

|   |                  |
|---|------------------|
| Nom projecte  |                  |
| Modificació puntual del Pla Parcial<br>sector Camí de Vilatenim |                  |
| Situació  |                  |
| FIGUERES (ALT EMPORDÀ)  |                  |
| Client  |                  |
| AJUNTAMENT DE FIGUERES  |                  |
| Arquitectes   |                  |
| Josep Palomeras Admetller    Laia Palomeras Romeu               |                  |
| Document  |                  |
| MEMÒRIA   |                  |
| Data  | Clau             |
| SETEMBRE 2009   | J0716<br>2009/12 |

palomeras arquitectes slp  
c/ Berlin 67 4<sup>a</sup> 08029 barcelona. telf. 933 223 904 i fax. 933 630 644. arquitectes@b67.es  
c/ Sant Llàtzer 35 3r.A 17600 figueres. telf i fax. 972 504 006 figueres@b67.es



INDEX

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | ANTECEDENTS.....                            | 3  |
| 2. | NATURALESIA, OBJECTE I ABAST.....           | 4  |
| 3. | MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL..... | 5  |
| 4. | JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL..... | 9  |
| 5. | DESCRIPCIO DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....   | 9  |
| 6. | NORMATIVA MODIFICADA.....                   | 12 |
|    | ANNEXE: NORMATIVA REFOSA.....               | 14 |

## 1. ANTECEDENTS.

En data 29 de juny de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar l'aprovació del Pla parcial Camí de Vilatenim promogut per Gest Bell Habitat, SL i redactat per l'arquitecte Josep Palomeras Admetller. Es publica a efectes d'executivitat al DOGC num. 4500 de 31 d'octubre del 2005.

Actualment, es troba urbanitzat i ja s'han atorgat les primeres llicències d'edificació; així mateix, properament es realitzarà la construcció d'una escola bressol en la finca destinada a equipaments emplaçada en la banda de ponent del sector.

En el desplegament i fase de construcció de les edificacions del sector, s'ha fet notar que el redactat de la normativa pot donar lloc a interpretacions innecessàriament restrictives sobre la vinculació del nombre d'habitatges a edificar en les parcel·les d'aprofitament privat obligant a esgotar el número total fixat i no permetent l'edificació d'un menor nombre si és voluntat del promotor.

D'altra banda, una vegada conegudes les característiques d'algunes de les promocions dels nous habitatges a edificar, resulta que algunes parcel·les tenen superfícies innecessàriament grans, fet que podria beneficiar la disponibilitat de sòl per a la finca d'equipaments municipal destinada a albergar una escola bressol.

Per tot això, és convenient promoure una modificació del pla parcial que en defensa de l'interès públic i amb l'objectiu de facilitar el desplegament urbanístic del sector, que ajusti els paràmetres corresponents a l'obligatorietat d'edificar el nombre màxim d'habitatges previst al sector i que ajusti la delimitació de la finca destinada a equipaments de la banda de ponent del sector que ha d'acollir una escola bressol.

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

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

## **2. NATURALESA, OBJECTE I ABAST.**

Aquest document té la consideració de Modificació Puntual del Pla Parcial "Camí de Vilatenim" per la zona d'edificació aïllada clau 22<sub>1</sub>CV - 22<sub>2</sub>CV.

El present document no altera la qualificació del sòl, ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni la densitat màxima; es limita a complementar la normativa establint uns paràmetres de condicions arquitectòniques.

També és objecte d'aquest document resoldre la regulació normativa de l'aparcament privat i l'adequació a la normativa municipal sobre aquest aspecte.

### **3. MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

El marc urbanístic i legal li ve donat en primer lloc per la Llei 6/1998 de Règim del Sòl i Valoracions i el Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005TRLU).

En un segon ordre, és d'aplicació el Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres, aprovat definitivament pel la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data març del 2005.

Els paràmetres d'ordenació es recullen al Pla Parcial Camí de Vilatenim "Normes específiques de la zona d'edificació aïllada clau 22,1CV" Les alineacions i parcel·lació estan regulades al plànol d'ordenació del Pla Parcial.

#### **2.1 DISPOSICIONS GENERALS.**

##### **2.1.1 NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.**

###### **ART.1 NATURALESA.**

*Aquest Pla té la condició de Pla Parcial d'Ordenació i respecta en totes les seves determinacions de la llei 1/2002 d'urbanisme del 14 de març.*

###### **ART.2 ÀMBIT TERRITORIAL.**

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

###### **ART.3 VIGÈNCIA.**

*Aquest Pla parcial 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 la llei 2/2002 d'Urbanisme del 14 de març.*

###### **ART 4. OBLIGACIONS.**

*Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir 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 determina el Programa d'actuació del Pla General i el propi Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres.*

###### **ART.6 DETERMINACIONS DEL PLA.**

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

- Memòria.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques.
- Pla d'etapes.
- Estudi Econòmico-Financer.
- Annexos.

## **2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

### **2.2.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.**

#### **ART. 7 QUALIFICACIÓ.**

*El sector de planejament parcial "Camí de Vilatenim" ve definit al Pla General d'ordenació de Figueres, amb la qualificació de sòl urbanitzable sotmès a Pla Parcial d'ordenació, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.*

#### **ART. 9 PARCEL·LACIONS.**

*Conforme a les determinacions de l'article 183 i següents de la Llei 2/2002, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.*

### **2.2.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.**

#### **ART. 11 SISTEMA D'ACTUACIÓ.**

*L'execució del present Pla Parcial "Camí de Vilatenim" es preveu realitzar en un únic polígon d'actuació, una sola fase i es desenvoluparà pel sistema de compensació bàsica, segons es defineix a la Llei 2/2002.*

#### **ART. 12 PROCEDIMENT.**

*El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat a l'article 124 i següents de la Llei 2/2002.*

#### **ART. 13 URBANITZACIÓ.**

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

#### **ART. 14 CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ.**

*Per tal de garantir la correcta conservació i manteniment dels espais públics que hagin estat objecte de cessió a l'Ajuntament, serà preceptiva la constitució d'una entitat de conservació de les obres d'urbanització, en tant aquesta no sigui recepcionada per l'Ajuntament, dins els terminis i amb les formalitats legalment establertes per la reglamentació urbanística per a la recepció d'urbanitzacions.*

### **2.2.3 DETERMINACIÓ DEL PLA PARCIAL.**

**ART. 15 DETERMINACIONS GRÀFIQUES.**

Les determinacions del present Pla parcial d'ordenació des sector Camí de Vilatenim estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, l'àmbit de l'actuació que coincideix amb el polígon únic d'actuació, i en definitiva totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un pla parcial.

**ART. 16 REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES.**

El present Pla parcial adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Figueres, adaptant-los en el seu cas al seu ús específic, d'acord amb les següents definicions:

ART. 16.1 SISTEMA VIARI. CLAU (1a): art. 29è del Pla General.

ART. 16.2 SISTEMA PARCS I JARDINS. CLAU (5a) ): art. 33è del Pla General.

ART. 16.3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU (6a): art. 34è del Pla General.

ART. 16.2 SISTEMA SERVEIS URBANS I AREES DE PROTECCIÓ. CLAU (3a/4a): art. 31 I 32è del Pla General.

**1.1. NORMES ESPECÍFIQUES 22<sub>1</sub> CV - 22<sub>2</sub> CV**

Zona d'ordenació per edificació aïllada dominància plurifamiliar, regulada per l'art.37 i concordants, amb els següents paràmetres:

| <b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ (22<sub>1</sub>CV - 22<sub>2</sub>CV)</b> |  |  |
|---|--|--|
|   | <i>ILLA A</i><br>22 <sub>1</sub> CV      | <i>ILLA B</i><br>22 <sub>2</sub> CV      |
| Superf. mínima de parcel·la:  | 1.000 m <sup>2</sup>                     | 2.000 m <sup>2</sup>                     |
| Índex d'edificabilitat m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s:                           | 1.0715 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 1.0715 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Ocupació màxima:  | 30%                                      | 30%                                      |
| Alçada reguladora (m):  | 13,65 m                                  | 13,65 m                                  |
| Núm. de plantes:  | Pb+3                                     | Pb+3                                     |
| Façana mínima:  | 20 m                                     | 20 m                                     |
| Separació mínima a límits parcel·la:  | 5 m                                      | 5 m                                      |
| Separació mín. entre edificis:  | 10 m                                     | 10 m                                     |
| Nombre d'habitatges per parcel·la   | Segons plànol Pla Parcial num.03         | Segons plànol Pla Parcial num.03         |

**ART. 17 REGLA SOBRE DETERMINACIÓ D'ALTURES.**

Tenint en compte la possibilitat d'inundació dels terrenys compresos dins de l'àmbit del present Pla Parcial, i amb la finalitat de poder corregir aquesta situació, es permetrà que el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima es consideri al centre de gravetat dels edificis i a una

cota màxima d'1m per sobre de la rasant del carrer al que doni front mesurat en el punt mig de la façana.

**ART. 18 DISPOSICIONS COMUNES.**

En tots els aspectes no contemplats en el present Pla Parcial regiran les determinacions de Pla General d'ordenació urbana.

**1.2. NORMES ESPECÍFIQUES a.1.2\*.**

Zona d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica.

| <b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ (a.1.2*)</b>      |  |
|---|--|
| Superf. mínima de parcel·la:                                | 2.500 m <sup>2</sup>                     |
| Façana mínima:  | 6 m                                      |
| Índex d'edificabilitat (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s): | 0.6776 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Profunditat edificable:                                     | 12 m                                     |
| Separació mínima a lateral:                                 | 5 m                                      |
| Alçada reguladora:  | 7.55 m                                   |
| Núm. de plantes:  | Pb+1                                     |
| Nombre d'habitatges per parcel·la                           | Segons plànol Pla Parcial num.03         |

**ART. 19 REGLA SOBRE DETERMINACIÓ D'ALTURES.**

Tenint en compte la possibilitat d'inundació dels terrenys compresos dins de l'àmbit del present Pla Parcial, i amb la finalitat de poder corregir aquesta situació, es permetrà que el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima es consideri al centre de gravetat dels edificis i a una cota màxima d'1m per sobre de la rasant del carrer al que doni front mesurat en el punt mig de la façana.

**ART. 20 DISPOSICIONS COMUNES.**

En tots els aspectes no contemplats en el present Pla Parcial regiran les determinacions de Pla General d'ordenació urbana.

**1.3. NORMES ESPECÍFIQUES a.00.**

Zones d'espai lliure privat: Aquestes zones podran destinar-se únicament a jardí privat, hort, patis de joc o qualsevol activitat que es desenvolupi als espais lliures d'edificació.



#### **4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

Una vegada conegudes les característiques d'algunes de les promocions dels nous habitatges a edificar, resulta que algunes parcel·les tenen superfícies innecessàriament grans, fet que podria beneficiar la disponibilitat de sòl per a la finca d'equipaments municipal destinada a albergar una escola bressol.

Per tant, és convenient promoure una modificació del pla parcial que en defensa de l'interès públic i amb l'objectiu de facilitar el desplegament urbanístic del sector, que ajusti els paràmetres corresponents a l'obligatorietat d'edificar el nombre màxim d'habitatges previst al sector i que ajusti la delimitació de la finca destinada a equipaments de la banda de ponent del sector que ha d'acollir una escola bressol.

Per altre banda, l'aprovació del nou decret d'habitabilitat comporta la necessitat de crear nous patis o retranquejos en façana per tal d'aconseguir la façana mínima per pis i la ventilació creuada a totes les unitats d'habitatge. Les promocions ja executades en aquesta urbanització venien molt limitades per la baixa ocupació màxima que preveu el Pla (30%) sent pràcticament igual l'edificabilitat màxima per planta i l'ocupació màxima. Entenem que per tal de millorar les noves edificacions tenint en compte el compliment del decret d'habitabilitat i considerant que el Pla també fixa unes separacions mínimes que es compleixen sobradament, l'ocupació hauria d'incrementar-se.

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

#### **5. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

La modificació puntual consisteix en modificar la normativa específica del Pla Parcial Camí de Vilatenim pel que fa a la clau 22<sub>1</sub> CV - 22<sub>2</sub> CV en el punt del nombre d'habitatges per parcel·la. En el redactat s'entén que el nombre d'habitatges és d'obligat complement, nombre màxim i mínim. Per tant, es creu convenient modificar aquest punt establint el nombre d'habitatges fixat pel Pla sempre màxim.

Per altra banda, els solars destinats a habitatge protegit tenen superfícies innecessàriament grans, de l'ordre de parcel·les de 1.900 m<sup>2</sup>sòl per un gàlib d'ocupació de 458 m<sup>2</sup>sòl. Aquesta

proporció d'espai lliure per parcel·la és desmesuradament gran per aquestes tipologies d'habitatge. L'ajuntament creu convenient, ja que aquestes parcel·les destinades a habitatge protegit són de titularitat pública, disminuir la superfície de sòl lliure de les parcel·les residencials per tal d'incrementar la superfície del solar contigu destinat a equipament públic que albergarà una escola bressol. L'interès públic de la modificació de superfícies està clarament justificat.

La modificació consistirà en augmentar una franja cap a est el solar d'equipament de manera que es desplaça el vèrtex nord en 5m cap a est i el sud en 5,74m cap a est. La nova superfície del equipament serà de 2855,85m<sup>2</sup> enlloc dels 2.358,94m<sup>2</sup> que fixava el Pla Parcial.

Aquesta modificació no afecta a l'edificabilitat de les parcel·les d'habitatge protegit.

Quadre de superfícies modificades:

| NUM. PARC. | CLAU  | SUP. SÒL<br>PP          | SUP.<br>SOSTRE PP       | SUP. SÒL<br>MP-PP       | SUP.<br>SOSTRE<br>MP-PP |
|------------|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1          | 22:CV | 1.657,35 m <sup>2</sup> | 1.775,86 m <sup>2</sup> | 1.402,74 m <sup>2</sup> | 1.775,86 m <sup>2</sup> |
| 2          | 22:CV | 1.657,35 m <sup>2</sup> | 1.775,86 m <sup>2</sup> | 1.402,74 m <sup>2</sup> | 1.775,86 m <sup>2</sup> |
| 3          | 22:CV | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> |
| 4          | 22:CV | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> |
| 5          | 22:CV | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> |
| 6          | 22:CV | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> | 1.871,87 m <sup>2</sup> | 2.005,71 m <sup>2</sup> |
|            |       |                         |                         |                         |                         |
| EQUIPAMENT | 6a    | 2.358,94 m <sup>2</sup> | -                       | 2.868,16 m <sup>2</sup> | -                       |

Per tal de poder mantenir el sostre que adjudica el Pla per parcel·la després de la cessió de part del sòl de les parcel·les 1 i 2 a la parcel·la d'equipaments, s'haurà de modificar l'índex d'edificabilitat net que fixa la normativa, quedant 1,0715m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl per les parcel·les 3, 4, 5 i 6 i 1,266m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl per les parcel·les 1 i 2.

Pel que fa al paràmetre de l'ocupació, l'edificabilitat màxima per planta és gairebé igual que l'ocupació permesa. Aquest paràmetre condiona molt l'edificació ja que esgotant l'edificabilitat, no queda ocupació per fer patis de ventilació, balcons, proteccions solars, etc. Degut a que el codi tècnic d'edificació i el decret d'habitabilitat tenen com a principals objectius el control climàtic i l'estalvi energètic controlant les proteccions solars, la salubritat i ventilació dels habitatges, entre d'altres, es creu plenament justificat incrementar l'ocupació per parcel·la del 30% al 50%.

Alhora planteja la regulació normativa de l'aparcament en els termes previstos a la normativa del pla general i de les àrees residencials estratègiques que es desenvolupen al municipi, tot

incorporant-hi un nou article de determinacions específiques pels aparcaments. per a cadascuna de les zones definides. Així s'incorpora l'article 17bis i 19bis per tal de regularitzar el paràmetre necessari de places d'aparcament ja que la normativa vigent del pla parcial no en defineix.

## 6. NORMATIVA MODIFICADA.

Aquesta normativa modifica l'article 16 "Regulació detallada de sistemes", el punt 2.6 "Normes Específiques de la zona 22<sub>1</sub> CV - 22<sub>2</sub> CV", i incorpora l'article 17 bis i l'article 19 bis de la normativa del Pla Parcial Camí de Vilatenim, quedant redactat de la següent manera:

### **Article 16. Regulació detallada de sistemes**

El present Pla parcial adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Figueres, adaptant-los en el seu cas al seu ús específic, d'acord amb les següents definicions:

ARTICLE 16.1 SISTEMA VIARI. CLAU (1a): Article 29è del Pla General.

ARTICLE 16.2 SISTEMA PARCS I JARDINS. CLAU (5a ): Article 33è del Pla General.

ARTICLE 16.3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU (6a): Article 34è del Pla General.

ARTICLE 16.2 SISTEMA SERVEIS URBANS I AREES DE PROTECCIÓ. CLAU (3a/4a): Article 31 I 32è del Pla General.

### **2.6. NORMES ESPECÍFIQUES 221 CV - 222 CV**

Zona d'ordenació per edificació aïllada dominància plurifamiliar, regulada per l'art.37 i concordants, amb els següents paràmetres:

| <b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ (22<sub>1</sub>CV - 22<sub>2</sub>CV)</b> |  |  |
|---|--|--|
|   | ILLA A<br>22 <sub>1</sub> CV             | ILLA B<br>22 <sub>2</sub> CV             |
| Superf. mínima de parcel·la:  | 1.000 m <sup>2</sup>                     | 2.000 m <sup>2</sup>                     |
| Índex d'edificabilitat m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s:                           | 1.0715 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 1.0715 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Ocupació màxima:  | 50%                                      | 50%                                      |
| Alçada reguladora (m):  | 13,65 m                                  | 13,65 m                                  |
| Núm. de plantes:  | Pb+3                                     | Pb+3                                     |
| Façana mínima:  | 20 m                                     | 20 m                                     |
| Separació mínima a límits parcel·la:  | 5 m                                      | 5 m                                      |
| Separació mín. entre edificis:  | 10 m                                     | 10 m                                     |
| Nombre d'habitatges màxim per parcel·la   | Segons plànol Pla Parcial num.03         | Segons plànol Pla Parcial num.03         |

**Article 17 BIS Determinacions específiques pels aparcaments.**

1. Aparcament d'automòbils.

Se situaran en planta soterrani. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim de dos places d'aparcament per habitatge.

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

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

2. Aparcaments de motocicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts

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

3. Aparcaments de bicicletes

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

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts

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

**Article 19 BIS Determinacions específiques pels aparcaments.**

1. Aparcament d'automòbils.

Se situaran en planta soterrani. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim de dos places d'aparcament per habitatge.

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

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

## 2. Aparcaments de motocicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts

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

## 3. Aparcaments de bicicletes

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

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts

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

# **ANNEXE: NORMATIVA REFOSA.**

## **2.1 DISPOSICIONS GENERALS.**

### 1.1.1 NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

#### **Article 1. *Naturalesa***

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial d'Ordenació i respecta en totes les seves determinacions de la Llei 1/2002 d'urbanisme del 14 de març.

#### **Article 2. *Àmbit territorial***

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

#### **Article 3. *Vigència***

Aquest Pla parcial 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 la Llei 2/2002 d'Urbanisme del 14 de març.

#### **Article 4. *Obligacions***

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

#### **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, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Programa d'actuació del Pla General i el propi Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de Figueres.

**Article 6. Determinacions del pla**

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

- Memòria.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques.
- Pla d'etapes.
- Estudi Econòmico-Financer.
- Annexos.

**2.3 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

1.2.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

**Article 7. Qualificació**

El sector de planejament parcial "Camí de Vilatenim" ve definit al Pla General d'ordenació de Figueres, amb la qualificació de sòl urbanitzable sotmès a Pla Parcial d'ordenació, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

**Article 9. Parcel·lacions**

Conforme a les determinacions de l'article 183 i següents de la Llei 2/2002, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

1.2.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

**Article 11. Sistema d'actuació**

L'execució del present Pla Parcial "Camí de Vilatenim" es preveu realitzar en un únic polígon d'actuació, una sola fase i es desenvoluparà pel sistema de compensació bàsica, segons es defineix a la Llei 2/2002.

**Article 12. Procediment**

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat a l'article 124 i següents de la Llei 2/2002.

**Article 13. Urbanització**

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

**Article 14. Conservació de la urbanització**

Per tal de garantir la correcta conservació i manteniment dels espais públics que hagin estat objecte de cessió a l'Ajuntament, serà preceptiva la constitució d'una entitat de conservació de les obres d'urbanització, en tant aquesta no sigui recepcionada per l'Ajuntament, dins els terminis i amb les formalitats legalment establertes per la reglamentació urbanística per a la recepció d'urbanitzacions.

### 1.2.3 DETERMINACIÓ DEL PLA PARCIAL.

#### **Article 15. Determinacions gràfiques**

Les determinacions del present Pla parcial d'ordenació des sector Camí de Vilatenim estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, l'àmbit de l'actuació que coincideix amb el polígon únic d'actuació, i en definitiva totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un pla parcial.

#### **Article 16. Regulació detallada de sistemes**

El present Pla parcial adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Figueres, adaptant-los en el seu cas al seu ús específic, d'acord amb les següents definicions:

ARTICLE 16.1 SISTEMA VIARI. CLAU (1a): Article 29è del Pla General.

ARTICLE 16.2 SISTEMA PARCS I JARDINS. CLAU (5a ): Article 33è del Pla General.

ARTICLE 16.3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU (6a): Article 34è del Pla General.

ARTICLE 16.2 SISTEMA SERVEIS URBANS I AREES DE PROTECCIÓ. CLAU (3a/4a): Article 31 I 32è del Pla General.

### **2.6. NORMES ESPECÍFIQUES 221 CV - 222 CV**

Zona d'ordenació per edificació aïllada dominància plurifamiliar, regulada per l'art.37 i concordants, amb els següents paràmetres:

| <b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ (22<sub>1</sub>CV - 22<sub>2</sub>CV)</b> |  |  |
|---|--|--|
|   | ILLA A<br>22 <sub>1</sub> CV             | ILLA B<br>22 <sub>2</sub> CV             |
| Superf. mínima de parcel·la:  | 1.000 m <sup>2</sup>                     | 2.000 m <sup>2</sup>                     |
| Índex d'edificabilitat m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s:                           | 1.0715 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 1.0715 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Ocupació màxima:  | 50%                                      | 50%                                      |
| Alçada reguladora (m):  | 13,65 m                                  | 13,65 m                                  |
| Núm. de plantes:  | Pb+3                                     | Pb+3                                     |
| Façana mínima:  | 20 m                                     | 20 m                                     |
| Separació mínima a límits parcel·la:  | 5 m                                      | 5 m                                      |



|   |                                  |                                  |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Separació mín. entre edificis:          | 10 m                             | 10 m                             |
| Nombre d'habitatges màxim per parcel.la | Segons plànol Pla Parcial num.03 | Segons plànol Pla Parcial num.03 |

### **Article 17. Regla sobre determinació d'altures**

Tenint en compte la possibilitat d'inundació dels terrenys compresos dins de l'àmbit del present Pla Parcial, i amb la finalitat de poder corregir aquesta situació, es permetrà que el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima es consideri al centre de gravetat dels edificis i a una cota màxima d'1m per sobre de la rasant del carrer al que doni front mesurat en el punt mig de la façana.

### **Article 17 BIS Determinacions específiques pels aparcaments.**

#### 1. Aparcament d'automòbils.

Se situaran en planta soterrani. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim de dos places d'aparcament per habitatge.

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

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

#### 2. Aparcaments de motocicletes

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts

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

#### 3. Aparcaments de bicicletes

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

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts

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

### **Article 18. Disposicions comunes**

En tots els aspectes no contemplats en el present Pla Parcial regiran les determinacions de Pla General d'ordenació urbana.

**2.7. NORMES ESPECÍFIQUES a.1.2\*.**

Zona d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica.

| <b>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ (a.1.2*)</b>      |  |
|---|--|
| Superfície mínima de parcel·la:                             | 2.500 m <sup>2</sup>                     |
| Façana mínima:  | 6 m                                      |
| Índex d'edificabilitat (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s): | 0.6776 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Profunditat edificable:                                     | 12 m                                     |
| Separació mínima a lateral:                                 | 5 m                                      |
| Alçada reguladora:  | 7.55 m                                   |
| Núm. de plantes:  | Pb+1                                     |
| Nombre d'habitatges per parcel·la                           | Segons plànol Pla Parcial num.03         |

**Article 19. Regla sobre determinació d'altures**

Tenint en compte la possibilitat d'inundació dels terrenys compresos dins de l'àmbit del present Pla Parcial, i amb la finalitat de poder corregir aquesta situació, es permetrà que el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima es consideri al centre de gravetat dels edificis i a una cota màxima d'1m per sobre de la rasant del carrer al que doni front mesurat en el punt mig de la façana.

**Article 19 BIS Determinacions específiques pels aparcaments.****1. Aparcament d'automòbils.**

Se situaran en planta soterrani. Preveuran un mínim d'una plaça d'aparcament per a cada 50 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim de dos places d'aparcament per habitatge.

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

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

**2. Aparcaments de motocicletes**

En habitatges, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts, amb un mínim de 0,5 places per habitatge.

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts

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

**3. Aparcaments de bicicletes**

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

Per a altres usos, les reserves d'aquestes places es quantificaran a raó de una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts

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

**Article 20. Disposicions comunes**

En tots els aspectes no contemplats en el present Pla Parcial regiran les determinacions de Pla General d'ordenació urbana.

**2.8. NORMES ESPECÍFIQUES a.00.**

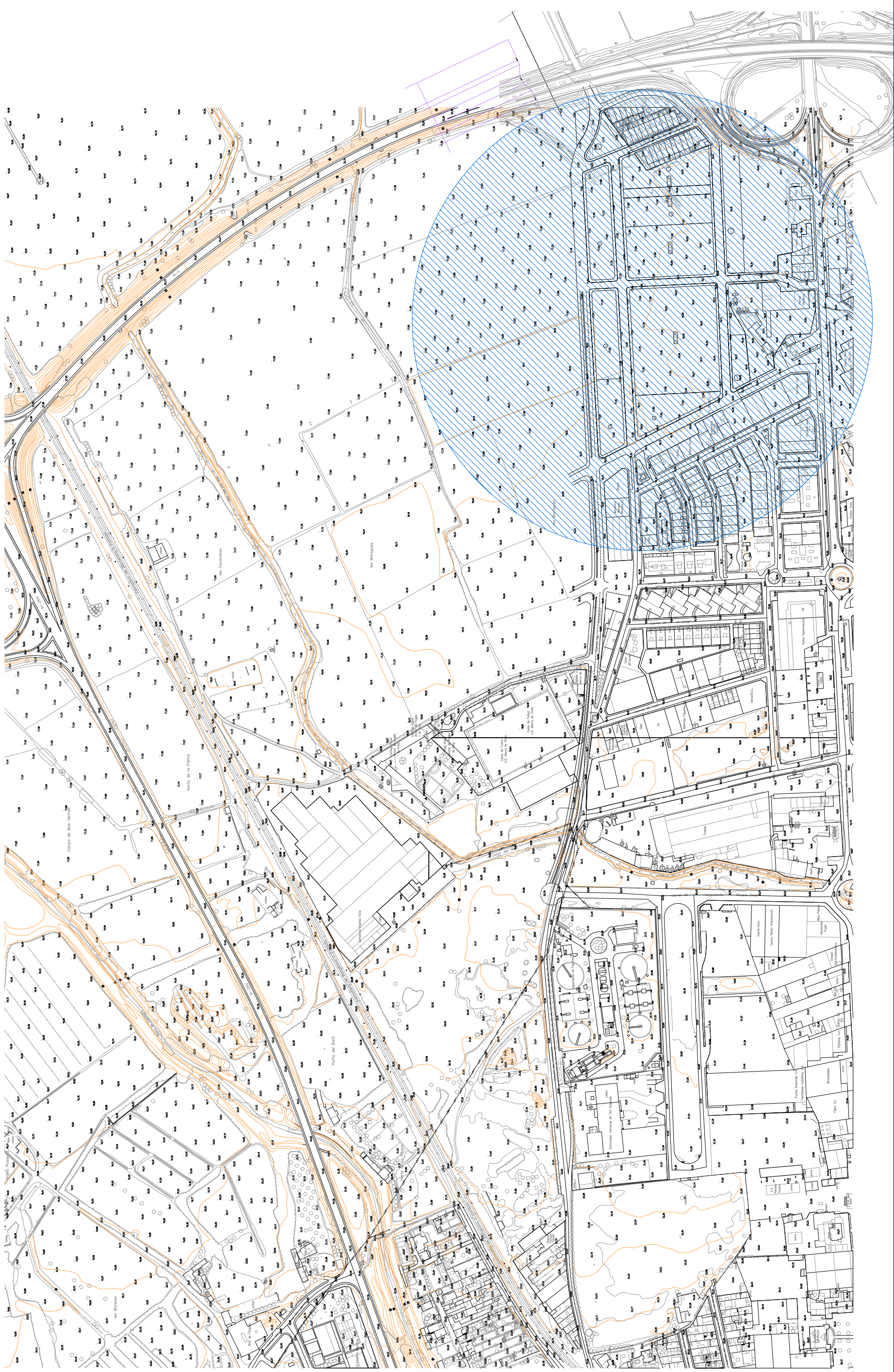
Zones d'espai lliure privat: Aquestes zones podran destinar-se únicament a jardí privat, hort, patis de joc o qualsevol activitat que es desenvolupi als espais lliures d'edificació.

Figueres, setembre 2009.

Josep Palomeras Admetller  
Laia Palomeras Romeu  
- Arquitectes -

-





Nom projecte

Modificació puntual del Pla Parcial "Camí de Vilatenim"

Situació

CAMI DE VILATENIM  
FIGUERES (ALT EMPORDÀ)

Client

AJUNTAMENT DE FIGUERES

Arquitectes

Josep Palomeras  
Admetller

Laila Palomeras  
Romeu

Nom plànol  
Emplaçament

A-01  
Num. plànol

Data.

SET09

Escala.  
A3.1/4000

palomeras arquitectes

c/ Berlin 67 4rt. 08029 barcelona. telf. 933 223 904 - fax. 933 630 644. arquitectes@b67.es  
c/ Sant Llàtzer 35 3rt. A 17600 figueres. telf i fax. 972 504 006. figueres@b67.es

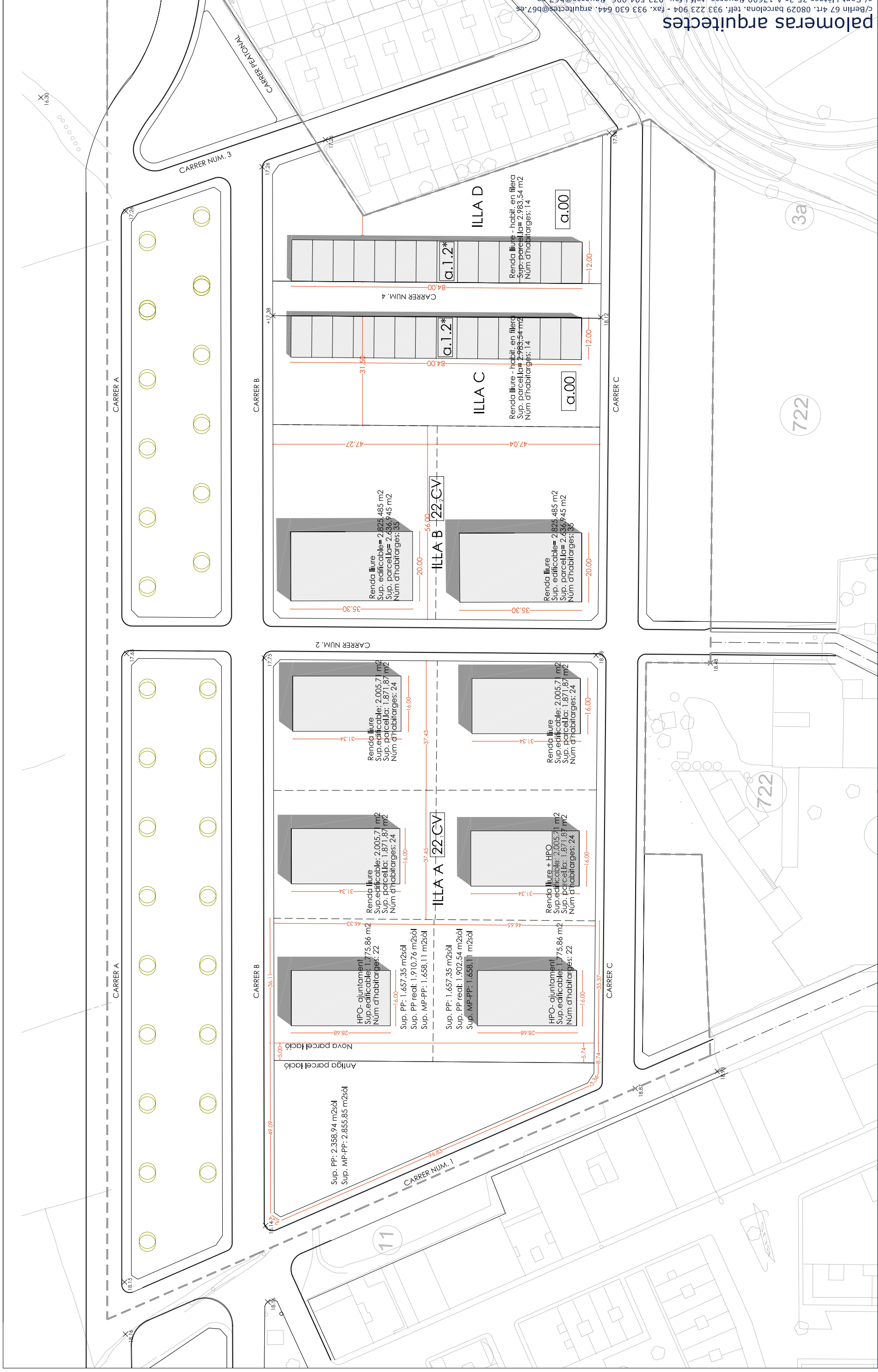
La utilització, reproducció o cessió del present document requerrà l'autorització precisa expressa de l'autor. Queda prohibida tota modificació unilateral del mateix.





|  |   |  |                                  |                             |
|--|---|--|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Nom projecte</b><br>Modificació puntual del Pla Parcial "Camí de Vilatenim" | <b>Client</b><br>AJUNTAMENT DE FIGUERES | <b>Arquitectes</b><br>Josep Palomeras Romeu<br>Admetller | <b>Nom plànol</b><br>Zonificació | <b>Data.</b>                |
| <b>Situació</b><br>CAMÍ DE VILATENIM<br>FIGUERES (ALT EMPORDÀ)                 | <b>J0716-2009/08</b>                    |  | <b>A-02</b><br>Num. plànol       | <b>SET09</b>                |
|  |   |  |                                  | <b>Escala.</b><br>A3.1/4000 |
|  |   |  |                                  | <b>b67</b>                  |

palomeras arquitectes  
c/Berlin 67 4rt. 08029 barcelona; tel: 933 223 904 - fax: 933 630 644; arquitectes@b67.es  
c/ Sant Llàtzer 35 3rt. A 17600 figueres; tel: i fax: 972 504 006; figueres@b67.es



|  |   |  |                                |                      |
|--|---|--|--------------------------------|----------------------|
| Nom projecte<br><b>Modificació puntual del Pla Parcial "Camí de Vilatenim"</b> | Client<br><b>AJUNTAMENT DE FIGUERES</b> | Arquitectes<br><b>Josep Palomeras Laia Palomeras Romeu Admetller</b> | Nom plànol<br><b>Ordenació</b> | Data.                |
| Situació<br><b>CAMI DE VILATENIM FIGUERES (ALT EMPORDÀ)</b>                    |   |  | <b>A-03</b><br>Num. plànol     | Escala.<br>A3-1/4000 |
|  |   |  | <b>SET09</b>                   | <b>b67</b>           |

palomeras arquitectes  
 c/ Sant Llàtzer 35 3r.A 17600 Figueres, telf: 933 223 904 - fax: 933 630 644. arquitectes@b67.es  
 972 504 006. figueres@b67.es

La utilització, reproducció o cessió del present document requerrà l'autorització precisa expressada de l'autor. Queda prohibida tota modificació unilateral del mateix.