



PLA DE MILLORA URBANA “LA FARELLA”.

LLANÇÀ (GIRONA)

TEXT REFÓS

A.- MEMÒRIA

Josep Gaspar Alba

Arquitecte

Aprovat inicialment per Decret d'Alcaldia núm.
2021-0341 de 9 de març de 2021,

El Secretari.

Barcelona, Febrer 2021

ÍNDEX.....	02
I.- MEMÒRIA INFORMATIVA.....	03
1.1. Àmbit.....	03
1.2. Objecte del Pla.....	05
1.3. Estructura de la Propietat.....	06
1.3.bis Habitatges Patrimonials existents.....	06
1.4. Planejament vigent i aprofitament urbanístic.....	07
1.5. Característiques del territori.....	10
1.5.1 Límits i Superfície.....	10
1.5.2 Topografia.....	10
1.5.3 Vegetació	11
II.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	14
2.1. Objectius i criteris de l'ordenació.....	14
2.1.1 Sistema Viari.....	14
2.1.2 Sistema d'espais lliures i zones verdes.....	15
2.1.3 Sòl d'ús privat i edificacions.....	16
2.1.4 Xarxes de Serveis.....	16
2.2. Antecedents.....	17
2.3. Marc Legal, Procedència.....	19
2.4. Justificació de l'Ordenació.....	20
2.5. Solució adoptada.....	21
2.6. Quadres numèrics.....	23
2.7. Gestió i Pla d'Etapes.....	24

I.- MEMÒRIA INFORMATIVA

Els terrenys objecte d'aquest Pla de Millora Urbana es descriuen al Pla General del municipi de Llançà vigent en l'actualitat, com a sòl urbà Zona Ciutat Jardí clau 7b. El Pla General va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 28 de maig de 2008.

Segons el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, es tracta d'una actuació en sòls urbans ordenats. Publicat al DOGC núm. 8017 i data 5 de desembre de 2019, l'aprovació inicial.

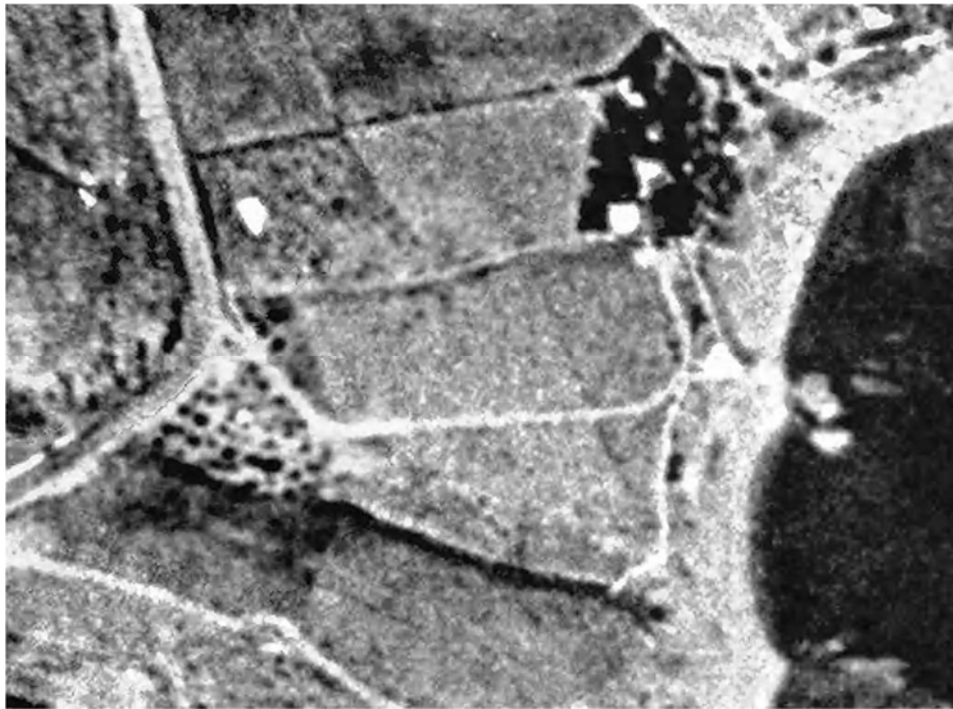
En el seu article 22.10 amb títol, Recomanacions a l'àmbit de sòl urbà de la Farella hi descriu *“Es recomana un canvi a usos turístics i determinant l'aplicació de la normativa d'integració paisatgística amb l'establiment d'un PMU per a l'ordenació de volums que garanteixi el manteniment de gran part de la massa arbrada i la valoració del manteniment dels dos habitatges patrimonials existents,”*

1.1. Àmbit

L'àmbit d'aquest Pla Especial està situat al C/Port de la Selva 31, 31A i 31B del terme municipal de Llançà, província de Girona, al paratge de “La Farella”, i afecta tres finques cadastrals (quatre registrals)

El conjunt de les finques té una superfície total real de 15,905,50 m² de la que descomptant les cessions de vials de 301,31 m² en relació al Camí de Ronda, 71,43 m² en relació al carrer Farella, 61,72 m² en relació a la carretera de Port de la Selva, més una cessió que es proposa per ajustar-se a la realitat física del final del carrer Farella de 72,00 m² que computarien a efectes d'edificabilitat i que ajudarien a millorar l'espai de la plaça que forma el carrer Farella a l'arribar a la platja, en resulta una superfície de terreny computable de 14.875,66 m².

Les finques, adquirides per la família propietària als anys 50, originalment estaven plantades de vinyes amb un petit conjunt d'oliveres al costat Nord oest tocant a la carretera. Hi van començar a plantar pins a partir de pinyons, primer al costat Nord est, al costat de la platja (*veure ortofoto de 1956*).



Als límits de la finca es van plantar xiprers per fer una tanca natural que protegís del vent. Encara se'n conserven bastants als límits laterals, a ran de la carretera i al llarg del camí d'accés de terra. També es van plantar algunes alzines i ja existia alguna figuera entre les vinyes. *(veure ortofoto de 1989)*



Actualment la finca està plena d'arbres i és de les poques finques en casc urbà consolidat amb tants arbres davant del mar. *(veure ortofoto actual)*



1.2.Objecte del Pla

L'objecte d'aquest PMU és la redacció de la documentació necessària per complir, per una banda amb les recomanacions del Pla Director Urbanístic dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 2/12/2019 (Exp.2018/67960/G), i per altre banda, tenint en compte que es tracta de sòl urbà, mantenir els objectius de la Normativa del Pla General vigent.

Es proposa una solució que concentra l'edificació en uns pocs volums concrets, manté les plantes aparents previstes en el PGOU de planta baixa, pis i àtic, permeten deslliurar el màxim de terreny lliure i mantenir el màxim de l'arbrat existent.

1.3. Estructura de la Propietat.

El terreny del Pla de Millora Urbana està format per l'agrupació de quatre finques registrals que corresponen a tres finques cadastrals.

La propietat actual es reparteix entre 11 propietaris, familiars entre ells, amb diversos percentatges de participació. Estant d'acord tots els propietaris, es considera que s'ha d'actuar com s'hi hi hagués un únic propietari.

1.3.bis Habitatges Patrimonials Existents.

Actualment està en tramitació el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Llançà on es defineixen les dues edificacions existents dins de l'àmbit del Pla Especial de Millora Urbana de La Farella, com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) per haver estat projectades per l'arquitecte osonenc Manel Anglada Bayés i que corresponen a les fitxes 1.3.14 de la parcel·la cadastral 3405108EG1930N0001JZ i la fitxa 1.3.26 de la parcel·la cadastral 3405107EG1930N0004IZ.

La propietat ha presentat escrits d'al·legacions per tal de suprimir les esmentades fitxes del document del PEPP. Una, la primera, per haver sofert modificacions substancials del projecte original amb un important augment de volum, i l'altre, la segona per tenir problemes estructurals (aluminosis).

La tramitació del Pla Especial es troba en fase de redacció de documentació complementària sol·licitada per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental i per el Parc Natural del Cap de Creus. Els terminis de tramitació del PEPP seran més extensos als d'aquest Pla Especial de Millora Urbana.

Per no interrompre aquesta tramitació, s'hauran de mantenir en el PEMU les dues edificacions esmentades com a protegides. Quan el PEPP sigui aprovat definitivament, si s'ha respost positivament a alguna de les al·legacions, es podrà tramitar una modificació d'aquest Pla Especial.

1.4. Planejament vigent i Aprofitament Urbanístic.

Actualment està vigent la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Llançà aprovat el 14 de setembre de 1983 i publicat el 21 d'abril de 1994.

Segons el Pla esmentat, les finques estan qualificades com a **zona de ciutat jardí (clau 7) tipus b**

La normativa a aplicar és la següent:

Cap. 87- Zona ciutat jardí (clau 7)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans en que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a habitatges unifamiliars o plurifamiliars segons els casos, en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí, s'estableixen diferents subzones que responen a diferències d'origen, a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

- Ciutat jardí tipus a
- Ciutat jardí tipus b
- Ciutat jardí tipus c
- Ciutat jardí tipus d
- Ciutat jardí tipus e

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

A totes les subzones, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada. En les zones ciutat jardí tipus a, tipus b i tipus c, s'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar; a la ciutat jardí tipus d i e, només s'admet l'habitatge unifamiliar.

3.- EDIFICABILITAT

L'índole d'intensitat neta d'edificació per cada una de les subzones, és l'establerta a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

SUBZONA	M2s/m2p
7 a	0,75
7 b	0,65
7 c	0,60
7 d	0,55
7 e	0,45

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- La superfície mínima de la parcel·la, la longitud mínima de façana i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones, és la que s'estableix a la taula següent:

SUBZONA	Sup mínima m2	Façana mínima (m)	Ocupació (%)	Nombre habitatges
7 a	400	12	40	1 per cada 100 m2solar
7 b	600	14	35	1 per cada 175 m2solar

4.- Es permet l'edificació auxiliar, sense excedir-se de la intensitat neta d'edificació establerta, ni l'ocupació, i amb una alçada màxima de 3'30 metres. L'edificació auxiliar podrà construir-se adossada a l'edificació principal o separar-se d'ella tres metres com a mínim. En el cas que el pendent natural del terreny en direcció normal a façana, en el lloc d'emplaçament, presenti a 4 metres de la façana un desnivell de 2 metres, s'admetrà l'edificació auxiliar envaint únicament la franja de reculades de façana.

5.- En les parcel·les amb façana directa al passeig marítim, costa o mar, ja sigui a través de vial o zona verda, les edificacions que es realitzin tindran una altura màxima de planta baixa i pis, sigui quina sigui la subzona a que pertanyin.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'2 arbres per cada 200 m² de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti, es menysprearà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 metres.

La longitud màxima de les façanes serà de 20m, inclosos els voladissos, terrasses i escales.

6.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge		10) Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge		11) Indústria 4ª categ.		
3) Comerç al detall		12) Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m	13) Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m	14) Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m	15) Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m	16) Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m	17) Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades			>120m2	
Galeries comercials		18) Sanitari	<120m2	
4) Oficines i serveis	<120m2		>120m2	
	>120m2	19) Esportiu	<120m2	
5) Hotel·ler			>120m2	
6) Restauració		20) Cultural		

7) Recreatiu	<100 persones	21) Associatiu	<120m2	
	>100 persones		>120m2	
8) Indústria 1ª categ.		22) Religios	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.			>120m2	

☐ Ús permès no ☐ Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s'estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials.

63

64

Son d'especial importància en aquest cas l'aplicació dels articles 34 a 36 de la Normativa del Pla Director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí:

Art.34. Criteris generals d'ordenació de volums

1. Les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar o fraccionar aquells volums que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
2. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descomposar en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat.
3. Així mateix, s'ha d'afavorir l'aparició de passos públics que millorin la mobilitat i de corredors visuals que contribueixin a garantir la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics, en cas d'agrupació de les edificacions amb espais lliures mancomunats o individualitzats.

4. *L'ordenació de volums es planificarà amb una visió global de totes les construccions i espais necessaris, incloent també els elements auxiliars, les instal·lacions a l'espai lliure de parcel·la i els serveis.*

Art. 35. Criteris específics d'ordenació de volums

1. *En les categories d'ús residencial, s'estableixen les condicions següents:*
 - a) *Pel que fa al criteri de fraccionar els volums quan la presència sigui desproporcionada, caldrà fer-ho com a mínim en el cas que el volum aparent sigui més gran que el doble que el de les 10 edificacions més properes de la mateixa tipologia.*
 - b) *Per a les edificacions unifamiliars, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22 m.*
 - c) *En cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta) que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500 m².*
1. *En les categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, caldrà que els volums s'assimilin als dels seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig del seu entorn, a no ser que sigui necessari per a la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar.*

Art. 36. Terreny natural i pendent de la parcel·la

1. *A efecte de les adaptacions topogràfiques i moviment de terres regulats en aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural el terreny existent abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil no hagi estat alterat. En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari que reproduïx el perfil del terreny natural abans de l'alteració, en funció de la prolongació dels perfils dels terrenys confrontats i/o que es pugui deduir en els plànols topogràfics municipals a escala 1/1000.*
2. *A efectes de l'aplicació d'aquesta normativa, atès que el pendent dels terrenys no acostuma a ser uniforme, el càlcul s'efectuarà de la forma següent:*
 - a. *El pendent del terreny es calcularà sempre perpendicularment a les corbes de nivell. Per calcular el terme mig, es prendran tantes seccions de la parcel·la com sigui necessari, però com a mínim dues per les llinde i una pel centre. El pendent s'amidarà en cada secció sobre una línia teòrica obtinguda de la unió de les cotes del terreny natural en les llinde de la parcel·la.*
 - b. *Les seccions han d'abastar sempre la totalitat de la parcel·la i el seu entorn*

El document proposat redueix els paràmetres previstos en el PGOU per a la clau 7b.

Per a un sector amb una superfície computable de 14.875,66 m², el PGOU preveu una edificabilitat total de 0,65 m²/m² que fa un total de 9.669,18 m² de sostre, una ocupació del 35 % que representa un total de 5.206,48 m² i una densitat màxima d'1 habitatge per cada 175 m² amb un total de 85 habitatges.

El PEMU proposa una reducció dels paràmetres deixant l'edificabilitat total en 7.900,00 m² (0,53 m²/m²), la ocupació en 3.400,00 m² (22,86%) i la densitat en 63 habitatges.

Les condicions de l'edificació que determina la normativa del PEMU, regula tres tipologies edificatòries definides als articles del 8 al 18 i als plànols E.2.1 Zonificació, E.2.2 Plataformes Planta Baixa i cotes vials, i E.2.3 Arbrat modificat i zona verda a preservar.

1.5 Característiques del territori

1.5.1 Límits i superfícies

El conjunt de les finques formen una unitat ben definida situada davant de les platges de La Farella i de Les Tonyines del terme municipal de Llançà, província de Girona.

Queda perfectament definida per límits concrets: a l'Est el front marítim, el camí de ronda i les platges; al Nord, part amb el carrer La Farella i la resta amb una altre finca ja edificada i consolidada, al Oest amb la Carretera de Port de la Selva; i al Sud amb el carrer de L'Olivera.

L'accés actual es fa des de la Carretera de Port de la Selva al mig d'un revolt amb poca visibilitat i té un altre accés, poc utilitzat des del carrer La Farella a la rotonda situada davant de la platja.

1.5.2 Topografia

Les finques mantenen en la seva major part la configuració original, s'estenen des de la carretera de Port de la Selva, a la part alta de la finca, fins a les platges, amb una lleugera pendent entre el 14 i el 16%, sempre per sota del 20% màxim permès.

Les finques es situen per damunt de la cota +3,09 sobre el nivell del mar davant de la platja de La Farella fins a la +24,85 a ran de la carretera de Port de la Selva

Les aigües de pluja es recullen en dos recs que corren aproximadament de Oest a Est, un al Sud i un al centre de les finques.

El terreny entre els recs també té unes pendents laterals suaus, tenint el punt més elevat coincidint amb la separació entre les platges de La Farella i Les Tonyines.

Entre mig de les finques s’han conservat alguns trams de murs de pedra seca que havien format part dels bancals de vinya existents anteriorment.

Els camins interiors son de terra i segueixen les pendents del terreny,

Els dos recs de drenatge dins del PEMU indicats anteriorment, mantenen l’estructura de les antigues vinyes. Caldrà que la comunitat de propietaris vetlli pel correcte manteniment de la pedra seca i els conservi lliures de vegetació i obstacles en el seu interior, pel correcte funcionament d’aquests.

1.5.3 Vegetació

La finca inclou una important massa arbrada de 766 unitats (562 pins, 107 xiprers, 40 alzines, 40 oliveres i la resta figueres, eucaliptus i palmeretes). A la normativa es justifica la importància dels diferents elements vegetals i dona directrius pel seu manteniment.

Hi ha dues tipologies de vegetació a tenir present, la vegetació que fa de barrera i protecció visual a la primera línia del front marí, juntament amb les franges que han de mantenir-se entre zones de nova edificació i la resta d’espais vegetats, que hi hauran de cohesionar altra vegada tot i l’entorn.

1.5.3.1 Consideracions sobre la franja de primera línia i elements puntuals entre zones edificades

Al presentar els corresponents projectes d’obra, la comunitat de propietaris presentarà un estudi de protecció de la vegetació preexistent, amb l’objecte de no desequilibrar l’estructura de la pròpia massa arbòria, i haurà de tenir present els següents punts:

- Cal no aclarir el nombre d’arbres (el conjunt sencer es protegeix millor contra els forts vents i alhora no es trenca la malla d’arrels que cohesionen el grup).
- Es tallaran aquelles unitats d’arbres que estiguin morts. Alhora es recomana tallar els Eucaliptus, ja que és una espècie al·lòctona de baix interès. També pel que fa als xiprers, els trobem representats formant alineacions, concretament hi ha una alineació paral·lela al mar, en mig de la massa de pins de primera línia davant la platja de La Farella, que caldria eliminar.

- Es planificaran podes de branques seques, per tal de minimitzar la problemàtica plaga dels escolítids (insectes coleòpters, minadors de branques i troncs del gènere *Tomicus sp.*)
- L'estudi planificarà, si fos el cas, tractaments per endoteràpia als arbres que tinguin la plaga (es tracta d'un sistema molt eficaç i individualitzat de tractament per injecció, de forma que només s'actua sobre l'individu que interessa i alhora no es contamina el medi)
- Al presentar els projectes es seleccionaran les alzines que no resultin afectades per les edificacions, definint una franja de protecció a l'entorn de l'arbre, que quedarà determinada per la projecció de la capçada sobre el terra.

1.5.3.2 Consideracions sobre les noves plantacions

Pel que fa a les noves plantacions que es vulguin fer, les dividirem en dos grups: estructurals i ornamentals.

Estructurals:

- Inclouríem els arbres que ens haurien de tornar a donar la cohesió de la massa arbòria un cop acabades les fases de construcció. Amb aquesta finalitat utilitzaríem alzines (*Quercus ilex*), que es plantarien amb mides no inferiors als 18 cm de perímetre del tronc. Una altre opció important a l'hora de recuperar la masses forestal, és plantar alzines en format multi tronc. Aquestes han de tenir una mida no inferior als 3,5 m d'alçada.
- El marc de plantació per els arbres d'un sol peu serà entre 3 i 5 m i amb els multi troncs de 2 a 3 m.
- Per les plantacions caldrà fer clotes d'1,20 x 1,20 x 1,00 mts i reomplir els forats amb substrat especial adobat per plantació d'arbres.

Ornamentals:

- Serien el conjunt d'arbustives que alhora dividiríem en dos grups, els bàsics, també estructurals, com el llentiscle (*Pistacea lentiscus*), l'Ullastrell (*Phylliria angustifolia*) i el cirerer d'Arboç (*Arbutus unedo*). El segon grup podria estar format per el conjunt d'espècies de clima mediterrani i de caràcter ornamental. (espígol, romaní, farigola, sàlvia...)

1.5.3.3 Cobertes enjardinades.

D'acord amb el Pla Director dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí, es proposa implantar un sistema de coberta enjardinada o vegetada per tal de minimitzar l'impacte visual que suposen les teulades, i a més, obtenir avantatges com la reducció de temperatura de l'entorn de l'edificació, reducció dels ponts tèrmics, retenció d'aigua en moments de fortes pluges, increment de la biodiversitat i reducció del CO₂.

Actualment es disposen diferents tècniques constructives per això, però les més aconsellables són:

- Coberta intensiva
- Coberta extensiva

La diferència entre les dos propostes és el gruix de capa vegetal que s'utilitza per tal de plantar planta vivaç o arbustiva.

A nosaltres ens interessa més les extensives ja que amb poca secció disposem de planta entapissant de molt baix manteniment.

La secció constructiva per aquests casos és col·locar sobre la impermeabilització de la coberta els següents materials:

- o Manta o geotèxtil de protecció (5 mm)
- o Placa drenant d'entre 25 i 45 mm (ahora actua com a reservori d'aigua)
- o Geotèxtil no teixit de 125 gr/m²
- o Substrat adobat especial per a cobertes (També es pot fer amb llana d'ovella)
- o Tepe de sedum precultivat

Per aquest sistema es recomana repartir una petita capa dispersa de grava trencada d'entre 8 i 16 mm.

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Objectius i Criteris de l'Ordenació

L'objectiu principal és complir les recomanacions del Pla Director i la Normativa del Pla General vigent, i al mateix temps, no perdre la rendibilitat de la operació ni la edificabilitat obtinguda amb l'aplicació directa de la normativa vigent.

Seguint les recomanacions del Pla Director es pretén mantenir el màxim de zona arbrada concentrant l'edificació en uns pocs edificis més grans i alts per tal de deslliurar espais del terreny.

Com a criteri complementari per complir les recomanacions, es deixarà lliure tot el terreny no ocupat per edificacions d'ús comunitari, sense crear més que els paviments mínims necessaris pels accessos i serveis dels edificis.

També els arbres afectats per edificacions que ho permetin (alzines, oliveres) es trasplantaran a altres part de la finca i s'afegiran arbres en zones que ho permetin per tal de no disminuir el percentatge d'arbres.

A la part inferior, davant de la línia de costa es mantindran, de moment, els habitatges unifamiliars existents protegits rehabilitant-los, i es complementarà amb un altre habitatge unifamiliar nou de planta baixa separat uns 20 metres del límit del Camí de Ronda. En cas de que s'accepti alguna de les al·legacions presentades al Pla Especial del Patrimoni, es substituiria l'habitatge existent per un altre habitatge unifamiliar de nova planta.

També s'inclou a primera línia l'edifici hotel·ler situat també el més enrere possible, de planta baixa i planta pis.

A la part posterior, es situaran 4 edificis plurifamiliars de planta baixa i dos plantes pis situats als laterals nord i sud de les finques, deixant la part central lliure i separats entre si el màxim possible, creant una zona d'arbrat a preservar.

2.1.1 Sistema viari

Al voltant de les finques hi ha suficients vies de comunicació per tenir uns bons accessos. Com l'accés actual des de la carretera de Port de la Selva es situa en un revolt amb poca visibilitat, es proposa anul·lar-lo i crear un vial interior de 5 metres d'amplària per

accedir a les edificacions que comunicui la rotonda del carrer La Farella amb la part alta del carrer de l'Olivar seguint el desnivell natural del terreny.

Els vials interiors, tant el que comunica els dos accessos de 5 m d'amplària com els vials d'accés als diferents edificis de 3 m d'amplària, tindran un traçat respectuós amb la topografia preexistent. Les instal·lacions que donin servei a les edificacions i a la pròpia urbanització circularan dins l'àmbit dels camins previstos en aquest PEMU. El seu traçat justificarà el manteniment de l'arbrat de major port i bon estat.

Al presentar la primera actuació de nova edificació es presentarà el corresponent projecte d'urbanització dels sistemes, que haurà d'utilitzar materials com la pedra procedent d'excavacions del terme municipal, paviments tous o semi tous, enllumenat de baixa alçada i de baixa intensitat lumínica, de color 2.700° K, evitant els enlluernaments, en especial des del Camí de Ronda.

Caldrà fer especial esment a l'espai final del carrer Farella, i els accessos al carrer Olivar i Farella verificant que els recorreguts siguin adaptats. El paviment de la vorera de la Carretera del Port de la Selva serà de baix manteniment.

Les característiques dels diferents materials hauran d'obtenir el vist i plau dels serveis tècnics municipals.

2.1.2 Sistema d'espais lliures, zones verdes i cessions

En el plànol E.2.3 de l'arbrat modificat es defineix una gran zona de preservació de la vegetació preexistent, amb una superfície de més de 6.000 m².

En la zona de preservació de la vegetació preexistent no es podrà realitzar excavacions, rases d'instal·lacions ni elements construïts a excepció dels camins marcats en aquest pla especial i les instal·lacions que donin servei a les edificacions que circularan dins de l'àmbit dels camins previstos.

Tot i que ja s'han fet algunes cessions anteriorment (Camí de Ronda, carrer Farella), queden algunes parts de vialitat per realitzar les corresponents cessions, que s'indiquen a continuació i que s'han dibuixat al plànol de zonificació E.2.1.

Resta Camí de Ronda	301,31 m²
Resta C/Farella	71,43 m²
Ctra. Port de la Selva	61,72 m²

A més es proposa la cessió a la part final del carrer Farella de **72,00 m²** per fer un accés més adequat, mantenint aquesta superfície computable a efectes d'edificabilitat.

Un cop fetes les cessions, la superfície utilitzable de les finques és de **14.875,66 m²**

2.1.3 Sòl d'ús privat i edificació

La finca es mantindrà com una parcel·la única en règim de divisió horitzontal. Es podran constituir les comunitats de propietaris que pertoqui per la seva gestió, d'acord amb la normativa vigent.

Es podrà mantenir un màxim d'un 20% del sòl lliure d'edificació per a ús privatiu en la subzona plurifamiliar, un 30% en la subzona unifamiliar i un 100% en la subzona hotelera, a excepció de la vialitat comunitària.

Les diferents edificacions mantindran unes condicions estètiques similars per tots acollint-se a una estratègia d'integració dins del paisatge d'ocultació/mimetització.

Perquè quedin el més amagades possible entre la vegetació s'utilitzaran acabats de façana de colors naturals terrossos (PYMA AF0251, NCS S-Y30R, NC S 3020-Y40R) complementat, si fos el cas, amb aplacats de pedra natural. Tindran amples terrasses perquè les grans obertures quedin sota l'ombra dels voladissos.

El fet que els arbres existent tinguin unes alçaries al voltant dels 15 metres i els edificis més alts de planta baixa i 2 planta pis tenen una alçada per sota dels 10 metres fa que la ocultació/mimetització sigui molt factible.

2.1.4 Xarxes de serveis

Les xarxes de serveis arriben a la finca per diferents punts permeten les futures connexions pel punt més favorable d'acord amb les respectives companyies de servei.

El clavegueram principal passa per la carretera de Port de la Selva i a cada punt baix de la topografia de la costa existeix una estació de bombeig que, recollint prèviament les aigües residuals de l'entorn, les envia al col·lector principal situat a la carretera.

Concretament en aquest cas hi ha una estació de bombeig a la rotonda del final del carrer La Farella i una altre estació de bombeig a la part inferior del carrer de l'Olivar, d'aquesta manera, els edificis situats a la part Nord de la finca desauguaran cap l'estació de bombeig del carrer La Farella i els edificis del costat Sud ho faran cap a l'estació del carrer de l'Olivar.

Tal com ja s'ha dit, les instal·lacions que donin servei a les edificacions i a la pròpia urbanització circularan dins l'àmbit dels camins previstos en aquest PEMU

2.2 Antecedents

Segons la Normativa vigent de sòl urbà consolidat, Ciutat Jardí (clau 7b) l'edificabilitat permesa és de 0,65 m²s/m²p; la ocupació d'un 35%; el número d'habitatges: 1 per cada 175 m² de solar.

L'alçada màxima és de 6 metres corresponent a planta baixa i planta pis. La separació mínima entre edificacions i el límit de parcel·la i a les altres edificacions de la mateixa parcel·la, mesurades tot al llarg de la façana corresponent serà:

- A tots els límits se separaran un mínim de tres metres
- La separació d'edificis d'una mateixa parcel·la serà de sis metres

La longitud màxima de les façanes serà de 20 metres, inclosos els voladissos, terrasses i escales.

Aplicant els paràmetres anteriors a la superfície neta de la finca de 14.875,66 m² dona els següents resultats:

Edificabilitat (0,65 m²s/m²p)	=	9.669,18 m²
Ocupació 35 %	=	5.206,48 m²
Nº hab. 1 per cada 175 m² solar	=	85 habitatges
Densitat resultant	=	57,14 hab/Ha

Tenint en compte les normes sobre amplada màxima i separació a llindes i entre edificis, es fa molt difícil esgotar les xifres indicades en el paràgraf anterior.

Abans de l'aprovació inicial del Pla Director Urbanístic, tal com ja s'ha esmentat, la propietat estava en negociacions per la venda de les finques i havia estudiat una proposta d'acord amb la normativa que no arribava als valors indicats anteriorment.

Es proposava enderrocar els habitatges existent i fer una primera filera davant de la costa de sis habitatges unifamiliars de planta baixa i, al darrera, tres fileres de 6, 5 i 4 blocs de planta baixa i planta pis amb dos habitatges per planta, ajustant-se a l'amplària variable de la finca. (*veure croquis*)

Les xifres d'aquesta proposta estaven per sota del que estipula la normativa:



Edificabilitat 6.520,62 m² (0,44 m²s/m²p)

Ocupació 3.597,30 m² (24%)

Nºhab. 66 hab.=1 per cada 225 m² solar

Densitat: 44,37 hab/Ha

A la fitxa del Pla Director del Sector 17092-1SU indica que el problema a resoldre es una compacitat més gran de 50 hab./Ha. Tot i que la proposta en estudi estava per sota d'aquest valor, el problema real era que la limitació d'alçada i d'amplada dels blocs plurifamiliar amb la separació entre els mateixos obligaven a una distribució molt atapeïda menjant-se molta part de la massa arbrada que quedava concentrada als espais lliures entre blocs d'habitatges.

Amb aquestes dades i seguint les recomanacions del Pla Director, es planteja el Pla de Millora Urbana (PMU) per tal de reordenar la superfície edificada en menys blocs, mantenint, en lo possible, els paràmetres d'edificabilitat i densitat, sense perdre valor econòmic i deslliurant un màxim d'espai lliure arbrat.

2.3 Marc legal. Procedència

Tal com s'ha dit anteriorment, la legislació vigent aplicable és el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Llançà, aprovat el 14 de setembre de 1983 i publicat el 21 d'abril de 1994 i les seves modificacions posteriors.

També s'ha tingut en compte les recomanacions per aquesta finca de l'aprovació inicial del Pla Director Urbanístic dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí i l'aprovació inicial del Pla Especial i Catàleg de protecció del Patrimoni arquitectònic de Llançà, tot i estar a l'espera de la resposta a les al·legacions presentades.

La legislació vigent aplicable és el Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC 5686, 05.08.2010) modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, 29.02.2012) LUC d'ara endavant, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme (DOGC 4682, 24.07.2006), RLU d'ara endavant.

L'article 70 de la LUC, regula l'**objecte del Pla de Millora Urbana**:

“1.b) En sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.”

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és la regulació de la composició volumètrica per tal de mantenir el màxim de zona arbrada existent i també definir les solucions constructives per tal de disminuir al màxim l'impacte paisatgístic de la intervenció.

Per aquesta raó es redacta una Normativa de edificació complementaria a la del Pla General per definir els paràmetres edificatoris específics de la nova ordenació volumètrica.

Donat l'interès públic de la proposta, especialment en l'aspecte paisatgístic, procedeix la tramitació del pla de millora urbana “La Farella” del municipi de Llançà, Girona.

2.4 Justificació de l'ordenació

En el moment de definir el projecte arquitectònic, base per a la redacció del Pla de Millora Urbana s'ha fet una anàlisi detallada de:

- Paràmetres urbanístics
- Elements d'arbres a protegir, la seva situació i número
- Topografia del terreny, condicions d'accessibilitat a la finca i mobilitat interior per accedir als diferents edificis
- Paràmetres edificatoris per complir les recomanacions de l'estudi d'impacte paisatgístic.

Es proposa una solució de 4 blocs plurifamiliars de planta baixa i dos plantes pis amb 5 habitatges per planta, col·locats als marges del terreny, a la banda nord i la banda sud de la finca, deixant la part central lliure d'edificacions.

A la part davant de mar es situen tres habitatges unifamiliars de planta baixa. Dos d'ells poden ser els habitatges catalogats inicialment si no s'accepten les al·legacions presentades. S'hauran de rehabilitar completament tant estructuralment, com les instal·lacions i acabats.



Per altra banda, pel disseny de l'Ajuntament, corroborat per les recomanacions del Pla Director, d'incloure usos turístics es preveu, també a primera línia, una edificació destinada en principi a un ús hotel·ler a la part nord davant la platja de La Farella.

Quan es desenvolupi el projecte constructiu, s'haurà de fer un estudi econòmic-financer de viabilitat per ajustar l'edificació hotelera a l'ús turístic més adequat i rentable

Les xifres d'aquesta proposta estan bastant per sota del que estipula la normativa:

Edificabilitat màxima 7.900 m² (0,53 m²s/m²p) (inclou 1.300 m² hotel·ler)

Ocupació màxima 3.400 m² (23%) (inclou 800 m² hotel·ler)

Nºhab. 63 hab.=1 per cada 236 m² solar

Densitat: 42,35 hab/Ha

Amb aquesta proposta es redueix l'edificabilitat, la ocupació, el número d'habitatges i la densitat.

La reducció important de la ocupació, facilita el manteniment d'una part important de l'arbrat existent, uns dels objectius del PMU.

2.5 Solució adoptada

Pels edificis plurifamiliars s'ha optat per una forma irregular que permet reduir l'impacte visual de l'edifici. Segons el costat on es situïn els blocs, quatre dels habitatges de cada planta estan encarats al Est o al Sud i el cinquè al Sud o al Est respectivament. En principi tots els habitatges tenen visuals sobre la costa. Tindran una planta soterrani destinada a aparcament i on també hi hauran els comptadors de serveis i un traster per cada habitatge.

Disposaran d'una gran terrassa que permet emmascarar les balconeres més grans mitjançant les ombres dels voladissos. A les façanes sense voladissos els forats de façana seran els mínims.

Els apartaments tenen una distribució oberta, amb una sala d'estar, menjador i cuina, tres dormitoris i dos banys. Uns dels habitatges té només un dormitori.

Pels edificis unifamiliars s'ha optat per una forma rectangular compacte amb una distribució oberta amb 4 dormitoris dobles, dos banys i un servei, un gran saló menjador, una cuina i una gran terrassa. Disposarà d'una planta soterrani amb un garatge per dos vehicles, una bodega, el safareig i la sala de calderes.

Els edificis unifamiliars existents, si es mantenen, s'hauran de rehabilitar per tal de solucionar el problema d'aluminosis que tenen i que ja ha provocat l'aparició d'esquerdes importants.

Interiorment s'haurà de modernitzar refent la cuina i els banys; també es proposa reconvertir dormitoris petits en alguns menys més grans per donar-li més qualitat i renovar els banys i el serveis existents.

Es substituiran o rehabilitaran les fusteries interiors, les exteriors i la serralleria,

Es reformaran i modernitzaran les instal·lacions tant de lampisteria com d'electricitat i condicionament.

Es mantindria la coberta de teula vella i les façanes es pintaran amb els mateixos tons que la resta d'edificis del conjunt.

Els acabats de façana, iguals per tots els edificis seran: Coberta plana on hi haurà una part accessible per instal·lar-hi plaques solars per ACS, i una altre part plantada amb vegetació de plantes verdes autòctones (aromàtiques, plantes grasses, etc.).

Les façanes tindran revestiment d'arrebossat de ciment rugós de colors terrossos (PYMA AF0251, NCS S-Y30R, NC S S 3020-Y40R) complementades, si fos el cas, amb aplacats de pedra natural de la zona.

Les persianes de finestres i balconeres es pintaran amb esmalt del mateix color que les façanes i les fusteries seran d'alumini esmaltat de color verd fort. (*verd carruatge*)

Per l'edifici hotel·ler s'ha estimat una possible distribució amb habitacions dobles amb bany a la planta pis i a una part de la planta baixa. La recepció, menjador, cuina, sala i terrasses s'ubicaran en planta baixa i el garatge, magatzems, i serveis a la planta soterrani. S'han utilitzats els barems establerts per hotels de 4 estrelles.

Tal com s'ha dit anteriorment, serà necessari fer un estudi més aprofundit de viabilitat econòmica i financera per tal de definir la solució definitiva de l'edifici hotel·ler.

En quan a l'entorn, es farà una intervenció el menys agressiva possible. S'anul·larà l'accés actual des de la carretera de Port de la Selva situat en un revolt amb poca visibilitat i es farà un sòl vial que comuniqui la rotonda al final del carrer de La Farella amb el carrer de l'Olivar, que travessarà la finca seguint les pendents del terreny natural amb 5 metres d'amplària. D'aquest vial sortiran uns ramals de servei de 3 metres d'amplària per accedir a cada un dels edificis.

S'hauran d'utilitzar materials com la pedra procedent d'excavacions del terme municipal, paviment tous o semitous, enllumenat de baixa alçada i de baixa intensitat lumínica, de color 2.700°K, evitant els enlluernaments, en especial des del Camí de Ronda.

Les característiques dels diferents materials hauran d'obtenir el vist i plau dels serveis tècnics municipals.

Sota aquests vials es situaran les xarxes de les instal·lacions d'electricitat, telefonia i subministrament d'aigua.

Els desguassos, seguint la topografia natural del terreny, es situaran als dos laterals de la finca, costat Nord i costat Sud, per tal de recollir les aigües residuals i conduir-les fins a les estacions de bombeig situades a peu de platja.

Només es pavimentaran els espais mínims necessaris per l'ús dels edificis, la resta quedarà amb la configuració actual, respectant els trams de murets de pedra seca i els recs de recollida d'aigües pluvials.

Al moment de replantejar els vials interiors, el seu traçat es podrà modificar lleugerament per respectar el arbres importants.

2.6 Quadres numèrics

El primer quadre és el de Comparació dels Paràmetres Urbanístics entre el Pla General vigent i la proposta del nou PMU

Superfície terreny	15.021,64	14.875,66	
Ocupació PB m2	5.257,51	3.400,00	
Ocupació PB %	35,00%	22,85%	
Densitat hab. m2s/m2s	56,60	41,68	
Núm. Hab.	85,00	63,00	
Núm. Plantes	PB+1PP	PB+2PP	plurifamiliar
		PB	unifamiliar
		PB+1PP	hoteler

A continuació s'insereix el quadre dels paràmetres urbanístics per cada subzona de nova creació

Subzones	7bP		7bU		7bH	
Edificabilitat màxima	6.000,00	m2	600,00	m2	1.300,00	m2
Ocupació màxima	2.000,00	m2	600,00	m2	800,00	m2
Alçada màxima	9,60	m	3,40	m	7,50	m
Densitat d'habitatges	60,00	hab	3,00	hab		
Separació entre edificacions	9,60	m	9,60	m	9,60	m
Separació entre edificacions de la mateixa subzona	9,60	m	6,00	m	3,00	m
Separació edificacions a front carretera a Port de la Selva	11,00	m				
Separació de les edificacions a veïns	5,00	m			10,00	m
Separació de les edificacions al carrer Olivar	9,60	m	6,00	m		
Separació de les edificacions al front marí segons limit vegetació planol 6.1.6			≥ 20	m	≥ 20	

2.7 Gestió i Pla d'Etapes

L'objectiu del present pla de millora urbana és fixar nous paràmetres d'ordenació exclusivament per l'àmbit de la finca de “La Farella”, pel que no es fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

La finca es mantindrà en una parcel·la única en règim de divisió horitzontal.

El present pla de millora urbana no implica costos per l'ajuntament, no fa necessàries noves infraestructures, i no suposa un increment de costos de manteniment d'espai públic donat que no s'augmenta els sòls destinats a vials ni zones verdes.

EL present pla de millora urbana, un cop desenvolupat, serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva.