

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.P. LES ESPLANES núm.2

MUNICIPI DE LLANÇÀ
novembre 2018



INDEX

CAPÍTOL I : MEMÒRIA	4
1.0 INTRODUCCIÓ.	4
1.1 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.	4
1.2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT.	4
1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.	4
1.4 PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.	4
1.5 EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.	5
1.6 POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.	6
1.7 PLÀ TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES	6
1.9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.	6
1.10 ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.	7
1.11 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	8
1.12 SOBRE LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.	9
CAPÍTOL II : NORMES URBANÍSTIQUES	10
PLÀNOLS D' INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:	11



CAPÍTOL I : MEMÒRIA

1.0 INTRODUCCIÓ.

La zona que afecta aquesta modificació puntual de planejament general es troba en la part sud-oest de la Vila de Llançà, en la zona d'equipaments del Pla Parcial de Les Esplanes.

L'àmbit d'afecció d'aquest document són 11.131,94m², d'un terreny situat a l'Avinguda Margarits.

1.1 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.

Aquest document de modificació de PGOU, afecta a l'àmbit de l'actual zona d'equipaments situada entre l'Avinguda Margarits i els carrers de l'Era i Selva de Mars.

1.2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació puntual de planejament general de Llançà té com objectius, modificar la reculada de l'edificació respecte els límits de parcel·la amb l'objectiu de permetre executar una edificació més integrada amb el terreny que es pugui adaptar millor als usos d'un geriàtric.

1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat de la present document de modificació puntual, ve donada:

1.- Per la voluntat de l'Ajuntament de Llançà, per promoure unes instal·lacions de geriàtric en la parcel·la d'equipaments amb referència cadastral 2498001EG1829N0001FR.

1.4 PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present Modificació puntual núm. 2 del Pla Parcial Les Esplanes, és promoguda per l'Ajuntament de Llançà. La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Lluís Rodeja Roca, competent per a la seva redacció d'acord amb el que prescriu la disposició addicional tretzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de TRLU.



Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposa pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de TRLU.

1.5 EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

Aquesta modificació es troba emmarcada pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de TRLU, pel Reglament de la llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol. També es troba emmarcada per la normativa urbanística del Text Refós del Pla General de Llançà, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 28 de maig de 2002. En data 17 de juliol de 2002 va ser publicat, al DOGC número 3.679 i les corresponents modificacions puntuals aprovades definitivament i publicades al Diari Oficial de la Generalitat.

En concret, l'article 5 de la normativa urbanística del pla general d'ordenació urbana vigent preveu la possibilitat de modificar les determinacions vigents seguint el procediment establert per la legislació urbanística vigent quan no s'alteri substancialment les determinacions fonamentals la coherència entre les previsions i l'ordenació general de manera que es faci necessària una revisió global.

D'altra banda, l'objecte de la modificació no es troba entre els supòsits de revisió del planejament general que requereixen els articles 2 i 4 de la normativa urbanística en el sentit que aquest no afecta a l'esgotament de les previsions del planejament vigent, o a l'aparició de nous factors socials o econòmics que facin variar el model d'ordenació territorial.

Tot això permet la tramitació fins a l'aprovació definitiva de documents de modificació de les normatives del planejament general vigents.

D'acord amb l'article 9 Modificacions del Pla Parcial Les Esplanes.

"Article 9. Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla General de Llançà i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%."



Sòl urbà consolidat.

Aquest document afecta a finques de propietat municipal. Disposen de condició de sòl urbà consolidat.

Reserves de sòl per a habitatge assequible.

No es preveuen donat, què no es proposa cap augment d'edificabilitat.

El Planejament vigent.

En segon lloc, el marc legal ens ve donat pel PGOU de Llançà vigent que fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 28 de maig de 2002.

1.6 POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.

Aquest document no afecta cap tipus de qualificació que faci referència a habitatges.

1.7 PLÀ TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

El Pla director Territorial Parcial de les comarques gironines defineix el nucli de Llançà (en el plànol d'ordenació O.6), com a desenvolupament qualitatiu.

2.- DESCRIBRE MODIFICACIÓ PARCEL·LA EQUIPAMENTS.

La reculada que preveu el planejament vigent es de 10,00m des de l'Avinguda Margarits, 47,00m des de el carrer l'Era i de 10,00m des de el carrer Selva de Mar, obligant a realitzar una edificació en alçada que no permet una correcta relació entre les zones utilitzades pels residents i l'espai lliure.

Pel que es proposa realitzar una edificació més integrada amb el terreny que permeti millorar la relació entre l'entorn i l'exterior, i la seva disposició de l'edificació amb el terreny i sistemes de producció d'energia que acosti l'edifici als criteris de consum energètic zero. Per això la reculada proposada és 4,00m pels carrers l'Era, Avinguda Margarits i Selva de Mar, i 7,50m pels límits amb la zona verda i amb les edificacions veïnes.

1.9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

Atesa la característica de la Modificació Puntual del P.P. Les Esplanes que es planteja, es considera que la participació ciutadana es pot considerar inclosa dins els terminis d'exposició al públic, amb l'acceptació i/o denegació de les al·legacions que se'n derivin de tal procés, així com les publicacions derivades de la tramitació corresponent.

Es considera rellevant que tant sols es tracta de la modificació de l'àmbit de reculada de l'edificació dins una parcel·la destinada a sistemes.



1.10 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

D'acord amb l'art. 3.2 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no cal incorporar l'estudi de mobilitat en aquest document, per tractar-se d'un municipi de menys de 5.000 habitants i no entrar en cap de les excepcions previstes.

Article 3 Àmbit d'aplicació

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article.

3.3 d'aquest Decret.

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.

b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².

b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².

c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

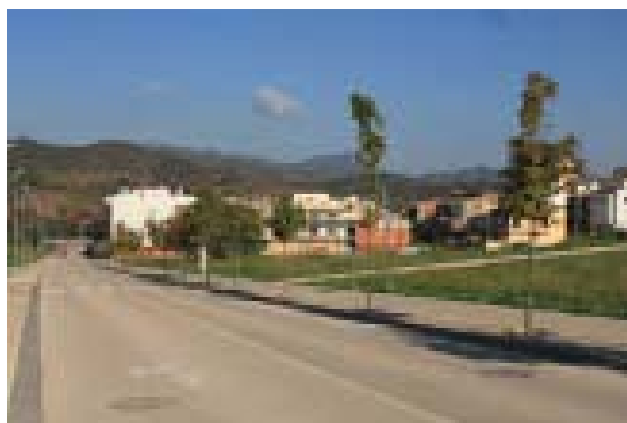
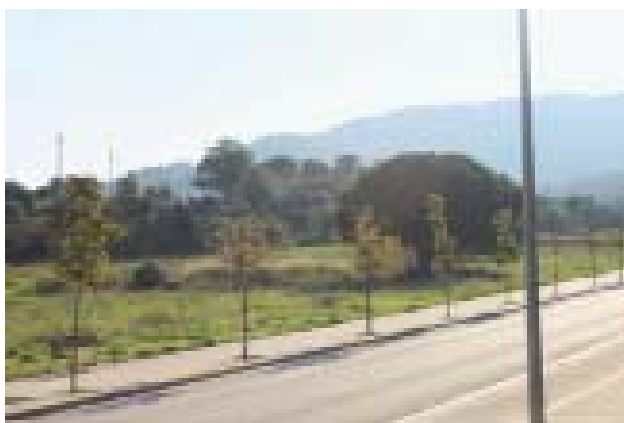
d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.

e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.





1.11 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.

1.12 SOBRE LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

Donat que aquest document tan sols pretén modificar de l'àmbit de reculada de l'edificació dins una parcel·la destinada a sistemes, i la volumetria edificatoria de dos edificis d'habitatges de reduïda dimensió, no es considera que alteri les premisses fixades pel PGOU vigent.



CAPÍTOL II : NORMES URBANÍSTIQUES

Aquest document de modificació puntual és de caràcter gràfic i no altera les regulacions normatives ja establertes pel planejament general actualment vigent.

Pel que no es considera necessari redactar cap articular normatiu.

Llançà, a data de signatura electrònica.

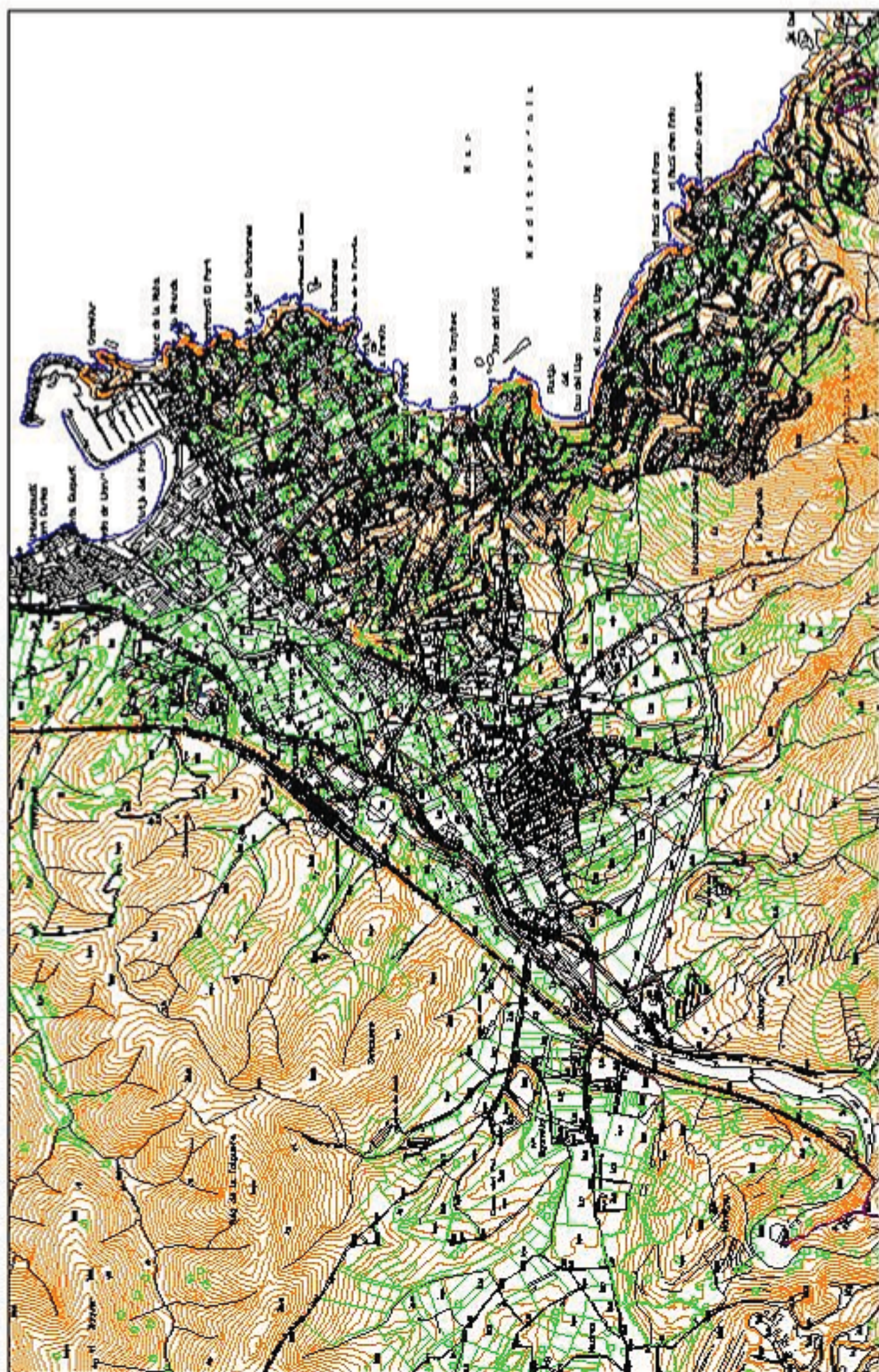
Lluís Rodeja i Roca, arquitecte



PLÀNOLS D' INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:

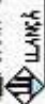
Nº PLÀNOL		ESCALA		ESCALA	
1	SITUACIÓ	A-3	1/10.000	A-1	1/5.000
2	ORTOFOTOMAPA	A-3	1/5.000	A-1	1/2.500
3	PGOU VIGENT	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
4	ZONIFICACIÓ VIGENT	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
5	PARCEL.LACIÓ I ORDENACIÓ VIGENT	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
6	ORDENACIÓ I VOLUMETRIES VIGENTS	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
7	ZONIFICACIÓ PROPOSTA	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
8	PARCEL.LACIÓ I ORDENACIÓ PROPOSTA	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
9	ORDENACIÓ I VOLUMETRIES PROPOSTA	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
10	PARCEL.LACIÓ I ORDENACIÓ SOBREPOSICIÓ	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000
11	SUSPENCIÓ DE LLICÈNCIES	A-3	1/2.000	A-1	1/1.000







5.111-13/16 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL P.P. L'EF EAPLANE4



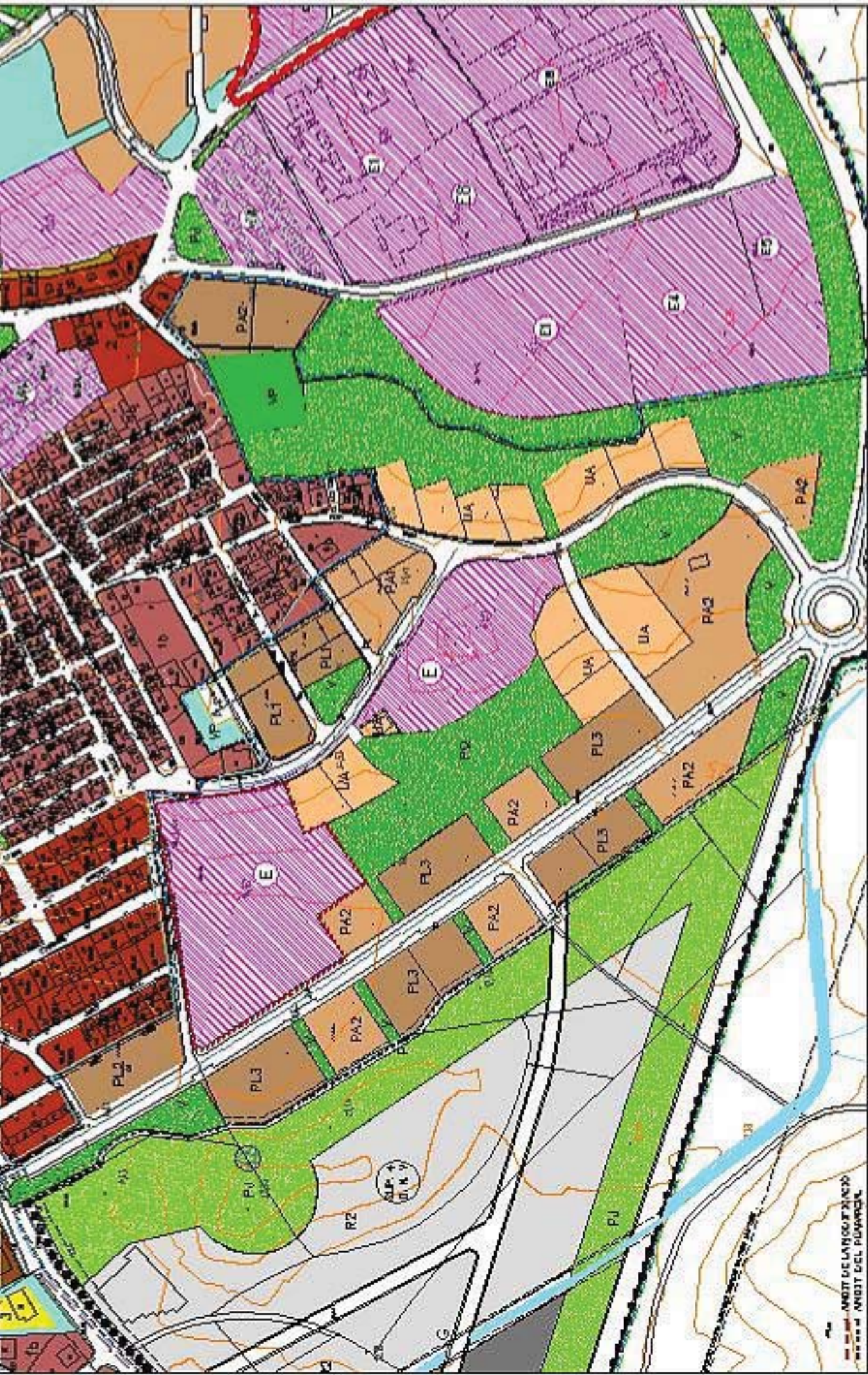
LLANCA
FABRICANT
AMANTAMENT DE LLANCA

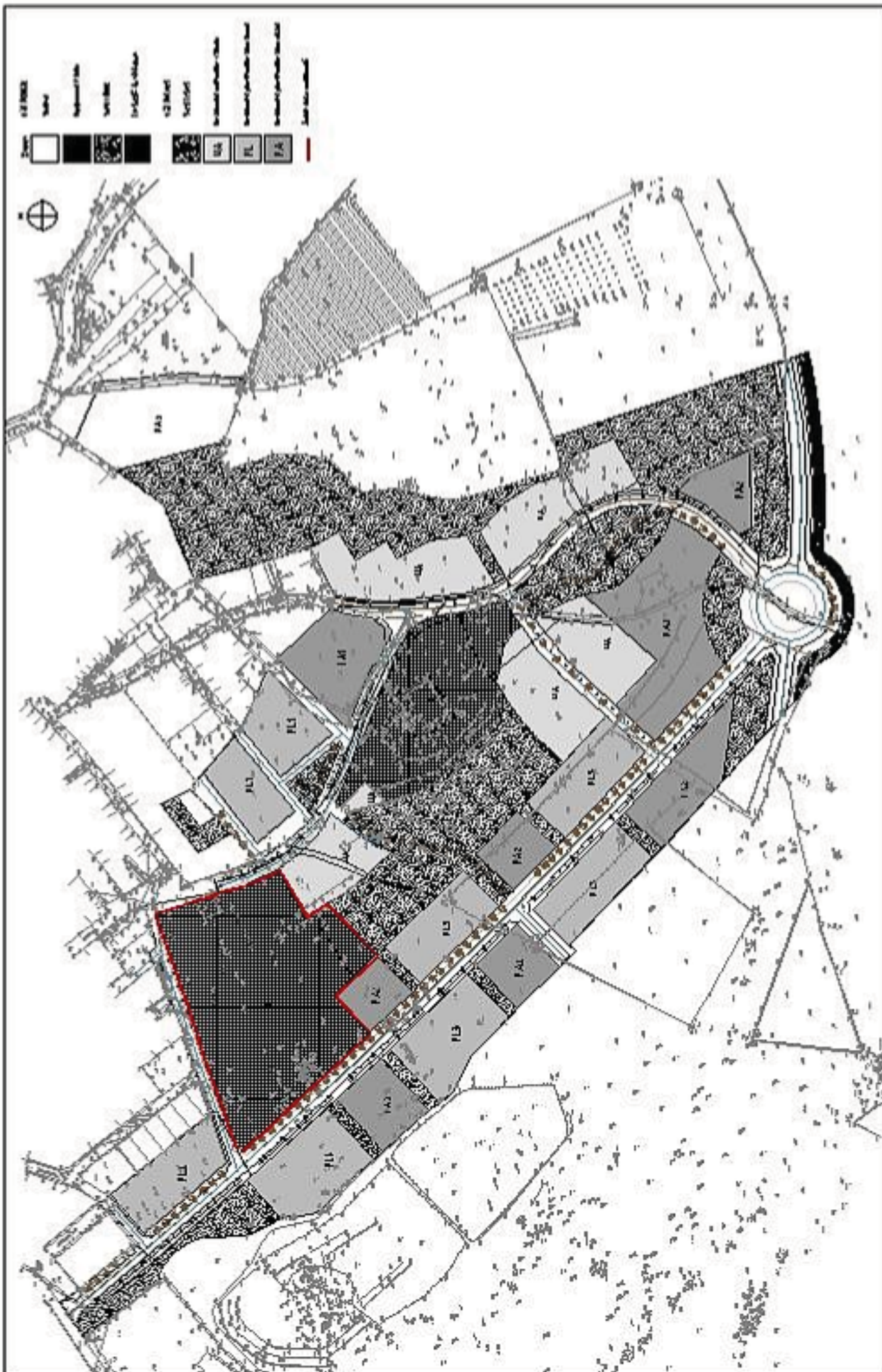
ORTOFOTOMAP A

1:10,000

PROYECTO
L'EF EAPLANE4

2







LEGENDA

	EDIFICACIÓ PB
	EDIFICACIÓ PB+1
	EDIFICACIÓ PB+2
	EDIFICACIÓ PB+3
	ALINEACIÓ OBLIGATORIA
	GÀLIB MÀXIM

..... LÍMIT DE L' ÀMBIT DE L' ACTUACIÓ



5.1.11-03/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL P.P. LES ESPLANES

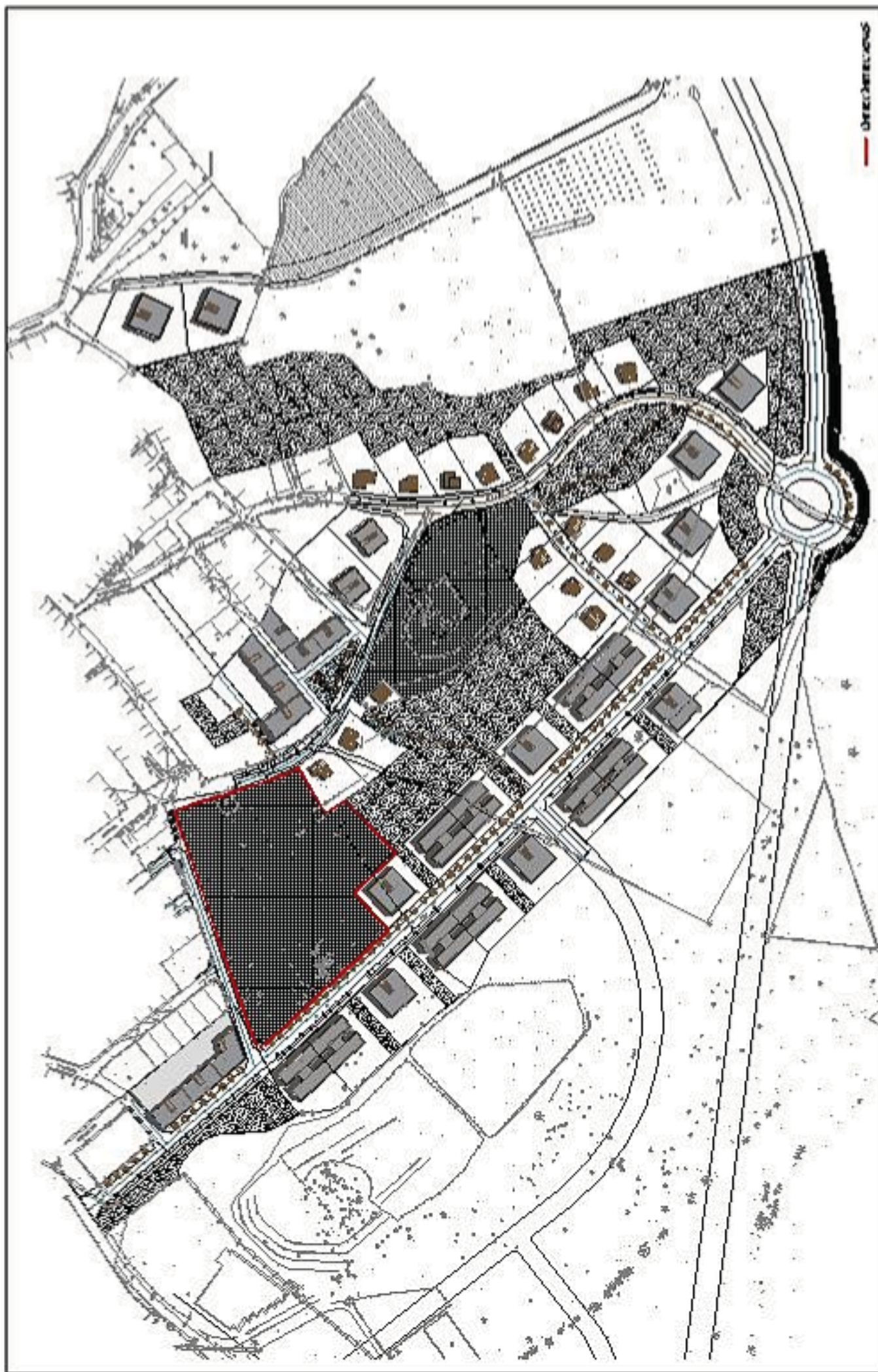


PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ VIGENT

SERVIS TÈCNICS

DIN A-3 E 1/2.000
DIN A-1 E 1/1.000



SECCION 11-13-14: MANIFIESTO PARCIAL N.º 2 DEL P.P. LES ESPANES

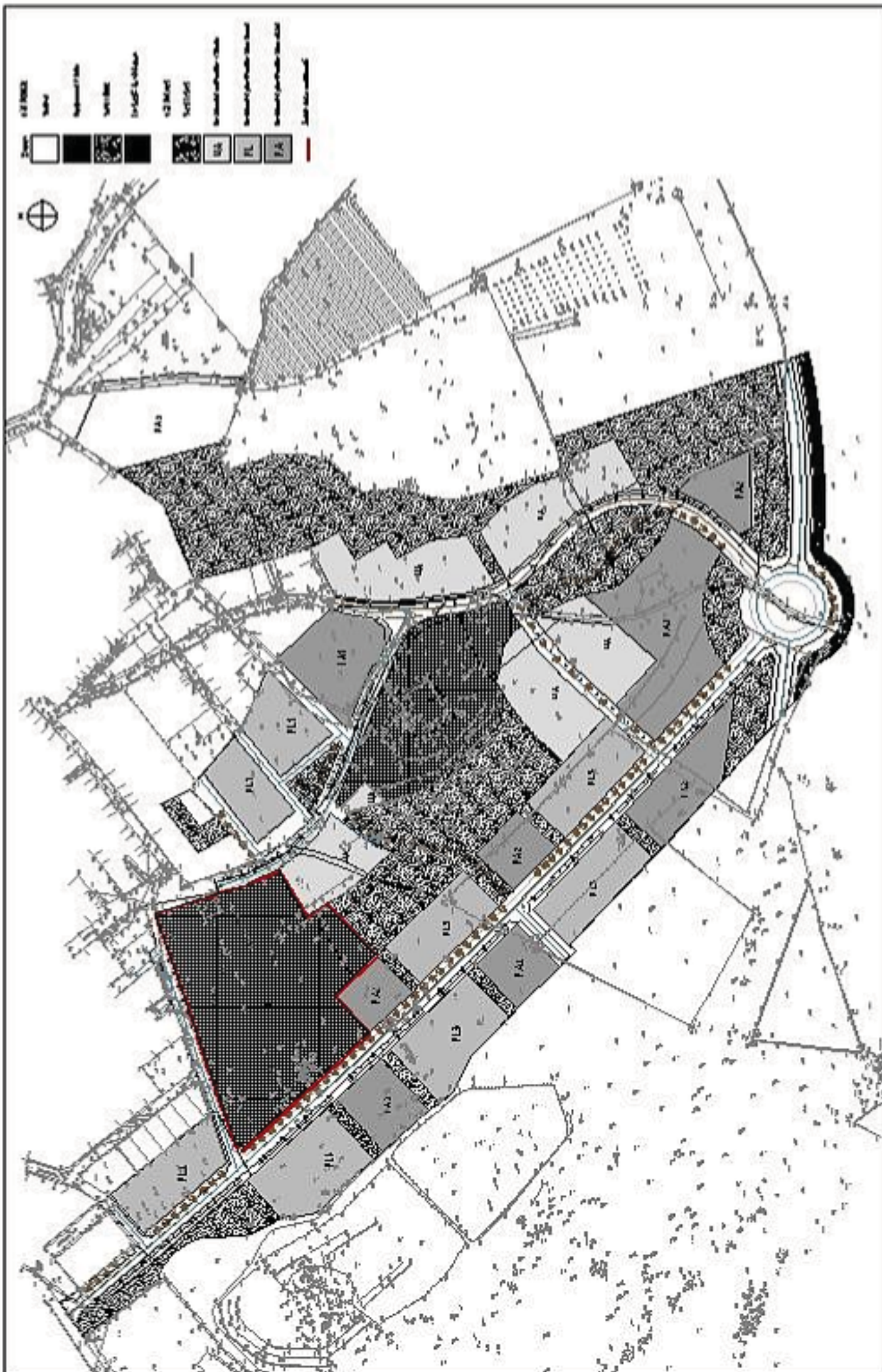


AYUNTAMIENTO DE LLANÇÀ

RECONSTRUCCIÓN Y MANUTENCIÓN DE VIVIENDAS

2015-2016
EJECUCIÓN

6



MAPA S111-03-76 PARCELAO PARCIAL N.º 2 DEL P.P. LES ESPILLES.

IL·LUNCA

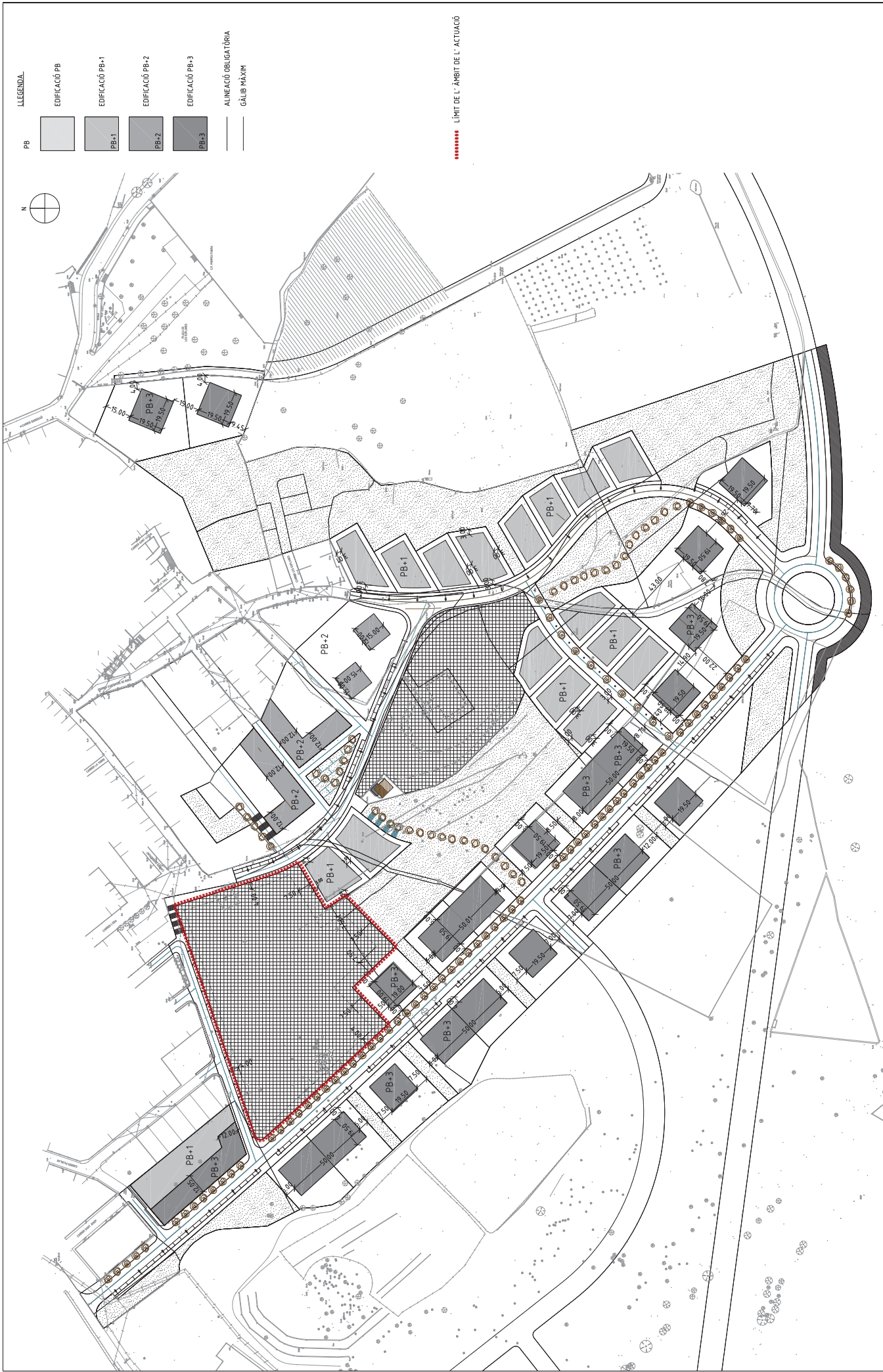
AMBITO DE IL·LUNCA

ZONIFICACIÓ PROPOSTA

1:5000

4000 3000 2000 1000 0

7



5.1.11-03/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL P.P. LES ESPLANES



PROYECTOR:

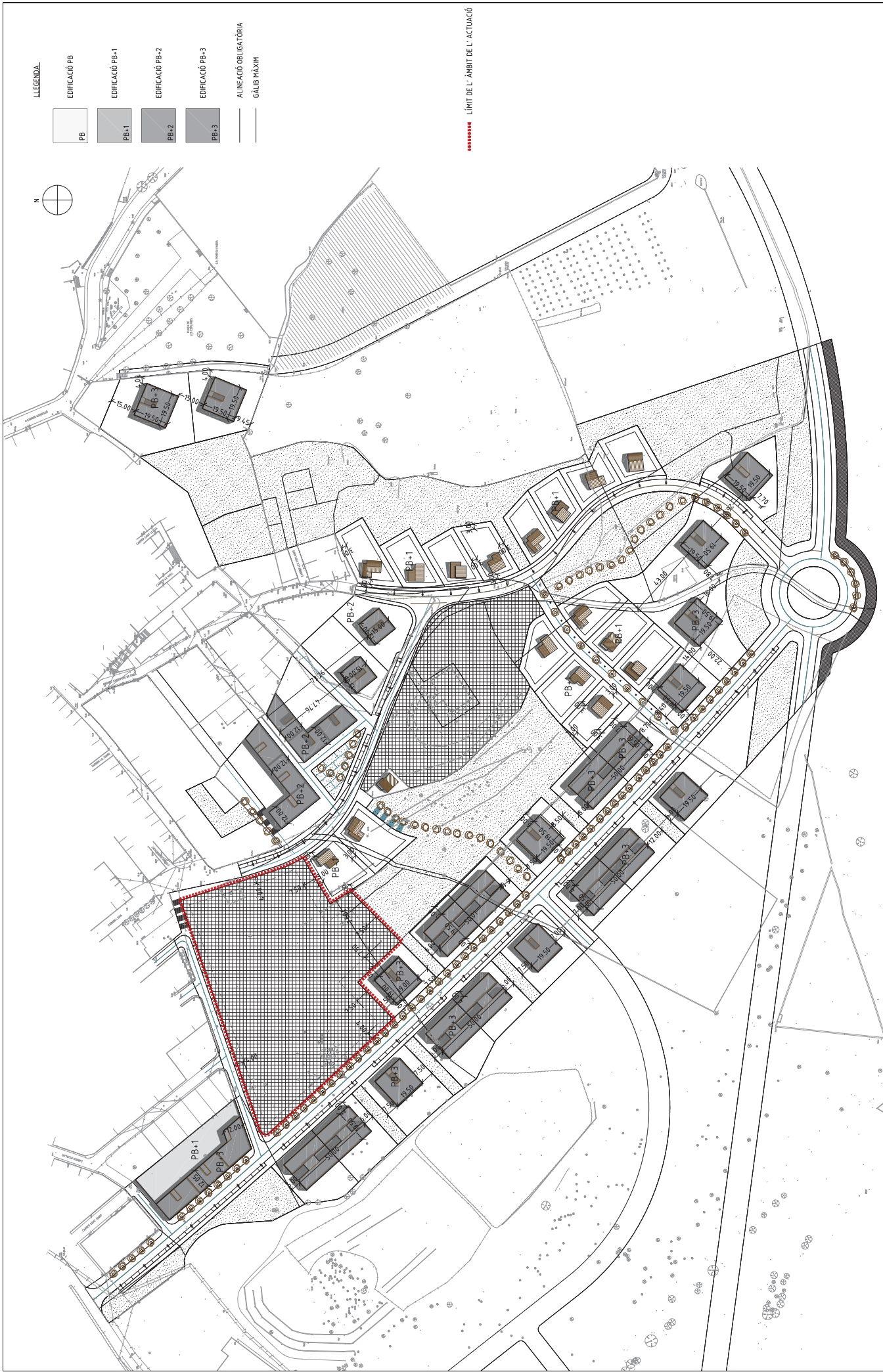
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ PROPOSTA

DIN A-3 E 1/2.000
DIN A-1 E 1/1.000

SERVEIS TÈCNICS

LLANÇÀ, novembre de 2018



- LEGENDA**
- PB
 - EDIFICACIÓ PB
 - EDIFICACIÓ PB+1
 - EDIFICACIÓ PB+2
 - EDIFICACIÓ PB+3
 - ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
 - GÀLIB MÀXIM

LÍMIT DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

5.1.11-03/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL P.P. LES ESPLANES

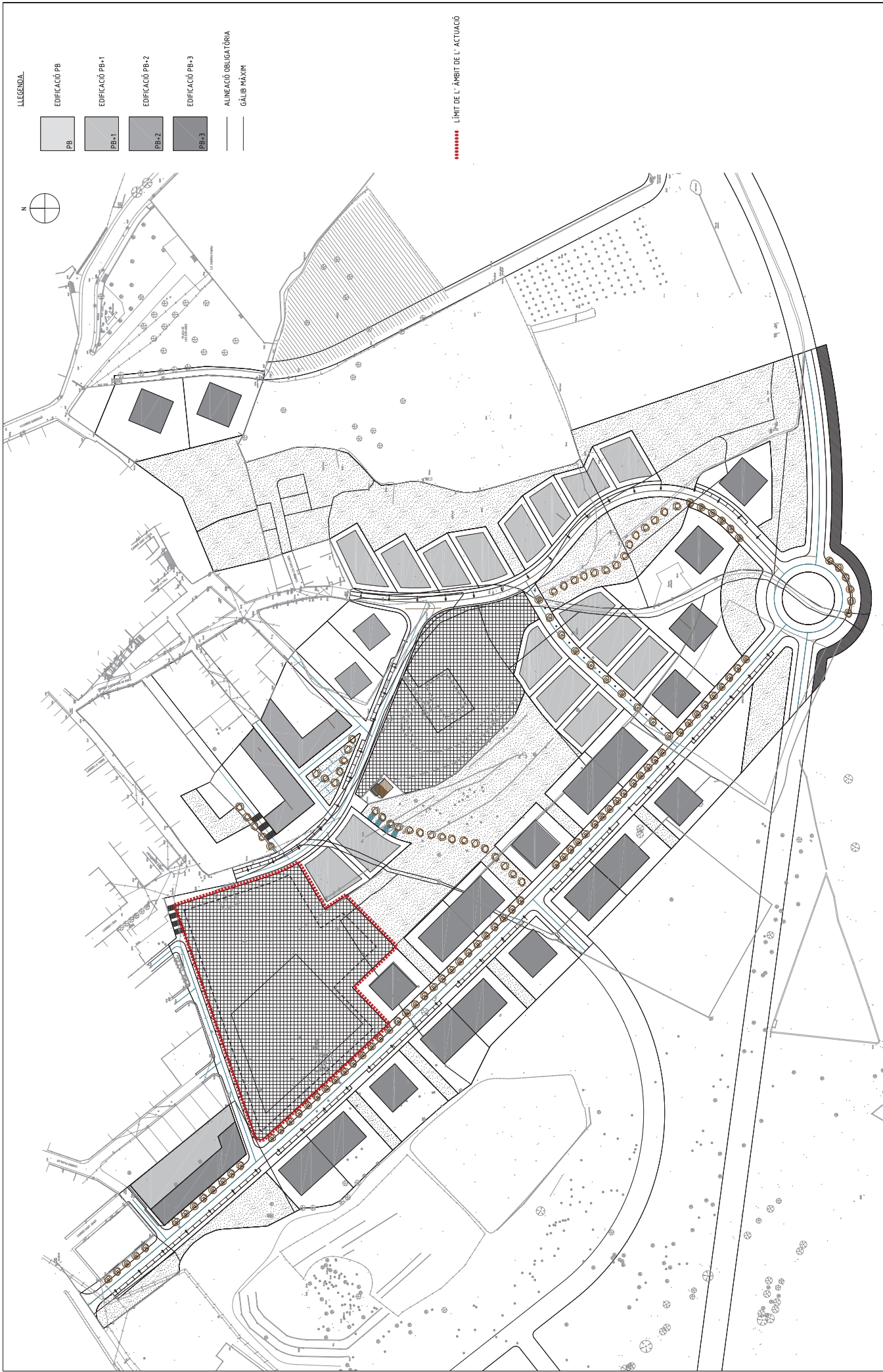


SERVIS TÈCNICS
LLANÇÀ, novembre de 2018

DIN A-3 E 1/2.000
DIN A-1 E 1/1.000

ORDENACIÓ I VOLUMETRIES PROPOSTA

PRÒMOTOR:
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



5.1.11-03/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL P.P. LES ESPLANES



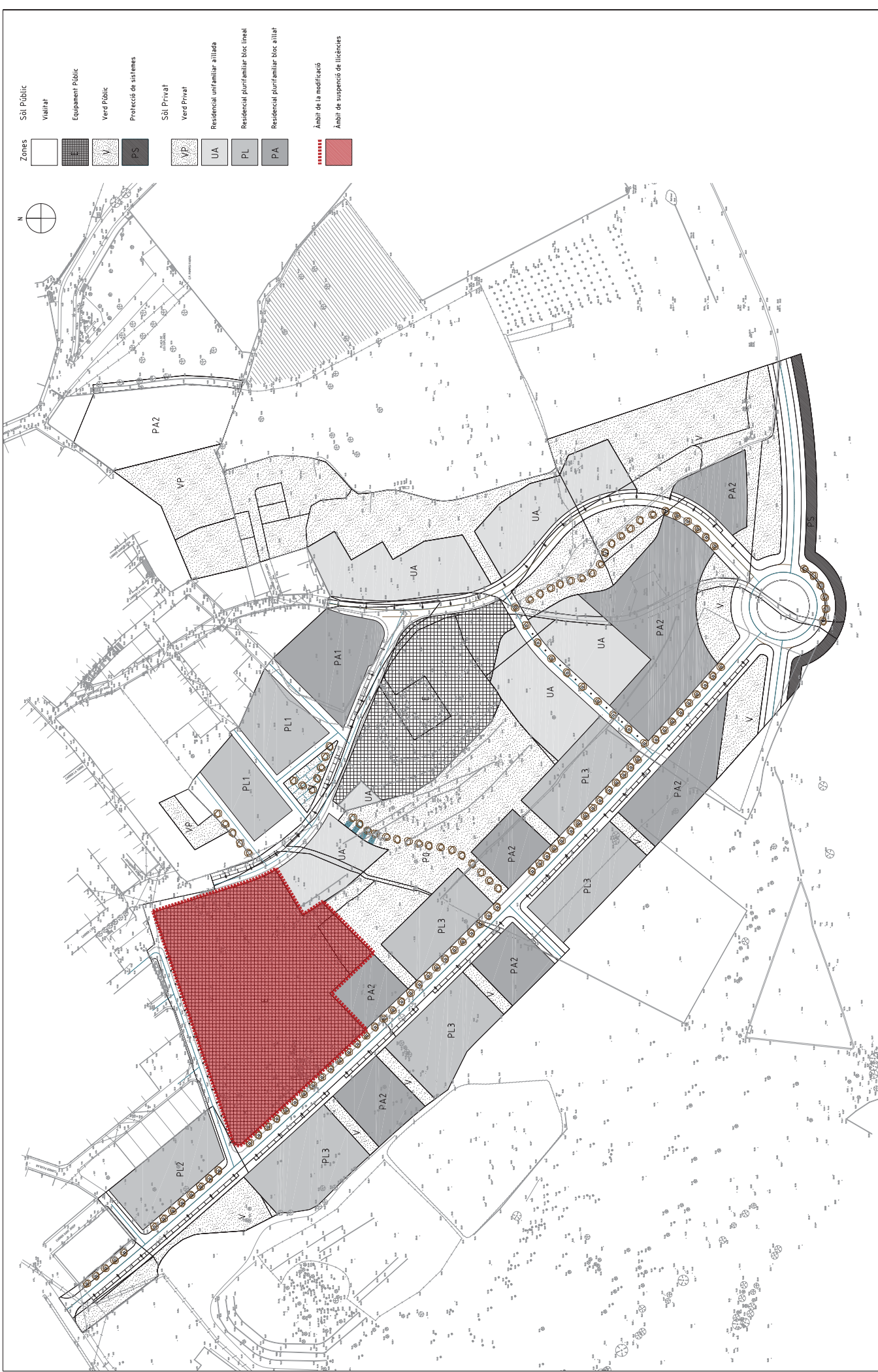
LLANÇÀ

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ SOBREPOSICIÓ

SERVEIS TÈCNICS

LLANÇÀ, novembre de 2018



- Zones**
- Sòl Públic
 - Viari
 - Equipament Públic
 - Verd Públic
 - Protecció de sistemes
 - Sòl Privat
 - Verd Privat
 - Residencial unifamiliar aïllada
 - Residencial plurifamiliar bloc lineal
 - Residencial plurifamiliar bloc aïllat
 - Àmbit de la modificació
 - Àmbit de suspensió de llicències

5.1.11-03/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL P.P. LES ESPLANES.



LLANÇÀ

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

DIN A-3 E 1/2.000

DIN A-1 E 1/1.000

SERVIS TÈCNICS

LLANÇÀ, novembre de 2018