

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC MARCA DE L'HAM

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte
Col·laborador:
Fc. Xavier Clotas
ETOP

St. Joan Baptista, 35A
17600 FIGUERES
estudi@gratacos.cat

**Sr. José
Guillamet
Taberner**

Apartat de correus 80
17600 FIGUERES.

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Modificat 1

**MEMÒRIA
NORMES
I PLÀNOLS**

Figueres,
novembre de 2009

ÍNDEX

MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	3
1. OBJECTIU	4
2. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ	4
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4
4. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI	4
L'ENTORN	4
LA FINCA	5
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	5
6. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL	6
7. PROPOSTA	7
PROPOSTA NORMATIVA.....	7
8. COMPARATIU DE L'ACOMPLIMENT DEL PLANEJAMENT I L'ESTAT ACTUAL	7
PARÀMETRES URBANÍSTICS	8
9. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	8
10. MESURES PER A FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE	8
11. PROGRAMA DE PARCTICIPACIÓ CIUTADANA	8
12. INFORME AMBIENTAL	8
INTERVENCIÓ INTEGRAL DE L'ADMINISTRACIÓ AMBIENTAL.....	9
AIGÜES RESIDUALS.	9
REGULACIÓ DELS RESIDUS.....	9
ÈNDERROCS I ALTRES RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ.	9
PROTECCIÓ DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC.....	10
NORMATIVA URBANÍSTICA.....	11
TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.	12
CAPÍTOL 1 - NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	12
TÍTOL SEGON - REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	13
CAPÍTOL 1 - QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA	13
CAPÍTOL 2 - DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA.....	13
PLÀNOLS.....	17
13. RELACIÓ DE PLÀNOLS	18

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
estudi@gratacos.cat

Pla Especial Urbanístic Marca de l'Ham de Figueres

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. OBJECTIU

L'objectiu del present document és disposar de l'instrument necessari per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit P.E. MARCA DE L'HAM de manera que es pugui procedir a l'acompliment dels drets i deures que li confereix el planejament general.

Objecte del document modificat

El present document es redacta per tal de donar resposta al requeriment de l'Ajuntament de Figueres en relació al document presentat. Els extrems contemplats són els següents:

a-. Sostre edificable. Per tal de no sobrepassar el sostre edificable brut del polígon, es proposa qualificar la finca amb la clau a.7.2.2. que comporta una reducció del sostre en relació a la clau a.7.1. prevista pel Pla General però unifica la qualificació amb la resta del sòl urbà consolidat de la mateixa finca.

b-. Divisió horitzontal. Se suprimeix la possibilitat de procedir a la divisió horitzontal de la finca.

c-. Edificacions en zona d'afectació ferroviària. Atès que la traça del ferrocarril està previst que discorri per un altre indret i que l'espai proper al P.E. Marca de l'Ham s'alliberi del pas del ferrocarril, es proposa que, mentre duri la situació actual, les edificacions que invaeixen la línia d'edificació contemplada en el planejament, tinguin la consideració de volum disconforme tal com s'explica en la memòria i es recull en la normativa del present document.

2. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

El present "Pla Especial Marca de l'Ham de Figueres" és promogut pel Sr José Guillamet Taberner, amb N.IF.40.672.602-C i apartat de correus nº 80, 17600 de Figueres.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'arquitecte Lluís Gratacós i Soler, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició transitòria vuitena del Decret 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i amb la col·laboració de Fc. Xavier Clotas, ETOP

Pel que fa a la redacció i tramitació, aquesta es desenvolupa en el marc del que determina l'article 67 i concordants del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la formulació per iniciativa provada es desenvolupa d'acord amb el que determinen els articles 76 i 96 de l'esmentat Decret

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat del present Pla Especial de la Marca de l'Ham, ve donada per la necessitat de donar una resposta concreta a l'ordenament de la finca edificable i a les condicions d'ús que han de regir les activitats que es desenvolupin en aquest àmbit. Es tracta, per tant, d'obtenir una regulació normativa ajustada a l'activitat industrial prevista en aquest àmbit.

4. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

L'entorn

La zona objecte del Pla especial urbanístic està situada al nord-est del nucli urbà de Figueres, a llevant de la ronda que connecta la carretera de Llançà i la de Roses. Es tracta d'un entorn de caràcter industrial situat al límit de la ciutat.



La finca

La finca està delimitada pel traçat ferroviari de la línia Barcelona – Portbou al nord, un camí agrícola a l'est, el rec del Mal Pas al sud i la ronda viària a l'oest. El terreny és molt planer i de forma irregular, trapezoidal.

Un conjunt d'edificis industrials i de magatzem de 14.067 m² ocupa la part central de la finca. Els espais no edificats es troben al perímetre.

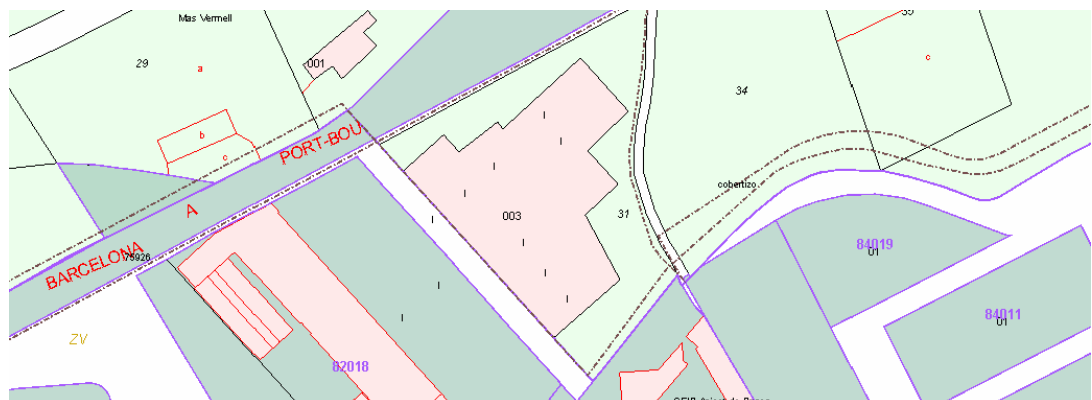
La finca, de la que únicament una part està inclosa dins l'àmbit del PE Marca de l'Ham, té una superfície de 24.511 m² segons dades cadastrals.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb els documents cadastrals, dins l'àmbit del Pla Especial marca de l'Ham hi trobem la següent finca cadastral:

Finca	Propietari	Superfície finca cadastral	Superfície construïda cadastral
8201801DG9880S	DOMAX. S.L. José Guillamet Taberner	24.511 m ²	14.067 m ²

Es pot comprovar, però que el plànol cadastral no s'ajusta ni a la definició de les finques reals ni a les superfícies. La superfície inclosa en àmbit del Pla Especial és de 10.397 m².



Plànol cadastre

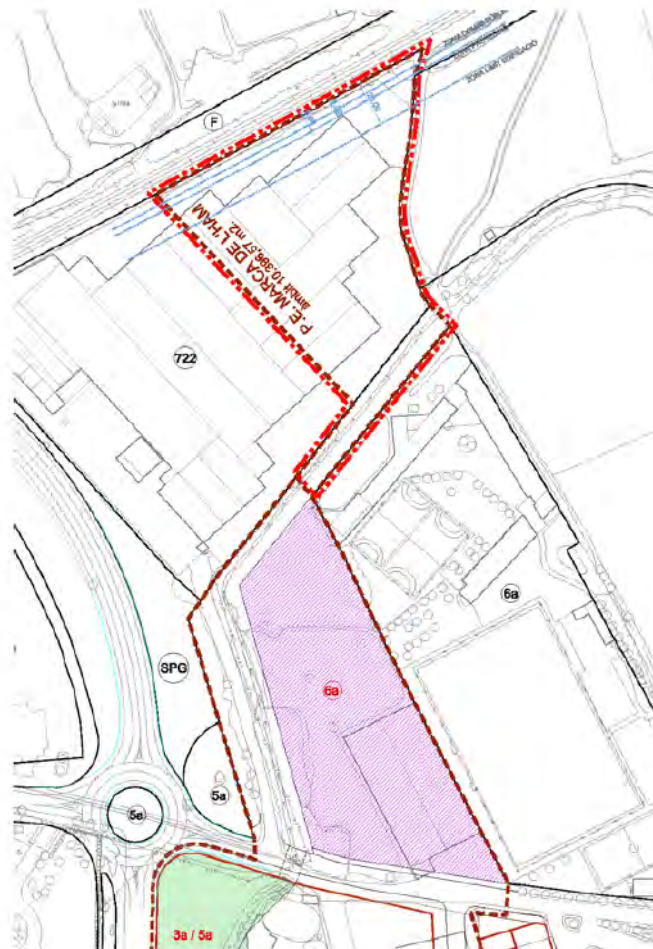
6. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Urbanísticament l'àmbit objecte d'actuació ve regulat pel Pla General de la zona de Figueres, en concret per la Modificació puntual nº 07.07 del PGOU DE L'ÀREA DE FIGUERES EN L'ÀMBIT DEL REC DEL MAL PAS.

6. PE MARCA DE L'HAM

Àmbit

Correspon al delimitat a la documentació gràfica normativa que acompanya aquesta modificació, identificada com a Pla Especial Marca de l'Ham, amb una superfície total de 10.396,57 m²sòl.



Ordenació

El Pla especial fixa l'ordenació del sector, completant la vialitat ja existent, atenent especialment la seva connexió amb la ronda urbana prevista. Tanmateix, ha de definir els serveis urbanístics necessaris per al seu desenvolupament.

Edificabilitat i ocupació

La superfície màxima de sostre edificable s'obté per l'aplicació d'un índex d'edificabilitat brut de 0,66 m²/m² sobre la totalitat de la superfície del sector. El Pla especial fixarà les ocupacions màximes dins de cada parcel·la.

Condicions d'ús

Es fixa com a prioritari l'ús industrial, amb les mateixes condicions de les zones industrials amb ordenació per edificació aïllada, clau a7.2.1, d'acord amb el que estableix l'article 42 i concordants de la normativa de PGOU de Figueres.

7. PROPOSTA

Proposta normativa

1-. La proposta preveu la regulació de la zona amb la clau a.7.2.2 per tal d'unificar-la amb la part de finca que es troba en sòl urbà consolidat i per tal d'ajustar el sostre màxim resultant dels paràmetres de zona al resultant dels paràmetres del planejament general. En l'apartat "8 justificació de l'acompliment del planejament" es detallen les superfícies resultants de l'aplicació dels diferents paràmetres.

2-. La línia de separació de l'edificació a la xarxa ferroviària que es fixa en 20 m en els documents gràfics de la modificació del Pla General, comporta que una part de les edificacions existents, restin en situació de volum disconforme. En aquest sentit cal fer un seguit de consideracions:

La proposta ferroviària continguda en l'Estudi Informatiu de la variant de Figueres de la línia Barcelona-Portbou, comporta un nou traçat pel nord de la ciutat que, en l'àmbit que ens ocupa, s'allunya molt de la traça actual. El primer tram d'aquesta variant ja es troba en fase d'execució.

L'execució de la totalitat de la variant prevista pel Ministeri de Foment comportarà, de fet, la desafectació de la limitació que imposa la legislació vigent en matèria ferroviària a les edificacions del PE Marca de l'Ham.

Resulta, per tant, que es tracta d'una limitació temporal que desapareixerà en quan es procedeixi a la construcció de la nova traça ferroviària i, per tant, es proposa mantenir temporalment, en tant no s'hagi construït el nou traçat ferroviari, la situació de volum disconforme a les parts de les edificacions afectades, és a dir a les quatre naus de la banda nord del conjunt edificat del PE Marca de l'Ham. En aquestes edificacions, l'autorització d'usos, activitats i obres es farà d'acord amb el que determina l'article 102.4 i 102.5 del Decret 1/2005 de 26 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Deure de cessió

La finca objecte del Pla Especial es troba totalment consolidada per l'edificació i el planejament no preveu la modificació de la ordenació ni els usos, és a dir no preveu la implantació d'un nou model urbanístic, es considera, per tant, que procedeix aplicar l'article 43.1 en referència al 68.2 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb l'article 40.2 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i no procedir a la cessió del 10% de l'aprofitament de l'àmbit.

Parcel·la única

La finca inclosa en àmbit del Pla Especial Marca de l'Ham és una porció d'una parcel·la major que inclou àmbits qualificats com a sòl urbà consolidat amb clau a.7.2.2. Resulta, per tant, que el desenvolupament del Pla Especial no ha de comportar cap modificació de les condicions registrals de la finca atès que un cop desenvolupat el planejament inclòs en àmbit del PE, la totalitat de la finca es trobarà en sòl urbà consolidat i qualificat com a zona industrial a.7.

8. COMPARATIU DE L'ACOMPLIMENT DEL PLANEJAMENT I L'ESTAT ACTUAL

El present Pla Especial no comporta la modificació de cap dels paràmetres urbanístics bàsics definits pel PGOU de Figueres. Així no es modifiquen ni el sostre edificable, ni la ocupació de l'edificació ni l'alçada de les edificacions.

Paràmetres urbanístics

Comparativa entre les superfícies actuals i l'acompliment dels paràmetres del planejament.

	PE Marca de l'Ham	Sòl urbà consolidat	Total
Superfícies zona a7	9.258 m2	15.118 m2	24.376 m2
Superfícies ocupació	5.205 m2	10.369 m2	15.574 m2
Edificabilitat (m2/m2)	0,66 m2/m2	0,68 m2/m2	0,67 m2/m2
Ocupació (%)	56,22 %	68,59 %	63,89 %

Tots els paràmetres urbanístics resultants de l'estat actual es troben dins els límits del planejament.

Pel que fa a les previsions del planejament, la superfície de l'àmbit del P.E. Marca de l'Ham és de 10.397 m2 que aplicant el coeficient d'edificabilitat de 0,66 m2/m2 en resulta un sostre total de 6.862 m2.

La superfície de la zona a7 és de 9.258 m2, si apliquem un coeficient d'edificabilitat de 0,7 m2 /m2 com es preveu per a les zones a.7.2.2, en resulta un sostre màxim de 6.480 m2, inferior als 6.862 m2 resultants de l'aplicació del planejament general.

9. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'àmbit del qual es proposa el Pla Especial està situat a la banda nord-est del nucli urbà de Figueres, en àmbit de l'extensió urbana propera a la Marca de l'Ham. Es troba al costat mateix de la ronda est de Figueres.

La ordenació que es proposa no comporta cap canvi en relació al planejament i a la situació consolidada de l'edificació. En conjunt es considera que la ordenació s'adapta als criteris de sostenibilitat previstos al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

10. MESURES PER A FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE

La situació de la finca, propera al giratori de la ronda est i ben connectada amb el vial que relaciona amb l'interior de Figueres, li confereix una posició estratègica en relació a les activitats i magatzems de la zona. No obstant això el nivell de consolidació de l'àmbit no ha de comportar canvis significatius en la mobilitat de la zona.

11. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Per tal de garantir la publicitat i participació ciutadana en el procés de formulació i tramitació del present document, un cop aprovat inicialment s'exposarà al públic per un període mínim de 30 dies i se seguirà la tramitació i els períodes d'informació pública legalment establerts.

12. INFORME AMBIENTAL

L'actuació urbanística que es proposa es desenvolupa en el marc d'un sòl urbà, per tant, el present informe incideix, de forma especial en els aspectes més urbans i de gestió de serveis que es produiran en aquest àmbit.

Intervenció integral de l'administració ambiental.

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Projecte de modificació puntual s'ajustaran en tots els seus aspectes, al que disposa la Llei 3/1998 d'Intervenció integral de l'Administració Ambiental i al Decret 136/1999 d'aprovació del Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, així com els seus annexos.

Aigües residuals.

Per l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general, quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

Els projectes executius d'obra civil hauran de preveure una xarxa separativa d'aigües plujanes, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial.

Regulació dels residus.

En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 42 i 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el present document contemplarà en les zones verdes o de vialitat, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva de residus, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin. Tenint en compte aquestes premisses a la zona d'ordenació s'hi situaran dos contenidors per al rebuig i un contenidor per a cada una de les fraccions de recollida selectiva: vidre, paper i cartró, i envasos lleugers.

Els contenidors per al rebuig s'ubicaran de manera que la distància de qualsevol habitatge a una d'aquestes àrees sigui inferior de 100 metres. Pel que fa als contenidors per a la recollida selectiva, es situaran en una àrea d'aportació de tal manera que la distància màxima que s'estableix entre els habitatges i aquesta àrea és d'uns 200 metres.

Enderrocs i altres residus de la construcció.

La gestió dels residus generals com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció.

Protecció de l'ambient atmosfèric.

1-. Emissions a l'atmosfera.

Totes les activitats que s'exerceixin en aquest sector industrial amb focus emissors de fums i gasos, estaran obligats a limitar els nivells d'emissió als mínims admissibles fixats pel "Decreto 833/1975", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protección del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetre dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

2-. Sorolls i vibracions.

Quant a la regularització dels sorolls i vibracions en l'àmbit del polígon, amb caràcter subsidiari i complementari de les ordenances municipals, serà d'aplicació l'ordenança Municipal Tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions, aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC 2126 de 10 de novembre de 1995).

Els criteris d'urbanisme sostenible que s'han tingut en compte en referència a la contaminació deguda al soroll són la previsió del nivell sonor de les cases, mesures de disminució del soroll si s'escau i el bon aïllament dels tancaments i de les cobertes. La única activitat susceptible de produir soroll a la zona en nivells superiors als permesos per la Llei de Protecció Contra la Contaminació Acústica (DOGC 3675, del 11/07/2002) és el pas dels cotxes pels seus carrers. Per l'estructura, intensitat de trànsit i ubicació de les cruïlles, les velocitats de circulació no seran excessives, especialment pel fet d'estar en una zona urbana consolidada. És per tot això que no és creu necessari l'aplicació de mesures correctores per tal de millorar els nivells de soroll en aquesta zona, com seria la implementació de paviment conoreductor o pantalles antisoroll.

Figueres, novembre de 2009

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
estudi@gratacos.cat

Pla Especial Urbanístic Marca de l'Ham de Figueres

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL 1 - NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Art. 1 - Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla Especial Urbanístic en sòl urbà consolidat i respecta en totes les seves determinacions el Decret 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com els respectius reglaments d'aplicació i el planejament general del municipi.

Art. 2 - Àmbit territorial.

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

Art. 3 - Vigència.

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 92 del Decret 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 4 - Obligacions.

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

Art. 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, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determinen les normes urbanístiques del Pla General d'ordenació Urbana de Figueres.

Art. 6 - Determinacions del Pla.

Les determinacions del Pla Parcial es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació i ordenació.
- Normes urbanístiques.

Art. 7 - Promoció i tramitació.

El present Pla de Millora Urbana és de promoció privada, i la seva tramitació s'ajustarà al que disposen els articles 68, 79 i concordants del Decret 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

TÍTOL SEGON - REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1 - QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA

Article 8. Qualificació.

La finca inclosa en l'àmbit del PE Marca de l'Ham ve definida en el PGOU de Figueres, amb la qualificació de sòl urbà, zona a.7.2.2 "zones industrials", on es fixen els paràmetres urbanístics bàsics.

Article 9. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions del Decret 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla.

CAPÍTOL 2 - DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 10. Determinacions gràfiques

Les determinacions del present Pla Especial de la Marca de l'Ham, estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats.

Article 11. Regulació detallada de la zona

El present Pla Especial no modifica cap dels paràmetres urbanístics bàsics (edificabilitat, densitat i ocupació) definits en el PGOU de Figueres per a les zones industrials. En concret la zona inclosa en l'àmbit del Pla Especial és la **a.7.2.2**.

Article 42. Zones industrials (a7)

42.1 Definició

Es classifiquen com a zona industrial les àrees de sòl que es destinen a la ubicació d'indústries i magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació i edificació i de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifiquen que constitueixin àrees específicament diferenciades en l'ordenació detallada del sòl urbà.

42.2 Zones segons ordenació.

Per raó de les diferents condicions adoptades, el Pla distingeix en sòl urbà les zones següents destinades a indústria, la identificació de les quals en els gràfics és segons el codi adjunt:

a.7.1 Zones d'ordenació per alineacions de vial.

a.7.2 Zones d'ordenació per edificació aïllada.

a.7.3 Zones d'indústria aïllada en parcel·les no subdivisibles.

a.7.4 Zones industrials opcionalment remodelables.

a.7.5 Zones d'indústries aparadors i establiments de carretera.



42.3 Zones d'ordenació per alineació de vial (a7.1)

Condicions de parcel·lació i edificació:

L'edificació es subjecta a l'alineació del vial que delimita la zona i que s'assenyala en els plànols.

Segons la mida de la parcel·la mínima edificable i els valors màxims de la resta de paràmetres que regulen l'edificació, s'estableixen subzones identificables pel número que acompanya l'indicador a7.1 en els gràfics. Els valors màxims i mínims dels paràmetres corresponents a cada zona són els que s'assenyalen a continuació:

Indicador en gràfic	Superfície mínima parcel·la (m ²)	Longitud mínima façana (m)	Índex d'edificabilitat m ² st/m ² s	Ocupació màxima parcel·la (%)	Alçada màxima. Nre. màxim plantes
a 7.1.1	300	10	1,2	90%	9,60 PB+1
a 7.1.2	800	18	1	90%	9,60 PB+1
a 7.1.3	2.000	30	0,8	80%	9,60 PB+1

42.4 Zones d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la (a7.2)

Condicions de parcel·lació i edificació:

Per a cadascuna de les zones que es determinen en els gràfics del Pla i que s'identifiquen pel número que acompanya l'indicador a7.2 s' estableixen les condicions següents:

Indicador en gràfic	Superfície mínima parcel·la (m ²)	Longitud mínima façana (m)	Índex d'edificabilitat m ² st/m ² s	Ocupació màxima parcel·la (%)	Distància llinda (principal, lateral, fondo)	Altura màxima
a 7.2.1	800	18	0,8	70%	8 3 5	15
a 7.2.2	2.000	30	0,7	70%	8 5 5	15

42.5 Toleràncies d'edificació en zones a7.1 i a7.2

Les xemeneies, ponts-grua, conduccions, sitges i tot tipus d'elements en els quals, per exigències del procés industrial, s'obligui a sobrepassar l'altura màxima assenyalada per a cada zona es poden autoritzar sempre que de la seva construcció no se'n derivin perjudicis a terceres persones o al medi ambient urbà.

42.6 Edificacions en parcel·les inferiors a la mínima en zones a7.1. i a7.2

Les parcel·les inferiors a la mínima fixada per a cada zona són edificables cas que es demostrï de forma fefaent que constituïen parcel·les abans de l'aprovació definitiva del Pla general i que abans eren edificables d'acord amb el plantejament vigent i sempre que a cada zona tinguin com a mínim les superfícies següents:

a7.1.1	200 m ²
a7.1.2	400 m ²
a7.1.3	800 m ²
a7.2.1	600 m ²
a7.2.2	800 m ²

Així mateix, les parcel·les existents abans de l'aprovació definitiva del Pla general, la façana de les quals no arribi a la longitud establerta com a mínima en cada cas, són edificables d'acord amb la resta de paràmetres que regulen l'edificació de la subzona a què pertanyen.

42.7 Zona d'indústria aïllada a7.3

S'inclouen en aquesta qualificació les indústries separades del continu urbà, per a les quals el Pla general admet la seva existència i manteniment, sense que s'autoritzi la instal·lació de noves indústries, però sí l'ampliació de les existents dins dels límits establerts en aquest article.

Les parcel·les ocupades per les indústries es consideren indivisibles a efectes de concessió de llicències d'edificació. El sòl comprès per la unitat de zona que no pertany a parcel·les ocupades per indústria es pot destinar a la seva ampliació.

L'edificació en cada parcel·la s'ajusta a les condicions següents:

- Índex d'edificabilitat: 0,5 m²st/m²s.
- Ocupació màxima: 40%.
- Distància mínima als límits de la parcel·la: 5 m i la meitat de l'altura.
- Altura màxima: 10 m. No ha d'excedir de PB+1 plantes.

L'índex i el percentatge d'ocupació s'apliquen sobre la superfície neta de parcel·la, i si aquesta excedeix de la delimitació de la zona industrial s'han d'aplicar a la superfície de la parcel·la compresa en la zona.

42.8 Construccions auxiliars en les zones a7.2. i a7.3

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials i les casetes de comptadors de serveis urbans o transformadors d'electricitat, que es poden construir, quan calgui, en la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer.

S'admeten els serveis o instal·lacions de tipus mecànic o de transport, com bàscules, cintes, grues..., que no comptabilitzen com a ocupació de sòl a l'efecte del que assenyala l'apartat b) del punt anterior.

Els cossos edificats destinats als usos especificats anteriorment en aquest epígraf o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat industrial o al servei del personal (dispensari, vestuari, oficines, menjador, etc.) poden donar lloc a una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la: aquests cossos són sempre a la planta baixa, no excedeixen els 3,50 m d'altura i, excepte les toleràncies assenyalades, mantenen les distàncies que les edificacions han de mantenir als límits de la parcel·la.

Article 12. Edificacions i usos en volum disconforme.

Per a la tramitació de llicències d'usos i activitats en les naus de l'edificació que per efecte de l'aprovació del planejament es trobin en situació de volum disconforme s'estarà al que determina l'article 102 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 13. Nombre d'activitats.

A l'àmbit del present Pla Especial s'hi podrà desenvolupar una activitat cada 450 m² construïts, amb un màxim de 7 activitats que es podran desenvolupar en una mateixa parcel·la.

Article 14. Disposicions comunes i disposicions transitòries.

1-. En tots els aspectes no contemplats en el present Pla Especial regiran les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres.

Figueres, novembre de 2009

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
estudi@gratacos.cat

Pla Especial Urbanístic Marca de l'Ham de Figueres

PLÀNOLS

13. RELACIÓ DE PLÀNOLS

Nº	Descripció del plànol	escala
	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	
01	Situació	1:10.000
02	Emplaçament	1:2.000
03	Planejament vigent	1:1.000
	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	
04	Planejament proposat	1:1.000



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "MARCA DE L'HAM"

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

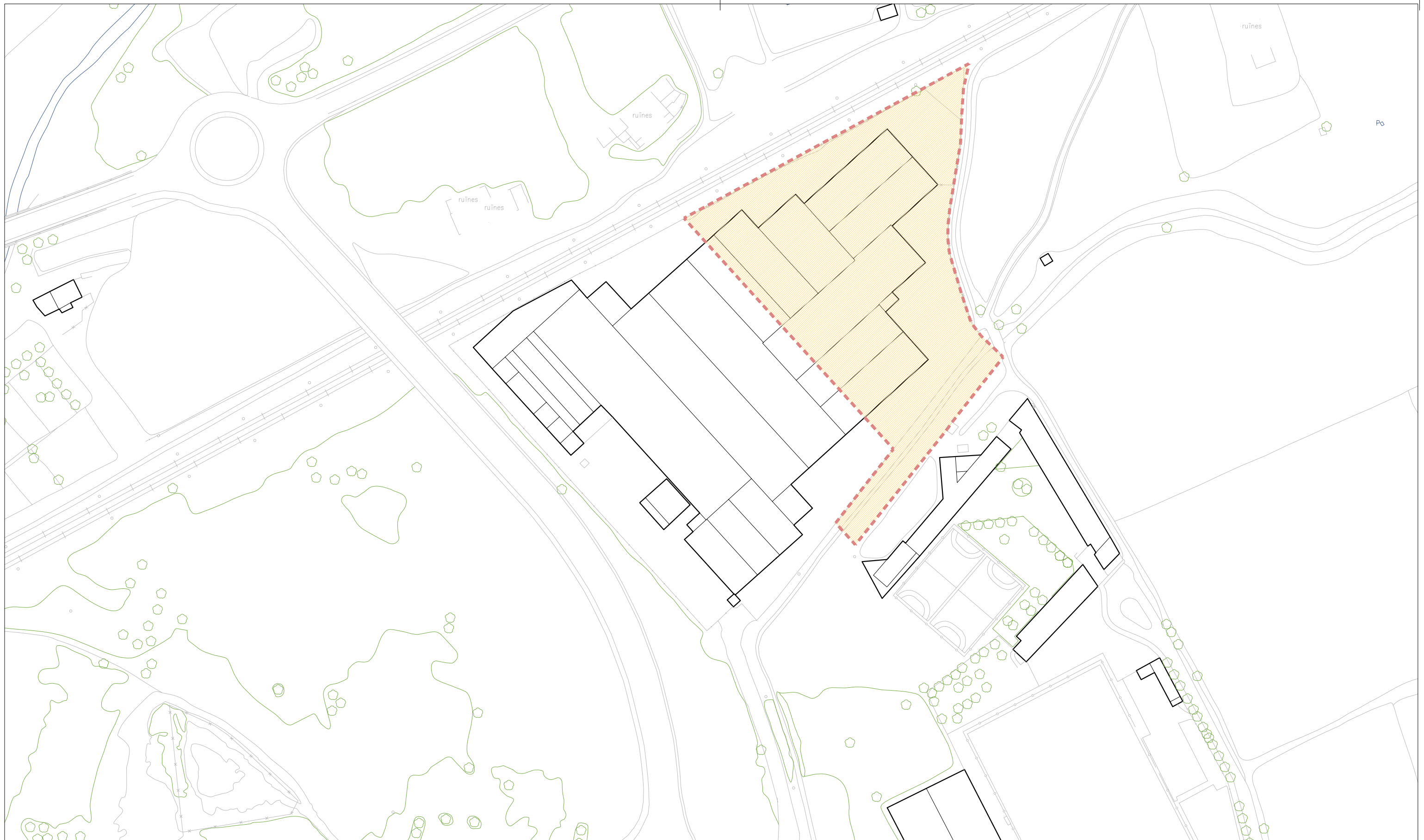
Josep Guillemet
Taberner

Barri de Marca de l'Ham
17600 FIGUERES

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Modificat 1

Novembre de 2009

Plànol d'informació N
01
SITUACIÓ
esc. 1:10.000



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "MARCA DE L'HAM"

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

Josep Guillamet
Taberner

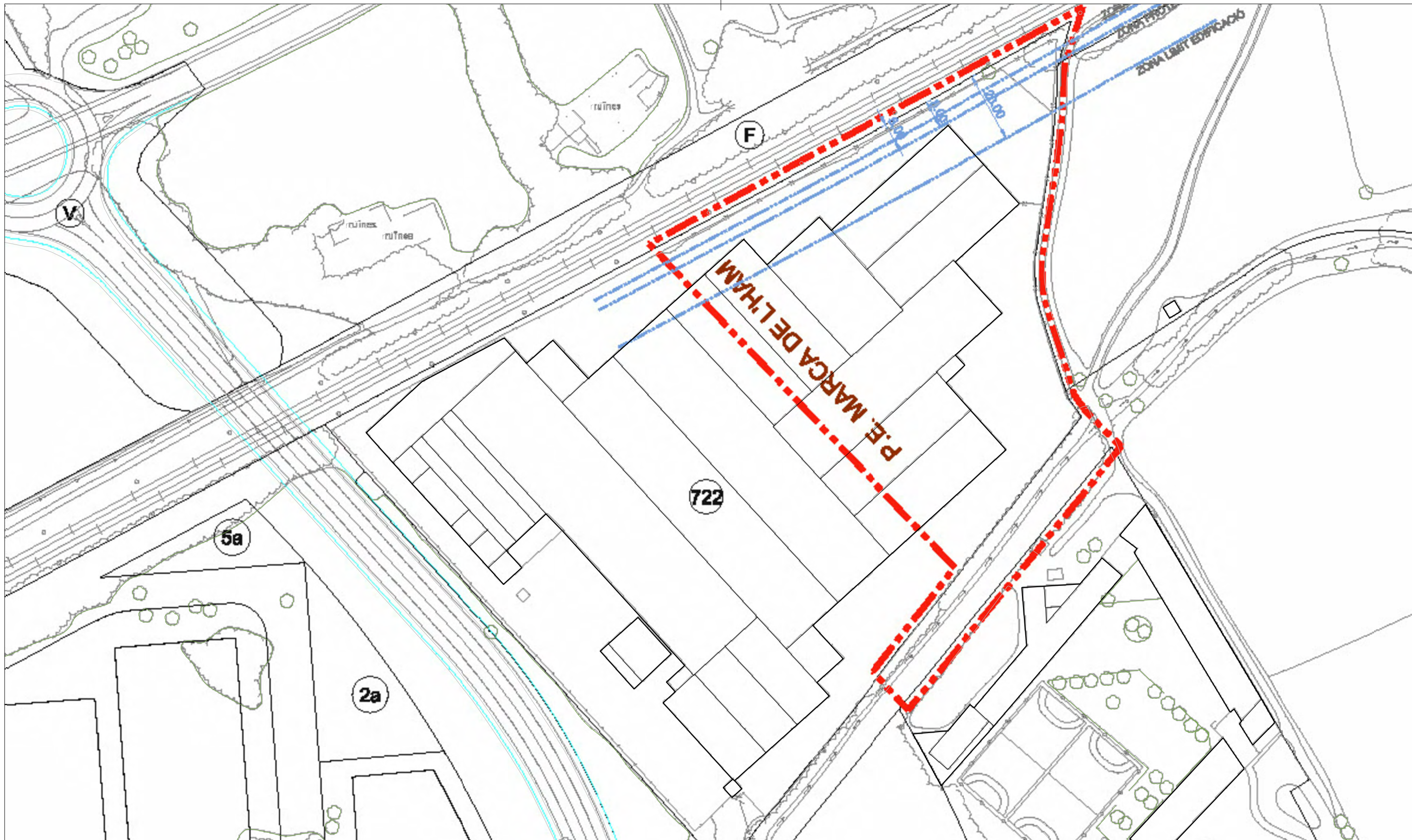
Barri de Marca de l'Ham
17600 FIGUERES

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Modificat 1

Novembre de 2009

Plànol d'informació N
02
EMPLAÇAMENT

esc. 1:2.000



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "MARCA DE L'HAM"

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

**Josep Guillamet
Taberner**

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Modificat 1

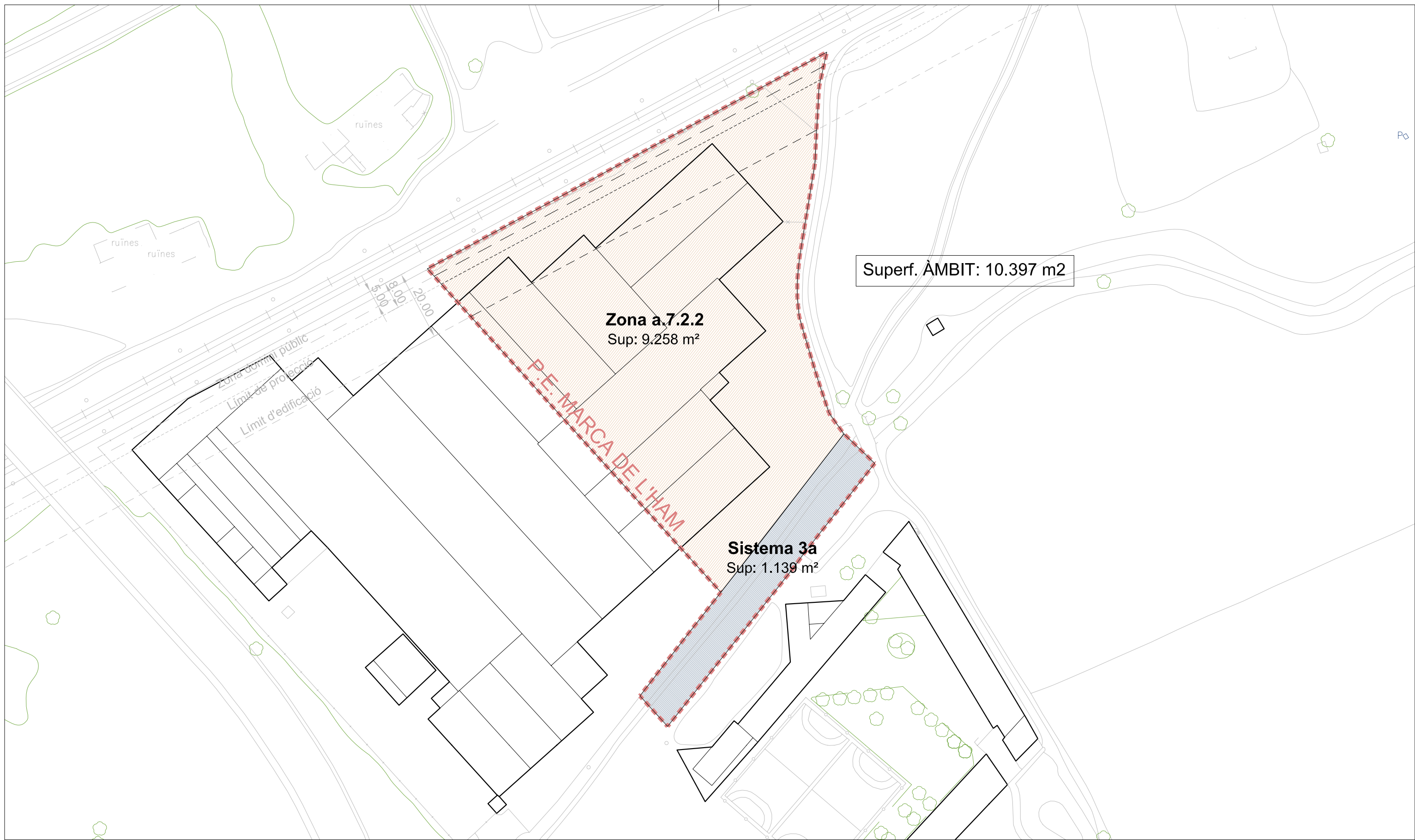
Plànol d'informació N
03
**PLANEJAMENT
VIGENT**

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

Barri de Marca de l'Ham
17600 FIGUERES

Novembre de 2009

esc. 1:1.000



Superf. ÀMBIT: 10.397 m2

Zona a.7.2.2
Sup: 9.258 m²

Sistema 3a
Sup: 1.139 m²

P.E. MARCA DE L'HAM

Zona domini públic
Límit de protecció
Límit d'edificació

5.00
8.00
20.00

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "MARCA DE L'HAM"

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

**Josep Guillamet
Taberner**

Barri de Marca de l'Ham
17600 FIGUERES

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Modificat 1

Novembre de 2009

Plànol d'ordenació N
04
**PLANEJAMENT
PROPOSAT**

esc. 1:1.000