concretaran d'acord amb els serveis tècnics municipals en el corresponent projecte d'urbanització.*

9.2 REGULACIÓ DE L'APARCAMENT

Text de la normativa:

....

Article 15. Determinacions específiques per als aparcaments.

1. Aparcament d'automòbils.

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

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

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

2. Aparcaments de motocicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m² construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m² construïts

Se situaran únicament en la planta soterrani i el seu accés comunicarà directament amb el sistema viari.

2. Aparcaments de bicicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de dos places per cada 100 m² construïts amb un mínim de 2 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m² construïts

El vint per cents d'aquestes places es preveuran en la planta baixa dels edificis.

....

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

...

20. Garatges:

Es podran situar en planta soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

...

25. Usos:

Es permeten els usos següents:

En planta pis: habitatges

En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines. comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració.

En planta soterrani: garatge

...

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

...

20. Garatges:

Es podran situar en planta soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

...

25. Usos:

Es permeten els usos següents:

En planta pis: habitatges

En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines. comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració.

En planta soterrani: garatge

...

Per tal de facilitar la comprensió i aplicació de la regulació normativa del sector es detalla en l'annex el text normatiu resultant dels ajustos d'aquest document de modificació.

Figueres, maig de 2009

Rosa Ricart Quero
Arquitecta de
planejament i gestió urbanística

Víctor Alegrí Sabater
Cap de l'Àrea de
Planificació Urbanística i Medi Ambient

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànol localització sector escala 1/2000

**III. ANNEX. TEXT NORMATIU REFÓS DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR
AVINGUDA COSTA BRAVA**

6.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

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

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres.

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

Art. 3 Definició de conceptes

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

Art. 4 Desenvolupament del pla

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

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

Art. 5 Reajustament d'alineacions i rasants. Concreció de l'ordenació de volums.

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

La tramitació i les determinacions d'aquests reajustaments i correccions s'ajustaran al que determina l'art. 63 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 6 Projecte d'urbanització

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

2. El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

3. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Pla, diferenciant en tots els seus documents la part d'urbanització que afecta a xarxa de serveis i carrers, de la que

afecta a la urbanització i condicionament de tots els espais destinats a parc urbà i zones verdes. També s'hi inclourà el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància que estiguin protegits pel present Pla.

4. Ateses les característiques del sector, podrà segregarse la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a part de la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.

5. El projecte d'urbanització incorporarà, en l'àmbit del Pla Parcial, la xarxa de carril de bicicleta prevista per l'Ajuntament de Figueres.

Art. 7 Projecte de reparcel·lació

1. El Projecte de reparcel·lació – modalitat cooperació, no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.

2. El Projecte que es redacti desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposa la legislació vigent i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 8 Densitat

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

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

Art. 9 Modificacions

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent.

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

6.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10 Qualificació del sòl

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

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

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

Art. 11 Zones

Es defineixen les zones següents:

Residencial unifamiliar arrenclerada

PB+2PP (clau 04)

Residencial plurifamiliar

PB+3PP (clau 10)

Residencial plurifamiliar en illa tancada

PB+3PP (clau 11)

Residencial plurifamiliar en bloc lineal

Subzona PB+3 (clau 17)

Subzona PB+4 (clau 18)

Art. 12 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes:

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

6.3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 13 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial i espais lliures

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

2. Alineació de l'edificació o línia de façana

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

3. Volumetria específica

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

4. Pla de referència

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

5. Alçada reguladora màxima

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran:

La coberta terminal de l'edifici serà plana en totes les edificacions plurifamiliars. Els arrancs de la coberta seran línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels alers.

La coberta, en la zona destinada a habitatges unifamiliars arrengrats podrà ser inclinada, de pendent inferior al trenta per cent i els arrancs del qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels alers.

L'aprofitament de la sotacoberta s'admet en la zona destinada a habitatges unifamiliars

L'espai resultant entre l'últim forjat i el gàlib que es forma a l'interior de les línies virtuals de 30 de pendent que arrenquen des de la cota de l'alçada reguladora en els plans de façana, serà habitable només com a continuació en forma de dúplex de l'habitatge immediatament inferior amb accés des d'aquest.

La configuració geomètrica i la solució constructiva de la coberta que s'inscriu a l'interior del gàlib –inclinada contínua o amb finestres en pendent, inclinada amb trinxeres, plana, escalonada o terrassada, ..– serà lliure però justificada arquitectònicament en coherència amb el conjunt de l'edifici i amb els elements comuns sobresortints –nuclis d'accessos, plataformes d'antenes o de col·lectors solars, xemeneies i ventilacions, patins de maquinària, ..- que s'hauran de resoldre de manera unificada amb paral·lelepípedes simples i sense formalitzacions pintoresques.

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

La distribució de les peces de l'habitatge es farà abastant la totalitat del dúplex tot podent-se organitzar el programa en cadascun dels nivells segons la major racionalitat arquitectònica amb les condicions d'un mínim del 50% en el nivell inferior i d'un mínim del 10% de la superfície destinada a espai a doble alçada.

La totalitat de les peces computaran tant a efectes de la superfície útil de l'habitatge i del dimensionat de les sales, com a efectes de la superfície construïda total de l'edifici, i així mateix el nivell superior comptabilitzarà als efectes del dimensionat dels patis.

Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors, que s'aixequin directament sobre l'altura reguladora màxima. L'altura d'aquestes baranes no podran excedir de 1,80 m.

Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no podrà excedir d'1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents, reixes o similars.

Els elements tècnics de les instal·lacions.

Els acabats decoratius de les façanes.

6. Rengles

Agrupació contínua d'habitatges.

7. Tram

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

8. Nombre màxim de plantes

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

9. Planta baixa

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

10. Planta pis

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

11. Planta soterrani

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

12. Fondària edificable

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior. En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

13. Gàlib edificatori

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

14. Ocupació de parcel·la

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

15. Reculades de l'edificació

Es defineixen dos tipus de reculada

a) La reculada del cos d'edificació que es dóna quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.

b) La reculada per motius compositius, que es dóna quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

16. Cossos sortints

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

Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments indesmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments indesmontables i opacs com són les galeries o similars. Són cossos oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.

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

En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i tasters.

El plànol límit de vol dels cossos sortints de les plantes pis es situa a un metre de la mitgera. L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primera serà de 4 metres.

17. Pla límit de vol

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

18. Alçada lliure o útil

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

19. Ràfec

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

20. Verd privat

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

Art. 14 Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que disposa al Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres.

1. Agrupació de parcel·les:

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

2. Reculades de l'edificació:

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

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

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

3. Alçades útils:

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

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

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

4. Planta soterrani:

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

5. Coberta:

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

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

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

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim. En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

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

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

En el cas d'habitatges unifamiliars arreglats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle.

6. Cossos sortints:

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

7. Tanques:

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

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

L'espai intermig entre edificació i alineació a vial públic, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec de propietari d'aquest sòl. En cas de tancar-se aquest espai, la tanca no superant els 70 cm d'alçada i serà vegetal.

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

Materials d'acabat de les tanques.

Malles emmarcades de fil d'acer trenades o electrosoldades

Reixa de barrots verticals emmarcada amb separacions màximes entre barrots de 10 cm

Tanca vegetal

En el cas de no preveure tanca, caldrà delimitar la parcel·la amb una peça de pedra tipus rigola de fondària mínima de 15 cm.

8. Guals:

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

9 Jardins privats:

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

10. Projectes unitaris:

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

11. Obertures de l'edificació sobre espais públics

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

Art. 15 Determinacions específiques pels aparcaments

1. Aparcament d'automòbils.

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

Les places d'aparcament mínimes per a la resta d'usos queden regulades per la normativa específica del planejament general de municipi. En el cas de places d'aparcament vinculades a usos comercials, també caldrà tenir en compte les places d'aparcament necessàries que estableixi la legislació sectorial vigent d'equipaments comercials. En tots els casos, l'accés dels aparcaments des de l'espai públic es realitzarà directament des del sistema viari.

2. Aparcaments de motocicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m² construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m² construïts

Se situaran únicament en la planta soterrani i el seu accés comunicarà directament amb el sistema viari.

3. Aparcaments de bicicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de dos places per cada 100 m² construïts amb un mínim de 2 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m² construïts

Art. 16 Determinacions pels usos terciaris

1. Usos comercials:

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

El creixement de l'oferta comercial en l'àmbit del present Pla Parcial està subjecte a allò que determina la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004. En qualsevol cas no es permeten grans establiments comercials.

2. Usos d'oficines:

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

Art. 17 Determinacions per a la Zona Unifamiliar Arrenglerada (clau UZ-04)

1. Parcel·lació

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

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

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Ordenació de l'edificació arreglerada segons alineació de vial, tal com es defineix en el plànol "Ordenació de l'Edificació", amb alineacions obligatòries i màximes. Les testes dels rengles d'edificació se separaran del límit lateral de parcel·la un mínim de 3,00 m.

3. Tipus edificatori

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

4. Del projecte de les edificacions

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari.

El rengle edificatori tindrà una longitud màxima de 42,00 m. equivalent a set mòduls de crugia mínima.

El nombre màxim d'habitatges de cada rengle serà el definit al plànol d'ordenació de l'edificació.

En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

5. Alineació de l'edificació:

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

6. Pla de referència:

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

7. Graonat de l'edificació:

Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre en un sol tram i, per tant, tindrà ràfec unitari. Donada la pendent del carrer on es situen les edificacions unifamiliars arreglerades no és necessari el graonat de l'edificació.

8. Ràfec:

El ràfec de cada tram serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima.

9. Fondària edificable màxima:

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

10. Alçada reguladora màxima:

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

11. Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per aquesta zona, són les següents:

- per a habitatge: 2,55 m
- per a soterrani: 2,20 m

12. Planta sota coberta:

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

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

La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.

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

13. Planta baixa:

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

14. Planta soterrani:

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

15. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:

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

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

16. Cossos sortints:

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

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

17. Pla límit de vol:

Façana principal:

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

Façana posterior:

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

Façana lateral:

Es prohibeix els vols paral·lels a les façanes laterals.

18. Baranes:

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

19. Garatges:

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

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

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

20. Coberta:

La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle, amb les característiques especificades en l'apartat corresponent de les determinacions comuns per a zones i sistemes d'aquestes ordenances. En el cas que en el rengle hi hagin dos o més propietaris, la coberta serà unitària per a tot el rengle.

En el cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dos o quatre vessants, de teula vermella, amb un pendent màxim del 30%.

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

La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m respecte del pla de façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta i ràfec.

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

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

21. Tanques:

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

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

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

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

22. Baixants:

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

23. Comptadors:

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

24. Ordenances d'estètica:

a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.

b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic. Complementàriament, s'admetrà com a màxim, l'ús d'un altre material.

c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

25. Usos:

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes i pis; i l'ús de garatge a la planta soterrani, i alternativament a la planta baixa amb un màxim de 20 m²st.

Art. 18 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en volumetria específica (clau ZU-10)

1. Parcel·lació:

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

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

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

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

3. Tipus edificatori:

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

4. Del projecte de les edificacions

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

5. Gàlib edificatori:

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

6. Pla de referència:

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

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

7. Nombre de plantes:

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

8. Alçada reguladora màxima:

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

9. Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- per habitatge	:	2,55 m
- per usos comercials (planta baixa)	:	3,60 m
- soterrani	:	2,50 m

10. Planta soterrani:

Es permeten fins a dues plantes soterranis, podent-se ocupar el 100 % de la superfície de la parcel·la privada.

11. Planta baixa:

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

12. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:

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

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

13. Graonat de l'edificació

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram, i per tant no es produeixi esgraonament.

14. Pla límit de vol:

Façana principal i posterior:

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

Façana lateral:

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

Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m

15. Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb el vol màxim establert a l'apartat 15 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

16. Coberta:

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

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

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

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

La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.

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

18. Garatges

Es situaran obligatòriament en planta soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

19. Baixants:

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

20. Baranes:

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

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

21. Tanques:

Donades les característiques de les dues parcel·les qualificades, no es produeix la necessitat de tanques, doncs l'edificació ocupa el 100% de la parcel·la

22. Usos:

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis:
 - . habitatges
- En planta baixa:
 - . comercial, limitat a establiments comercials mitjans, menors de 200 m2
 - . oficines
 - . sociocultural
 - . públic-administratiu
 - . esportiu
 - . restauració
- En planta soterrani:
 - . garatge

Les llicències municipals, s'hauran de tramitar d'acord amb el que disposa la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials.

Art. 19 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en illa tancada (clau ZU-11)

1. Parcel·lació:

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

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

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

3. Tipus edificatori:

Edifici d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i tres plantes pis. Les plantes pis residencials i comercial en la planta baixa.

4. Del projecte de les edificacions

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

5. Gàlib edificatori:

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

6. Pla de referència:

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

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

7. Nombre de plantes:

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

8. Alçada reguladora màxima:

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

9. Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- per habitatge	:	2,55 m
- per usos comercials (planta baixa)	:	3,60 m
- soterrani	:	2,50 m

10. Planta soterrani:

Es permeten fins a dues plantes soterranis, podent-se ocupar el 100 % de la superfície de la parcel·la privada.

11. Planta baixa:

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

12. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:

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

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

13 Graonat de l'edificació

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

14. Pla límit de vol:

Façana principal i posterior:

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

15. Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m

16. Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb el vol màxim establert a l'apartat 15 d'aquest article. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

17. Coberta:

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

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

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

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

La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.

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

18. Garatges

Es situaran obligatòriament en planta soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

19. Baixants:

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

20. Baranes:

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

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

21. Tanques:

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

22. Usos:

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis:
 - . habitatges
- En planta baixa:
 - . comercial, limitat a establiments comercials mitjans, menors de 200 m²
 - . oficines
 - . sociocultural
 - . públic-administratiu
 - . esportiu
 - . restauració
- En planta soterrani:
 - . garatge

Les llicències municipals, s'hauran de tramitar d'acord amb el que disposa la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials.

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

1. Parcel·lació:

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal, segons consta al plànol de zonificació del Pla Parcial, per blocs de PB+3. La parcel·lació la fixarà el projecte de reparcel·lació. En tot cas s'estableix una parcel·la de superfície mínima de 600 m².

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

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

Habitatges plurifamiliars en blocs lineals de planta baixa més tres plantes pis segons es grafia als plànols d'ordenació. La planta baixa es podrà destinar a habitatge, usos comercials i d'oficines, i garatge al servei dels habitatges, excepte en els blocs de les parcel·les: UZ-17-10, UZ-17-12 i UZ-17-20, en les que s'exclou l'ús d'habitatge en planta baixa.

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

4. Del projecte de les edificacions:

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

5. Gàlibs edificatoris:

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

6. Reculada de l'edificació:

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

7. Fondària edificable màxima:

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

8. Pla de referència:

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

9. Nombre de plantes:

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

10 Alçada reguladora màxima:

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

11. Alçàries útils mínimes.

- per habitatge	:	2,55 m
- PB (usos comercials)	:	2.80 m
- soterrani	:	2,50 m

12. Planta baixa:

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

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

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

13. Planta soterrani:

Es permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la de la planta baixa de l'edifici més 2 m per la part posterior per les edificacions. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

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

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

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

15. Graonat de l'edificació:

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

16. Pla límit de vol:

Façana principal:

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

Façana posterior:

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

Façana lateral:

No s'admet el vol en les façanes laterals (testers) de les edificacions.

17. Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m

18. Cossos sortints:

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

19. Coberta:

La coberta serà plana. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten les sortides de les caixes d'escala i ascensors, i els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries. Aquets volums es retiraran un mínim de tres metres dels plans de façana.

La coberta terminal de l'edifici, els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, es situaran a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.

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

20. Garatges:

Es podran situar en planta soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

Es podran situar a la planta baixa o soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document.

21. Baixants:

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

22. Baranes:

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

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

23. Tanques:

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

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

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

24. Verd privat:

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

25. Usos:

Es permeten els usos següents:

En planta pis: habitatges

En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines, comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració.

En planta soterrani: garatge

26. Terminis obligatoris d'execució de l'habitatge protegit:

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

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

1. Parcel·lació:

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

La parcel·lació la fixarà el projecte de reparcel·lació. En tot cas s'estableix una parcel·la de superfície mínima de 600 m²

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

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

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

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

4. Del projecte de les edificacions:

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

5. Gàlibs edificatoris:

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

6. Reculada de l'edificació:

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

7. Fondària edificable màxima:

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

8. Pla de referència:

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

9. Nombre de plantes:

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

10. Alçada reguladora màxima:

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

11. Alçàries útils mínimes.

- per habitatge	:	2,55 m
- PB (usos comercials)	:	2.80 m
- soterrani	:	2,50 m

12. Planta baixa:

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

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

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

13. Planta soterrani:

Es permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la de la planta baixa de l'edifici més la part posterior per les edificacions. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

14. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges

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

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

15. Graonat de l'edificació:

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

16. Pla límit de vol:

Façana principal:

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

Façana posterior:

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

Façana lateral:

No s'admet el vol en les façanes laterals (tasters) de les edificacions.

17. Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m

18. Cossos sortints:

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

19. Coberta:

La coberta serà plana. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten les sortides de les caixes d'escala i ascensors, i els elements d'instal·lacions generals de l'edifici que siguin necessàries. Aquets volums es retiraran un mínim de tres metres dels plans de façana.

La coberta terminal de l'edifici, els inicis de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, es situaran a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.

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

20. Garatges:

Es podran situar en planta soterrani, tot preveient-se un mínim de places d'aparcament d'acord amb la regulació definida en l'article 15 del present document

21. Baixants:

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

22. Baranes:

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

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

23. Tanques:

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

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

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

24. Verd privat:

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

25. Usos:

Es permeten els usos següents:

En planta pis: habitatges

En planta baixa: habitatges (amb les limitacions establertes en l'apartat 2 d'aquest article), oficines, comercial (limitat a establiments comercials petits, inferiors a 200 m²), sociocultural, públic-administratiu, esportiu, restauració.

En planta soterrani: garatge

Art. 22 Determinacions per al sistema viari (clau V)

1. Definició:

El sistema viari inclou aquell sòl no edificable, d'ús i domini públic, destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcament de superfície, així com els seus espais de protecció, tal com mitjanes, illetes etc...

En el seu subsòl es situaran la xarxa d'infraestructures i instal·lacions dels serveis públics. El sòl del sistema viari les alineacions i rasants venen definits en els plànols de vialitat.

2. Tipus:

El present Pla Parcial, en atenció al seu règim de funcionament, estableix dues categories de viari:

Sistema viari de trànsit rodat (clau V1), que comprèn aquell sòl destinat a vialitat que permet tot tipus de circulació.

Sistema viari de trànsit restringit (clau V2), que comprèn aquell sòl destinat a vialitat restringida a l'ús dels veïns, així com pels vehicles de seguretat i manteniment

Art. 23 Determinacions pel al sistema de parcs, places i jardins (clau P)

Zonificació

El present Pla parcial diferencia, dins el sistema d'espais lliures, dues zones:

Zones verdes (clau P0)

Parc urbà (clau P1)

Els paràmetres dels sistema de parcs, places i jardins, s'ajustaran a allò que estableix l'article 33 de les Normes urbanístiques del PGOU de Figueres.

1. Edificació:

En aquelles àrees la superfície de les quals sigui superior a 5.000 m s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

El total d'edificacions en cada element de parc o zona verda, no ha de donar lloc a l'ocupació superior al 5% de la seva superfície.

El sostre total edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient de 2m²/m² a la superfície ocupada

L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions és de 10 m.

La edificació es configura i localitza de manera que produeixi el mínim perjudici a l'assolellament del parc.

La construcció del Mas Torrent, atès el seu interès patrimonial, es conservarà i protegirà, sense perjudici de les necessàries obres de reforma i rehabilitació dels volums i elements principals.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

En l'edifici del Mas Torrent es permetran activitats de tipus cultural relacionades amb el context on es situa.

S'admeten en aquests espais i a on no s'hagi de causar detriment de la vegetació i arbrat necessaris, la construcció d'aparcaments subterranis de titularitat pública.

3. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent,

sempre que sigui possible i d'interès, així com altres elements naturals d'interès i valor paisatgístic.

Art. 24 Determinacions per al sistema d'equipaments i dotacions (clau E)

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure, però s'intentarà en la mesura que sigui possible mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es fixa l'alçada reguladora màxima en 14,30 m corresponents a planta baixa i tres plantes pis, un índex d'edificabilitat net d'1 m²st/m²sòl i una ocupació màxima del 60%.

Les edificacions se separaran, en tot cas, un mínim de 3,00 m respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la, a excepció de les situades a la Zona EO-01 que podran alinear-se a vial.

S'admet l'ús d'aparcament públic en el subsòl d'aquestes parcel·les.

2. Espais lliures:

La superfície no ocupada per l'edificació es sistematitzarà amb arbrat i jardineria.

La zona destinada a equipament, clau EO-01, situada a la confluència del carrer "A" i carrer del Rec, haurà de preveure la continuïtat de l'espai públic obert des de la plaça circular Joan Tutau, situada a l'altre banda del carrer del Rec, i el parc urbà. L'àmbit amb la clau EO-02, situat al nord oest de l'antic Convent dels Caputxins està afectat per les condicions fixades pel Pla especial del catàleg d'edificis de Figueres. L'ordenació dels espais lliures d'aquest àmbit posarà en valor la idea de jardí o hort tancat pel mur que serví de tancament de la ciutat durant les guerres carlines.

3. Usos:

Es permeten els usos següents:

sanitari-assistencial

educatiu

recreatiu

esportiu

sòciocultural

d'altres usos propis del sistema d'equipament que siguin compatibles dins d'un sector residencial

aparcaments

Art. 25 Determinacions per al sistema de serveis urbans (clau SU)

Comprèn la reserva de sòl per la ubicació de les estacions de transformació d'electricitat, les bases de telecomunicacions i els contenidors d'escombraries i residus sòlids urbans necessaris pel sector. Les característiques i emplaçaments de les estacions de transformació i els contenidors d'escombraries i residus es concretaran d'acord amb els serveis tècnics municipals en el corresponent projecte d'urbanització.

6.4. MESURES D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, D'ESTALVI I ALTRES MESURES AMBIENTALS A INCORPORAR EN ELS EDIFICIS.

Art. 26.- Objectiu

Assolir, en benefici de la seguretat i benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida i de sostenibilitat ambiental.

Amb aquest l'objectiu els projectes constructius dels edificis hauran d'incloure una justificació de les solucions adoptades en relació :

- Orientació i protecció solar de l'edifici.
- Aïllaments tèrmics i inèrcia tèrmica
- Distribució de les estances
- Il·luminació natural
- Gestió de residus
- Reducció del consum d'electricitat
- Sistemes de climatització eficient
- Reducció de consums energètics produïts per l'aigua calenta sanitària (ACS)
- Reducció del consum d'aigua
- Sorolls
- Materials utilitzats i gestió dels residus

indicant si compleixen amb el que en aquests aspectes estableixen les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal, les normatives vigents, i quines mesures addicionals proposen, en la línia dels diferents segells de qualitat i manuals existents (com la Guia de la Edificació Sostenible, de la Generalitat de Catalunya, la Talua de la Construcció de Girona o altres de similars)

Art. 27 . Orientació i protecció solar de l'edifici.

La situació de l'edifici és un factor decisiu per a la despesa energètica. S'hauran de tenir en compte les proteccions aplicades a les diferents façanes de l'edifici. Les finestres que tanquen obertures sobre les façanes nord hauran de presentar doble vidre i evitar els ponts tèrmics. A les obertures sobre les façanes est i oest caldrà instal·lar-hi protectors solars regulables, i a les situades amb orientació sud protectors fixos.

Art. 28. Aïllaments tèrmics i inèrcia tèrmica

La inèrcia tèrmica (capacitat d'acumular calor) i la resistència tèrmica o aïllament, són aspectes que es consideraran en el disseny dels edificis. En els projectes es justificarà el compliment de la normativa vigent, i l'assoliment o no dels nivells proposats en relació als segells de qualitat adoptats.

Art. 29. Distribució de les estances

En funció de les estratègies d'insolació adoptades en els punts anteriors, els projectes justificaran les distribucions de les estances de manera que s'aconsegueixi el màxim confort i el major aprofitament energètic.

Art. 30. Il·luminació natural

Es perseguirà aprofitar al màxim la llum solar per reduir el consum elèctric en il·luminació. Els elements per a la captació de llum natural hauran d'anar protegits per minimitzar les pèrdues tèrmiques.

Art. 31. Gestió de residus

L'edifici haurà de disposar d'espai suficient en cada un dels habitatges per a la recollida selectiva dels residus generats. Les activitats que generin residus hauran d'incloure espais

adequats reservats per emmagatzemar els residus municipals o assimilables i els residus especials fins el moment de la seva recollida per part de l'empresa autoritzada.

Art. 32. Reducció del consum d'electricitat

Pel que fa a l'enllumenat interior, es recomana utilitzar equips eficients d'il·luminació, preferentment fluorescents amb reactància electrònica, així com dissenyar les instal·lacions de forma que permetin ajustar la potència lumínica a les necessitats, instal·lar reguladors de flux, equips d'encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior, instal·lació d'interruptors temporitzats i detectors de presència en zones d'ús comunitari.

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

Art. 33. Sistemes de climatització eficient

El primer a tenir en compte és que un edifici dissenyat amb criteris bioclimàtics i de reducció de consum energètic gairebé no necessitarà equip de suport per mantenir l'interior en condicions de confort. En el cas però que s'hagi de climatitzar, es recomana valorar amb cura les necessitats durant tot l'any i escollir el sistema adequat.

Art. 34. Reducció de consums energètics produïts per l'aigua calenta sanitària (ACS)

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

Art. 35. Reducció del consum d'aigua

Es procurarà reduir-ne el consum i reaprofitar les aigües, i evitar que les aigües pluvials netes acabin al sistema de sanejament. Es perseguirà la instal·lació de cisternes de doble descàrrega, difusors, etc.

Per tal de reduir el consum d'aigua de rec, s'enjardinaran els espais lliures privats seguin criteris de xerojardineria (utilització de vegetació autòctona i evitar l'ús de gespa), instal·lant sistemes de rec eficient (degoteig, microaspiració) i programables, i utilitzant l'aigua de pluja o l'aigua freàtica en lloc de l'aigua d'abastament.

Art. 36. Sorolls

A l'hora de dissenyar un edifici es tindrà en compte els aspectes acústics, tant en respecte de confort interior com en les repercussions exteriors que generen les seves activitats. En el projecte es justificarà el compliment de la normativa vigent, i l'assoliment o no dels nivells proposats en relació als segells de qualitat adoptats.

Art. 37. Materials i residus de la construcció

Els projectes constructius dels edificis hauran de incloure una justificació dels tipus de materials utilitzats i el seu impacte ambiental. Així mateix, i en compliment del Decret 201/1994, regulador de les runes i els residus de la construcció a Catalunya, el productor de runes té l'obligació de lliurar les runes de manera correcta i responsabilitzar-se de fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats.

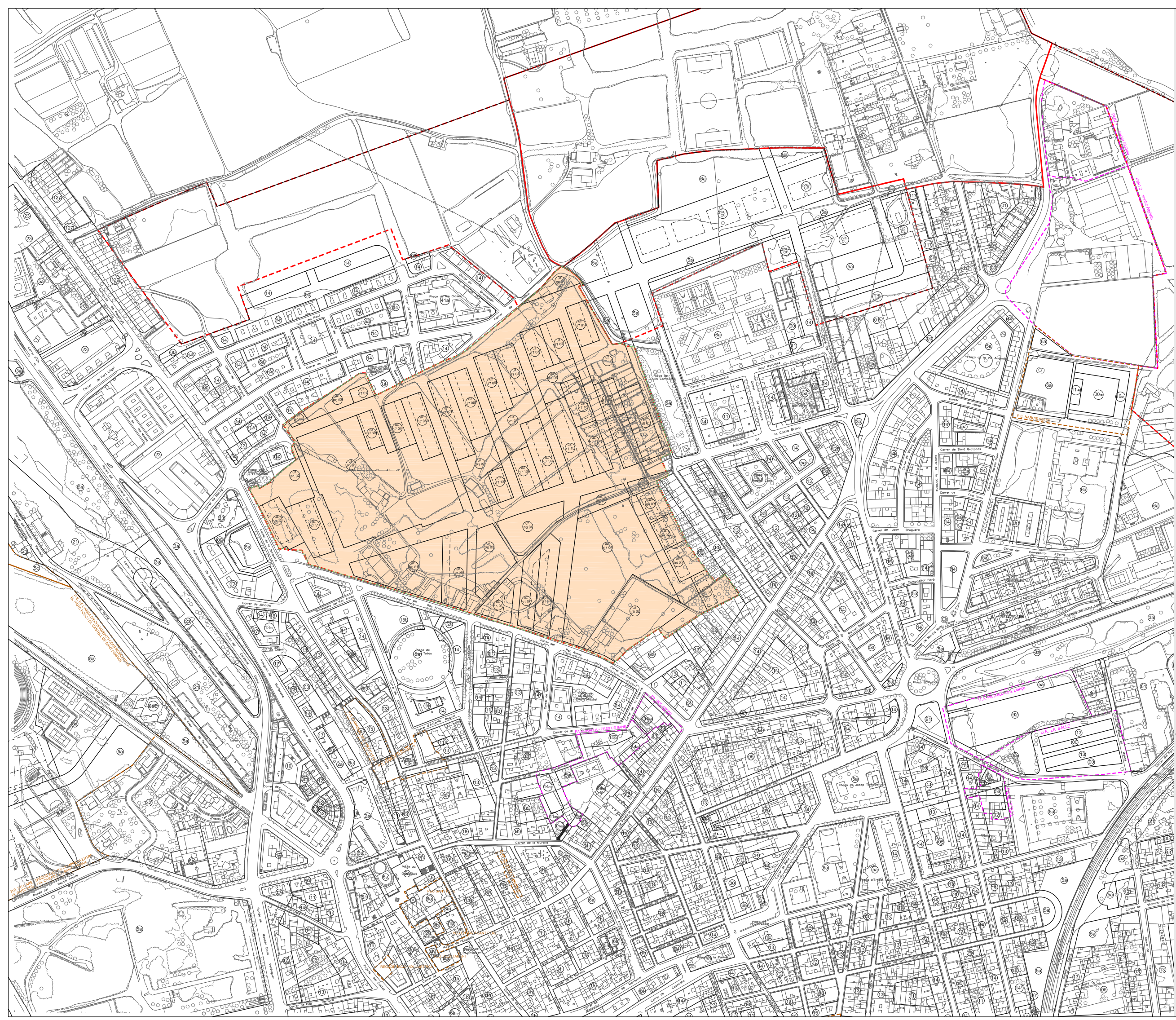
En el moment de sol·licitar les llicències municipals d'obres, s'haurà d'incorporar en la documentació tècnica una valoració de la producció previsible de generació de residus (expressada en Tn i en m³) i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per la Junta de Residus on es gestionaran

6.5. DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 259/2003 de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i altres disposicions sobre el tema.

És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'Habitatges núm. 24/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.



Ajuntament
de Figueres
Àrea de Planificació Urbanística
i medi ambient

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1 DEL
PLA PARCIAL AVINGUDA COSTA BRAVA**

Rosa Ricart Quero
Arquitecta de Planejament
i Gestió Urbanística

Victor Alegri Sabater
Cap de l'Àrea
de Planificació Urbanística
i Medi Ambient

09 PL 023 OT



juny 2009

EMPLAÇAMENT

1

escala 1:4.000