



fecsa endesa



**PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ
TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)**

Figueres, juliol de 2009
Ref. 200.087



Plaça d'Or 121, 1a i 2a - 17006 GIRONA
Tel. 972 402 482 - Fax 972 402 484
www.sinergis.es - e-mail: sinergis@sinergis.es

RE 16057 de 28/07/09

Còpia 2 de 2

ÍNDEX

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT
2. CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA
3. ÀMBIT DEL PLA
4. DETERMINACIONS I PROPOSTA

2. NORMATIVA

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA. ESTUDI DE VIABILITAT

4. COMPROMISOS I PLA D'ETAPES

5. COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE

6. PLÀNOLS

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

D'acord amb el *Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres*, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 27 d'abril de 2005, i publicat al DOGC el 17 de juny de 2005, i la *"Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres als àmbits del Pla Parcial CF5 Els Olivars i del PMU de la Central Hidroelèctrica"*, aprovada definitivament el 24 d'octubre de 2007, amb text refós conformat per la CTU el 5 de novembre de 2008 i publicada al DOGC de 16 de febrer 2009, els terrenys sobre els quals intervé aquest pla tenen la següent classificació:

1.1. ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES

a) classificació del sòl.

La classificació del sòl dels actuals terrenys de la Subestació Transformadora de Figueres, coneguda com a "Hidroelèctrica de l'Empordà", és de Sòl Urbà, subjecte a la redacció d'un Pla de Millora Urbana, amb caràcter previ a l'ampliació o transformació dels usos i activitats existents.

Aquesta classificació ve donada per l'aprovació definitiva de 18 de gener de 2001 per part del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de la Revisió del Programa d'Actuació i Modificació del Pla General en l'àmbit dels sòls urbanitzables.

b) Qualificació del sòl.

El 3 de desembre de 2003 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General a l'Àmbit de la Subestació Transformadora de Figueres per la delimitació d'una àrea subjecte a un Pla de Millora Urbana, segons la qual s'establia la següent normativa per aquest àmbit:

"Sistema de serveis urbans (4).

32.1 Comprèn el sòl destinat a elements de servei necessaris per al funcionament del conjunt urbà, encara que com a espais no són utilitzats directament per la població. Comprèn instal·lacions com transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores, i també les àrees destinades a cementiris, parcs de vehicles de servei públic, serveis de seguretat i similars.

32.2. En el sistema de serveis urbans s'inclouen les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tals en els plànols d'aquest pla general, les que amb aquesta destinació preveien plans parcials anteriors i que no han estat expressament modificats per aquest Pla, i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla general.

32.3. En aquest sòl s'admeten únicament les activitats i construccions pròpies de la funció que en cada cas tingui assignada d'entre les que s'inclouen en la seva definició.

32.4. Modificació puntual del PGOU en l'àmbit de l'estació transformadora Hidroelèctrica de l'Empordà.

L'àmbit de l'illa formada pels carrers Fages de Climent i Navata, corresponents a la Central Hidroelèctrica, serà objecte d'un Pla de Millora Urbana, amb caràcter previ a l'ampliació o transformació dels usos i activitats existents, amb la finalitat de :

a) *Regular la composició volumètrica de les edificacions, les instal·lacions així com el tractament de les façanes, per a la seva integració en el teixit urbà i d'acord amb els usos de l'entorn.*

b) *Regular les condicions de compatibilitat de l'ampliació o modificació dels usos del sòl i del subsòl en aquest àmbit, per a la seva integració en el teixit urbà i d'acord amb els usos de l'entorn."*

La darrera Modificació Puntual del Pla General en aquest àmbit publicada al DOGC de 16 de febrer 2009, n'ha reduït la seva superfície, traspasant part d'aquest Sistema Urbà a Sòl Urbanitzable, incloent-la al sector CF-5 "Els Olivars", resultant així un increment en la superfície d'aquest últim.

2. CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Els objectius del present Pla de Millora Urbana, són els de minimitzar l'impacte visual i ambiental d'aquest equipament de Sistema de serveis urbans. A aquests efectes s'ha analitzat el planejament de l'entorn d'aquest àmbit i s'ha intentat millorar la seva compatibilitat amb les instal·lacions i de l'àrea de l'estació transformadora.

Com a millora respecte del planejament actualment vigent es planteja per una banda, una reducció de l'àmbit destinat a instal·lacions elèctriques pròpiament dites i mòduls de transformació, i, en conseqüència, un menor impacte visual degut a la seva menor grandària.

D'altra banda el Pla preveu l'obertura del carrer que actualment queda interromput per la tanca de les instal·lacions de Fecsa Endesa, proposant un traçat que enllaci amb el carrer que continua el Passeig Països Catalans situat a l'oest del Centre d'educació Infantil i Primària Joaquim Martí i Fortunet.

Les mesures correctores per l'àmbit que quedarà exclusivament destinat a instal·lacions elèctriques radiquen principalment en la millor definició del contorn de la subestació i del seu tancat perimetral.

3. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

L'àmbit del Pla de Millora Urbana és la finca on actualment s'hi situen les edificacions i instal·lacions de la subestació transformadora de Fecsa-Endesa, ja definit en el pla general, i reduït per la modificació puntual de Pla General en tràmit, que comprèn només la part de la finca propietat de la companyia subministradora no inclosa en el Pla Parcial CF5 "Els Olivars".

La seva superfície segons la Modificació Puntual esmentada era de 13.064m², però en realitat és de 13.201 m².

Aquesta finca limita al nord amb el carrer Navata, a l'est amb carrer Ponent, de recent creació, al sud, en part amb zona verda situada en sòl urbà, i en part amb el Sector "Els Olivars", i a l'oest amb el carrer de nova obertura definit pel la MPPGOU, inclòs en el nou àmbit del CF5 Els Olivars.

4. DETERMINACIONS I PROPOSTA**4.1. ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PMU**

La proposta determina la reducció de l'àmbit de Sistema de Serveis Urbans (4), per tal d'optimitzar el terreny ocupat amb les instal·lacions necessàries pel seu funcionament i compliment de la seva funció de subministrament d'energia elèctrica a la població, i alliberar l'espai sobrant per donar continuïtat a la trama urbana del seu entorn.

Una vegada compactada la zona de serveis urbans, encara es preveu que l'edifici administratiu i d'oficines d'aquest servei es pugui situar en la part oest de l'àmbit del PMU, i que pugui actuar com a filtre entre la zona d'equipament tècnic i les zones d'habitatges de futura creació al Pla Parcial dels Olivars. Aquesta nova zona donarà façana al vial que queda a l'oest de la subestació transformadora, permetent una millor qualitat visual, i a més amb la possibilitat d'ordenar-se la zona d'aparcaments d'aquest edifici amb arbrat que tamisi la visió entre el vial i la tanca de l'equipament.

D'aquesta manera l'ús estrictament tècnic quedarà reduït considerablement en la seva extensió i es donarà cabuda a uns usos més urbans per tal d'harmonitzar i compatibilitzar-los amb l'entorn urbà i urbanitzable colindant. La subestació quedarà molt més compactada, i es millorarà considerablement la seva integració amb els sectors de recent i futura urbanització.

Malgrat tot, també es contempla la possibilitat com a "alternativa 2" de situar la tanca més o menys al límit de la zona de Serveis Tècnics en el cas que els terrenys siguin necessaris per a altres edificacions o instal·lacions amb menys possibilitats d'integració urbana.

A continuació es detallen les superfícies de les qualificacions vigents i les proposades:

QUADRE COMPARATIU

	Vigent (m ²)	Proposta (m ²)	Diferència (m ²)
Sistema de serveis urbans (4)	13.064	13.141	-77
Vialitat	0	60	+60
Total	13.064	13.201	+137

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Proposta (m ²)	cessió
Sistema de serveis urbans (4)	13.141	
Vialitat	60	60
Total	13.201	60

4.2. PROTECCIONS JA PREVISTES PEL PLA GENERAL

A banda de la reordenació del detall dels usos i vialitat descrita per la part oest de l'àmbit, i descrita en el punt anterior, ja hi ha previstes en el PGOU dues franges de protecció en sòl urbà per l'est i el sud de la finca, mitjançant zones verdes contigües a la vialitat prevista. No està definida cap ordenació vinculant per al futur Pla Parcial "Els Olivars" en la part que entra en contacte amb els terrenys d'aquest PMU, malgrat que sembla lògic pensar en una continuïtat de proteccions en tot el perímetre on es toquen els dos àmbits. No caldria, en canvi, cap protecció en especial en la zona on previsiblement s'ubiquin les noves oficines per ser perfectament compatible amb l'ús residencial previst per al Pla Parcial, i per tant aquesta franja ja quedaria totalment resolta des de l'execució d'aquest PMU.

Les proteccions previstes pel Pla General són les següents:

Franja de protecció est.

Ja està prevista una franja longitudinal de protecció d'amplada mitja de 5 metres al llarg de tot el límit est de la subestació. Aquesta franja és de titularitat municipal i ve de les cessions del pla parcial Fages de Climent.

Zona verda al sud .

Ja definida pel Pla General. S'haurà de plantar abundantment com a mínim en la franja més propera a les tanques de la subestació.

ZONES DE PROTECCIÓ FORA DEL PMU	SITUACIÓ	SUPERFÍCIES (m ²)
Sistema d'àrees de protecció o servitud (3)	EST	762
Sistema de parcs, places i jardins (5b)	SUDEST	905

4.3 DETERMINACIONS DE LES ACTUACIONS ESPECÍFIQUES PER L'ILLA DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (ABANS HIDROLÈCTRICA DE L'EMPORDÀ).

El PMU preveu millorar l'impacte visual i paisatgístic de les instal·lacions de la central de transformació en tot el perímetre de les mateixes.

La Companyia titular de la instal·lació reordenarà les tanques perimetrals d'acord amb els nous límits i amb acabat de façana, mitjançant materials idonis per la seva correcta imatge i percepció des de l'entorn urbà immediat. També plantarà les espècies vegetals adients en l'entorn extern a la tanca sempre que compti amb les autoritzacions dels propietaris dels terrenys en els punts on ja no es pot fer dins la mateixa propietat per incompatibilitat amb les instal·lacions.

4.3.1. QUADRES DE DADES

Es preveuen un seguit d'actuacions, que desglossades per zones són les següents:

ZONES	SITUACIÓ	ACTUACIONS
Sistema de serveis urbans (4)		- Tanca perimetral Alçada: 3.5 – 5.5 m Material: acer lacat calat o semi calat (imatge corporativa de l'empresa) Color: blau o blanc
Sistema d'àrees de protecció o servitud (3)	EST	-Plantació arbrat Tipus: PLATANER o similars Fulla: caduca Alçada plantació: 3m Alçada futura: màx:25-35m Separació entre arbres: 6/8m
Enjardinament de la zona d'oficines i ordenació de franja d'aparcament (alternativa 1)	OEST	-Plantació arbrat Tipus: POPULUS NIGRA ITALICA o similars Alçada plantació: 4m Fulla: caduca o perenne Alçada futura: 20-25m Separació entre arbres: 3/4m
Sistema de parcs, places i jardins (5). NO VINCULANT. PROPOSTA ORIENTATIVA PEL PLA PARCIAL "ELS OLIVARS"	SUDEST	-Plantació arbrat Tipus: MAGNÒLIA o similars Fulla: perenne Alçada plantació: 3m Alçada futura: màx:15-20m Separació entre arbres: 5/6m
Sistema de parcs, places i jardins (5)	SUDOEST	-Plantació arbrat Tipus: MAGNÒLIA o similars Fulla: perenne Alçada plantació: 3m Alçada futura: màx:15-20m Separació entre arbres: 5/6m

A banda de les actuacions de millora visual descrites fins ara, i de manera paral·lela s'hauran de fer un seguit de millores sobre les xarxes elèctriques de la zona, i seran les següents:

1. Línia de 132 kV.
Fecsa-Endesa es compromet a participar en el soterrament de la mateixa en el moment en què es desenvolupi el Pla Parcial "Els Olivars" i altres sectors colindants per on passa aquesta línia
2. Línia de 66 kV.
Aquesta línia aèria se suprimirà a càrrec totalment d'Endesa.
3. Línies de 25kV.
Aquestes línies s'aniran soterrant progressivament amb l'execució del planejament en execució.
4. Queda totalment prohibida l'estesa de cap nova línia aèria
5. Els tres transformadors de 40 MVA existents en l'actualitat podran ser substituïts per tres de fins a 90 MVA cadascun d'ells.
6. L'edifici de cel·les que va de nord a sud podrà ser transformat internament i exteriorment respectant els paràmetres urbanístics d'aquest pla.

2. NORMATIVA

Article 1. Sistema de serveis urbans (clau 4)**Normativa general del PGOU**

1 Comprèn el sòl destinat a elements de servei necessaris per al funcionament del conjunt urbà, encara que com a espais no són utilitzats directament per la població. Comprèn instal·lacions com transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores, i també les àrees destinades a cementiris, parcs de vehicles de servei públic, serveis de seguretat i similars.

2. En el sistema de serveis urbans s'inclouen les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tals en els plànols d'aquest pla general, les que amb aquesta destinació preveien plans parcials anteriors i que no han estat expressament modificats per aquest Pla, i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla general.

3. En aquest sòl s'admeten únicament les activitats i construccions pròpies de la funció que en cada cas tingui assignada d'entre les que s'inclouen en la seva definició.

Normativa específica del PMUEdificabilitat i ocupació.

En l'àmbit destinat a sistema de serveis urbans s'hi podran ubicar totes les instal·lacions necessàries per a subministrar i transformar energia elèctrica. La volumetria s'ajustarà als requeriments funcionals i a la tecnologia idònia per el correcte subministrament del servei. També hi seran admesos els edificis administratius i d'oficines necessaris per a poder administrar el servei que es presta.

Línies elèctriques

Malgrat el punt anterior, el cablejat de nova creació que hi arribi o en surti haurà de ser soterrat, i l'existent que encara hi hagi actualment aeri, s'haurà d'anar soterrant d'acord amb els compromisos que assumeix la companyia subministradora en l'anterior punt 4 de la memòria.

Tancament.

Per a la zona d'equipaments tècnics es fixa l'obligatorietat de fer una tanca perimetral lleugerament calada, d'alçada variable amb diferents trams entre 3,5 m. i 5,5 m. segons plànol de proposta volumètrica indicativa.

Situació del tancament:

El tancament farà entrades i sortides en la seva situació en planta, sense ultrapassar en cap cas els límits de la zona qualificada d'equipaments. Els espais resultants d'aquestes reculades s'integraran visualment a l'espai públic colindant.

Alçada: - sòcol opac: 1 metre
- part no escalable: mínim fins a 2,5 metres des de la rasant de la vorera.
- alçada mínima total: 3,5 metres (trams de tanca segons plànol de proposta)
- alçada màxima total : 5.5 metres (trams de tanca segons plànol de proposta)

Material: - sòcol opac: formigó vist

- fins a 2,5 metres. Lames o panells no escalables. Opacitat del 70% al 95%
- fins a 5.5 metres: lames o panells. Opacitat del 70% al 85%

Color: Malgrat l'estudi del present Pla de Millora Urbana s'ha fet en base al color blau, aquest color es podrà modificar justificadament i prèvia aprovació municipal en el projecte d'obra que caldrà presentar per obtenir la corresponent llicència municipal.

L'espai que poden formar les esletxes entre panells podrà ser de vidre transparent o de relliga metàl·lica tipus deployé o planxa microperforada

Vegetació.

Caldrà plantar arbrat perimetral en terrenys destinats a zona verda municipal, d'acord amb els plànols de proposta volumètrica, i les espècies definides també en el punt 4, o altres espècies equivalents, de dimensions i tipus de fulla semblants.

ZONES	SITUACIÓ	ACTUACIONS
Sistema de serveis urbans (4)		- Tanca perimetral Alçada: 3.5 – 5.5 m Material: acer lacat calat o semi calat (imatge corporativa de l'empresa) Color: blau o blanc
Sistema d'àrees de protecció o servitud (3)	EST	-Plantació arbrat Tipus: PLATANER o similars Fulla: caduca Alçada plantació: 3m Alçada futura: màx:25-35m Separació entre arbres: 6/8m
Enjardinament de la zona d'oficines i ordenació de franja d'aparcament (alternativa 1)	OEST	-Plantació arbrat Tipus: POPULUS NIGRA ITALICA o similars Alçada plantació: 4m Fulla: caduca o perenne Alçada futura: 20-25m Separació entre arbres: 3/4m
Sistema de parcs, places i jardins (5). NO VINCULANT. PROPOSTA ORIENTATIVA PEL PLA PARCIAL "ELS OLIVARS"	SUDEST	-Plantació arbrat Tipus: MAGNÒLIA o similars Fulla: perenne Alçada plantació: 3m Alçada futura: màx:15-20m Separació entre arbres: 5/6m
Sistema de parcs, places i jardins (5)	SUDOEST	-Plantació arbrat Tipus: MAGNÒLIA o similars Fulla: perenne Alçada plantació: 3m Alçada futura: màx:15-20m Separació entre arbres: 5/6m

ANNEX 2. NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

En tot el que no estigui definit en la normativa específica d'aquest PMU, s'aplicarà la normativa general del PGOU. A continuació es transcriuen els articles del PGOU que caldrà tenir en compte en la definició dels conceptes i tipus d'ordenació utilitzats en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana

PARÀMETRES GENERALS

Article 2.

Significat dels conceptes utilitzats

2.1. Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determina amb caràcter general les característiques de l'edificació.

2.2. Sempre que en aquestes Normes es fan servir els conceptes que a continuació s'indiquen tenen el següent significat:

a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable.

b) Solar: parcel·la que, en reunir les condicions de superfície i urbanització que estableixen aquestes normes, és apta per a la seva edificació immediata.

c) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

d) Planta soterrani: és la situada sota la planta baixa.

e) Planta pis: tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

f) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, o d'acumuladors; conductors de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per recorregut extra dels ascensors, i fins i tot per al seu accés pla de terrat o coberta; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba i altres.

g) Cossos sortints: són els que sobresurten de l'alineació de la façana o línia de façana o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts.

h) Elements sortints: són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.

i) Pati de llum: espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

j) Pati de ventilació: amb aquest nom es designen espais no edificables, amb la mateixa significació que els patis de llum, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o estances.

S'entén per estança l'acomodament, sala o habitació on s'habita normalment i que no es destina a dormitori.

k) Golfes: És l'espai resultant entre l'últim forjat possible d'un edifici i la coberta quan aquesta està inclinada. Aquest espai únicament és habitable quan les ordenances concretes de cada zona així ho admeten, però en tot cas es pot concretar amb l'habitatge immediatament inferior, i destinar-se a dependències que no són imprescindibles per al bon ús de l'habitatge esmentat, com traster, rentador, despatx o biblioteca, zona de jocs, etc. sempre que el volum a inscriure s'ajusti dins d'una coberta contínua en què no es pugui aterassar. (*)

(*) Esmenat a partir de la modificació de la normativa del Pla general de la zona de Figueres aprovat definitivament el 21 de març de 1990.

Article 3.

Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la

3.1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a cada parcel·la per la superfície d'aquesta. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució –que comporta l'ordenació de volums– entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

3.2. En el còmput de l'edificabilitat, s'hi inclouen les superfícies de totes les plantes per sobre de planta soterrani. En l'edificabilitat es computen també els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llum i els de ventilació.

3.3. L'edificabilitat total, computada segons el nombre anterior, no ha de superar en les parcel·les en pendent la que resulta de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Article 4

Planta baixa

4.1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En canvi, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que a la parcel·la que corresponen.

En els casos en què, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta, en el tipus d'ordenació segons alineacions, situada dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'entén com a planta baixa per a cada tram de front de parcel·la de posició inferior.

Per a aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, es refereix a la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribi al punt mig de l'illa.

4.2. Sempre que les normes específiques de cada zona no la determinen, l'alçada lliure mínima de la planta baixa és la següent:

Tipus d'ordenació:

Segons alineacions de vial

Habitatges unifamiliars 2,70

Altres casos 3,30

Per edificació aïllada

Planta baixa oberta 3,00

Planta baixa tancada 2,50

Per volumetria específica

En continuïtat amb el carrer o espai públic 3,00

Envoltat d'espai privat 2,70

Cas que s'utilitzi la planta baixa com a habitatge, aquestes alçades es mesuren des de la cota del paviment de la vorera fins a la cara inferior del forjat superior de la planta baixa. (*)

(*) Esmenat a partir de la modificació de la normativa del Pla general de la zona de Figueres aprovat definitivament el 21 de març de 1990.

4.3. No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4.4. Els altells són permesos en planta baixa sense accés independent des de l'exterior quan formen part del local ubicat en la planta esmentada, i els que es destinen a dependències de la porteria quan no són utilitzables com a habitatge.

Els altells:

a) S'han de separar com a mínim 3 metres de la façana o façanes principals de l'edifici, entenent com a tals les que donen front a la via pública o espai públic, ja sigui directament o mitjançant pati anterior, zona d'aparcament o similar. (*)

(*) Esmenat a partir de la modificació de la normativa del Pla general de la zona de Figueres

aprovat definitivament el 21 de març de 1990.

Article 5.

Planta soterrani

5.1. Les plantes soterrani en els tipus d'ordenació segons alineacions de vial són les situades a sota la planta baixa, tinguin o no obertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.

5.2. Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, són tota la planta soterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semisoterrada el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell té, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

5.3. En els soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de cambres en l'ús residencial i sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només es poden destinar a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres blindades i similars.

No obstant això, es poden autoritzar altres usos diferents del d'habitatge i del residencial si el local es dota de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres, així com el desallotjament amb seguretat de les persones en aquestes circumstàncies.

5.4. L'alçada lliure de les plantes soterrani ha de ser d'almenys 2,20 m.

Article 6.

Altura de les plantes pis

L'altura lliure de les plantes pis no ha de ser inferior a 2,50 m.

Article 7.

Elements tècnics de les instal·lacions

7.1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'han de preveure al projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

7.2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 8.

Cossos sortints

8.1. Els cossos sortints, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edificació han de complir el que disposa aquest article.

8.2. Són cossos sortints tancats els miradors tribunes i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments que no es poden desmuntar. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tenen tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments que no es poden desmuntar i opacs, com les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques.

Són cossos volats oberts les terrasses els balcons i altres de semblants.

8.3.

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computa a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

b) La mateixa regla s'aplica als cossos sortints semitancats. En canvi, a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, no es computa la part que estigui oberta per tots els seus costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computen a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computen a efectes de l'ocupació màxima i en planta baixa, i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més, a efectes de separacions dels límits de parcel·la.

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

8.5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions que estableixen les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

8.6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a 1 m de la mitgera.

8.7. Els cossos sortints que volin sobre espais públics de lliure accés com carrers, places, aparcaments, etc. mantenen sobre els punts de la rasant on s'ha de mesurar l'alçada màxima de l'edificació les alçades lliures mínimes següents:

- En el terme municipal de Figueres (exclosa l'àrea de Vilatenim vell) 4,00 m
- En la resta de l'àmbit del Pla general 3,70 m

Article 9.

Vol màxim dels cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que estableix aquest article per als diferents tipus d'ordenació:

9.1. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

9.1.1. En les zones a què correspon aquest tipus d'ordenació, excepte a les del nucli antic que tenen normativa especial, per consideracions especials, regeixen les prescripcions següents: el vol màxim, mesurat normalment en qualsevol punt del pla de façana, no pot excedir la desena part de l'amplada del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resulta un vol superior a 1,50 m, cal aplicar aquesta mesura com a vol màxim. Si l'edificació afronta amb vies o trams de vies de diferents amplades, per a cada un dels cossos sortints cal aplicar la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via on recau, amb el límit màxim d'1,50 m.

9.1.2. El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai lliure interior d'illa no pot excedir una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible en l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,00 m.

En l'espai lliure interior d'illa, no hi són permesos cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

9.1.3. Els cossos sortints oberts poden ocupar en la seva totalitat la longitud de façana. Els tancats i semitancats no poden ocupar més d'un terç de la longitud esmentada. En tots dos casos, els cossos estan limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol, que es situa a un metre de la mitgera.

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no és superior a 45 cm poden ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no sobrepassi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.

9.2. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada

En aquest tipus d'ordenació d'edificació, el vol dels cossos sortints, tancats semitancats, està limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tenen en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

9.3. Tipus d'ordenació volumètrica específica

9.3.1. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts cal limitar-los a un vol màxim d'una dècima part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,50 m, cal reduir el vol a aquesta dimensió màxima.

9.3.2. En aquest tipus d'ordenació cal aplicar el que estableix l'apartat 3) per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions.

Aquestes limitacions regeixen quan es tracta d'edificis ordenats segons volumetria específica amb independència de la directriu del carrer. En la resta de casos regeix tot allò assenyalat per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Article 10.

Elements sortints

10.1. Els elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i altres similars fixos es limiten, pel que fa al seu vol, al que es disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables en tots els tipus d'ordenació:

a) S'admeten elements sortints en planta baixa d'edificació que afronti amb un carrer de més de 6 m d'amplada, i sempre que no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la vorera i de 0,40 m quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de façana, o de 0,15 m, si ocupen més d'aquesta cinquena part de façana.

b) S'admeten els elements sortints que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la vorera, i el seu vol no sobrepassi una distància de 0,60 m entre la façana i la vora de la vorera, amb un límit màxim de vol d'1,50 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs poden volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m per als carrers de menys de vint metres i fins a un màxim de 0,90 m per als carrers de 20 o més metres.

10.2. Els elements sortints no permanents, com tendals, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints que regulen aquestes Normes. Aquests elements es regeixen pel que estableixen les ordenances municipals.

Article 11.

Ventilació i il·luminació

a) En els edificis d'habitatges, no es poden autoritzar dormitoris i estances interiors si no tenen ventilació i il·luminació a través, almenys, de patis de llum. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents de les destinades a dormitoris o estances i les de les escales i peces auxiliars interiors es pot fer mitjançant patis de ventilació.

b) En dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris o estances s'admet la ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilitzar patis de llum o de ventilació, quan s'assegurin les condicions higièniques i així ho autoritzin les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estada destinats a usos comercials i d'oficines es poden fer mitjançant patis de llum o ventilació. Es permet la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene.

d) L'ús dels mitjans tècnics esmentats es regula mitjançant les ordenances municipals de construcció.

e) En edificis d'altura superior a planta baixa més dos plantes pis (PB+2P) és obligatòria la ventilació de les caixes d'escala mitjançant patis de llum.

Article 12.

Patis de llum i de ventilació

12.1. Els patis de llum poden ser interiors o mixts. Són interiors els patis de llum que no s'obren a altres espais lliures o a vials, i són mixts els oberts a aquests espais.

12.2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llum interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del pati interior és la que permet inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati

Nombre de plantes pis	Superfície mínima m ²
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

12.3. Els patis de llum mixts, que són aquells oberts en alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o a vial, han de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que estableix el punt anterior d'aquest article. Per contra, a aquests patis no els són d'aplicació les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels patis de llum mixts es consideren com a façanes a tots els efectes.

12.4. El pati de llum és mancomunat quan pertany al volum edificable de dos o més finques contigües. És indispensable, a efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati esmentada s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i mixts.

12.5. A l'efecte del que aquest article disposa sobre patis de llum interiors, cal tenir en compte, a més, les regles següents:

a) Les llums mínimes entre murs del pati no es poden reduir amb sortints o altres elements o serveis, com els safareigs.

b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesura en nombre de plantes, des de la més baixa que el requereixi fins a la més elevada.

c) El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

d) Els patis es poden cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

12.6. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de la seva alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos (2) metres que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m), i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati

Núm. de plantes pis	Superfície mínima m ²
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
més de 7	17

EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 21.

Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- Forma i mida de la parcel·la
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Altura reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Separacions mínimes
- Edificacions auxiliars

Article 22.

Forma i mida de la parcel·la

Caldrà definir-los en la descripció de la reglamentació de cada zona.

Article 23.

Desenvolupament del volum edificable

23.1. El volum màxim edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, es pot desenvolupar, segons la zona, en una o diverses edificacions principals i part del volum es pot destinar a edificacions auxiliars.

23.2. Quan en la regulació de la zona es fixen, d'acord amb la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació

independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, cal respectar-los, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 24.

Ocupació màxima de parcel·la

24.1. L'ocupació màxima de parcel·la que es pot edificar és la que estableixen les normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesura per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

24.2. En el cas d'habitatges unifamiliars, les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no poden sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la. En altres casos també es pot ocupar fins al 30% de l'espai restant, sempre que aquesta solució es justifiqui al projecte de condicionament com a jardí de l'espai lliure.

Article 25.

Sòl lliure d'edificació

25.1. Els terrenys que puguin quedar lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la només poden ser objecte en superfície de l'aprofitament corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.

25.2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües poden establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits formals que estableixen aquestes Normes per als patis mancomunats.

25.3. Els propietaris poden cedir gratuïtament al municipi aquests sòls, cosa que per al municipi comporta el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que aquest consideri que concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Article 26.

Altura màxima i nombre de plantes

26.1. L'altura màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir de la cota de pis de la planta o part de planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixen la consideració de planta baixa s'han de subjectar a l'altura màxima corresponent per raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no pot superar la que resulta d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes poden establir-se amb una variació absoluta de més/menys un metre de relació amb la cota natural del terreny. Com a punt de referència es pren el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

26.2. Els valors de les altures màximes i el nombre límit de plantes es determinen en les Normes de cada zona.

26.3. Per sobre de l'altura màxima de l'edifici, només hi és permès:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), l'inici de la qual es situa sobre una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una altura no superior a la màxima i el vol de la qual no ha de superar el màxim admès pels ràfecs.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb altura total de seixanta (60) centímetres.
- Les baranes, fins a una altura màxima de 1,80m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Article 27.

Separacions mínimes

27.1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al front de la via pública, al fons de parcel·la, als seus límits laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són les que, en cada cas, estableixen aquestes Normes.

Aquestes separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és el límit de cada parcel·la des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. En certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins d'un mateixa parcel·la, es regula per la distància mitjana mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació pròxims construïts i que són els més alts. Així mateix, en algunes zones s'estableixen valors mínims a aquestes separacions.

27.2. En el cas d'habitatges unifamiliars, les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions han de respectar les distàncies mínimes als límits de parcel·la, excepte si es tracta de la part que dona accés des de l'exterior als usos permesos als soterranis, i sempre que la part esmentada no excedeixi el 15% de la superfície lliure. En altres casos, regirà el que disposa l'article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 28.

Construccions auxiliars

En aquest tipus d'ordenació és permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, quadres, safareigs, rebost, hivernacles, garites de guarda i altres de similars.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ha d'ajustar al que estableix la regulació de cada zona i, si s'escau, al que disposa el Pla general o el Pla parcial pel que fa a sostre edificable, ocupació en planta baixa, altura màxima i separacions mínimes als límits de parcel·la.

Article 29.

Tanques

29.1. Les tanques que donen a vials públics, dotacions i espais verds es regulen, pel que fa a altures i a materials, conforme a les disposicions establertes per a cada zona o sector en què aquesta es divideix a les ordenances del Pla parcial o especial.

29.2. Les tanques que donen a espais públics s'han de subjectar en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants, però, en canvi, en determinades situacions és permès retirar-la o recular-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'ha de mantenir, sistematitzat amb jardineria, la qual cosa ha de ser a càrrec del propietari del sòl esmentat.

29.3. Les tanques opaques en la resta dels límits en cap cas poden tenir una altura superior a 1,50 m, mesurats des de la cota natural del terreny en el límit esmentat.

Article 30.

Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) situades en zones en què és obligat aquest tipus d'ordenació, regeixen les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30% al 50%, disminueix en 1/3.

Del 50% al 100%, disminueix en 1/2.

Més del 100%, es prohibeix l'edificació.

En els casos en què és imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes cal que es disposin de tal manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

a) Les plataformes d'anivellació al costat dels límits no es poden situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

b) Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'han de disposar de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (altura : base) traçats des de les cotes,

per sobre o per sota, possibles en els límits. Els murs d'anivellació de terres en els límits no han d'arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,50 m per sota de la cota natural del límit ni a una altura superior a 2,20 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no poden sobrepassar, en la part vista, una altura de 3,70 metres.

Figueres, juliol de 2009.



Jordi Fabrellas Surià
Arquitecte

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA. ESTUDI DE VIABILITAT

1. PRESSUPOST OBRES I SERVEIS

L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana és el de ordenar els usos i millorar la integració de la subestació transformadora en el teixit urbà de Figueres. Les obres a fer són les específiques descrites en la memòria, consistents en la millora de les tanques, l'arbrat i el soterrament de línies.

El pressupost orientatiu d'aquestes obres serà:

Tanca perimetral alta 484x4,5m	392.000
Tanca zona oficines 169x(0.8+1.2m)	39.000
plantació magnòlies 24ut	7.200
plantació de populus nigra 24 ut	6.000
arbrat interior	3.000
soterrament de línia 66kV	190.000
Trasllat CD carrer Navata	30.000
Trasllat nau 40,4x15,5	250.000
Trasllat magatzem de 8,6x7,3	16.300
trasllat vestidors (24m2)	28.800

TOTAL 962.300

Altres despeses:

Redacció de documents de planejament
Redacció de projectes, direcció i control d'obra
Despeses generals d'administració i taxes publicacions

TOTAL 46.000

TOTAL COSTOS DEL PLA DE MILLORA URBANA	1.008.300 €
IVA 16%	161.320 €
TOTAL	1.169.620 €

2. ESTUDI DE VIABILITAT

La viabilitat d'aquest Pla cal estudiar-la des del punt de vista de la comparativa entre el cost de reformar les instal·lacions existents, i la hipòtesi d'una nova instal·lació en un altre emplaçament separat de la trama urbana, i amb menys requeriments d'integració.

El cost d'execució d'aquest Pla de Millora Urbana és per tant de 1.169.620 €, i contempla el pressupost d'execució material, les despeses generals i benefici industrial i l'IVA corresponent.

Malgrat les actuacions a fer són costoses, per donar el mateix servei que s'està donant en l'actualitat, cal considerar la dificultat en trobar un emplaçament idoni que pugui donar un servei equivalent a les edificacions i usos amb necessitat d'energia elèctrica. En aquest sentit és convenient una relativa proximitat per tal de no tenir caigudes de tensió importants, etc.

D'altra banda una nova subestació en sòl no urbanitzable sempre té els requeriments paisatgístics i ambientals que cal complir mitjançant la corresponent inversió.

Des d'aquest punt de vista, cal avaluar els beneficis socials que té l'esforç de compactar la subestació als efectes de deixar espai per a la resta d'espais més urbans tals com vialitat, zones verdes, i també habitatge i usos terciaris. Aquesta compactació del servei, també va en benefici del no consum innecessari del territori i en la direcció marcada per la legislació urbanística vigent

Per tant, donada la seva bona situació respecte dels subministres i població a què dona servei, i la seva preexistència en relació al creixement urbà que s'ha anat apropant al seu emplaçament original, s'estima que és viable el cost de la seva adaptació a l'entorn urbà que ha anat canviant, i sobretot convenient per al conjunt de la població.

4. COMPROMISOS I PLA D'ETAPES

1. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

S'acompliran els compromisos entre l'Ajuntament i la companyia titular del servei que promou aquest Pla de Millora Urbana, que la normativa contempla en l'article 97.1.c. del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Tal com s'ha posat de manifest, a més de les obres de millora i integració ja enumerades s'acorden entre l'Ajuntament i la companyia, els següents compromisos, pel que fa a línies i instal·lacions elèctriques:

1. Línia de 132 kV.
Fecsa-Endesa es compromet a participar en el soterrament de la mateixa en el moment en què es desenvolupi el Pla Parcial "Els Olivars" i altres sectors colindants per on passa aquesta l
2. Línia de 66 kV.
Aquesta línia aèria se suprimirà a càrrec totalment d'Endesa.

3. Línies de 25kV.
Aquestes línies s'aniran soterrant progressivament amb l'execució del planejament en execució.
4. Queda totalment prohibida l'estesa de cap nova línia aèria
5. Els tres transformadors de 40 MVA existents en l'actualitat podran ser substituïts per tres de fins a 90 MVA cadascun d'ells.
6. L'edifici de cel.les que va de nord a sud podrà ser transformat internament i exteriorment respectant els paràmetres urbanístics del planejament vigent

2. PLA D'ETAPES

En el moment que s'executi el Pla Parcial "Els Olivars" Endesa cedirà la part del carrer inclosa en aquest, i adaptarà la tanca als seus límits, encara que en aquell moment no s'hagués executat el Pla de Millora Urbana.

El present Pla de Millora Urbana s'executarà en un únic polígon d'actuació, i una sola etapa. D'acord amb el que disposen els articles 83.2, 89 i 91 del Decret 305/2006, i els criteris de l'article 60 de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, El termini previst per les obres d'integració i millora ambiental és de 6 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del pla de millora, prorrogable 6 anys més prèvia justificació raonada tenint en compte l'afectació dels sectors colindants i altres motivacions de caràcter tècnic i econòmic.

5. COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE

1. COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT GENERAL

Aquest document s'ajusta al *Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres (Text Refós de març de 2005)*, i a la *"Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres als àmbits del Pla Parcial CF5 "Els Olivars" i del PMU de la Central Hidroelèctrica"*, aprovada definitivament el 24 d'octubre de 2007, amb text refós conformat per la CTU el 5 de novembre de 2008 i publicada al DOGC de 16 de febrer 2009

Aquest és un pla tancat en sí mateix, i sense vialitat, ja que el vial projectat que travessa de nord a sud la finca propietat de Fecsa Endesa ha quedat inclòs dins l'àmbit del Pla Parcial CF5 "Els Olivars" arrel de la modificació puntual del PGOU en tràmit.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

El planejament vigent no estableix condicions que han de complir el planejament derivat en relació a la mobilitat sostenible. Malgrat això, cal tenir present que el desplegament d'aquest pla sobretot juntament amb el sector veí d' "Els Olivars", contribuirà a completar la xarxa viària de l'extrem de ponent de Figueres, i així es garantirà la mobilitat i funcionalitat de la xarxa viària d'aquesta banda del municipi.

D'altra banda la densitat d'usos i el dimensionat de la vialitat conjuntament amb l'ordenació i disposició dels espais de domini públic que hi limiten permeten establir una xarxa viària sostenible i adequada a les previsions que estableix el DL 1/2005 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

3. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ARTICLES 3 I 9 DEL DL 1/2005 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

La intervenció que es planteja respon al concepte de desenvolupament sostenible ja que conjumina les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures d'acord amb l'article 3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2005.

En aquest sentit té especial rellevància l'esforç de compactació de les instal.lacions de transformació elèctrica, tot i els majors requeriments de potència derivats del creixement poblacional i de serveis. Amb la reducció de la superfície que ocupen les instal.lacions es contribueix de manera clara i decisiva a la preservació del territori mitjançant la no ocupació ni malbaratament d'aquest recurs natural.

En compliment de les determinacions del que preveu l'article 9 del DL 1/2005, els models d'ocupació previstos eviten la dispersió en el territori, afavoreixen la cohesió social, ja que els criteris que regeixen l'ocupació eviten l'afectació de zones inundables i de zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones. També es preserven els valors paisatgístics, incorporant les prescripcions adequades perquè les construccions i instal.lacions s'adaptin a l'ambient on estan situades.

No hi ha edificis ni restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn per les quals les instal.lacions del pla puguin suposar cap demèrit. No obstant amb el present pla es vetlla per a què les instal.lacions quedin ben integrades amb l'entorn edificat actual i futur.

Figueres, a juliol de 2009
signat,

Jordi Fabrellas Surià
arquitecte

6. PLÀNOLS

1. Situació general
2. Situació i emplaçament
3. Planejament vigent i distribució de línies actuals
4. Proposta zonificació
5. Cessions
- 6.1. Proposta volumètrica indicativa no vinculant-
Alternativa 1.
- 6.2. Proposta volumètrica indicativa no vinculant-
Alternativa 2.
7. Simulació visual 1
8. Simulació visual 2
9. Seccions A i B
10. Secció C



Escala:
1/10.000

Plànol:

SITUACIÓ GENERAL

Plànol nº:

1

Data:

JULIOL 2009

Ref.:

200.087

L'Arquitecte: Jordi Fabrellas Sunà



PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



Escala:
1/2000

Plànol:

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Plànol nº:

2

Data:

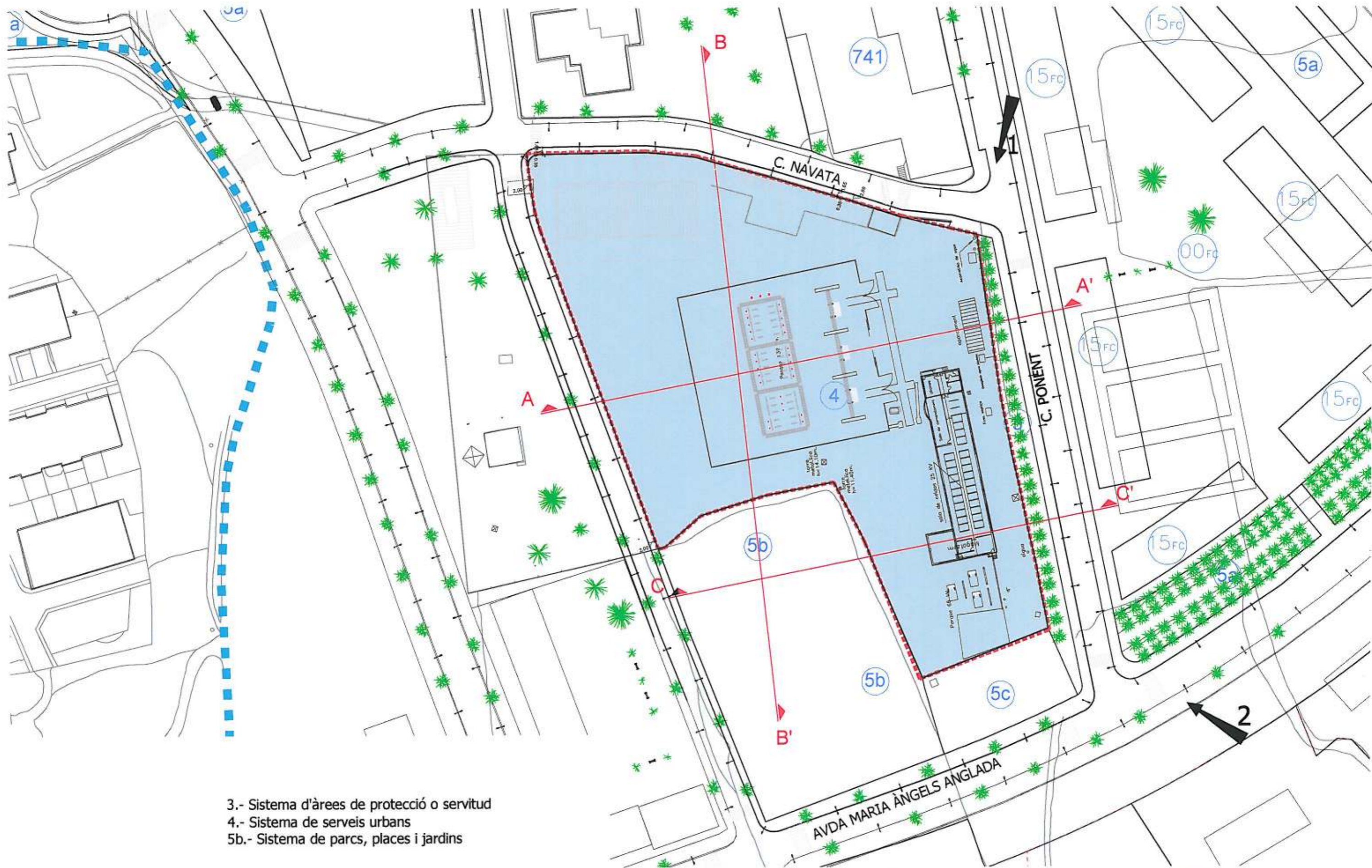
JULIOL 2009

Ref.:

200.087

L'Arquitecte : Jordi Fabrellas Sunà





- 3.- Sistema d'àrees de protecció o servitud
- 4.- Sistema de serveis urbans
- 5b.- Sistema de parcs, places i jardins

PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



Escala:
1/1.000

Plànol:

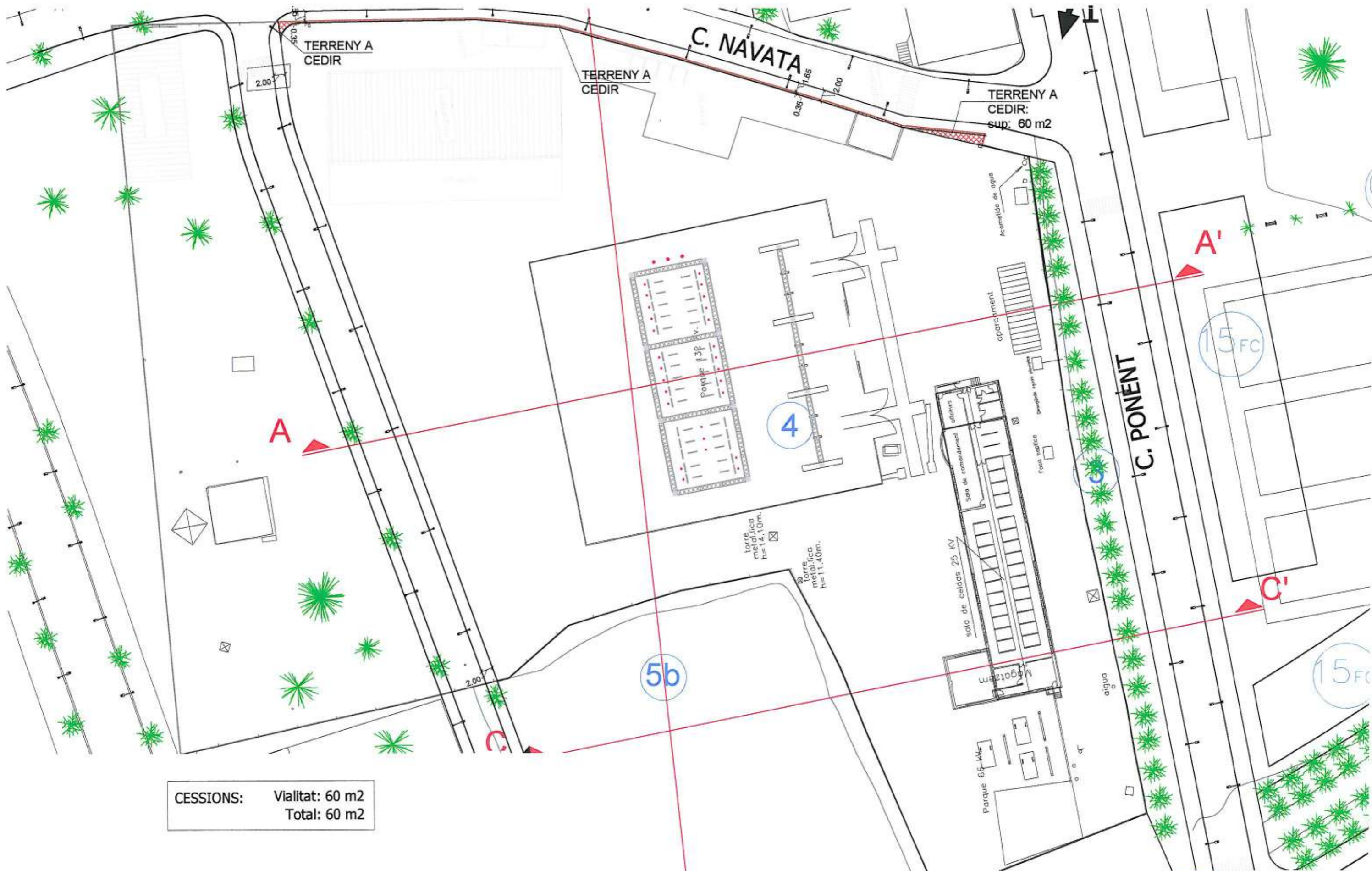
PROPOSTA ZONIFICACIÓ

Plànol nº:
4

Data:
JULIOL 2009
Ref.:
200.087

L'Arquitecte: Jordi Fabrellas Surà





CESSIONS: Vialitat: 60 m2
Total: 60 m2

PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



Escala: 1/600

Plànol:

CESSIONS

Plànol nº: 5

Data: JULIOL 2009
Ref.: 200.087

L'Arquitecte: Jordi Fabrellas Sunà





PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



Escala:
1/1.000

Plànol:

PROPOSTA VOLUMÈTRICA
INDICATIVA I NO VINCULANT
ALTERNATIVA 1

Plànol nº:
6.1

Data:
JULIOL 2009
Ref.:
200.087

L'Arquitecte : Jordi Fabrellas Sunà





PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



Escala:
1/1.000

Plànol:

PROPOSTA VOLUMÈTRICA
INDICATIVA I NO VINCULANT
ALTERNATIVA 2

Plànol nº:
6.2

Data:
JULIOL 2009
Ref.:
200.087

L'Arquitecte: Jordi Fabrellas Sunà





ESTAT ACTUAL



PROPOSTA



Escala:
S/N

Plànol:

SIMULACIÓ 1

Plànol nº:

7

Data:

JULIOL 2009

Ref.:

200.087



PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA



Escala:
S/N

Plànol:

SIMULACIÓ 2

Plànol nº:
8

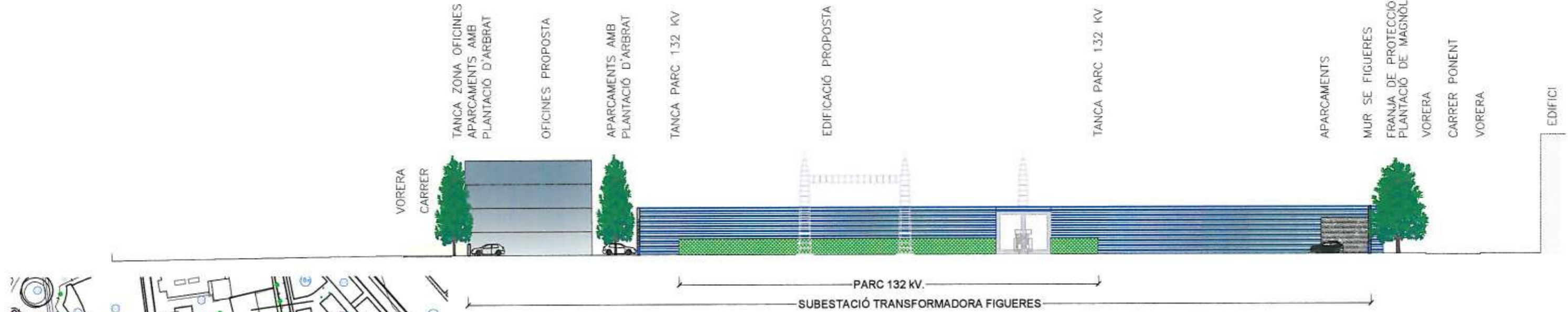
Data:
JULIOL 2009

Ref.:
200.087

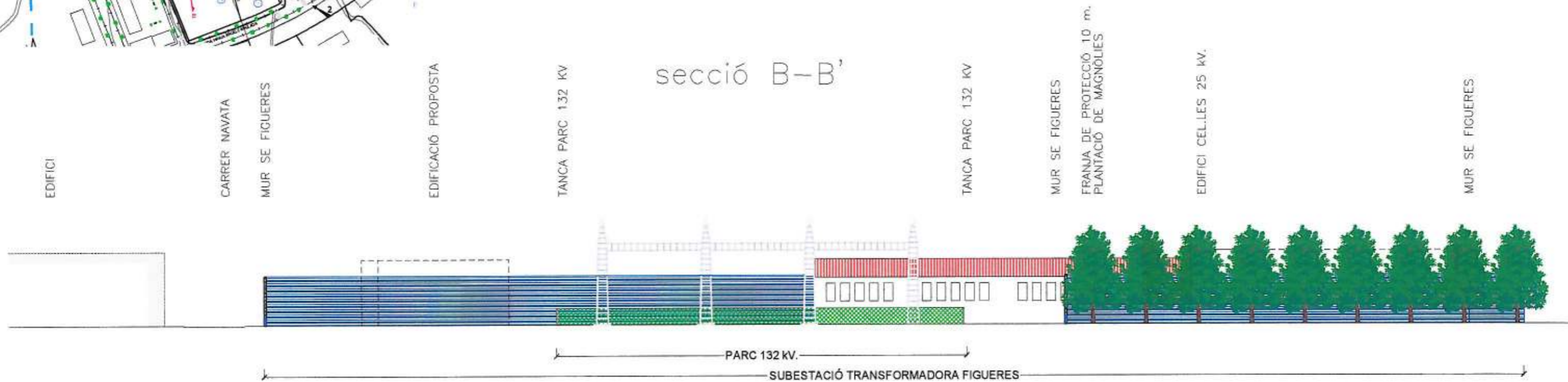
PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



secció A-A'



secció B-B'



PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)



Escala: 1/500

Plànol:

SECCIONS A-A' i B-B'

Plànol nº9:

9

Data: JULIOL 2009

Ref.: 200.087





secció C-C'



Escala:
1/500

Plànol:

SECCIÓ C-C'

Plànol nº:
10

Data:
JULIOL 2009

Ref.:
200.087



PLA DE MILLORA URBANA A L'ÀMBIT DE LA SUBESTACIÓ TRANSFORMADORA DE FIGUERES (abans Hidroelèctrica de l'Empordà)