

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE DEFINICIÓ D'USOS I ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS DEL
SECTOR D'EQUIPAMENTS SUPRAMUNICIPALS DE VILATENIM. BANDA SUD**



AJUNTAMENT DE FIGUERES

Document d'aprovació inicial

ÍNDEX

CAPÍTOL I : MEMÒRIA	3
CAPÍTOL II : NORMES URBANÍSTIQUES.....	23

ANNEXES:

ANNEX I: MEMÒRIA SOCIAL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

ANNEX II: ANÀLISI DE LA DISTRIBUCIÓ D'EQUIPAMENTS EN L'ÀMBIT URBÀ.

BASE DE DADES.

ANNEX III: ESTUDI DE MOBILITAT.

ANNEX IV: AVALUACIÓ ECONÒMICA. VIABILITAT

CAPÍTOL I.....: MEMÒRIA

INDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.....	4
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....	4
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	4
1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.....	4
1.5. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	5
1.6. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	5
1.6.1. MARC LEGAL.....	5
1.6.1.1. Llei d'urbanisme (DL 1/2005).....	5
1.6.1.2. Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).....	5
1.6.2. MARC URBANÍSTIC.....	7
1.7. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. INUNDABILITAT.....	12
1.8. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	13
1.8.1. MARC TERRITORIAL.....	13
1.8.2. USOS DEL TERRITORI.....	13
1.8.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	14
1.8.4. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.....	14
1.8.4.1. VIALITAT.....	14
1.8.4.2. ENERGIA ELÈCTRICA.....	15
1.8.4.3. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA.....	15
1.8.4.4. CLAVEGUERAM.....	15
1.8.4.5. TELECOMUNICACIONS.....	15
1.8.5. MORFOLOGIA URBANA. ELEMENTS DE PAISATGE.....	15
1.9. OBJECTIUS I CRITERIS.....	19
1.10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	20
1.10.1. ASSIGNACIÓ D'ÚS EDUCATIU.....	20
1.10.2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	20
1.10.3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ.....	21
1.10.4. CONDICIONS D'ACCESSIBILITAT I MOBILITAT.....	21
1.10.5. CONDICIONS FORMALS DE L'EDIFICACIÓ I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	21
1.10.6. CONDICIONS DE SOSTENIBILITAT.....	21
1.11. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DL 1/2005.....	22
1.12. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL.....	22
1.13. MOBILITAT SOSTENIBLE.....	22

1.1. INTRODUCCIÓ.

El 12 d'abril de 1983 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques aprovava definitivament el Pla General plurimunicipal de Figueres i onze municipis més, document que ha estat fins la data el referent urbanístic pel desenvolupament urbà de la ciutat. Aquest document qualifica d'equipaments de titularitat pública i/o privada unes finques situades al sector anomenat d'Equipaments supramunicipals de Vilatenim banda Sud.

La complexitat de la normativa urbanística en aquest àmbit, inicialment classificat de sòl no urbanitzable on es permetien equipaments supramunicipals públics, però també privats, ha anat provocant durant la vigència del Pla general un seguit d'autoritzacions en sòl no urbanitzable i de figures de planejament, que varen desembocar finalment en la classificació del sector sud d'aquesta àrea com a sòl urbà, cosa que permetia definitivament d'una banda l'establiment d'usos comercials i d'equipaments privats (que han desembocat en la implantació d'establiments comercials i de serveis com Decathlon, Sidorme, Casa, Aki, BricoEsteba, etc) i d'altra banda la cessió a l'Ajuntament de Figueres d'una gran àrea d'espais lliures que ha de conformar el Parc de les Deveses del Manol i una altra gran àrea destinada a Equipaments Públics.

L'expedient urbanístic que classificava la banda sud d'aquesta zona com a urbana, va ser la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del Sector d'Equipaments Supramunicipals de Vilatenim, Banda Sud, i va ser aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 29 de novembre de 2002 i publicat el 27 de desembre del mateix any.

El desenvolupament d'aquest sector ara ja urbà, a través del corresponent projecte d'urbanització i instrument de reparcel·lació, va significar la obtenció per part de l'Ajuntament de Figueres d'una important peça d'equipaments públics, sense que s'assignés, però, un destí o ús concret d'aquests.

Arrel de la petició d'una entitat privada per iniciar l'expedient de concessió administrativa per a la construcció i explotació d'una escola en aquesta zona d'equipaments públics sense destí o ús assignat, el Servei d'Assessorament Urbanístic de l'Ajuntament de Figueres emet un informe el 27 de gener de 2007 en el sentit que cal redactar i aprovar definitivament un Pla Especial que concreti l'ús, edificis i instal·lacions necessàries i les condicions de la seva implantació i desenvolupament.

Per Decret d'Alcaldia-Presidència de 25 de febrer de 2009 es formalitza contracte menor de serveis per a la redacció del present Pla especial urbanístic.

És, per tant, amb l'ànim de procedir a regular la implantació d'un equipament docent en aquesta àrea d'equipaments públics, que es tramita el present Pla especial urbanístic.

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

El present Pla especial urbanístic, sobre la finca municipal de 28.981 m² de superfície, proposa donar compliment als següents objectius:

-Assignació d'usos a l'equipament d'entre els previstos pel planejament general. Per a l'assignació de l'ús docent que es proposa, caldrà justificar que aquest ús o finalitat concreta no va en detriment del nivell de servei als ciutadans ni de la correcta distribució d'equipaments de la ciutat.

-Estudi de la compatibilitat amb les determinacions de caràcter supramunicipal (Pla territorial de l'Empordà PTE i Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres PDUSUF actualment en tramitació), i amb les determinacions de planejament urbanístic d'àmbit local.

-Definir les condicions d'implantació de l'equipament, en les seves diferents vessants:

- a) Paràmetres urbanístics que regulin l'edificació (Edificabilitat, ocupació, alçades reguladores i màximes, separacions, etc)
- b) Condicions d'ordenació: situació dels volums edificables i els espais lliures d'edificació destinats a patis, àrees de joc i esbarjo i activitats a l'aire lliure.
- c) Condicions d'accessibilitat i mobilitat que incideixin en el desenvolupament de l'activitat docent, tals com punt d'accés al centre, giratoris, àrees d'estacionament i maniobra del transport escolar col·lectiu i àrees d'estacionament i maniobra de l'aparcament privat de turismes.
- d) Condicions formals de l'edificació i d'integració paisatgística, elements d'arbrat, etc.
- e) Condicions de sostenibilitat pel que fa referència a l'ús d'energies renovables, cicle de l'aigua i reciclatge i tractament de residus.
- f) Aquelles altres que en desenvolupament del document es considerin necessàries per assolir els objectius del treball.

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat del present Pla Especial Urbanístic, ve donada per la necessitat de regular els usos i desenvolupar l'ordenació del solar destinat a equipament de la banda sud de Vilatenim com a equipament docent i definir tots els paràmetres urbanístics per poder-los executar.

L'oportunitat de la tramitació del present Pla Especial urbanístic, ve donada també per la conjunció d'iniciativa pública, l'Ajuntament, i d'iniciativa privada, per la petició d'instal·lar-hi un centre educatiu privat, completant el sistema d'equipaments educatius de la ciutat, si del resultat del present Pla especial es conclou que és un lloc urbanísticament factible per la construcció d'un equipament docent.

1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

El present Pla Especial Urbanístic és promogut per l'Ajuntament de Figueres. La seva formulació li correspon en virtut de l'article 76 de la Llei d'urbanisme (DL1/2005).

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Jaume Torrent Genís, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei d'urbanisme (DL1/2005) i segons contracte menor de serveis formalitzat per decret d'Alcaldia-Presidència de 25 de febrer de 2009. Ha col·laborat en la redacció dels documents l'arquitecta M. Mercè Oriol Hilari.

Els Serveis Tècnics municipals han aportat diversa documentació, que ha estat utilitzada en els treballs de base del present Pla especial urbanístic.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposa l'article 109 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. els articles 67 i concordants del decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb aquest règim competencial, l'esquema procedimental bàsic per a la tramitació del Pla Especial Urbanístic és el següent:

- 1) Adopció de l'acord d'aprovació inicial.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant
 - Edicte Publicat al B.O.P.
 - Publicació en un dels diaris de difusió.
 - Notificació als propietaris afectats.
- 4) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptiu.
- 5) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 6) Aprovació provisional dins els 2 mesos següents al finiment del període d'informació pública.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de 10 dies.
- 8) Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona.
- 9) Publicació al DOGC d'edicte i normativa i entrada en vigència.

1.5. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

Per tal de garantir els drets de publicitat i participació en el present procés de planejament urbanístic, definits a l'article 8 de la Llei d'urbanisme, i donada la naturalesa de la present figura de planejament urbanístic, es preveu efectuar difusió del document, a banda de les publicacions en diaris oficials i en premsa de difusió prevista per la llei, en la web municipal de l'Ajuntament de Figueres (<http://www.figueres.org>), cosa que garanteix un fàcil accés per mitjans telemàtics i en horari continuat.

Aquesta mesura reforça els drets d'informació dels ciutadans i ciutadanes explicat a l'article 17 del Decret 305/2006, en estendre la consulta telemàtica regulada a la disposició addicional primera del referit decret als instruments de planejament en tràmit, tal com estableix l'article 23 per als ajuntaments de més de 10.000 habitants.

1.6. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

1.6.1. MARC 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, i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. També resulten d'aplicació el Decret Legislatiu estatal 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la Ley de suelo, i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

1.6.1.1. Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

En el Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, la regulació dels plans especials ve definida per l'article 67 de la Llei amb el següent redactat:

Article 67 **Plans especials urbanístics**

1. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar plans especials urbanístics en els supòsits següents:

- a) Si són necessaris, en desenvolupament de les determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials i en el planejament urbanístic general, per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per a la recuperació i el millorament del paisatge urbà, per a la protecció addicional de les vies de comunicació, per al millorament d'àmbits rurals, per a la identificació i la regulació de les masies i les cases rurals a què es refereix l'article 50.2, per a la implantació de les obres i els usos en sòl no urbanitzable que estableix l'article 47.4, per a la protecció i el millorament dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge, o per a qualsevol altra finalitat anàloga.
- b) Amb vista a l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura del planejament urbanístic derivat.

c) Amb vista a la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural, d'acord amb el que estableix l'article 47.6.e.

d) Per concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general.

e) Per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, a les infraestructures de gestió de residus, a l'abastament i el subministrament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica, a les telecomunicacions, a la producció d'energia a partir de fonts renovables i a la resta de sistemes urbanístics generals. Si la infraestructura afecta més d'un municipi o diverses classes de sòl, la formulació i la tramitació del pla especial són preceptives, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

f) Amb vista a la implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.

2. Els plans especials urbanístics dictats en virtut de l'apartat 1.a que tinguin per finalitat la protecció de zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaïques o d'espais rurals o periurbans poden imposar restriccions d'ús dels terrenys, per a impedir-ne la desaparició o l'alteració.

3. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

1.6.1.2. Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).

En el Decret legislatiu 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme, la regulació de construccions en sòl no urbanitzable ve definida pels articles 92 al 94, amb el següent redactat:

TÍTOL QUART

Del planejament urbanístic

CAPÍTOL I

Figures de planejament urbanístic

SECCIÓ SISENA

Plans especials urbanístics

Article 92

Disposicions generals

92.1 Els plans especials urbanístics són instruments de planejament derivat que desenvolupen o completen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals o d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme.

92.2 Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

b) Els plans especials que tinguin per objecte la implantació, en sòl no urbanitzable, de nous sistemes urbanístics de caràcter general o local, o de qualsevol dels altres usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal.

c) Els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

d) Els plans especials per a la implantació d'infraestructures previstes en un pla director urbanístic o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial.

e) Els plans especials per a la implantació i execució dels serveis urbanístics bàsics, de les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.

92.3 En cap cas els plans especials urbanístics no poden substituir el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel que no poden alterar la classificació del sòl.

Article 93

Determinacions dels plans especials urbanístics

93.1 Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial i urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, les pròpies de llur naturalesa i finalitat.

93.2 Als plans especials urbanístics de protecció de valors ambientals, paisatgístics, del patrimoni arquitectònic o cultural o d'altres valors els corresponen, entre d'altres, les següents determinacions:

- a) La justificació i identificació dels elements, àmbits i valors objecte de protecció.
- b) La definició i regulació de categories diferenciades de protecció.

c) L'establiment de les mesures de protecció adequades, com ara la regulació dels usos admissibles o incompatibles, de les actuacions i obres permeses i prohibides sobre els elements o àmbits protegits, dels paràmetres edificatoris d'obligat compliment, o d'altres.

d) La regulació i programació de l'execució d'actuacions de recuperació, rehabilitació o millora dels elements, àmbits o valors objecte de protecció.

e) L'establiment, en defecte de determinació al respecte per part del planejament general, dels llinars relatius a les activitats agràries previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de l'esmentada Llei i 57 d'aquest Reglament. Aquests llinars han de ser coherents amb les determinacions que, si s'escau, estableixi el planejament territorial i els plans directores urbanístics, i es poden referir a l'emplaçament, a l'ocupació del sòl o al volum edificable de les construccions pròpies de l'activitat, o al tipus d'activitat agrària. En tot cas, el pla ha d'establir la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 d'aquest Reglament si se supera algun dels llinars següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres.

93.3 Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el què estableix el capítol V del Títol tercer d'aquest Reglament.

93.4 Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la regulació de la implantació de les obres d'infraestructura del territori els corresponen, entre d'altres, les següents determinacions:

a) L'establiment de la qualificació com a sistema urbanístic del sòl que requereixi la implantació de la infraestructura.

b) La regulació de les característiques de la infraestructura, com ara l'àmbit afectat per la seva implantació o, si s'escau, els paràmetres edificatoris aplicables.

c) L'establiment de les condicions de caràcter urbanístic exigibles, relatives als accessos, als serveis urbanístics i a la integració de la infraestructura en l'ordenació urbanística de l'entorn.

d) La regulació, si s'escau, d'altres criteris o normes als què s'hagi d'ajustar el projecte tècnic.

93.5 Als plans especials urbanístics que tinguin per objecte l'ordenació del subsòl els corresponen, entre d'altres, les determinacions previstes en l'article 68.3 de la Llei d'urbanisme.

93.6 Quan els plans especials tenen per objecte la regulació d'usos, de forma genèrica o singularitzada, els correspon establir la determinació dels usos prohibits així com, si s'escau, les mesures a adoptar per a la seva eradicació.

93.7 Els plans especials que tenen per objecte concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris poden establir, si s'escau, les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament.

93.8 Quan els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics contenen les determinacions pròpies d'un pla especial, no és necessària la formulació i tramitació d'aquest darrer.

Article 94

Documentació dels plans especials urbanístics

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

2. La documentació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1 ha d'incloure un informe ambiental amb el contingut que estableixen l'article 5 i l'annex 1 de la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient.

3. L'informe ambiental s'ha de sotmetre a informació pública juntament amb el pla o el programa, d'acord amb el que estableix l'article 83.6.

4. El pla i l'informe ambiental s'han de trametre al departament competent en matèria de medi ambient perquè els valori. Aquest tràmit es regeix pel que estableix l'article 83.5.

5. Els instruments de planejament urbanístic i les actuacions que prevegin la transformació d'un àmbit continu de superfície superior a 100 hectàrees de sòl classificat com a no urbanitzable, o de més de 10 hectàrees de sòl classificat com a no urbanitzable en els supòsits a què fa referència el grup 9.b de l'annex I de la Llei 6/2001, del 8 de maig, de modificació del Reial decret legislatiu 1302/1986, del 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental, s'han de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental que estableix el Decret 114/1988, del 7 d'abril. En aquests casos, l'aprovació del pla o de l'actuació correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, sens perjudici de la competència del Govern en els supòsits a què fa referència l'article 5 del Decret 114/1988.

En el present cas, per la naturalesa de la figura de planejament, queda clar que no resulta necessari efectuar el tràmit d'avaluació ambiental.

En relació a la necessitat de sotmetre l'actuació al tràmit d'avaluació ambiental, la disposició Transitòria Dotzena del Reglament de la Llei d'urbanisme remet a la Disposició Transitòria Sisena de la Llei d'urbanisme, on s'estableixen els supòsits en els quals correspon efectuar aquesta tramitació ambiental, amb el següent redactat:

Sisena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:

1. Són objecte d'avaluació ambiental:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.

b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Els plans parcials de delimitació.

e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

1.6.2. MARC URBANÍSTIC.

El marc urbanístic ve definit per ordre jeràrquic en primer lloc pel planejament territorial i en segon lloc pel planejament municipal.

1.6.2.1. COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL

EL PLA TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ (PTE).

El Pla Territorial de l'Empordà, aprovat definitivament per acord del Govern GOV/130/2006 de 3 d'octubre, i publicat al DOGC 4744 de 20.10.2006, classifica aquesta zona com a zona de protecció. Dels tres graus possibles de protecció:

- Protecció especial
- Protecció territorial
- Protecció preventiva

estableix el grau de protecció territorial, regulat per l'article 2.7 de la normativa, que es reproduïx a continuació:

Article 2.7
Sòl de protecció territorial: definició

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys que sense assolir el grau de valors naturals, agraris i mediambientals que tenen els sòls de protecció especial convé preservar, en principi, de la transformació per algun dels següents motius:

- a) Existència de riscos geològics, d'inundabilitat o d'altres afectacions que fan inadequat el seu aprofitament urbanístic i que per la seva extensió o significació territorial convingui assenyalar.
- b) Valor paisatgístic, identitari o d'estructuració territorial a regular pels catàlegs i directrius del paisatge o per plans directors d'urbanisme.
- c) Valor de reserva estratègica per raons de localització, connectivitat i condicions de l'àrea. La memòria del Pla especifica les motivacions de la tipificació com a sòl de protecció territorial de les diverses àrees i, en el seu cas, les condicions per a les transformacions de les àrees que es preserven pel seu valor de reserva estratègica.

Article 2.8
Sòl de protecció territorial: regulació

1. Sense perjudici de la possibilitat d'actuacions excepcionals d'especial interès que regula l'article 1.14, el sòl de protecció territorial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat serà classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos en què concorrin les circumstàncies que assenyalen a l'apartat 5 de l'article 2.11.
2. El sòl de protecció territorial restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Aquestes condicions són especialment significatives pel que fa al sòl de protecció territorial sotmès a la regulació dels Plans directors urbanístics relatius al sistema costaner (PDU SC 1 i 2), aprovats definitivament en dates 25 de maig de 2005 i 16 de desembre de 2005, respectivament.
3. En relació amb les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), es considera preferible la seva localització en sòl de protecció preventiva, i per aquest motiu la seva autorització en sòl de protecció territorial s'haurà de justificar per la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòl de protecció preventiva.
4. Les actuacions excepcionals d'especial interès a què es refereix l'article 1.14 que s'hagin de desenvolupar en sòl de protecció territorial, i que siguin admissibles a la vista de les condicions que es deriven dels motius que han justificat aquesta consideració aportaran les solucions als problemes de riscos en el seu cas i permetran, per la seva dimensió i caràcter, la preservació del paisatge de l'àrea quan aquest hagi estat el motiu de la tipificació del sòl com de protecció territorial.

Les mateixes Normes d'Ordenació Territorial del Pla Territorial de l'Empordà, en el seu article 2.8 regulen a quines limitacions resta subjecte el Sòl de protecció territorial, indicant que es permeten les actuacions definides en el punt 1.14, que es reproduïx a continuació.

Article 1.14
Actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla

1. Sense perjudici de les modificacions del Pla a què fa referència l'article 1.13, no es consideren modificacions aquelles actuacions que, tot i no haver estat previstes específicament o emparades directament pel marc normatiu del Pla, se'ls reconeix, d'acord amb el que estableix aquest article, un elevat interès per al desenvolupament del territori en coherència amb els objectius adoptats pel Pla.
2. L'actuació es definirà en un avantprojecte o avanç de pla i podrà ser promoguda per l'administració de la Generalitat, per l'administració local o pels particulars. En aquest últim cas, l'avantprojecte haurà d'ésser tramès a la Generalitat amb informe favorable per l'ajuntament o ajuntaments afectats per la iniciativa.
3. Les actuacions d'interès territorial permetran, a través dels tràmits urbanístics necessaris en cada cas, la transformació urbanística de peces de sòl de protecció preventiva que en quantitat o localització no queden compreses en l'abast que correspon a les estratègies definides per a cada nucli, i tampoc corresponen a previsions del Pla sobre noves àrees d'activitat econòmica no localitzades. Aquestes actuacions podran afectar també peces de sòl de protecció territorial, amb les mesures necessàries en cas que els motius concrets de tipificació d'aquest sòl com de protecció territorial hagin estat els riscos o el paisatge.
4. El reconeixement de l'elevat interès territorial de l'actuació l'acordarà la Comissió d'Urbanisme de Catalunya a la vista de l'avantprojecte o avanç que anirà acompanyat d'un informe de la Secretaria per a la Planificació Territorial i en el seu cas dels informes d'altres departaments que poguessin ésser determinants per a la viabilitat de l'actuació.
5. L'acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya permetrà iniciar la tramitació de l'instrument urbanístic adequat al tipus d'actuació de què es tracta. L'acord podrà, així mateix, assenyalar paràmetres obligatoris i altres requeriments bàsics dels instruments urbanístics a redactar.
6. En tot cas, les actuacions excepcionals a què fa referència aquest article hauran de complir les següents condicions per a què puguin ser reconegudes com d'interès territorial:
 - a) Hauran de tenir una dimensió i requeriments funcionals que justifiquen una localització que no segueix les pautes d'extensió de les àrees urbanes establertes pel Pla. No s'admetran com a actuacions que puguin acollir-se al que s'estableix en aquest article aquelles actuacions que puguin tenir cabuda en el marc de les determinacions espacials del Pla.
 - b) Els motius per a fonamentar l'interès territorial de l'actuació seran les millores que pot representar per al territori en termes d'equipament, medi ambient, desenvolupament econòmic, projecció internacional, cohesió social o qualitat de vida.
 - c) L'actuació ha de proposar solucions ambientals satisfactòries a les necessitats d'accés, en funció dels fluxos previsibles i de provisió de serveis d'aigua, energia, telecomunicacions i eliminació de residus.
 - d) L'actuació complirà les exigències d'ordenació, arquitectura, materials, colors i complements de vegetació que assegurin una acceptable integració en la morfologia del territori i el paisatge d'acord amb els criteris que estableixen aquestes normes i, en concret, les directrius del paisatge. L'avantprojecte de l'actuació que se sotmeti a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya inclourà les especificacions amb aquestes finalitats que siguin necessàries.
 - e) Les actuacions exclouran l'ús d'habitatge, llevat d'aquells pocs casos que s'haguessin de destinar a guardes permanents de les instal·lacions.

El primer comentari que cal efectuar, és que entenem que el PTE comet un error en la classificació d'aquest sòl, basat en una deficient documentació de base, que argumentarem tot seguit.

El PTE, com a norma, recull tots els sòls urbans i urbanitzables classificats pel planejament urbanístic, dins el que anomena "Sistema d'assentaments". Per contra, els sòls classificats com a no urbanitzables, els recull dins el "Sistema d'espais oberts" amb tres categories o classes diferents. En els casos en que considera inadequat el règim de sòl vigent, explícitament els assenyalen al plànol O.3 "Estratègia de desenvolupament" com a "Àmbit a extingir".

En el present cas, el PTE no fa cap referència escrita ni gràfica a que aquest sector urbà consolidat sigui un àmbit a extingir, cosa que confirmaria la voluntat de la seva permanència. Per contra, el considera dins la categoria de Sòl de protecció territorial, corresponent als sòls no urbanitzables.

Això segurament és degut a que, com dèiem a la introducció d'aquest Pla especial, la zona en qüestió ha estat objecte de diverses figures de planejament urbanístic, i a que no s'ha tingut en compte que la Modificació de PGOU aprovada definitivament el 29 de novembre de 2002 li donava la classificació de sòl urbà.

Únicament així s'explicaria el fet que erròniament se'l consideri dins el Sistema d'espais oberts. Acceptada aquesta disfunció, la memòria del PTE, en el seu apartat 6.7 "Proposta", ens dona la justificació de perquè s'adopta la categoria de sòl de protecció territorial, segons es reproduïx a continuació:

El sòl de protecció territorial inclou aquells terrenys que no són adequats per al desenvolupament urbà per motius de:

- riscos (geològics, inundabilitat, servituds funcionals, orografia ...)
- qualitat paisatgística
- reserves estratègiques per a la localització, la connectivitat i les condicions de l'àrea.

El Pla estableix mesures de protecció d'aquests sòls, si bé preveu la possibilitat que es puguin admetre, en casos justificats - amb subjecció a les regulacions específiques a què puguin estar sotmesos -, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina per tal de garantir una avaluació suficient dels pros i els contres de la iniciativa.

Els espais oberts de protecció territorial definits a l'àmbit de l'Empordà es representen en els plànols d'ordenació a escala 1/50 000. Bàsicament són els que tot seguit es descriuen:

ALT EMPORDÀ

Per motiu d'existència de riscos geològics, d'inundabilitat o d'altres que afectin àrees que per la seva extensió o significació territorial convingui assenyalar:

- Els àmbits delimitats com a inundables, amb la precisió de l'escala 1/50 000, en un període retorn de 500 anys segons la informació facilitada per l'Agència Catalana de l'Aigua, estan inclosos en la categoria d'espai obert de protecció especial del Pla director territorial que els exclou de qualsevol futura ocupació urbanística.

Com a conseqüència de la detecció d'unes imprecisions en la delimitació de les zones inundables, s'han incorporat al Pla definitivament aprovat uns sòls amb la classificació de protecció territorial per existència de riscos als municipis de Bàscara, Castelló d'Empúries, Figueres, Peralada, Pont de Molins, Sant Miquel de Fluvià, Torroella de Fluvià i Ventalló, amb les següents concrecions:

a Peralada la zona inundable s'ha integrat en la categoria de sòl de protecció especial pel seu valor natural i de connexió, atenent l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge; a Sant Miquel de Fluvià i a Torroella de Fluvià, les zones inundables - de molt reduïda dimensió - també s'han integrat en la categoria de sòl de protecció especial pel seu valor natural i de connexió; a Ventalló, la zona inundable situada al sud de la zona dels Gorgs s'ha integrat en el sòl de protecció pel seu valor agrícola, atenent les característiques de l'entorn.

- En qualsevol cas els plans d'ordenació urbanística municipal hauran d'incorporar les delimitacions precises de les zones inundables a les escales adequades.

Per motiu de la seva qualitat paisatgística:

- Serres d'Arques i dels Tramonts. Municipis de Boadella, Biure i Pont de Molins.
- Espais del peudemont de la Serra de Rodes fins als límits dels sòls classificats pel planejament vigent com a sòl urbà o urbanitzable. Municipis de Pau i Palau-saverdera.
- Per raons de coherència amb la morfologia i les característiques de l'entorn, l'espai al peudemont del Puig del Massot i del castell de Bufalaranya, s'estén a banda i banda de la carretera de Cadaqués. Municipi de Roses.
- Espais delimitats i classificats pel Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC), amb les claus C1, C2 i C3 - respectivament sòl no urbanitzable costaner 1, 2 i 3 - i la major part dels classificats amb la clau CE - sòl que no ha de passar a ser necessàriament no urbanitzable costaner - als quals el Pla territorial no hagi assignat ja la categoria de protecció especial. A aquests espais s'hi afegeixen els adjacents fins als límits immediats dels espais del PEIN o dels espais de protecció especial, per tal de configurar unes entitats territorials morfològicament coherents. Algunes peces de sòl classificada amb la clau CE té la consideració de no urbanitzable de protecció preventiva per facilitar processos de gestió urbanística en curs. Municipis de Portbou, Colera, Llançà, Port de la Selva, la Selva de Mar, Cadaqués, l'Escala i Torroella de Montgrí, ja al Baix Empordà, entre Riells i Motgò.

Per motiu del seu valor de reserva estratègica per la localització, connectivitat i condicions de l'àrea:

- Entorns de l'autovia AP-7, carretera N-II i reserva de pas de l'autovia A-2. Municipis de la Jonquera, Agullana, Pont de Molins, Llers, Figueres, Vilafant, Borrassà, Santa Llogaia d'Alguema, Vilamalla, Garrigàs, Bàscara, Vilabertran i el Far d'Empordà.

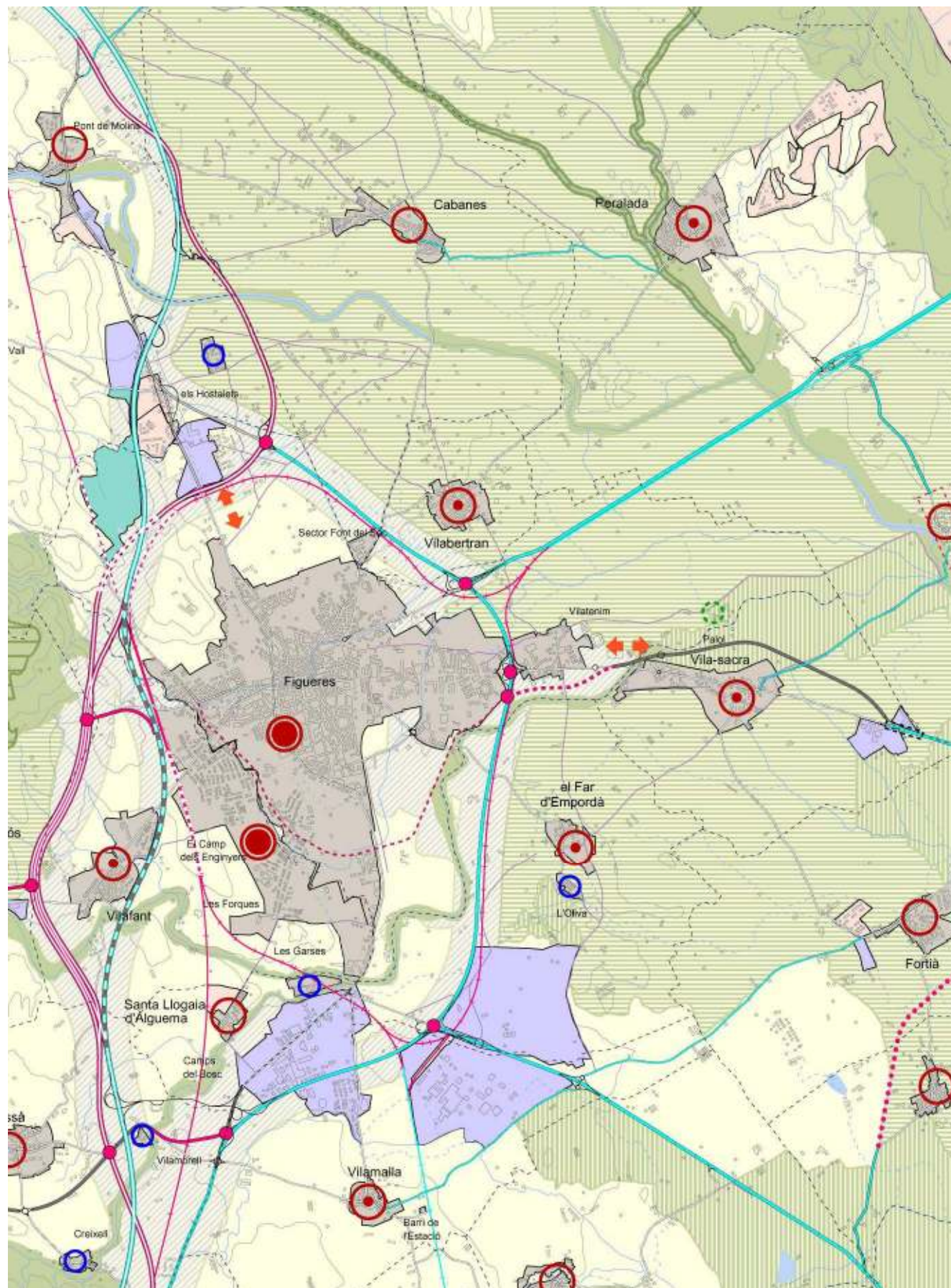
És a dir, sembla ser que el possible risc d'inundabilitat, extret de plànols amb poc detall a escala 1/50.000, de la qual el propi pla admet que s'han detectat imprecisions en la seva delimitació, fa que s'adopti la categoria de Protecció territorial dins l'equivocat sistema d'Espais oberts.

D'altra banda, en el camp estrictament jurídic del dret urbanístic, està reconegut que els Plans territorials no tenen per si mateixos capacitat per desclassificar terrenys directament, sinó que en els casos que així s'expressava explícitament (que com hem dit no és el cas) és la revisió del planejament municipal el que ha d'adoptar les seves directrius.

De fet, aquesta argumentació efectuada fins ara, ve a reafirmar-se pel tractament que un altre instrument d'ordenació redactat per la mateixa administració que va redactar el PTE (departament de Política Territorial i Obres Públiques), recull ja aquesta zona com a Sistema d'assentaments urbans, i específicament recull com a equipament la zona en qüestió.

Al marge d'aquesta qüestió legal, convé no menystenir el risc d'inundabilitat, posat de relleu amb caràcter general pel PTE. En aquest sentit, convé dir que en desenvolupament de l'expedient de Modificació puntual del PGOU d'aquesta zona i en el projecte d'obres bàsiques d'urbanització, ja es varen tenir en compte els vectors de possible inundabilitat, efectuant-se precisament una urbanització que estableix uns camins perimetrals a mode de mota de contenció d'aigua fins a la cota requerida per la pròpia Agència Catalana de l'Aigua. En un apartat específic es justifica aquest extrem.

En el plànol annex es reproduïx el plànol d'ordenació O.4 del Pla territorial de l'Empordà que afecta a la zona objecte del present Pla especial urbanístic.



EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE FIGUERES (PDUSUF).

El Pla director urbanístic del sistema urbà de l'àrea de Figueres (PDUSUF) es troba actualment en tramitació, havent-se procedit a la seva aprovació inicial, exposició pública i període de consulta institucional.

Les seves determinacions, en conseqüència són simplement una proposta, i no esdevindran preceptives en tant no es procedeixi a la seva aprovació definitiva. En l'actual moment de formulació, veiem d'una banda que s'interpreta el PTE en el mateix sentit que hem defensat abans, és a dir, que la zona en qüestió es correspon a assentaments consolidats. D'altra banda, es recull explícitament de forma gràfica la delimitació de l'equipament públic en qüestió. En conseqüència, en aquest sentit, el present Pla especial urbanístic està alineat amb el contingut actual del PDUSUF.

Altra qüestió és el fet que el PDUSUF proposa per aquesta àrea d'equipaments un ús definit com és l'ús hospitalari.

En efecte, veiem com en determinats capítols de la memòria del PDUSUF es fa referència als equipaments públics i a un possible destí dels terrenys en qüestió (en negreta):

4.4 Equipaments

El PDTE no planteja recomanacions específiques sobre els equipaments urbans en l'àmbit del PDUSUF. Això no vol dir que, en matèria d'equipaments comunitaris, les necessitats bàsiques actuals dels municipis estiguin satisfetes per l'actual estructura, als nivells d'exigència de la població en el moment de redacció del PDTE.

El nivell d'exigència és canviant per un doble efecte: el creixement demogràfic intern, amb la previsible saturació dels equipaments actuals o la insuficiència dels espais previstos en el planejament derivat per atendre alhora les necessitats de la nova població i els déficits que es puguin produir en els equipaments actuals.

D'altra banda, cal tenir en compte la necessitat d'impulsar un ús més racional dels equipaments existents, i precisar l'ús dels sòls públics disponibles destinats, genèricament, a equipaments, tant dels actualment qualificats com dels que resultin de les cessions del Planejament derivat previst en els diferents POUM. Caldrà acordar fins a quin punt és justificable que, en el context de l'estructura d'assentaments actuals i futurs, tots els termes municipals hagin de tenir tot tipus d'equipaments.

Finalment, caldrà tenir en compte els plans sectorials dels diferents departaments de la Generalitat per tal d'equilibrar l'oferta d'equipaments, evitar les mancances i limitar les dotacions excessives derivades de la proximitat d'equipaments del mateix tipus, encara que situats en termes municipals diferents.

Entre les qüestions a decidir en matèria d'equipaments comunitaris s'han pogut constatar les següents:

-La destinació final de les instal·lacions esportives a mig construir, situades als camps de Can Costa, al sud del terme de Vilafant, a ponent de la carretera de Santa Llogalera.

-La congestió que experimenten els serveis de l'Hospital Comarcal de Figueres, que sembla superable per la potenciació dels ambulatoris de Roses i Castell d'Empúries (vegi's possible sòl d'equipament per a infraestructures sanitàries segons acord del Ple de 19/06/2006 pàg.126 PDTE).

-La previsió d'una nova presó al Puig de les Basses, a Figueres, els accessos a la qual caldrà habilitar a partir de les grans infraestructures que solquen l'àrea de ponent del terme municipal, etc.

-La recuperació i la futura destinació del recinte del Castell de Sant Ferran a Figueres, amb la conseqüent disponibilitat d'un extraordinari patrimoni immobiliari com a possible suport d'equipaments comunitaris de diferents tipus (vegi's apartat 5.1.1.1).

En parlar de l'àrea extensa de la perifèria Est de Figueres, trobem diferents consideracions en relació al parc de les Deveses del Manol, i es torna a fer esment de la reserva d'equipaments per a ús sanitari (en negreta):

5.1.1.2 La Perifèria Est

Es considera perifèria est els territoris del sector comprès entre les carreteres de Llançà (N-260) i del Far d'Empordà (GIV-6211). El ferrocarril de Portbou segueix en paral·lel i pràcticament a tocar la carretera de Llançà.

En la bisectriu de l'angle que formen aquestes dues vies, la carretera de Roses (C-260) és l'eix sobre el qual ha recolzat el creixement de Figueres en direcció a llevant, amb l'absorció de l'antic nucli de Vilatenim i fins a arribar pràcticament a Vila-sacra, a l'altura del pont sobre la llera del Manol.

El Camí Vell de Vilatenim separa el sòl urbà consolidat al llarg de la carretera de Roses dels 4 sectors que el POUM de Figueres ha considerat sòls urbanitzables. Són els de la Marca de l'Ham (SUD), del Camí de Vilatenim (SUD), de les Moragues (SUND), i de Vilatenim (SUND).

Al sud de la carretera de Roses, el sòl industrial i logístic s'estén fins al marge del Manol, però deixa una franja lliure d'uns 100-200m. d'amplada fins a la llera actual del riu. En aquesta franja, els sòls del sistema urbà de parcs i jardins (5a) i els sòls no urbanitzables de règim ordinari (d1) o protegit (d3) defineixen la frontera d'expansió de la ciutat. Aquest marge fluvial, de més de 2km. de llargada, està travessat per la variant de la CN-II i per les carreteres de Figueres al Far, de Vilatenim al Far i per la variant de Vila-sacra de la C-260.

Per a la perifèria est de Figueres, el Pla Director Urbanístic proposa:

1er- Que en el Pla Parcial de Delimitació que es redacti en el seu dia en l'àmbit de Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND) del sector de Vilatenim s'imposi que els sòls situats al nord del Camí Vell de Vilatenim es qualifiquin com a àrees lliures, i que l'esmentat camí es consideri frontera entre el nucli compacte i el camp obert.

Àmbit

Sector de Vilatenim (SUND).

Criteris

Que la façana de la ciutat al camp no ofereixi la imatge descurada dels patis del darrere de les parcel·les.

Objectius

Que les àrees lliures del Pla Parcial se situïn al nord del camí.

Administracions implicades

Ajuntament de Figueres.

2on- La delimitació d'un Pla Especial Urbanístic dels marges del Manol, entre la carretera de Figueres al Far d'Empordà i la carretera de Roses C-260.

Les característiques d'aquest Pla serien:

Àmbit

-Els sòls urbans classificats com a sistema general o local de parcs, places i jardins (5a), entre les zones urbanes, industrials i logístiques o d'equipaments i el marge esquerre del Manol, al terme municipal de Figueres.

Tots els sòls no urbanitzables (d1) i (d3) del terme municipal de Figueres, situats entre la carretera de Roses C-260, el Manol i la carretera de Figueres al Far d'Empordà.

Els sòls compresos entre el Camí Vell de Vila-sacra i el Riu, en terme de Vilasacra, al marge dret i fins al pont de la C-260. Els sòls inundables del marge dret, entre la carretera del Far (GIV-6211) i la variant est de la N-II al terme municipal del Far d'Empordà.

Criteris

El Pla Especial definirà el front fluvial com a espai lliure urbà unitari, accessible als ciutadans en forma de parc lineal de ribera de connexió entre la ciutat central i la perifèria.

Objectius

a) Atorgar al riu Manol i als seus marges el concepte de frontera entre la ciutat i el camp (sòl no urbanitzable de protecció especial agrícola).

b) Facilitar els accessos al parc lineal des de les àrees urbanes veïnes (Fira de Figueres i àrees industrials, logístiques o residencials) per la Ronda Sud, la plaça Europa, la carretera de Vilatenim al Far, la Figuerola, etc.

c) Protegir els sistemes de la flora i la fauna de ribera i també recuperar els marges del Manol.

d) Definir un possible sistema viari rodat que derivi el trànsit perifèric de la C-260 pel marge esquerre del Manol. La possible via es podria projectar com a alternativa de futur en el procés de solució del conflicte que es genera en l'actual connexió de la N-II amb la carretera C-260 a Roses, sense derivar aquesta via cap a les àrees agrícoles del terme municipal del Far. El PDU planteja diverses possibles alternatives de solució conjunta. La viabilitat rodada que es pugui integrar al parc fluvial es dissenyarà en forma de via-parc, amb calçades separades i elements d'atenuació de l'impacte paisatgístic, acústic o mediambiental.

e) Construir un nou pont a la carretera de Vilatenim al Far.

f) Enderrocar el vell pont de la C-260 a Vila-sacra i sanejar i recuperar els marges del Manol en aquest indret, inclosa l'extracció d'àrids entre la carretera GIV-6211 i la variant de la N-II.

g) Reserva de sòls per a un futur equipament sanitari (vegi's acord del Pla de 19/06/2006).

Administracions implicades

Ajuntaments de Figueres, el Far d'Empordà i Vila-sacra

Consell Comarcal de l'Alt Empordà

Diputació de Girona

Generalitat de Catalunya – Dep. Medi Ambient

Dir.Gral. d'Arquitectura i Paisatge

Agència Catalana de l'Aigua

Generalitat de Catalunya – Dep. Política Territorial

Dir.Gral. d'Urbanisme

Dir.Gral. de Transports

Ministerio de Fomento

Dirección General de Carreteras

En l'apartat de propostes d'intervenció en relació als nous equipaments, es continua proposant la reserva d'aquest espai per a usos sanitaris d'hospital (en negreta):

5.4 Equipaments. Objectius i propòsits

El planejament derivat dels POUM vigents el 2005 permetria acollir 15.520 habitatges x 2,73 = 42.369 nous habitants a tot l'àmbit del PDUSUF, 29.000 dels quals es poden assentar a l'àrea central de Figueres-Vilafant. Sumada als 54.000 habitants (2005), la capacitat total d'assentament s'aproparia 100.000 habitants. Es tracta, per tant, d'un nou llindar en el rang dels sistemes urbans que obligaria a refer l'esquema global de les reserves de sòl per a equipaments per tal d'incloure no solament les reserves de 90,79Ha (vegi's quadre de l'apartat 4.4) obligades pel planejament derivat sinó també les que generarà la nova dimensió del conjunt. El PDUSUF proposarà la direcció d'un Pla Especial d'Equipaments que pugui determinar les superfícies, els tipus i les situacions dels sòls que hagin de satisfer les noves necessitats.

Entretant, a partir de l'anàlisi urbanística i de les observacions dels Ajuntaments (Cap. 3) sobre la situació actual dels equipaments (Cap. 4, apartat 4.4), es proposen les següents intervencions:

1-Qualificar el recinte del Castell de Figueres com a equipament comunitari a destinar a usos compatibles amb la restauració i posada en servei del patrimoni històric construït.

2-Incorporar el castell i el seu entorn a l'àmbit del Pla Especial d'Equipaments que es descriu a l'apartat 5.1.1.1.

3-Reservar per a un nou equipament sanitari (hospital) les 2,8Ha de sòl qualificat de la Figuerola, entre la Carretera de Roses i el Parc del Manol. Aquesta situació, en un indret d'alta accessibilitat al límit de llevant del nucli central del complex urbà, equilibraria topològicament l'oferta sanitària i l'adequaria a la futura demanda. Cal tenir en compte que l'actual Hospital de Figueres –situat al nord-oest de la ciutat, en un indret poc accessible des de la xarxa viària bàsica, al peu del Turó del Castell– es troba actualment al límit de la saturació. Per tant, la nova dimensió del sistema urbà, que podrà doblar la població, obligarà a incrementar proporcionalment els serveis sanitaris. Però en cap cas no es recomana ampliar l'Hospital actual, necessitat d'una reestructuració de l'entorn i d'una millora general de l'accessibilitat, sinó comptar amb un nou equipament.

4-.../...

No obstant les propostes realitzades pel PDUSUF en aquest estadi inicial d'aprovació, cal tenir en compte que l'Ajuntament de Figueres ha redactat i presentat com al·legació en el període de consulta institucional un *“Informe tècnic emès pels Serveis Tècnics municipals sobre el document de Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres promogut pel departament de Política Territorial Obres Públiques aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona”*, en el qual es posen de relleu les apreciacions o disconformitats de la corporació municipal en referència al document de planejament, i en concret, en l'apartat de *Contingut del document del PDUSUF* es cita textualment:

... Com a continuació del punt anterior, cal incorporar un estudi de les necessitats d'equipaments comunitaris que determini el tipus, superfície i ubicació en funció del territori projectat i la població que ha d'allotjar segons les previsions de creixement contingudes en el PDUSUF. Aquest document es considera de vital importància per tal de garantir les necessitats d'equipament i serveis del sistema Figueres-Vilafant i hauria de formar part de les determinacions del document i no diferir-se a futurs plans particulars.

És a dir, des de l'Ajuntament es reclama la realització d'un estudi que permeti efectuar assignacions de destí als equipaments, ja que d'alguna manera es consideren incompletes o poc justificades les determinacions del PDUSUF en aquest aspecte.

Ja més concretament, en l'Informe tècnic abans citat, l'apartat *Sobre el sistema d'equipament,s* presenta una clara disconformitat sobre aquesta proposta inicial del PDUSUF que s'expressa textualment amb el següent redactat:

... Cal que el PDUSUF faci una avaluació de les necessitats d'equipaments supramunicipals atenent a les previsions de creixement de l'àrea urbana de Figueres. Una vegada realitzat aquest estudi, es podran fer propostes sobre la ubicació dels equipaments supramunicipals, deixant que els equipaments locals els decideixi cadascun dels POUMs de cada municipi.

L'àmbit de l'equipament emplaçat al sector Vilatenim Sud que es preveu com a equipament sanitari per a un nou hospital d'abast comarcal no sembla massa justificable atès que per la seva situació, accessibilitat i dimensions no s'adequa al perfil que hauria de tenir una instal·lació d'aquestes característiques supralocals. Emplaçaments preferibles per aquest ús plantejat podrien ser algun espai a peu de la nova Ronda Sud en la nova traça proposada que accedeix a la variant de la N-II, un emplaçament de immillorable accés des de llevant i també des de ponent ben enllaçat amb la nova estació de ferrocarril de ponent i amb un entorn format pel parc del Manol que s'hi planeja i possiblement acompanyat de nous creixements que han de tancar el sòl urbanitzable per la banda de migdia. Aquest nou planejament que seria concordant amb el programa d'execució de les infraestructures viàries d'aquesta zona i les necessitats d'aquest nou centre sanitari, permetria accedir a la població a l'àmbit ara delimitat a Vilatenim per poder-hi implantar altres equipaments de caràcter més local que també seran necessaris en aquest àmbit.

Veiem per tant, que encara que el PDUSUF proposi en aquest estadi inicial un ús sanitari per aquesta zona, el present Pla especial urbanístic no hi entra en contradicció per quant:

a) Es tracta d'un document propositiu, que no ha assolit cap mena de fermesa i per tant no vincula ara per ara al planejament general ni derivat.

b) La proposta no està basada en un estudi de necessitats d'equipaments comunitaris, i en conseqüència es tracta d'una proposta insuficientment motivada, com es posa de relleu en l'al·legació municipal.

c) No es considera que l'ús sanitari proposat sigui l'adequat per aquesta zona, com posa de manifest també l'al·legació municipal, existint altres emplaçaments a nivell territorial més accessibles i urbanísticament apropiats.

En el plànol annex es reproduïx el fragment del plànol de Proposta P.01. Objectius i propòsits del PDUSUF.



1.6.2.2. COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT MUNICIPAL

El Marc urbanístic municipal ve donat inicialment pel Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 12 d'abril de 1983 com a pla supramunicipal, del qual després se'n va autoritzar la desmembració i revisió individualitzada, restant però vigent en l'àmbit municipal de Figueres, juntament amb les seves modificacions puntuals, i la Revisió del programa d'actuació i Modificació del PGOU en l'àmbit dels sòls urbanitzables, aprovat definitivament amb prescripcions pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 2 de juny de 2000 i ordenada la seva publicació al DOGC en data 18 de gener de 2001.

Del planejament vigent se'n tramita un Text refós de les normes urbanístiques pla general d'ordenació urbana de Figueres, que obté la conformitat de la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 27 d'abril de 2005. La regulació genèrica dels equipaments s'efectua en l'article 34, que es reproduïx a continuació:

Article 34. Sistema d'equipaments i dotacions (6)

34.1. Comprèn el sòl que es destina a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercials en mercats públics i d'oficines en dependències de l'Administració que constitueixen serveis necessaris per als ciutadans, la distribució espacial dels quals és convenient de mantenir i millorar.

34.2. En el sistema d'equipaments i dotacions s'inclouen les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols d'aquest Pla general, les que amb aquesta destinació preveïen plans parcials anteriors no modificats expressament del Pla i les que siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla general.

34.3. El sòl que conté equipaments existents i ha estat qualificat d'equipaments (6) pel Pla general es pot destinar a qualsevol dels usos admesos amb aquesta qualificació.

Quan la substitució d'un ús existent en una zona per un altre comporta la necessitat de substitució de l'edificació existent, o l'augment del sostre construït en més d'un 20%, cal l'aprovació prèvia d'un Pla especial que determini les condicions i característiques del nou ús.

34.4.a. Per a equipaments de nova creació, el sòl classificat com a equipaments ha de ser de titularitat pública i, en conseqüència, l'Administració l'ha d'adquirir mitjançant compra, expropiació, cessió gratuïta o per qualsevol altre títol d'acord amb les circumstàncies de l'actuació.

Quan no sigui en detriment de la correcta distribució dels equipaments en l'espai ni del seu nivell de servei als ciutadans, l'Ajuntament pot autoritzar l'establiment d'equipaments privats de nova creació en el sòl classificat d'equipaments. En aquest cas, l'autorització comporta la presentació d'un Pla especial que concreti ús, edificis i instal·lacions necessàries i les condicions de la seva implantació i desenvolupament, llevat que tant l'establiment de l'equipament privat com les seves condicions d'ús i ordenació s'efectuïn per una figura de planejament urbanístic de rang superior.

Aquest establiment d'equipaments privats de nova creació en sòl d'equipament, comporta la innecessarietat de titularitat pública dels mateixos d'acord amb l'article 108 del DL 1/2005 i en conseqüència aquesta qualificació deixa de ser un supòsit legitimador d'expropiació per raó urbanística.

34.4.b. En els sòls qualificats com a equipament que siguin de titularitat municipal, és possible la gestió d'establiments d'interès públic d'acord amb els usos previstos en el punt següent mitjançant qualsevol de les modalitats de gestió que preveu la legislació corresponent.

34.5. S'admeten tots els usos col·lectius, i els terciaris de caràcter públic, d'acord amb la definició que se'n fa a l'Annex 1 d'aquestes Normes.

Admet els usos residencials de residència col·lectiva en la modalitat d'allotjaments comunitaris (clau r.3), excloent les modalitats d'allotjament temporal de transeünts com hotels, apartaments-hotel, motels i en general els del ram de l'hostaleria destinats a allotjament.

Admet també els usos residencials, quan els residents siguin persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament i sempre que el sostre destinat a residència no excedeixi del 10% del total de sostre edificable a la parcel·la on es localitza l'equipament.

Les àrees qualificades d'equipaments de nova creació, poden ser destinades a aparcament en règim d'explotació privada, mentre que l'Administració actuant no en prevegi l'adquisició.

Així mateix en aquestes àrees es poden autoritzar construccions a sobre o a sota rasant destinades a aparcament, amb les condicions que fixi, en cada cas, l'Ajuntament d'acord amb les necessitats i previsions per solucionar els déficits d'equipament en els diferents sectors urbans.

Quan es tracti de sòl d'equipaments no inclosos en sectors de desenvolupament, o bé que tot i estant-hi inclosos l'execució dels equipaments es realitza abans de l'aprovació del Pla parcial urbanístic, l'ordenació de l'edificació ha de complir les condicions següents:

1r.-Edificabilitat neta: 1 m²st/m² sòl de parcel·la.

2n.-Ocupació màxima: 60%

3r.- Alçada màxima: quan es trobin inclosos en un sector per al quals aquestes Normes o el corresponent planejament derivat hagi fixat una alçada màxima, les àrees d'equipaments han de complir aquesta condició. En els altres casos, l'alçada màxima correspon amb l'alçada de les edificacions immediates a comptabilitzar d'acord amb els criteris de l'apartat següent.

34.6. L'edificació en aquestes àrees es condiciona en tot cas a les exigències funcionals dels diferents equipaments, al respecte als valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar els habitatges i la resta d'usos confrontats i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubiquen.

Ha de complir, a més, les condicions següents:

e) En sòl urbà: es regeixen per les condicions d'edificació i el tipus d'ordenació que fixen aquestes Normes per a les zones contigües. Quan el sòl d'equipaments sigui contigu a diferents zones d'ordenació i pugui haver-hi dubtes en relació amb la seva pertinença sota criteris de morfologia urbana a una o altra zona, l'edificació no ha de superar els valors màxims, ni incomplir les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones contigües a l'àrea d'equipament.

Quan el sòl urbà hagi estat objecte d'ordenació mitjançant plans parcials, que obliguin a dur a terme l'edificació en les àrees d'equipament, cal fer-la segons les determinacions que contenen els plans parcials esmentats.

f) En sòl urbanitzable, l'edificació es desenvolupa d'acord amb les Normes que en cada cas determina el Pla parcial quan es tracta d'equipaments inclosos en sectors de desenvolupament ordenats mitjançant el Pla parcial corresponent.

En el cas que els requeriments tècnics i funcionals del nou equipament superin els llinars establerts en els apartats anteriors, caldrà l'aprovació d'un pla especial que justifiqui els nous paràmetres que cal assolir l'equipament així com les mesures ambientals a adoptar per tal de fer compatible el nou equipament amb el seu entorn. El pla especial incorporarà el corresponent estudi ambiental que avaluï la correcció de la proposta així com les mesures integradores a preveure.

34.7. Quan, per causa del seu desenvolupament, un equipament privat, existent abans de l'aprovació del Pla general, necessiti més superfície de sòl o edificació de els que resulten de la seva situació i qualificació, i existeixi la iniciativa a traslladar-lo a un altre lloc i de renovar les seves instal·lacions per oferir un millor servei ciutadà, es considera congruent amb els fins d'aquest Pla general la tramitació de la seva modificació, de la que en resulta l'assignació al sòl qualificat d'equipament, d'unes condicions d'edificació i ús similars a les de les seves zones confrontats, sempre que això sigui condició necessària i suficient per a la materialització de l'equipament traslladat a la nova localització.

34.8. Modificació puntual PGOU a l'edifici de l'Hotel Paris Clau 6A_{HP}
Passar de subzona centre històric a zona d'equipaments i dotacions (6), excepte la planta baixa de l'immoble (1h), mantenint els actuals accessos a les plantes superiors qualificats com equipaments.

34.9. Modificació puntual a l'àrea d'equipaments del sector Fages de Climent
En l'àrea d'equipaments del sector Fages de Climent 2, de 3.298,98 m² de superfície, resultant de la conversió parcial en sistema d'habitatges dotacionals públics, l'edificabilitat del sistema d'equipaments remanent serà de 2.584 m²st (0,78 m²st/m²sòl) aplicada sobre la seva superfície, de manera que es manté en conjunt l'edificabilitat originària del Pla parcial urbanístic Fages de Climent 2.

L'ordenació específica d'aquest sistema, a determinar en tràmit de llicència d'obra o aprovació de projecte, serà la resultant de l'estudi volumètric contingut en l'apartat 1.7.7.2 de la memòria de la modificació puntual de PGOU per a l'establiment d'un pla d'habitatges assistencials 2005-2007.

Pel que fa referència a la zona d'equipaments en qüestió, l'establiment del seu règim del sòl, qualificació d'equipament públic i regulació, s'efectua en l'expedient de Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del Sector d'Equipaments Supramunicipals de Vilatenim, Banda Sud, que va ser aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 29 de novembre de 2002 i publicat el 27 de desembre del mateix any.

En aquest sentit, l'article 8 de la normativa urbanística de la referida Modificació, que regula els usos i edificacions i que es reproduïx a continuació, fa una remissió genèrica a la regulació del PGOU per als equipaments:

Art.8.- Àrea per a Equipaments (6a)

Correspon a l'àrea reservada per a usos d'equipaments al sud de la carretera C-260, per a possibilitar la creació d'un gran parc equipat per a usos lúdics, esportius, socials, culturals, ... al costat del riu Manol.

Els usos admesos són els d'equipaments, regulats en el art 34 del Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres.

El resultat d'aquesta remissió genèrica, és que no es produeix una assignació específica d'usos a l'equipament en qüestió, i que aquesta es pot realitzar a través d'un Pla especial urbanístic, com és el present cas, juntament amb la definició d'altres determinacions referents a l'ordenació de l'edificació.

Com a resultat de l'expressat anteriorment, podem concloure que el present Pla especial urbanístic és compatible amb el planejament urbanístic

1.7. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. INUNDABILITAT.

Segons el que disposa l'article 9 de la Llei d'urbanisme en referència a les directrius per al planejament urbanístic, les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics. En conseqüència és prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

En relació a aquesta directriu, cal indicar que en els diferents processos urbanístics de planificació i transformació d'aquesta zona on s'ubica l'equipament, ja s'han adoptat totes les mesures necessàries per tal d'evitar aquests riscos i donar compliment a l'esmentada directriu.

En concret, i en relació a la Modificació puntual del PGOU en aquest sector d'equipaments supramunicipals, es va emetre un primer informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 13 d'agost de 2001 (ref. S034/01200100345), en el qual s'informava que calia incloure una franja al costat del riu Manol com a reserva d'espai per actuacions de defensa de riscos hidrològics, i un pendent dels terrenys en direcció nord-est. Un segon informe de data 21 de novembre de 2002 (exp. UDPH2002000570, document 652995) s'emetia amb caràcter favorable i indicacions en referència a la tipologia i disseny de les fonamentacions.

Posteriorment, en relació al Projecte d'urbanització de la banda sud de l'àrea d'equipaments de Vilatenim, es va emetre informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 23 de juliol de 2003 (exp. UDPH2003002775, document 926336), en el qual s'informava favorablement el projecte.

Finalment, i ja en relació al Projecte de Parc del Manol, es va emetre un primer informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 13 d'abril de 2005 (exp. UDPH2004005579, document 1621120), en el qual s'informava desfavorablement el projecte, procedint-se a efectuar les corresponents modificacions fins a obtenir nou informe de data 15 de juny de 2005 (exp. UPDH2004005579, document 1716315) informant favorablement el projecte definitiu que s'ha executat.

Veiem doncs que durant tot el procés de planificació, urbanització i obres complementàries del sector s'han executat les actuacions necessàries per eliminar els riscos d'inundabilitat, i en conseqüència s'han seguit les directrius per al planejament urbanístic que dimanen de l'article 9 de la Llei d'urbanisme.

1.8. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

1.8.1. MARC TERRITORIAL.

Els límits del marc territorial del present pla especial estan constituïts per:

- a) Per la banda nord, la Carretera de Roses.
- b) Per la banda est i migdia, Espai lliure (5a) que constitueix les deveses del Manol.
- d) Per la banda oest, el vial desdoblada resultant de la urbanització del sector equipaments sud.

i es corresponen a l'àmbit qualificat com equipament públic en l'expedient de Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del Sector d'Equipaments Supramunicipals de Vilatenim, Banda Sud, així com aquelles determinacions que el complementen, externes a l'àmbit definit.

Els elements territorials que dominen aquest indret a nivell paisatgístic són per una banda, la llera del riu Manol i els seus marges amb vegetació de ribera, i d'altra banda la formalització dels espais lliures adjacents que han de constituir el parc lineal de les Deveses del Manol.

Això no obstant, la zona ha sofert una forta entropització, tant a nivell d'infraestructures generals (el desdoblament de la C-260 o carretera de Roses), com de desenvolupament urbanístic, amb la implantació de construccions d'ús comercial i de serveis caracteritzades per tractar-se de peces de volumetria simple però importants en quant a dimensions.

L'orografia és molt planera, situant-se els terrenys a la cota aproximada de +17,70 m sobre el nivell del mar, amb oscil·lacions de mig metre per sobre i sota aquesta cota. Actualment els terrenys estan deprimits en relació als vials perimetrals que li serveixen d'accés i dels camins de delimitació del parc adjacent.

1.8.2. USOS DEL TERRITORI.

Tal i com es pot observar en les fotografies, el territori inclòs en l'àmbit del pla especial en l'actualitat són antics camps de conreu actualment erms.



Ronda i rotonda a la C-260 (límit nord)



Rotonda a la C-260 i centre comercial (límit oest)



Carrer que fa de límit oest



Espai lliure 5.a (límit sud)



Camí peatonal (límit sud entre solar equipament i parc)



Solar destinat a equipament.

1.8.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

La propietat actual és el 100% de l'Ajuntament de Figueres, obtinguda per cessió obligatòria i gratuïta en desenvolupament del polígon d'actuació de la Modificació puntual del PGOU en aquest àmbit.

FINQUES REGISTRALS

Registralment, l'àmbit correspon a la següent finca:

FINCA
Propietaris.....: Ajuntament de Figueres
Adreça: Plaça Ajuntament. Figueres
Finca Registral.....:
Tom:
Llibre:
Foli.....:
Superfície Registral ...: 28.981 m²

FINQUES CADASTRALES

Cadastralment, la propietat es correspon a la següent finca cadastral:
Finca cadastral 0095401EG0709N0001ZW, superfície 28.981 m², Pl. Vilatenim Sud Ndup-E

Es reproduïxen a continuació la fitxa cadastral corresponents de la finca.

1.8.4. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.

La finca qualificada d'equipaments té la consideració de solar, per quant està classificada com a sòl urbà i està urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, i en tot cas disposa dels serveis urbanístics bàsics definits a l'article 27 de la Llei d'urbanisme.

Als plànols número 5 i 6 del present Pla especial urbanístic es representen els serveis urbanístics executats en desenvolupament del Projecte d'urbanització de la zona, i que es poden descriure com segueix:

1.8.4.1. VIALITAT.

A nivell viari, trobem la carretera de Roses (C-260) en el seu tram urbà de Figueres, actualment desdoblada, en l'extrem nord de la finca.



A l'extrem oest, hi trobem el traçat del carrer perpendicular a la Carretera de Roses.



Trobem igualment els vials peatonals que limiten el sistema d'equipaments i d'espais lliures del sector.



1.8.4.2. ENERGIA ELÈCTRICA.

En el mateix sector, es troba una línia elèctrica d'alta tensió aèria, que queda soterrada, just quan passa pel vial perpendicular a la Ctra. de Roses, i es va connectant amb estacions transformadores que queden fora de l'àmbit a actuar. La línia de mitja tensió, soterrada, segueix el perímetre de la finca per la carretera i pel vial perpendicular, travessant-lo per alimentar el CT situat a la partió entre Decathlon i Sidorme, punt des d'on caldrà efectuar l'embranchament corresponent.

1.8.4.3. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA.

Trobem l'estesa de la xarxa d'aigua potable seguint el traçat del vial perpendicular a la Ctra. de Roses amb un diàmetre nominal de 75 mm i seguint la Ctra. de Roses amb un diàmetre nominal de 100 mm. En aquest punt existeix suficiència de cabal i pressió per subministrar aigua potable a la instal·lació amb els requeriments normatius establerts, a través de la planta potabilitzadora de Figueres. Caldrà efectuar el corresponent embranchament de subministrament, i a la vista del projecte constructiu complementar els hidrants H-100 per tal que es doni compliment a les condicions de cobertura especificades per la normativa vigent contra incendis.

1.8.4.4. CLAVEGUERAM.

Trobem també esteses de xarxa de clavegueram d'aigües residuals seguint el traçat del carrer perpendicular a la Ctra. de Roses, a una distància de 17 metres de la finca, i amb un diàmetre de 315 mm, on s'hi connecta un tub de diàmetre 200 mm que surt del nord-oest de la parcel·la. Pel que respecta a les aigües plujanes, trobem la xarxa de clavegueram de plujanes en el vial perpendicular a la carretera de Roses amb un diàmetre de 600 mm i seguint la mateixa Ctra. de Roses amb un diàmetre de 1.000 mm, on després s'aboca les aigües plujanes en el riu Manol situat en el sud-est del sector.

1.8.4.5. TELECOMUNICACIONS.

Trobem també en zones adjacents al sector diferents esteses soterrades de telecomunicacions, amb registres d'arquetes tipus H, amb una connexió de PVC diàmetre 110 a la pròpia parcel·la.

1.8.5. MORFOLOGIA URBANA. ELEMENTS DE PAISATGE.

La zona on es situa l'equipament objecte d'ordenació del present Pla especial urbanístic, es correspon a l'antiga plana al·luvial del Manol, que en els darrers 20 anys ha sofert una forta transformació urbana, com ja feia predir el destí "d'equipaments supramunicipals" que li atorgava el PGOU de 1983. De fet, es constituïa com la porta de llevant o de mar del sistema urbà Roses-Figueres, del qual la capital en constitueix la principal polaritat.

Els elements de paisatge que caracteritzen actualment aquest entorn urbà, fortament antropitzat i transformat per l'efecte urbanitzador i constructiu, no conserven pràcticament res del seu estat anterior.

Podem dir que únicament la àmplia llera del Manol, i els seus marges amb una minça vegetació de ribera, que caldria potenciar, són els únics referents naturals que es conserven d'aquest paisatge. Però, a mitjà termini, el que assolirà una dimensió important d'espai lliure verd naturalitzat, serà la franja d'espais lliures que acompanya la llera del Manol, i que coneixem com Les Deveses del Manol, formulada per primera vegada l'any 1995 en l'estudi "El sistema urbà de Figueres, un assaig de creixement (D.G. Urbanisme, Gratacós, Torrent, Cofan, Alegrí)", que va tenir la seva primera materialització en el PPU Recinte Firal (Alegrí, Torrent) i que el PDUSUF (Cantallops) ve a consagrar i establir com a gran sistema general d'espais lliures.

Però el que defineix actualment l'entorn paisatgístic d'aquest equipament són l'assentament de les mitjanes i grans superfícies comercials que es desenvolupen a ambdós costats de la carretera C-260.

Just al nord de la parcel·la hi trobem l'assentament del conjunt comercial Nou Centre, que alberga un supermercat i altres establiments complementaris, amb una volumetria contundent en forma de paral·lelepípede rectangular seguint la directriu est-oest.

En la resta de parcel·les del sector de la banda sud, com a fruit de la parcel·lació poc estructurada que s'hi ha desenvolupat, trobem volumetries rectangulars, de dimensions també importants, allunyades de la carretera C-260 per permetre una platja d'aparcament d'aquests establiments comercials. Un cas especial és el de la parcel·la triangular que donava façana a la rotonda, on s'ha instal·lat un establiment hotelier i comercial, i que ha hagut d'adoptar una volumetria en forma de ròtula.

Per tant, el resultat de l'assentament de totes aquestes volumetries que defineixen paisatgísticament el sector ha estat molt heterogeni, i resulta convenient per tant establir unes regles d'implantació de l'edificació de la nova volumetria de l'equipament objecte d'ordenació en el present Pla especial urbanístic, que compleixi els següents criteris:

-Que procuri ordenar l'edificació seguint l'eix est-oest, configurat com a eix principal de la carretera C-260 des d'on es produeixen les principals visuals a causa de la mobilitat principal. Aquests eixos són els que han configurat a més la pràctica totalitat de les implantacions al sector.

-Que agrupi la ocupació i volumetria cap a la banda nord-oest de la parcel·la, alliberant al màxim els espais resultants a llevant i migdia, que poden romandre lliures o destinats a la pràctica de l'esport, contribuint a engruixir la franja d'espais lliures de les deveses del Manol.

-Que mantingui part de la parcel·la no ocupada amb les rasants naturals, per tal de no artificialitzar més el paisatge amb terraplenats innecessaris, i mantenint el criteri de bassa de laminació dels espais de les deveses.

En els plànols 7 i 8 del projecte es grafien els elements de paisatge descrits i s'han fotomuntat les panoràmiques resultants.



PANORÀMICA 1



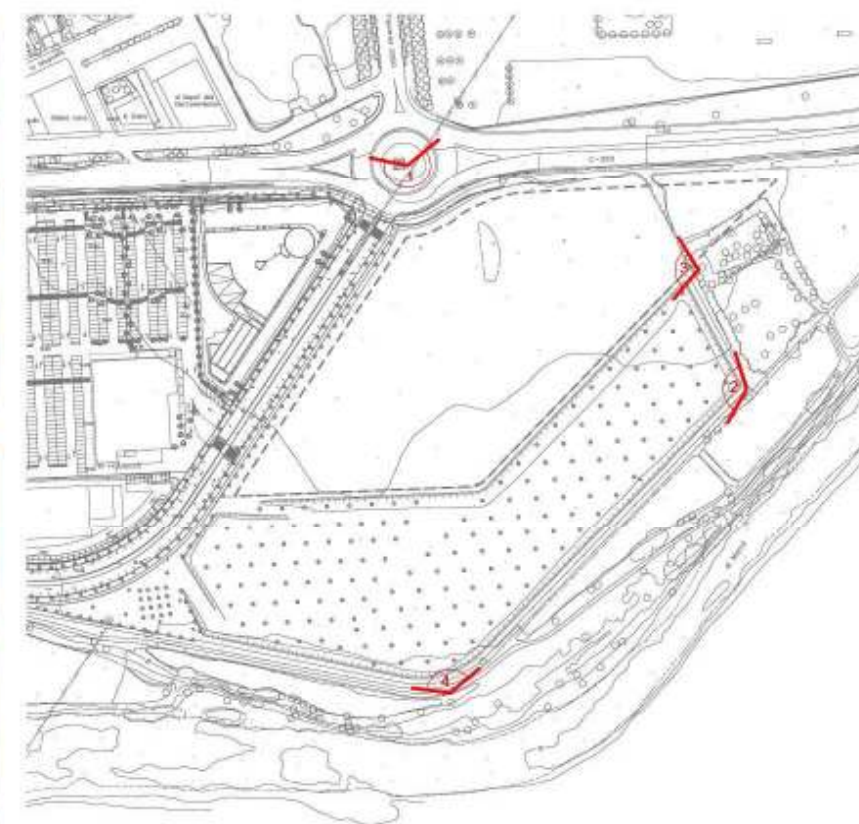
PANORÀMICA 2



PANORÀMICA 3



PANORÀMICA 4





Imatge de la riba del Manol, element natural configurador del paisatge.



Vista des del principal eix configurador i ordenador del paisatge antropitzat. La sortida est de la C-260.

1.9. OBJECTIUS I CRITERIS.

El present Pla Especial Urbanístic proposa donar compliment als següents dos **objectius principals**:

-1) **Assignació d'usos** a l'equipament d'entre els previstos pel planejament general. Per a l'assignació de l'ús docent que es proposa, es justifica que aquest ús o finalitat concreta no va en detriment del nivell de servei als ciutadans ni de la correcta distribució d'equipaments de la ciutat.

-2) **Definir les condicions d'implantació de l'equipament**, en les seves diferents vessants:

- a) Paràmetres urbanístics que regulin l'edificació (Edificabilitat, ocupació, alçades reguladores i màximes, separacions, etc)
- b) Condicions d'ordenació: situació dels volums edificables i els espais lliures d'edificació destinats a patis, àrees de joc i esbarjo i activitats a l'aire lliure.
- c) Condicions d'accessibilitat i mobilitat sostenible que incideixin en el desenvolupament de l'activitat docent, tals com punt d'accés al centre, giratoris, àrees d'estacionament i maniobra del transport escolar col·lectiu i àrees d'estacionament i maniobra de l'aparcament privat de turismes.
- d) Condicions formals de l'edificació i d'integració paisatgística, elements d'arbrat, etc.
- e) Condicions de sostenibilitat pel que fa referència a l'ús d'energies renovables, cicle de l'aigua i reciclatge i tractament de residus.

L'acompliment d'aquests objectius s'efectua garantint en tot cas la seva compatibilitat amb les determinacions de caràcter supramunicipal (Pla territorial de l'Empordà PTE i Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres PDUSUF actualment en tramitació), i amb les determinacions de planejament urbanístic d'àmbit local, tal com s'ha justificat a l'apartat 1.6 de la memòria, així com seguint les directrius per al planejament urbanístic, tal com s'ha justificat a l'apartat 1.7 de la memòria.

D'entre els **criteris** adoptats per a l'ordenació del present Pla Especial Urbanístic, podem esmentar els següents:

Pel que fa referència a l'**assignació d'usos** escollir, entre el règim d'usos actualment ja admesos pel planejament vigent, aquell que es consideri adient d'establir en aquesta zona, atenent a criteris d'accessibilitat i mobilitat des de l'àrea territorial a la qual dona servei, a criteris de distribució geogràfica tenint en compte el mapa d'equipaments actual a la ciutat, i a garantir un bon nivell de servei als ciutadans.

Pel que fa referència als **paràmetres urbanístics que regulen l'edificació**, el criteri bàsic ha estat mantenir l'edificabilitat atorgada pel planejament general de 1m²/m², però assignar únicament als usos docents que es proposen els necessaris per a exercir aquest ús amb racionalitat sobre la parcel·la. Quedarà per tant una edificabilitat remanent, a la qual no es renúncia, i que només serà exercible a través de modificació o nova redacció d'un pla especial d'aquesta àrea d'equipaments. El criteri d'ocupació ha estat el de repartir, amb un cert marge d'actuació, l'edificabilitat atorgada en tres plantes, i establir una alçada reguladora des de la rasant del vial principal que permeti exercir amb comoditat els usos públics deixant unes alçades lliures de 3,30 metres, més espai per a instal·lacions de 0,40 m. i gruixos constructius de forjats i paviments de 0,40m.

Pel que fa referència a les **condicions d'ordenació**, el criteri adoptat ha estat el d'acumular l'ocupació en l'extrem nord-oest de la parcel·la, alliberant al màxim els espais resultants a llevant i migdia, que poden romandre lliures o destinats a la pràctica de l'esport, contribuint a engruixir la franja d'espais lliures de les deveses del Manol.

Igualment, el criteri ha estat ordenar l'edificació seguint l'eix est-oest, configurat com a eix principal de la carretera C-260 des d'on es produeixen les principals visuals a causa de la mobilitat principal. Aquests eixos són els que han configurat a més la pràctica totalitat de les implantacions al sector.

Pel que fa referència a les **condicions d'accessibilitat i mobilitat**, que es reflecteixen en l'annex 3 del present Pla especial urbanístic, el criteri ha estat el de fomentar la mobilitat a través de transport públic (modificació de les línies de transport urbà i nova parada bus), fomentar l'ús de la bicicleta a través dels vials segregats proposats, establir un giratori en el creuament del vial del sector d'equipaments amb el carrer de Can Lei, de forma que es permetin els girs a l'esquerra i amb seguretat, i es garanteixi un bon enllaç amb la perllongació d'aquest eix cap al carrer Itàlia del recinte firal.

Pel que fa referència a les **condicions formals de l'edificació** el criteri ha estat el de garantir un producte arquitectònic contemporani de qualitat, reconeixible com a equipament públic i que admeti la seva transformació cap a altres modalitats d'equipament quant s'extingeixi la concessió administrativa.

Pel que fa referència a les **condicions d'integració paisatgística**, es proposen els tractaments d'arbrat i de conjunció de l'ordenació dels espais lliures de l'equipament que s'han d'adequar com a patis i espais de joc, amb la resta d'espais lliures situats a l'exterior de la parcel·la, de la zona de deveses del Manol. Es preveu a més no terraplenar la totalitat de la parcel·la, per tal d'afavorir la continuïtat d'aquests espais no edificats.

Des del **punt de vista de la sostenibilitat**, a banda de l'establiment de l'ús d'energies renovables, cicle de l'aigua i reciclatge i tractament de residus, s'incorporen ja en els criteris de disseny la mínima alteració de la rasant dels terrenys i el respecte per l'entorn.

1.10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

D'acord amb els criteris expressats en l'apartat "Objectius i Criteris" del present document, el present Pla especial urbanístic desenvolupa ordenant l'àmbit sud de la carretera, amb les següents especificacions:

1.10.1. ASSIGNACIÓ D'ÚS EDUCATIU.

Entre els usos col·lectius determinats pel Planejament general:

- s.1 **Assistencial.** Comprèn aquells establiments destinats a les persones que requereixen atenció i cura especials. Inclou guarderies infantils, locals de jubilats, centres per a l'educació de minusvàlids i similars.
- s.2 **Educatiu.** Comprèn les activitats que tenen com a objectiu l'ensenyament en totes les seves maneres i graus. Inclou centres d'EGB i de BUP, de formació professional, d'ensenyament universitari i acadèmies la finalitat de les quals sigui l'ensenyament de qualsevol matèria.
- s.3 **Sanitari.** És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Inclou hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
- s.4 **Religiós.** Comprèn les activitats de tipus religiós que es desenvolupen en edificis oberts al culte col·lectiu: capelles, parròquies i similars.
- s.5 **Cultural.** Comprèn les activitats encaminades al foment del patrimoni cultural de la població i a facilitar la transmissió de cultura entre persones i grups. Inclou biblioteques, museus, sales d'exposicions i conferències, arxius i similars.
- s.6 **Recreatiu i d'espectacle.** L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de lleure, no comprès en cap altra qualificació. Inclou els espectacles de tota índole, fins i tot els esportius.
- s.7 **Esportiu:** Inclou els espais, locals o edificis condicionats per a la pràctica dels exercicis de cultura física i esports.

el present Pla especial urbanístic proposa assignar l'ús **s.2 Educatiu**, que comporta les activitats de docència corresponents i aquelles complementàries, com espais esportius i d'esbarjo al servei de l'ús principal educatiu.

Aquesta assignació, basada en els estudis que es relacionen en els annexes 1 i 2 del present Pla espacial urbanístic, es justifica en base als següents criteris:

accessibilitat i mobilitat des de l'àrea territorial a la qual dona servei, donat que la situació de l'equipament front a un eix de la xarxa viària bàsica de Catalunya (C-260) permet la màxima accessibilitat en sentit est-oest (sistema urbà Figueres-Castelló-Roses) i també en sentit nord-sud (N-II).

distribució geogràfica tenint en compte el mapa d'equipaments actual a la ciutat, tenint en compte la ubicació dels equipaments actualment destinats a ús educatiu, que basculen actualment cap a la zona de ponent de Figueres, essent raonable la situació d'un centre escolar d'abast comarcal a la zona de llevant, que permet recollir la demanda del sistema urbà Figueres-Castelló-Roses i altres orígens de mobilitat obligada sense endinsar-se en el nucli urbà.

atenent a la demanda de població en edat escolar, segons resulta de la memòria social, que es situa per sobre la mitjana catalana, i en conseqüència es tracta d'un servei al qual correspon donar cobertura amb suficiència, evitant els trasllats diaris que per mobilitat obligada (educació) es produeixen a diari entre Roses-Figueres-Girona per assistir al centre Montessori d'aquesta ciutat.

manteniment del balanç dels equipaments urbans, fent evident que el destí d'aquest equipament sense assignació com a ús docent, no va en detriment dels serveis als ciutadans, ja que resten encara suficients equipaments pendents d'assignació que permeten donar cobertura homogènia a les necessitats dels ciutadans.

garantir un bon nivell de servei als ciutadans, amb la implantació a la ciutat i àrea urbana d'una oferta escolar diferenciada i de qualitat, basada en un sistema educatiu propi reconegut a nivell internacional.

1.10.2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

La superfície d'aquest equipament resulta elevada i l'aplicació de la totalitat de l'edificabilitat (1m2st/m2) per a usos educatius resulta excessiva per a la construcció d'un centre escolar del qual es sol·licita aproximadament un sostre de 9.560 m2.

En conseqüència resulta raonable assignar en aquest Pla especial un sostre per a usos docents que permeti exercir l'ús proposat, amb un cert marge d'actuació, de manera que es considera adequada una edificabilitat de 0,4 m2st/m2.

L'edificabilitat remanent, que prové del PGOU, quedaria com a no exercible, llevat que es tramités en el seu dia una modificació de Pla especial o un nou Pla especial d'assignació d'usos que justifiqués l'exercici d'aquesta edificabilitat remanent. En altre cas, si es renunciés a l'edificabilitat atorgada pel PGOU, representaria que qualsevol modificació a l'alça comportaria una modificació de l'instrument de planejament general, cosa no raonable.

Pel que fa referència a l'ocupació, a banda de restringir la superfície d'equipament a concessionar en una franja de 8 metres, destinada a acompanyament del vial principal en forma de franja verda, i que en un futur document de POUM pot esdevenir sistema viari, es proposa fixar l'ocupació màxima de l'edificació en un 15% de la parcel·la d'equipaments a concessionar, que permet un cert marge arquitectònic pel que fa referència a l'exercici de l'edificabilitat amb un màxim de tres plantes i una alçada reguladora de 12,60 metres sobre la rasant del vial principal d'accés, permetent a més aixecar la planta baixa un màxim de 0,80m. en relació a aquesta rasant.

En el quadre següent es mostra el resultat numèric d'aquests criteris aplicats sobre la finca d'equipaments:

SUPERFÍCIES

Equipament públic	28.981,00 m2
Franja equipament a annexar a l'espai públic viari	3415,12 m2

SUPERFÍCIE EQUIPAMENT en concessió administrativa.

25.565,88 m2

EDIFICABILITAT

Edif. segons POGU (1m2st/m2)	25.565,88 m2 st
Edif. per a usos educatius (0,4 m2st/m2)	10.226,35 m2 st

Edif. Remanent de PGOU (no exercible si no és a través de modificació o nou P.E.U.)	15.339,53 m2 st
--	-----------------

OCUPACIÓ

Ocupació màxima	15,00%	3.834,88 m2
------------------------	---------------	--------------------

1.10.3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ.

Pel que fa referència a les condicions d'ordenació que defineix el present Pla especial urbanístic, es justifiquen en base als següents criteris:

acumulació de l'ocupació per l'edificació en l'extrem nord-oest de la parcel·la, alliberant al màxim els espais resultants a llevant i migdia, que poden romandre lliures o destinats a patis d'esbarjo, a la pràctica de l'esport, a activitats educatives a l'aire lliure, horta, experimentació amb la natura, etc, contribuint a engruixir la franja d'espais lliures de les deveses del Manol, que es valora com un actiu a potenciar.

ordenació de l'edificació seguint una directriu d'edificis en pinta en el sentit est-oest, paral·lel a la carretera de Roses, des d'on es produeixen les principals visuals, i seguint un dels eixos d'ordenació de la majoria dels equipaments comercials privats del sector, podent relacionar les diferents barres resultants amb un cos en sentit nord-sud que racionalitzi les circulacions i accessos.

compartimentació i estructuració dels espais lliures no ocupats per l'edificació, de manera que es determinin unes franges de patis o camps de joc i lleure, compartimentades per espais arbrats, que serveixin de circulació i repòs, lleugerament aixecades en relació als espais lliures que conformen, per tal d'evitar l'aparició de grans explanades de territori, i conformar un paisatge més proper als espais d'horta tradicionals, protegits de tramuntana amb fileres d'arbrat. Aquestes passeres separadores de les franges d'espai lliure tindrien sortida i continuïtat capa els espais lliures de les deveses del Manol, facilitant activitats de footing o esport controlat fora del perímetre estricte educatiu. Tot això sens perjudici d'intercalar en aquests espais els camps esportius que resultin adequats per a la instal·lació que es projecta.

1.10.4. CONDICIONS D'ACCESSIBILITAT I MOBILITAT.

Pel que fa referència a les condicions d'accessibilitat que defineix el present Pla especial urbanístic, i que es tracten específicament en l'Annex corresponent, les actuacions principals es justifiquen en base als següents criteris:

potenciar els desplaçaments locals amb bicicleta a través de la xarxa segregada que es va completant amb les diferents actuacions urbanístiques en curs o previstes.

potenciar l'ús del transport públic urbà, ajustant els recorreguts de les línies de bus que donen accés al sector i establint una parada amb marquesina.

millorar la mobilitat rodada amb l'establiment d'un giratori viari en l'encreuament del carrer de Can Lei i el vial desdoblado del sector, per evitar girs a l'esquerra, quina construcció aniria a càrrec de l'equipament concessionat.

establir una parada de línia discrecional de transport escolar, coincidint amb la parada de bus.

establir un aparcament segregat a l'interior de l'equipament per a vehicles de personal docent i laboral, i per motocicletes d'alumnes, ordenat a l'interior d'una de les franges d'espais lliures.

1.10.5. CONDICIONS FORMALS DE L'EDIFICACIÓ I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

Pel que fa referència a les condicions formals de l'edificació les actuacions principals es justifiquen en base als següents criteris:

garantir un **producte arquitectònic** contemporani de qualitat, amb una imatge clarament reconeixible com a equipament públic i que admeti la seva transformació capa altres modalitats d'equipament quant s'extingeixi la concessió administrativa. En aquest sentit es recomana una interlocució amb els serveis tècnics municipals per tal d'establir els criteris compositius, de materials i acabats propis de la tipologia docent que s'implanta, donat que l'edifici ha de tenir retorn a la ciutat en finir la concessió administrativa.

utilització de **coberta plana**, que ajudi a la simplicitat volumètrica dels diferents cossos que componen l'edificació. Integració arquitectònica dels elements que actuin de protectors de l'asolellament i dels elements auxiliars que facilitin la neteja i manteniment de l'edifici.

com a principal element d'integració paisatgística, **no terraplenar la totalitat de la parcel·la**, sinó únicament la part frontal amb accés des del vial del sector, fins aconseguir accedir als nuclis de comunicacions i espais de planta baixa, deixant la resta de finca a la seva cota natural i fent que l'edifici es desenganxi del terreny que resti deprimat mitjançant pilans o elements puntuals, que creïn unes grans porxades a nivell dels patis i espais lliures.

tractament de les franges de circulació que serveixen de pautat dels espais lliures i àrees de joc i esbarjo, amb **arbrat i tractament vegetal d'espècies autòctones**, de manera que s'aconsegueixi una segmentació de l'esplanada lliure d'edificacions que procuri una imatge que defugui de les grans àrees obertes capa unes zones de pati més especialitzades per usos o edats, i una segmentació a escala més racional i amb referents paisatgístics als espais d'horta.

establiment d'una **franja perimetral d'arbrat** capa els espais de circulació, que actuï com a barrera vegetal de visuals, com a barrera tèrmica front al vent dominant i com a barrera acústica front els sorolls generats per la xarxa viària.

1.10.6. CONDICIONS DE SOSTENIBILITAT.

Pel que fa referència a les condicions de sostenibilitat, les actuacions que es proposen es justifiquen en base als següents criteris:

Cicle de l'aigua. L'edifici preveurà la recollida d'aigües plujanes i la seva conducció a un dipòsit, per a usos posteriors de rec, amb instal·lació de goteig per minimitzar el consum d'aigua, i plantació d'espècies amb un consum reduït d'aigua. Es preveurà igualment la recuperació de les aigües grises i conducció a un dipòsit, per aprofitament de fluxors d'inodors i urinaris. Els dipòsits d'aigua disposaran de tractament d'aigües per evitar plagues, i es realitzaran els controls sanitaris exigibles per la legislació.

Energies renovables. L'edifici comptarà amb col·lectors solars per a la producció d'aigua calenta sanitària d'acord amb el consum previst, i plaques fotovoltaïques per a la producció d'energia elèctrica en el percentatge que determini la legislació aplicable.

Per a la producció de calefacció, s'utilitzaran calderes tipus roof-top **d'alt rendiment i baix consum energètic**, utilitzant com a font d'energia de suport el gas natural. S'implementaran els processos de recuperació d'energia que resultin possibles.

Es realitzarà un **control domòtic** d'enllumenat, amb detectors de presència i d'intensitat lluminosa exterior, per tal de produir un estalvi efectiu del consum d'energia elèctrica. Igualment pel que fa referència als sistemes de calefacció. El procés de renovació d'aire comptarà amb **recuperador entàlpic**, com a mesura d'estalvi i eficiència energètica.

Gestió de residus. S'implementarà un pla de gestió de residus, tenent no només a la recollida selectiva, sinó a la reducció de la seva producció i la recuperació de subproductes. S'instal·larà també una planta de compostatge, que s'utilitzarà per usos de jardineria.

Residus de la construcció. A banda del tractament obligat dels residus de la construcció, es reutilitzaran els àrids resultants dels residus per a la producció de formigons i morters no estructurals, o bé subbases de paviments. Com a criteri de disseny es procurarà utilitzar materials que continguin PVC i en canvi, que en llurs processos de fabricació i transformació siguin poc consumidors d'energia.

Contaminació llumínica. En l'enllumenat exterior es tindrà en compte evitar la contaminació llumínica, disposant un sistema d'enllumenat tipus balisa i de baix consum i intensitat, excepció feta de les àrees o camps de jocs que normativament precisin un nivell superior de prestacions d'enllumenat.

Certificació energètica. Es seguiran els procediments de certificació energètica previstos en la legislació, i es preveuran els sistemes de gestió i d'auditoria energètica al llarg de la vida de l'edifici.

1.11. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DI 1/2005.

La disposició transitòria cinquena del Decret legislatiu 1/2005, indica que les figures de planejament urbanístic derivat que desenvolupen planejament urbanístic general anterior a la Llei 2/2002, han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.

En el present cas, el Pla general d'ordenació urbana és anterior a la Llei 2/2002 d'urbanisme, i en conseqüència resulta necessari justificar aquests extrems, tot i que tal com s'ha anat explicitant al llarg de la memòria el Pla especial urbanístic dona compliment al concepte de desenvolupament sostenible i s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic que li són d'aplicació, ja que en definitiva no presenta cap innovació respecte al PGOU en matèria de classificació de sòl ni zonificació, sinó simplement en la determinació concreta d'un ús entre els ja permesos pel planejament i unes condicions determinades d'implantació.

En concret, el pla no afecta a recursos naturals ni valors paisatgístics, arqueològics històrics i culturals, i en conseqüència conjumina les necessitats de creixement amb la protecció d'aquests valors.

No s'urbanitza ni s'edifica tampoc en zones inundables ni en zones de risc per la seguretat i el benestar de les persones, ni s'afecta valors paisatgístics d'interès especial, sòl d'alt valor agrícola, ni patrimoni cultural, ni en terrenys en pendent superior al 20%, ni terrenys forestal.

1.12. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL.

La disposició Transitòria Dotzena del Reglament de la Llei d'urbanisme, remet a la Disposició Transitòria Sisena de la Llei d'urbanisme, on s'estableixen els supòsits en els quals correspon efectuar el tràmit d'avaluació ambiental.

En el present cas, per la pròpia naturalesa del Pla especial urbanístic, queda clar que no pertoca efectuar el tràmit d'avaluació ambiental.

En tractar-se d'un Pla especial urbanístic per a una finalitat específica (concreció d'un ús urbanístic entre els ja permesos), i determinació d'unes condicions d'implantació dins la parcel·la, cal analitzar d'acord amb la legislació urbanística si pertoca efectuar un estudi ambiental. A aquests efectes és rellevant el contingut de l'article 94 del reglament de la Llei d'urbanisme, posant-lo també en relació amb l'article 85 del mateix reglament.

Si realitzem una lectura comparada dels dos textos (que es reproduïxen a continuació)

Article 85
Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

Article 94
Documentació dels plans especials urbanístics

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.
94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

veurem que mentre que per als Plans parcials urbanístics resulta obligada la redacció d'un estudi ambiental, per als Plans especials urbanístics, cal analitzar llur naturalesa i finalitat, per decidir si dintre la seva documentació correspon efectuar algun estudi ambiental determinat.

En aquest sentit cal tenir present que ens trobem directament dins un Sòl Urbà, en un terreny ja qualificat d'equipament per un document urbanístic anterior, del qual bàsicament el present Pla especial en determina l'ús, cosa que evidentment no ha de ser objecte d'estudi ambiental.

La resta de determinacions complementàries del Pla especial urbanístic, si bé arriben a un cert grau de detall propositiu, cal entendre'ls com a criteris a seguir en el projecte constructiu de l'equipament. Per fer un símil, és com si tinguéssim un solar urbà (en aquest cas d'equipaments) i hi projectéssim un edifici i jardí annex, cosa que evidentment no precisaria d'estudi ambiental, malgrat que –com és lògic– es tinguessin en compte en el seu projecte els criteris ambientals que han de regir qualsevol actuació edificatòria.

Cal concloure per tant, que d'acord amb l'establert a l'article 94 del reglament de la Llei d'urbanisme, i atenent a les finalitats del Pla especial urbanístic, no pertoca la redacció d'estudi ambiental.

1.13. MOBILITAT SOSTENIBLE.

L'article 94 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en referència a la documentació dels plans especials urbanístics, indica que els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin. En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

La llei 9/2003 de la mobilitat i el Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, defineixen l'àmbit d'aplicació de la referida llei i els casos en els que resulta preceptiu elaborar els estudis de mobilitat.

En el present cas, donat que la ubicació d'un centre escolar té un determinat impacte sobre la mobilitat, el present Pla especial urbanístic conté com a documentació en el seu Annex número 3 el corresponent estudi de mobilitat.

Figueres, maig de 2009

Jaume Torrent i Genís, arquitecte

CAPÍTOL II.....: NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	24
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	24
Article 1. Naturalesa.....	24
Article 2. Àmbit territorial.....	24
Article 3. Vigència.....	24
Article 4. Obligacions.....	24
Article 5. Interpretació del Pla.....	24
Article 6. Determinacions del Pla.....	24
2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	24
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	24
Article 7. Qualificació.....	24
Article 8. Ordenació de volums.....	24
Article 9. Projectes d'obres i urbanització.....	24
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	24
Article 10. Sistema d'actuació.....	24
2.2.3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....	24
Article 11. Assignació d'usos.....	24
Article 12. Paràmetres urbanístics.....	24
Article 13. Condicions d'ordenació.....	25
Article 14. Condicions formals de l'edificació i espais no edificats.....	25
Article 15. Condicions de sostenibilitat.....	26
Article 16. Condicions de mobilitat.....	26

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Pla especial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial urbanístic és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de Figueres, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3. Vigència.

Aquest Pla especial urbanístic entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva i normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 92 del Decret legislatiu 1/2005.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla especial urbanístic

Article 5. Interpretació del Pla.

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

En tot cas s'estarà al disposat a l'article 10 del Decret legislatiu 1/2005 referent a les regles d'interpretació del planejament urbanístic, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla d'ordenació urbanística municipal de Figueres.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions del Pla especial urbanístic es despleguen en els següents documents:

- Memòria i estudis justificatius i complementaris.
- Plànols d'informació i d'ordenació.
- Normes urbanístiques.

Annexes:

- Memòria social de planejament urbanístic
- Anàlisi de la distribució d'equipaments en l'àmbit urbà. Base de dades.
- Estudi de mobilitat
- Avaluació econòmica. Viabilitat

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

El present Pla especial urbanístic manté el règim de sòl vigent i la seva qualificació urbanística. Pel que fa referència al règim d'usos i edificacions es concreten en la normativa urbanística i plànols d'ordenació.

Article 8. Ordenació de volums.

D'acord amb el que estableix l'article 65 del Decret legislatiu 1/2005, podran formular-se ordenacions de volums alternatives a l'establert al present pla especial, respectant sempre els paràmetres bàsics que es defineixen a la pròpia normativa.

Article 9. Projectes d'obres i urbanització.

El Pla especial estableix l'ordenació del propi equipament docent, quin desenvolupament es realitzarà directament a través d'un projecte d'obra i l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'obres i activitat. El propi projecte d'obres comportarà l'adequació dels espais lliures no ocupats per l'edificació, sense que correspongui la seva tramitació com a projecte d'obres complementaries d'urbanització.

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 10. Sistema d'actuació.

No es determina cap polígon ni sistema d'actuació, per quant aquests ja estaven definits en l'anterior figura de planejament urbanístic (Modificació puntual de PGOU) i varen ser objecte de desplegament mitjançant projecte de compensació i urbanització.

2.2.3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.

Article 11. Assignació d'usos.

Entre els usos col·lectius determinats pel Planejament general, el present Pla especial urbanístic assigna a l'equipament públic l'ús **s.2 Educatiu**, que comporta les activitats de docència corresponents i aquelles complementàries, com espais esportius i d'esbarjo al servei de l'ús principal educatiu.

Aquesta assignació es basa en criteris d'accessibilitat i mobilitat, de distribució geogràfica, de demanda de població en edat escolar, de manteniment del balanç dels equipaments urbans i amb la finalitat de garantir un bon nivell de servei als ciutadans.

Article 12. Paràmetres urbanístics.

Els paràmetres urbanístics que regulen l'edificació de l'equipament educatiu són els següents:

Edificabilitat:

Coeficient d'edificabilitat neta atorgada pel PGOU:	1,00 m ² /m ²
Coeficient d'edificabilitat neta per a usos educatius:	0,40 m ² /m ²
Coeficient d'edificabilitat remanent:	0,60 m ² /m ²

El coeficient d'edificabilitat remanent no serà exercible, llevat que es tramiti una modificació de Pla especial o un nou Pla especial d'assignació d'usos que justifiqués l'exercici d'aquesta edificabilitat remanent.

Ocupació:

El percentatge d'ocupació màxima de l'edificació serà del 15%

Alçada reguladora:

Es permet aixecar el nivell superior de la planta baixa un màxim de 0,80 m. sobre la rasant del vial principal d'accés. En relació a aquesta rasant, l'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 12,60 metres. Per sobre l'alçada reguladora s'admetran amb caràcter general el cossos i elements que preveu la normativa urbanística del PGOU.

Nombre de plantes:

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa més dos plantes pis (PB+2PP). Es permet la construcció d'una planta soterrani, destinada a serveis tècnics, usos auxiliars i aparcaments, que podrà sobrepassar en projecció l'ocupació principal de l'edifici en un màxim d'un 25%.

Separacions a lindars:

Les distàncies de l'edificació o separacions mínimes seran les següents:

A la carretera C-260 : 25 metres.

A vials peatonals de llevant i migdia : 10 metres

Vial accés de ponent : 0 metres..

Article 13. Condicions d'ordenació.

Els criteris d'ordenació de l'edificació i espais lliures que es fixen per al desenvolupament del projecte són els següents amb caràcter general, si bé en el propi títol concessional es podran establir mesures de cares a efectuar un concurs obert que ajusti aquests criteris generals a condicions específiques d'implantació que puguin millorar la ubicació de les instal·lacions esportives:

1. Acumulació de l'ocupació per l'edificació en l'extrem nord-oest de la parcel·la, alliberant al màxim els espais resultants a llevant i migdia, que poden romandre lliures o destinats a patis d'esbarjo, a la pràctica de l'esport, a activitats educatives a l'aire lliure, horta, experimentació amb la natura, etc, contribuint a engruixir la franja d'espais lliures de les deveses del Manol, que es valora com un actiu a potenciar.

2. Ordenació de l'edificació seguint una directriu d'edificis en pinta en el sentit est-oest, paral·lel a la carretera de Roses, des d'on es produeixen les principals visuals, i seguint un dels eixos d'ordenació de la majoria dels equipaments comercials privats del sector, podent relacionar les diferents barres resultants amb un cos en sentit nord-sud que racionalitzi les circulacions i accessos.

3. Compartimentació i estructuració dels espais lliures no ocupats per l'edificació, de manera que es determinin unes franges de patis o camps de joc i lleure, compartimentades per espais arbrats, que serveixin de circulació i repòs, lleugerament aixecades en relació als espais lliures que conformen, per tal d'evitar l'aparició de grans explanades de territori, i conformar un paisatge més proper als espais d'horta tradicionals, protegits de tramuntana amb fileres d'arbrat. Aquestes passeres separadores de les franges d'espai lliure tindrien sortida i continuïtat capa els espais lliures de les deveses del Manol, facilitant activitats de footing o esport controlat fora del perímetre estricte educatiu.

4. Previsió d'espais esportius, de manera que la disposició de l'edificació permeti i prevegi la instal·lació de camps esportius aptes per a diferents modalitats esportives, com pistes de fútbol-7, handbol, bàsquet, etc. Aquestes àrees de joc, de majors dimensions que les resultants de la compartimentació dels espais lliures de l'aparta anterior, s'intercalaran de forma armònica amb aquests espais més compartimentats.

Article 14. Condicions formals de l'edificació i espais no edificats.

Les condicions formals de l'edificació que es fixen per al desenvolupament del projecte són les següents:

1. Utilització d'un llenguatge arquitectònic contemporani de qualitat, amb una imatge clarament reconeixible com a equipament públic i que admeti la seva transformació capa altres modalitats d'equipament quant s'extingeixi la concessió administrativa. Establiment de criteris compositius, de materials i acabats propis de la tipologia docent que s'implanta, donat que l'edifici ha de tenir retorn a la ciutat en finir la concessió administrativa.

2. Utilització de coberta plana, que ajudi a la simplicitat volumètrica dels diferents cossos que componen l'edificació. Integració arquitectònica del elements que actuen de protectors de l'asolellament i dels elements auxiliars que facilitin la neteja i manteniment de l'edifici.

Les condicions formals que es fixen per als espais no edificats són les següents:

1. Moviments de terres. No terraplenat de la totalitat de la parcel·la, sinó únicament de la part frontal amb accés des del vial del sector, fins aconseguir accedir als nuclis de comunicacions i espais de planta baixa, deixant la resta de finca a la seva cota natural i fent que l'edifici es desenganxi del terreny que resti deprimat mitjançant pilans o elements puntuals, que creïn unes grans porxadades a nivell dels patis i espais lliures. En tot cas caldrà però assegurar una correcta escorrentia dels terrenys.

2. Tractament de les franges de circulació que serveixen de pautat dels espais lliures i àrees de joc i esbarjo, amb arbrat i tractament vegetal d'espècies autòctones, de manera que s'aconsegueixi una segmentació de l'esplanada lliure d'edificacions que procuri una imatge que defugui de les grans àrees obertes capa unes zones de pati més especialitzades per usos o edats, i una segmentació a escala més racional i amb referents paisatgístics als espais d'horta.

3. Establiment d'una franja perimetral d'arbrat capa els espais de circulació, que actui com a barrera vegetal de visuals, com a barrera tèrmica front al vent dominant i com a barrera acústica front els sorolls generats per la xarxa viària. Establiment d'una tanca perimetral de l'equipament que garanteixi la seva seguretat i que mantingui a la vegada una transparència visual i relació entre l'espai d'equipament i l'espai públic que l'envolta.

Article 15. Condicions de sostenibilitat.

Les condicions de sostenibilitat que es fixen per al desenvolupament del projecte són les següents:

1. Cicle de l'aigua. L'edifici preveurà la recollida d'aigües plujanes i la seva conducció a un dipòsit, per a usos posteriors de rec, amb instal·lació de goteig per minimitzar el consum d'aigua, i plantació d'espècies amb un consum reduït d'aigua. Es preveurà igualment la recuperació de les aigües grises i conducció a un dipòsit, per aprofitament de fluxors d'inodors i urinaris. Els dipòsits d'aigua disposaran de tractament d'aigües per evitar plagues, i es realitzaran els controls sanitaris exigibles per la legislació.

2. Energies renovables. L'edifici comptarà amb col·lectors solars per a la producció d'aigua calenta sanitària d'acord amb el consum previst, i plaques fotovoltaïques per a la producció d'energia elèctrica en el percentatge que determini la legislació aplicable. Per a la producció de calefacció, s'utilitzaran calderes tipus roof-top d'alt rendiment i baix consum energètic, utilitzant com a font d'energia de suport el gas natural. S'implementaran els processos de recuperació d'energia que resultin possibles.

3. Es realitzarà un control domòtic d'enllumenat, amb detectors de presència i d'intensitat llumínica exterior, per tal de produir un estalvi efectiu del consum d'energia elèctrica. Igualment pel que fa referència als sistemes de calefacció. El procés de renovació d'aire comptarà amb recuperador entàlpic, com a mesura d'estalvi i eficiència energètica.

4. Gestió de residus. S'implementarà un pla de gestió de residus, tenedent no només a la recollida selectiva, sinó a la reducció de la seva producció i la recuperació de subproductes. S'instal·larà també una planta de compostatge, que s'utilitzarà per usos de jardineria.

5. Residus de la construcció. A banda del tractament obligat dels residus de la construcció, es reutilitzaran els àrids resultants dels residus per a la producció de formigons i morters no estructurals, o bé subbases de paviments. Com a criteri de disseny es procurarà utilitzar materials que continguin PVC i en canvi, que en llurs processos de fabricació i transformació siguin poc consumidors d'energia.

6. Contaminació llumínica. En l'enllumenat exterior es tindrà en compte evitar la contaminació llumínica, disposant un sistema d'enllumenat tipus balisa i de baix consum i intensitat, excepció feta de les àrees o camps de jocs que normativament precisin un nivell superior de prestacions d'enllumenat.

7. Certificació energètica. Es seguiran els procediments de certificació energètica previstos en la legislació, i es preveuran els sistemes de gestió i d'auditoria energètica al llarg de la vida de l'edifici.

En qualsevol cas es compliran totes les disposicions normatives que resultin d'aplicació, i en especial entre elles les següents:

Normativa tècnica genèrica: Codi Tècnic de l'Edificació.

Recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament reciclatge i eliminació de residus: Llei 6/93 de 15 de juliol, la llei estatal 10/1998, i la llei 3/1998, de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Residus de la construcció: Decret 201/94, de 26 de juliol.

Altres residus: decret 93/99, de 6 d'abril referent al procediment de gestió de residus.

Emissions a l'atmosfera.: Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric:

Llei 38/72, de 22 de desembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

Decret 833/75, de 6 de febrer, pel qual es desenvolupa la llei 38/72, de 22 de desembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

Ordre de 18 d'octubre de 1976, sobre prevenció i correcció de la contaminació industrial de l'atmosfera.

Directiva 1999/13/CE, d'11 de març de 1999, relativa a la limitació de les emissions de compostos orgànics volàtils degudes a l'ús de dissolvents orgànics en determinades activitats i instal·lacions.

Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

Decret 322/87, de 23 de setembre, de desplegament de la llei 22/1983, de 21 de novembre.

Llei 7/98, de 5 de juny que modifica la llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

Decret 323/1994, de 4 de novembre, pel qual es regulen les instal·lacions d'incineració de residus i els límits de les seves emissions a l'atmosfera.

Correcció d'errades en el decret 323/1994, de 4 de novembre, pel qual es regulen les instal·lacions d'incineració de residus i els límits de les seves emissions a l'atmosfera.

Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

Decret 398/1996, de 12 de desembre, regulador del sistema de plans graduals de reducció d'emissions a l'atmosfera.

Decret 22/1998, de 4 de febrer, sobre límits d'emissió a l'atmosfera per a instal·lació de torrada i torrefacció de cafè.

Decret 319/1998, de 15 de desembre, sobre límits d'emissió per a instal·lacions industrials de combustió de potència tèrmica inferior a 50 MWt i instal·lació de cogeneració.

Sorolls i vibracions: resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 i ordenances municipals.

Contaminació llumínica: Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i a les disposicions reglamentàries o municipals que en desplegament seu es dictin.

Article 16. Condicions de mobilitat sostenible.

A l'interior de l'equipament s'habilitaran els espais d'estacionament de vehicles que resulten de l'estudi de mobilitat.

El projecte comportarà la construcció i adequació d'una parada de bus adequada a les condicions de servei de transport escolar i transport urbà que caldrà prestar.

El projecte comportarà la construcció d'un giratori exterior a l'àmbit en l'encreuament del carrer principal del sector amb el carrer de Can Lei.

Figueres, maig de 2009

Jaume Torrent Genís, arquitecte.

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:

Nº	PLÀNOL	ESCALA A-1	ESCALA A-3
1	EMMARCAMENT TERRITORIAL	1/5.000	1/10.000
2	ORTOFOTOMAPA	1/5.000	1/10.000
3	PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ GENERAL. TEXT REFÓS PGOU	1/2.000	1/4.000
4	TOPOGRÀFIC RESTITUÏT	1/1.000	1/2.000
5	SERVEIS URBANS. SANEJAMENT PLUVIALS I RESIDUALS – AIGUA - GAS	1/500	1/1.000
6	SERVEIS URBANS. ALTA I MITJA TENSÍO - BAIXA TENSÍO - ENLLUMENAT PÚBLIC - TELECOMUNICACIONS	1/500	1/1.000
7	MORFOLOGIA URBANA. ELEMENTS DE PAISATGE	1/1.000	1/2.000
8	MORFOLOGIA URBANA. PANORÀMIQUES	1/1.000	1/2.000
9	CRITERIS D'ORDENACIÓ	1/1.000	1/2.000
10	PROPOSTA ORIENTATIVA D'ORDENACIÓ	1/1.000-1/250	1/2.000-1/500

DOCUMENTACIÓ EN FORMAT DIGITAL:

ANNEXES:

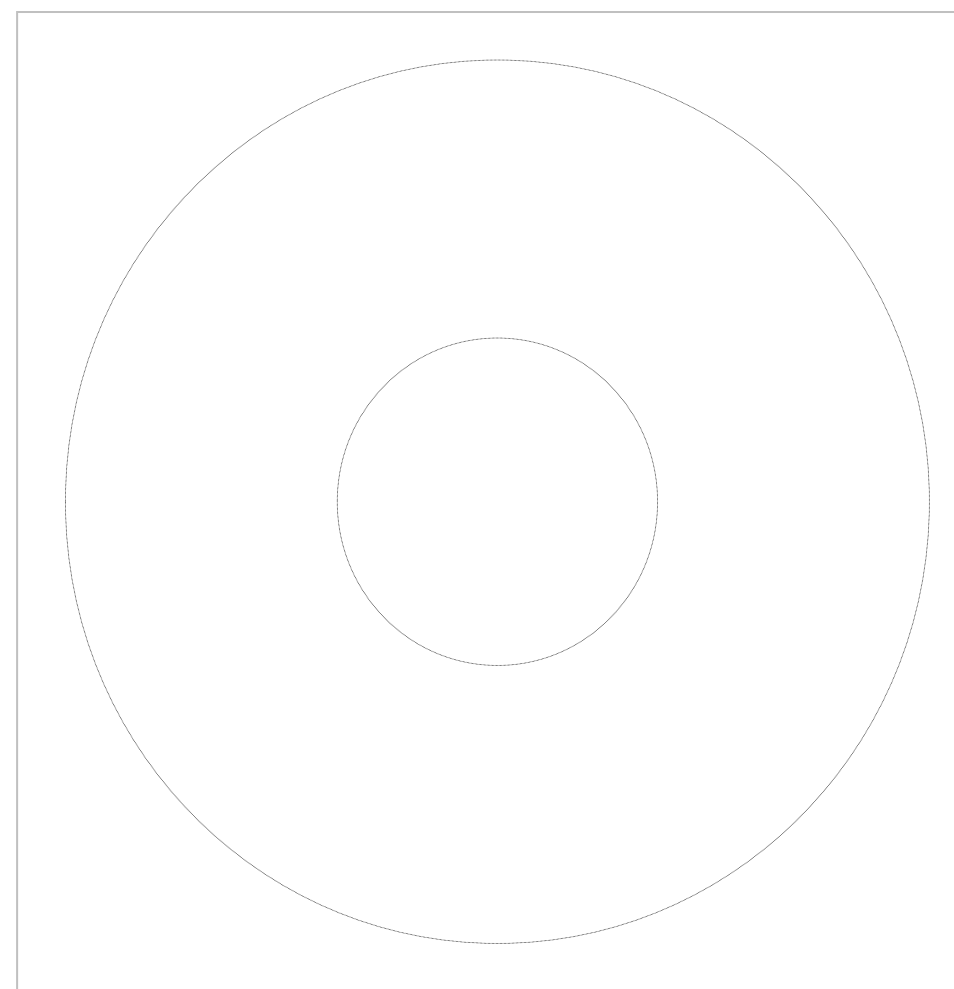
ANNEX I: MEMÒRIA SOCIAL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

**ANNEX II: ANÀLISI DE LA DISTRIBUCIÓ D'EQUIPAMENTS EN
L'ÀMBIT URBÀ. BASE DE DADES.**

ANNEX III: ESTUDI DE MOBILITAT.

ANNEX IV: AVALUACIÓ ECONÒMICA. VIABILITAT

(En volum independent)



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE DEFINICIÓ D'USOS I ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS DEL
SECTOR D'EQUIPAMENTS SUPRAMUNICIPALS DE VILATENIM. BANDA SUD**



AJUNTAMENT DE FIGUERES

ANNEXES

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE DEFINICIÓ D'USOS I ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS DEL
SECTOR D'EQUIPAMENTS SUPRAMUNICIPALS DE VILATENIM. BANDA SUD**



AJUNTAMENT DE FIGUERES

ANNEX 1 – MEMÒRIA SOCIAL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.	3
2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA	3
2.1. Evolució de la població.....	3
2.2. Els components del creixement demogràfic.....	4
2.3. Estructura de la població segons edat	6
3. MEMÒRIA SOCIAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC: SÍNTESI I CONCLUSIONS.	7
3.1. Característiques demogràfiques i socials de Figueres	7
3.2. Estratègia per la instal·lació d'equipaments educatius.	7
3.3. Quantificació de la necessitat d'un nou equipament educatiu i la seva localització en el solar de Vilatenim.....	7

1. INTRODUCCIÓ.

El present Pla especial urbanístic, sobre la finca municipal de 28.981 m² de superfície, proposa assignar l'ús d'equipament educatiu i justificar aquesta finalitat concreta que no va en detriment del nivell de servei als ciutadans ni de la correcta distribució d'equipaments de la ciutat.

Aquest Pla especial ve motivat per la petició d'una entitat privada per iniciar l'expedient de concessió administrativa per a la construcció i explotació d'una escola en aquesta zona d'equipaments públics sense destí o ús assignat. El Servei d'Assessorament Urbanístic de l'Ajuntament de Figueres emet un informe el 27 de gener de 2007 en el sentit que cal redactar i aprovar definitivament un Pla Especial que concreti l'ús, edificis i instal·lacions necessàries i les condicions de la seva implantació i desenvolupament.

És, per tant, amb l'ànim de justificar la implantació d'un equipament educatiu en aquesta àrea d'equipaments públics, que es tramita la present memòria social que conté una diagnosi social i una síntesi amb conclusions i línies de treball.

2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA

2.1. Evolució de la població

El creixement poblacional de l'Alt Empordà en els darrers 25 anys ha estat important. La comarca ha passat de tenir 77.449 individus l'any 1975 a tenir-ne 99.321 l'any 2001, evolució reflectida en una taxa de variació del 28,3% i un guany absolut de 21.872 habitants. La comarca presenta força estabilitat en las taxes de creixement acumulat, i el cicle resultant és quasi idèntic al de les comarques gironines que, en el mateix període, experimenten una taxa de creixement del 28,4 i s'allunya del de Catalunya, que té un creixement molt inferior (12 %).

En aquest context de creixement demogràfic comarcal important, Figueres presenta una dinàmica de creixement poblacional similar però menys intensa que no pas la comarca. Entre 1975 i 2001 Figueres té un guany net de població de 4.944 habitants. La ciutat ha passat de concentrar el 36,3% dels habitants de la comarca l'any 1975 al 33,3% l'any 2001. De fet, sense Figueres la comarca tindria una taxa de creixement més alta, del 34,3 %.

Taula 2.1. Evolució de la població. Cens i Padró d'habitants

Figueres, Àrea urbana, Alt Empordà, Comarques gironines, Catalunya, 1975-2001

	1975	1981	1986	1991	1996	2001
Figueres	28.120	30.412	31.942	34.573	33.157	33.064
Àrea Urbana	37.838	39.955	42.011	45.636	44.961	49.078
Àrea Urbana sense Figueres	9.718	9.543	10.064	11.063	11.804	16.014
Alt Empordà	77.449	80.790	85.398	90.755	93.172	99.321
Alt Empordà sense Figueres	49.329	50.378	53.456	56.182	60.015	66.257
Comarques Gironines	431.252	456.888	477.995	499.114	519.941	553.661
Catalunya	5.660.393	5.956.414	5.978.638	6.059.494	6.090.040	6.343.110

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

L'àrea urbana de Figueres¹ experimenta un comportament demogràfic molt més dinàmic que el de Figueres. Si se la considera incloent Figueres el saldo és de 11.240 habitants, i la taxa de creixement del 29,7%, molt igual al de la capital. Sense Figueres, però, l'àrea urbana, que denota la difusió des de la capital, es dispara extraordinàriament en el guany percentual d'habitants, el 64,8%, superant en molt tots els altres àmbits, tot i que en xifres absolutes només suposa un augment de 6.296 persones, donada la reduïda dimensió poblacional dels municipis que en formen part.

Des d'una perspectiva temporal més recent, el comportament de la població de Figueres mostra importants alts i baixos que la tendència que presenten les xifres a més llarg termini no mostren.

¹ Figueres aglutina al seu entorn una **àrea urbana**, integrada per 16 municipis, on es produeixen relacions molt intenses de mobilitat i de dotació de serveis i que queda consolidada a través d'una major densitat edificatòria i/o de continu construït. Els municipis integrants són els següent: Avinyonet de Puigventós, Borrassà, Cabanes, el Far d'Empordà, Fortià, Llers, Navata, Ordis, Peralada, Pont de Molins, Santa Llogaia d'Àlguema, Vilafant, Vilamalla, Vilanant, Vila-Sacra, Vilabertran. Veure l'estudi sobre "L'àrea urbana de Figueres" a *Figueres Segle XXI. Estratègia Urbana i Territorial*, Ajuntament de Figueres, 2003.

Taula 2.2. Variació de la població. Cens i Padró d'habitants

Figueres, Àrea urbana, Alt Empordà, Comarques gironines, Catalunya, 1975-2001

	Variació 1975-2001	Variació 1991-2001
	%	%
Figueres	17,6	-4,4
Àrea Urbana	29,7	7,5
Àrea Urbana sense Figueres	64,8	44,7
Alt Empordà	28,2	9,4
Alt Empordà sense Figueres	34,3	17,9
Comarques Gironines	28,4	10,9
Catalunya	12,1	4,7

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

A partir del segon terç dels anys noranta la població de Figueres inverteix el seu creixement demogràfic allunyant-se de la dinàmica més positiva de la resta de la comarca i del conjunt gironí. L'any 1993 capgira el seu creixement, que ja havia passat a ser moderat a partir de 1990 i esdevé negatiu. Si s'analitza el període 1991-2001, el resultat és d'una pèrdua de 1.509 persones, el 4,4%. Mentre Figueres perd població, la resta de municipis de l'àrea urbana tenen un comportament totalment diferenciat i fan el salt més espectacular, guanyant 49.741 habitants, que representa un 44,7 % de la seva població. Aquest creixement aconsegueix contrarestar la pèrdua de Figueres i que el conjunt de l'àrea urbana pugui tenir un creixement positiu.

Ara bé, les dades dels últims anys del Padró continu de població marquen la recuperació de Figueres, que es denota a partir del 1998. Cal tenir present el desfasament entre les dades del padró i el cens de població de 2001, no del tot fefaent. Del 1998 al 2003 el municipi recupera 2.738 habitants (8,1 %) i se situa en els 36.338, xifra ja per sobre dels 35.233 del 1993, el seu anterior màxim històric.

Taula 2.3. Variació de la població. Padró continu

Figueres, 1998-2003

	Població	Variació anual
		%
2003	36.338	3,31
2002	35.174	1,97
2001	34.493	1,38
2000	34.023	0,59
1999	33.823	0,66
1998	33.600	-

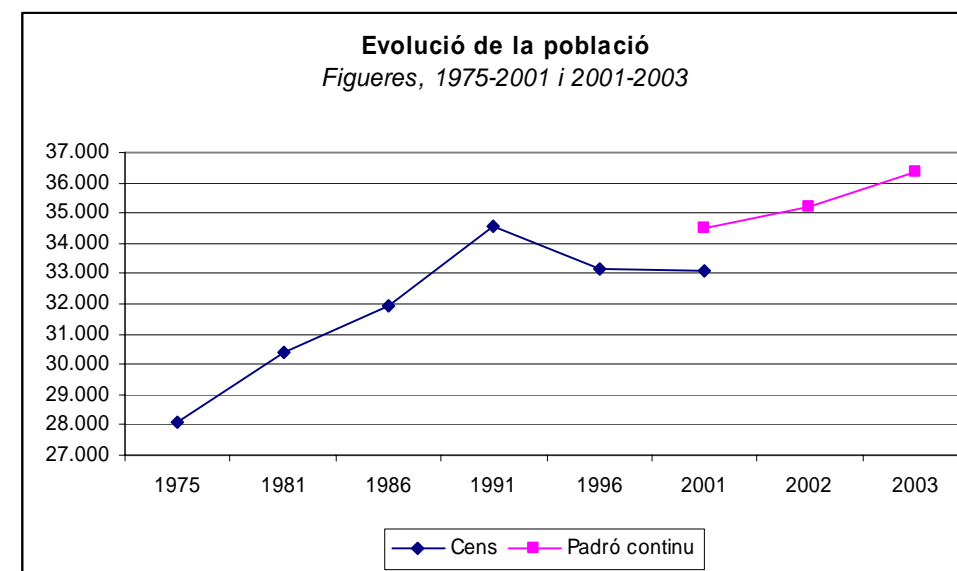
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Taula 2.4. Variació de la població. Padró continu

Figueres, Alt Empordà, Comarques gironines, Catalunya. 1998-2003

	Variació 1998-2004
Figueres	8,1
Alt Empordà	15,5
Alt Empordà sense Figueres	14,0
Comarques Gironines	14,0
Catalunya	9,1

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.



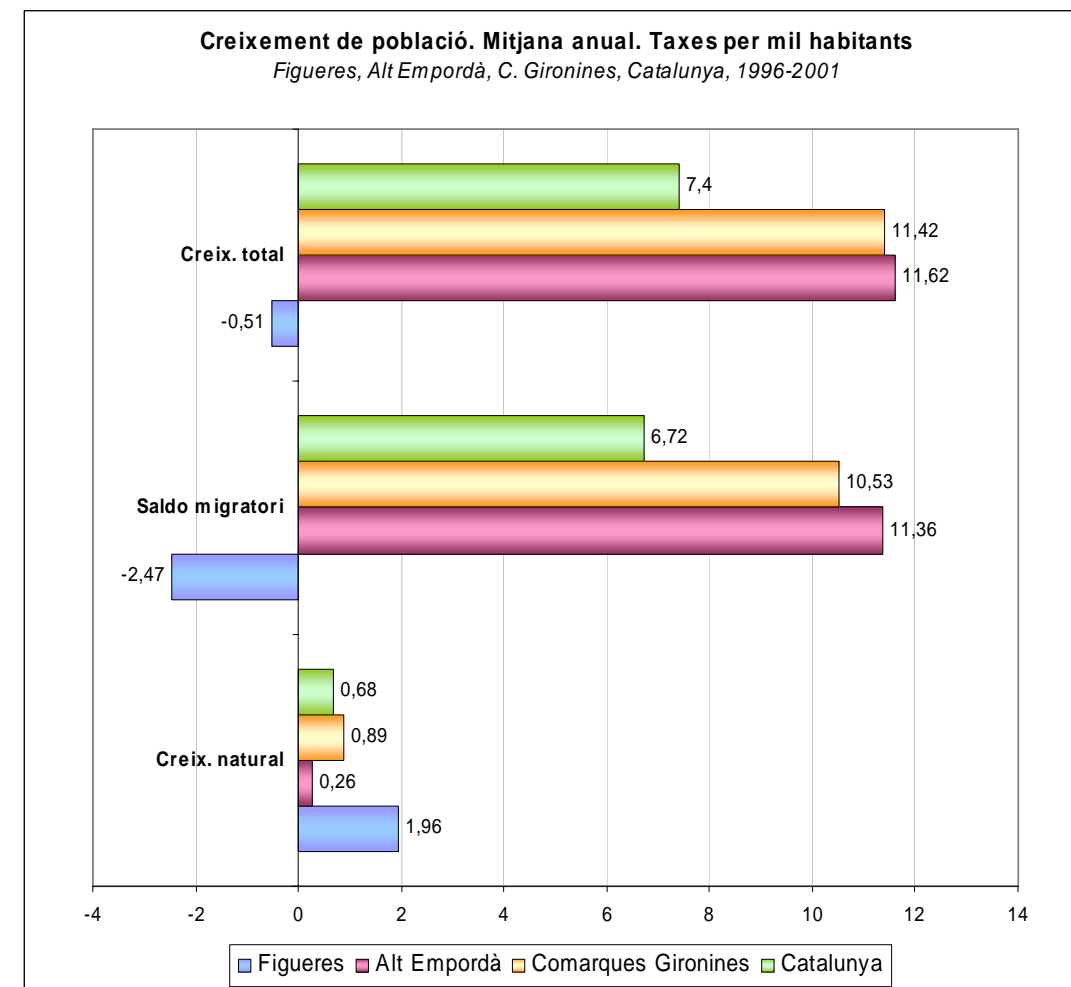
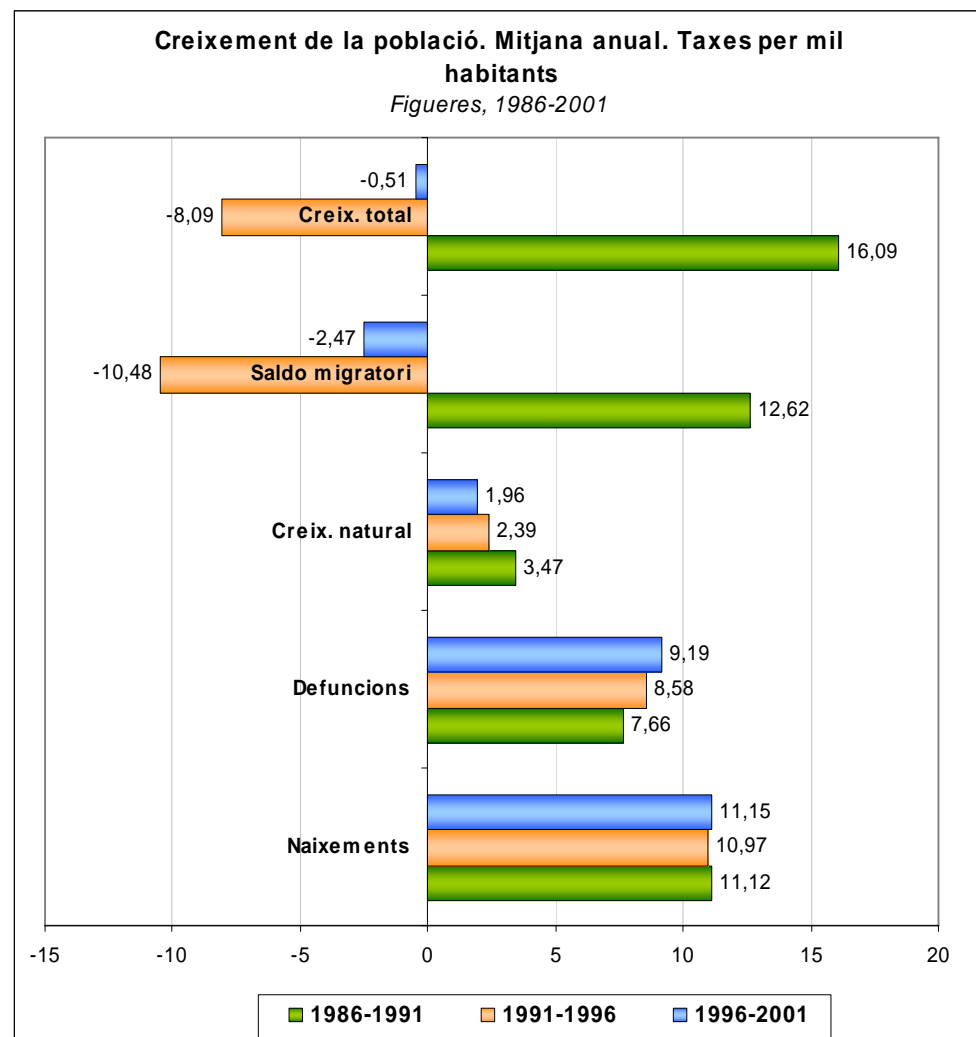
2.2. Els components del creixement demogràfic

De la diferència entre natalitat i mortalitat, en resulta el creixement natural o vegetatiu, que des de fa unes dècades és escassament positiu a Catalunya i als diferents àmbits referenciats. Això és degut a unes taxes de natalitat molt baixes i a la tendència a l'alça de la mortalitat pel factor envelliment de la població. Figueres però, és manté per sobre de tots amb una taxa de l'1,6 per mil, seguit del conjunt de les comarques Gironines amb el 0,6, més elevat que el creixement quasi nul de l'Alt Empordà o Catalunya que tenen una taxa de creixement del 0,1, factor que significa que l'augment de població només pot tenir lloc, bàsicament, si el saldo migratori és positiu.

Les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya permeten aprofundir en el comportament de les variables associades al creixement demogràfic amb més detall.

- Entre 1986 i 1991 a Figueres es produeixen 1.819 naixements i 1.252 defuncions, del que en resulta un creixement natural positiu de 567 persones. Traduït a taxes, Figueres té una taxa de natalitat del 11,2 per mil, per sobre de la catalana que és del 9,6, i més propera, però per sobre, a la de la comarca i a la de les comarques gironines, ambdues del 10,3. La taxa de mortalitat de Figueres que és del 7,7, també es diferencia respecte als àmbits analitzats però en aquests cas per estar sensiblement per sota del 8,6 de l'Alt Empordà i de les comarques gironines i del 8,1 de Catalunya. El resultat és un creixement natural de Figueres encara significativa, del 3,5 per mil, especialment si es compara amb l'escaig 1,5 dels altres àmbits. La causa bàsica d'aquest diferencial es troba en una proporció més gran de població jove.

Un saldo migratori molt elevat, de 2.064 individus, determina un creixement total en aquest període de 2.631 habitants, que suposa una taxa de 16,1 per mil, superior a la de la pròpia comarca (12,4 per mil), molt per sobre de la de les comarques gironines (8,8 per mil) i, evidentment, res a veure amb el minso creixement demogràfic del conjunt de Catalunya (2,7 per mil).



- En el període següent, 1991-1996, és produïx un important canvi per Figueres. En relació al creixement natural es mantenen les tendències, amb mínimes variacions. El canvi entre els dos quinquennis ve donat per importants variacions en el saldo migratori de Figueres. Si a les comarques gironines el saldo es manté en un 7,1 per mil, a la comarca baixa del 10,7 al 4,8 i al conjunt de Catalunya s'aproxima a zero, a Figueres dóna totalment un tomb i de ser positiu entre 1986-1991, amb un 12,6 per mil, passa a ser de -10,5 per mil. Aquest fet representa que al municipi no només deixa d'arribar un nombre considerable de població forana com en el quinquenni anterior, sinó que s'inicia un important flux de sortida. Així, en nombres absoluts el saldo migratori passa de 2.064 persones a -1.834. El resultat d'aquesta pèrdua, difícil de mitigar per un discret creixement vegetatiu, és un decreixement total de -1.416 habitants en aquest període.

- En l'últim quinquenni, 1996-2001, les dades censals encara no denoten la recuperació dels últims anys que reflecteix el Padró continu de població. El creixement natural va disminuint progressivament, però tot i així, el de la ciutat de Figueres es manté per sobre del dels altres àmbits. El saldo migratori, que és el que ha condicionat l'evolució recent de la seva població continua sent negatiu, tot i que per poc (-0,5 per mil), però molt allunyat dels valors positius de la pròpia comarca, del territori gironí o de Catalunya.

En els propers apartats s'analitzarà amb més deteniment la variació de la població segons l'edat els últims anys. En definitiva són aquests creixements els que han fet que al municipi també creixi en nombre d'equipaments educatius.

2.3. Estructura de la població segons edat

L'estructura de la població per grans grups d'edat confirma l'enunciat anteriorment en relació a la proporció de població més jove. Figueres, tot i la clara tendència cap a l'envelliment, té l'any 2001 un 15,7 % de població jove, un 66,7 % de població adulta i un 17,6 % de població de 65 anys i més. Aquestes xifres marquen diferències amb tots els àmbits de referència, especialment en el grup de població més jove, on Figueres sobrepassa notablement tant a Catalunya, com a les comarques gironines i a l'Alt Empordà.

Taula 2.5. Estructura de la població per grans grups d'edat

Figueres, Alt Empordà, Comarques Gironines, Catalunya, 1996

	Joves 0-14 anys		Adults 15-64 anys		Vells 65 anys i més	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Figueres	5.680	17,1	22.103	66,7	5.374	16,2
Alt Empordà	14.698	15,8	62.081	66,6	16.393	17,6
Comarques gironines	81.403	15,7	351.038	67,5	87.500	16,8
Catalunya	892.431	14,7	4.205.903	69,1	991.706	16,3

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya i elaboració pròpia.

Taula 2.6. Estructura de la població per grans grups d'edat

Figueres, Alt Empordà, Comarques Gironines, Catalunya, 2001

	Joves 0-14 anys		Adults 15-64 anys		Vells 65 anys i més	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Figueres	5.193	15,7	22.049	66,7	5.822	17,6
Alt Empordà	14.671	14,8	66.452	66,9	18.198	18,3
Comarques gironines	79.643	14,4	374.863	67,7	99.155	17,9
Catalunya	872.833	13,8	4.366.994	68,8	1.103.283	17,4

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya i elaboració pròpia.

Taula 2.7. Estructura de la població per grans grups d'edat

Figueres, Alt Empordà, Comarques Gironines, Catalunya, 2008

	Joves 0-14 anys		Adults 15-64 anys		Vells 65 anys i més	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Figueres	6.807	15,9	29.667	69,3	6.335	14,8
Alt Empordà	20.447	15,1	93.029	68,7	21.937	16,2
Catalunya	1.082.519	14,7	5.081.214	69,0	1.192.981	16,2

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya i elaboració pròpia.

És interessant analitzar una mica més en profunditat els joves, ja que són els de l'edat escolar.

Pel que fa la població d'edat escolar, si s'empra la franja d'edat de 0 a 18 anys, s'observa com aquesta part de la població de Figueres se situa en 8.188 persones el 2008. Aquesta franja d'edat ha anat creixent a la ciutat, tot i una lleugera pèrdua entre 1986 i 2001, en els dos darrers anys experimenta un notable creixement.

Evolució de la població escolar de Figueres

	Joves 0-16 anys Escolarització obligatòria.	Joves 17-18 anys Escolarització opcional.
2.008	7.493	695
2.001	5.965	782
1.996	6.709	1.058
1.991	7.977	1.092
1.986	8.403	1.083
1.981	8.680	911

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya i elaboració pròpia.

Evolució de la població escolar de l'Alt Empordà

	Joves 0-16 anys Escolarització obligatòria.	Joves 17-18 anys Escolarització opcional.
2.008	22.450	1.963
2.001	16.752	2.205
1.996	17.315	2.744
1.991	19.337	2.776
1.986	20.493	2.571
1.981	21.327	2.318

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya i elaboració pròpia.

Per tant, en pocs anys, s'observa un augment considerable dels joves en l'edat d'escolarització. A Figueres augmenta aproximadament un 21% i a nivell comarcal, augmenta un 29%.

3. MEMÒRIA SOCIAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC: SÍNTESI I CONCLUSIONS.

D'acord amb la voluntat de l'Ajuntament de Figueres s'ha elaborat una memòria social de la qual en fem la següent síntesi.

3.1. Característiques demogràfiques i socials de Figueres

- La població de Figueres ha crescut d'una manera notable en els darrers deu anys, passant de 33.823 habitants el 1999 a 42.809 el 2.008. És en aquests darrers anys quan la ciutat ha experimentat un major creixement demogràfic ja que al llarg de la dècada dels anys 90 del segle passat la tendència era d'estancament. Aquesta tendència recent al creixement s'ha produït en un termini molt curt de temps per la qual cosa cal estar atents a la seva evolució i ser prudents a l'hora d'avançar tendències de futur.
- Les tendències demogràfiques catalanes auguren un creixement considerable de la població en l'horitzó 2026 i el Pla Territorial Director de l'Empordà qualifica a Figueres i el seu entorn com a àmbit de creixement demogràfic. El creixement de Figueres s'entén des de l'òptica de consolidació d'una xarxa de ciutats mitjanes catalanes articuladores del territori i, alhora, des de l'òptica de la consolidació com a capital comarcal. En aquest sentit, és plausible un creixement demogràfic de la ciutat i la seva àrea urbana en els propers anys.
- El plausible creixement demogràfic de la ciutat serà causat per processos de relocalització de la població a l'àmbit català i per l'efecte de la immigració, un cop descartat el creixement vegetatiu. En aquest sentit, caldrà veure quins són els efectes de les noves infraestructures de comunicació (especialment el TGV) i com condicionen els moviments interns de la població catalana, i, en segon terme, com evolucionen els fluxos migratoris, especialment els extracomunitaris.
- Pel que fa a l'estructura demogràfica de Figueres, cal destacar els tres aspectes següents:
 - La població de Figueres és relativament més jove que la mitjana catalana. L'interval de població de 0-29 anys a Figueres és el 37,98% de la població i a Catalunya és el 35,52 (Cens de 2001). També és major l'interval de 0-14, ja que a Figueres és del 15,7% i a Catalunya del 13,8%. Figueres concentra el 36% dels joves de la comarca i l'àrea urbana de Figueres el 50% dels joves de la comarca.
 - Canvis profunds en l'estructura de la població segons les nacionalitats. L'any 2000 la població resident a Figueres nascuda a l'estranger representava el 5,4%. L'any 2003 ha passat a l'11,8%, superior a la mitjana catalana (8,1%) i una mica allunyada de la mitjana comarcal (15%). Per tant, hi ha hagut una notable transformació de l'estructura demogràfica gràcies als fluxos migratoris. Cal destacar que la població figuerenca d'origen africà ha passat de representar el 3,7% al 6% de la població. L'increment més espectacular però és el de la població d'origen sud-americà que ha passat de representar el 0,6% al 3,5% en molts pocs anys. També s'ha incrementat la població de l'Europa extracomunitària. Cal fer esment que l'arribada d'aquests contingents de població pot incidir en un rejuveniment de la població figuerenca ja que es tracta bàsicament de gent jove.
- Segons les dades facilitades per l'Ajuntament, actualment tenim 28 edificis educatius formats per llars d'infants, col·legis, instituts i escoles per adults. Al preveure un augment d'alumnat en els propers anys, es planteja l'augment d'equipaments educatius repartits per la ciutat, entre ells, la present finca.

- Finalment, cal fer esment de la necessitat de distribuir les reserves per a la construcció d'equipaments educatius en el territori, de manera que no afavoreixi uns sectors més que els altres i sigui una distribució equitativa. La localització concreta d'aquestes reserves ha d'evitar la concentració excessiva d'equipaments de tipus educatiu i s'ha de fer mitjançant la qualificació de terrenys. Això implica que no només cal definir el volum i els seus paràmetres edificatoris sinó que és d'una gran importància la seva localització a la ciutat de cares a garantir una bona distribució. En aquest sentit, cal tenir en compte, que actualment hi ha una xarxa d'equipaments distribuïda per tota la ciutat de Figueres, excepte en el sector de Vilatenim, on queda desassistida d'aquest tipus d'equipament.

3.2. Estratègia per la instal·lació d'equipaments educatius.

Vistes les característiques demogràfiques de Figueres i comarca, l'estratègia municipal de la construcció d'equipaments educatius s'ha de basar en incrementar la superfície d'equipaments docents, ja sigui amb l'ampliació d'edificis existents, com la construcció de nous equipaments, amb una distribució equitativa per tota la ciutat i fent un bon transport escolar, perquè tota la població d'edat escolar disposi d'una bona accessibilitat a l'àrea d'equipament assignada.

3.3. Quantificació de la necessitat d'un nou equipament educatiu i la seva localització en el solar de Vilatenim.

Un cop elaborada la diagnosi social i analitzada la falta de centres escolars i la carència d'equipaments d'aquest tipus en el sector est de Figueres (Vilatenim), el present apartat intenta aproximar-se a les necessitats del nou equipament educatiu.

L'equipament preveu per les seves instal·lacions un conjunt de pavellons escolars per les diferents edats educatives; acollirà els nens de 0 anys fins als 18 anys que es distribuïran en escola infantil, primària, secundària i batxillerat. Aquest equipament, a més, hauria d'oferir tots els serveis possibles, per tenir a l'abast tot el que necessitaran els alumnes sense haver de sortir del centre, és a dir, a part de les aules, tindrà poliesportiu, menjador i biblioteca. Aquest centre es formalitzarà aproximadament amb 10.000 m²st i acollirà uns 900 alumnes repartits en 4 aules a la llar d'infants, 6 en pàrvuls, 16 en primària, 8 en secundària i 4 en batxillerat.

En relació a la seva localització geogràfica a l'est de la ciutat, s'estableix l'equipament educatiu a l'equipament supramunicipal de Vilatenim a la banda sud, que actualment no té definit l'ús. Es situa en aquest sector donat la falta de centres docents en aquesta part de la ciutat i al tractar-se d'un equipament educatiu amb vocació d'abast supramunicipal, es considera un bon emplaçament per la seva bona connectivitat tant des de l'àrea urbana, com des d'altres municipis de la comarca, especialment de l'eix Figueres-Castelló-Roses, que concentra el gruix de la població en edat escolar.

Figueres, maig de 2009

Jaume Torrent i Genís, arquitecte

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE DEFINICIÓ D'USOS I ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS DEL
SECTOR D'EQUIPAMENTS SUPRAMUNICIPALS DE VILATENIM. BANDA SUD**



AJUNTAMENT DE FIGUERES

ANNEX 2 – ANÀLISI DE LA DISTRIBUCIÓ D'EQUIPAMENTS EN L'ÀMBIT URBÀ. BASE DE DADES.

La superfície dels equipaments es pot resumir de la següent manera:

SUPERFÍCIES EQUIPAMENTS		
Administració	36.016,00 M2	4,04%
Educatius	213.539,05 M2	23,93%
Espais lliures	12.601,31 M2	1,41%
Esportius	128.586,54 M2	14,41%
Mercat	4.850,73 M2	0,54%
Militar	315.349,35 M2	35,33%
Possibles habitatges dotacionals tutelats	4.602,48 M2	0,52%
Sanitaris i assistencials	31.623,72 M2	3,54%
Sense concretar assignació d'ús	71.789,38 M2	8,04%
Socio-cultural	61.829,71 M2	6,93%
Altres	11.730,20 M2	1,31%
TOTAL	892.518,45 M2	100,00%

Nota: La quantitat de superfície de cada equipament és aproximada, ja que en la llista, es troben equipaments de diferents usos en la mateixa fila i per tant, s'ha fet una extrapolació i s'ha dividit la superfície en parts iguals, per tal de poder fer la suma dels equipaments segons l'ús designat.

Si dels equipaments sense concretar assignació d'ús, es resta la finca a la qual s'assigna l'ús educatiu, en resulten les següents quantitats i percentatges:

Sense concretar assignació d'ús	71.789,38	-	28.996,42 M2 =	42.792,96 M2	4,79%
Educatius	213.539,05	+	28.996,42 M2 =	242.535,47 M2	27,17%

Actualment la reserva d'equipaments suma la quantitat de 892.518,45 metres quadrats total, on la quantitat de 213.539,05 metres quadrats fan referència només als equipaments docents. La part d'equipaments que en el pla especial es proposa definir l'ús com a equipament educatiu és de 28.996,42 metres quadrats segons l'inventari facilitat per l'ajuntament (28.981 m2 segons el registre municipal), que augmentaria amb un 3,24% el percentatge d'equipaments docents.

Situats en aquesta perspectiva, resten encara 42.792,96 m2 de solars d'equipaments sense ús específic per estudiar la seva finalitat i assignar-los l'ús que les noves necessitats de la ciutat puguin generar, quantitat que es considera suficient per satisfer les demandes que es generin, més tenint en compte que els nous creixements residencials aportaran per llei un percentatge de 20 m2 d'equipament per cada 100 m2 de sostre.

Tal com es pot observar més gràficament en el plànol de la següent pàgina, els equipaments educatius es concentren, bona part, en el centre de Figueres i part de la perifèria; exceptuant la banda est (més concretament la zona de Vilatenim) on queda totalment descoberta d'aquests tipus d'equipaments.

A més, es considera que la present finca es troba situada estratègicament en un bon punt per la seva bona connectivitat tant des de l'àrea urbana, com des d'altres municipis de la comarca, i especialment des de l'eix o subsistema urbà de Figueres-Castelló-Roses.

Per tant, es pot considerar que aquesta assignació d'ús educatiu a l'equipament públic de la zona d'equipaments supramunicipals de Vilatenim, banda sud, queda justificada des del punt de vista de l'equilibri distributiu d'equipaments docents en base als següents criteris:

accessibilitat i mobilitat des de l'àrea territorial a la qual dona servei, donat que la situació de l'equipament front a un eix de la xarxa viària bàsica de Catalunya (C-260) permet la màxima accessibilitat en sentit est-oest (sistema urbà Figueres-Castelló-Roses) i també en sentit nord-sud (N-II).

distribució geogràfica tenint en compte el mapa d'equipaments actual a la ciutat, tenint en compte la ubicació dels equipaments actualment destinats a ús educatiu, que basculen actualment cap a la zona de ponent de Figueres, essent raonable la situació d'un centre escolar d'abast comarcal a la zona de llevant, que permet recollir la demanda del sistema urbà Figueres-Castelló-Roses i altres orígens de mobilitat obligada sense endinsar-se en el nucli urbà.

atenent a la demanda de població en edat escolar, segons resulta de la memòria social, que es situa per sobre la mitjana catalana, i en conseqüència es tracta d'un servei al qual correspon donar cobertura amb suficiència, evitant els trasllats diaris que per mobilitat obligada (educació) es produeixen a diari entre Roses-Figueres-Girona per assistir al centre Montessori d'aquesta ciutat.

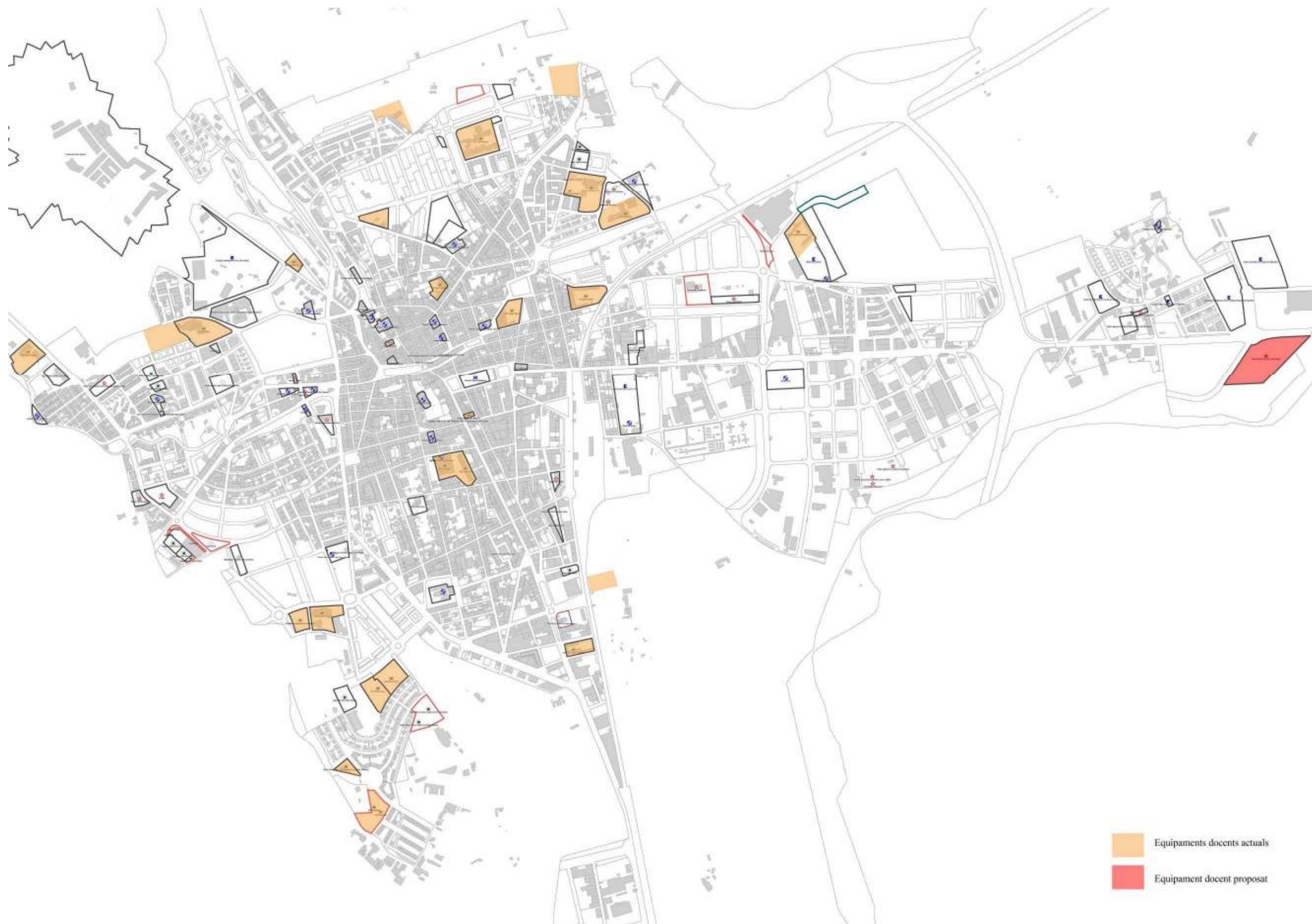
manteniment del balanç dels equipaments urbans, fent evident que el destí d'aquest equipament sense assignació com a ús educatiu, no va en detriment dels serveis als ciutadans, ja que resten encara suficients equipaments pendents d'assignació que permeten donar cobertura homogènia a les necessitats dels ciutadans, donant a més cobertura a la zona est (Vilatenim) de l'àrea urbana.

garantir un bon nivell de servei als ciutadans, amb la implantació a la ciutat i àrea urbana d'una oferta escolar diferenciada i de qualitat, basada en un sistema educatiu propi reconegut a nivell internacional.

En les planes següents s'adjunta la mapificació dels equipaments municipals de Figueres i les fitxes de la base de dades corresponents, en les quals es basa el present anàlisi de distribució en l'àmbit urbà.

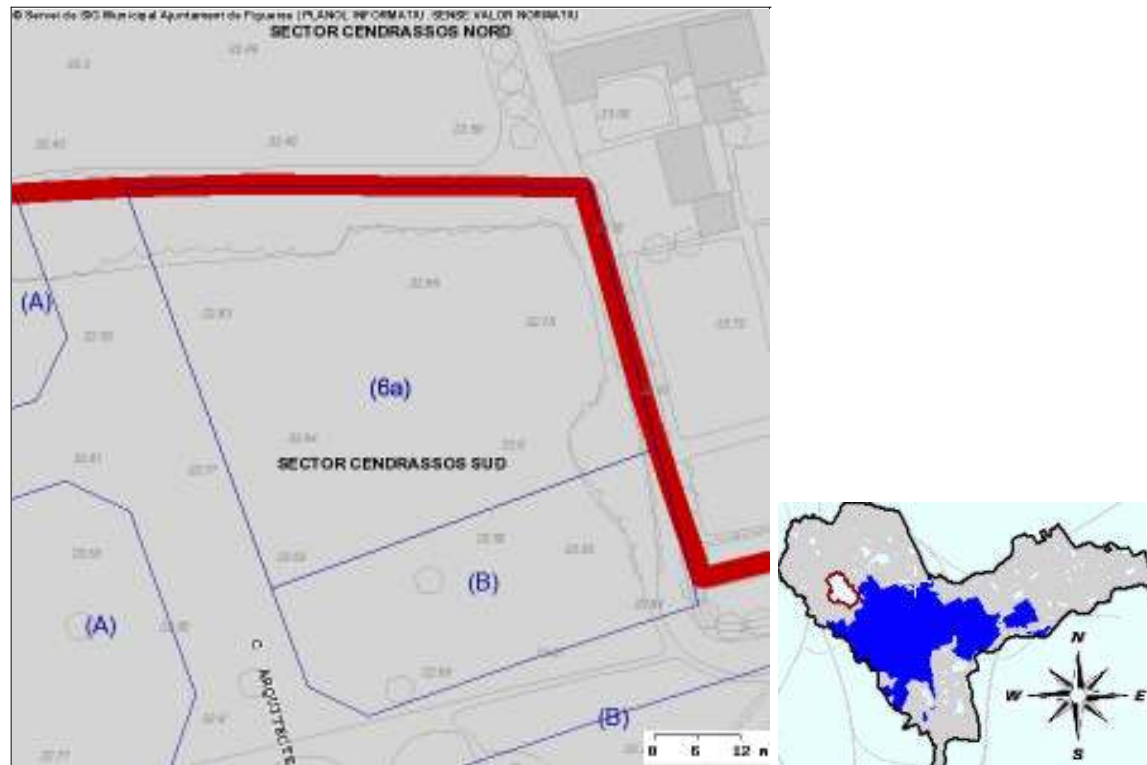
Figueres, maig de 2009

Jaume Torrent Genís, arquitecte.



PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

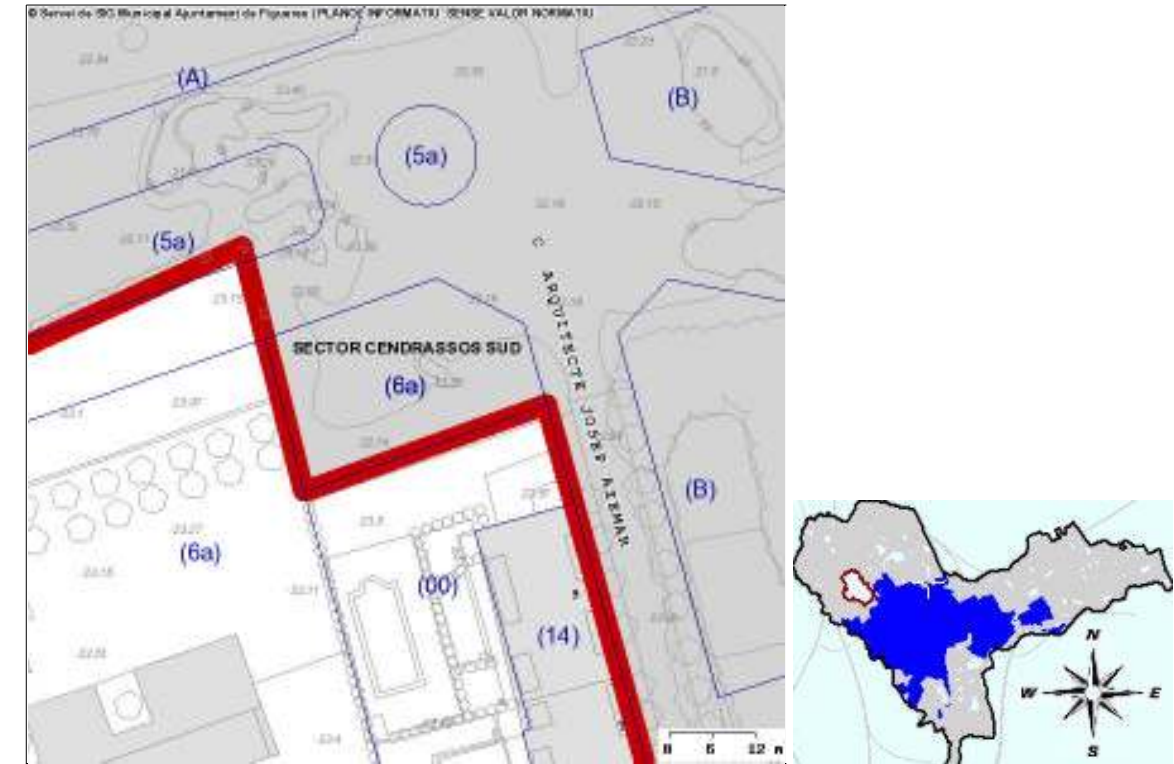


Escala 1:500

Identificació núm: 32
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Índex de Grup: 6
Àrea: 2895m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

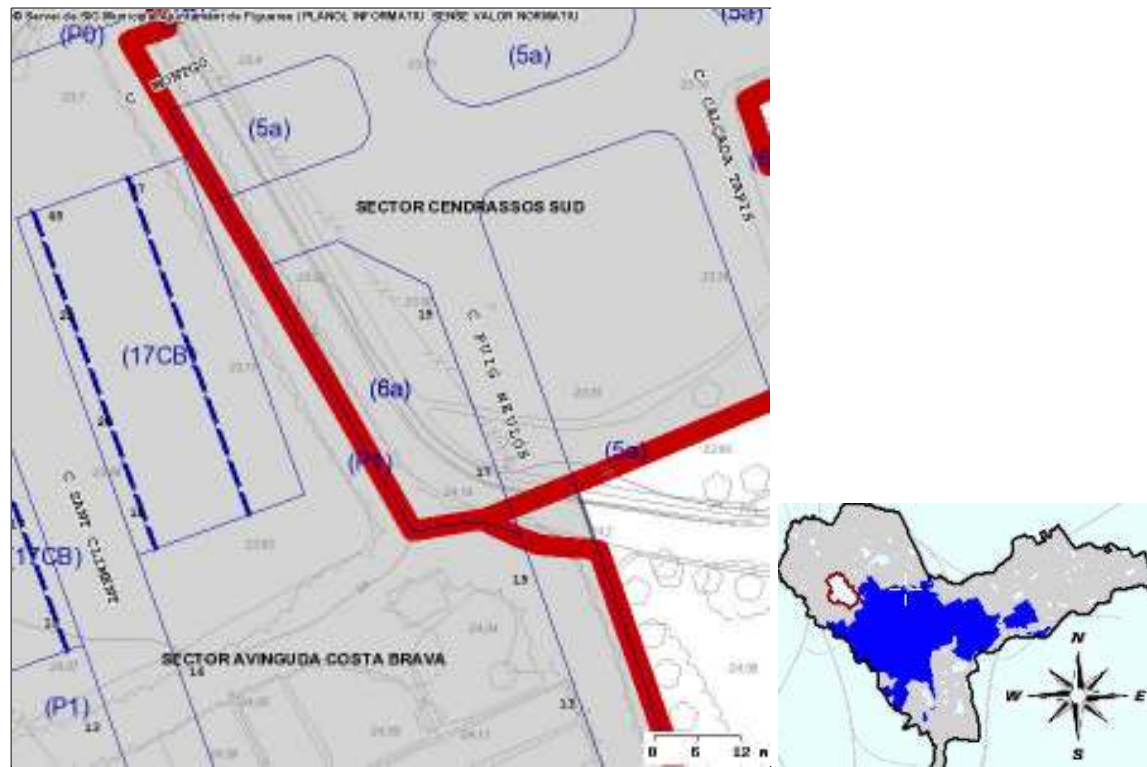


Escala 1:500

Identificació núm: 14
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Índex de Grup: 6
Àrea: 728m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 104

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

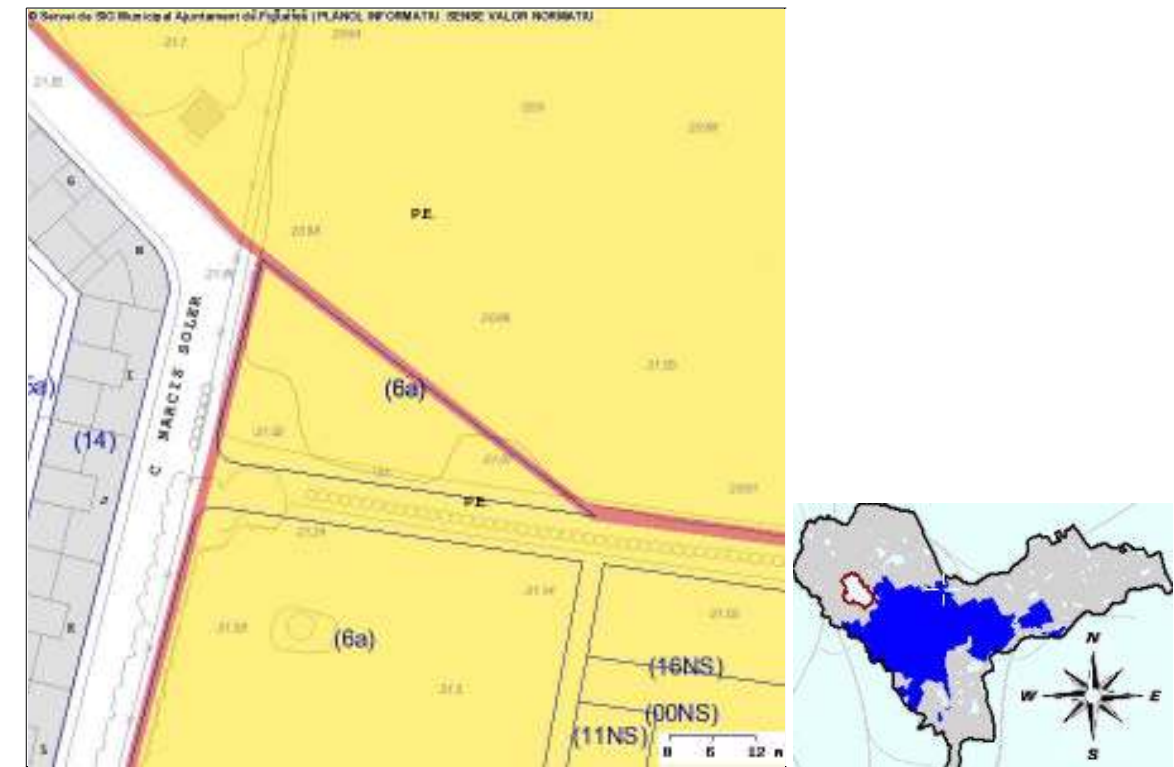
Index de Grup: 6

Àrea: 706m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 119

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

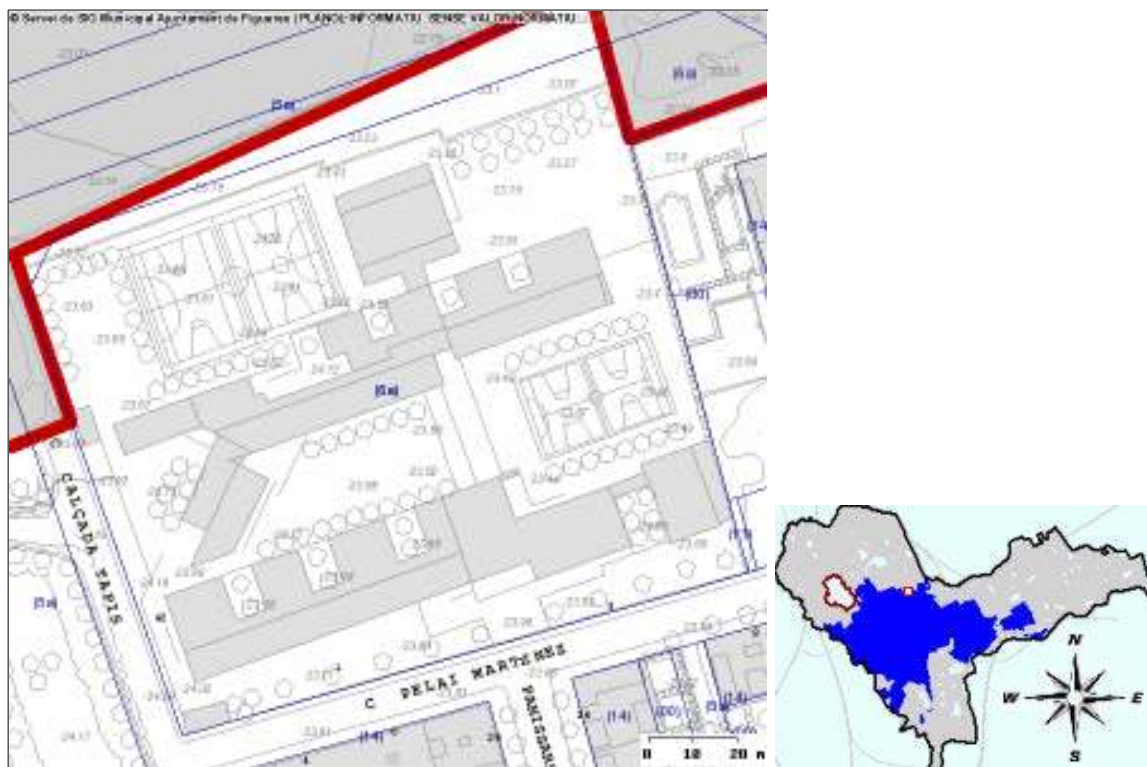
Index de Grup: 6

Àrea: 773m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

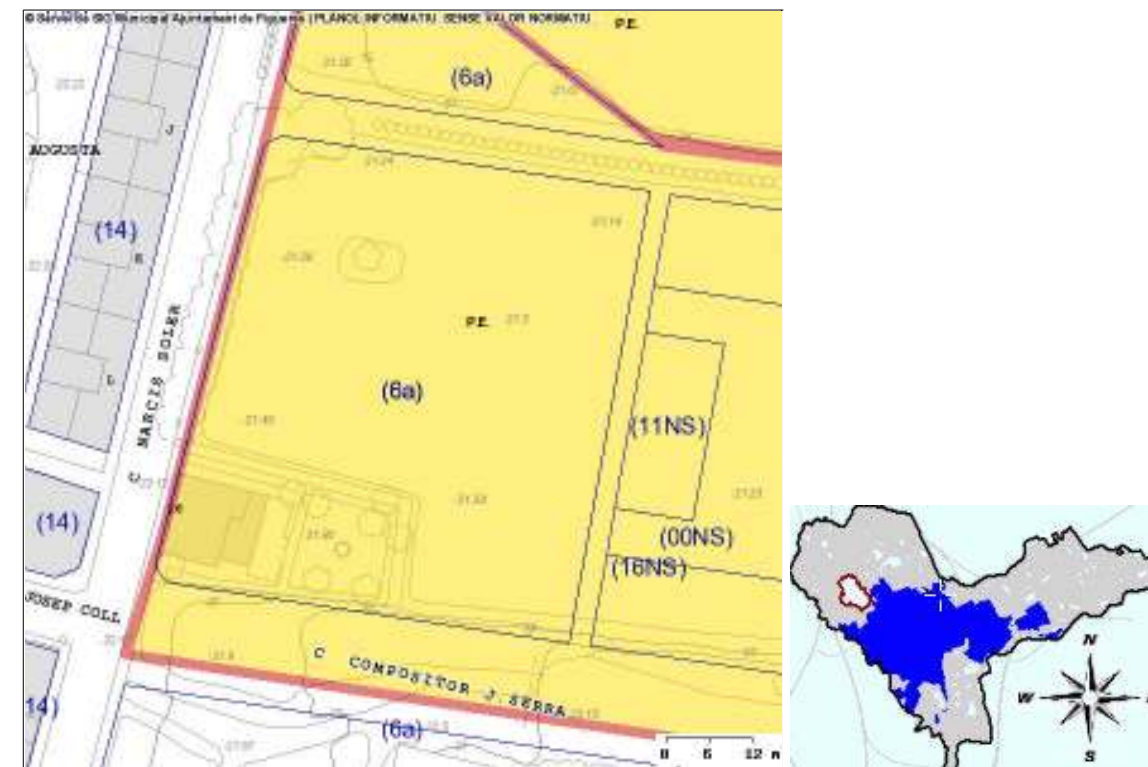


Escala 1:805

Identificació núm: 39
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 16168m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

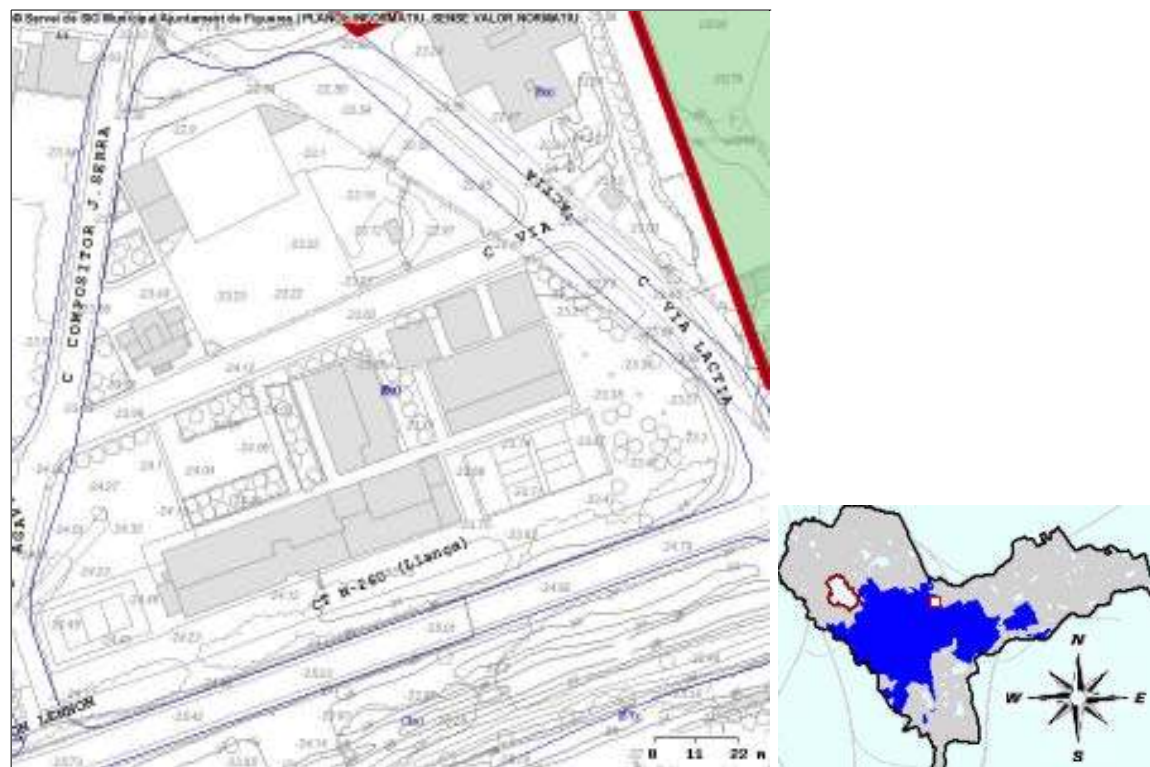


Escala 1:500

Identificació núm: 64
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 3611m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:940

Identificació núm: 172

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

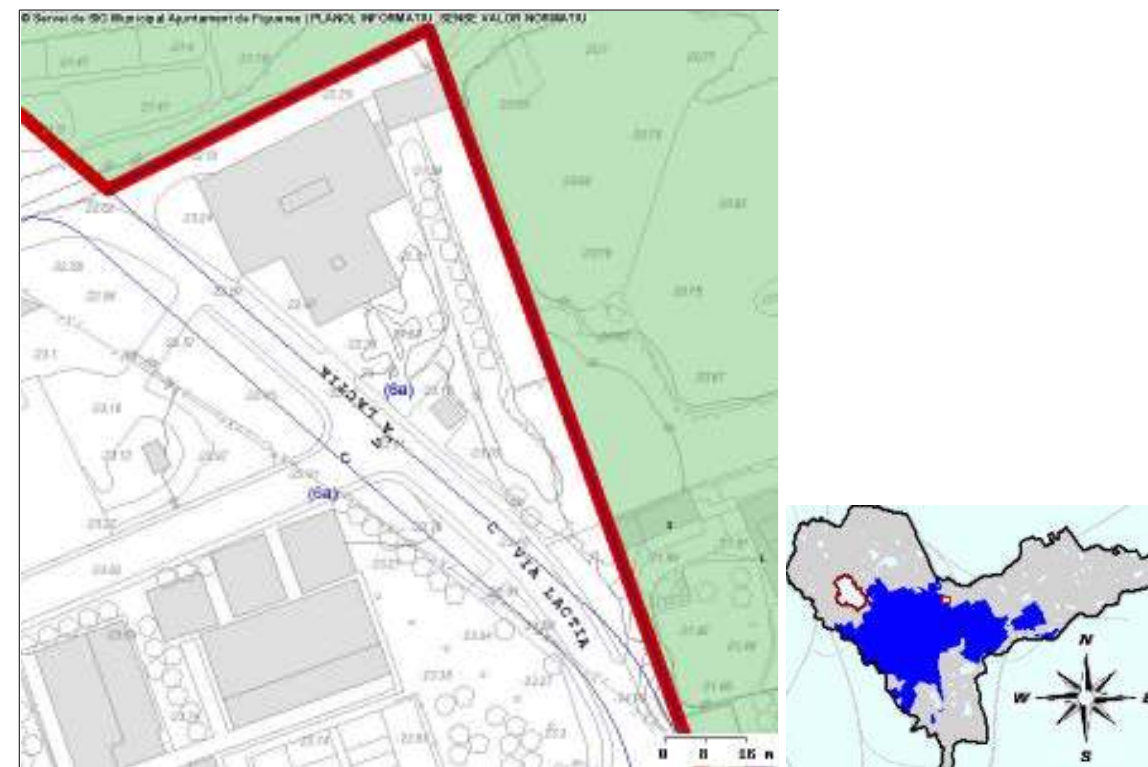
Index de Grup: 6

Àrea: 20237m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:704

Identificació núm: 141

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

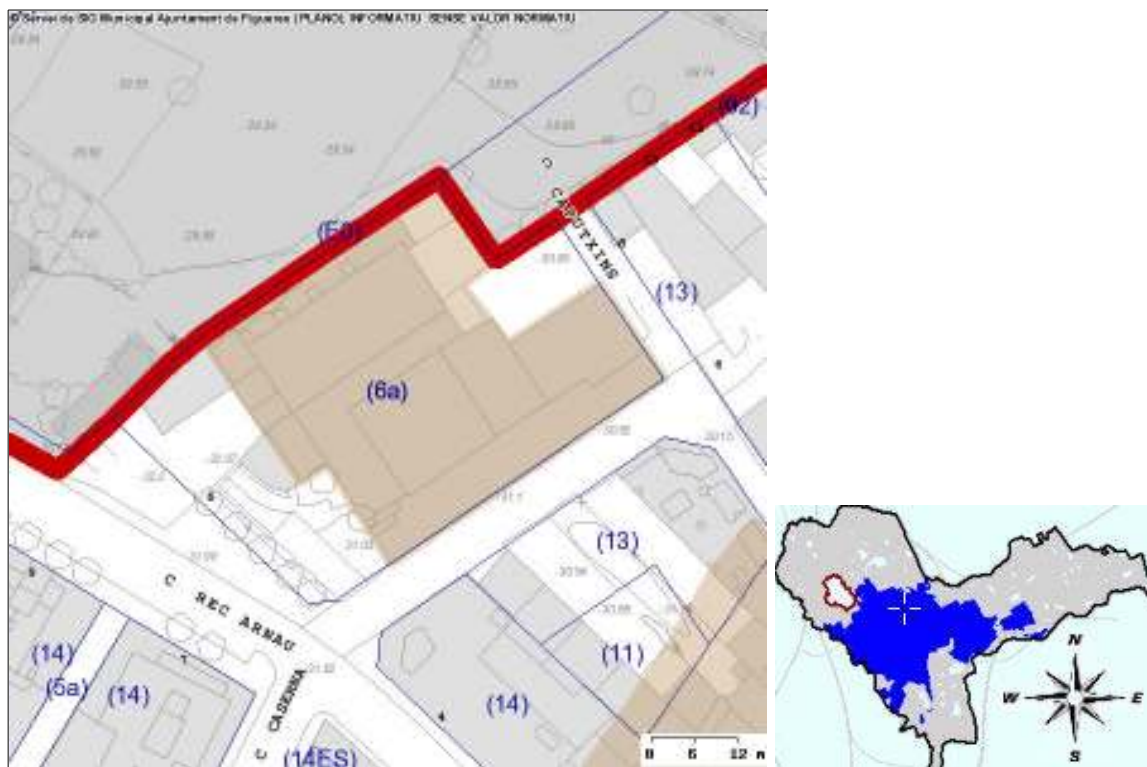
Index de Grup: 6

Àrea: 4743m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

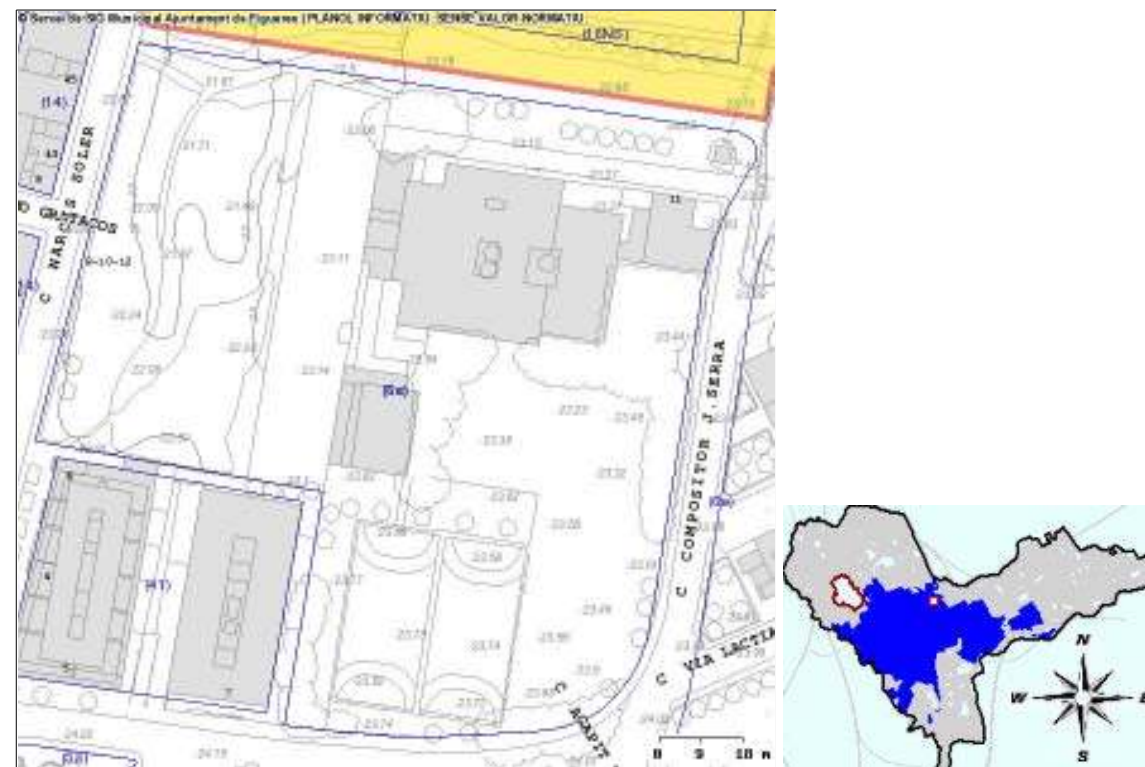
Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



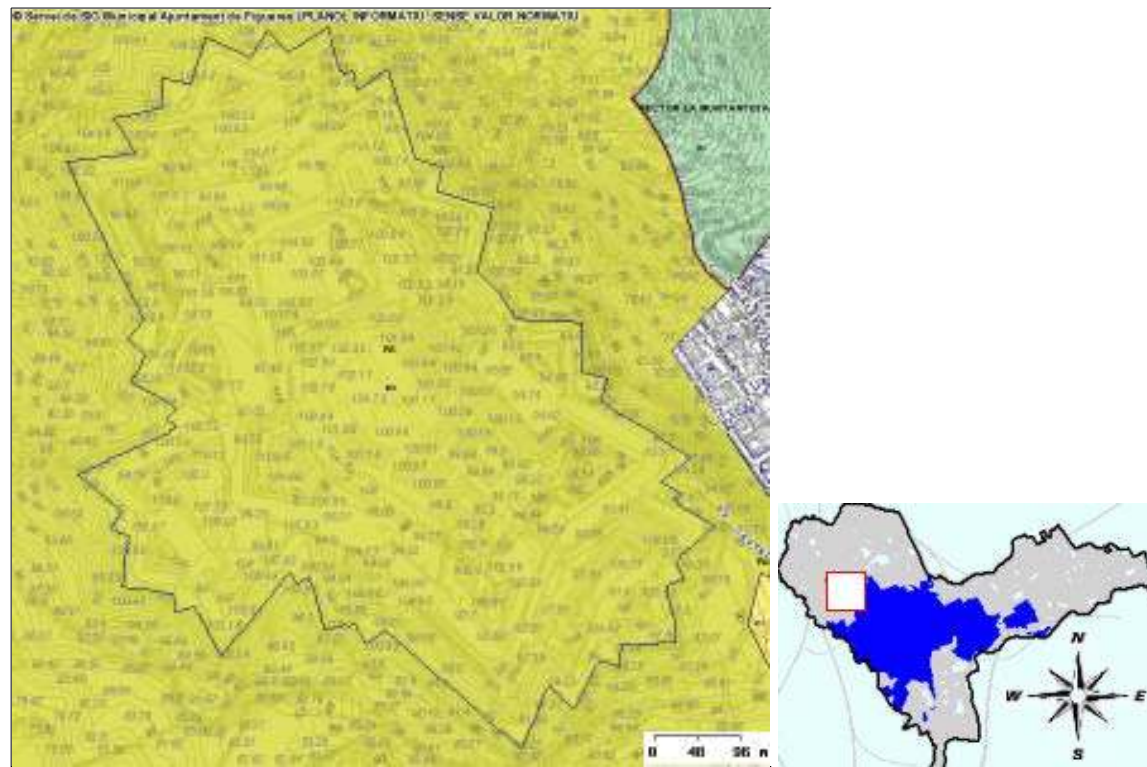
Escala 1:780

Identificació núm: 154
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 2419m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

Identificació núm: 165
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 15738m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

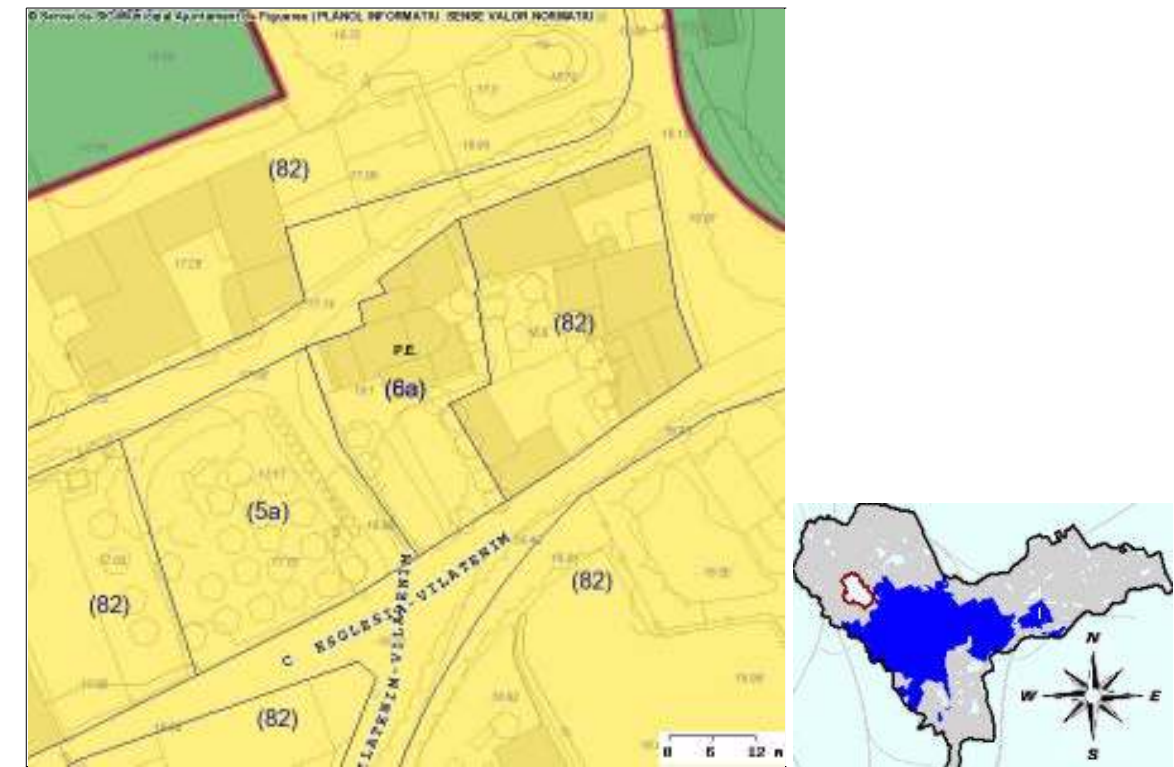


Escala 1:3958

Identificació núm: 277
Clau Urbanística: 6c
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 315349m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

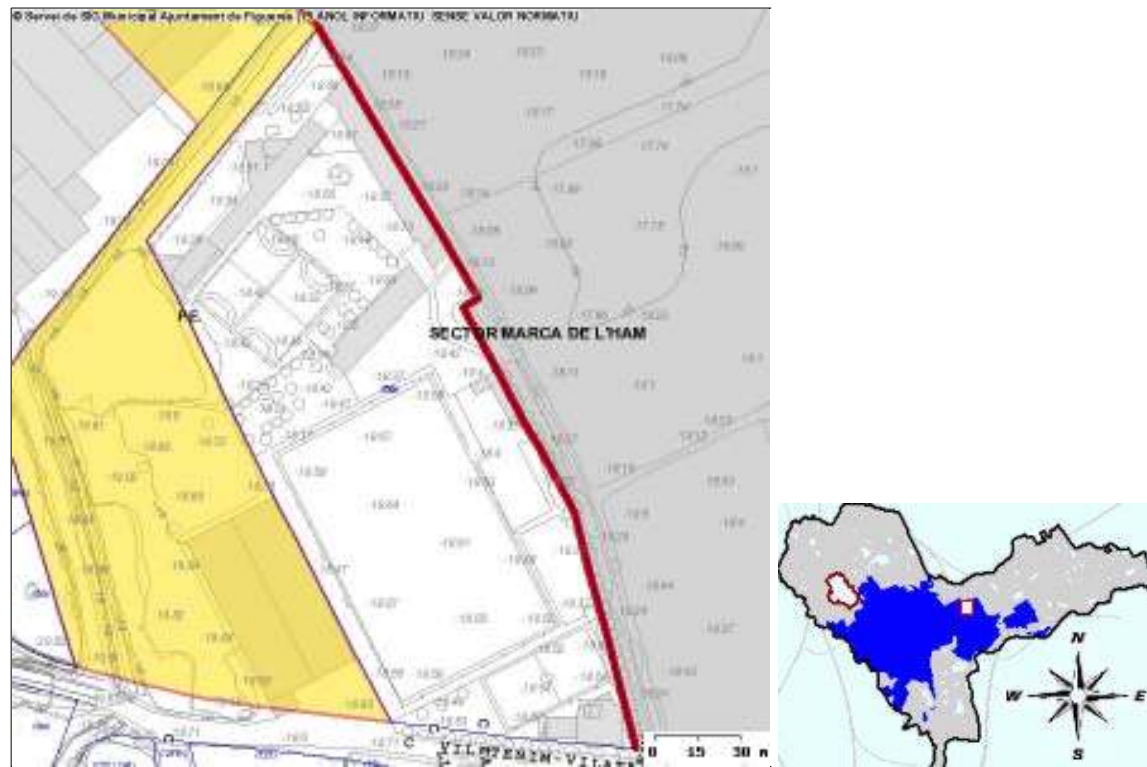


Escala 1:500

Identificació núm: 203
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 717m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1259

Identificació núm: 285

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

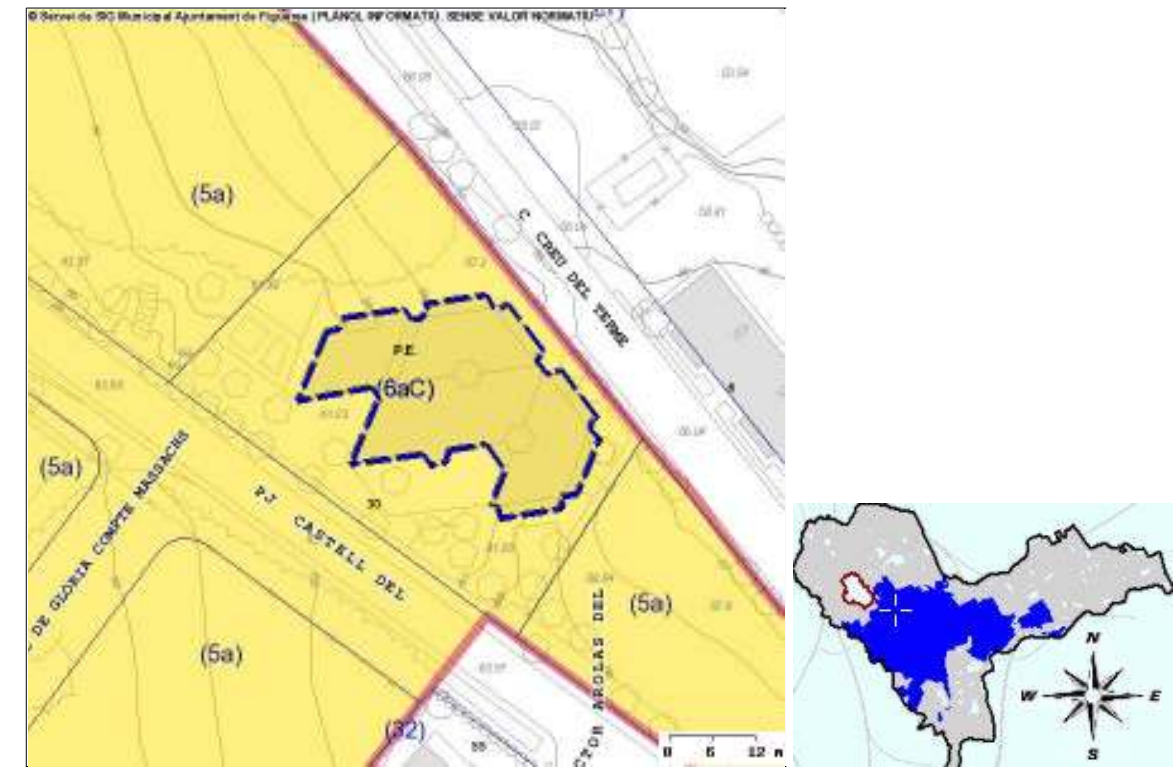
Index de Grup: 6

Àrea: 21020m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 353

Clau Urbanística: 6aC

Descripció: SISTEMES

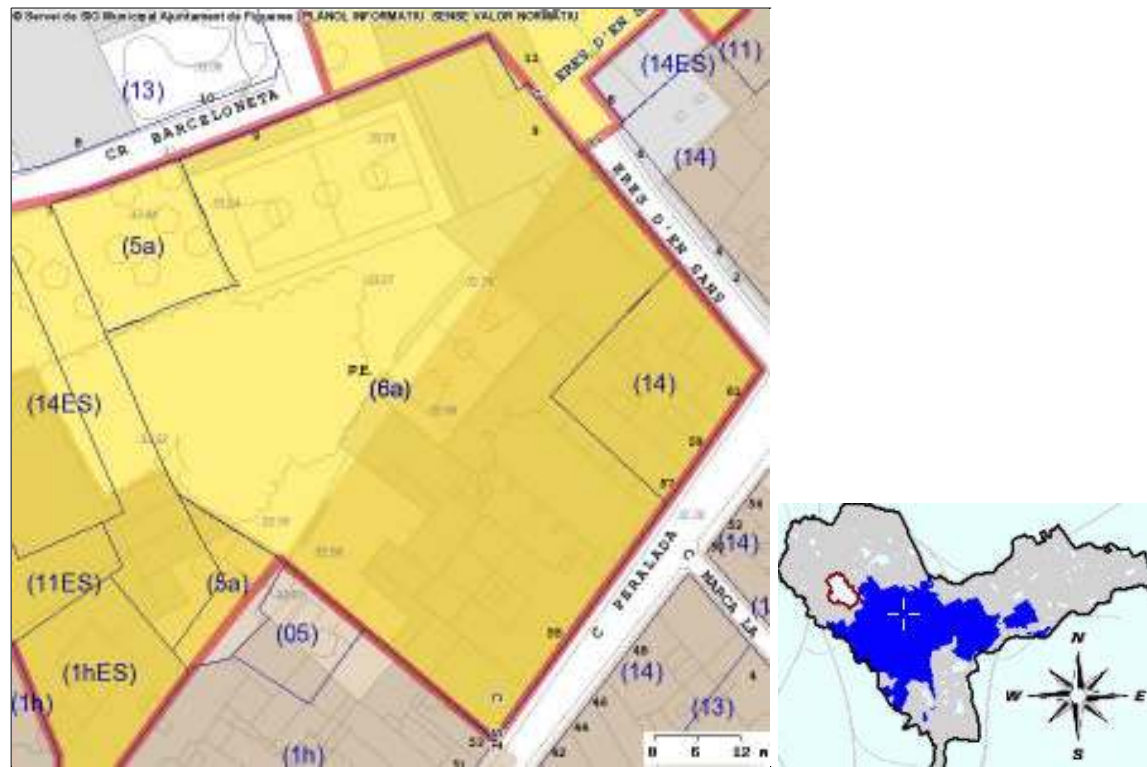
Index de Grup: 6

Àrea: 2233m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 305

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

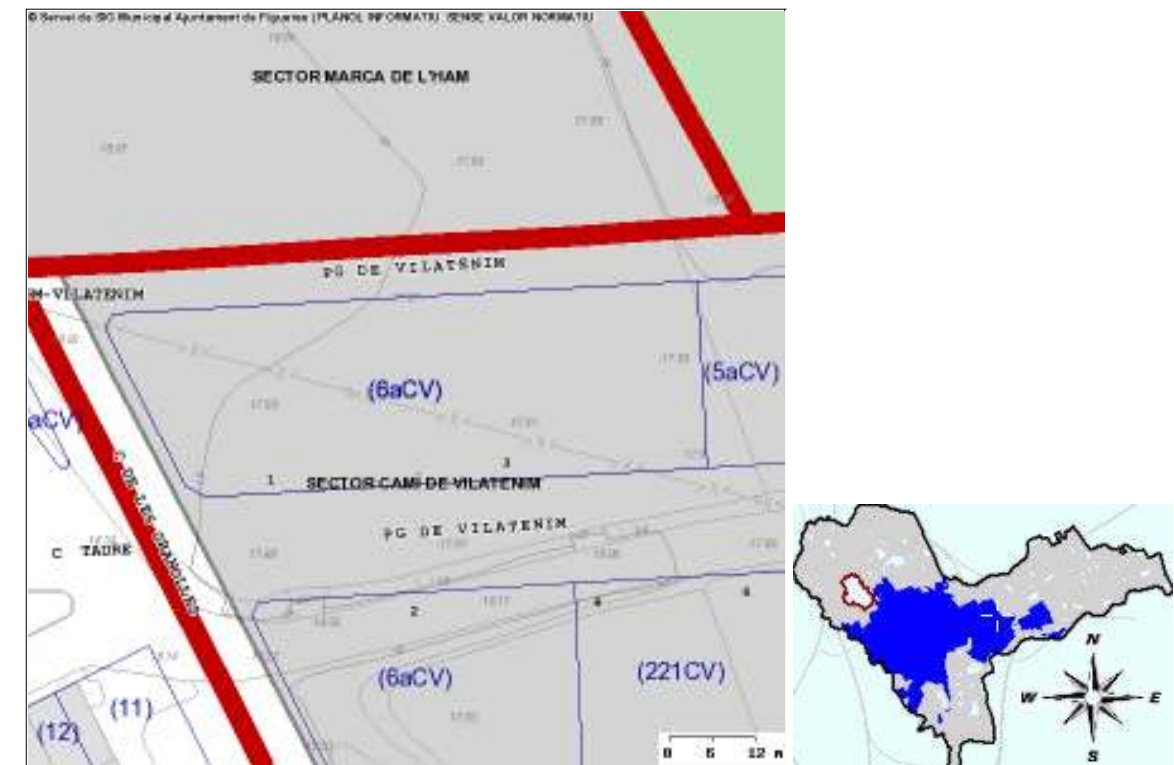
Index de Grup: 6

Àrea: 4547m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 310

Clau Urbanística: 6aCV

Descripció: SISTEMES

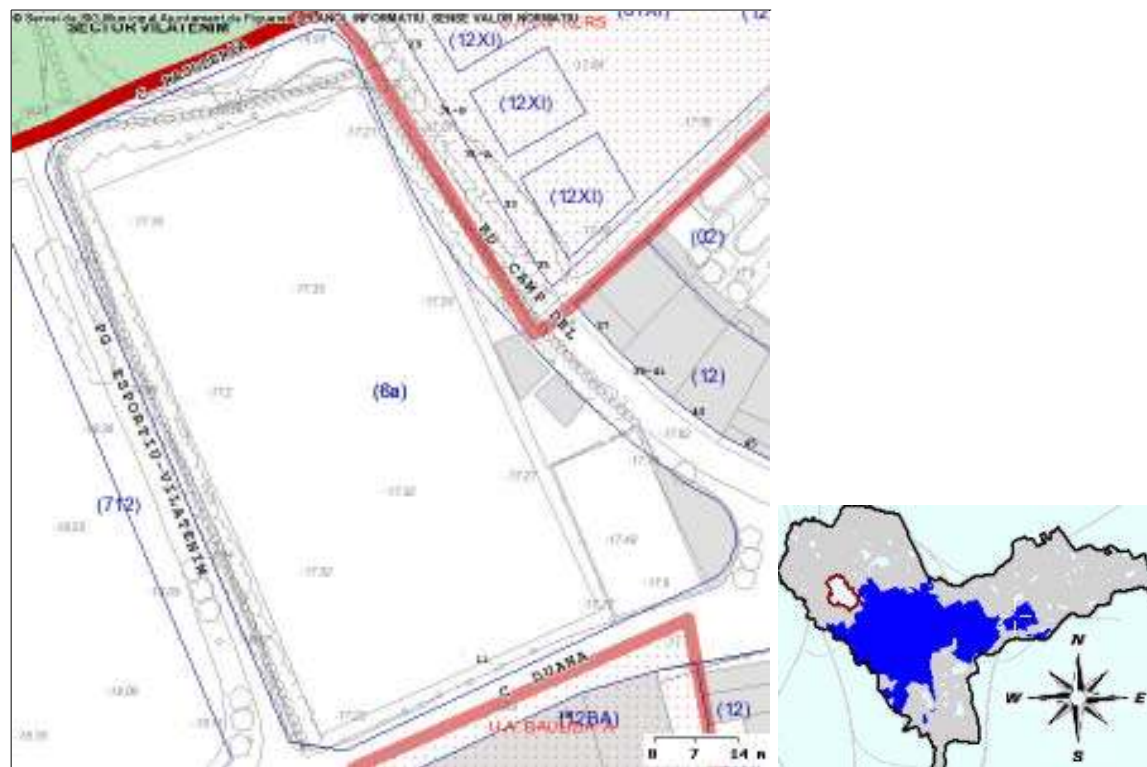
Index de Grup: 6

Àrea: 2043m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:601

Identificació núm: 402

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

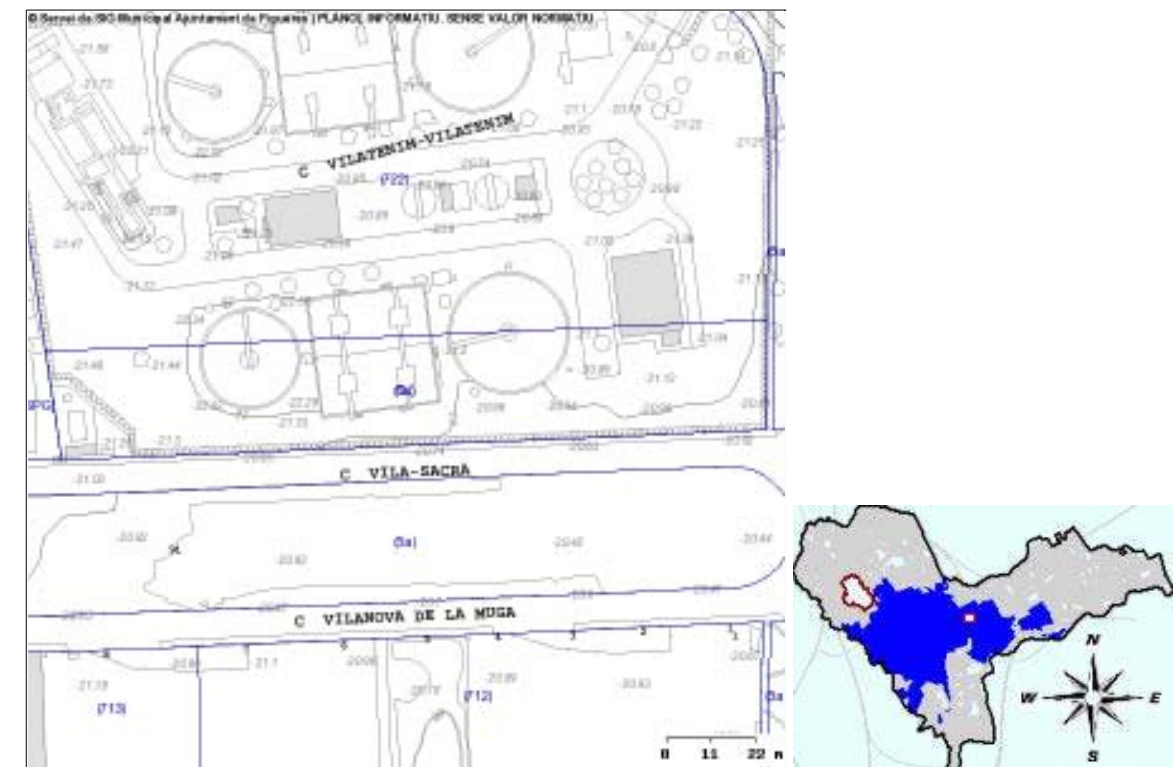
Index de Grup: 6

Àrea: 7191m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:883

Identificació núm: 453

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

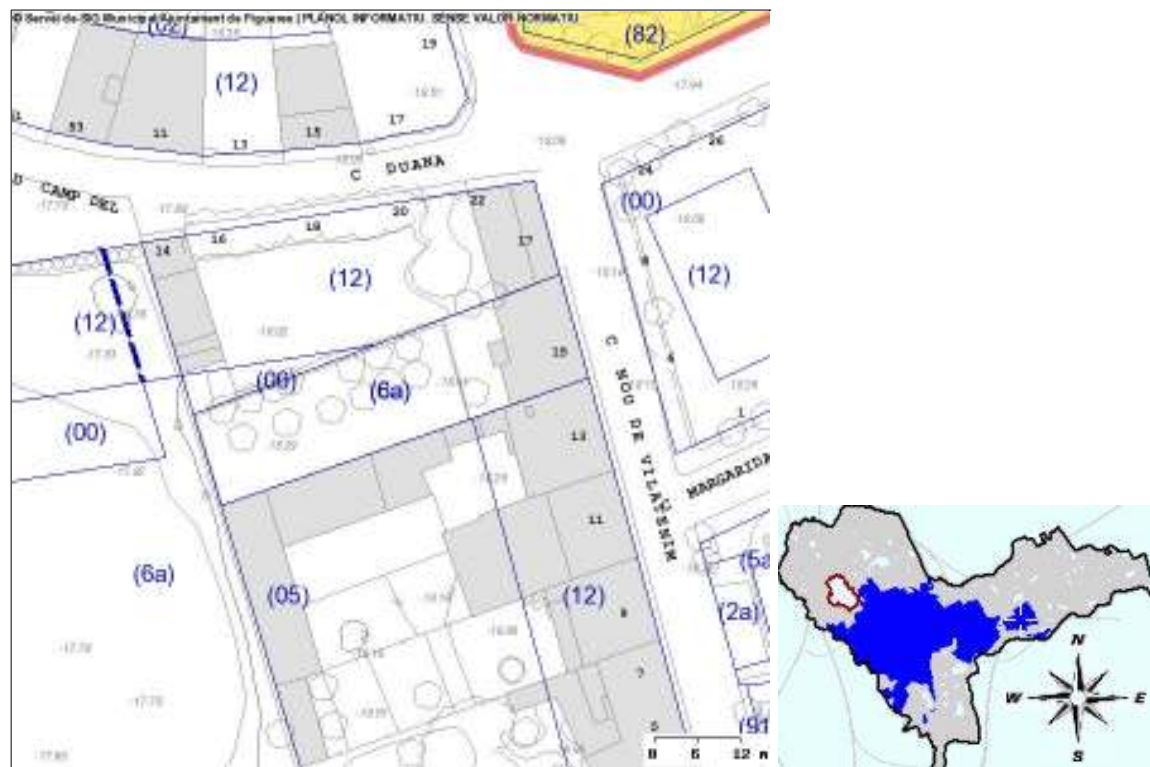
Index de Grup: 6

Àrea: 4747m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

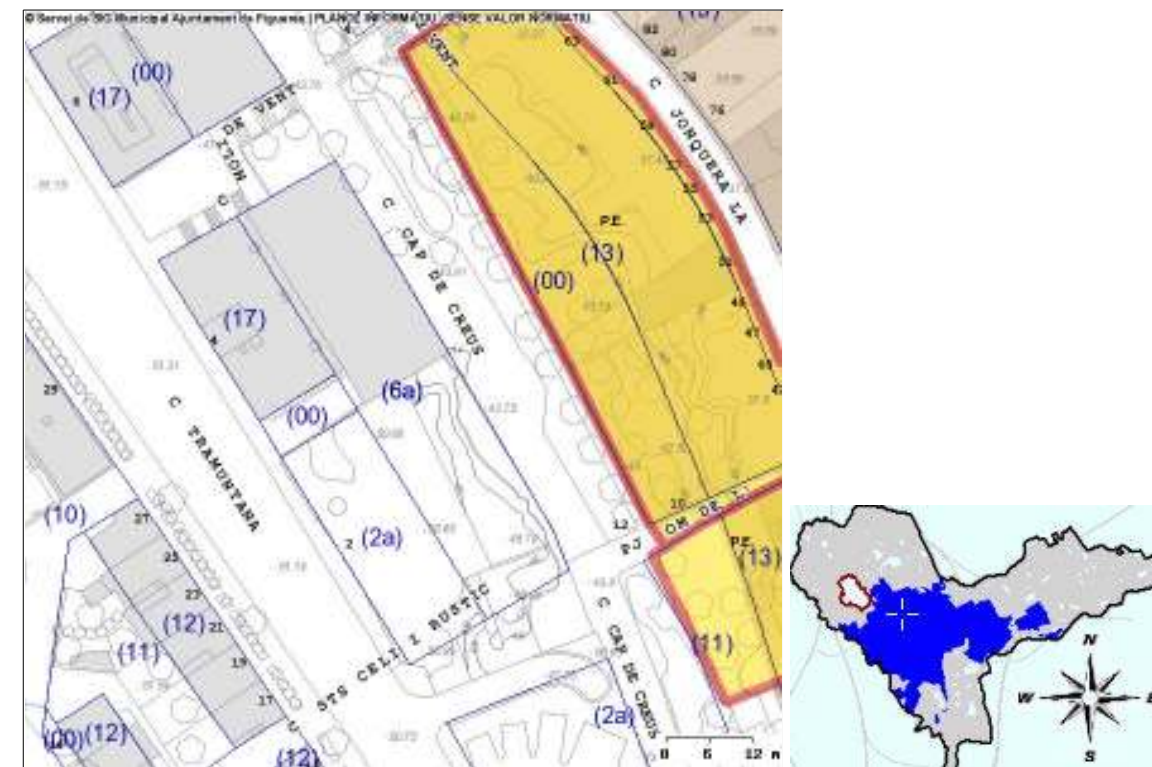


Escala 1:500

Identificació núm: 442
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 774m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

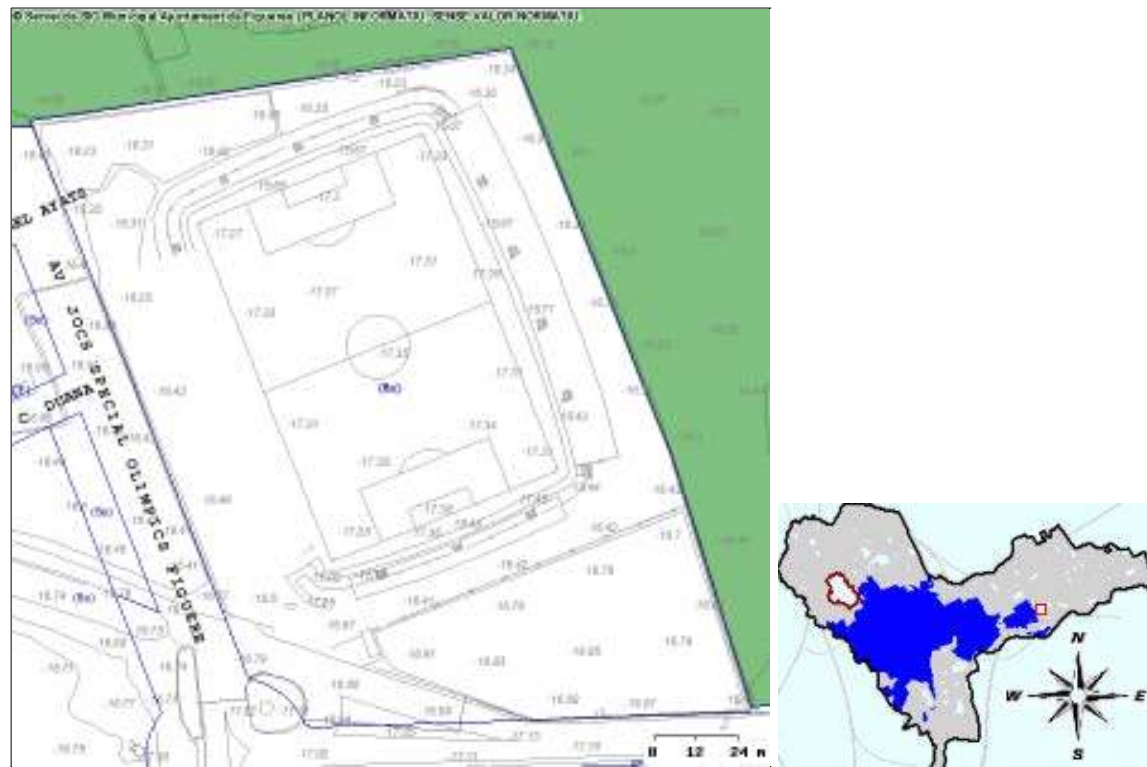


Escala 1:500

Identificació núm: 355
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 988m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

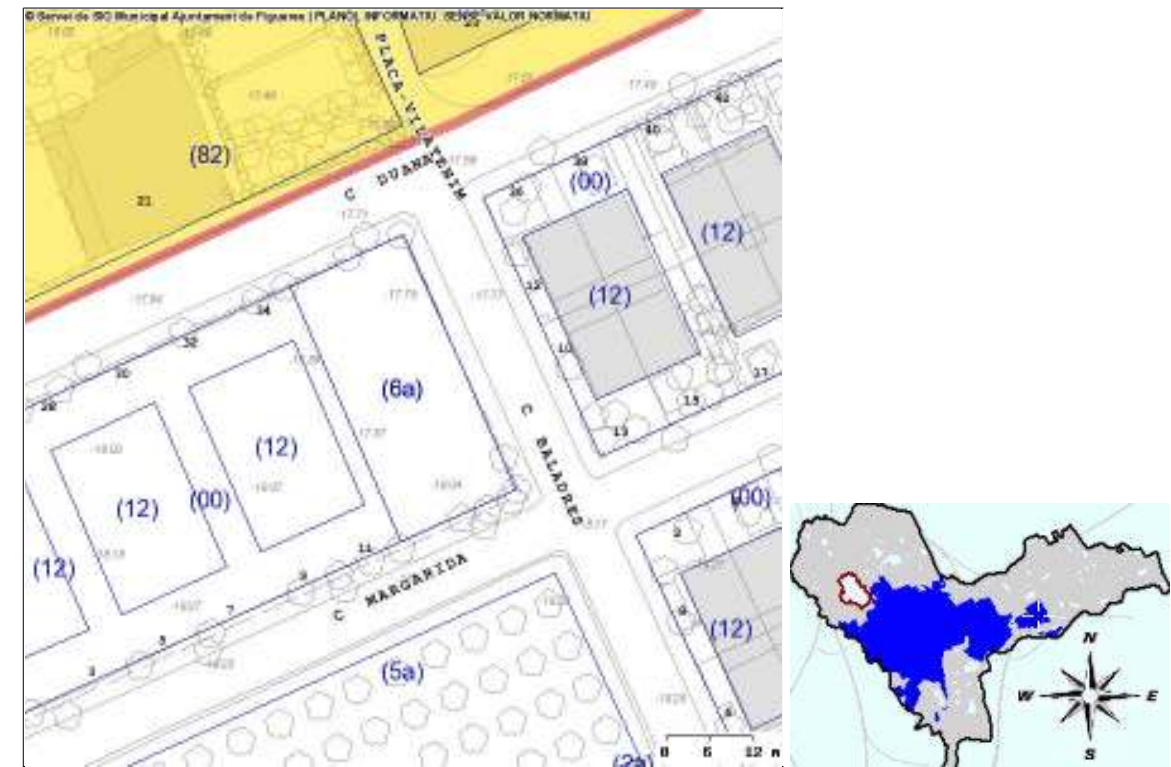
Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1032

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 367

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

Index de Grup: 6

Àrea: 26580m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

Identificació núm: 383

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

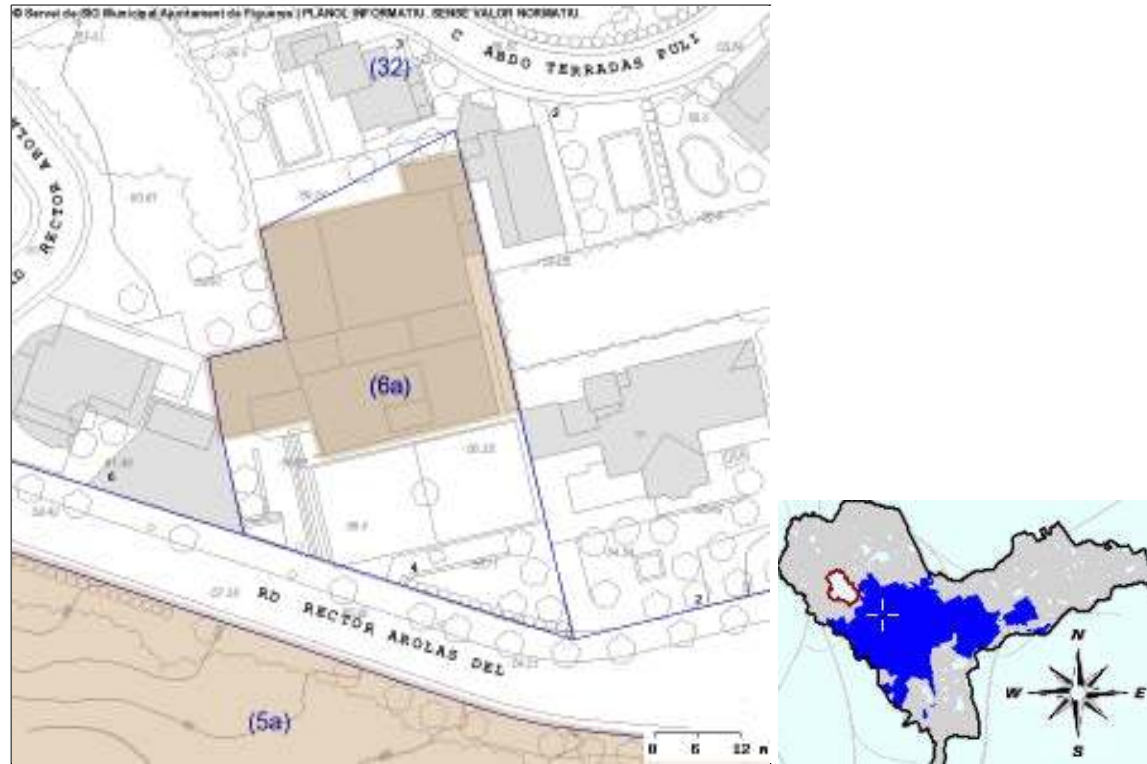
Index de Grup: 6

Àrea: 682m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 462

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

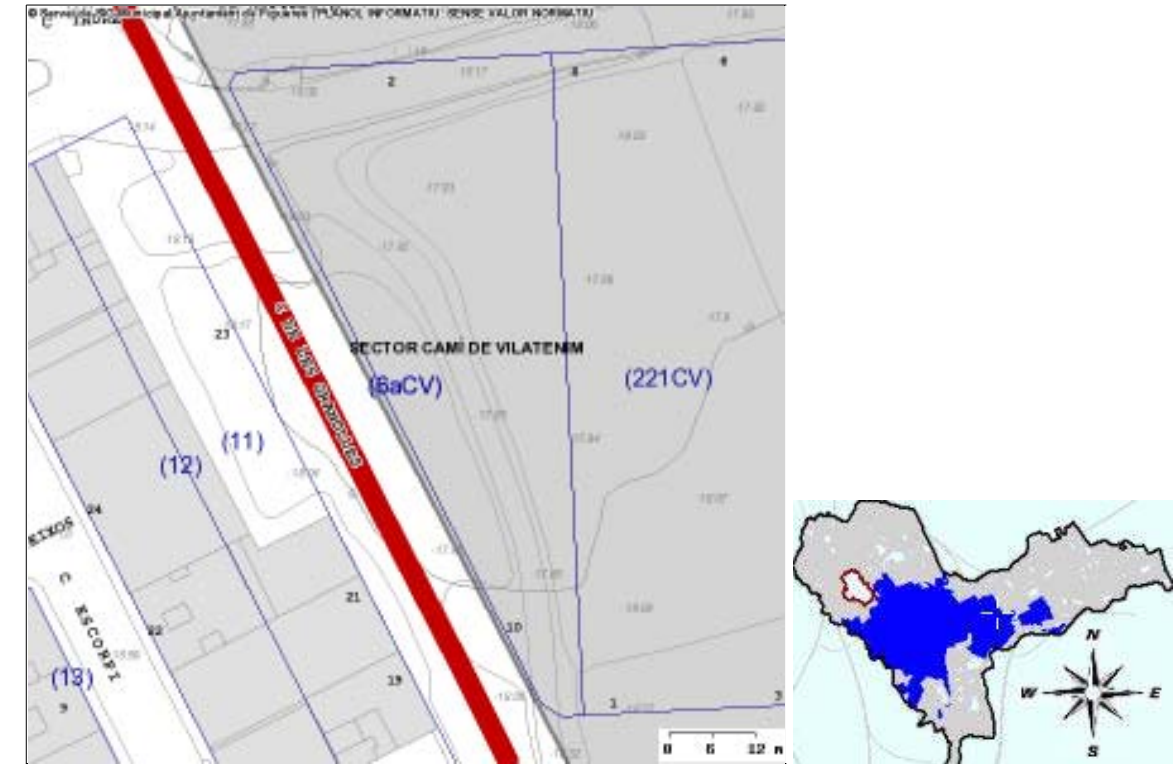
Index de Grup: 6

Àrea: 2124m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 517

Clau Urbanística: 6aCV

Descripció: SISTEMES

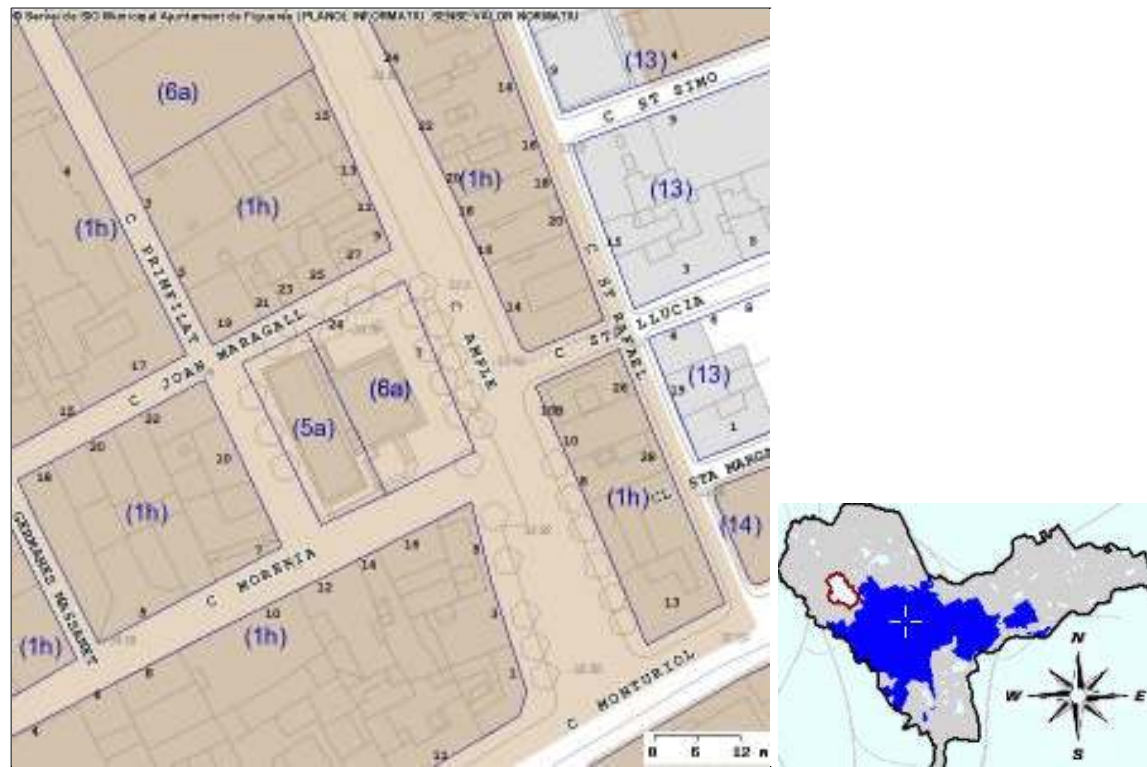
Index de Grup: 6

Àrea: 2359m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

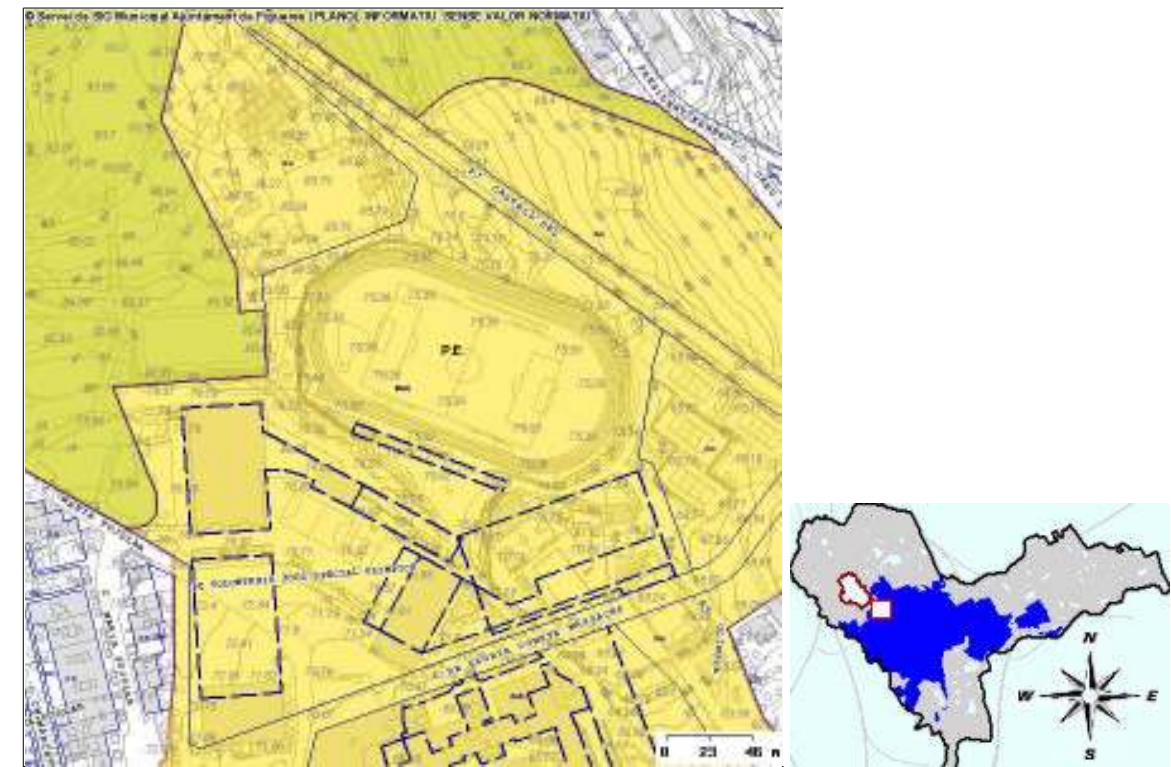


Escala 1:500

Identificació núm: 529
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 372m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

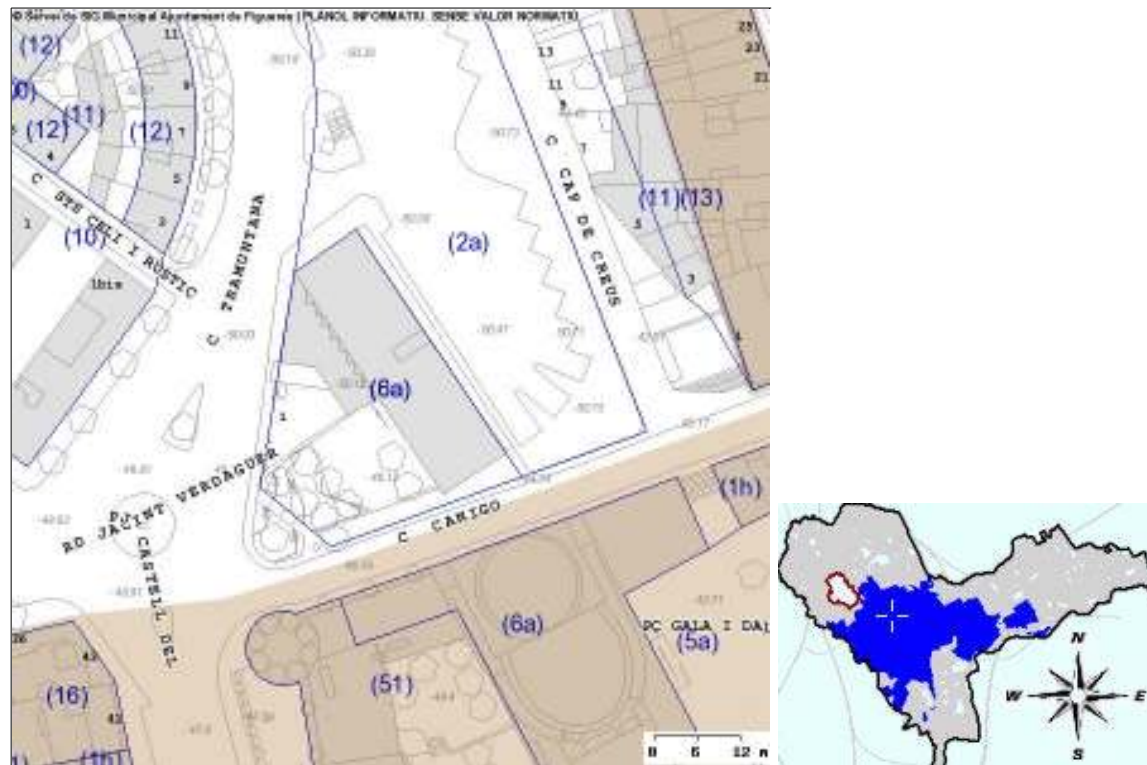


Escala 1:1913

Identificació núm: 465
Clau Urbanística: 6aA
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 5751m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 482

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

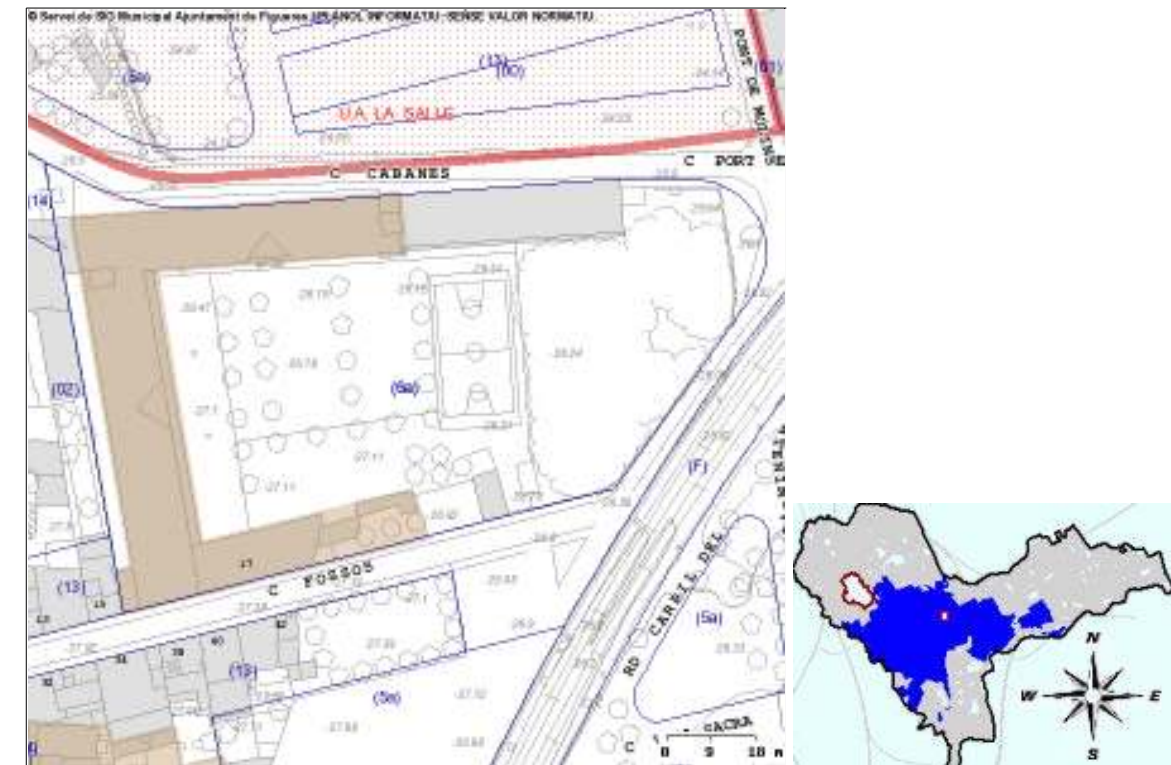
Index de Grup: 6

Àrea: 925m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:733

Identificació núm: 615

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

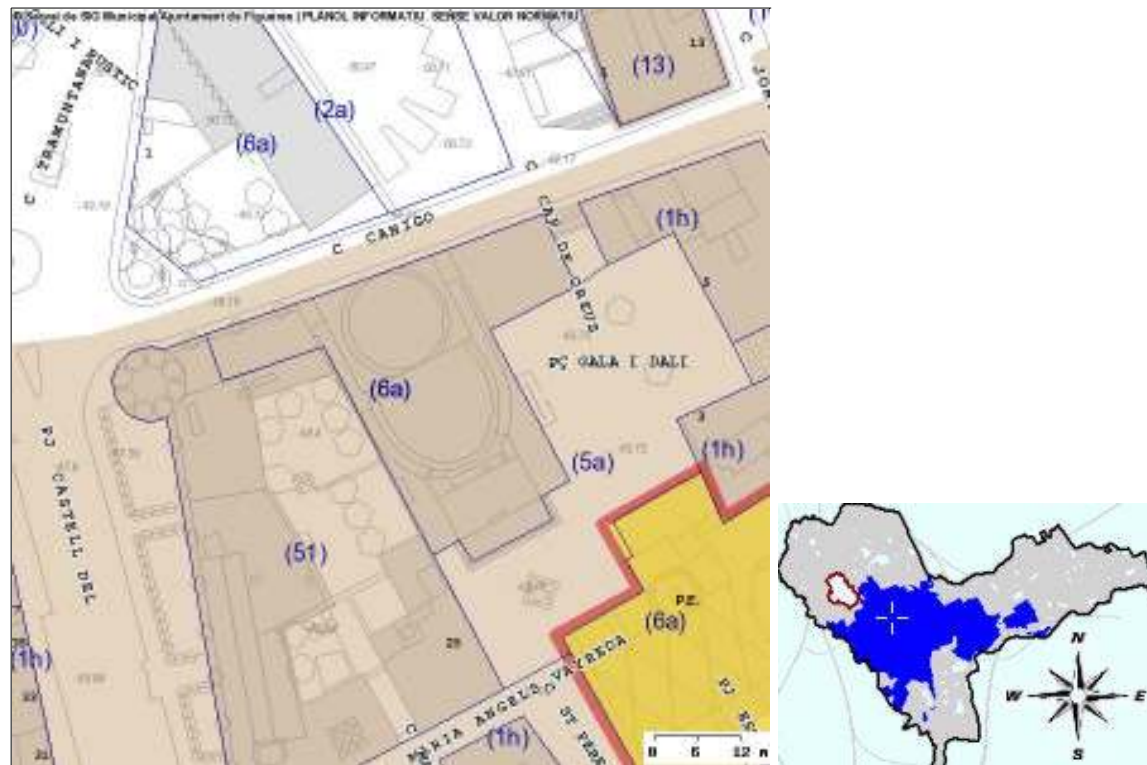
Index de Grup: 6

Àrea: 9274m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 547

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

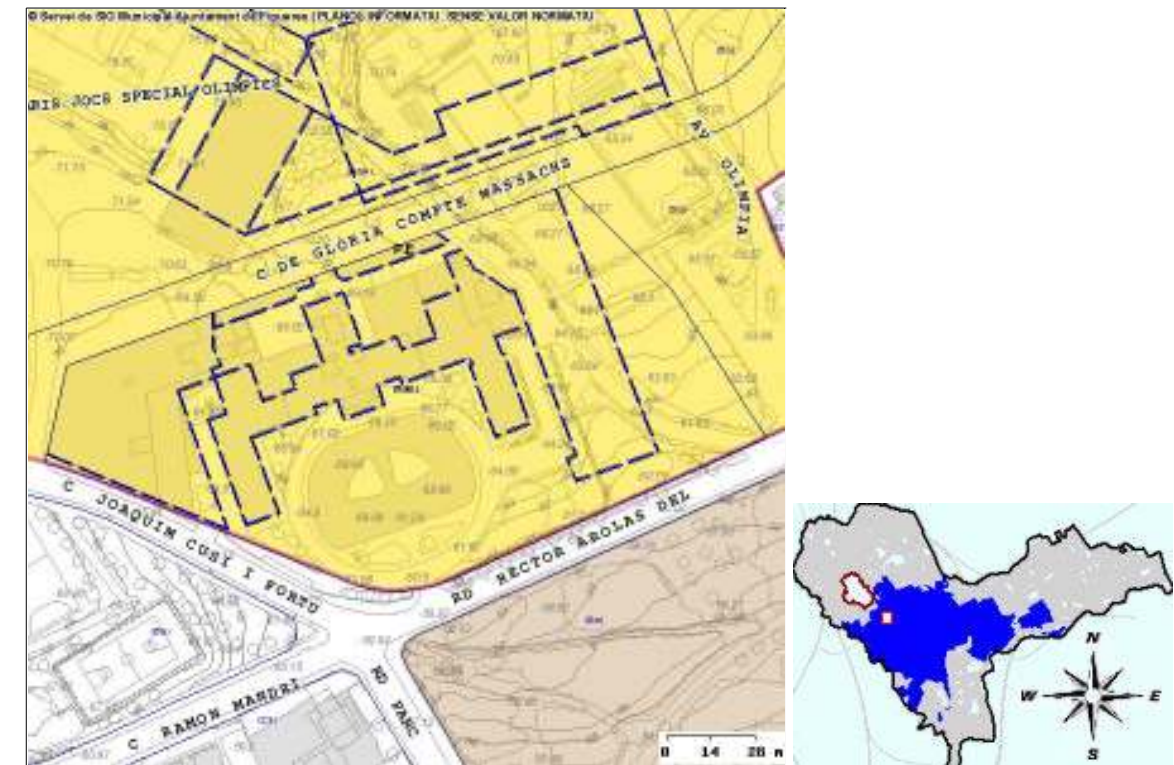
Index de Grup: 6

Àrea: 1135m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1141

Identificació núm: 586

Clau Urbanística: 6aB

Descripció: SISTEMES

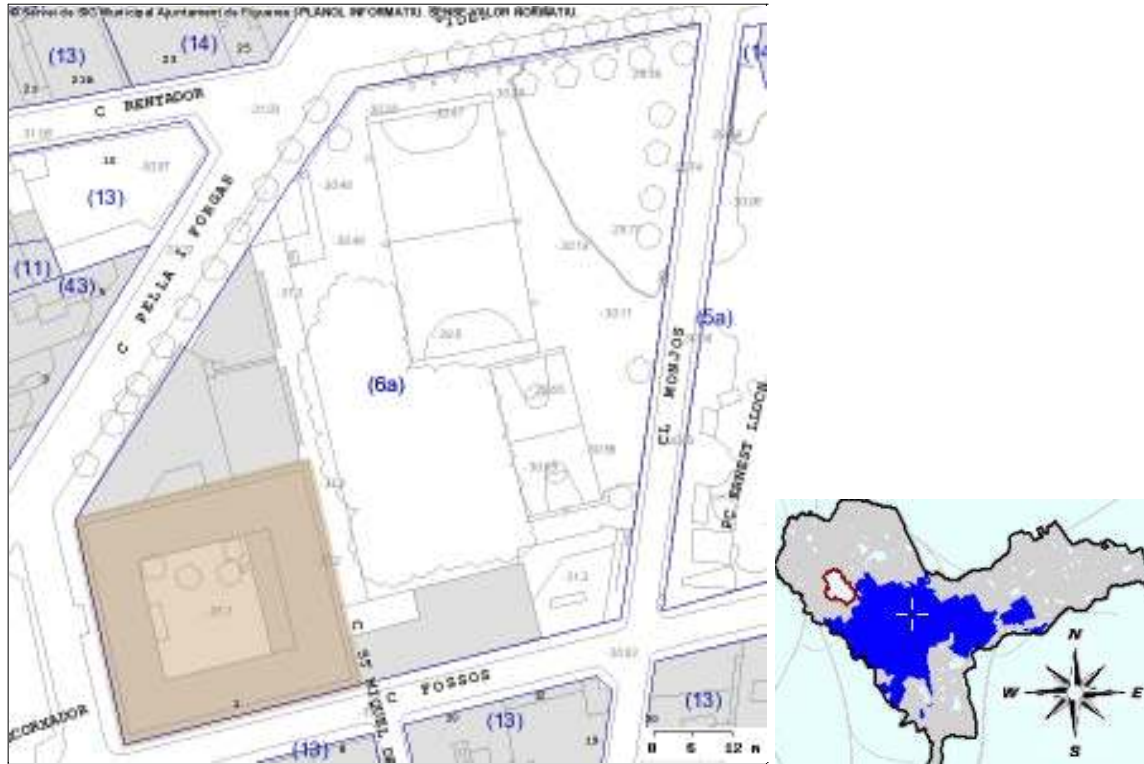
Index de Grup: 6

Àrea: 17527m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:555

Identificació núm: 589

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

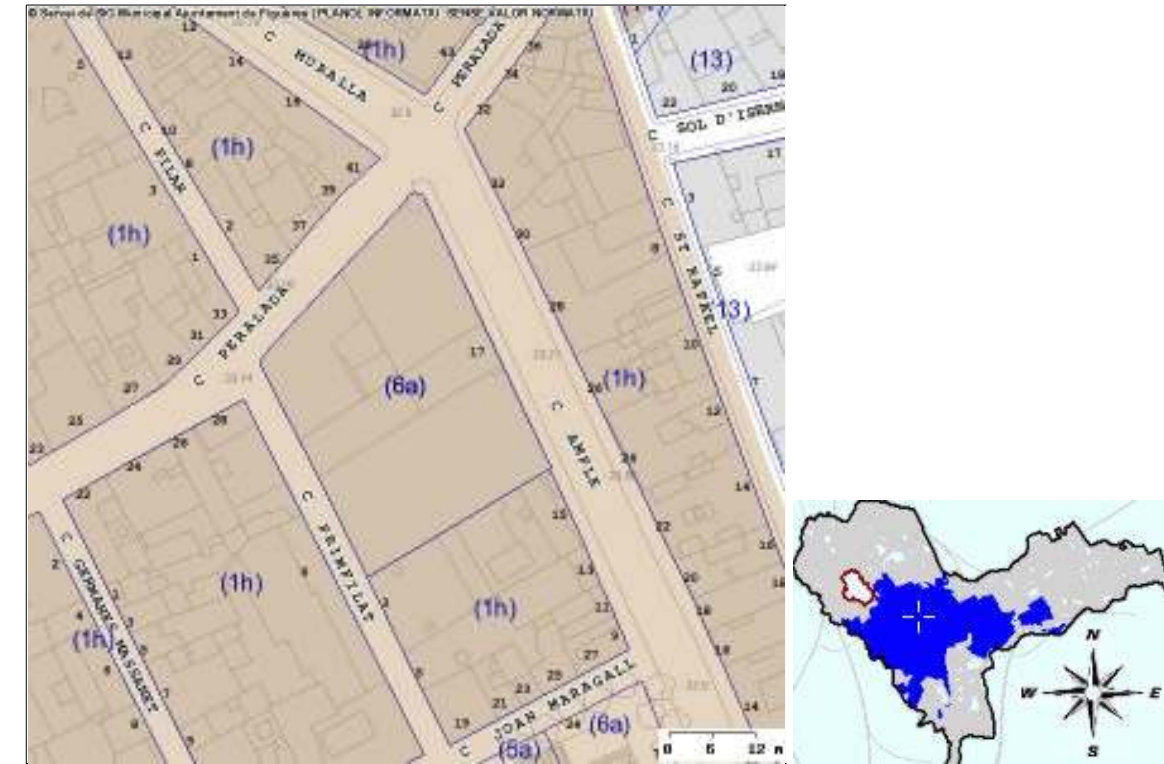
Index de Grup: 6

Àrea: 7013m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 591

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

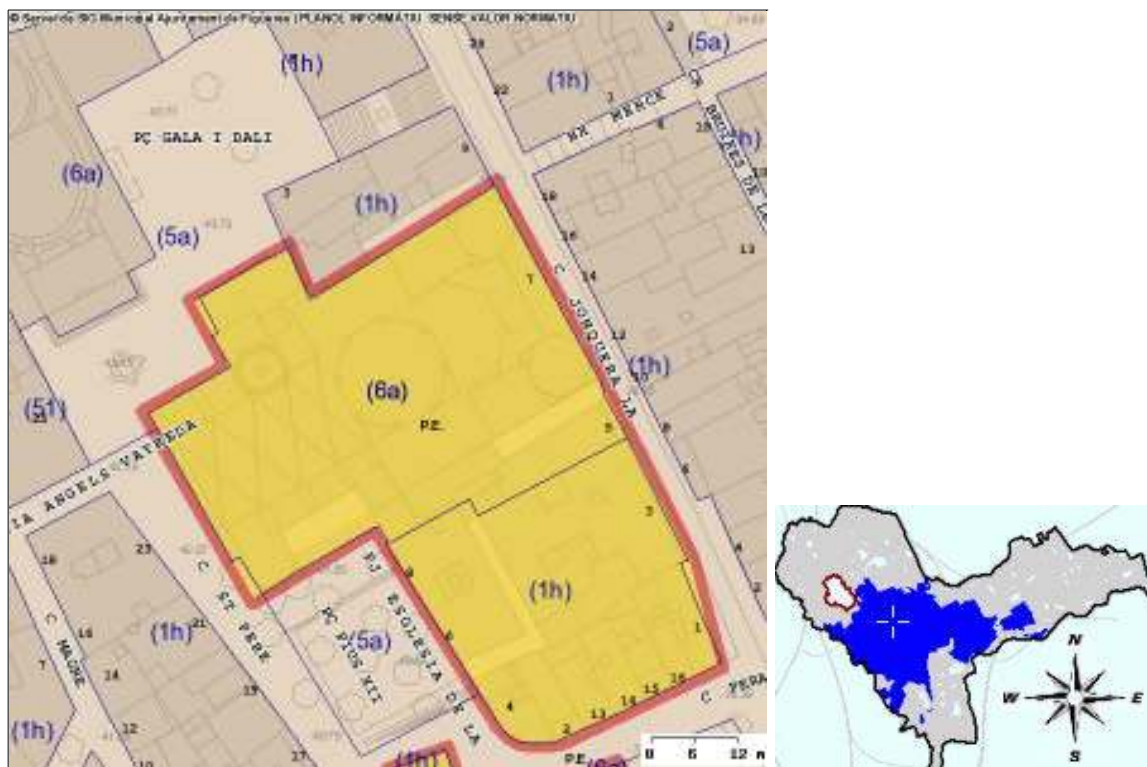
Index de Grup: 6

Àrea: 1165m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 594

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

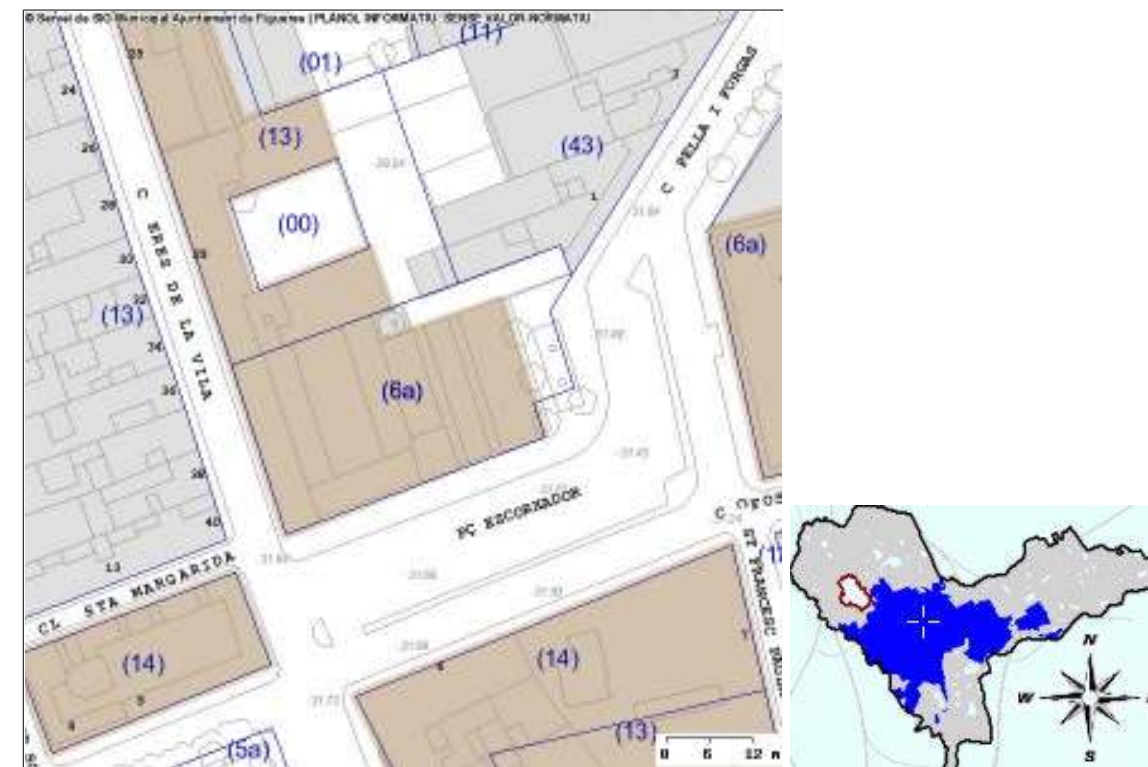
Index de Grup: 6

Àrea: 2114m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 596

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

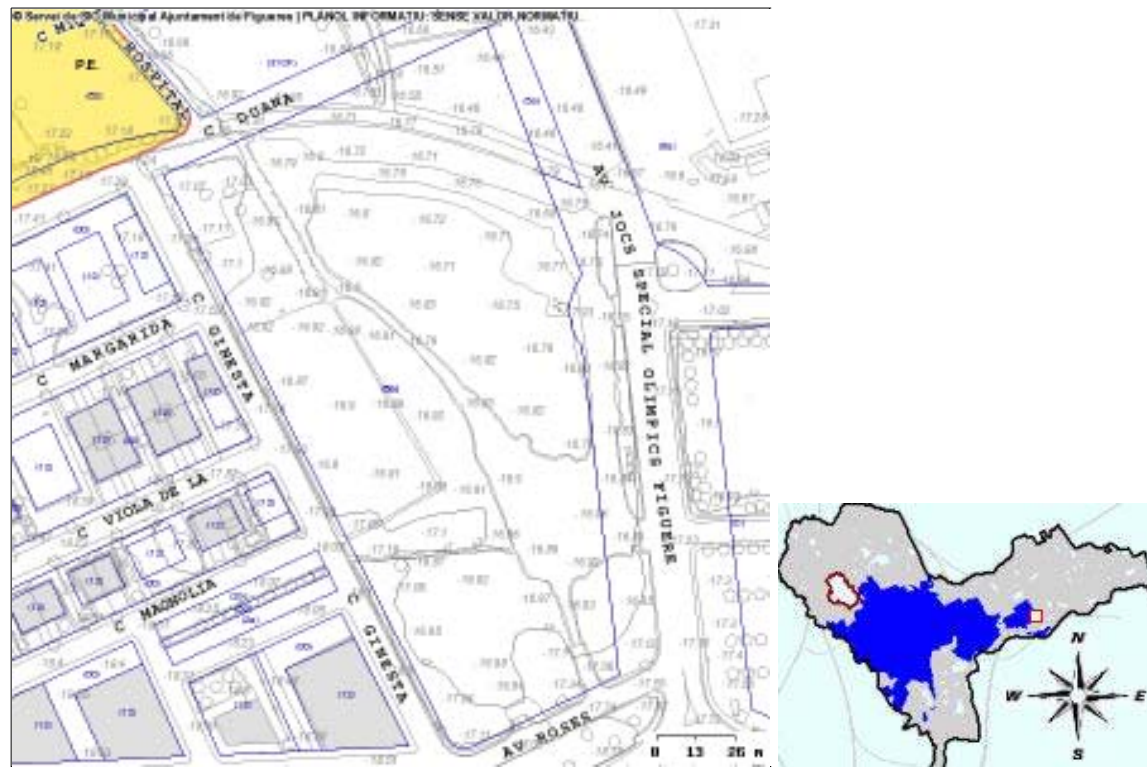
Index de Grup: 6

Àrea: 1092m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1195

Identificació núm: 597

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

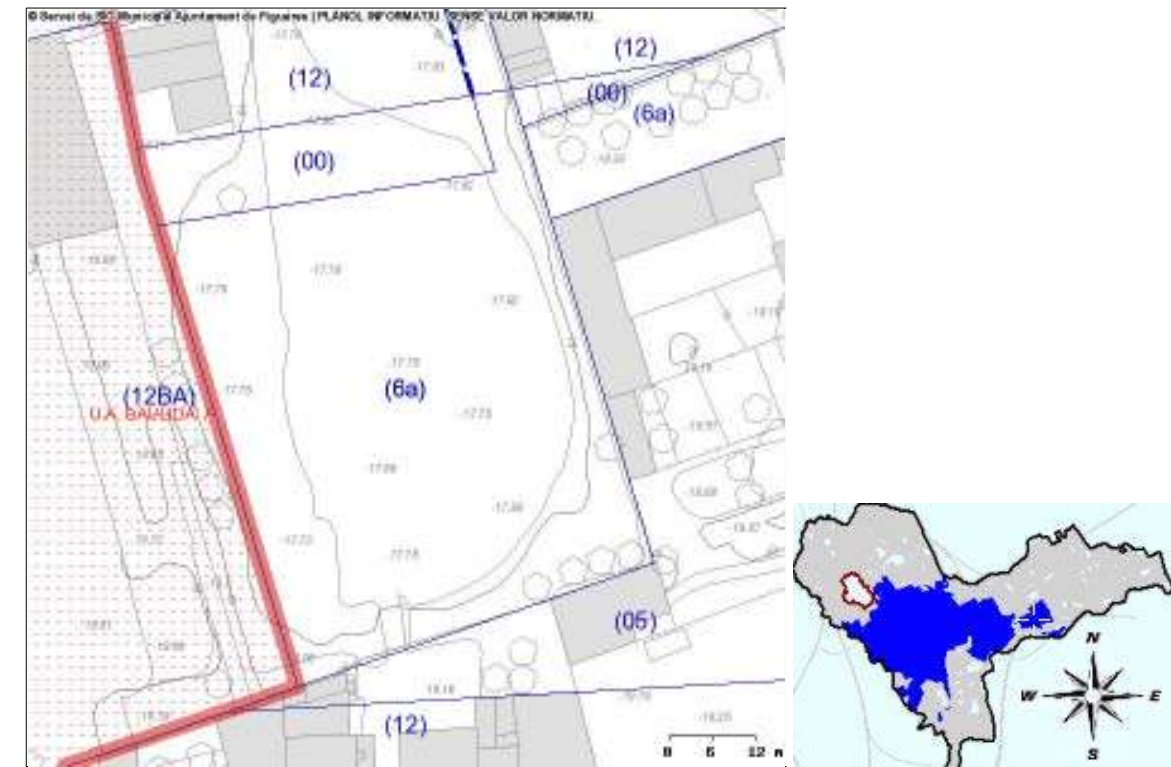
Index de Grup: 6

Àrea: 20701m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 603

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

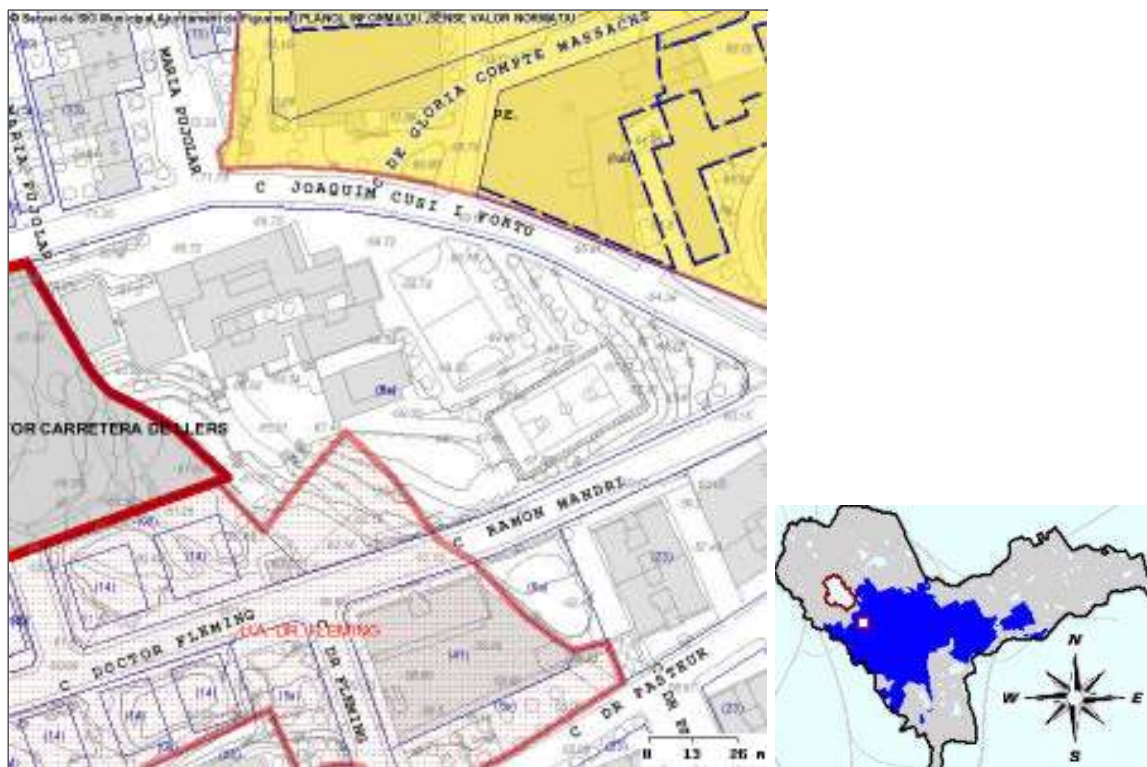
Index de Grup: 6

Àrea: 3359m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1056

Identificació núm: 657

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

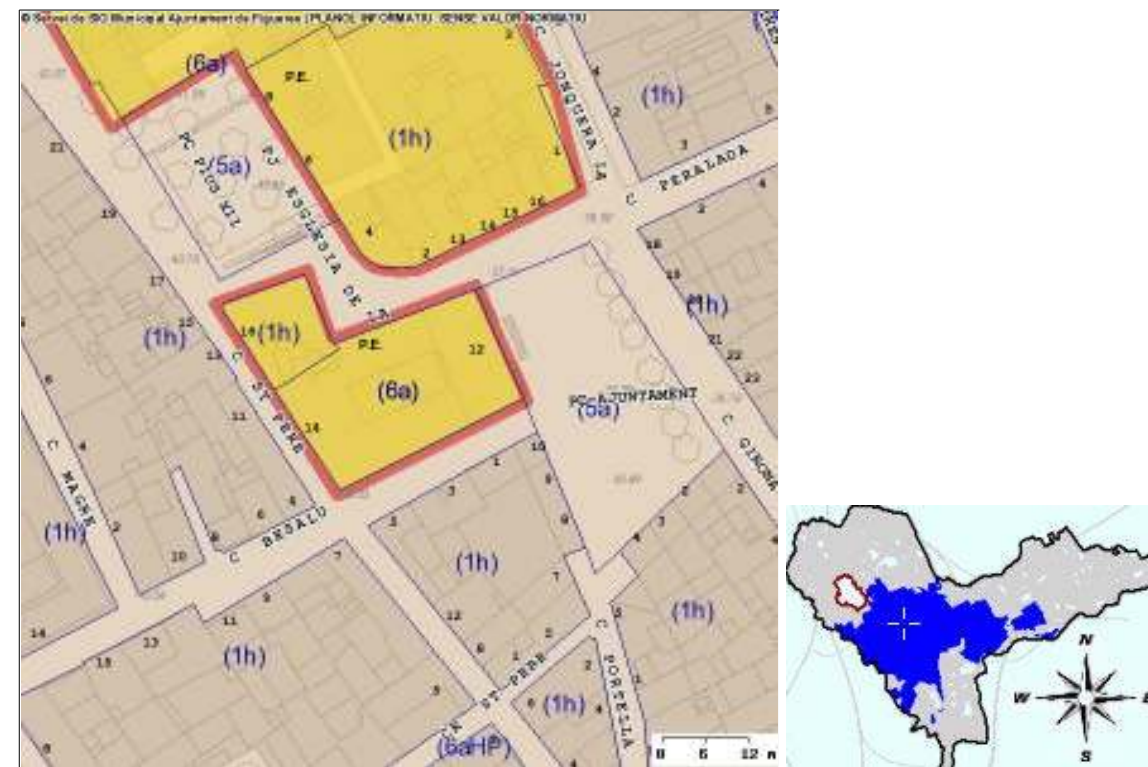
Index de Grup: 6

Àrea: 13660m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 660

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

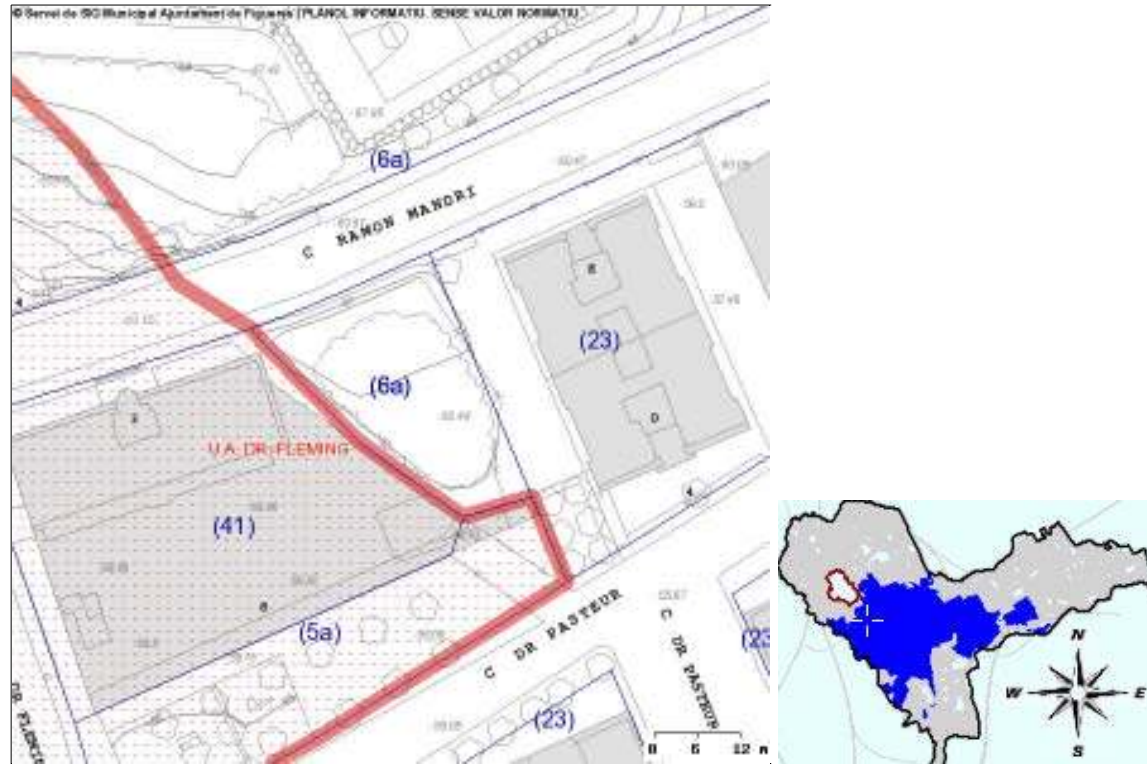
Index de Grup: 6

Àrea: 525m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 664

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

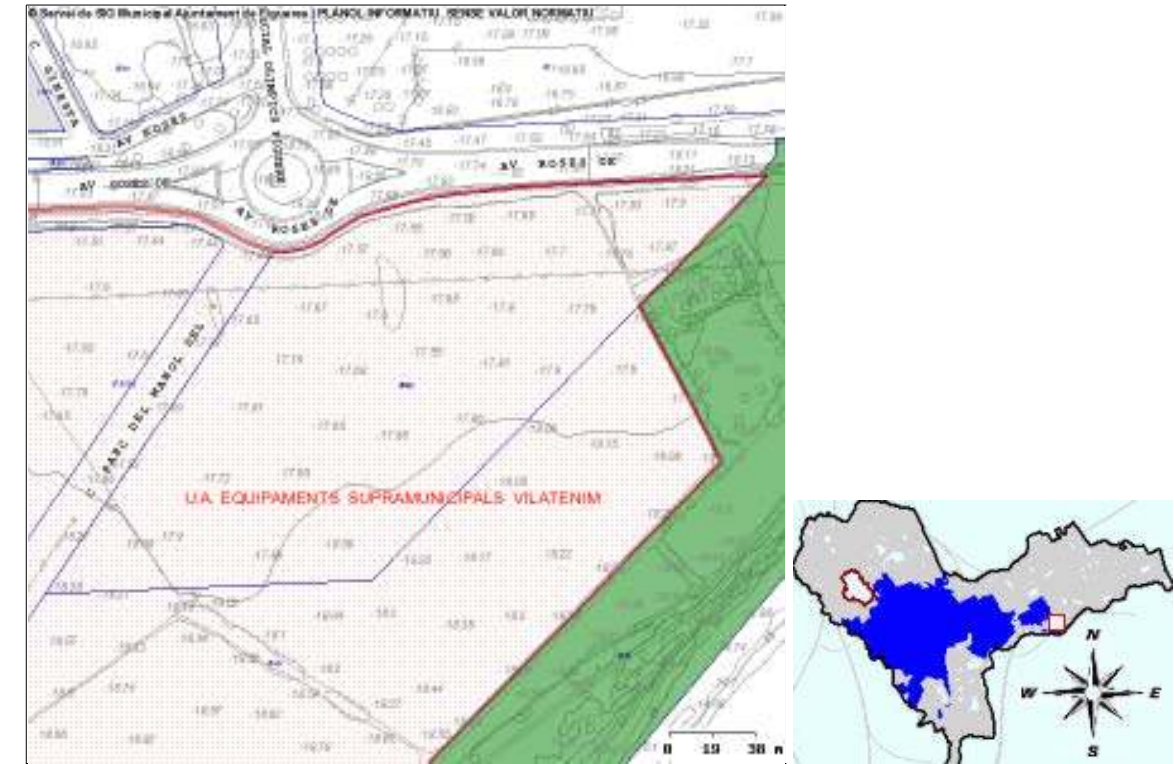
Index de Grup: 6

Àrea: 703m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1588

Identificació núm: 732

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

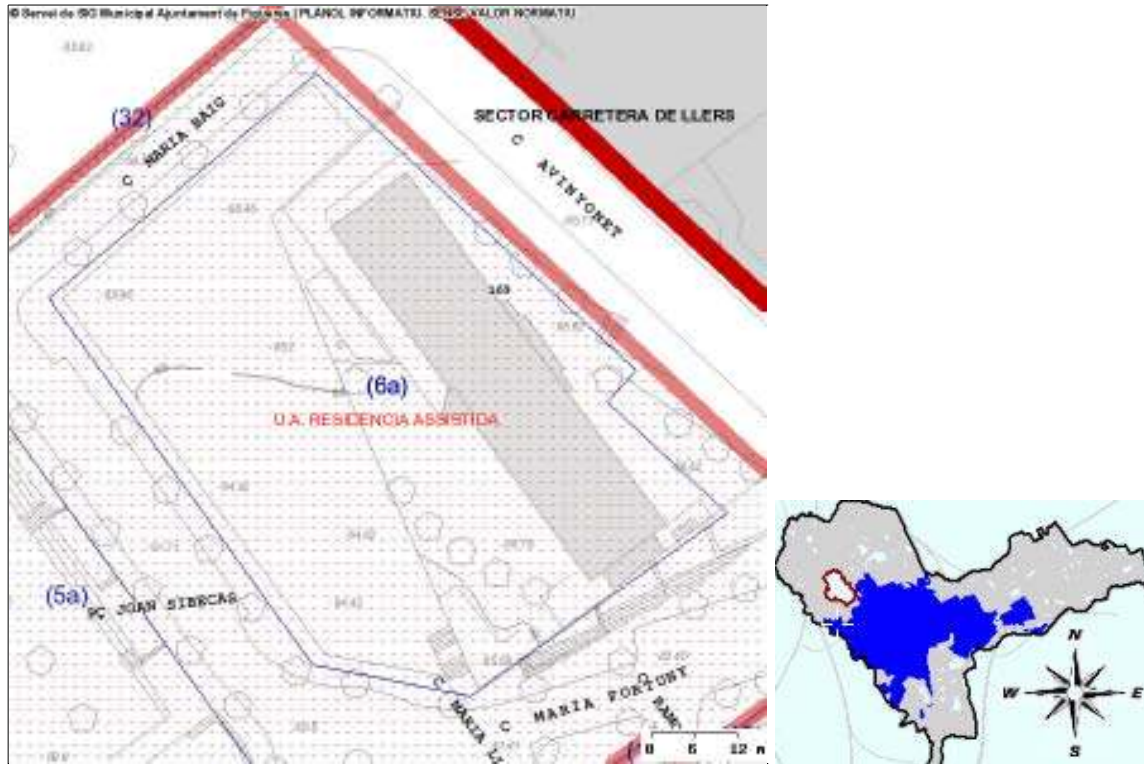
Index de Grup: 6

Àrea: 28996m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 736

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

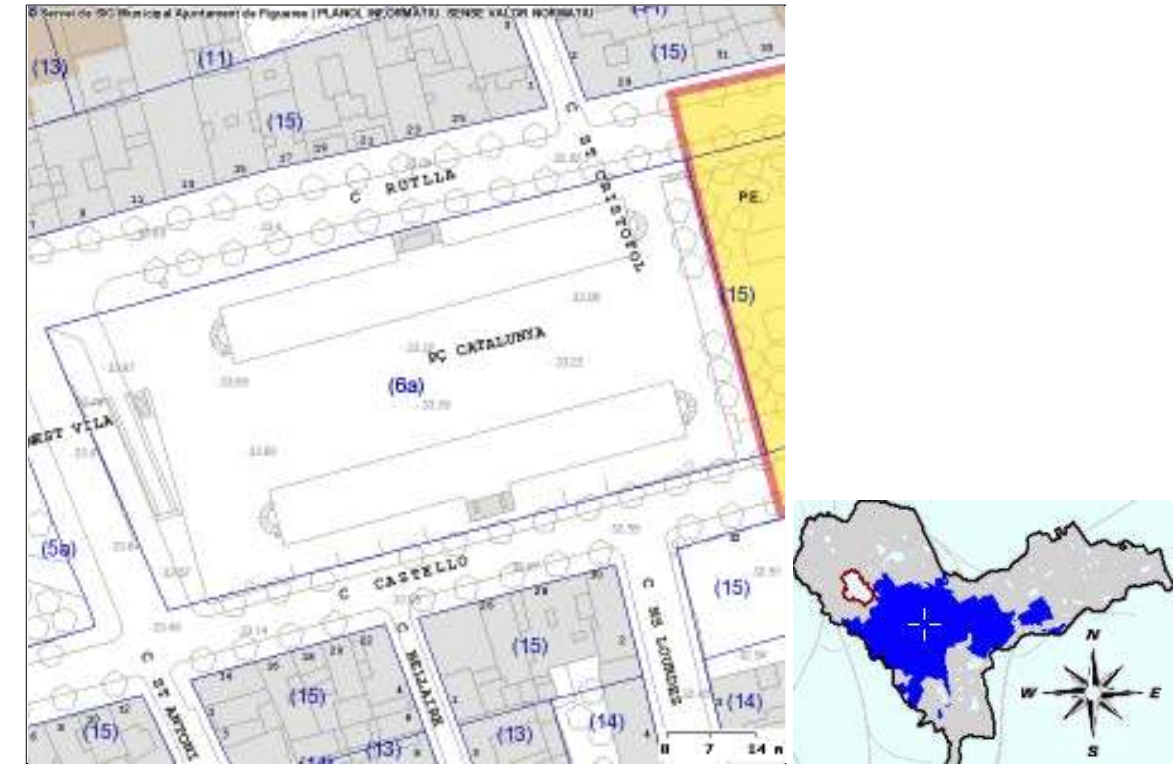
Index de Grup: 6

Àrea: 4396m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:563

Identificació núm: 739

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

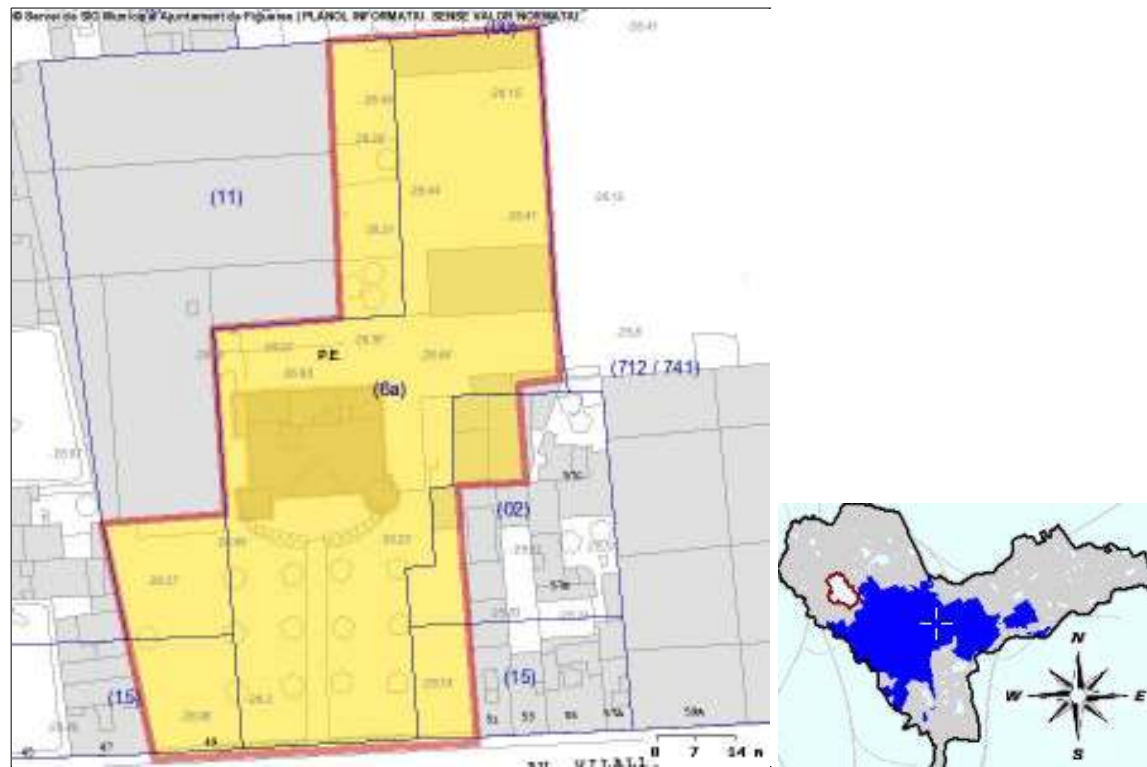
Index de Grup: 6

Àrea: 4851m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:630

Identificació núm: 723

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

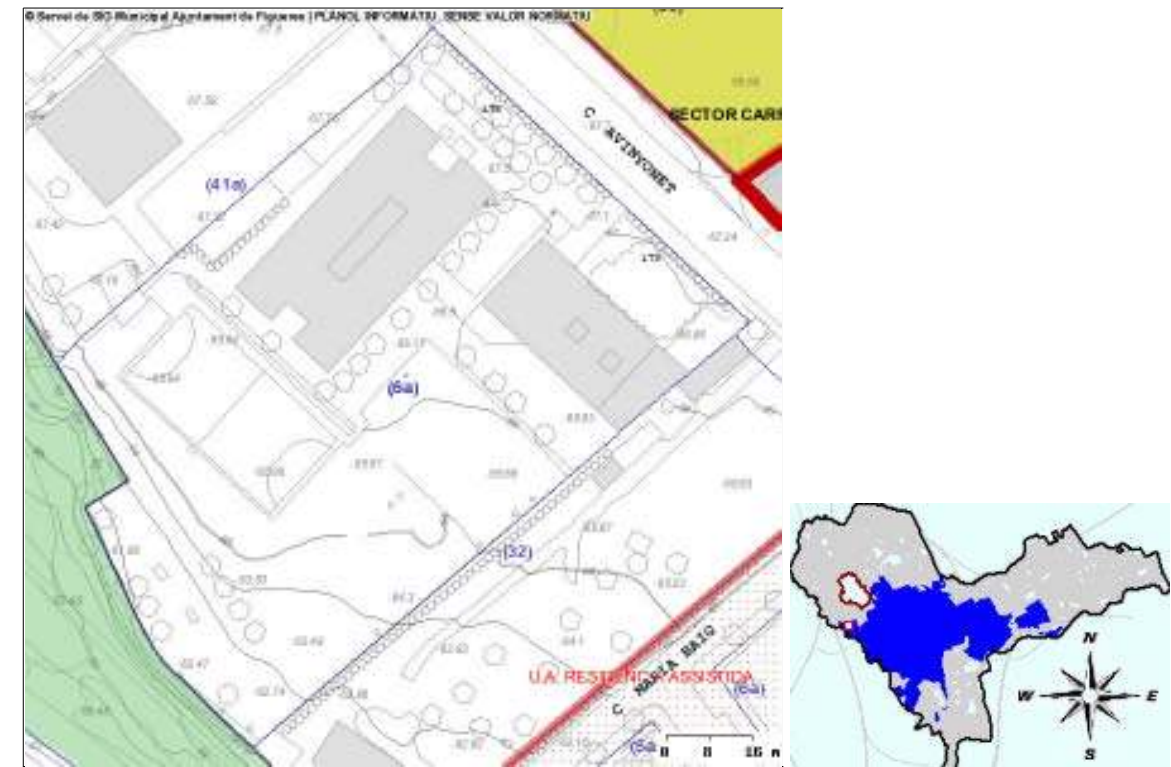
Index de Grup: 6

Àrea: 4265m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:676

Identificació núm: 673

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

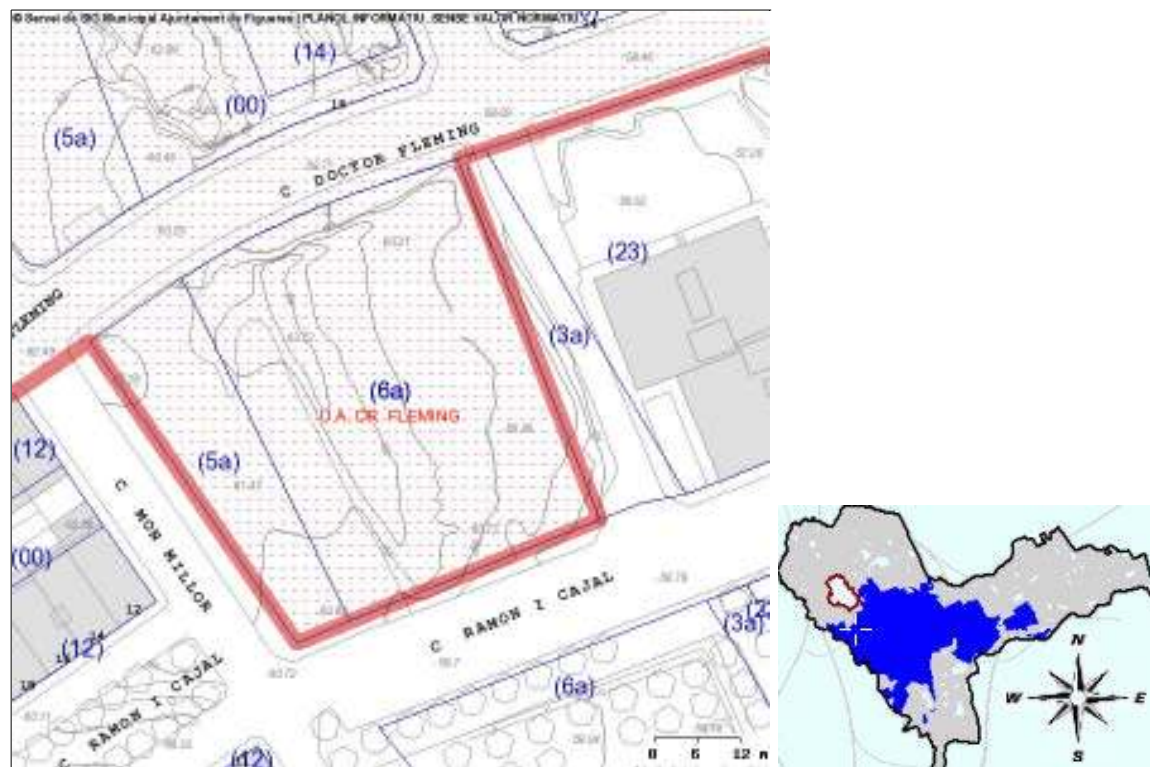
Index de Grup: 6

Àrea: 9099m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 681

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

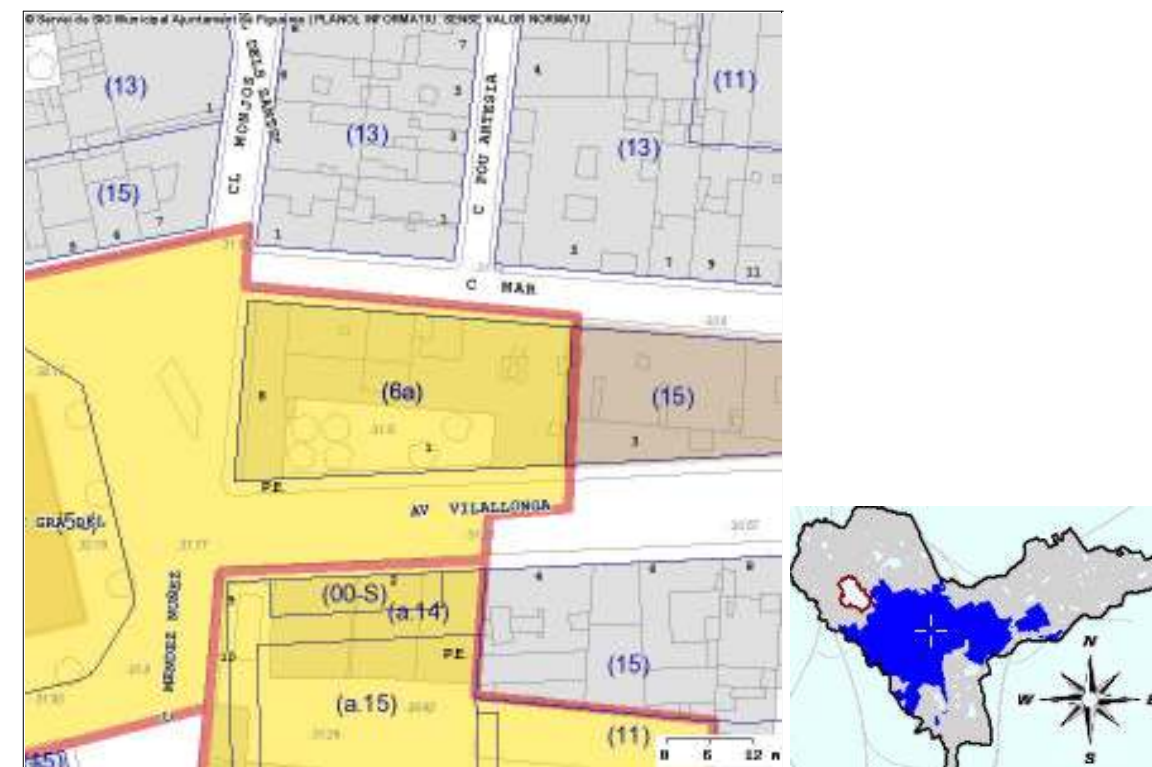
Index de Grup: 6

Àrea: 2180m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 793

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

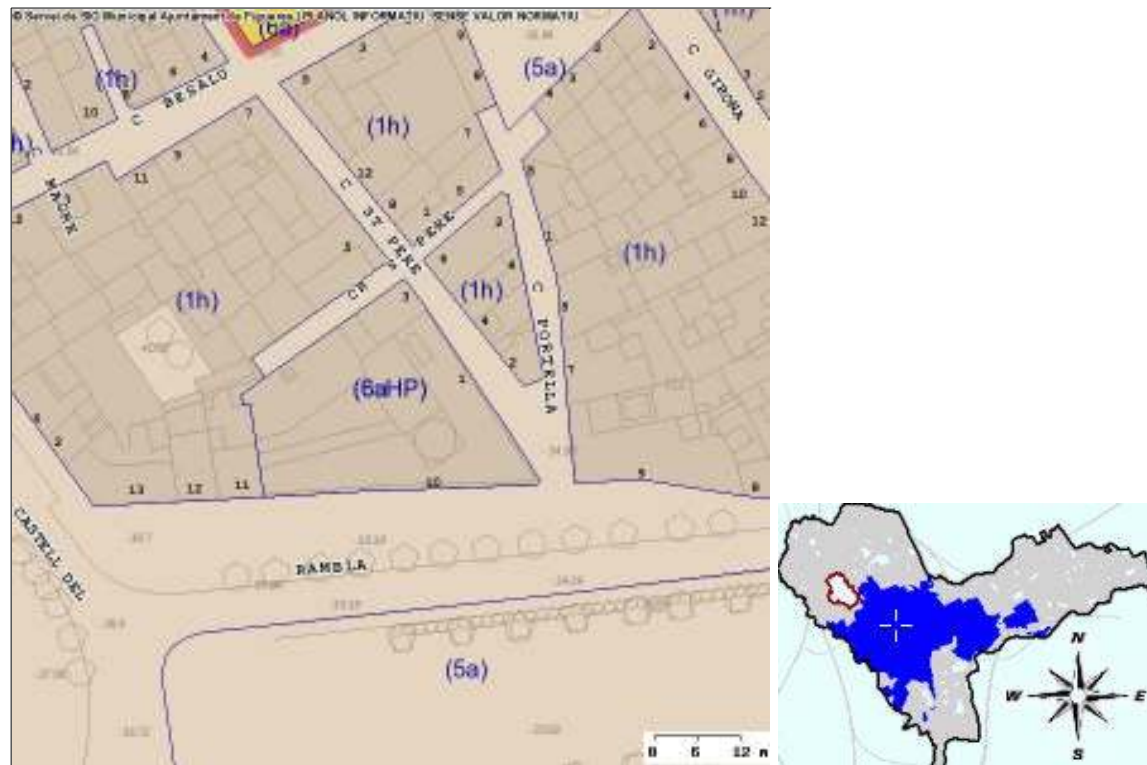
Index de Grup: 6

Àrea: 1022m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 813

Clau Urbanística: 6aHP

Descripció: SISTEMES

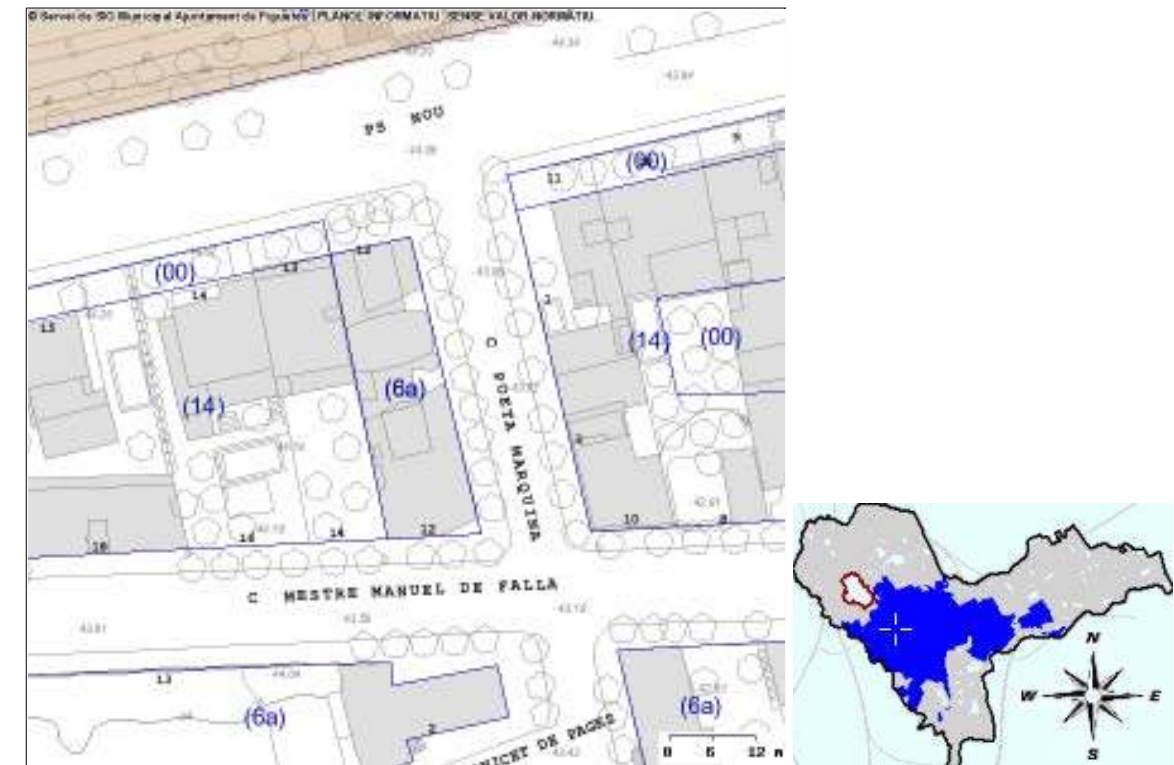
Index de Grup: 6

Àrea: 762m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 836

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

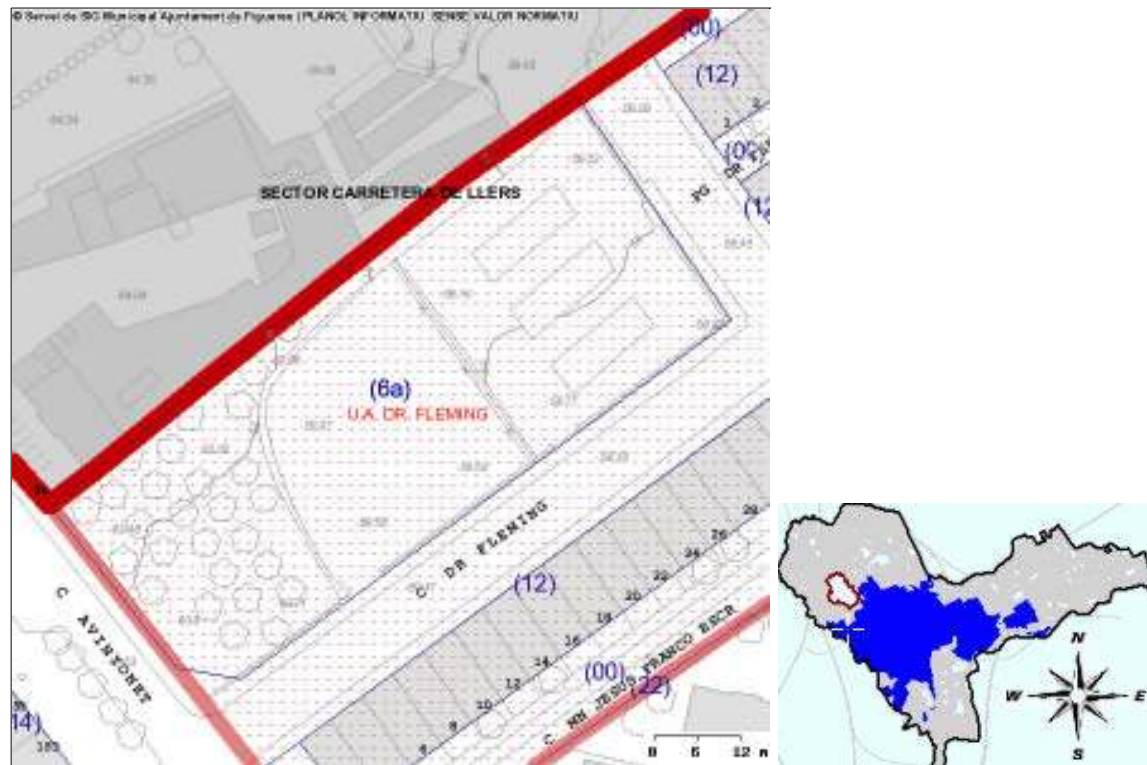
Index de Grup: 6

Àrea: 506m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 752

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

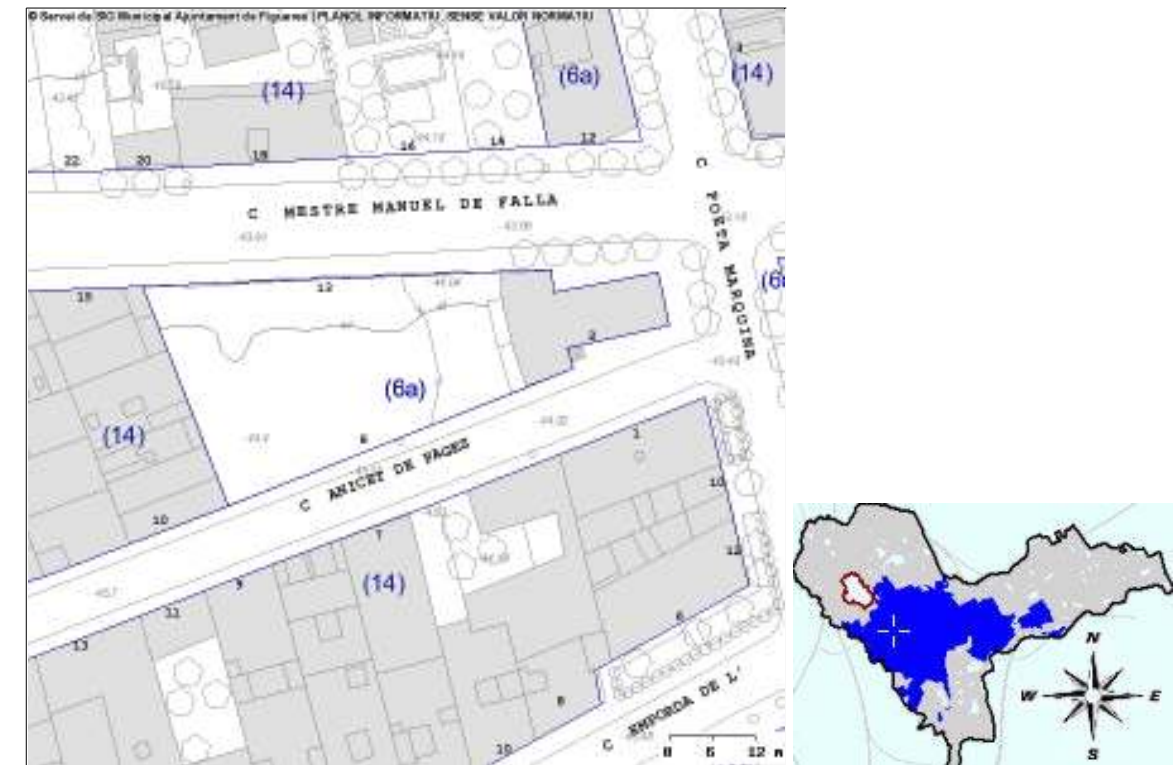
Index de Grup: 6

Àrea: 3394m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 754

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

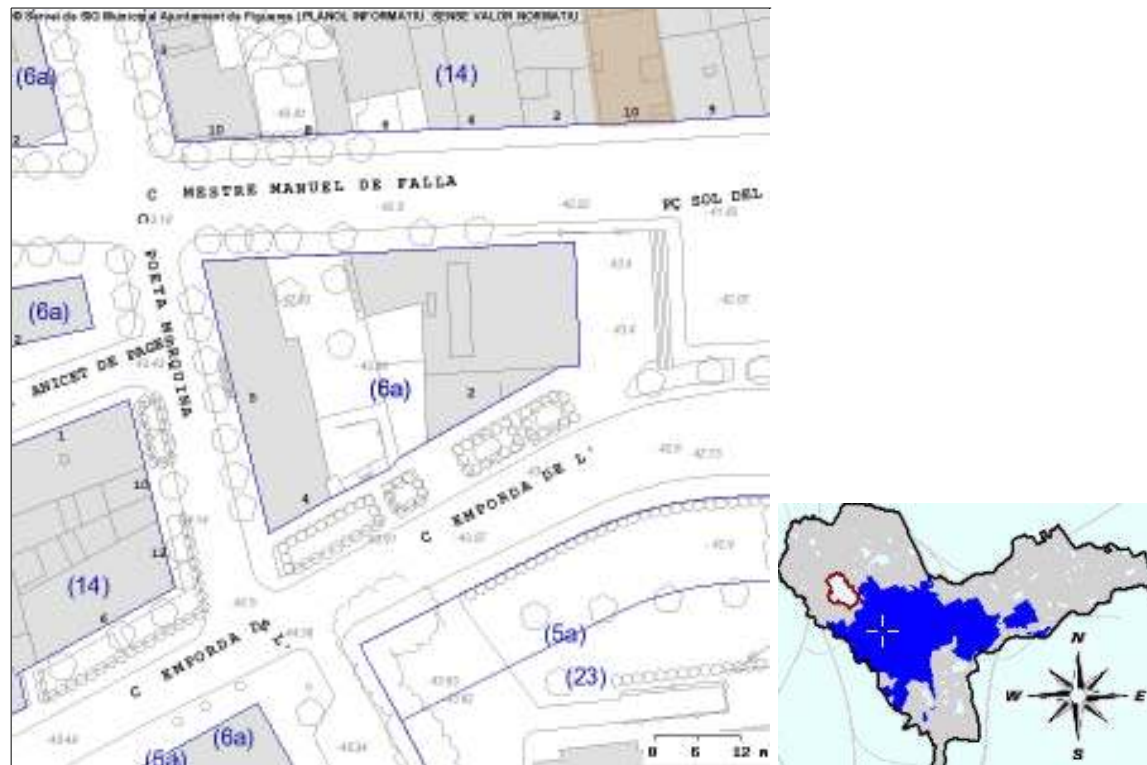
Index de Grup: 6

Àrea: 1362m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 755

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

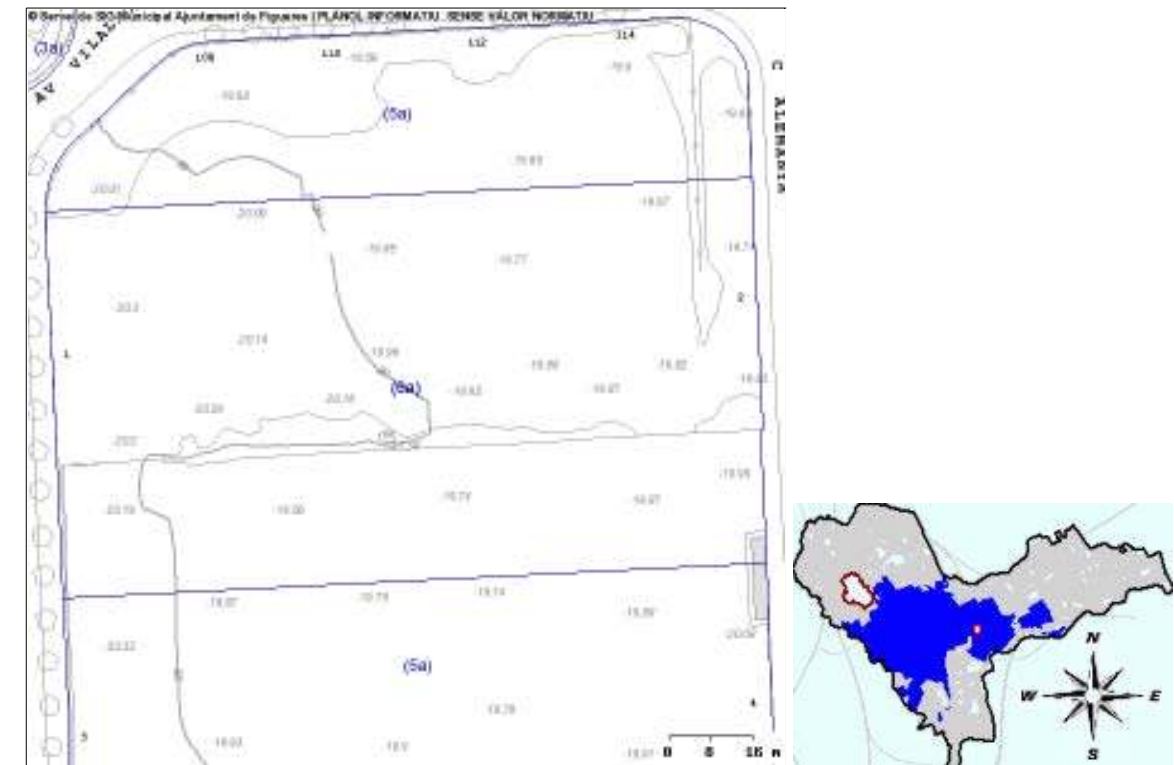
Index de Grup: 6

Àrea: 1355m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:697

Identificació núm: 759

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

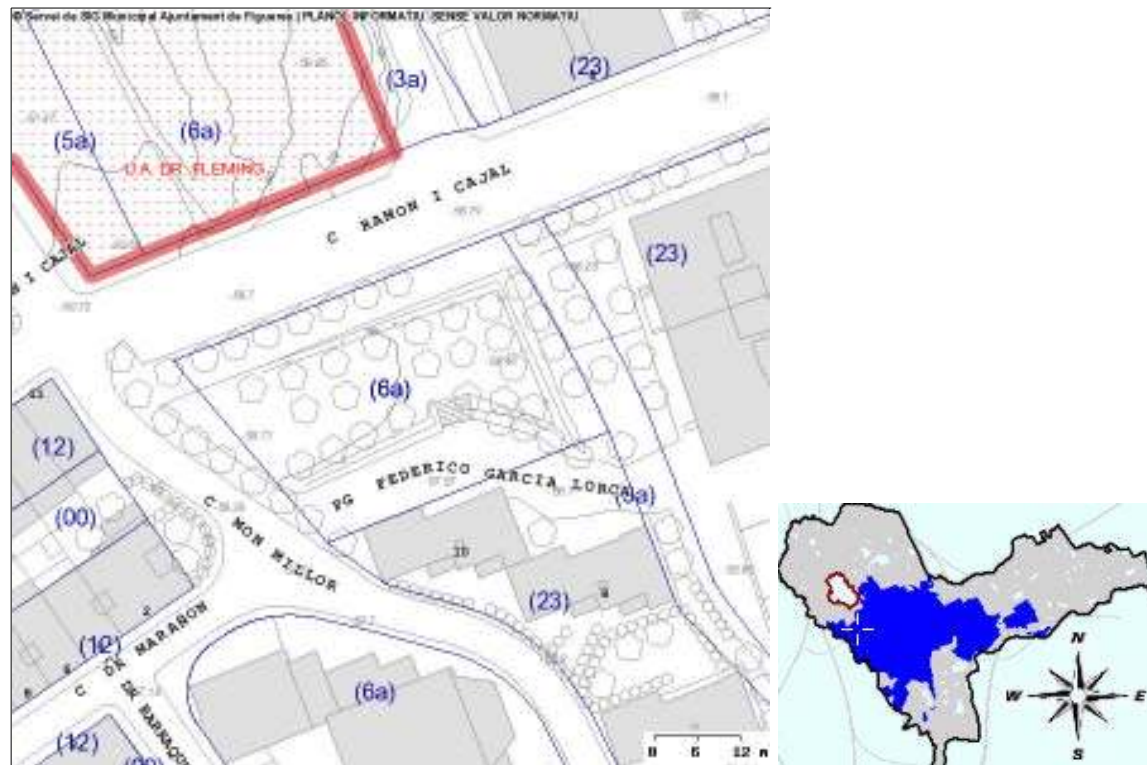
Index de Grup: 6

Àrea: 10339m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 765

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

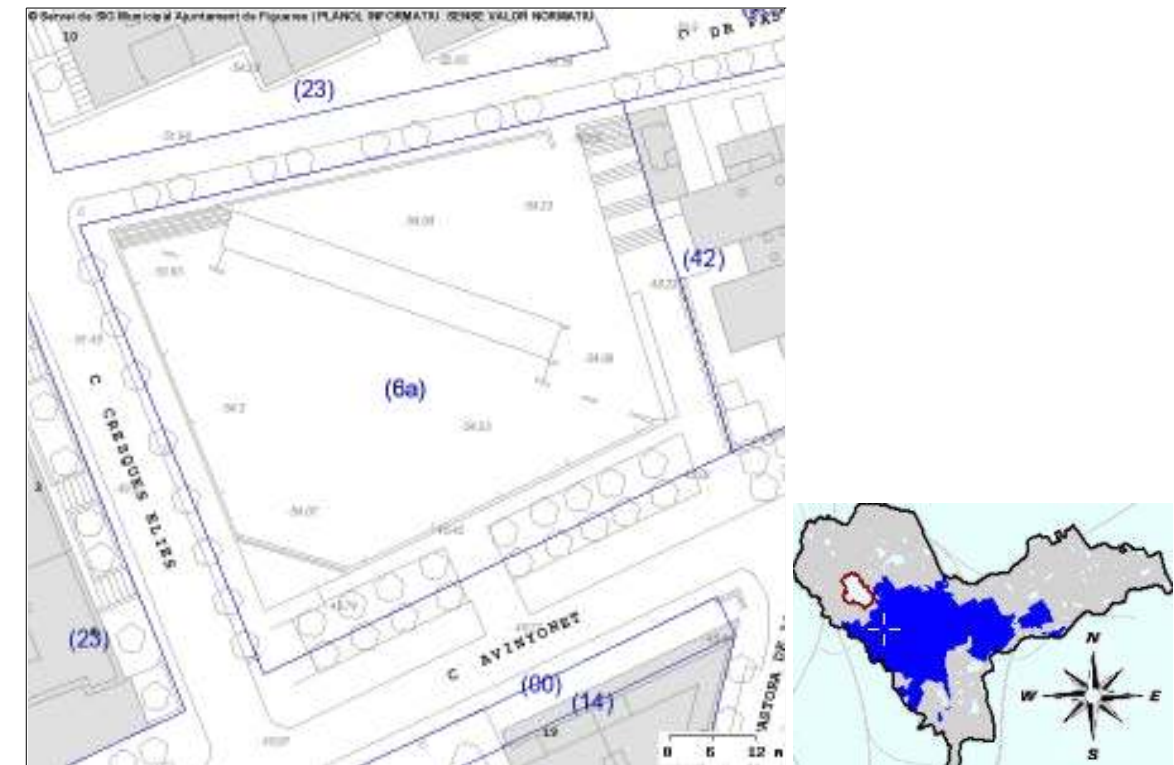
Index de Grup: 6

Àrea: 1445m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 773

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

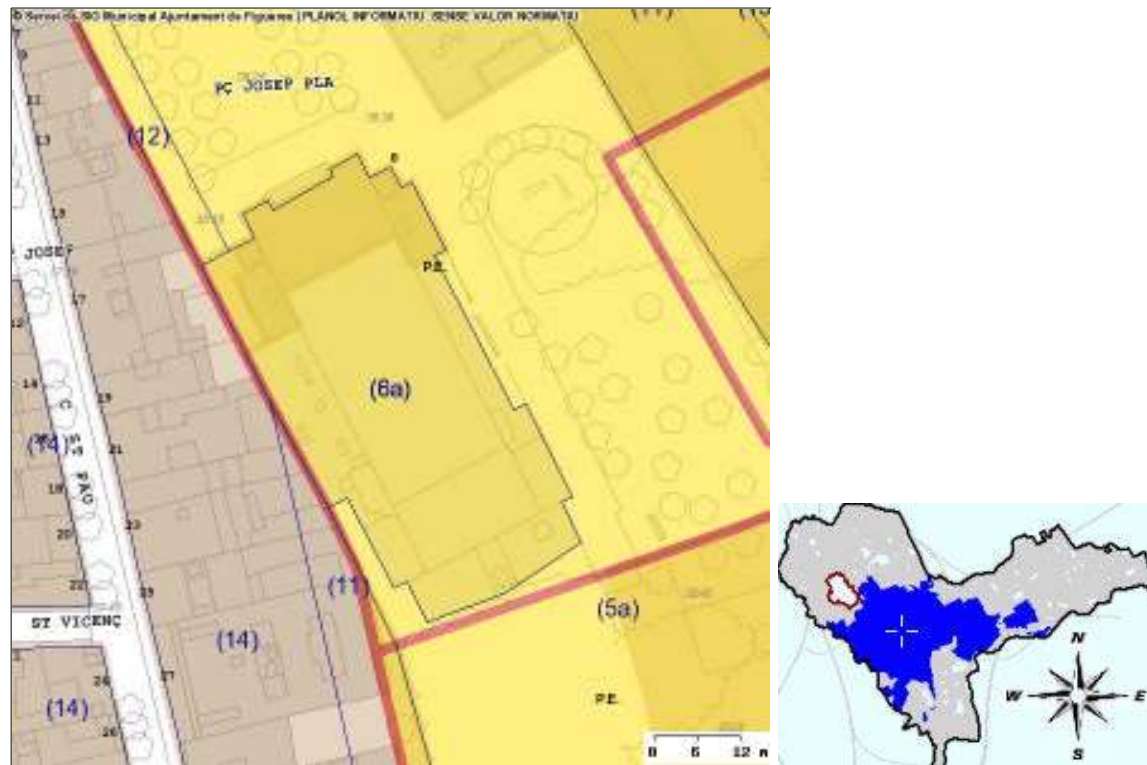
Index de Grup: 6

Àrea: 4424m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 842

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

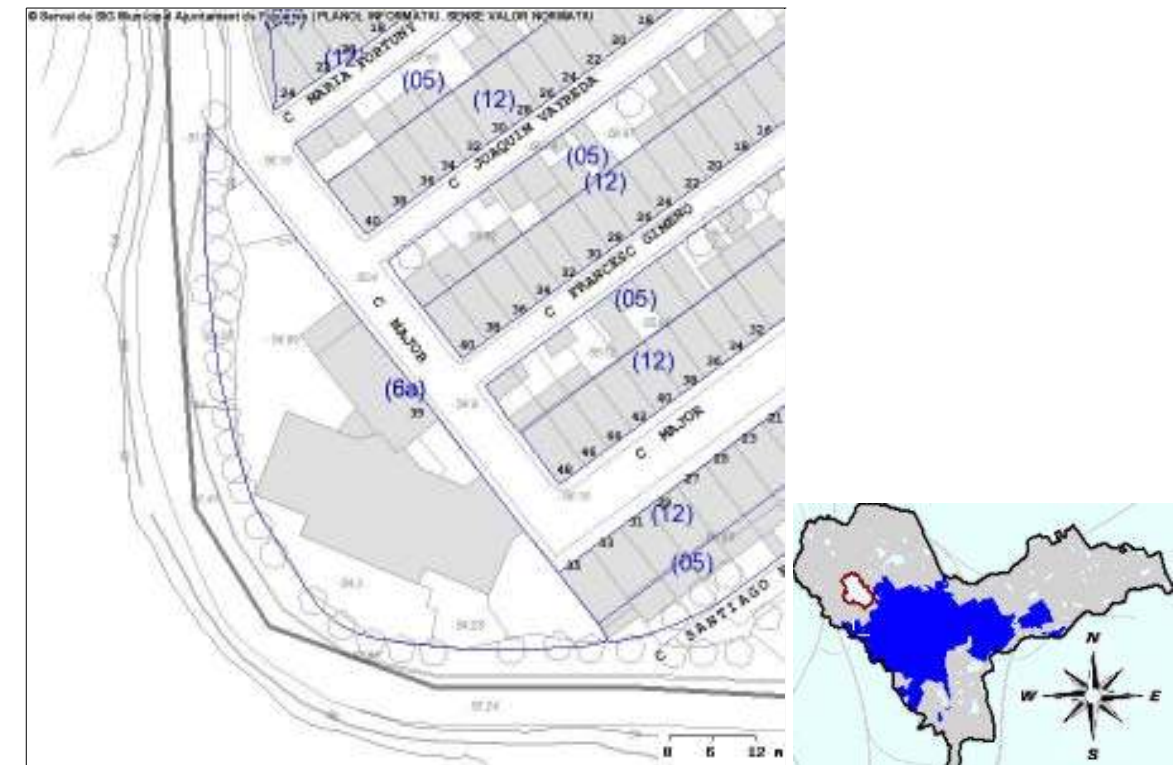
Index de Grup: 6

Àrea: 1776m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 883

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

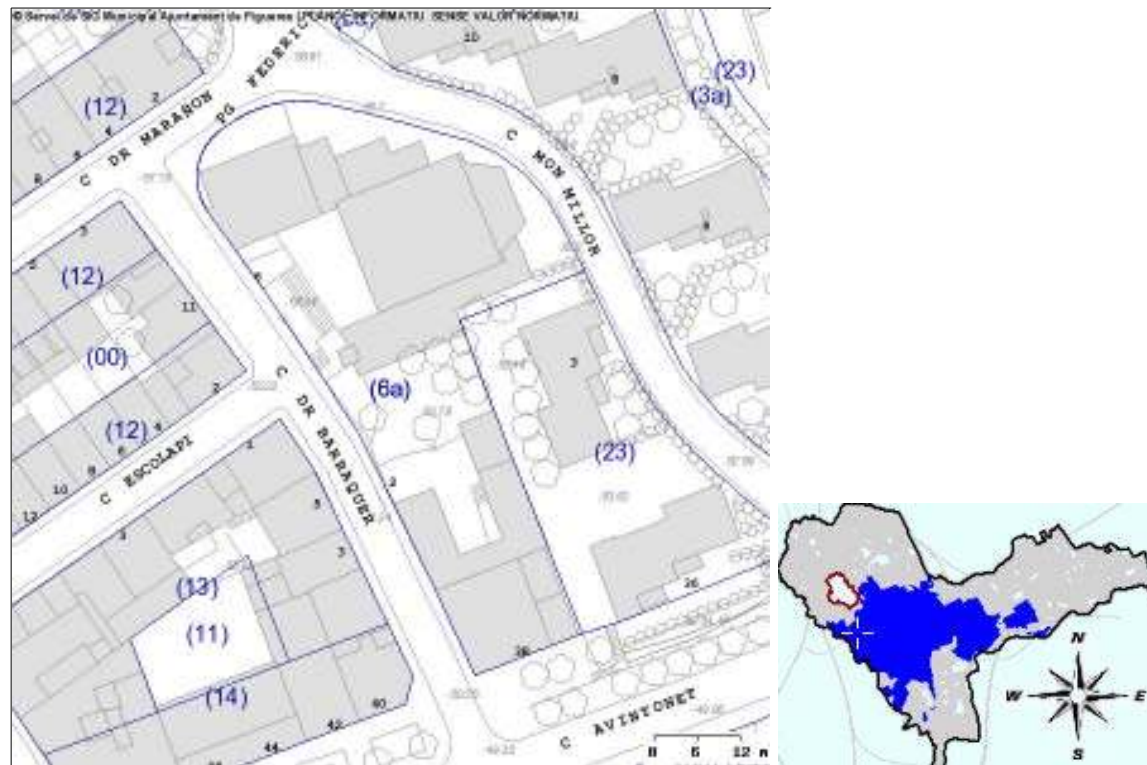
Index de Grup: 6

Àrea: 1738m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 952

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

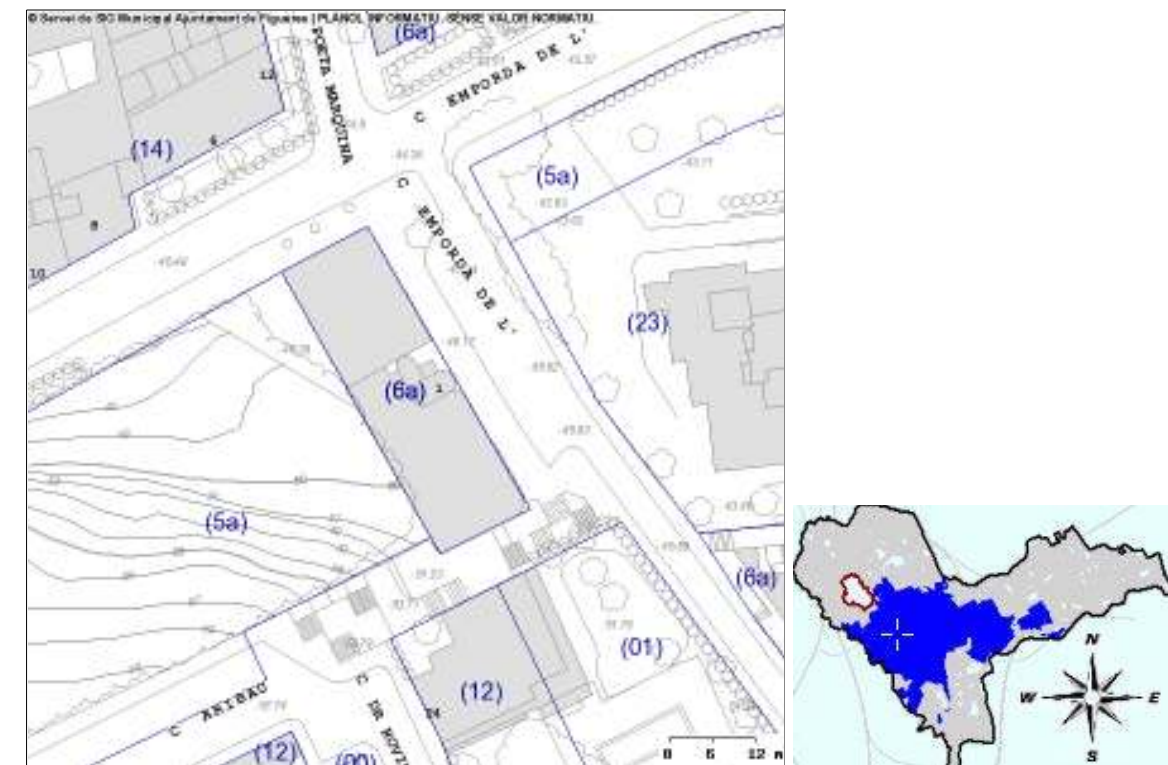
Index de Grup: 6

Àrea: 2129m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 953

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

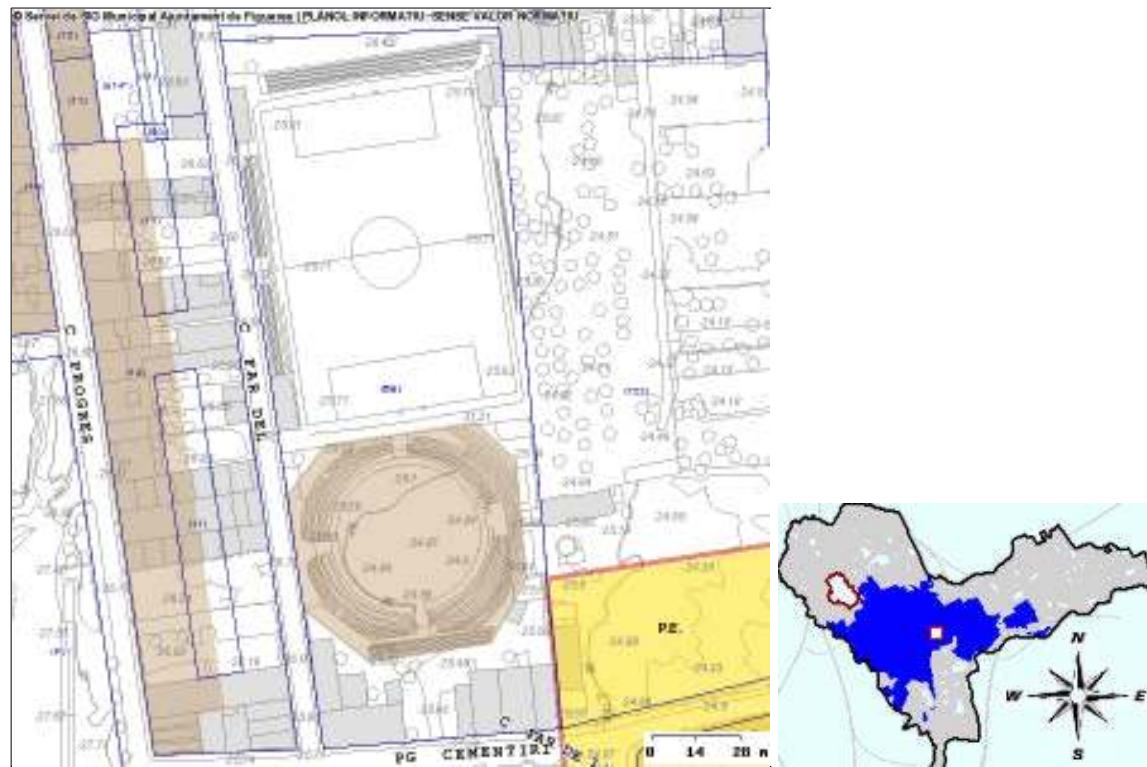
Index de Grup: 6

Àrea: 625m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:1120

Identificació núm: 941

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

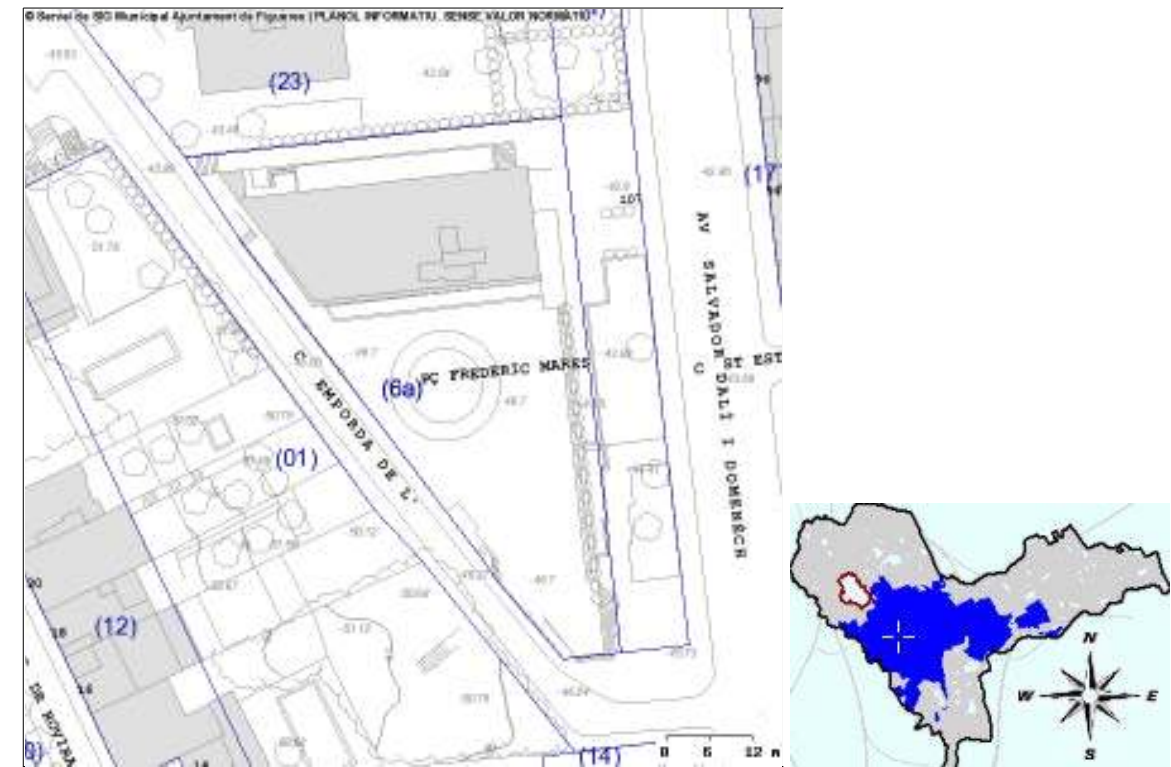
Index de Grup: 6

Àrea: 17830m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 942

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

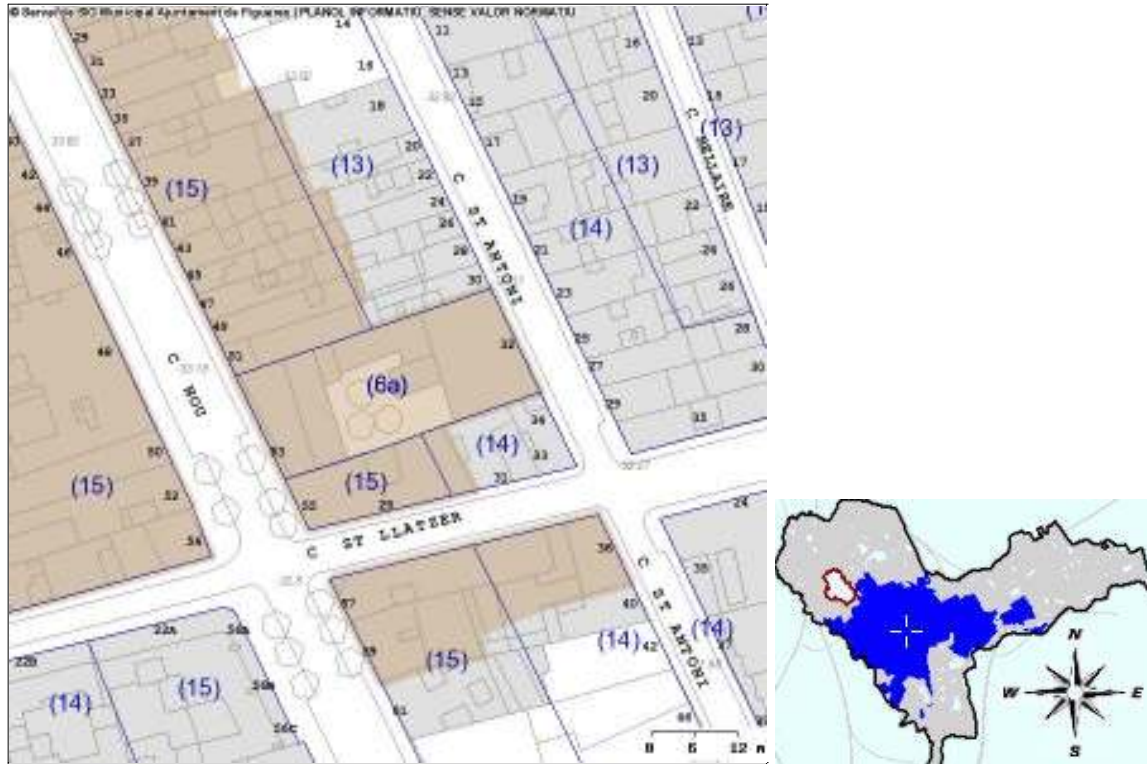
Index de Grup: 6

Àrea: 2351m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 949

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

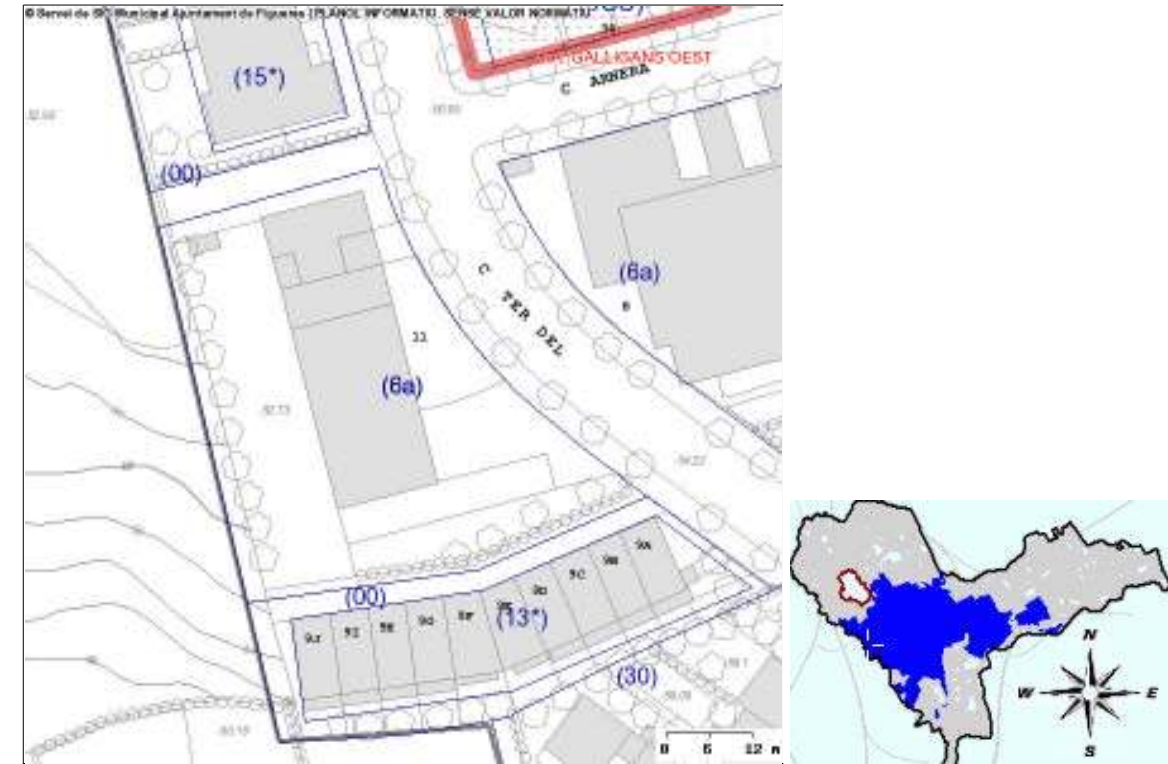
Index de Grup: 6

Àrea: 601m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1159

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

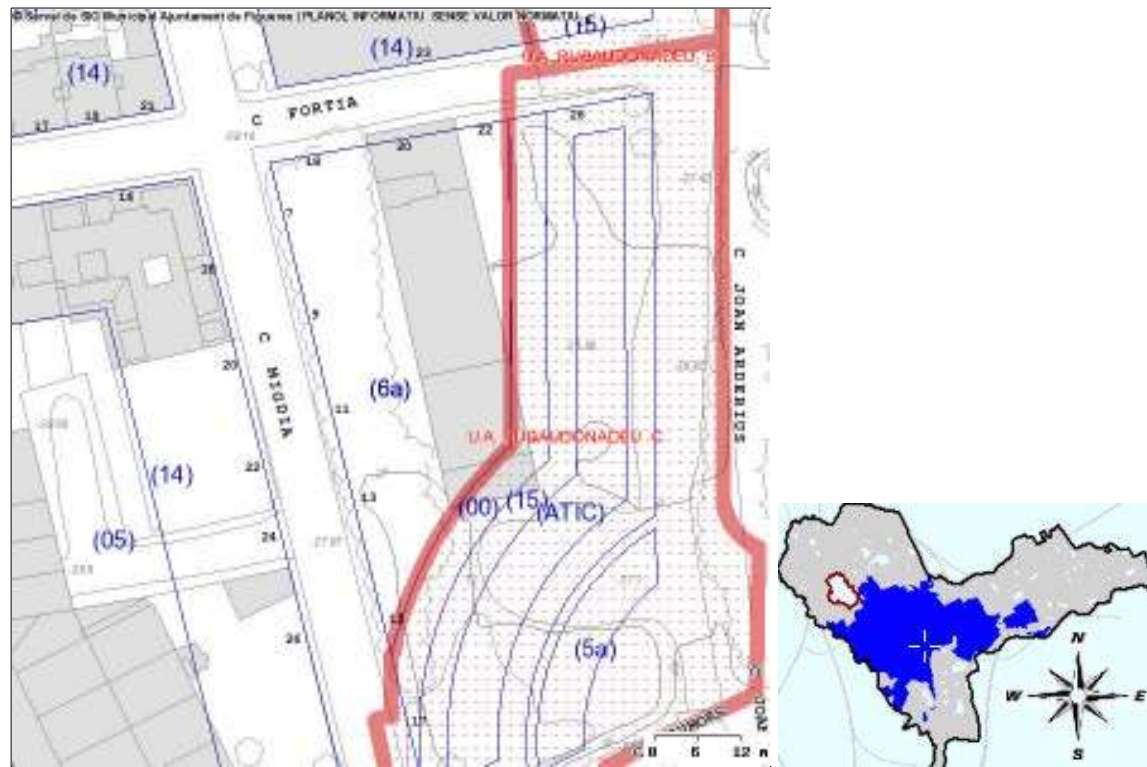
Index de Grup: 6

Àrea: 2328m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1079

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

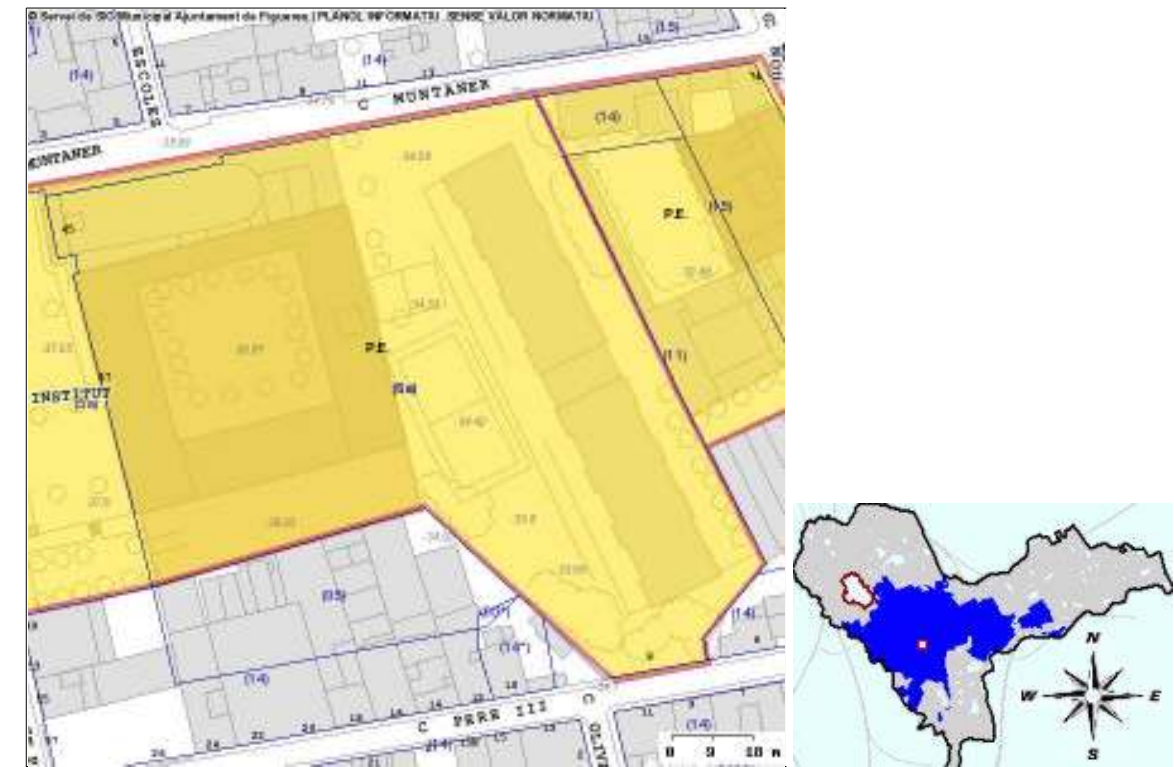
Index de Grup: 6

Àrea: 1535m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:795

Identificació núm: 1081

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

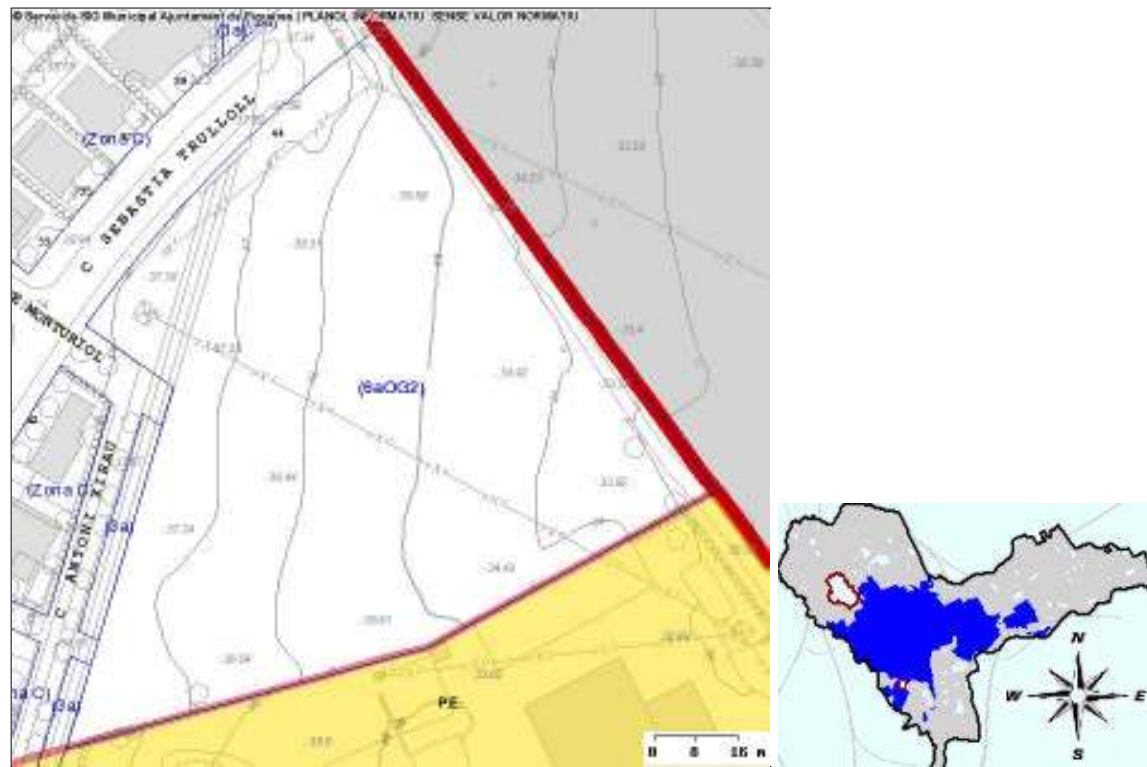
Index de Grup: 6

Àrea: 12415m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

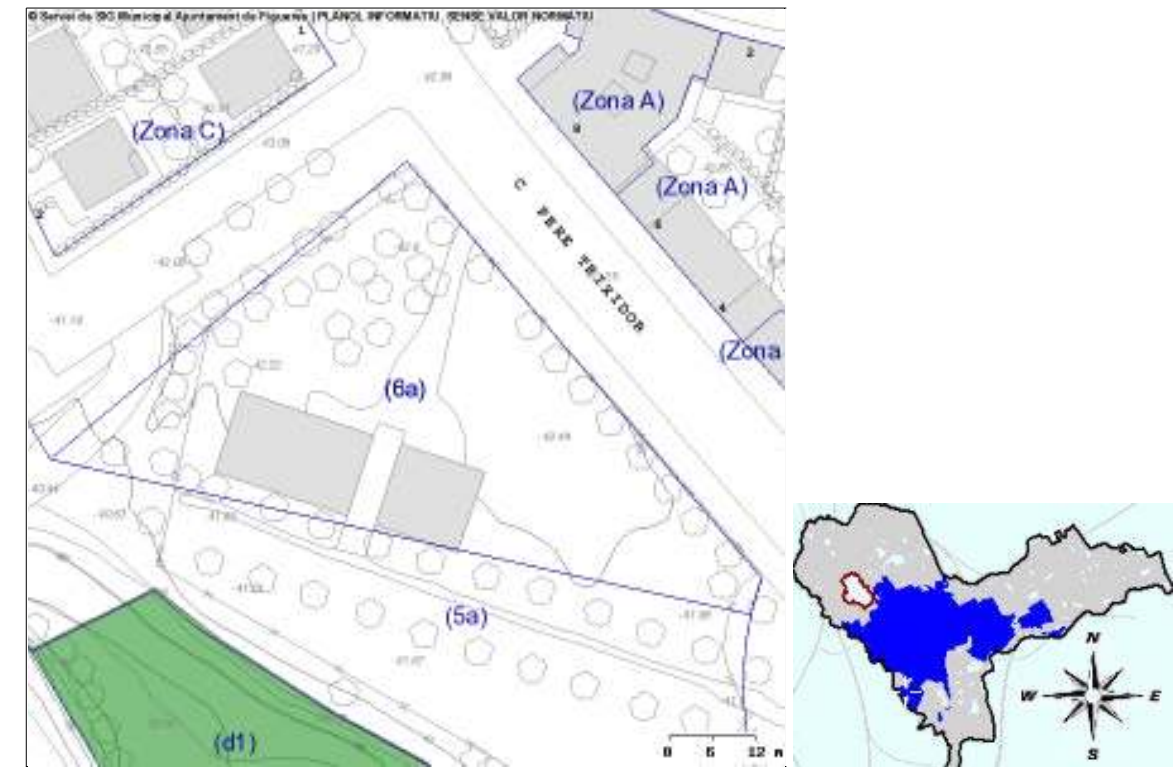


Escala 1:684

Identificació núm: 1212
Clau Urbanística: 6aOG2
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 9216m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

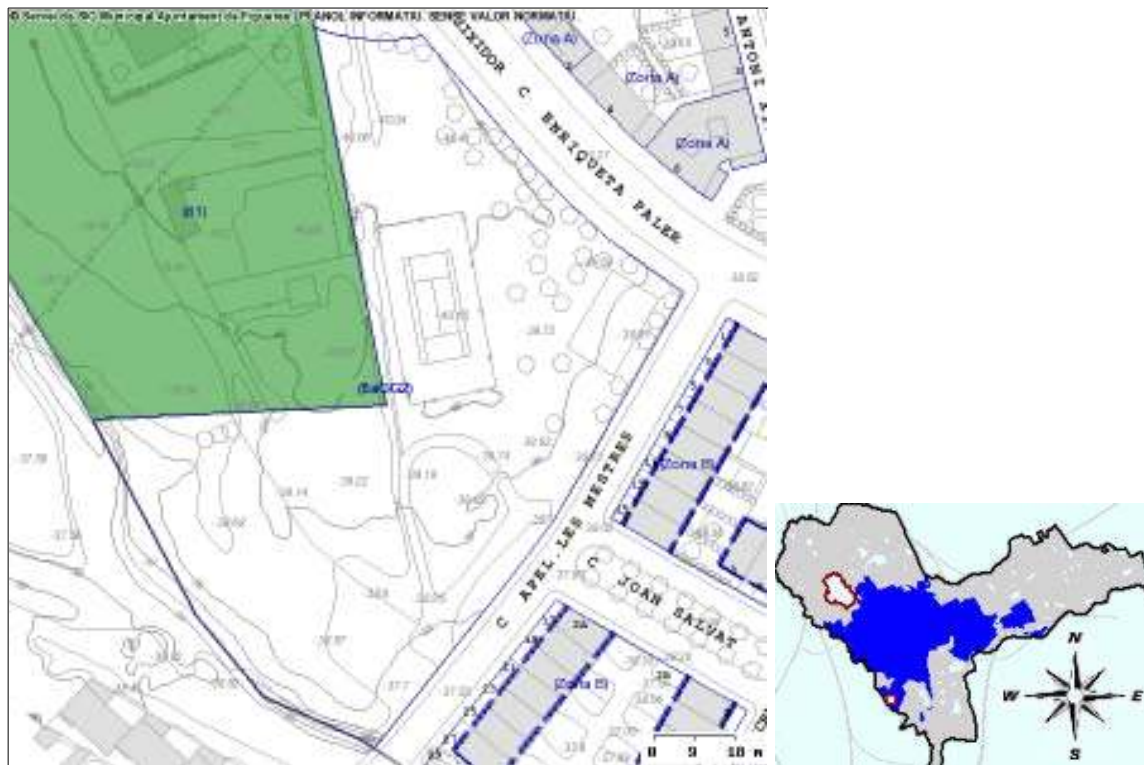


Escala 1:500

Identificació núm: 1187
Clau Urbanística: 6a
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: 6
Àrea: 2749m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:793

Identificació núm: 1192

Clau Urbanística: 6aOG2

Descripció: SISTEMES

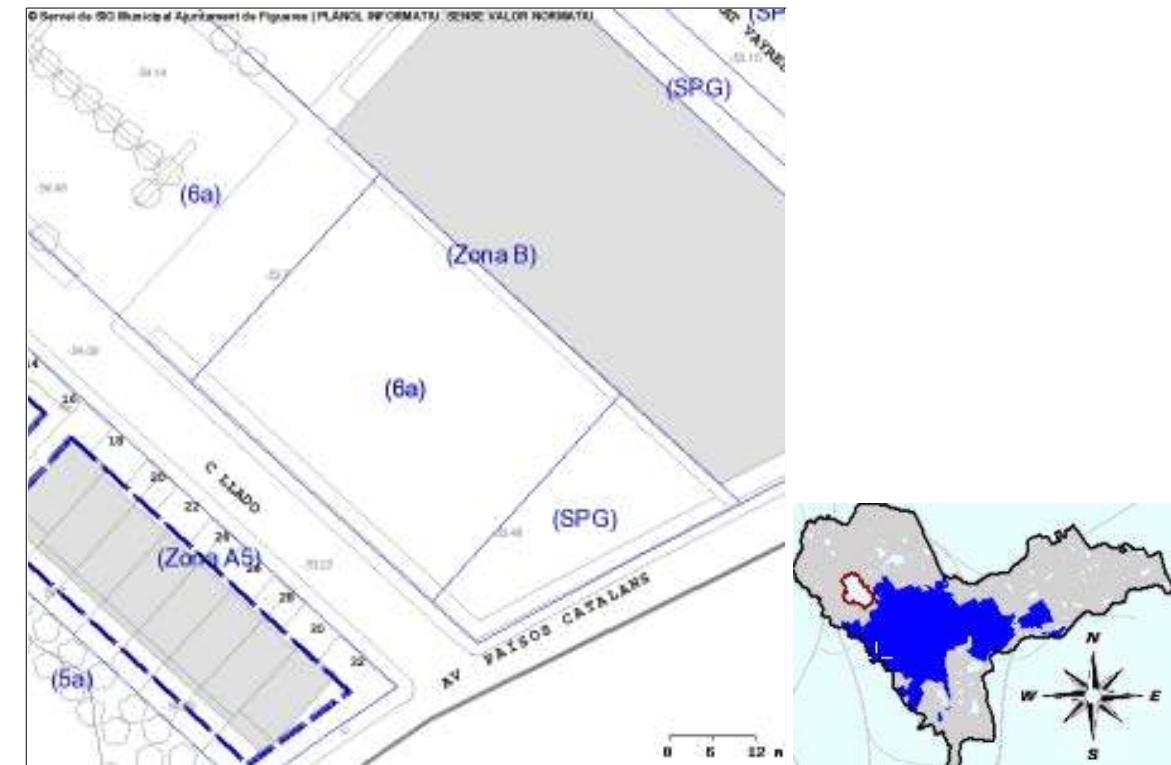
Index de Grup: 6

Àrea: 9264m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1274

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

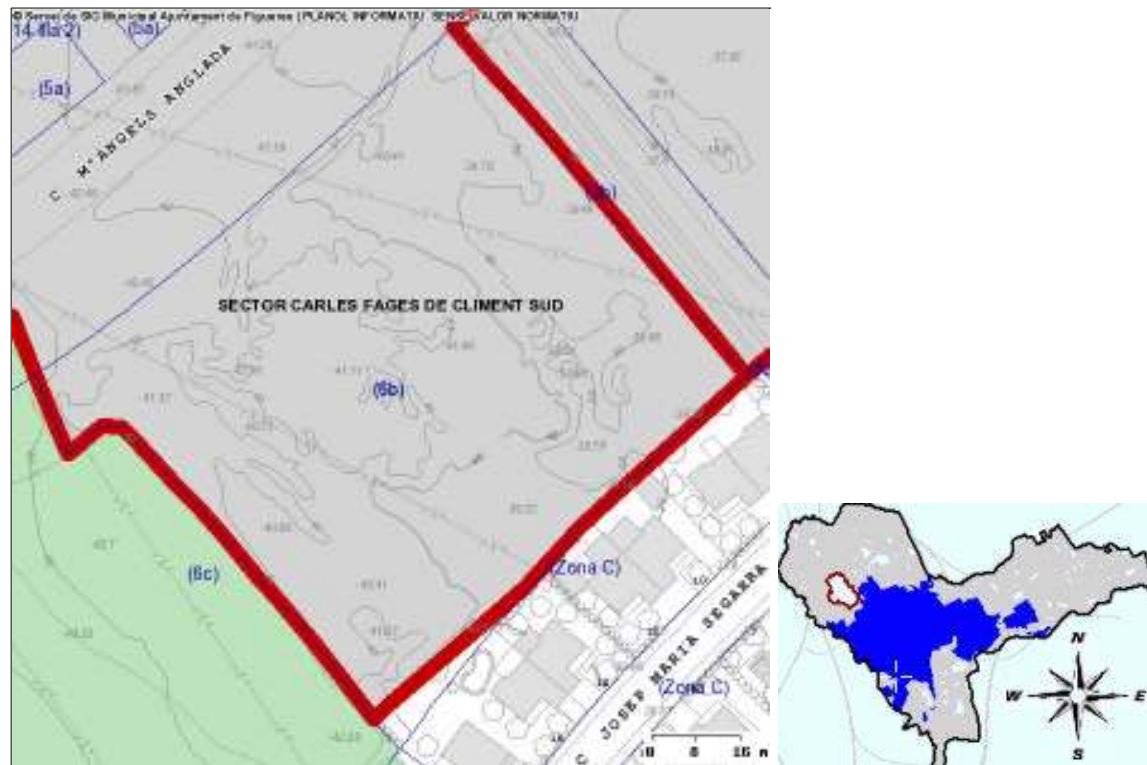
Index de Grup: 6

Àrea: 1785m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:654

Identificació núm: 1219

Clau Urbanística: 6b

Descripció: SISTEMES

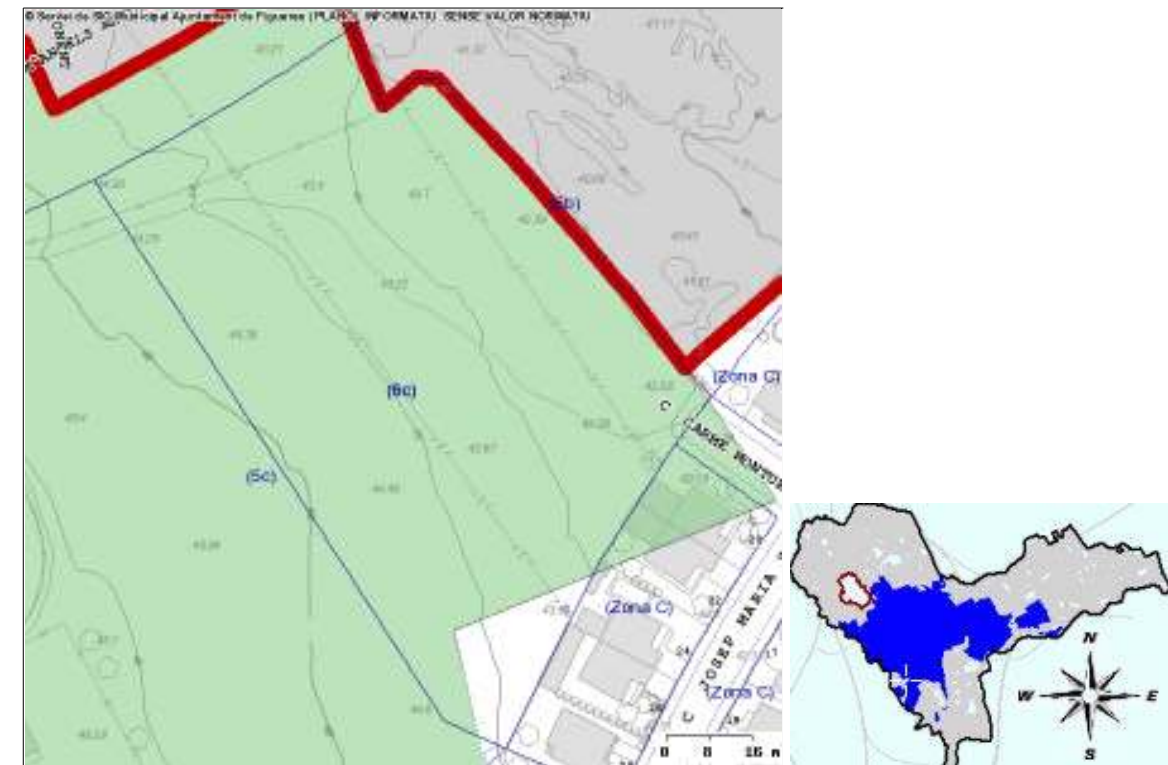
Index de Grup: 6

Àrea: 8076m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:662

Identificació núm: 1224

Clau Urbanística: 6c

Descripció: SISTEMES

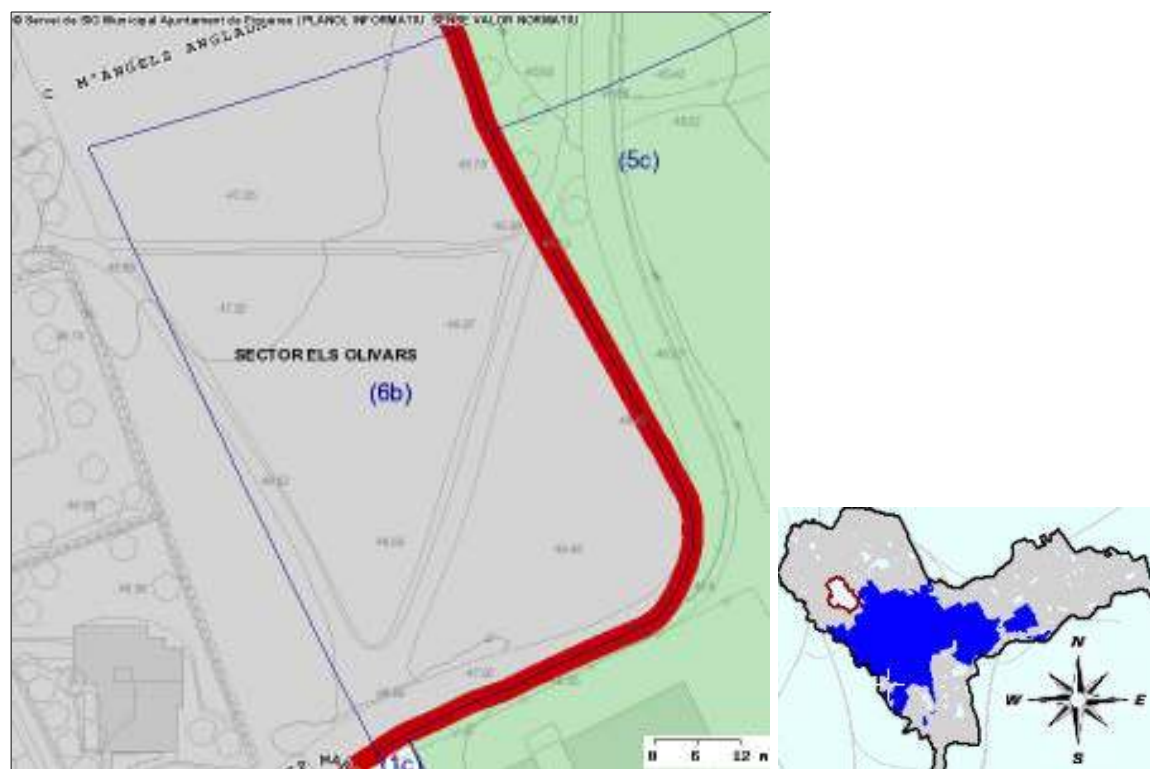
Index de Grup: 6

Àrea: 7511m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1225

Clau Urbanística: 6b

Descripció: SISTEMES

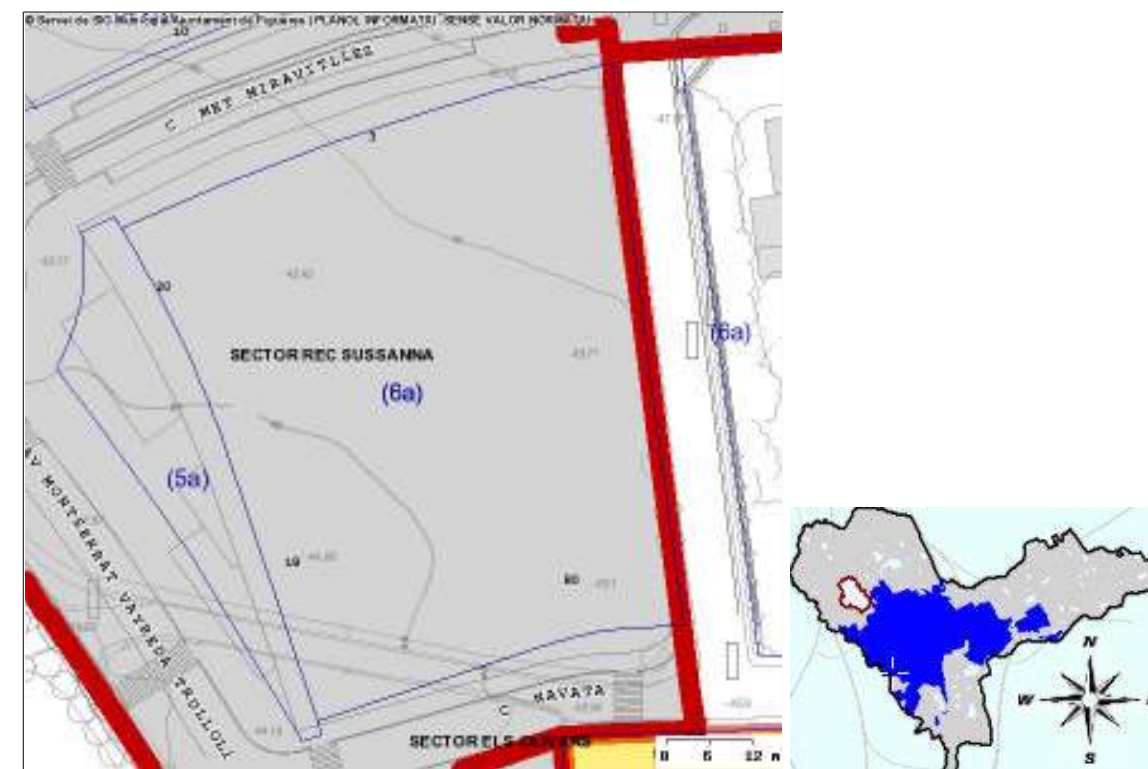
Index de Grup: 6

Àrea: 4747m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1303

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

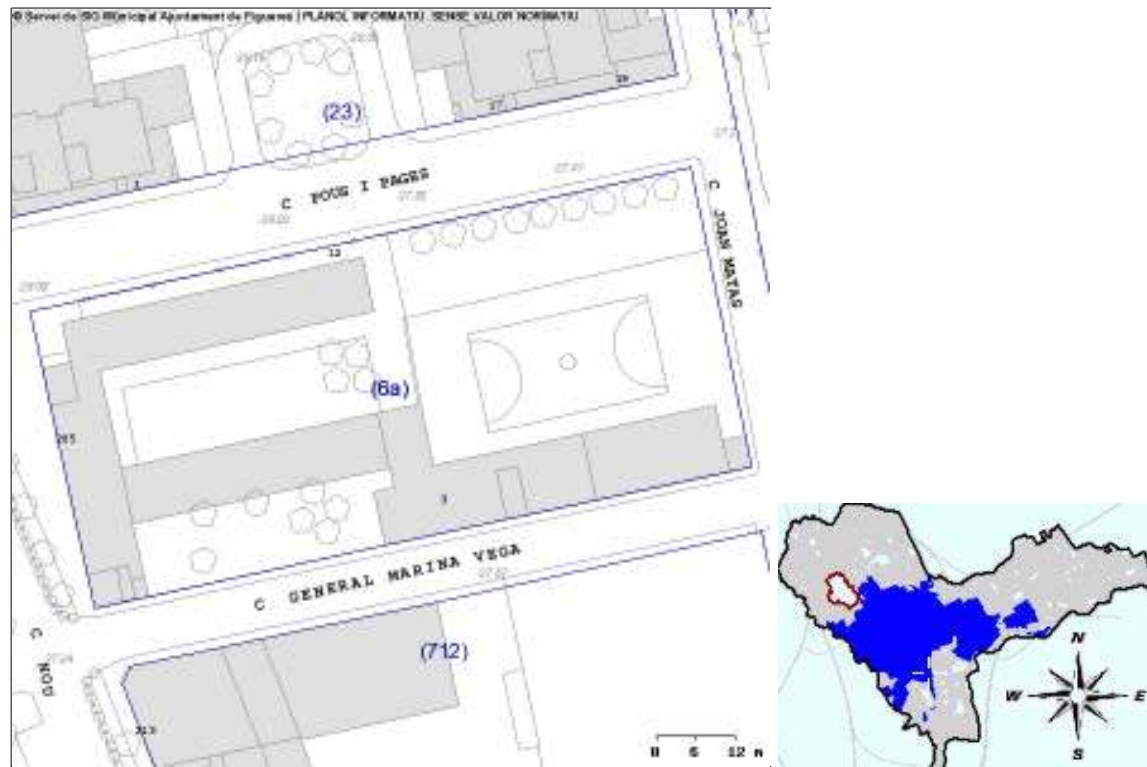
Index de Grup: 6

Àrea: 4660m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

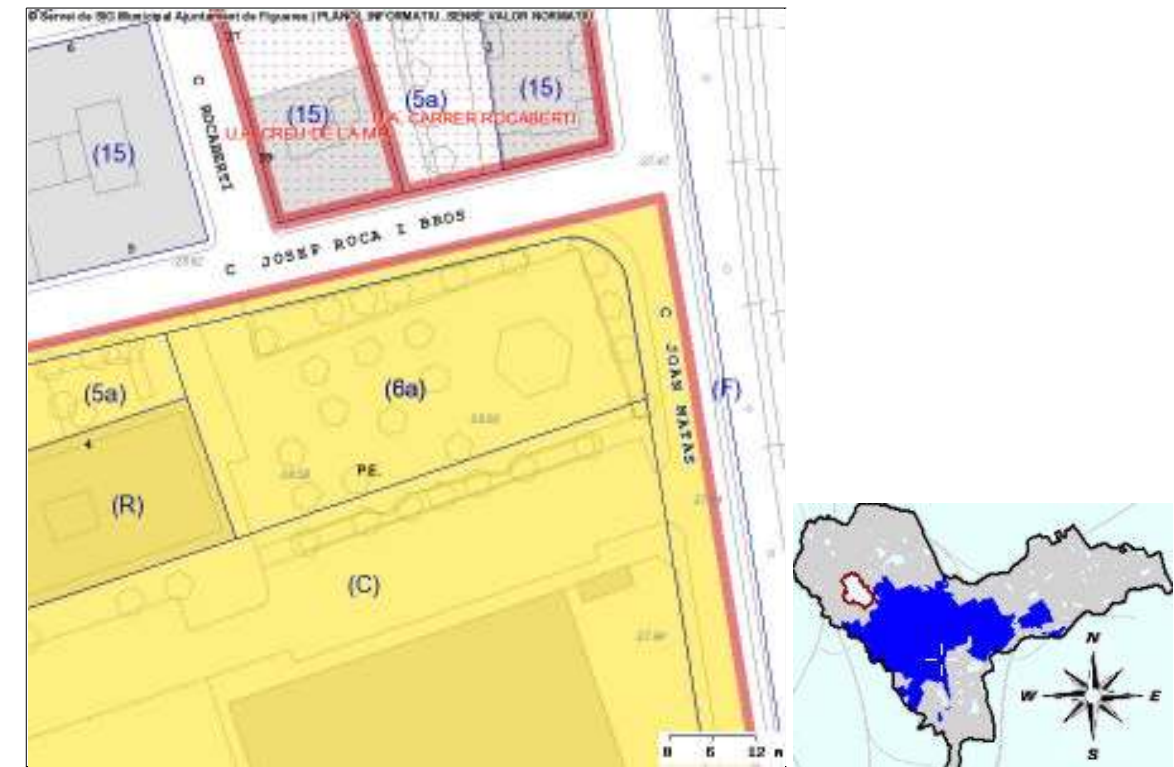
Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:549

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1317

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

Index de Grup: 6

Àrea: 4829m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

Identificació núm: 1523

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

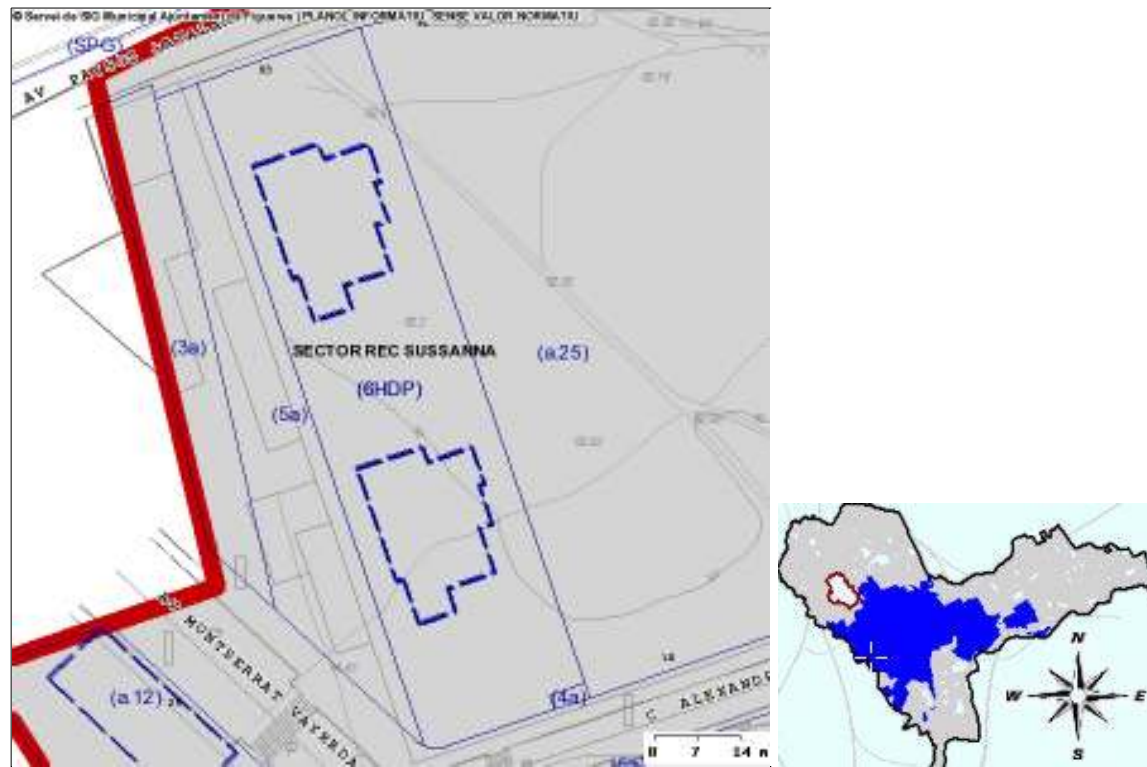
Index de Grup: 6

Àrea: 1701m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:585

Identificació núm: 1525

Clau Urbanística: 6HDP

Descripció: SISTEMES

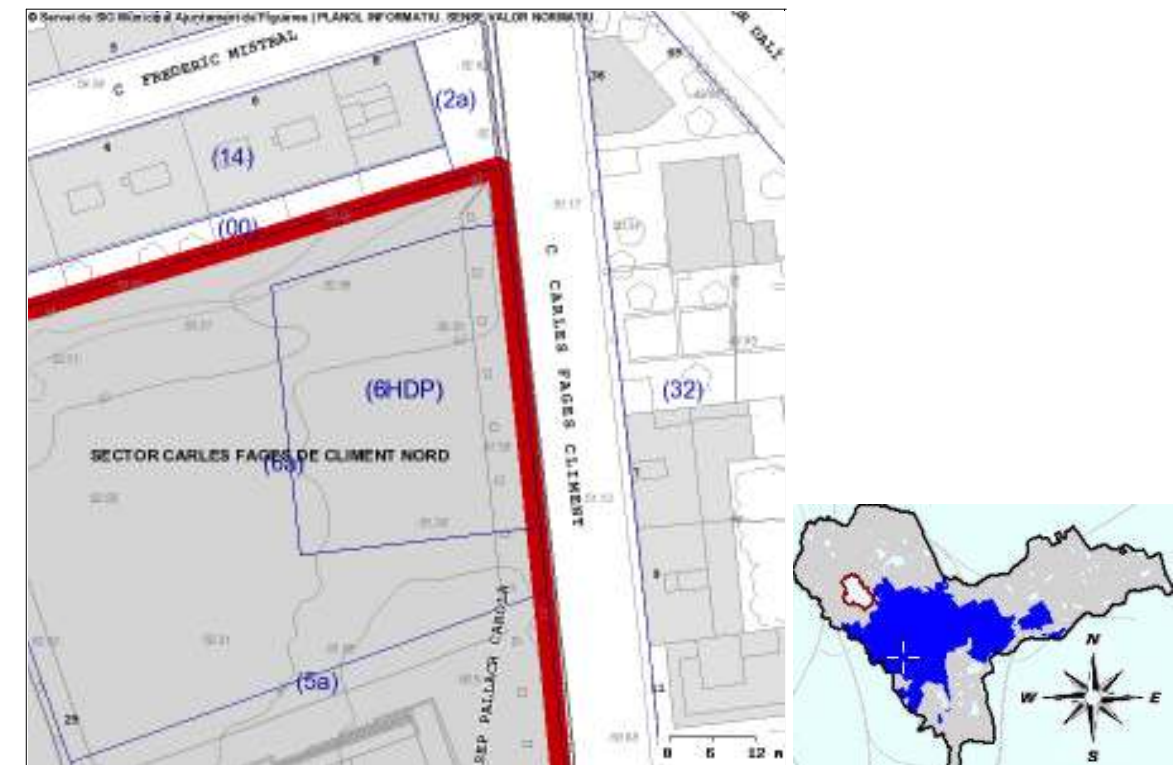
Index de Grup: 6

Àrea: 3231m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1322

Clau Urbanística: 6HDP

Descripció: SISTEMES

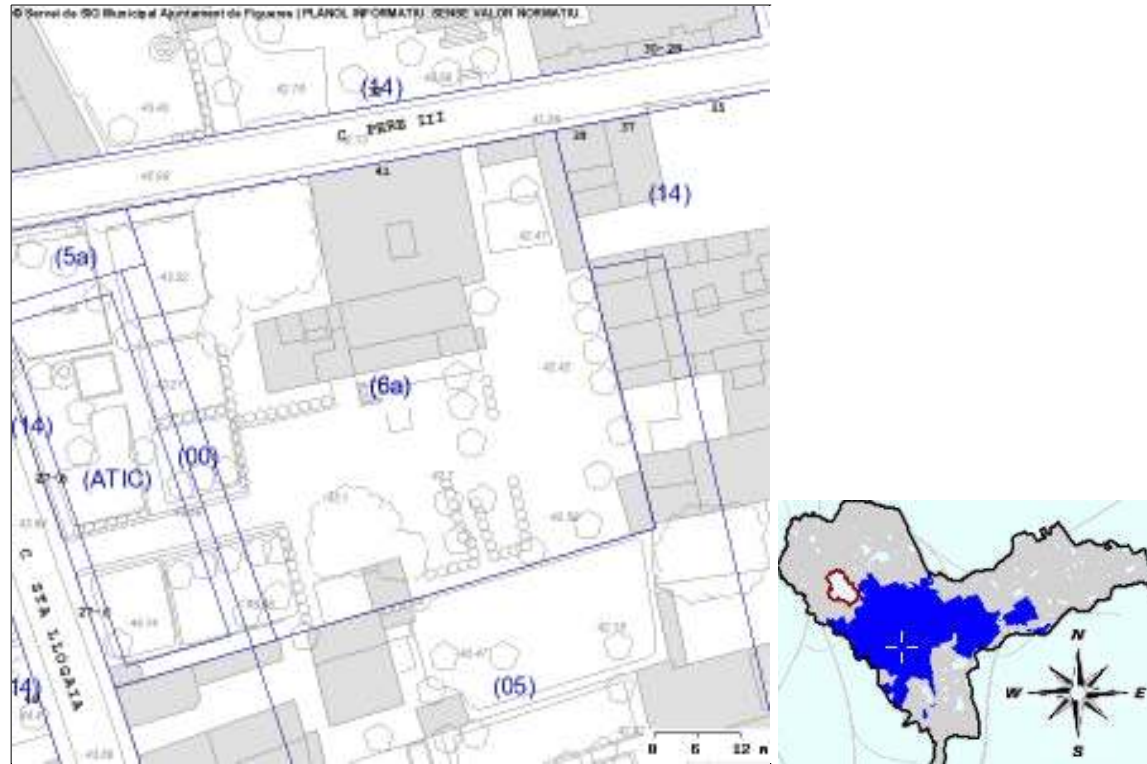
Index de Grup: 6

Àrea: 1372m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1536

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

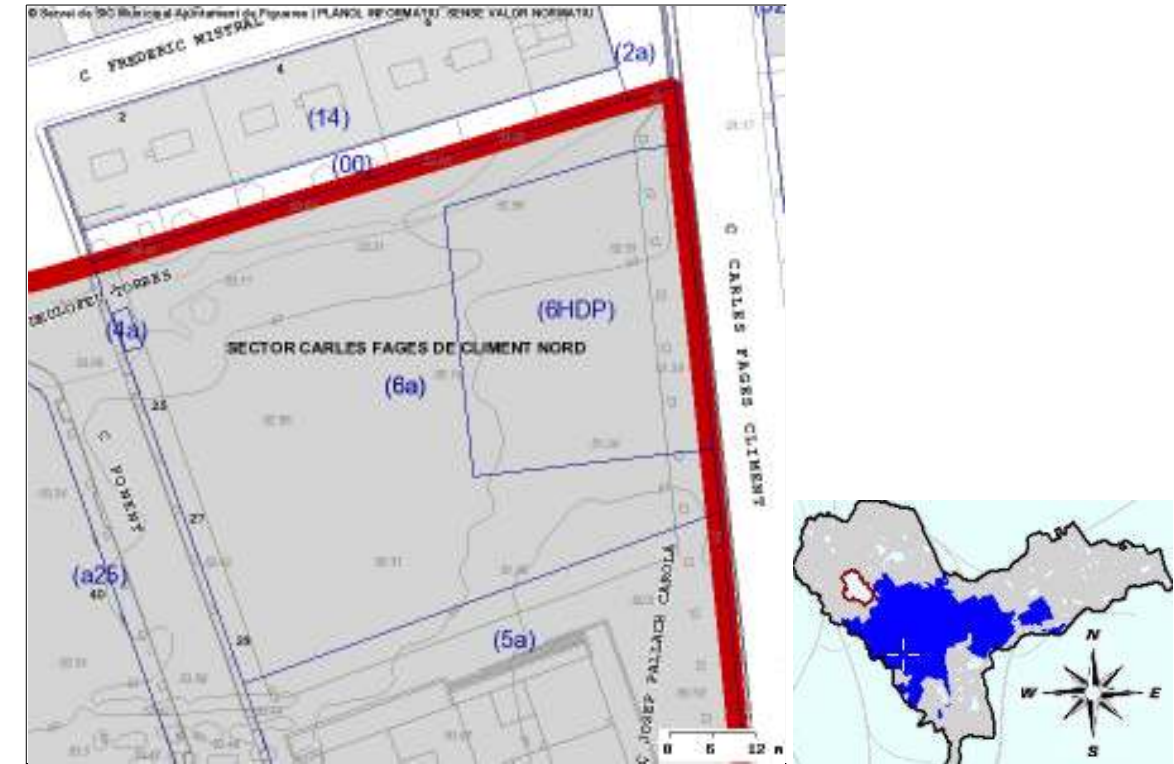
Index de Grup: 6

Àrea: 3489m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1325

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

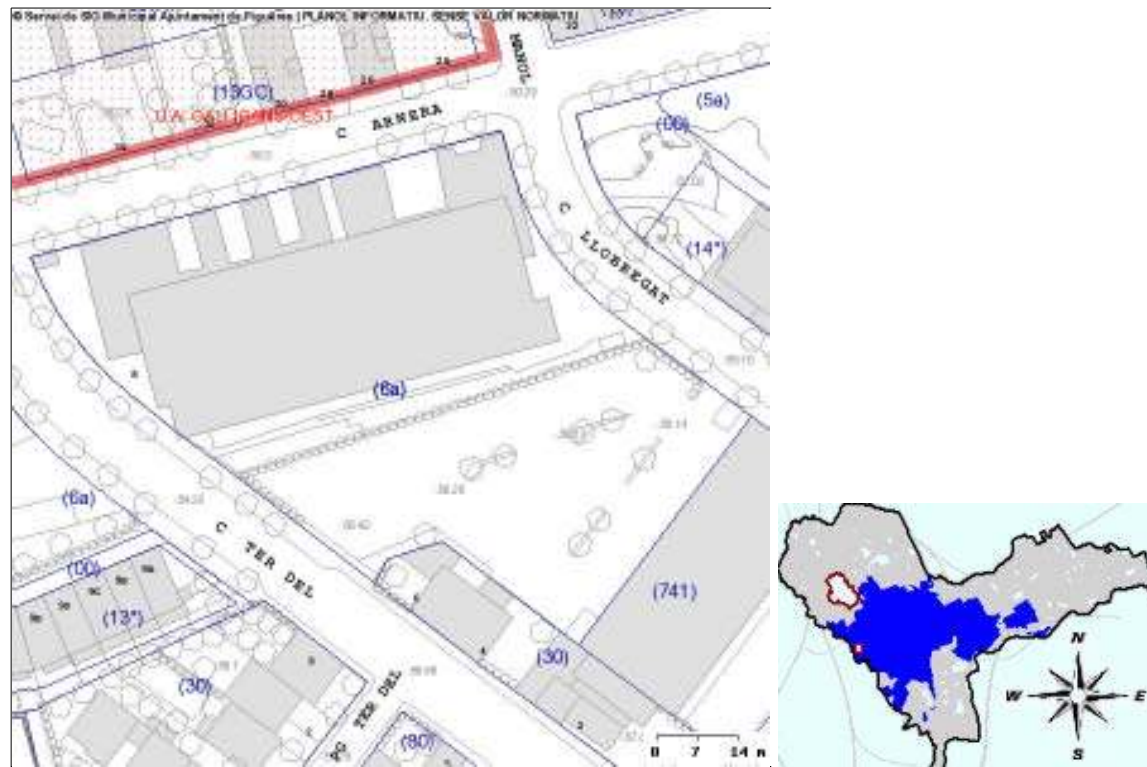
Index de Grup: 6

Àrea: 3327m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:614

Identificació núm: 1331

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

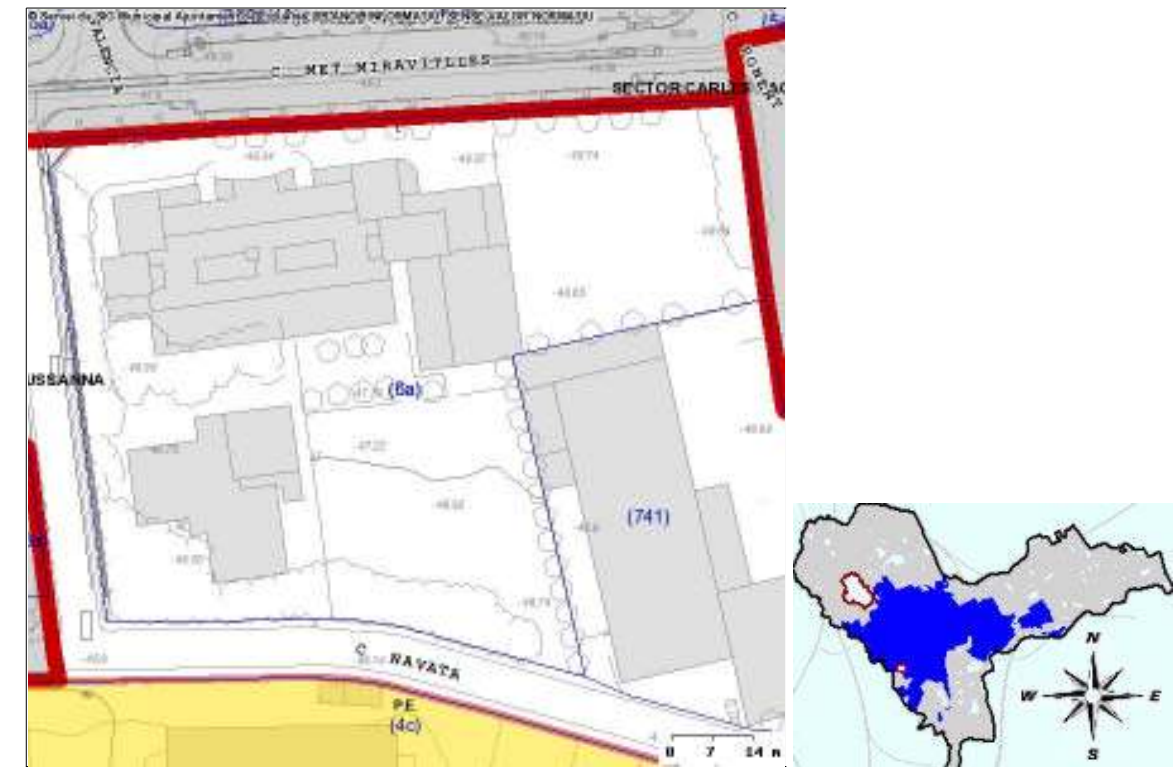
Index de Grup: 6

Àrea: 5688m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:628

Identificació núm: 1562

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

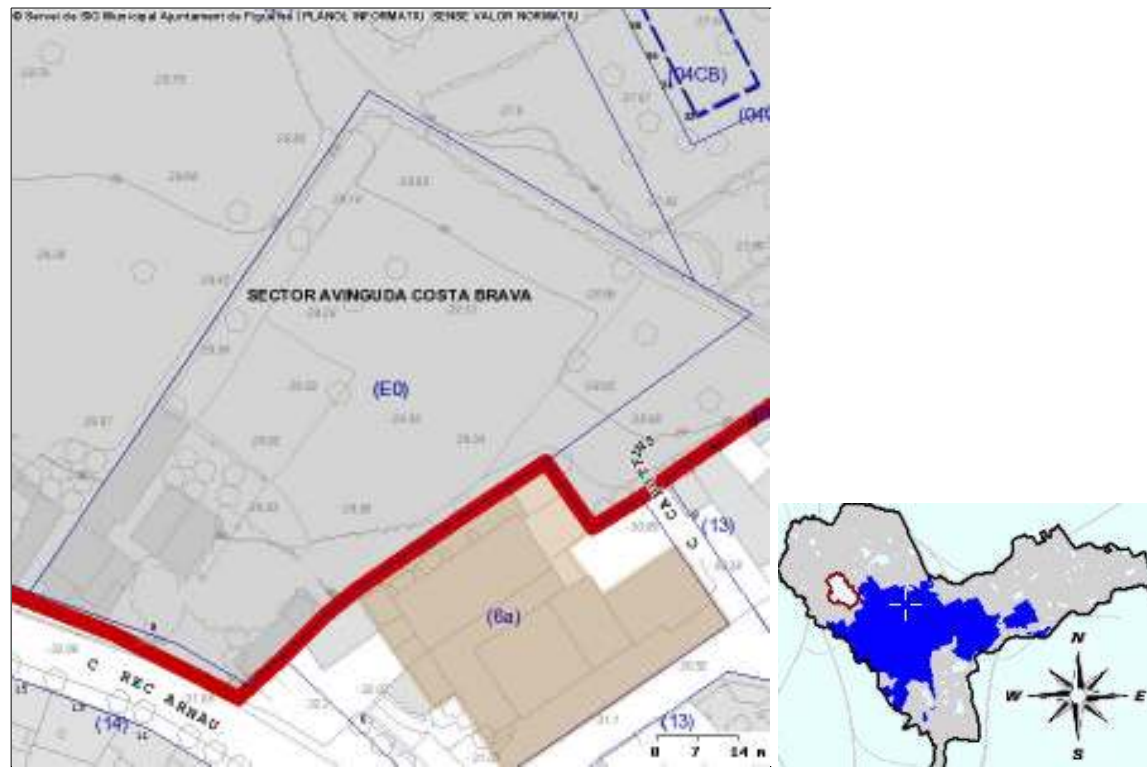
Index de Grup: 6

Àrea: 8745m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

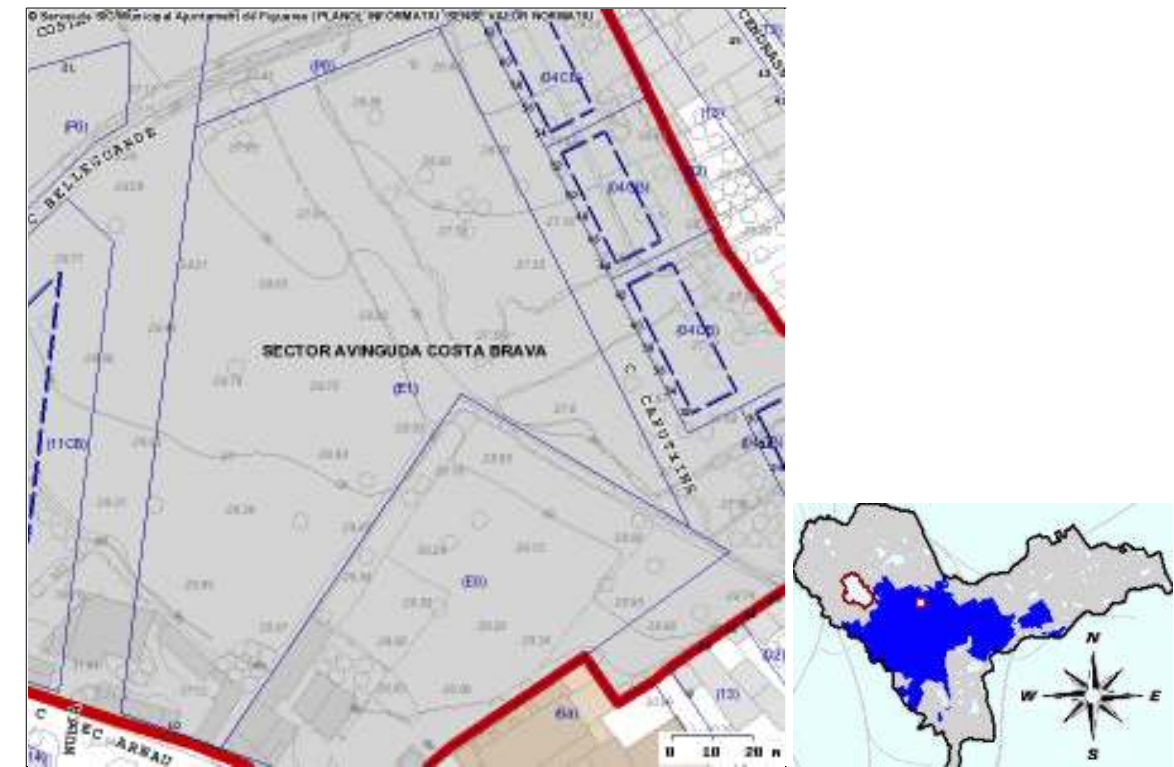


Escala 1:619

Identificació núm: 1573
Clau Urbanística: E0
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: "-9999"
Àrea: 5774m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades

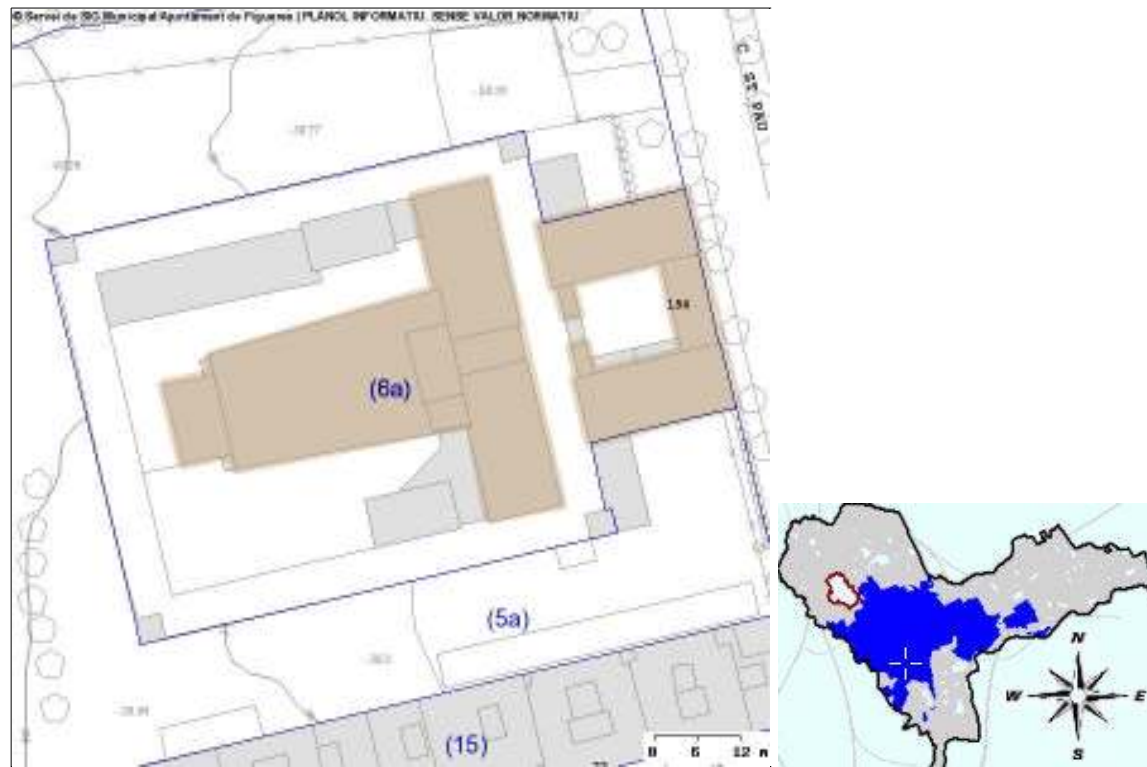


Escala 1:876

Identificació núm: 1574
Clau Urbanística: E1
Descripció: SISTEMES
Index de Grup: "-9999"
Àrea: 11742m²
DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1394

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

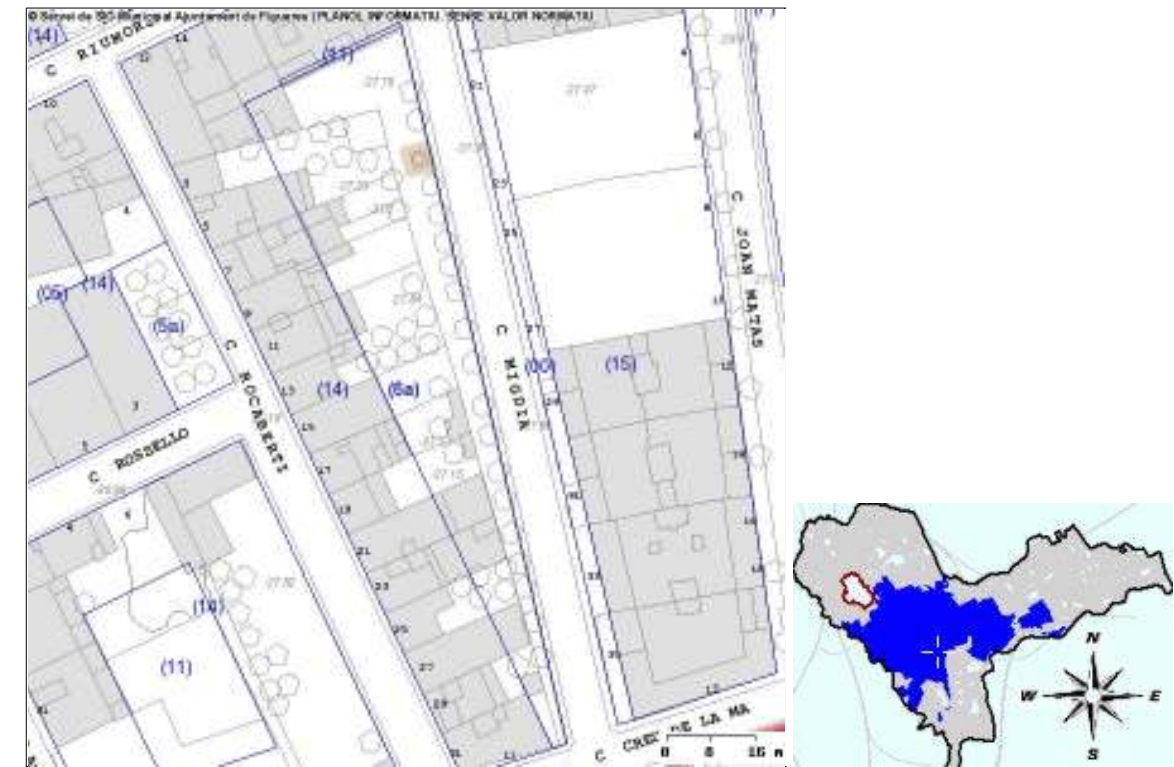
Índex de Grup: 6

Àrea: 4572m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:651

Identificació núm: 1395

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

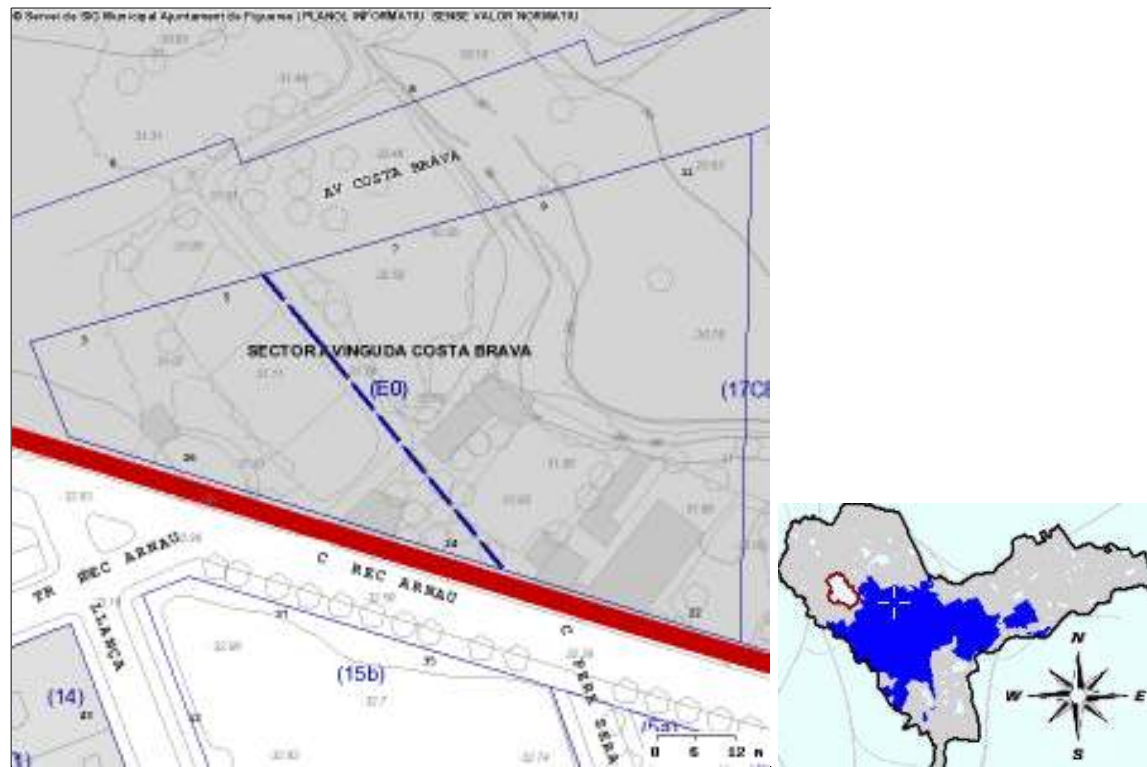
Índex de Grup: 6

Àrea: 2228m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:549

Identificació núm: 1427

Clau Urbanística: E0

Descripció: SISTEMES

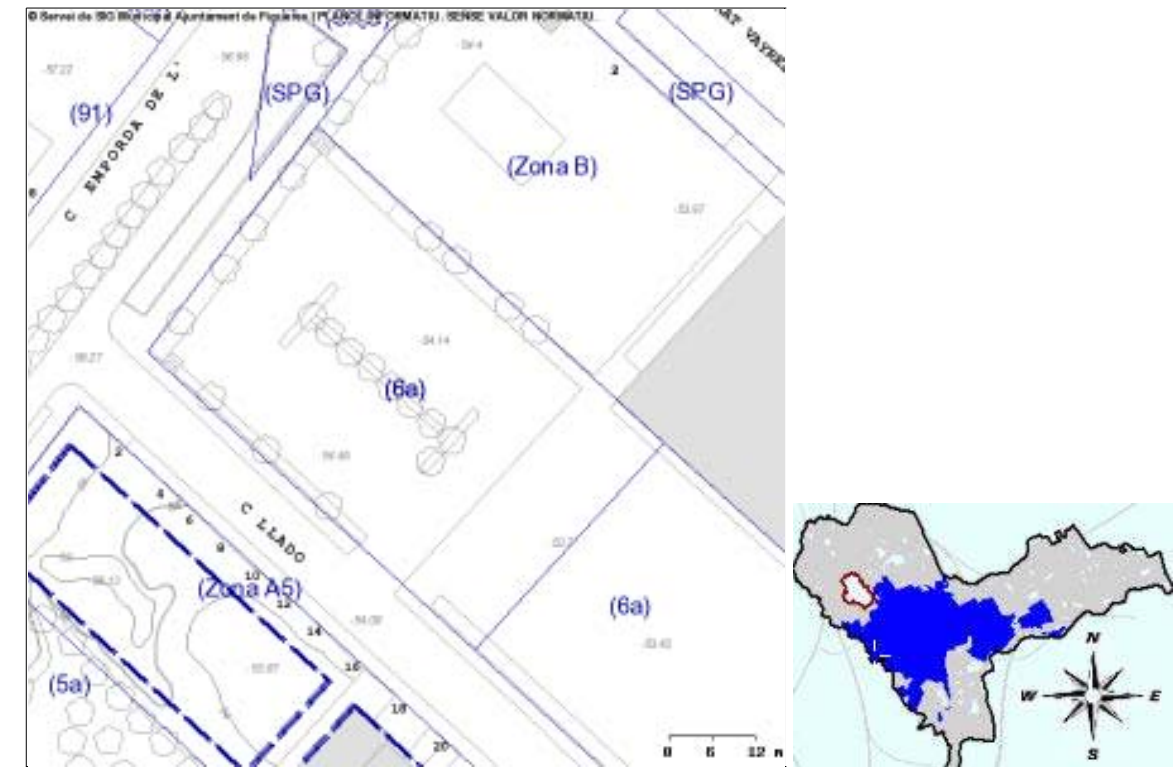
Index de Grup: "-9999"

Àrea: 4968m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

PLANEJAMENT VIGENT DE FIGUERES.

Descripció de les zonificacions urbanístiques seleccionades



Escala 1:500

Identificació núm: 1441

Clau Urbanística: 6a

Descripció: SISTEMES

Index de Grup: 6

Àrea: 2495m²

DEFINICIÓ: sistema d'equipaments

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE DEFINICIÓ D'USOS I ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS DEL
SECTOR D'EQUIPAMENTS SUPRAMUNICIPALS DE VILATENIM. BANDA SUD**



AJUNTAMENT DE FIGUERES

ANNEX 3 – ESTUDI DE MOBILITAT

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.	3
2. ESTIMACIÓ GENÈRICA DEL NOMBRE DE DESPLAÇAMENTS	3
3. DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER L'ÚS EDUCATIU	3
4. XARXA VIÀRIA	4
5. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPAL PER A VIANANTS	4
6. XARXA ITINERARIS PER A TRANSPORT COL·LECTIU	4
7. XARXA ITINERARIS PER A BICICLETES.	6
8. CRITERIS DE DISSENY D'APARCAMENTS.	7
9. PROPOSTES DEL PLA ESPECIAL	7
10. PROPOSTA DE FINANÇAMENT	7

1. INTRODUCCIÓ.

L'article 94 *Documentació dels plans especials urbanístics* del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu apartat 94.2 especifica que en els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, s'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els planejaments urbanístics derivats i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activats.

El present document de Pla especial urbanístic no comporta la implantació de nous usos o activitats, donat que es manté l'ús d'equipament ja previst, si bé amb l'especificació d'ús educatiu.

Per aquest motiu, el contingut de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada es circumscriu al que determina l'article 13 del Decret 344/2006, referent a les figures de planejament urbanístic derivat, sense perdre de perspectiva la finalitat específica d'aquest Pla especial.

2. ESTIMACIÓ GENÈRICA DEL NOMBRE DE DESPLAÇAMENTS.

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a planejament urbanístic, per avaluar la mobilitat generada, han de fer una estimació del nombre de desplaçaments que generen els diferents àmbits del pla en funció de les superfícies, dels usos permesos o de l'índex d'edificabilitat fixat en el planejament.

Les taules que figuren a l'annex 1 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada, i que es reproduïx a continuació, per aplicació de la ratio sobre el sostre d'equipament, donaria un promig d'uns 2.045 viatges generats per dia:

Viatges generats/dia

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl
Franja costanera	5 viatges/m de platja

Per efectuar un càlcul normatiu del nombre de desplaçaments, caldria adoptar les següents premisses:

Superfície del sector a concessionar:	2,6 Ha.
Edificabilitat:	0,40 m ² st/m ² s
Sostre total:	10.226 m ² st

Llavors en resultaria: $10.226 \text{ m}^2\text{st}/100\text{m}^2\text{st} \times 20 \text{ viatges} = 2.045 \text{ viatges}$.

Això no obstant, en conèixer exactament quina és la capacitat del centre educatiu i el seu règim de funcionament i horaris, entenem que es pot efectuar un càlcul menys genèric de la mobilitat generada per aquest ús.

3. DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER L'ÚS EDUCATIU.

Pel que fa referència als desplaçaments o mobilitat obligada que generarà l'ús assignat a l'equipament, es fan les següents hipòtesis:

L'horari escolar habitual implica la permanència al centre educatiu en horari continuat, sense retorn al domicili familiar als migdies per part de l'alumnat.

El personal docent i laboral, en canvi, en un percentatge del 50% si que es desplaça fora del centre en la pausa del migdia.

El 50% de l'alumnat utilitzarà el transport públic, ja sigui en línies urbanes existents, ja sigui en transport específic escolar, normalment d'àmbit comarcal. Capacitat màxima d'alumnat: 900 alumnes.

En base a aquestes hipòtesis, es pot efectuar el següent dimensionat:

Alumnat en transport públic:

- 50% de 900: 450 alumnes transportats, en autobusos urbans o transport escolar específic, de 50 passatgers de capacitat. Implica 10 desplaçaments d'anada al matí i 10 desplaçament de tornada a la tarda.

- 50% de 900: 450 alumnes transportats, en vehicles particulars, amb una ocupació mitjana de 1,4 alumnes per vehicle. Implica 322 desplaçaments d'anada al matí i 322 desplaçament de tornada a la tarda.

-60 treballadors, amb un promig de 3 desplaçaments diaris i un coeficient d'ocupació de 1,4 treballadors per vehicle. Implica 129 desplaçaments.

Desplaçaments de l'equipament en vehicle	793 desplaçaments
--	-------------------

En aquest càlcul s'han despreciat els desplaçaments en bicicleta, que habitualment no es realitzen en període hivernal, i també els desplaçaments en motocicleta, disponible només per als estudiants d'últims cursos.

4. XARXA VIÀRIA.

Per atendre aquest volum de desplaçaments, es considera que la xarxa viària bàsica existent, està dimensionada per absorbir aquest major nombre de desplaçaments, ja que l'autovia de Figueres-Roses que li serveix d'accés permet absorbir suficientment la IMD actual i el seu creixement. Cal tenir en compte que a més, aquesta via d'accés té la seva punta d'intensitat mitja diària els mesos de juliol i agost, fora del període escolar, on en tot cas les activitats desenvolupades al centre educatiu seran de baixa afluència en comparació amb el període lectiu.

Actualment està en estudi per part de l'administració, continuar el desdoblament d'aquesta via des de la rotonda actual del sector fins a la ronda de la carretera N-II, amb la qual cosa es resoldran els actuals problemes de trenat de trànsit provinent de Figueres i de la N-II per accedir al desdoblament, i que en l'actualitat causen certes retencions. Es pot preveure que aquest desdoblament estigui en servei de forma simultània amb la posada en servei del centre educatiu.

Pel que fa referència al punt d'accés al centre, que ha de produir-se obligatòriament pel vial desdoblament del sector d'equipaments, pel fet de contenir una mitjana que impedeix per raons de seguretat efectuar gir a l'esquerra des del propi vial, això obliga a utilitzar el referit vial desdoblament en el sentit provinent del camí de Can Lei.

En conseqüència, cal preveure un petit giratori en el punt d'encreuament del camí de Can Lei amb el vial desdoblament del sector, per evitar en aquest punt els gir a l'esquerra, i més quan aquest vial desdoblament ha de tenir continuïtat cap a l'oest fins a la ronda de la N-II. De fet, aquest giratori ja està previst en els estudis de desdoblament del tram de la C-260 que manca per executar.

5. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPAL PER A VIANANTS.

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris principals per a vianants, entenent per vianant la persona que es desplaça a peu o amb cadira de rodes amb o sense motor.

En el desplegament del present sector, caldrà donar compliment als següents paràmetres:
La xarxa d'itineraris principals per a vianants, a la qual s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport, ha d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars i com a mínim els següents:

- Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.
- Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.
- Mercats, zones i centres comercials.
- Instal·lacions recreatives i esportives.
- Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans, franja costanera i vores de rius.
- Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

La xarxa d'itineraris principals per a vianants s'ha de definir en base a criteris que permetin evitar els accidents de trànsit. A aquests efectes:

Es consideren els carrers d'ús exclusiu per a vianants, els carrers de convivència i els carrers de zona 30, en aquest ordre, com a més idonis per establir els itineraris per a les persones vianants.

Els eixos en planta d'aquests itineraris han de tenir un traçat el més directe i natural possible i, en conseqüència, tant la reordenació de les cruïlles com la seva concepció han de tenir en compte aquest criteri.

En rambles i passejos centrals destinats a la circulació de les persones vianants, s'han d'evitar els canvis de trajectòria deguts a la manca de passos de vianants alineats amb l'eix principal de la circulació de les persones vianants.

Els itineraris principals per a vianants han de ser continus, formant una xarxa que, de manera complementària amb la resta de voreres, doni una total accessibilitat al municipi per a les persones vianants. Si s'escau, aquesta xarxa s'ha de coordinar amb la dels municipis veïns. Els itineraris principals per a vianants han d'estar coordinats amb els itineraris per a transport públic i col·lectiu. Els itineraris principals per a vianants fora de població s'han de segregar i protegir adequadament quan transcorrin pel costat de la xarxa viària. Tots els itineraris per vianants seran adaptats d'acord amb les normes d'accessibilitat urbanística previstes al Codi d'accessibilitat.

En el present Pla especial d'assignació d'usos, es considera que la xarxa de vianants executada en el projecte d'urbanització del sector resulta suficient per a garantir una correcta accessibilitat al centre docent. La mesura adoptada d'eixamplament de la via principal del sector, o reculada de la tanca escolar 8 metres addicionals al previst actualment, conforma a més un espai públic coixí que resulta convenient per a ordenar les aglomeracions/temps d'espera en els horaris d'entrada i sortida del centre educatiu.

6. XARXA ITINERARIS PER A TRANSPORT COL·LECTIU .

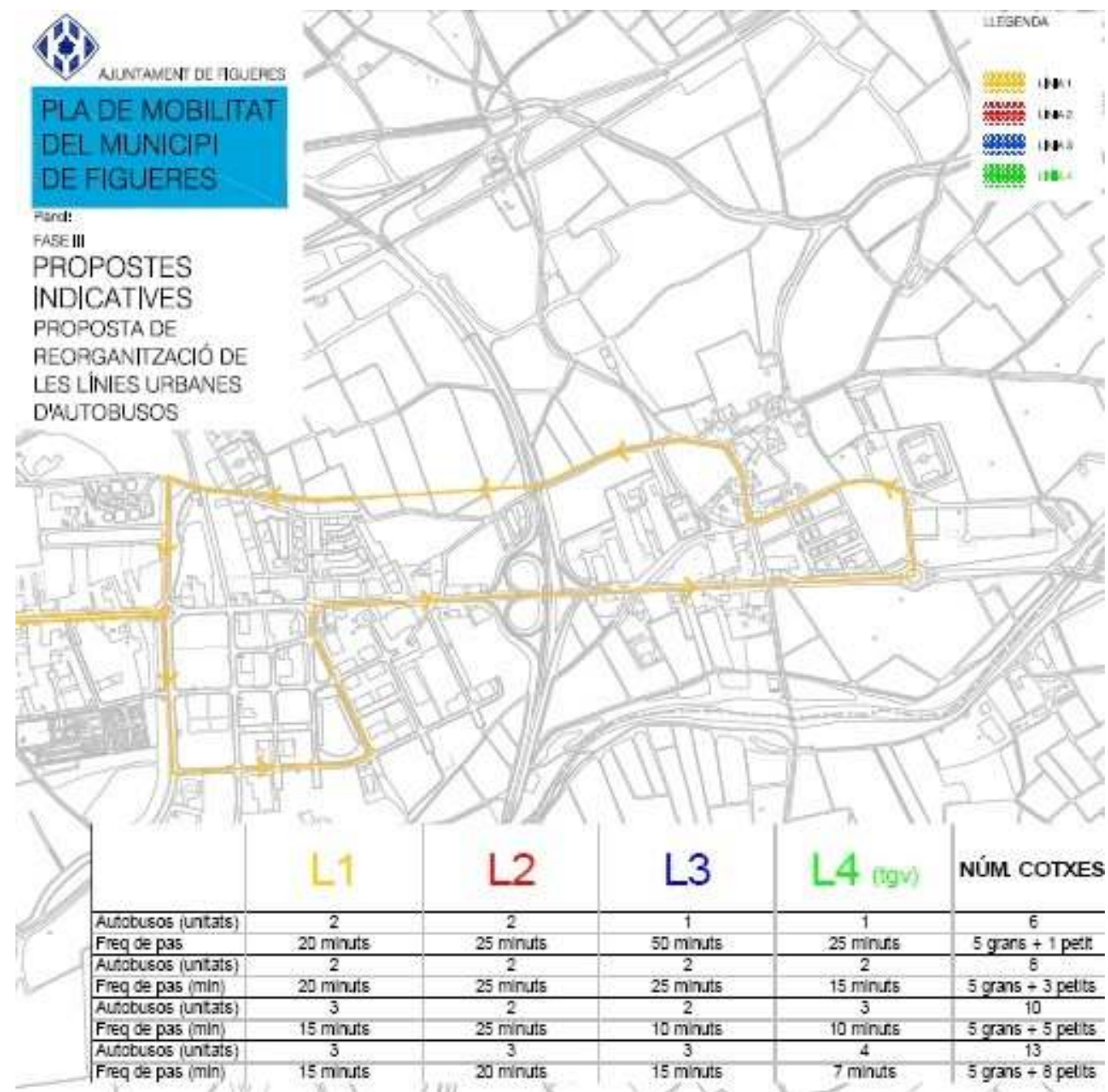
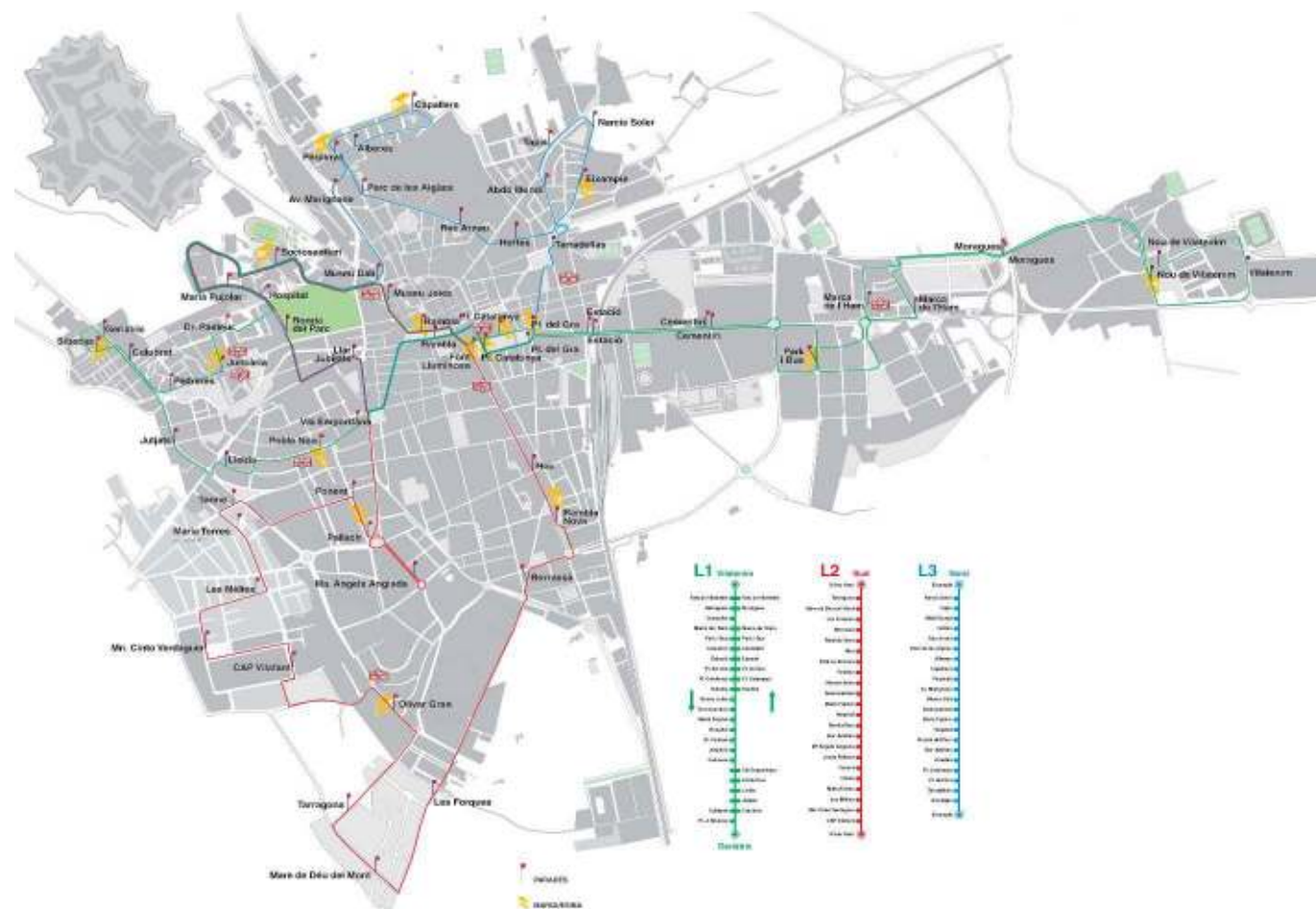
Actualment Figueres disposa d'una estació de ferrocarril i una estació d'autobusos situades ambdues al sector sud-est de la ciutat. Aquest esquema es veurà però properament alterat notablement amb la construcció de la nova línia d'alta velocitat i el desviament del ferrocarril convencional, compartint estació a l'extrem de ponent de la ciutat, al límit de terme amb Vilafant. Això implicarà segurament també la reubicació de l'estació d'autobusos i en general caldrà efectuar un nou estudi de mobilitat d'àmbit comarcal per redefinir els itineraris urbans i interurbans en el que significarà el canvi de mobilitat més important des de l'establiment del ferrocarril fa més de 120 anys.



Figueres disposa actualment d'una xarxa de transport urbà col·lectiu, gestionat per Fisersa, amb un servei d'autobusos urbans que disposen de tres línies.

IMATGE D'UNA MARQUESINA DE PARADA D'AUTOBUSOS A LA PLAÇA CATALUNYA

L'esquema actual dels recorreguts de les tres línies L1, L2 i L3 d'autobusos es representa al plànol annex:



8. CRITERIS DE DISSENY D'APARCAMENTS.

Els criteris genèrics de dimensionat d'aparcament de vehicles en els instruments de planejament urbanístic, fan referència als usos residencials:

Aparcament de vehicles

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública.

Places mínimes d'aparcament

	Turismes (places mín. 4,75 x 2,4 m)	Motocicletes (places mín. 2,20 x 1,00 m)
Ús d'habitatge	màx. d'1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m ² sostre o fracció	màx. de 0,5 places/habitatge 1 plaça/200 m ² sostre o fracció
Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans	5 places/30 places ofertes de circulació	5 places/30 places ofertes de circulació

La hipòtesi de dimensionat més factible és que es necessiten a l'interior del recinte la previsió de places d'aparcament del personal docent i laboral (60 llocs de treball), amb un coeficient d'ús compartit de 1,4, cosa que implica una reserva de 42 places d'aparcament. Es proposa una reserva permanent a l'interior del recinte de 50 places d'aparcament de vehicles, que inclou un marge per visitants i provehidors ocasionals.

Aparcament de bicicletes

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

Ús d'habitatge	màx. de 2 places/habitatge 2 places/100 m ² sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m ² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m ² sòl
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació

Pel que fa referència a l'aparcament de bicicletes, pertocaria establir en el projecte una reserva a l'interior del recinte de 102 places d'aparcament, fàcilment sistematitzables en un equipament de 2,6 Ha de superfície, si bé cal recomanar la seva implementació gradual donada la previsible procedència comarcal d'origen dels desplaçaments, que faran disminuir els desplaçaments en bicicleta.

Igualment, pel que fa referència a l'aparcament de motocicletes, es pot estimar que també resulten fàcilment sistematitzables dins l'equipament, amb una capacitat d'unes 50 places, que s'assolirà en el moment que s'implementin al centre els estudis de batxillerat o darrers cursos de ESO.

Sobre les reserves d'espai per càrrega i descàrrega de mercaderies es farà a dins de la mateixa parcel·la, en el lloc que es consideri més oportú pel bon funcionament del centre.

9. PROPOSTES DEL PLA ESPECIAL.

Les propostes de recorregut d'accés rodat al centre educatiu es grafien en l'esquema annex, i suposen unes condicions d'accessibilitat des d'una xarxa viària suficient i amb condicions de seguretat sense girs a l'esquerra..

Suposen la construcció d'un giratori sobre el camí de Can Lei, que hauria d'entrar en servei en simultaneïtat amb la posada en servei de l'edifici, i a la qual hauria de contribuir el centre educatiu si no s'han aconseguit els recursos públics necessaris per a la seva execució.

Suposen igualment la construcció d'una parada d'autobús sobre la via pública, en el punt d'accés a l'escola, a càrrec del centre educatiu.

El projecte haurà de tenir en compte a l'interior del recinte les reserves de places d'aparcament per a vehicles turisme, motocicletes i bicicletes seguint el dimensionat efectuat.

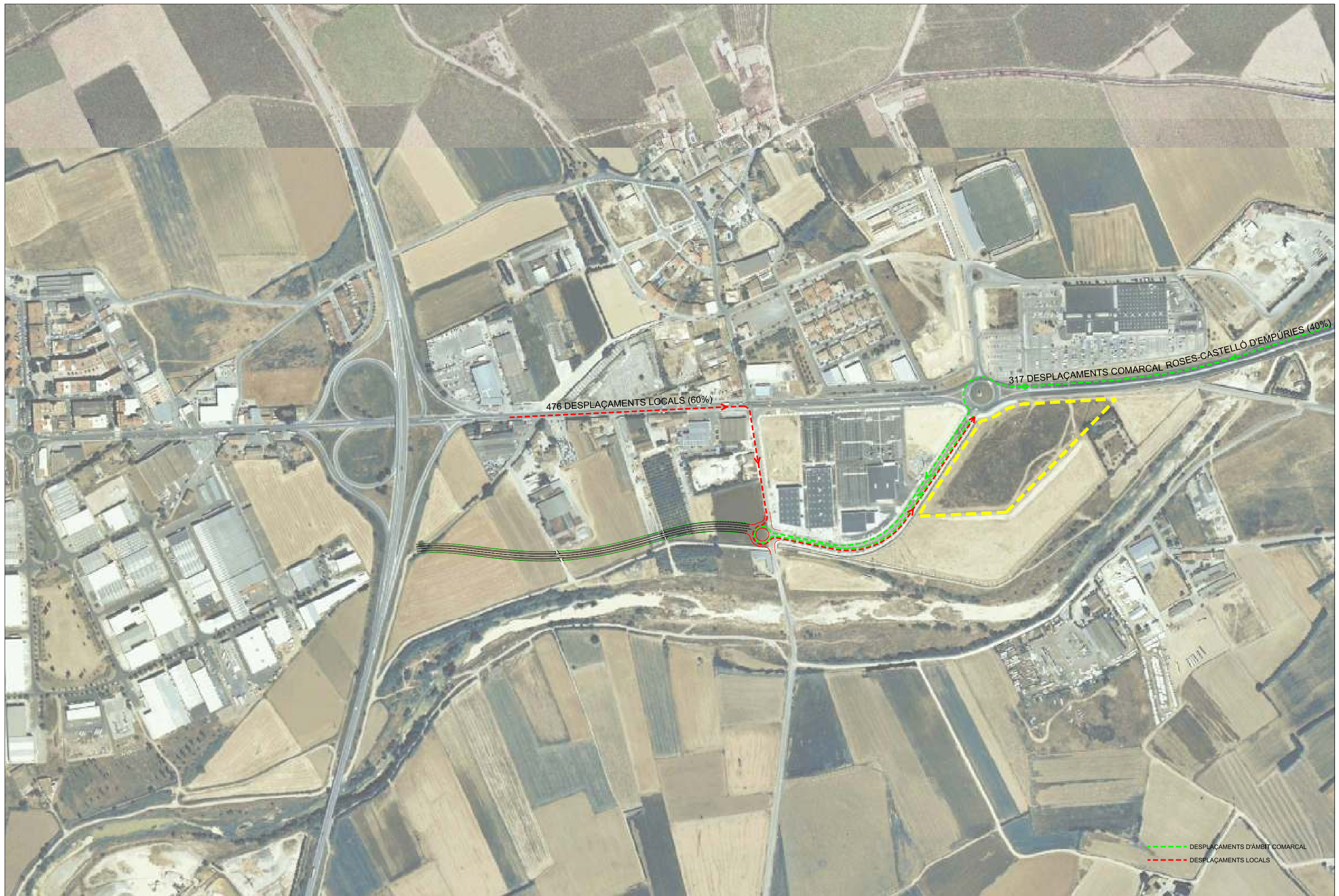
Es recomana la realització específica d'un estudi de mobilitat en el moment que s'hagi efectuat una primera preinscripció d'alumnat, que permeti analitzar l'origen-destí dels desplaçaments i efectuar un pla de transport públic i escolar específic.

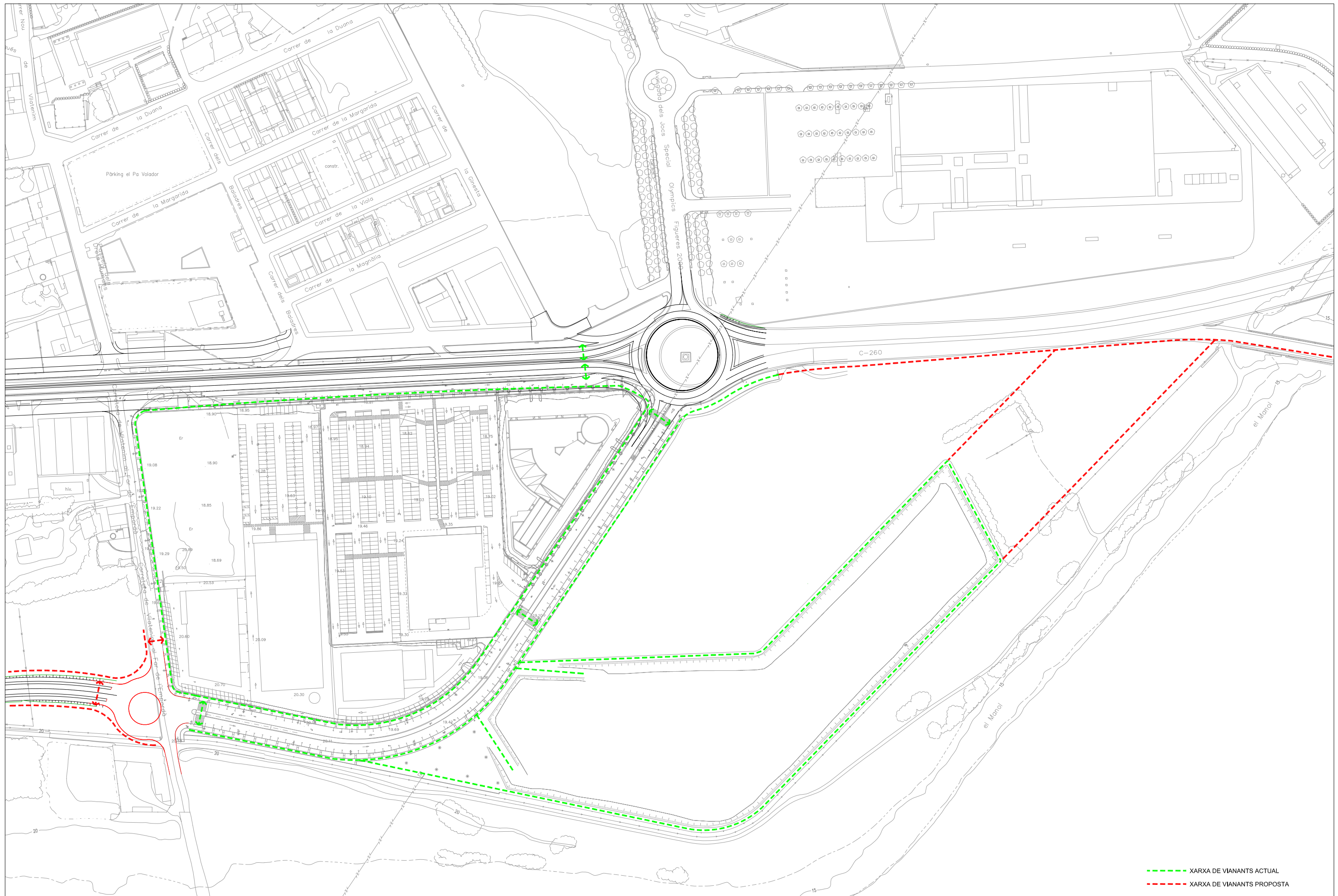
10. PROPOSTA DE FINANÇAMENT.

El finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a l'actuació són de dos tipus. Primer, la parada de bus que ha d'anar totalment a càrrec del promotor de l'obra; i segon, en l'actuació de la xarxa viària haurà de contribuir en la proporció que es fixi en el títol concessional de l'activitat.

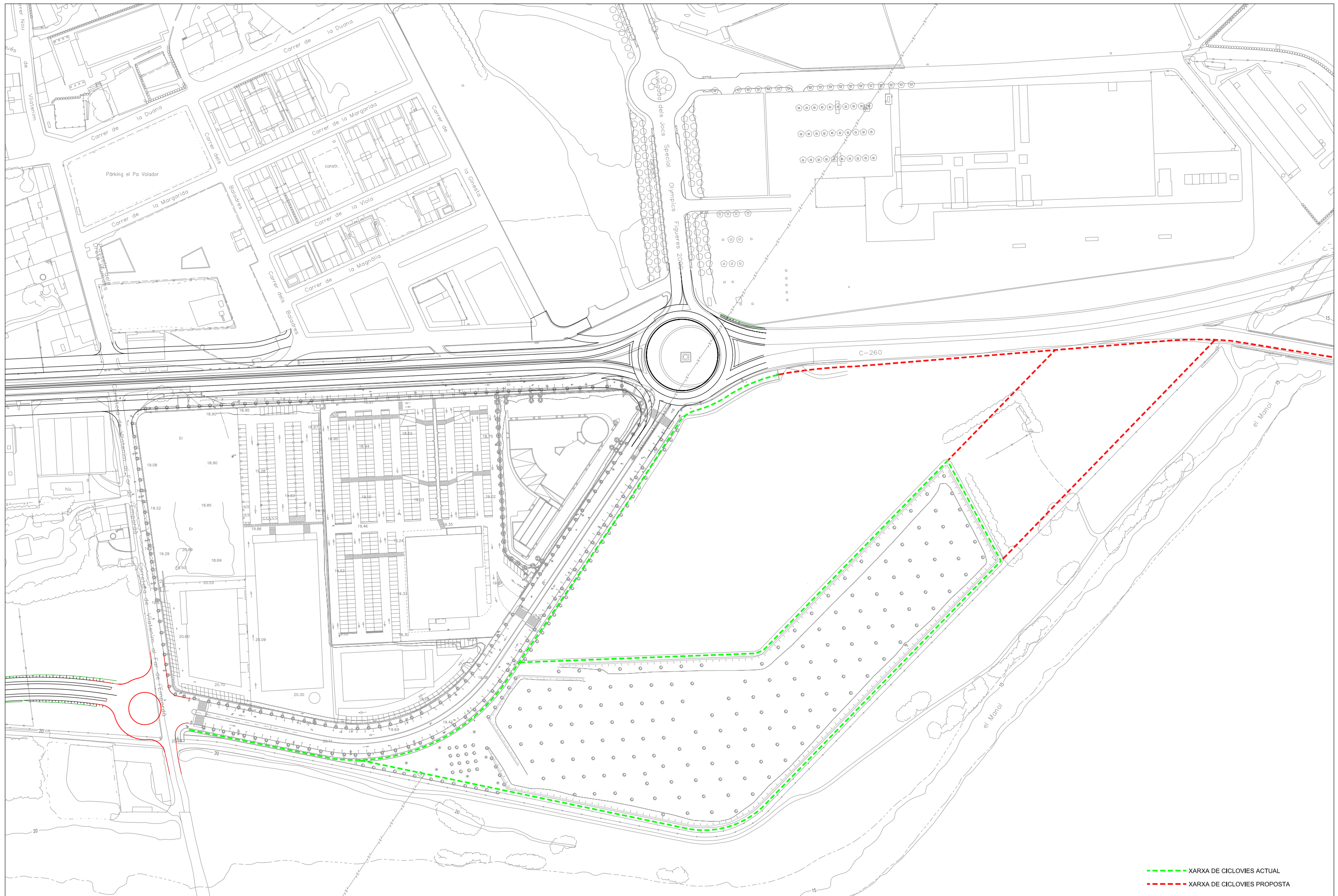
Figueres, maig de 2009

Jaume Torrent i Genís, arquitecte





- - - XARXA DE VIANANTS ACTUAL
- - - XARXA DE VIANANTS PROPOSTA





- ESTACIÓ DE TREN ACTUAL
- ESTACIÓ DE TREN PROPOSAT
- ESTACIÓ D'AUTOBÚS ACTUAL



- NUS VIARI
- NUS VIANANTS
- NUS BICICLETES
- NUS TRANSPORT PÚBLIC

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE DEFINICIÓ D'USOS I ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS DEL
SECTOR D'EQUIPAMENTS SUPRAMUNICIPALS DE VILATENIM. BANDA SUD**



AJUNTAMENT DE FIGUERES

ANNEX 4 – AVALUACIÓ ECONÒMICA. VIABILITAT

ÍNDEX

1. Cost de les obres d'urbanització.	3
2. Viabilitat.	3
3. Informe sostenibilitat econòmica.	3
3.1. INTRODUCCIÓ.	3
3.2. DADES GENERALS DEL MUNICIPI.	3
3.3. DESCRIPCIÓ I DADES DE L'ACTUACIÓ.	6
3.4. IMPACTE DE LA GESTIÓ DEL SECTOR EN LES FINANCES LOCALS.	7
3.5. INGRESSOS DERIVATS DE LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT.	7
3.6. DESPESES DERIVADES DE LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT.	7
3.7. CONCLUSIONS.	8

1. Cost de les obres d'urbanització.

Aquesta zona ja està totalment urbanitzada: pavimentada, amb les xarxes d'instal·lacions d'aigua potable, aigua residuals, pluvials, telecomunicacions, enllumenat públic, xarxa de mitja i baixa tensió, senyalització,....

Tot i això, hi haurà actuacions fora de l'àmbit repercutibles a l'establiment de l'ús educatiu. Aquestes intervencions són les següents:

- Construcció d'un giratori viari.
- Ampliació del recorregut del bus de transport urbà.
- Construcció d'una parada de bus.
- Arranjament de la vorera en el pas de zebra, perquè els aparcaments quedin recollits.

D'aquestes actuacions, la que tindrà més repercussió de cost econòmic és la de construir el giratori a l'encreuament, explicat i detallat a la memòria i en els plànols, per millorar l'accés i mobilitat d'aquest sector. El pressupost d'execució material d'aquesta actuació, encara que fora d'àmbit, s'hi haurà de contribuir en la proporció que es fixi en el títol concessional de l'activitat.

Les altres actuacions seran a càrrec totalment del promotor.

2. Viabilitat.

Encara que la viabilitat del projecte no és necessària justificar-la, ja que és un projecte d'equipament docent, en una zona urbanitzada, excepte en la construcció d'un giratori per millorar l'accessibilitat del sector i de les petites actuacions per l'autobús; des del punt de vista financer, l'operació resulta totalment factible, donat que no existeixen despeses inicials ni adquisició de solar, sinó simplement el pagament d'un cànon anual quin cost haurà de ser proporcionat al compte de resultats de l'explotació de l'equipament.

3. Informe sostenibilitat econòmica.

3.1. INTRODUCCIÓ.

L'aprovació el mes de maig de 2007 de la Llei 8/2007 de suelo, que va entrar en vigor el dia 1 de juliol de 2007, i ha estat substituït per el R.D. 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el Texto refundido de la ley del suelo (BOE 154 de 26-6-2008; disposa en el seu art. 15.4:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"

Les previsions contingudes en el precepte transcrit, han estat traslladades a l'ordenament urbanístic Català, i adaptades al mateix, per mitjà del Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, de 16 d'octubre. Tal com podem llegir en el seu preàmbul, "La reforma del marc normatiu estatal mitjançant la Llei 8/2007, ara RD 2/2008 de 20 de juny, de sòl, que ha entrat en vigor el 26 de juny del 2008, comporta, d'acords amb el seu preàmbul, l'establiment d'un nou sistema de valoració del sòl, que prescindeix de la tècnica de la classificació urbanística per fixar els criteris legals de valoració, i que es fonamenta en la situació real del sòl i no en la seva destinació urbanística.

Per altra banda, no es limita a regular el règim del sòl des de l'única perspectiva de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures de la propietat i estén la regulació a altres drets relacionats amb l'ús del sòl. I, finalment, planteja la incorporació dels requeriments d'un desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte que el sòl, a més d'un recurs econòmic, és un recurs natural escàs i no renovable"

Aquesta reforma de la legislació estatal incideix en la legislació urbanística catalana i dóna lloc a la necessitat de procedir, de manera immediata, a la introducció d'aquells ajustos, de fons o terminològics, necessaris per a restablir la interrelació i la coherència entre ambdós sistemes normatius, de forma que no es perllongui una indesitjada situació d'incertesa jurídica en una matèria de tanta transcendència social i econòmica com l'urbanisme.

Concretament el Decret 1/2007 de 16 d'octubre, dedica el seu art. 12 a la sostenibilitat econòmica i ambiental i prenent de base el precepte transcrit de la Llei estatal, preveu la modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del TRLU i li dona la redacció següent:

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

En compliment doncs d'aquesta disposició legal, s'elabora el present estudi de sostenibilitat econòmica que s'incorpora en el present Pla especial urbanístic de definició d'usos i ordenació del sistema d'equipaments del sector d'equipaments supramunicipals de Vilatenim (Banda sud).

3.2. DADES GENERALS DEL MUNICIPI.

Les dades resultants de l'Idescat referents a Figueres són les següents:

Població per grups d'edat

(percentatge)

		Edat			Total
		Edat			
		De 0 a 14 anys	De 15 a 64 anys	De 65 anys i més	
Figueres	2008	15,9	69,3	14,8	42.809
	2007	15,8	68,9	15,3	41.115
Alt Empordà	2008	15,1	68,7	16,2	135.413
	2007	15,0	68,6	16,4	129.158
Catalunya	2008	14,7	69,0	16,2	7.364.078
	2007	14,5	69,1	16,4	7.210.508

Fonts: Idescat. Padró Continú
Anys disponibles: del 1996 al 2008

Moviment natural de la població

		Naixements, defuncions i matrimonis		
		Naixements, defuncions i matrimonis		Matrimonis de diferent sexe
		Naixements	Defuncions	
Figueres	2007	582	325	173
	2006	583	331	136
Alt Empordà	2007	1.500	992	459
	2006	1.529	1.015	447
Catalunya	2007	83.716	59.352	29.223
	2006	82.077	57.257	29.732

Fonts: Idescat. Moviment natural de població
Anys disponibles: del 1975 al 2007

Població per relació amb l'activitat

		Activa				Comptada a part	Població de 16 anys i més
		Activa			Inactiva		
		ocupada	desocupada	total			
Figueres	2001	14.033	1.391	15.424	11.955	0	27.379
	1996	12.369	2.171	14.540	12.307	125	26.972
Alt Empordà	2001	42.695	4.256	46.951	36.466	0	83.417
	1996	36.068	5.170	41.238	35.635	319	77.192
Catalunya	2001	2.815.126	318.935	3.134.061	2.236.888	0	5.370.949
	1996	2.204.652	527.020	2.731.672	2.359.715	24.492	5.115.879

Fonts: Idescat. Cens de població 2001. Estadística de població 1996
Anys disponibles: 1996, 2001

Població ocupada per sectors

(percentatge)

		Ocupats				Total
		Ocupats				
		agricultura	indústria	construcció	serveis	
Figueres	2001	2,3	15,7	13,0	69,0	14.033
	1996	1,9	22,7	9,3	66,1	12.369
Alt Empordà	2001	6,1	13,1	15,0	65,7	42.695
	1996	8,4	19,1	11,4	61,1	36.068
Catalunya	2001	2,5	25,2	10,4	62,0	2.815.126
	1996	3,2	32,1	7,0	57,7	2.204.652

Fonts: Idescat. Estadística de població 1996
Idescat. Cens de població 2001
Anys disponibles: 1991, 1996, 2001

Localització de l'ocupació

		Treballen en el municipi/comarca			Treballen fora del mun./com.
		Treballen en el municipi/comarca			
		residents	no residents	total	
Figueres	2001	8.956	5.354	14.310	5.077
	1996	7.994	4.157	12.151	4.375
Alt Empordà	2001	25.304	13.979	39.283	17.391
	1996	22.555	12.177	34.732	13.513
Catalunya	2001	1.529.739	1.085.752	2.615.491	1.285.387
	1996	1.269.608	923.557	2.193.165	935.044

Fonts: Idescat. Cens de població 2001. Estadística de població 1996
Anys disponibles: 1996, 2001

Valor afegit brut per sectors. Percentatge

		Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
Figueres	2001	0,3	12	10,6	77,1	100
Alt Empordà	2001	6,1	12	11,8	70,2	100
Catalunya	2001	1,8	27,2	7,8	63,1	100

Fonts: Idescat
Anys disponibles: 2001

Impost de béns immobles urbans

		Nombre de rebuts	Milers d'euros	
			quota íntegra	deute tributari
Figueres	2004	22.576	7.423	7.423
	2003	21.741	6.038	6.038
Alt Empordà	2004	132.725	32.882	32.882
	2003	130.266	28.458	28.245
Catalunya	2004	4.734.140	1.324.865	1.296.833
	2003	4.596.807	1.171.723	1.152.438

Font: Centre de Gestió Cadastre i Cooperació Tributària
Anys disponibles: del 1998 al 2004

Impost sobre la renda de les persones físiques

		Estructura dels rendiments declarats (%)				Rendiments mitjans declarats per contribuïent (EUROS)	Quota mitjana pagada per contribuïent (EUROS)
		del treball	d'empresaris	de professionals	d'altres		
Figueres	1998	78,9	9,2	4,2	7,8	13.426	2.037
	1997	77,6	9,4	4,1	8,9	13.120	1.995
Alt Empordà	1998	74,5	14,3	3,6	7,6	12.843	1.917
	1997	73,7	14,7	3,5	8,1	12.380	1.797
Catalunya	1998	83,7	7,1	4	5,2	15.025	2.566
	1997	82,2	7,5	3,9	6,4	14.622	2.452

Font: Agència Estatal Tributària
Anys disponibles: del 1996 al 1998

Establiments d'empreses i professionals per sectors

		(percentatge)					Total
		Indústria	Construcció	Comerç al detall	Serveis, levelt comerç detall	Professionals i artístics	
Figueres	2002	4,8	13,3	26,3	41,7	14,0	4.079
	2001	5,0	12,5	27,3	41,1	14,1	3.928
Alt Empordà	2002	6,0	19,1	21,4	43,7	9,8	13.810
	2001	6,2	18,4	22,1	43,4	9,9	13.236
Catalunya	2002	9,7	13,0	19,1	43,0	15,1	604.817
	2001	9,9	12,6	19,6	42,7	15,1	595.743

Font: Idescat
Anys disponibles: del 1994 al 2002

Establiments d'empreses industrials

		(percentatge)							Total
		Energia i aigua	Química i metall	Transform. metalls	Productes alimentaris	Tèxtil i confecció	Edifici i mobles	Indústria NCAA	
Figueres	2002	2,1	6,2	34,0	18,0	4,6	31,4	3,6	194
	2001	2,1	5,6	32,8	16,9	4,1	33,8	4,6	195
Alt Empordà	2002	6,2	6,9	36,4	19,6	3,6	24,2	3,0	825
	2001	5,5	6,8	36,9	19,2	3,4	24,8	3,5	824
Catalunya	2002	2,1	6,6	34,8	8,0	18,0	23,6	6,9	58.778
	2001	2,1	6,6	34,5	7,9	18,2	23,7	7,0	59.194

Font: Idescat
Anys disponibles: del 1994 al 2002

Establiments d'empreses de comerç al detall

		(percentatge)							Total
		Productes alimentaris	Roba i calçat	Articles per a la llar	Llibres i periòdics	Productes químics	Material transport	Comerç NCAA	
Figueres	2002	22,9	23,7	16,8	3,0	6,8	4,0	22,8	1.072
	2001	23,6	24,6	16,8	3,1	6,7	3,6	21,6	1.073
Alt Empordà	2002	29,5	18,1	13,2	2,4	8,6	5,1	23,1	2.961
	2001	29,8	18,6	13,7	2,5	8,4	4,8	22,2	2.919
Catalunya	2002	31,2	20,3	13,8	3,6	8,0	3,8	19,5	115.840
	2001	31,6	20,2	13,6	3,7	7,9	3,5	19,5	116.663

Font: Idescat
Anys disponibles: del 1994 al 2002

Establiments d'empreses de serveis

		(percentatge)						Total	
		Comerç engros	Hostaleria	Transp. i comunic.	Mediació financera	Serveis empresa	Serveis personals		Inmob. i altres
Figueres	2002	14,4	17,0	11,7	4,8	11,5	30,7	10,0	1.699
	2001	14,4	18,0	11,4	5,3	11,1	30,5	9,3	1.615
Alt Empordà	2002	12,1	27,4	11,2	4,1	6,8	23,9	14,5	6.030
	2001	12,2	28,3	11,4	4,7	6,3	23,8	13,4	5.743
Catalunya	2002	13,8	17,3	18,9	4,0	10,7	24,7	10,5	260.138
	2001	14,0	17,7	19,1	4,1	10,5	24,7	9,9	254.655

Font: Idescat
Anys disponibles: del 1994 al 2002

Habitatges construïts

		iniciats		acabats		
		Qualificacions provisionals protecció oficial promoció priv. D.G.P.H.	Projectes viciats col·legis aparelladors	Qualificacions definitives protecció oficial promoció priv. D.G.P.H.	Càdules habitabilitat habitatges lliures D.G.P.H.	Cerificats finals d'obra col·legis aparelladors
Figueres	2007	119	1.152	72	603	728
	2006	112	1.543	0	584	791
Alt Empordà	2007	184	2.993	72	2.530	2.753
	2006	188	4.351	53	2.670	2.887
Catalunya	2007	9.039	85.515	4.058	74.320	79.580
	2006	7.226	127.117	3.402	67.851	77.309

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge
Anys disponibles: del 1981 al 2007

Parc de vehicles

(percentage)

			Turismes	Motocicletes	Camions i furgonetes	Tractors industrials	Autobusos i altres	Total
			Figueres	2007	71,2	9,0	17,2	
	2006	71,6	8,7	17,3	0,6	1,9	29.155	
Alt Empordà	2007	64,1	10,7	20,8	0,9	3,5	111.941	
	2006	64,7	10,1	20,9	0,9	3,4	105.304	
Catalunya	2007	67,7	11,9	16,6	0,6	3,2	4.922.667	
	2006	68,4	11,4	16,6	0,6	3,0	4.665.716	

Font: Idescat, a partir de les dades de la DGT
Anys disponibles: del 1991 al 2007

Superfície agrària

		SAU			
		terres llaurades	pastures permanents	Terreny forestal	Altres
	1989	686	61	5	18
Alt Empordà	1999	34.663	4.855	29.497	16.661
	1989	33.261	2.854	40.454	23.404
Catalunya	1999	817.031	339.797	838.663	308.488
	1989	837.000	269.914	981.364	383.303

Font: Idescat, Cens agrari 1989, 1999
Anys disponibles: 1982, 1989, 1999.

3.3. DESCRIPCIÓ I DADES DE L'ACTUACIÓ.

La proposta urbanística del Pla especial urbanístic de definició d'usos i ordenació del sistema d'equipaments del sector d'equipaments supramunicipals de Vilatenim (Banda sud) consisteix en tenir una definició urbanística més acurada del planejament general, El qual, classifica la zona com a sòl urbà de desenvolupament d'equipament sense definir ús i, per tant, es vol ordenar correctament el desenvolupament urbanístic d'aquest sector amb la definició d'ús docent.

Els paràmetres proposats per a l'esmentat sector urbà a concessionar són els següents:

Superfície sector:	2,6 Ha.
Ocupació:	15%
Altura reguladora màxima:	12,60 m
Núm. de plantes:	PB+2
Índex d'edificabilitat màxima:	0,40 m ² /m ² st
Separacions respecte els viaris:	A la carretera C-260 : 25 metres. A vial peatonal de migdia : 10 metres. Vial accés de ponent : 0 metres..
Règim d'usos:	Ús Docent

Condicions particulars (síntesi):

- Garantir un producte arquitectònic contemporani de qualitat.
- Utilització de coberta plana.
- No terraplenar la totalitat de la parcel·la.
- Plantació d'arbrat i tractament vegetal d'espècies autòctones.
- Establiment d'una franja perimetral d'arbrat capa els espais de circulació.
- Accés a través de vial perpendicular de la Carretera de Roses.
- Aparcament per vehicles de turismes i parada d'autobús.
- Rasant d'accés igual que viari (amb un màxim de sobre la rasant +0,80m.)

Proposta orientativa:



En conseqüència, les dades resultants de l'actuació seran aproximadament les següents:

Àrea de reserva(franja verda a annexionar a l'espai públic viari:	3.415,12 m2
Àrea equipament a concessionar:	25.565,88 m2
Àrea aproximada a terraplenar:	11.031,14 m2
Àrea aprox. a mantenir cota actual:	14.534,74 m2
Àrea aprox. ocupable per edificació:	13.671,32 m2

Ja es troben executades les obres d'urbanització i realitzades les cessions corresponents, els espais lliures i vials.

Per tant, només queda la prestació de serveis que se'n deriva i les actuacions externes relacionades, comportaran un impacte en les finances locals que han d'ésser analitzats.

3.4. IMPACTE DE LA GESTIÓ DEL SECTOR EN LES FINANCES LOCALS.

Si la gestió del sector se'n deriva per l'ajuntament determinats drets i obligacions que es tradueixen per la hisenda municipal en ingressos i despeses que tot seguit analitzarem.

Respecte de les despeses que es derivaran del sector, els costos de la prestació de serveis, s'obtidran en aquest estudi amb caràcter de màxim de manera que aquests faran referència a un escenari de completa execució de l'equipament.

3.5. INGRESSOS DERIVATS DE LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT.

Ingressos derivats de la recaptació de l'Impost sobre Bens Immobles:

Per tractar-se el sòl d'un equipament públic de titularitat municipal, està exempt d'IBI.

Ingressos derivats de la recaptació de l'Impost de Construccions Instal·lacions Obres:

Partint d'un pressupost d'execució material obtingut dels barems orientatius publicats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, podem considera que el PEM de l'equipament, amb un total aproximat de 9.000 m2 de sostre pot ascendir a un total de 6.000.000,00 €

Si consideréssim un global de 3,7% entre ICIO, taxes, ocupació de via pública, etc, es pot arribar a considerar un import de 222.000,00 €per aquests conceptes.

Total ingressos estimats: **222.000,00 euros**

Ingressos derivats de la recaptació de la Taxa de clavegueram:

Resulta difícil calcular la taxa de clavegueram, però una primera estimació a tant alçat es pot avaluar en 600€/anuals.

Total ingressos anuals estimats: **600 euros**

Ingressos derivats de la recaptació de la Taxa d'aigua:

Resulta difícil calcular la taxa d'aigua, però una primera estimació a tant alçat es pot avaluar en 600€/anuals.

Total ingressos anuals estimats: **600 euros**

Ingressos derivats de la recaptació de la Taxa per la recollida d'escombraries:

L'aplicació de les ordenances fiscals municipals sobre la classificació final de l'activitat que es desenvolupi donarà la taxa de residus. Efectuem igualment una primera estimació a tant alçat es pot avaluar en 800€/anuals.

Total ingressos anuals estimats: **800 euros**

Cànon anual:

El cànon anual que la concessió administrativa del dret d'ús de la parcel·la d'equipament públic a una entitat privada, haurà d'efectuar-se en funció del procediment d'adjudicació del títol concessional, al qual es poden presentar diferents concursants. En conseqüència, no es pot prejutjar des d'aquest estudi de sostenibilitat econòmica l'import que reportarà el cànon, però resulta evident que aquest és el factor no només d'equilibri econòmic, sinó d'ingressos pel desenvolupament d'aquesta activitat en un terreny públic.

3.6. DESPESES DERIVADES DE LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT.

Degut a que es tracta d'una promoció a desenvolupar per compensació bàsica i a que les despeses de tramitació del planejament es repercuteixen directament al promotor, entenem que no hi ha despeses directes derivades de la gestió de l'àmbit altres que les que es descriuen a continuació:

Pel que fa als serveis directament vinculats a la implantació dels usos previstos als sectors que haurà de prestar l'ajuntament de Figueres, en tot cas seran:

Manteniment de zones verdes,
Manteniment de Vies Públiques,
Manteniment subministrament aigua
Recollida d'escombraries
Neteja Viària.
Construcció giratori
Parada de bus.

Jaume Torrent i Genís, arquitecte

El manteniment i neteja de zones verdes: Degut a que s'establirà un sistema de rec automàtic d'aigua per goteig, restarà únicament la sega de gespa i podat d'arbres, resultant una quantitat desestimable degut a l'escassa superfície. En no haver-hi pràcticament **vials públics** a l'actuació (únicament el viari per accedir al sector), entenem que també és desestimable aquesta quantitat.

Despeses derivades del servei de subministrament d'aigua: Aplicant els cànonns previstos, el seu cost resulta molt inferior als ingressos anuals que genera, donat que l'embranchament de subministrament no suposa manteniment especial. La gestió de cobrament, en un municipi amb una elevada xifra d'abonats no suposa cost significatiu.

Despeses derivades de la recollida d'escombraries: igualment, aplicant els cànonns previstos el seu cost resulta molt inferior als ingressos anuals que genera. La gestió de cobrament, en un municipi amb una elevada xifra de zones residencials no suposa cost significatiu.

Despeses derivades de l'enllumenat públic: El sistema d'il·luminació ja implantat no produeixen despeses addicionals.

Despeses derivades de la recaptació de l'Impost sobre Bens Immobles: Més que despeses, en aquest cas són disminució ingressos, ja que els equipaments municipals no tributen per IBI.

Construcció giratori: Aquesta obra es troba contemplada inicialment en l'avantprojecte d'arranjament de la C-260 per passar de 2 a 4 carrils. El calendari de desenvolupament d'aquesta obra i el de desplegament del centre educatiu marcaran la possibilitat de contribució en major o menor mesura al cost de la seva construcció. Aquest import, que pot arribar a ser important, haurà de ser tingut en compte en el moment de determinar el cànon anual.

Parada de bus: El cost d'arranjament de la parada de bus i obres addicionals de marcatge horitzontal d'aparcament i zona de càrrega en via pública, es pot estimar en 24.000,00 € que hauran de ser sufragats íntegrament per la instal·lació.

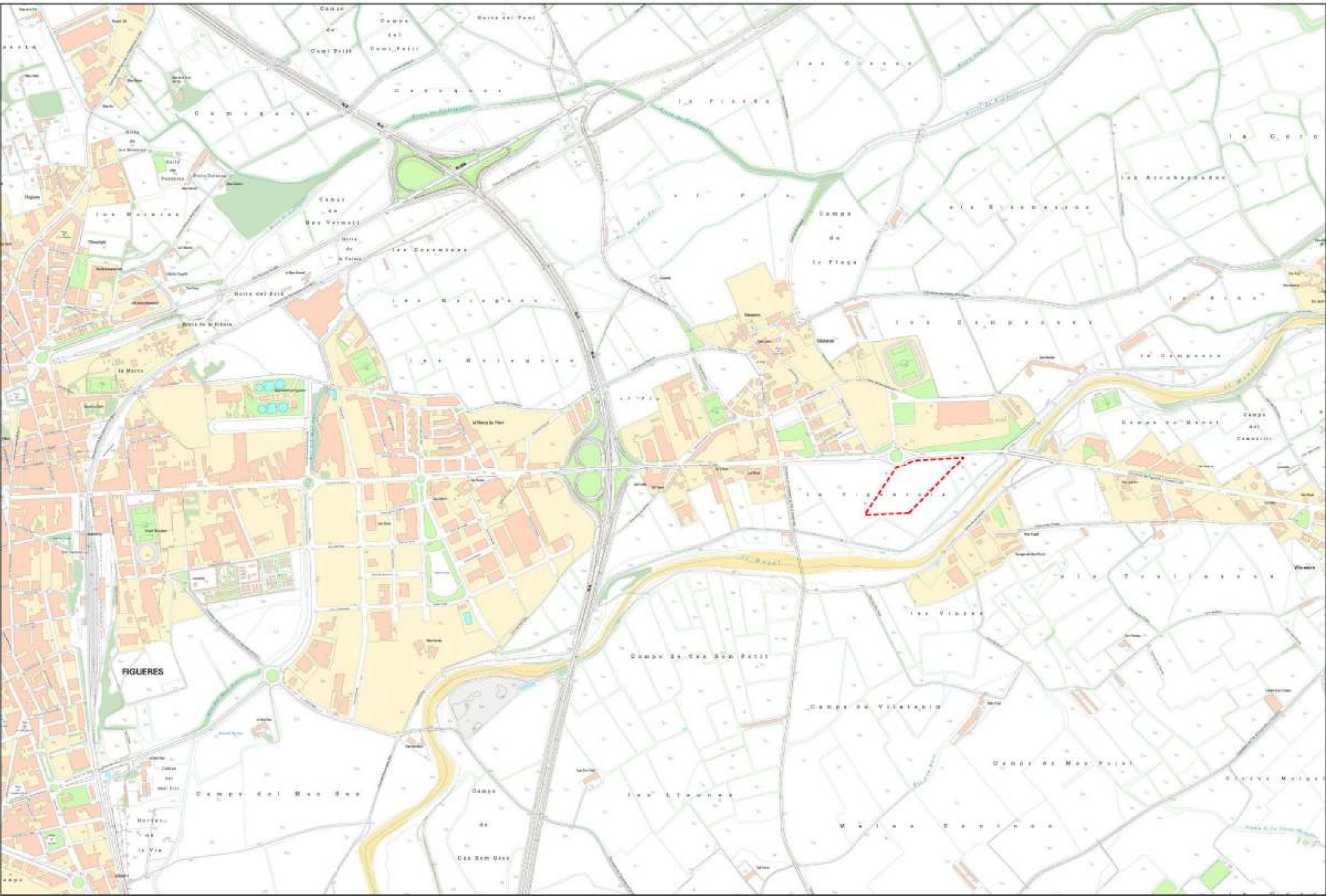
Allargament recorregut servei bus urbà: El cost corresponent es veurà compensat per l'augment de tarifació ocasionat per la prestació del servei.

3.7. CONCLUSIONS.

Tal i com pot comprovar-se en els apartats anteriors, el total d'ingressos atípics generats per la instal·lació d'equipament docent (llicència d'obres) i els ingressos anuals per l'Ajuntament de Figueres, en relació a l'escassa despesa de manteniment que suposa en aquest sector docent representa un balanç altament favorable des del punt de vista econòmic.

Per tant, s'estima que l'execució dels sector és econòmicament sostenible, pel que afecta a l'impacte que en la hisenda municipal causarà la implantació i manteniment d'aquest ús i de la prestació dels serveis que comporta la implantació del usos previstos.

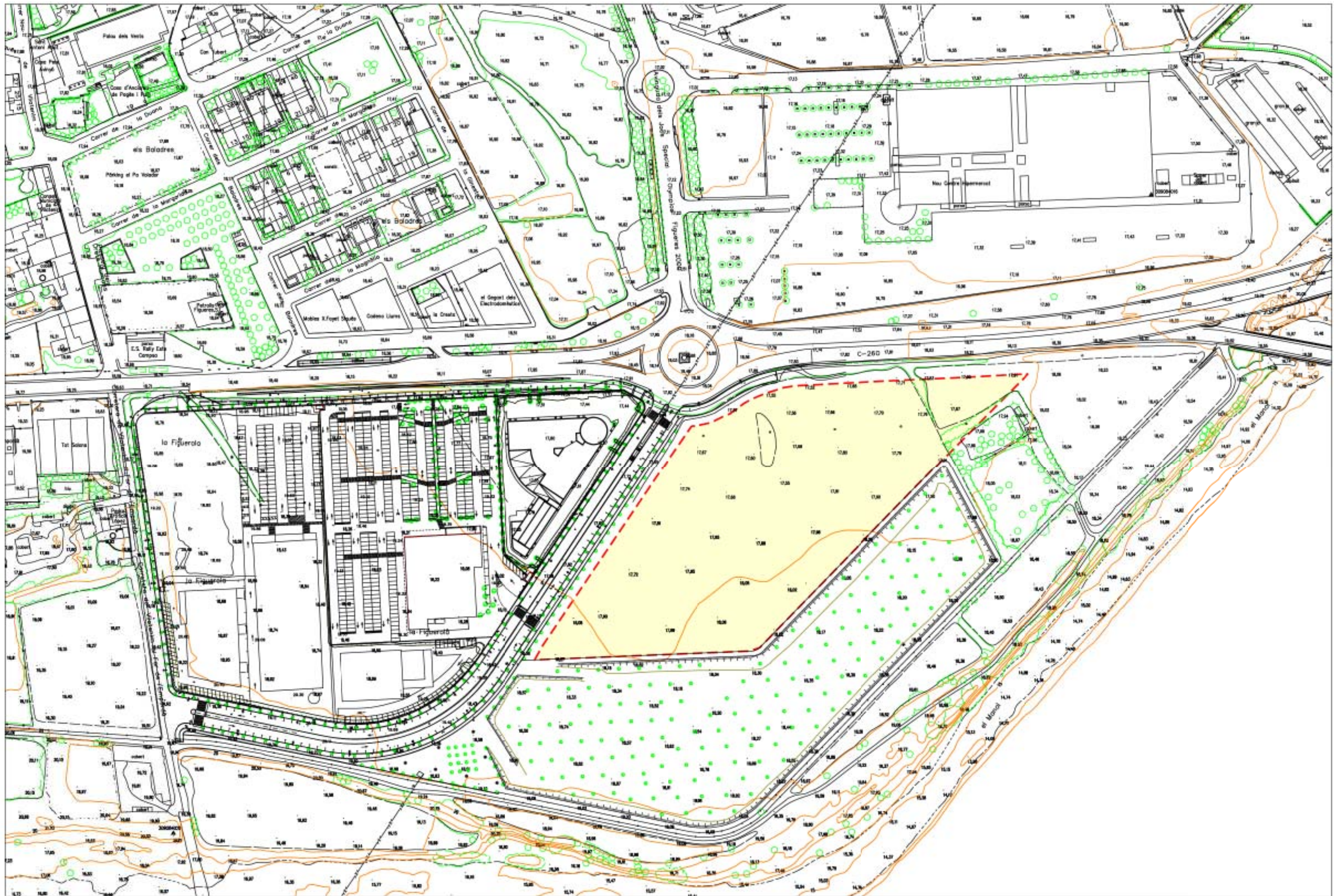
Figueres, maig de 2009

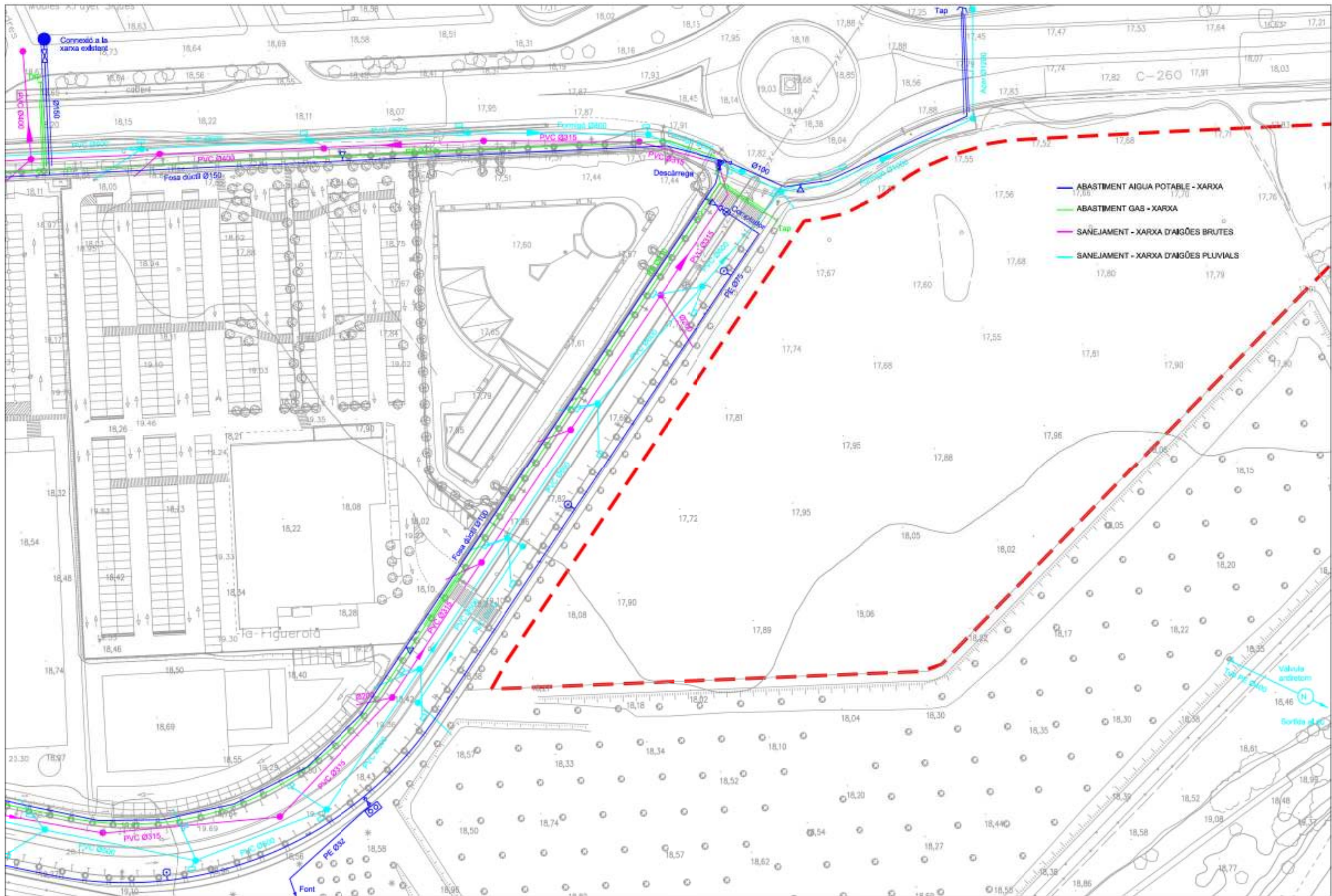


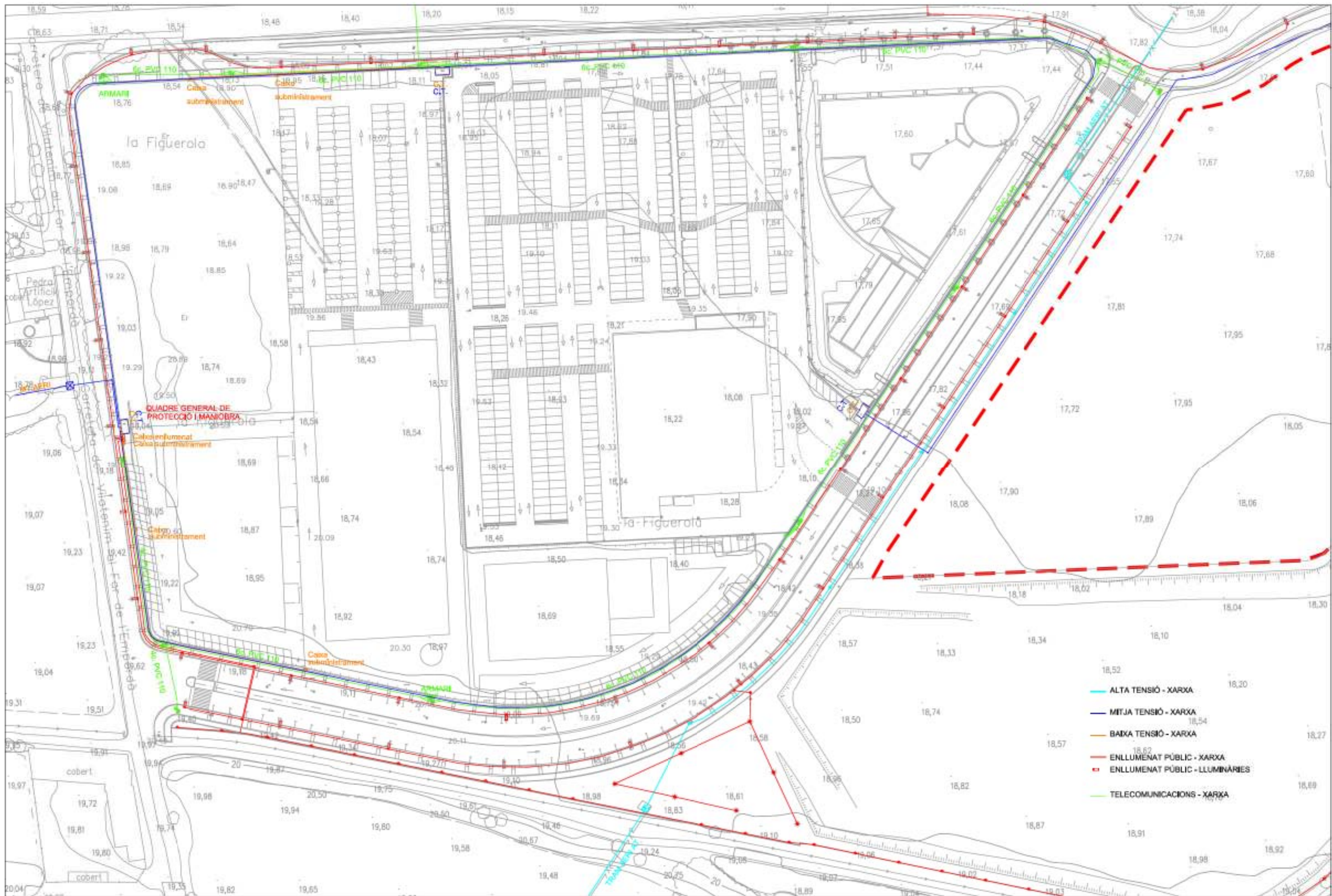




- AMBIT DEL PRESENT PLA ESPECIAL
- UNITATS D'ACTUACIO
- GALIB
- ZONIFICACIO PLANEJAMENT VIGENT
- PLANS ESPECIALS
- SECTORS DE PLANEJAMENT
- SOL URBÀ
- SOL URBANITZABLE DELIMITAT
- SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SOL NO URBANITZABLE
- VIALS
- PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL CENTRE HISTORIC
- PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL CATALOG ORDRE
- BASE TOPOGRAFICA 1/1000
- EDIFICACIO APARENTE TOPOGRAFICA











PANORÀMICA 1



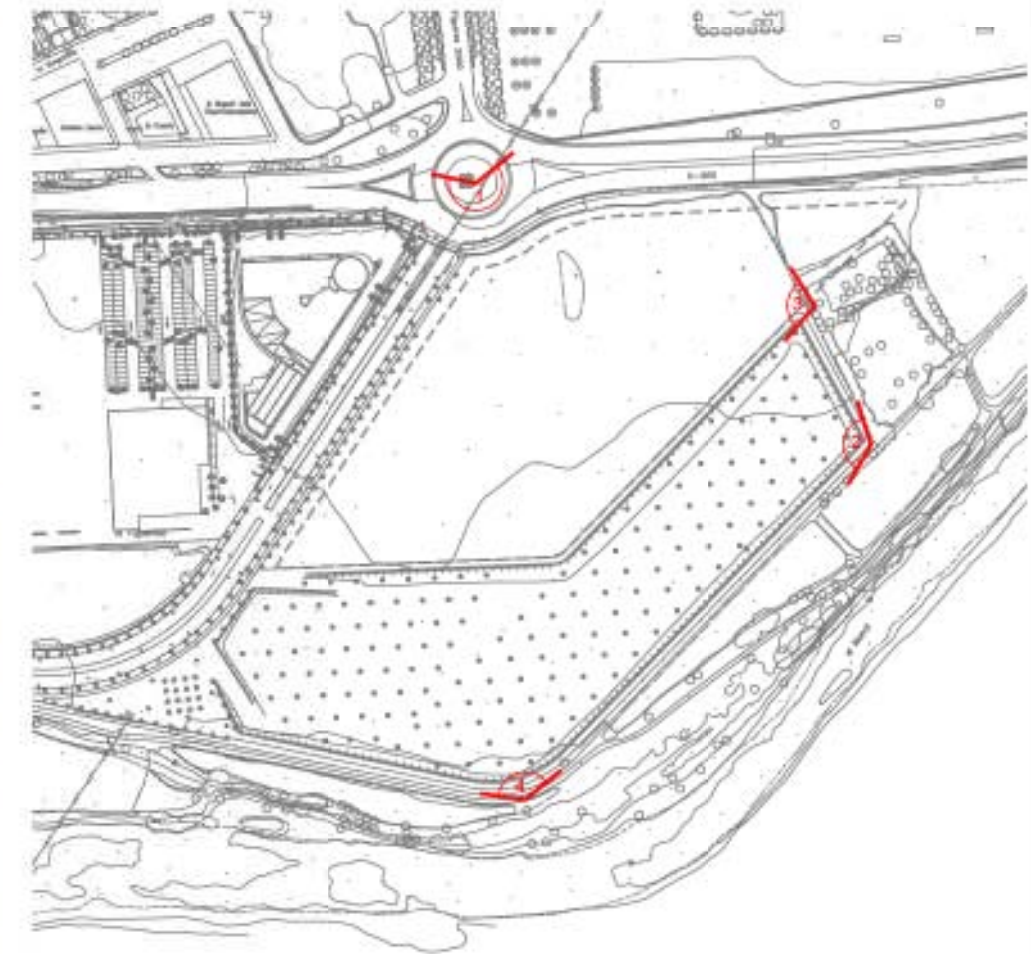
PANORÀMICA 2

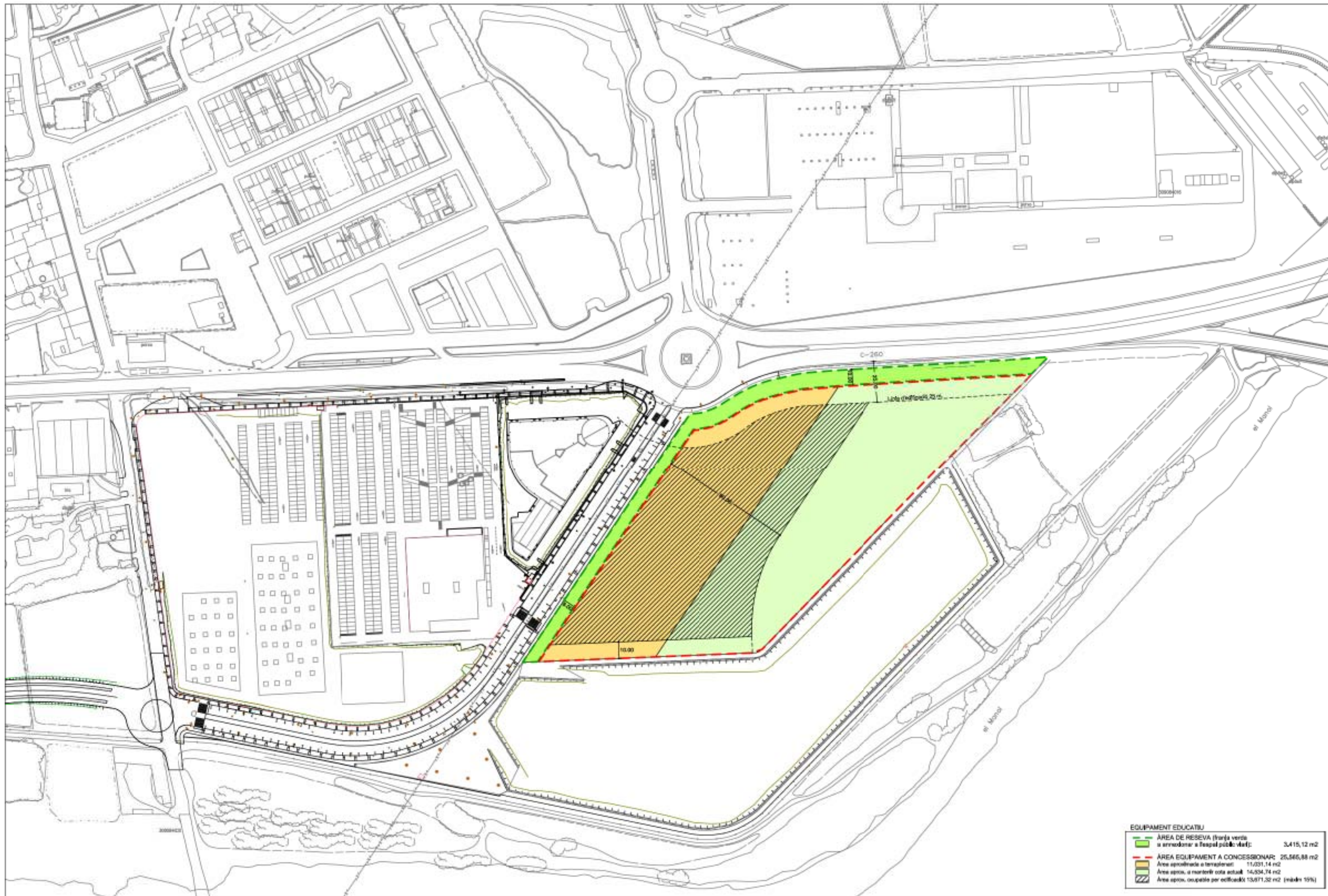


PANORÀMICA 3



PANORÀMICA 4





EQUIPAMENT EDUCATIU		
	ÀREA DE RESEVA (franja verda o arbrador a l'espai públic viari)	3.415,12 m ²
	ÀREA EQUIPAMENT A CONCESSIÓ	25.565,88 m ²
	Àrea esportiva o terraplens	11.031,14 m ²
	Àrea esportiva, a mantenir cota actual	14.334,74 m ²
	Àrea esportiva, ocupable per edificació	13.671,32 m ² (màxim 15%)

