

7014153 197- AP



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data 26 MARÇ 2014

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM.17
PER LA REGULACIÓ D'APARCAMENTS

Gener de 2014

APROVAT ...Provisionalment...
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ
DEL ...10 FEB. 2014...

EL SECRETARI



1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA



1. Antecedents.

El Pla General d'Ordenació urbana del municipi de Llançà va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 28 de maig de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3679, d'17 de juliol de 2002.

2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 17 del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà per regular, en les Normes Urbanístiques, la previsió d'aparcaments en les zones de major activitat comercial del municipi, amb una estructura de la propietat de petites dimensions, que en molts casos no permet l'execució de plantes soterrani per no poder enquibir-hi ni tan sols un aparell elevador, ni permet reservar espais de circulació en el seu interior per accedir a les diferents places d'aparcament. L'alternativa a aquesta realitat, que es vol eradicar, és la d'establir els aparcaments en planta baixa, impedit així el desenvolupament comercial.

3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

Actualment la normativa municipal que regula e indica el nombre de places d'aparcament previstes per a cada activitat, és la que estableix el text refós, aprovat definitivament en data de 28 de maig de 2002 i publicat al DOGC núm. 3.679, de 17 de juliol de 2002. Aquest document ha permès que es preveïessin places d'aparcament al construir noves edificacions, però en alguns casos ha obligat a la desaparició de les plantes baixes comercials, a la destrucció d'alguns elements arquitectònics en obres de rehabilitació integral o la renúncia de noves actuacions de reforma de finques.

En relació a aquesta regulació, tot i que s'ha aplicat en la tramitació de les llicències urbanístiques, s'ha detectat que la seva aplicació i comprovació és complexa i poc àgil en la redacció i en la comprovació dels projectes, el que justifica la redacció d'una regulació més clara, flexible i simplificada.

4. Situació i àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta a totes les zones urbanístiques del sòl urbà.

5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Llançà, d'acord amb l'establert a l'article 76.2 del DLEG 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la LUC.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels articles 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la LUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC.

6. Marc urbanístic i legal

6.1. Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i en l'àmbit autonòmic, pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la LUC, i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009, de 19 de maig, per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

6.2. Legislació municipal.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Llançà, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de maig de 2002, publicat en el DOGC el 17 de juliol de 2002.

7. Planejament vigent.

Es transcriu a continuació el capítol desé de les ORDENANCES DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT objecte de la present modificació, que són:

CAPÍTOL DESE: APARCAMENT



Regulació general de l'aparcament

1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es diposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seràn causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altre causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

c) Si per aplicació de la norma de nº de places d'aparcament exigibles a un edifici resulta la obligatorietat de reserva d'aparcament inferior a 4 places i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats pròxims, es podrà eximir de l'obligatorietat de reserva.

S'exceptuen els edificis amb topologia aïllada, en els que sempre s'haurà de fer la previsió de número de places d'aparcament que fixen les normes.

Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m² de conformitat amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997, la qual, en seu article 7, preveu les dotacions següents :

TIPOLOGIA	Places/100 m2 s.v.	
Supermercat petit (entre 400 i 1.299 m2)	8	
Supermercat gran (entre 1.300 i 2.999 m2)	10	
Hipermercat petit (entre 2.500 i 4.999 m2)	12	
Hipermercat mitjà (entre 5.000 i 9.999 m2)	14	
Hipermercat gran (de 10.000 m2 en endavant)	18	
Superfícies especialitzades	5	
Galeries comercials	3	

b) Ús hotel·ler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m2.

- Una plaça per cada 100 m2 o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m2 o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m2.

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller.
- En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2.- Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3.-Ús habitatge:

Un aparcament per habitatge.

Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'indiquen a "l'Ordenança Municipal sobre conduccions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles".

8. Objectius i criteris de la modificació.

Els objectius i criteris de la modificació són:

L'objecte de la modificació és:

- Aconseguir incentivar les zones més comercials del municipi que amb una estructura de la propietat de petites dimensions on la normativa vigent obliga en molts casos l'establiment dels aparcaments en planta baixa impedit així el seu desenvolupament comercial i de sociabilització.
- Disposar d'una regulació que esvaeixi contradiccions a l'hora d'interpretar l'obligació de preveure l'establiment de places d'aparcament.
- Flexibilitzar l'obligació de la prevenció de places d'aparcaments, augmentant la casuística prevista.

9. Proposta de modificació

Es proposa modificar el PGOU, pel que fa al Capítol Desè: Aparcament, de L'ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

El nou redactat seria el següent:



CAPÍTOL DESÈ: APARCAMENT

Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament, en funció de l'ús, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m² de conformitat amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997, la qual, en seu article 7, preveu les dotacions següents :

TIPOLOGIA	Places/100 m ² s.v.	
Supermercat petit (entre 400 i 1.299 m ²)	8	
Supermercat gran (entre 1.300 i 2.999 m ²)	10	
Hipermercat petit (entre 2.500 i 4.999 m ²)	12	
Hipermercat mitjà (entre 5.000 i 9.999 m ²)	14	
Hipermercat gran (de 10.000 m ² en endavant)	18	
Superfícies especialitzades	5	
Galeries comercials	3	

b) Ús hotel·ler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

- Una plaça per cada 100 m² o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2.- Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3.-Ús habitatge:

Un aparcament per habitatge.



Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament, són les que en cada moment regeixin segons la normativa específica vigent i les incloses en l'ordenança d'aquest PGOU: Regulació d'aparcaments.

Regulació general de l'aparcament

1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es diposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament, les que es fixen a continuació:

➤ a.- Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament.

b.- Prèvia autorització municipal, podran substituir-se totalment o parcialment les previsions d'espais d'aparcament en els edificis, per la previsió d'espais contigus d'aparcament, de nova creació, quan el sector o zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, ho permetin o exigeixin, però l'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.

A efectes del que preveu el paràgraf anterior, per "espai contigu" s'entendrà l'immediat que estigui tocant a la finca per a la qual siguin exigibles les places d'aparcament o, en casos justificats, el situat a distància no superior a 300 m. de recorregut peatonal, que segueixi els espais destinat amb exclusivitat o compartits per a circulació peatonal i realitzin els creuaments, sempre que sigui possible, pels passos reservats a peatons.

c.- Si per aplicació de la norma de número de places d'aparcament exigibles a un edifici resulta l'obligatorietat de reserva d'aparcament inferior a 4 places i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats pròxims, es podrà eximir de l'obligatorietat de reserva.

S'exceptuen els edificis amb tipologia aïllada, en els que sempre s'haurà de fer la previsió de número de places d'aparcament que fixen les normes.

d. No serà exigible la previsió d'aquelles places que per al compliment de les dotacions obligatòries, s'hagin d'ubicar en plantes pis. S'exceptuen els edificis

amb tipologia aïllada, en els que sempre s'haurà de fer la previsió de número de places d'aparcament que fixen les normes.

e.- L'Ajuntament, llevat en els edificis amb tipologia aïllada, podrà alliberar totalment o parcialment del compliment de les previsions d'aparcament quan resulti aconsellable ateses les circumstàncies següents o d'altres anàlogues:

e.1. Condicions d'accessibilitat determinades per les característiques físiques de la xarxa viària del sector (dimensions de voreres, ús de vianants, ample de vials...).

e.2. Característiques de la parcel·la o finca.

e.3. Característiques de l'edificació actual que es conservi, incloses en les zonificacions 1 de l'àmbit de la Vila i 3 de l'àmbit del Port, atenent especialment el seu grau de consolidació i la concurrència d'algunes de les condicions assenyalades a continuació:

e.3.1. Les actuacions de rehabilitació que comportin augment de volum, augment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, en les quals no es donin les circumstàncies del punt c. no queden obligades a la provisió de places d'aparcament o a l'augment de les existents en l'objecte de l'actuació, sempre que sigui materialment impossible d'encabir-les.

En aquest cas la previsió de places es garantirà d'acord amb el punt b. només quan el nombre resultant de noves places sigui superior a quatre.

e.3.2. En les actuacions de rehabilitació, quan es doti d'aparcament l'objecte de l'actuació, encara que no resulti obligat segons l'apartat anterior, aquest s'ajustarà a les determinacions del PGOU, encara que poden ésser admeses variacions justificades pel que fa a accessos, passadissos, rampes i ventilació sempre que es garanteixi el correcte funcionament i s'assoleixin els nivells mínims de seguretat exigibles.

e.4. Als efectes d'obligatorietat de dotació d'aparcament definida en el punt e.3.1, s'entén per impossibilitats d'encabir-les les següents:

e.4.a. Si la planta destinable a aparcament té ja un ús abans de l'actuació de rehabilitació, i amb una antiguitat de 3 anys.

e.4.b. Si l'amplària i el nombre d'accessos necessaris, segons les normes, no poden assolir-se amb les consideracions assenyalades en el punt e.f.3.2..

e.4.c. Si les obres estructurals que s'han d'executar són molt desproporcionades amb la finalitat d'assolir el correcte funcionament amb els nivells mínims de seguretat exigibles.

e.4.d. Si no pot dotar-se el local de mitjans de seguretat exigibles, pel que fa a sortides d'emergència, ventilació, escales i vestíbuls independents, ni solucions alternatives que comportin anàlegs nivells de seguretat.

e.4.e. Si l'edifici es considera digne de protecció, segons les consideracions d'aquest PGOU o normativa futura, i/o les obres necessàries poden malmetre els valors compositius dignes d'ésser conservats.

e.4.f. En general, qualsevol altra circumstància que no permeti la seva ubicació en el propi edifici o en terrenys ocupables en el subsòl de la pròpia finca o quan per a això fos necessària l'adopció de mitjans tècnics extraordinaris o solucions notòriament desproporcionades.

Per això, caldrà la petició expressa de l'interessat a l'Ajuntament, acompanyada de la documentació acreditativa de la concurrència de les circumstàncies indicades. Aquest tràmit es podrà fer amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència d'obres.

f.- No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin el compliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la. Només en casos degudament justificats es podran autoritzar parcel·lacions que per les condicions físiques de les parcel·les resultants puguin significar una disminució de les places efectives d'aparcament exigides per aquestes normes o que poguessin resultar de les ordenances que les desenvolupin.

g.- En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera, de nova planta, no s'admetrà, llevat de casos degudament justificats ateses les característiques de la zona i del vial, més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament en el solar, per cada 15 m. de façana o fracció.

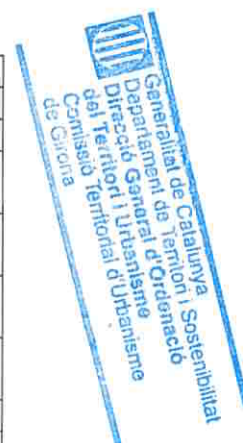
h.- S'estableix com a zona prioritària comercial, l'àmbit definit per totes les finques que tinguin façana en els següents carrers (també indicades en els plànols 2 i 3):

Zona de la Vila: els carrers Gardissó, Rafael Estela (des de el carrer Picasso a la Plaça Major), Plaça Major, Salmeron (de la plaça Major fins el carrer Muralla), Muralla, Pilota, La Selva (desde el carrer Pilota fins el carrer Gardissó), i Major.

Zona del Port: els carrers Castellar, Narcís Monturiol, Juan Sebastian el Cano i Ventura, Marinada, Pau Claris i Roger de Flor, Plaça del Port, La Gola entre la Plaça del Port i el carrer Roger de Flor, Pintor Terruella entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Navas de Tolosa entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Neptú entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Magallanes entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Trafalgar entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Méndez Núñez entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Gravina entre els carrers Castellar i Pau Claris, Verge del Carme entre els carrers Castellar i Pau Claris, Lepanto entre els carrers Castellar i Pep Ventura, Sirena entre els carrers Castellar i Pep Ventura, La Farella entre els carrers Castellar i Pep Ventura.

Dins aquest àmbits serà obligat realitzar aparcaments soterrats i en cas de no ser possible el soterrament quedaran exonerats, sempre i quan es destini la totalitat de la planta baixa o un mínim d'una franja de 7 m respecte l'alineació de façana per als usos definits amb la lletra A de la taula adjunta:

1) Unihabitatge		B	10) Indústria 3ª categ.		B
2) Plurihabitatge		B	11) Indústria 4ª categ.		B
3) Comerç al detall		A	12) Magatzems		B
Supermercat petit	400m 1299 m	a A	13) Serveis tècnics		B
Supermercat gran	1300m 2499 m	a B	14) Tallers rep. Vehi.		B
Hipermercat petit	2500m 4999 m	a B	15) Aparcament		B
Hipermercat mitjà	5000m 9999m	a B	16) Estació serveis		B
Hipermercat gran	< 10000 m	B	17) Educatiu	<120m2	A
Sup. Especialitzades		A		>120m2	A
Galeries comercials		A	18) Sanitari	<120m2	A
4) Oficines i serveis	<120m2	A		>120m2	A
	>120m2	A	19) Esportiu	<120m2	A
5) Hotel·ler		A		>120m2	A
6) Restauració		A	20) Cultural		A
7) Recreatiu	<100 persones	A	21) Associatiu	<120m2	A
	>100 persones	B		>120m2	A



8) Indústria 1ª categ.		B	22)Religió	<120m2	A
9) Indústria 2ª categ.		B		>120m2	B

Per justificar la impossibilitat de soterrar les places d'aparcament, caldrà aportar una justificació tècnica de la impossibilitat de construcció d'un soterrani per a l'aprofitament d'aparcament en el propi edifici o en terrenys ocupables en el subsòl de la pròpia finca o quan per a això fos necessària l'adopció de mitjans tècnics extraordinaris o solucions notòriament desproporcionades.

Per això, caldrà la petició expressa de l'interessat a l'Ajuntament, acompanyada de la documentació acreditativa de la concurrència de les circumstàncies indicades. Aquest tràmit es podrà fer amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència d'obres.

En aquest casos caldrà inscriure en el registre de la propietat l'obligatorietat de destinar la planta baixa als usos marcats amb la lletra A en la taula anterior.

10. Memòria social

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social.

11. Programa de participació ciutadana

L'ajuntament de Llança, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública.

S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general.

12. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb l'establert a l'article 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

14. Informe de sostenibilitat econòmica

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Els objectius d'aquest document són:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.
2. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions,
La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions



normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...).

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents.

No s'altera per tant el balanç fiscal municipal.

Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

2. NORMATIVA

Article 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 17 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Llançà per a la reordenació de l'obligació de preveure places d'aparcament en els carrers comercials

En concret es objecte de modificació, Capítol Desè, aparcament, punt Regulació general de l'aparcament, de l' ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta a totes les zones urbanístiques del sòl urbà.

Article 3. Obligatorietat

Les disposicions contingudes en les NNUU del text refós del PGOU de Llançà i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

Article 4. Vigència

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

Article 5. Interpretació

Segons l'article 5.3 de les NNUU del text refós del PGOU de Llançà, 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 solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

Memòria descriptiva i justificativa

Normativa

Plànols normatius



Article 7. Aparcament

Es modifica el capítol desè de l'ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT, d'acord amb el següent redactat:

CAPÍTOL DESÈ: APARCAMENT

Nombre de places en funció de l'ús



1. La previsió de places d'aparcament, en funció de l'ús, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m² de conformitat amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997, la qual, en seu article 7, preveu les dotacions següents :

TIPOLOGIA	Places/100 m ² s.v.	
Supermercat petit (entre 400 i 1.299 m ²)	8	
Supermercat gran (entre 1.300 i 2.999 m ²)	10	
Hipermercat petit (entre 2.500 i 4.999 m ²)	12	
Hipermercat mitjà (entre 5.000 i 9.999 m ²)	14	
Hipermercat gran (de 10.000 m ² en endavant)	18	
Superfícies especialitzades	5	
Galeries comercials	3	

b) Ús hotel·ler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

- Una plaça per cada 100 m² o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2.- Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3.-Ús habitatge:

Un aparcament per habitatge.

Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament, són les que en cada moment regeixin segons la normativa específica vigent i les incloses en l'ordenança d'aquest PGOU: Regulació d'aparcaments.



Regulació general de l'aparcament

1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament, les que es fixen a continuació:

a.- Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament.

b.- Prèvia autorització municipal, podran substituir-se totalment o parcialment les previsions d'espais d'aparcament en els edificis, per la previsió d'espais contigus d'aparcament, de nova creació, quan el sector o zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, ho permetin o exigeixin, però l'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.

A efectes del que preveu el paràgraf anterior, per "espai contigu" s'entendrà l'immediat que estigui tocant a la finca per a la qual siguin exigibles les places d'aparcament o, en casos justificats, el situat a distància no superior a 300 m. de recorregut peatonal, que segueixi els espais destinat amb exclusivitat o compartits per a circulació peatonal i realitzin els creuaments, sempre que sigui possible, pels passos reservats a peatons.

c.- Si per aplicació de la norma de número de places d'aparcament exigibles a un edifici resulta l'obligatorietat de reserva d'aparcament inferior a 4 places i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats pròxims, es podrà eximir de l'obligatorietat de reserva.

S'exceptuen els edificis amb tipologia aïllada, en els que sempre s'haurà de fer la previsió de número de places d'aparcament que fixen les normes.

d. No serà exigible la previsió d'aquelles places que per al compliment de les dotacions obligatòries, s'hagin d'ubicar en plantes pis. S'exceptuen els edificis amb tipologia aïllada, en els que sempre s'haurà de fer la previsió de número de places d'aparcament que fixen les normes.

e.- L'Ajuntament, llevat en els edificis amb tipologia aïllada, podrà alliberar totalment o parcialment del compliment de les previsions d'aparcament quan resulti aconsellable ateses les circumstàncies següents o d'altres anàlogues:

e.1. Condicions d'accessibilitat determinades per les característiques físiques de la xarxa viària del sector (dimensions de voreres, ús de vianants, ample de vials...).

e.2. Característiques de la parcel·la o finca.

e.3. Característiques de l'edificació actual que es conservi, incloses en les zonificacions 1 de l'àmbit de la Vila i 3 de l'àmbit del Port, atenent especialment el seu grau de consolidació i la concurrència d'algunes de les condicions assenyalades a continuació:

e.3.1. Les actuacions de rehabilitació que comportin augment de volum, augment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, en les quals no es donin les circumstàncies del punt c. no queden obligades a la provisió de places d'aparcament o a l'augment de les existents en l'objecte de l'actuació, sempre que sigui materialment impossible d'encabir-les.

En aquest cas la provisió de places es garantirà d'acord amb el punt b. només quan el nombre resultant de noves places sigui superior a quatre.

e.3.2. En les actuacions de rehabilitació, quan es doti d'aparcament l'objecte de l'actuació, encara que no resulti obligat segons l'apartat anterior, aquest s'ajustarà a les determinacions del PGOU, encara que poden ésser admeses variacions justificades pel que fa a accessos, passadissos, rampes i ventilació sempre que es garanteixi el correcte funcionament i s'assoleixin els nivells mínims de seguretat exigibles.

e.4. Als efectes d'obligatorietat de dotació d'aparcament definida en el punt e.3.1, s'entén per impossibilitats d'encabir-les les següents:

e.4.a. Si la planta destinable a aparcament té ja un ús abans de l'actuació de rehabilitació, i amb una antiguitat de 3 anys.

e.4.b. Si l'amplària i el nombre d'accessos necessaris, segons les normes, no poden assolir-se amb les consideracions assenyalades en el punt e.f.3.2..

e.4.c. Si les obres estructurals que s'han d'executar són molt desproporcionades amb la finalitat d'assolir el correcte funcionament amb els nivells mínims de seguretat exigibles.

e.4.d. Si no pot dotar-se el local de mitjans de seguretat exigibles, pel que fa a sortides d'emergència, ventilació, escales i vestíbuls independents, ni solucions alternatives que comportin anàlegs nivells de seguretat.

e.4.e. Si l'edifici es considera digne de protecció, segons les consideracions d'aquest PGOU o normativa futura, i/o les obres necessàries poden malmetre els valors compositius dignes d'ésser conservats.

e.4.f. En general, qualsevol altra circumstància que no permeti la seva ubicació en el propi edifici o en terrenys ocupables en el subsòl de la pròpia finca o quan per a això fos necessària l'adopció de mitjans tècnics extraordinaris o solucions notòriament desproporcionades.

Per això, caldrà la petició expressa de l'interessat a l'Ajuntament, acompanyada de la documentació acreditativa de la concurrència de les circumstàncies indicades. Aquest tràmit es podrà fer amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència d'obres.

f.- No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin el compliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la. Només en casos degudament justificats es podran autoritzar parcel·lacions que per les condicions físiques de les parcel·les resultants puguin significar una disminució de les places efectives d'aparcament exigides per aquestes normes o que poguessin resultar de les ordenances que les desenvolupin.

g.- En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera, de nova planta, no s'admetrà, llevat de casos degudament justificats ateses les característiques de la zona i del vial, més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament en el solar, per cada 15 m. de façana o fracció.

h.- S'estableix com a zona prioritària comercial, l'àmbit definit per totes les finques que tinguin façana en els següents carrers (també indicades en els plànols 2 i 3):

Zona de la Vila: els carrers Gardissó, Rafael Estela (des de el carrer Picasso a la Plaça Major), Plaça Major, Salmeron (de la plaça Major fins el carrer Muralla), Muralla, Pilota, La Selva (desde el carrer Pilota fins el carrer Gardissó), i Major.

Zona del Port: els carrers Castellar, Narcís Monturiol, Juan Sebastian el Cano i Ventura, Marinada, Pau Claris i Roger de Flor, Plaça del Port, La Gola entre la Plaça del Port i el carrer Roger de Flor, Pintor Terruella entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Navas de Tolosa entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Neptú entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Magallanes entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Trafalgar entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Méndez Núñez entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Gravina entre els carrers Castellar i Pau Claris, Verge del Carme entre els carrers Castellar i Pau Claris, Lepanto entre els carrers Castellar i Pep Ventura, Sirena entre els carrers Castellar i Pep Ventura, La Farella entre els carrers Castellar i Pep Ventura.

Dins aquest àmbits serà obligat realitzar aparcaments soterrats i en cas de no ser possible el soterrament quedaran exonerats, sempre i quan es destini la totalitat de la planta baixa o un mínim d'una franja de 7 m respecte l'alineació de façana per als usos definits amb la lletra A de la taula adjunta:

1) Unihabitatge		B	10) Indústria 3ª categ.		B
2) Plurihabitatge		B	11) Indústria 4ª categ.		B
3) Comerç al detall		A	12) Magatzems		B
Supermercat petit	400m a 1299 m	A	13) Serveis tècnics		B
Supermercat gran	1300m a 2499 m	B	14) Tallers rep. Vehi.		B
Hipermercat petit	2500m a 4999 m	B	15) Aparcament		B
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m	B	16) Estació serveis		B
Hipermercat gran	< 10000 m	B	17) Educatiu	<120m2	A
Sup. Especialitzades		A		>120m2	A
Galeries comercials		A	18) Sanitari	<120m2	A
4) Oficines i serveis	<120m2	A		>120m2	A
	>120m2	A	19) Esportiu	<120m2	A
5) Hotel·ler		A		>120m2	A
6) Restauració		A	20) Cultural		A
7) Recreatiu	<100 persones	A	21) Associatiu	<120m2	A
	>100 persones	B		>120m2	A
8) Indústria 1ª categ.		B	22) Religios	<120m2	A
9) Indústria 2ª categ.		B		>120m2	B

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Per justificar la impossibilitat de soterrar les places d'aparcament, caldrà aportar una justificació tècnica de la impossibilitat de construcció d'un soterrani per a l'aprofitament d'aparcament en el propi edifici o en terrenys ocupables en el subsòl de la pròpia finca o quan per a això fos necessària l'adopció de mitjans tècnics extraordinaris o solucions notòriament desproporcionades.

Per això, caldrà la petició expressa de l'interessat a l'Ajuntament, acompanyada de la documentació acreditativa de la concurrència de les circumstàncies indicades. Aquest tràmit es podrà fer amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència d'obres.

En aquest cas caldrà inscriure en el registre de la propietat l'obligatorietat de destinar la planta baixa als usos marcats amb la lletra A en la taula anterior.

Disposicions transitòries

Tots els edificis preexistents i les llicències en tramitació que estiguin en algunes de les situacions anteriors, podran sol·licitar l'aplicació d'aquesta normativa.

Disposicions derogatòries

Es deroga el CAPITOL DESÈ: APARCAMENT de l' ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT inclosa en el PGOU de Llançà aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 28 de maig de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3679, d'17 de juliol de 2002.



3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda

La present modificació del text refós del PGOU serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa integral.

3.2. Avaluació econòmica i financera

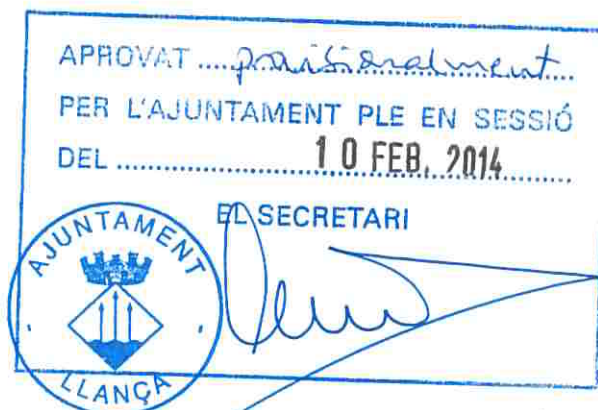
La present modificació puntual del text refós del PGOU afecta únicament la normativa i no té repercussió a efectes financers.

Equip redactor:

Area de Serveis Tècnics

Lluís Rodeja i Roca, arquitecte

Llançà, gener 2014



ANNEX I. PLÀNOLS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

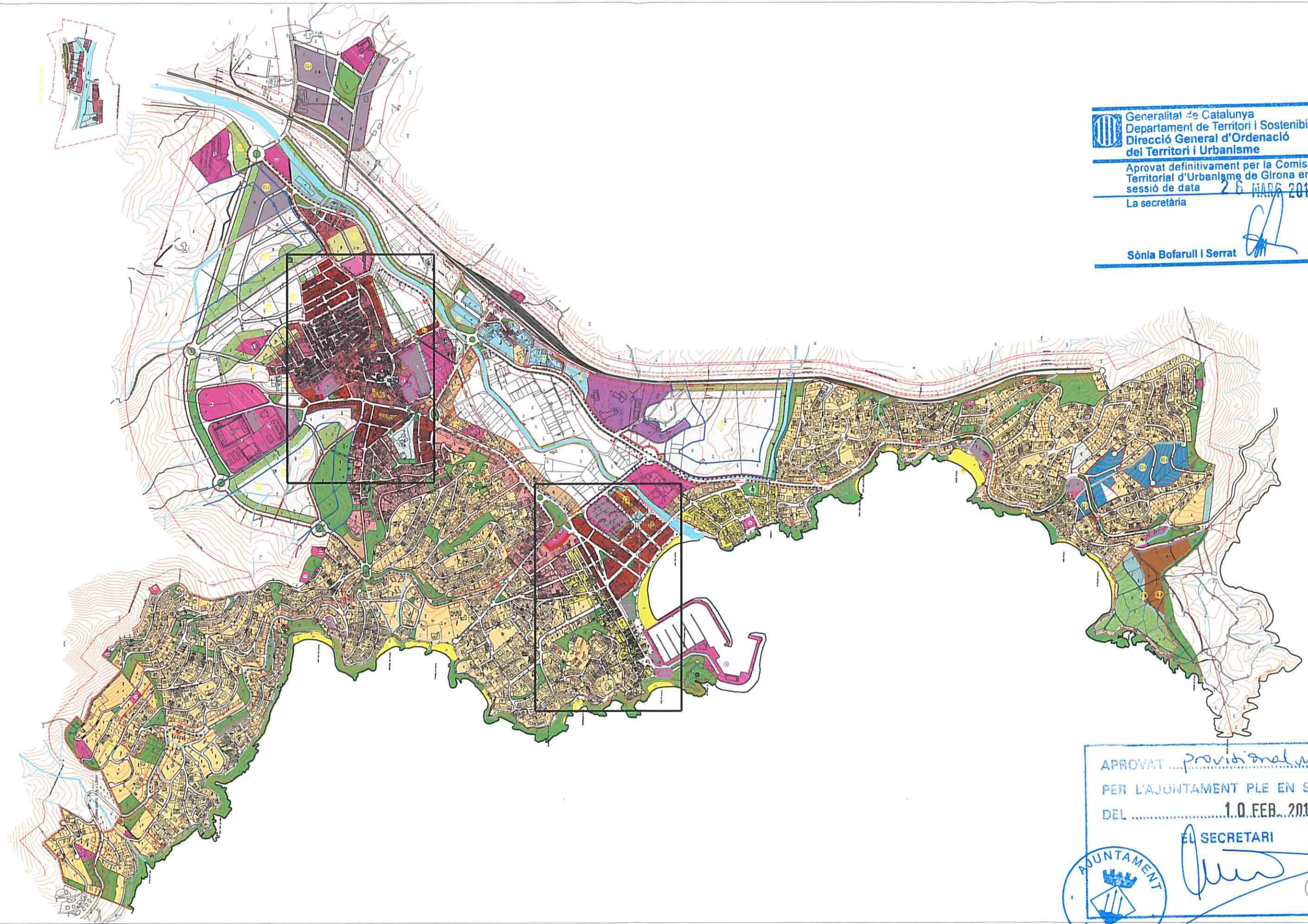
85

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de data 28 MARÇ 2014

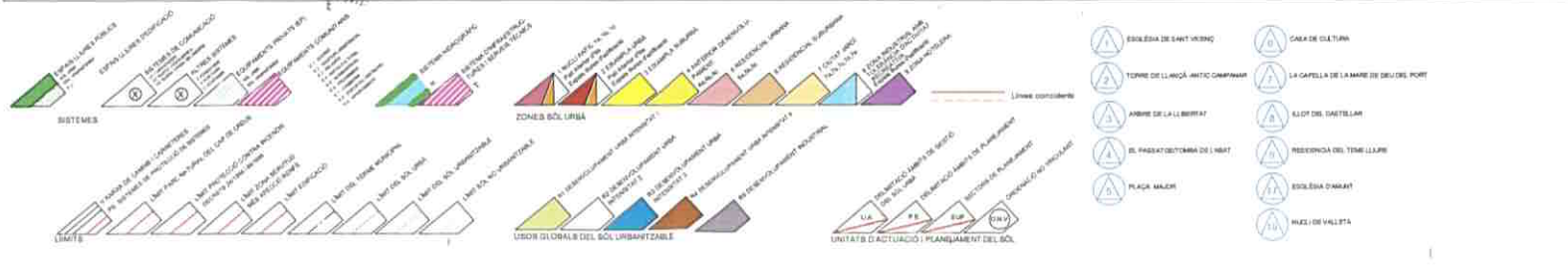
La secretària

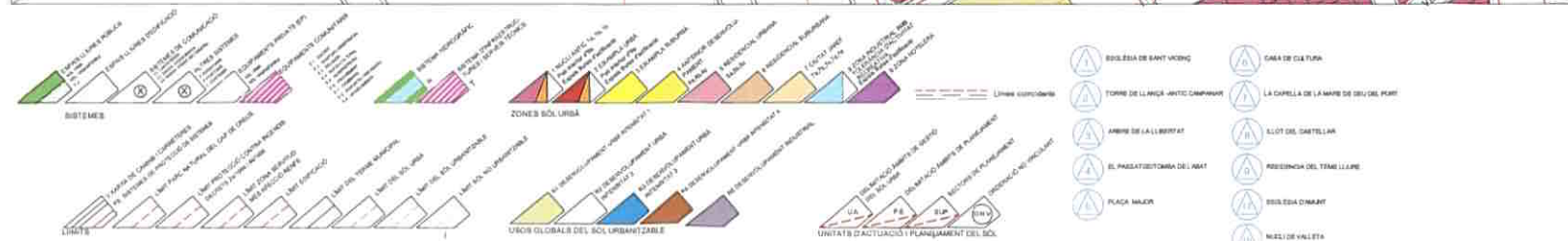
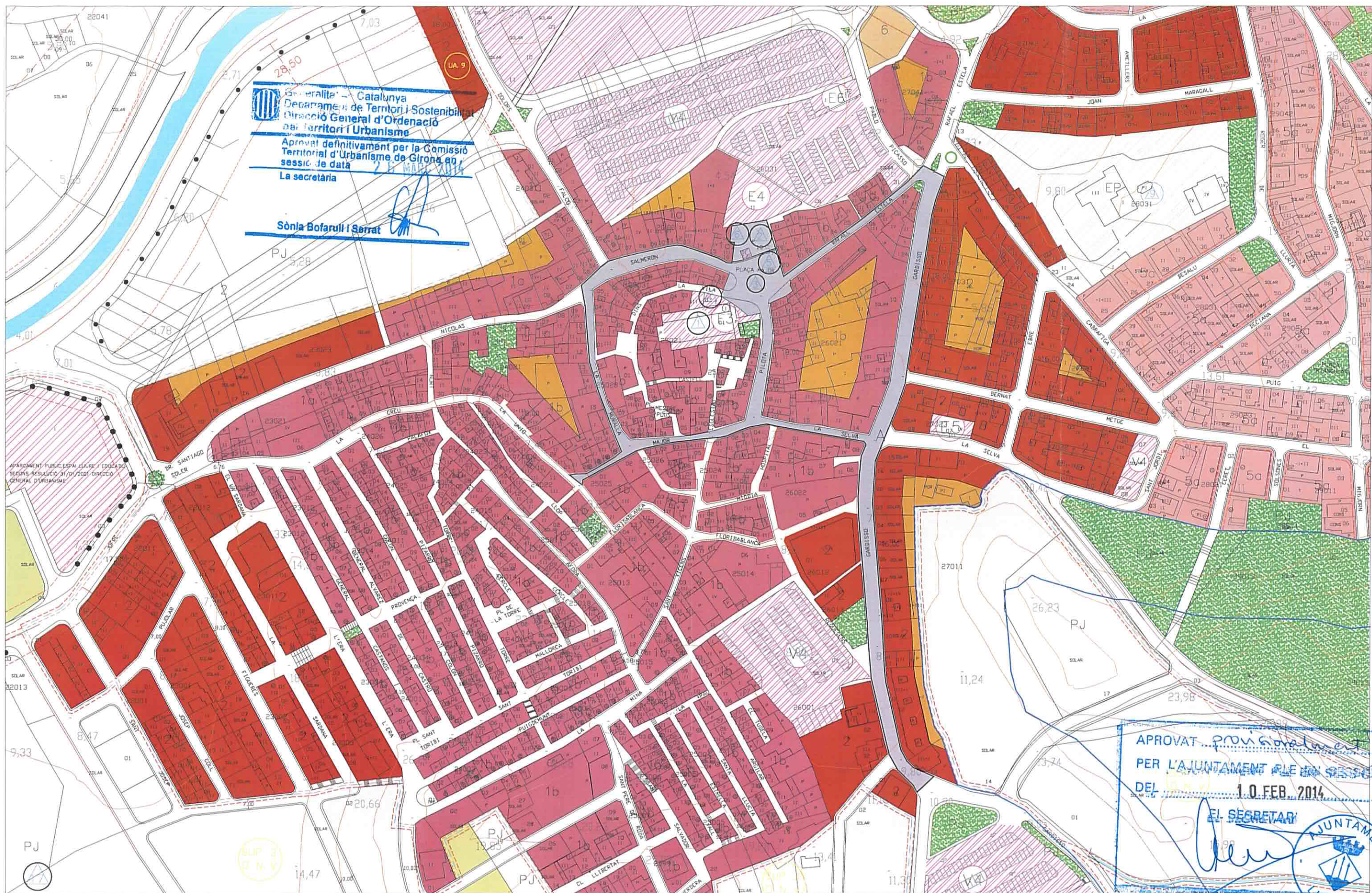
Sònia Bofarull i Serrat



APROVAT *provisionalment*
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ
DEL 1.0.FEB.2014

EL SECRETARI





La segretària

Sònia Bofarull i Serrat



3.

ANNEX II. DOCUMENT DE SÍNTESI

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

TITOL:

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta les zones de major influència comercial del Port i de Vila, i les previsions d'ampliació immediata com són a la Vila la part entre el carrer Major i el carrer la Mina i en el Port l'àmbit entre el carrer Castellar i els carrers Pep Ventura i Roger de Flor. I en general a totes les zonificacions del PGOU.

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ:

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU, de Llançà número 17 engloba totes les zones urbanístiques del sòl urbà i en especial les que no es preveu edificació aïllada. I S'estableix com a zona prioritària comercial, totes les finques que tinguin façana en els següents carrers: **1.** Per a la zona de la Vila: els carrers Gardissó, Rafael Estela (des de el carrer Picasso a la Plaça Major), Plaça Major, Salmeron (de la plaça Major fins el carrer Muralla), Muralla, Pilota, La Selva (desde el carrer Pilota fins el carrer Gardissó), i Major. **2.-** Per a la zona del Port: els carrers Castellar, Narcís Monturiol, Juan Sebastian el Cano i Ventura, Marinada, Pau Claris i Roger de Flor, Plaça del Port, La Gola entre la Plaça del Port i el carrer Roger de Flor, Pintor Terruella entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Navas de Tolosa entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Neptú entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Magallanes entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Trafalgar entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Méndez Núñez entre els carrers Castellar i Roger de Flor, Gravina entre els carrers Castellar i Pau Claris, Verge del Carme entre els carrers Castellar i Pau Claris, Lepanto entre els carrers Castellar i Pep Ventura, Sirena entre els carrers Castellar i Pep Ventura, La Farella entre els carrers Castellar i Pep Ventura.

També s'estableix com a àmbits a incentivar la rehabilitació a les zonificacions 1 de l'àmbit de la Vila (no es considera en aquest àmbit la zona d'elles Creus) i la zonificació 3 de l'àmbit del Port.

ABAST DE LA SUSPENSIO:

No es considera necessària la suspensió de llicències urbanístiques, atès que les llicències que es poguessin atorgar no contradeixen els objectius d'aquest document.

ÀBAST DE LA MODIFICACIÓ:

Aquest document de modificació del PGOU introdueix mesures de flexibilització, nous supòsits d'exempció i mesures preventives per a les reserves de places d'aparcament que es recullen en els següents punts del CAPÍTOL DESÈ: APARCAMENT de l'ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

L'objecte de la modificació és:

- Aconseguir incentivar les zones més comercials del municipi que amb una estructura de la propietat de petites dimensions on la normativa vigent obliga en molts casos l'establiment dels aparcaments en planta baixa impedit així el seu desenvolupament comercial i de sociabilització.
- Disposar d'una regulació que esvaeixi contradiccions a l'hora d'interpretar l'obligació de preveure l'establiment de places d'aparcament.
- Flexibilitzar l'obligació de la previsió de places d'aparcaments, augmentant la casuística prevista.

TRAMITACIÓ:

Aprovació provisional

Llançà, gener de 2014

L'arquitecte Lluís Rodeja i Roca