



PLA DE MILLORA URBANA “LA FARELLA”.
LLANÇÀ (GIRONA)
TEXT REFÓS

C.- NORMATIVA URBANÍSTICA

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

El Secretari.

Josep Gaspar Alba
Arquitecte

Barcelona, Febrer 2021

INDEX NORMATIVA.....	2
C.1. Disposicions Generals.....	3
o Art.1 Naturalesa i Objecte.....	3
o Art.2 Situació i Àmbit.....	3
o Art.3 Vigència.....	3
o Art.4 Interpretació.....	3
o Art.5 Determinació.....	3
C.2. Gestió de Planejament.....	4
o Art.6 Execució.....	4
o Art.7 Conservació.....	4
C.3. Règim Urbanístic del sòl.....	4
o Art.8 Classificació del sòl.....	4
o Art.9 Qualificació.....	4
o Art.10 Paràmetres principals per a les diferents subzones.....	5
o Art.11 Grandària d'edificis.....	5
o Art.12 Cobertes.....	6
o Art.13 Normes estètiques.....	6
o Art.14 Condicions de parcel·lació.....	7
o Art.15 Murs de pedra seca i recs de desguàs.....	7
o Art.16 Condicions de la vegetació.....	7
o Art.17 Usos admesos.....	9
o Art.18 Urbanització interior.....	9

NORMATIVA URBANÍSTICA

C.1 Disposicions generals

Art.1 Naturalesa i Objecte

Aquest document té la consideració de pla de millora urbana PMU “La Farella”. El seu objecte és la ordenació de volums i l'estudi d'impacte paisatgístic per tal de complir les recomanacions del Pla Director Urbanístic dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí aprovat inicialment.

Art.2 Situació i àmbit

El seu àmbit està definit als plànols d'informació, ordenació i proposta, del present PMU, queda delimitat per la carretera de Port de la Selva, el carrer La Farella, el carrer de l'Olivar i el Camí de Ronda davant de les platges de La Farella i Les Tonyines.

Correspon a les finques registrals 3020, 2316, 2225 i 3021 que corresponen a les finques cadastrals 3405106EG1930N0001XZ, 3405107EG1930N0001IZ, i 3405108EG1930N0001JZ, amb una superfície conjunta de 15.905,50 m², i a la zonificació de ciutat jardí, clau 7b correspon a 14.875,66 m²

Art.3 Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposen els articles 94:106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

Art.4 Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la qualificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Art.5 Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria Informativa i Memòria Descriptiva
2. Normativa
3. Plànols
4. Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic-

C.2 Gestió de Planejament

Art.6 Execució

El sector s'executarà en un únic polígon i en una sola fase. Al presentar la llicència d'obres per a realitzar la primera actuació es tramitaran les cessions previstes i es presentarà el projecte d'obres d'urbanització per a la seva aprovació.

Art.7 Conservació

En cas de que la construcció de l'edificació a la totalitat de la finca no sigui simultània, la propietat haurà de mantenir i conservar el conjunt pel termini que fixa la legislació urbanística que és de 5 anys segons la llei, o fins que s'assoleixi el sostre edificat fixat.

C.3 Règim Urbanístic del sòl

Art.8 Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit del pla de millora urbana PMU “La Farella” és de sòl urbà pendent de realitzar cessions i obres d'urbanització per completar el sistema viari del perímetre.

Art.9 Qualificació

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Llançà qualifica les finques com a **zona de ciutat jardí (Clau 7b)**. En aquest cas, per aconseguir els objectius del PMU es creen 3 noves subzones:

- **7bP** edificis plurifamiliars
- **7bU** edificis unifamiliars
- **7bH** edifici hotel·ler.

Seràn d'obligat compliment les Normes del Pla General excepte en els punts dels articles relacionats a continuació.

Art.10 Paràmetres principals per a les diferents subzones

En el següent quadre s'indiquen els principals paràmetres per a les diferents subzones

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 límit vegetació planol 6.1.6			≥ 20	m	≥ 20	

- El punt d'aplicació de la planta Baixa i de l'alçada reguladora màxima es regirà pel PGOU vigent.
- Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es podran instal·lar xemeneies, antenes i plaques de captació energètica.

Art.11 Grandària d'edificis

- o Els edificis plurifamiliars tindran una grandària màxima de 30 metres en qualsevol direcció i una superfície màxima edificada per edifici de 1.500 m2.
- o Pels habitatges unifamiliars la dimensió màxima serà de 22 metres.
- o S'adaptaran al gàlib d'ocupació indicat en el plànol de zonificació E.2.1 admetent-se com a màxim una adaptació del 30% de les dues directrius principals.

Art.12 Coberta

- o Les cobertes seran planes excepte la de l'habitatge unifamiliar existent, inclòs al catàleg d'edificis protegits, que conservarà la teulada de teula àrab antiga.
- o Les cobertes seran accessibles i tindran una part destinada a ubicar-hi les plaques solars per a captació energètica. La resta s'enjardinarà d'acord amb els criteris adjunts.
- o Les plaques solars s'instal·laran a les cobertes planes, s'hauran de col·locar en posició planera o inclinades amb suports que permetin la plantació de vegetació i sempre que no superin una alçada de 50 cm del substrat vegetal.
- o En cap cas es podran instal·lar dipòsits d'aigua calenta sanitària sobre la coberta.
- o La resta de la coberta serà vegetal, amb l'objecte 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 i pont tèrmic, la retenció d'aigua en moment de fortes pluges, increment de la biodiversitat i reducció del CO2.
- o Es construiran cobertes vegetades de tipus extensiu, realitzades amb plantes entapissant de baix manteniment. Amb vegetació del tipus sedum.
- o La barana de coronament de coberta tindrà una alçada màxima amb parament d'obra de 50 cm, la resta fins arribar als 1,10 m es realitzarà amb un passamà enretirat 50 cm del pla de façana.
- o S'eliminarà el badalot de les cobertes, accedint a aquestes a través d'una escala exterior integrada en el propi volum de l'edificació.

Art.13 Normes estètiques

- Segons les recomanacions del Pla Director Urbanístic dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, i de l'estudi d'impacte i integració paisatgística s'ha optat per una solució de mimetització dels edificis amb l'entorn.
- S'han creat uns volums irregulars per reduir l'impacte visual.
- Es mantenen el màxim d'arbres possible perquè els edificis quedin emmascarats darrera de la massa arbrada.
- L'acabat de les façanes serà un revestiment rugós de colors terrossos similars als naturals de la finca (PYMA AF 0251, NCS S-Y30R, ò NCS S 3020-Y40R), combinat, si fos el cas, amb aplacat de pedra natural de la zona.
- Les persianes de tancament, tant si son de llibret com si son enrotllables, mantindran la mateixa gama de colors amb l'esmalt d'acabat.

- Les fusteries de balconeres i finestres així com els elements de serralleria seran d'alumini lacat amb color verd carruatge. (RAL6009)
- Les baranes seran de llunes de vidre de seguretat: dos llunes de 6 mm amb làmina de butil incorporat suportades per perfils d'acer inoxidable.
- Es podrà realitzar un pati anglès de no més de 3 metres d'ample per allotjar les instal·lacions.

Art. 14 Condicions de parcel·lació

- La finca es mantindrà amb una parcel·la única en règim de divisió horitzontal. Constituint les comunitats de propietaris que pertoqui per la seva gestió, d'acord amb la normativa vigent i podent mantenir un màxim d'un 20% del sòl lliure d'edificacions 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.

Art. 15 Murs de pedra seca i recs de desguàs

- La comunitat de propietaris mantindrà en bon estat de conservació els murs de pedra seca de les antigues vinyes, poden adaptar-los a les noves necessitats, d'acord amb els paràmetres del PGOU i del Pla Director dels Sòls no Sostenibles.
- Dins de l'àmbit del PEMU existeixen dos recs de drenatge que mantenen l'estructura de les antigues vinyes. Un en la seva part central i un segon en el límit amb el carrer Olivar. Caldrà preservar aquestes estructures i que la comunitat de propietaris vetlli pel correcte manteniment de la pedra seca i els conservi lliures de vegetació i obstacles al seu interior pel correcte funcionament d'aquests.

Art. 16 Condicions de la vegetació

- La vegetació preexistent està dibuixada al plànol E.1.4
- En la zona de preservació de la vegetació no es podrà realitzar excavacions, rases d'instal·lacions ni elements constructius a excepció dels camins marcats en aquest pla especial.

La comunitat de propietaris de la finca redactarà un pla de manteniment de la vegetació que per tal de no desequilibrar l'estructura de la pròpia massa arbòria tenint presents els punts següents:

- 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)
- Només es tallaran aquelles unitats d'arbres que estiguin morts. Alhora es recomana tallar tots 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 plantació paral·lela al mar, al mig de la massa de pins de primera línia, que caldria eliminar.
- Es planificaran podes de branques seques per tal de minimitzar la problemàtica plaga dels escolítids (insectes coleòpters, minadors de branques i tronc del gènere *Tomicus* sp)
- L'estudi planificarà 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 actuem sobre l'individu que ens interessa i alhora no contaminem el medi)
- Al presentar els diferents 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 línia imaginària que forma la projecció de la capçada sobre el terra.
- En les zones on s'eliminen edificacions es preveu revegetat amb el propòsit d'estructurar i completar l'arbrat preexistent.
- Es farà amb arbres que tornin a donar la cohesió de la massa arbòria un cop acabades les fases de construcció. S'utilitzaran alzines (*Quercus Ilex*), planades amb mides ni inferiors als 18 cm de perímetre de tronc. També és important, a l'hora de recuperar massa forestal 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 metres i amb els de multi tronc de 2 a 3 metres.
- La vegetació que es destini a tanca haurà d'ajustar-se a les normes vigents i en especial al PGOU, el PDSNS L-Gi, les ordenances municipals i el Codi Civil Català.
- La vegetació ornamental serà el conjunt d'arbustives que alhora es dividirien en dos grups, els bàsics, també estructurals, com el llentiscle (*Pistacea lentiscus*), l'ulestrell (*Phylliria angustigolia*) 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, sàlvies, ...)
- El jardiner municipal inspeccionarà la finca i validarà el pla de manteniment de l'arbrat i en cas que fora necessari sol·licitarà estudis redactat per un tècnic competent per determinar les diferents actuacions.

Art. 17 Usos Admesos

- En relació als usos, es regirant segons els previstos en la clau 7 del PGOU vigent a excepció de la subzona 7bH on únicament es podrà realitzar l'ús hotel·ler i els complementaris propis dels serveis relacionats amb aquesta activitat.

Art. 18 Urbanització interior

- La urbanització interior (vialitat interna, aparcaments o espais lliures comuns), es regirà per les disposicions relativa als sòls de sistemes.
- La il·luminació es projectarà per mantenir un nivell de 5 a 10 lux.
- En cas de definir una tanca entre l'espai privatiu i el camí de ronda, el projecte d'urbanització definirà un màxim de 5 accessos per vianants amb el camí de ronda.