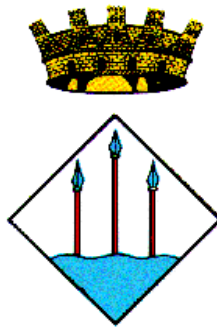


Aprovat inicialment pel Ple en  
sessió de data 03/08/2020

El Secretari



**AJUNTAMENT DE LLANÇÀ**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM.22  
AJUSTOS NORMATIUS  
PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS  
REGULACIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES DE L'EDIFICACIÓ EN LA  
ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1)

juny 2020



## ÍNDEX

|                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22</b>                                                                                  | 5  |
| <b>I.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA</b>                                                                                              | 5  |
| 1. Antecedents                                                                                                                              | 5  |
| 2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació                                                                                            | 5  |
| 3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa                                                                                  | 6  |
| 4. Situació i àmbit                                                                                                                         | 6  |
| 5. Formulació i tramitació                                                                                                                  | 7  |
| 6. Marc urbanístic i legal                                                                                                                  | 7  |
| 7. Planejament vigent                                                                                                                       | 8  |
| 8. Objectius i criteris de la modificació                                                                                                   | 29 |
| 9. Proposta de modificació                                                                                                                  | 30 |
| 10. Memòria social                                                                                                                          | 30 |
| 11. Programa de participació ciutadana                                                                                                      | 31 |
| 12. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible                                                    | 31 |
| 13. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible                                                                                | 31 |
| 14. Informe de sostenibilitat econòmica                                                                                                     | 31 |
| 15. Document de síntesi                                                                                                                     | 32 |
| <b>II. NORMATIVA</b>                                                                                                                        | 33 |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL</b>                                                                                          | 33 |
| Article 1. Naturalesa i objecte                                                                                                             | 33 |
| Article 2. Situació i àmbit                                                                                                                 | 34 |
| Article 3. Obligatorietat                                                                                                                   | 34 |
| Article 4. Vigència                                                                                                                         | 34 |
| Article 5. Interpretació                                                                                                                    | 35 |
| Article 6. Determinacions                                                                                                                   | 35 |
| <b>CAPÍTOL II. MODIFICACIONS DELS ARTICLES</b>                                                                                              | 35 |
| Article 7. Incorporació d'un nou article 28.3. Regulació d'antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles, tendals i arbrat | 35 |
| Article 8. Modificació de l'article 81 - Zona de nucli antic (clau 1) del PGOU de Llançà                                                    | 36 |
| Article 9. Modificació de l'article 82 - Zona d'eixample urbà (clau 2) del PGOU de Llançà                                                   | 45 |
| Article 10. Modificació de l'article 83 Zona d'eixample suburbà (clau 3) del PGOU de Llançà                                                 | 47 |
| Article 11. Modificació de l'article 85 - Residencial Urbana, (clau 5) del PGOU de Llançà                                                   | 48 |

|                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article 12. Modificació de l'article 86 - Zona residencial suburbana (clau 6) del PGOU de Llançà.....                                               | 52        |
| Article 13. Modificació de l'article 87 - Zona ciutat jardí (clau 7) del PGOU de Llançà.....                                                        | 54        |
| Article 14. Modificació de l'article 88 - Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa. (Clau 8) del PGOU de Llançà.....                   | 56        |
| Article 15. Modificació de l'article 97 - Definició de zones de la SECCIÓ 2 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE del PGOU de Llançà..... | 57        |
| Article 16. Modificació del CAPÍTOL DESÈ: APARCAMENT del PGOU de Llançà ....                                                                        | 59        |
| Disposicions transitòries.....                                                                                                                      | 67        |
| <b>III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....</b>                                                                                           | <b>67</b> |
| <b>IV. PLÀNOLS.....</b>                                                                                                                             | <b>68</b> |

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22**

## **I.- 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 22 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Llançà.

En concret es objecte de modificació:

regular l'assignació dels usos de les claus 1,2,3,5,6,7 i 8 del PGOU, introduint o eliminant algun ús o modificant les limitacions de superfície o d'ocupació sobre els usos.

Incorporar modificacions per tal d'eliminar les possibles contradiccions que es podrien generar entre el PGOU de Llançà i el Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP), actualment en tramitació, com són les característiques estètiques de l'edificació de les edificacions del nucli antic, regulades en l'article 81.4 del PGOU.

Incorporar l'article 28.3.bis. Regulació d'antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles i tendals, arbrat.

Fixar les condicions d'edificació i els usos, en l'article 85 Residencial Urbana (clau5) del PGOU, en base a la modificació núm. 3 del PGOU, i definir el nombre màxim d'habitatges admès, a partir d'una superfície mínima.

Modificar les condicions estètiques definides en el punt 4, de l'article 87 Zona ciutat jardí (clau 7), eliminant les referències a l'arbrat per quedar regulades en l'article 28.3.bis i en l'ordenança municipal d'arbrat.

Modificar el CAPITOL DESE ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT per tal de regular un nombre de places d'aparcament pels equipaments religiosos de nova implantació. També es flexibilitza l'obligació de preveure places de garatge per edificacions que estiguin incloses en el PEPP, per tal de preservar la seva identitat.

Modificar l'article 96 del PGOU per tal d'adaptar el SUP-4 COMPTE Jofre per tal d'incorporar una zona de protecció a l'entorn del jaciment arqueològic de l'Església d'Amunt.

Modificar el SUP-8 ESTANYS per tal de preveure una zona verda a l'entorn de l'oratori de Mas Tolsanes.

Es realitzen les següents incorporacions gràfiques:

En relació al plànol de zonificació del PGOU, es modifiquen les alineacions i volumetries de la finca situada al carrer muralla número 7, amb l'objecte d'adaptar-la al criteris de recuperació de la memòria històrica de l'edificació i volumetries preexistents al seu enderroc.

Als plànols de zonificació de la clau 1, s'incorpora un subíndex per tal d'identificar 5 grups amb característiques estètiques diferents.

Les illes d'edificació que es troben entre els carrers Comte Jofre i Camprodon, que actualment els PGOU els assigna la clau 1, es modifica a clau 3, per no tenir cap de les edificacions preexistent característiques d'un assentament del nucli històric.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 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. D'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'incorpora estudi de mobilitat en la present modificació puntual.

### **3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.**

Actualment la normativa municipal que assigna els usos, ho fa a través dels articles que regulen les diferents zonificacions, i incorporant a part dels usos, limitacions en relació a la superfície o a l'ocupació sobre aquests.

Durant els darrers 17 anys d'aplicació s'ha observat com les característiques tècniques de les instal·lacions de la major part de les activitats han augmentat les prestacions, permetent compatibilitzar-les amb altres usos. Les solucions constructives actuals permeten nivells d'aïllament acústic i redueixen les necessitat de consum energètic, pel que farien compatibles usos que amb anterioritats, els elevats costos de les exigències tècniques ho desaconsellaven.

Durant aquest període, s'ha observat des de els serveis tècnics municipals, com no s'ajustaven a la norma equipaments esportius en edificis entre mitgeres o es limitaven centres de formació musical a 120 m<sup>2</sup>, dificultant la seva consolidació. Equipaments que en l'actualitat aportarien activitat al centre urbà.

Aquest document també planteja, contribuir a diversificar els usos de les zones destinades únicament a segones residències.

incorporen modificacions per tal d'eliminar les possibles contradiccions que es podrien generar entre el PGOU de Llançà i el Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP), actualment en tramitació.

Proposa regular antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles i tendals, arbrat, buscant eliminar algunes llacunes que fins ara no regulava el PGOU o eliminant contradiccions amb l'ordenança municipal d'arbrat.

### **4. Situació i àmbit.**

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta a les zones urbanístiques del sòl urbà, amb zonificació:

Zona de nucli antic (clau 1);

Zona d'eixample urbà (clau 2);

Zona d'eixample suburbà (clau 3);

Zona residencial urbana (clau 5);

Zona residencial suburbana (clau 6);

Zona Ciutat jardí (clau 7),

Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa (clau 8).

Sectors de sòl urbanitzable SUP-4 COMTE JOFRE i SUP-8 ELS ESTANYS

## **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 real·lotjament.

### **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.

#### **Modificacions de planejament**

1-. Modificació puntual de planejament Núm. 3 del PGOU de Llançà, aprovada definitivament 6 d'abril de 2005. Redacta dos nous articles el 28.bis que fa referència a les condicions estètiques de les ampliacions, l'article 28.2.bis que fa referència al cromatisme de les façanes i els punts 4 i 5 de l'article 85 Residencial urbana (Clau 5).

2-. Modificació puntual núm. 11, aprovada definitivament 1 d'octubre de 2008 publicada al DOGC 5527 el 16 de desembre 2009. Que incorpora una nova sub-clau 5.d a la zonificació Residencial urbana.

3-. Modificació puntual núm. 17, aprovada definitivament 26 de març de 2014 publicada al DOGC 6617 el 7 de maig 2014. Que modifica la regulació dels aparcaments.

4-. Modificació puntual número 18. aprovada definitivament 5 d'octubre de 2017 publicada al DOGC 7503 el 24 de novembre 2017. Que modifica alguns paràmetres de la clau 8, per millorar la disposició de l'edificació a la parcel·la cadastral 1899403EG1819N0001IM

També té en compte l'ordenança municipal d'arbrat, eliminant la regulació existent en la clau 7 i redefinint la seva regulació en l'article 28.3.bis.

Aquest document refon les diferents modificacions que al llarg dels darrers anys han anat incorporant variants en el redactat de les diferents claus.

## 7. Planejament vigent.

Es transcriu a continuació el diferents articles de les zones amb zonificació: Zona de nucli antic (clau 1); Zona d'eixample urbà (clau 2); Zona d'eixample suburbà (clau 3); Zona residencial urbana (clau 5); Zona residencial suburbana (clau 6); Zona Ciutat jardí (clau 7), Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa (clau 8), objecte de la present modificació, i Sectors de sòl urbanitzable SUP-4 COMTE JOFRE i SUP-8 ELS ESTANYS, objecte de modificació:

CAP. III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SOL URBÀ.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SOL URBÀ.

### **Art. 81 – Zona de nucli antic (clau 1)**

#### **1. ÀMBIT I DEFINICIÓ Aquesta zona comprèn el nucli antic de la Vila, part de Setcases i el barri de Valleta.**

Es tracta dels carrers de major antiguitat, amb una especial significació urbana per la seva posició, història i característiques formals.

S'aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i, per una altra, a la potenciació de la qualitat urbana .

#### **2-. TIPOLOGIA**

L'edificabilitat en les zones de casc antic resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màximes de volum.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

#### **3-. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

a.- Alineacions.- Les alineacions venen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ells tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- D'acord amb les edificacions existents i considerant els condicionants estètics de l'entorn, s'han definit tres zones en les que les alçades corresponents són:

| SUBZONES | ALÇADA REGULADORA | Nº DE PLANTES               |
|----------|-------------------|-----------------------------|
| 1a       | 13                | Planta baixa més tres pisos |
| 1b       | 10                | Planta baixa més dos pisos  |
| 1c       | 7                 | Planta baixa més un pis     |

Ocupació. En els plànols d'ordenació que formen part de la documentació gràfica del P.G. es detalla l'ocupació permesa en aquesta zona, ja sigui amb la determinació gràfica d'aquesta o bé amb la determinació d'una profunditat edificable màxima

Espai interior d'illa. En els plànols d'ordenació es defineix el tractament d'aquests espais. En el cas que siguin edificables, l'edificació a l'interior de l'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no sobrepassant mai el màxim de 3'60 metres d'alçada lliure, mesurats des de l'acotació de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb coberta plana tipus catalana o similar.

En el cas que no tinguin assignada edificació, aquests espais seran espais lliures d'edificació de titularitat privada, que hauran d'enjardinar-se.

#### **4. CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES DE L'EDIFICACIÓ**

a.- Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern, mantenint els ritmes de les edificacions contigües.

b.- La coberta serà de teula àrab, amb pendent màxima de 30 graus, de dues vessants, de color local, inclòs la dels cossos de l'edificació auxiliars o secundaris. El sentit de la pendent serà perpendicular a la façana.

A la Vila es podrà construir terrassa plana tipus catalana, sempre que es retiri tres metres de les alineacions a façana.

c).- En la realització dels elements que formen l'estructura externa de l'edificació i textura dels acabats, es posarà especial compte en no utilitzar aquells que puguin produir dissonàncies amb l'entorn, per no correspondre al caràcter de la zona.

Es prohibeixen:

Baranes d'alumini.

Sostres i aplacats de fibrociment i pissarra.

Fusteria d'alumini color natural.

Aplacats amb plafons plàstics.

Canals de recollida d'aigua de P.V.C.

Els colors de arrebossat de façana no podran apartar-se de la gamma dels blancs, ocre, terrosos i grisos.

Les parets mitgeres al descobert s'acabaran amb material de façana que haurà de definir-se en el projecte de construcció. Es prohibeixen els acabats amb envà pluvial vist i els revestiments superficials que no siguin perllongació de la façana.

d.- Es prohibeixen els cossos sortints tancats, limitant-se els voladissos als balcons.

e.- En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de pèrdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació, l'Ajuntament requerirà el propietari perquè, d'acord amb l'article 251 del D. Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el termini que es determini. Si, esgotat el termini, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a l'article 10,3 del Reglament de Disciplina Urbanística.

f.- Així mateix, s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais del casc antic la prohibició de fixar cartells sobre banderes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses a sobre, quedant prohibides les tanques publicitàries.

## 5.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |   |                        |        |   |
|------------------------|----------------|---|------------------------|--------|---|
| 1) Unihabitatge        |                | X | 10)Indústria 3ª categ. |        |   |
| 2) Plurihabitatge      |                | X | 11))Indústria4ªcateg.  |        |   |
| Comerç al detall       |                | X | 12)Magatzems           |        | X |
| 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          |        | X |
| Hipermercat mitjà      | 5000m a 9999m  |   | 16)Estació serveis     |        |   |
| Hipermercat gran       | < 10000 m      |   | 17)Educatiu            | <120m2 | X |
| Sup. Especialitzades   |                |   |                        | >120m2 |   |
| Galeries comercials    |                |   | 18)Sanitari            | <120m2 | X |
| 4 )Oficines i serveis  | <120m2         | X |                        | >120m2 |   |
|                        | >120m2         |   | 19)Esportiu            | <120m2 | X |
| 5) Hoteler             |                | X |                        | >120m2 |   |
| 6) Restauració         |                | X | 20)Cultural            |        | X |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  |   | 21)Associatiu          | <120m2 | X |
|                        | >100 persones  |   |                        | >120m2 | X |
| 8) Indústria 1ª categ. |                | X | 22)Religiós            | <120m2 | X |
| 9) Indústria 2ª categ. |                | X |                        | >120m2 |   |

☐ Ús no permès    ☒ Ús permès

### **Art. 82 Zona d'eixample urbà (clau 2)**

#### **ÀMBIT I DEFINICIÓ**

Aquesta zonificació comprèn les zones perimetrals de la Vila i d'una de les zones de major creixement del Port.

b) Es tracta de zones on va tenir lloc l'expansió urbana i sobre elles es va edificar amb una precària urbanització, que resulta necessari millorar.

#### **2. TIPOLOGIA**

**L'edificabilitat en les zones de Eixample urbà resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màxims de volum.**

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

#### **3 . CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

**a.- Alineacions.-** Les alineacions venen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ell tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

**b.- Alçada reguladora.-** L'alçada reguladora màxima és de 10 metres, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis. L'alçada mínima exigida serà igual a l'abans indicada, menys 3 metres, equivalents a planta baixa i planta pis.

**b1.-**Per sobre de l'alçada reguladora, es permet un cos edificat retirat tres metres de la façana del carrer, àtic, amb una alçada màxima, inclòs forjat, de 3 metres, que serà tractat com a façana, pel que fa a materials i qualitats constructives.

b2.-No és permès l'aprofitament del sotacoberta per a usos d'habitatge.

c.- Espai interior d'illa. L'edificació a l'interior de l'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no sobrepasant mai el màxim de 3'60 metres d'alçada lliure, mesurats des de l'acotació de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb coberta plana tipus catalana o similar..

d.- Profunditat edificable. La profunditat edificable es detalla en els plànols que formen part de la documentació gràfica del Pla General.

#### 4.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |  |                        |        |  |
|------------------------|----------------|--|------------------------|--------|--|
| 1) Unihabitatge        |                |  | 10)Indústria 3ª categ. |        |  |
| 2) Plurihabitatge      |                |  | 11))Indústria4ªcateg.  |        |  |
| 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)Religiós            | <120m2 |  |
| 9) Indústria 2ª categ. |                |  |                        | >120m2 |  |

☐ Ús no permès
 ☐ 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.

#### **Art. 83 Zona d'eixample suburbà (clau 3)**

##### **1. ÀMBIT DE DEFINICIÓ**

a) Aquesta zonificació correspon al nucli antic del Port de Llançà.

b) Es tracta d'una zona amb forta implantació urbana, on es compatibilitzen els usos comercials en planta baixa i l'habitatge en plantes pis.

## 2. TIPOLOGIA

L'edificabilitat a la zona de Eixample sub-urbà resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màxims de volum.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

## CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Alineacions.- Les alineacions venen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ell tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- L'alçada reguladora màxima és de 10 metres, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis. L'alçada mínima exigida serà igual a l'abans indicada, menys 3 metres equivalents a planta baixa i planta pis.

c.- No és permès l'aprofitament del sotacoberta per a usos d'habitatge.

## 4.CONDICIONS D'ÚS

|                                    |                |  |                                    |        |  |
|------------------------------------|----------------|--|------------------------------------|--------|--|
| 1) Unihabitatge                    |                |  | 10)Indústria 3 <sup>a</sup> categ. |        |  |
| 2) Plurihabitatge                  |                |  | 11))Indústria4 <sup>a</sup> 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.                               |                |  |                                    | >120m2 |  |
| Especialitzades                    |                |  |                                    |        |  |
| 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 1 <sup>a</sup> categ. |                |  | 22)Religiós                        | <120m2 |  |
| 9) Indústria 2 <sup>a</sup> categ. |                |  |                                    | >120m2 |  |

☐ Ús no permès
 ☐ 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.

## **Art. 85 Residencial Urbana, (clau 5)**

### **1.- DEFINICIÓ**

Comprèn el Sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel·lació i tipus d'ordenació segons l'edificació aïllada i envoltada de jardins privats.

### **2.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, bé en habitatges unifamiliars en filera, o imbricats amb espai lliure adscrit a cada un, o bé en habitatges plurifamiliars amb jardí en condomini.

### **3.- EDIFICABILITAT**

L'edificabilitat neta, sobre parcel·la corresponent a la total edificació serà:

| <b>SUBZONES</b> | <b>M2.EDIF/M2. SÒL</b> |
|-----------------|------------------------|
|                 |                        |
| 5 a             | 1,8                    |
| 5 b             | 2,2                    |
| 5 c             | 2,4                    |

### **4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

**a.-** Parcel·la mínima. No es fixa. La màxima per acotar la mida desmesurada de l'edificació serà 1.000 metres quadrats. Les parcel·les superiors a l'esmentada seran edificables en unitats d'edificació diferents i en cap cas podran sobrepassar cada una l'edificabilitat d'una parcel·la màxima.

**b.-** Alçada reguladora. L'alçada màxima per a aquesta zona, es fixa en planta baixa més dues plantes pis, corresponents a una alçada reguladora de 10 m. La mínima per l'edificació principal serà de planta baixa més planta pis.

En la subzona 5c s'admet un cos d'edificació tipus àtic que haurà de quedar dins del diedre a 45 graus sexagesimals traçat de les alineacions exteriors a façana, des dels punts d'altura reguladora màxima.

**c.-** Separació als límits. La separació de l'edificació als límits de parcel·la i la separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

c.1) A façana. Segons es detalla en plànols d'afeccions.

c.2) Als laterals i fondària, es mantindrà en tots els casos i per totes les subzones una separació mínima de 2 metres, a excepció dels casos següents:

el solar confrontat resulti edificat en règim de mitgera.

En solars amb longituds de façanes iguals o inferiors a 20 metres.

En terrenys o solars en el que es pugui demostrar l'existència de convenis registrats i escripturats amb anterioritat a la data de vigència d'aquesta modificació.

En aquests casos es podrà admetre prescindir de la reculada de l'edificació assenyalada, solament en la mitgera que en provoca l'excepció o que es convingui en solars confrontants amb longituds de façana iguals o inferiors a 20 metres. Aquest conveni haurà de ser degudament escripturat i registrat.

c.3) La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la tindrà un mínim de 4 metres a la subzona I i de 2 metres a la subzona II.

d.- Ocupació. A la subzona I, l'ocupació no pot excedir del 60% de la superfície de la parcel·la, inclosa l'edificació secundària.

e.- Edificació auxiliar. Haurà de complir les mateixes reculades que l'edificació principal.

## 5.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |  |                        |        |  |
|------------------------|----------------|--|------------------------|--------|--|
| 1) Unihabitatge *      |                |  | 10)Indústria 3ª categ. |        |  |
| 2) Plurihabitatge *    |                |  | 11))Indústria4ªcateg.  |        |  |
| 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)Cultura             |        |  |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  |  | 21)Associatiu          | <120m2 |  |
|                        | >100 persones  |  |                        | >120m2 |  |
| 8) Indústria 1ª categ. |                |  | 22)Religiós            | <120m2 |  |
| 9) Indústria 2ª categ. |                |  |                        | >120m2 |  |

☐ Ús no permès    ☐ 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.

(\*) El nombre màxim d'habitatges admès, no podrà accedir del que resulti d'estimar una superfície construïda per cadascú d'ells de 100 m2.

## **Art. 86 Zona residencial suburbana (clau 6)**

### **1.- DEFINICIÓ**

Comprèn el Sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel·lació, i tipus d'ordenació segons edificació aïllada, envoltades parcialment de jardins privats.

## 2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars o plurifamiliars, que poden desenvolupar-se en filera, amb espai lliure adscrit a cada habitatge o en condomini.

## 3.- EDIFICABILITAT

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la és 1.2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1.2 m<sup>2</sup>s./ 1 m<sup>2</sup>.s)

## 4.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

**a.- Parcel·la mínima.** La parcel·la tindrà una superfície mínima de 150 metres quadrats quan es tracti d'edificacions en filera, i 300 metres quadrats quan les edificacions siguin aïllades. S'exceptuen les parcel·les que procedeixin de la segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

**b.- Façana mínima.** La parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de 12 m. quan es tracti d'edificació aïllada i de 6'5 metres quan l'edificació sigui en filera, exceptuant les parcel·les que procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

**c.- Ocupació.** L'ocupació de l'edificació en planta baixa, inclosa l'edificació auxiliar, serà com a màxim d'un 40%.

**d.- Alçada reguladora.** L'alçada reguladora màxima es fixa per aquesta zona en planta baixa i dues plantes pis, corresponent a una alçada de 9 m. L'alçada mínima correspon a la planta baixa i pis.

**e.- Separació als lindars.** La separació de l'edificació als lindars de la parcel·la, i la separació entre edificacions dintre de la mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

e1) A façana dos metres. Excepte en els casos que l'illa estigui consolidada, cas en el qual les reculades seran les existents.

e2) Als laterals, les edificacions aïllades de planta i pis, 1'50m. a excepció en els supòsits d'edificació en filera que compartiran mitgera; en el cas d'habitatges aparellats, o a l'inici de la configuració en filera, respecte al lateral lliure, es mantindran les separacions indicades. Les edificacions aïllades de planta i dos pisos se separaran 3m. La condició de mitgera s'aconseguirà per construcció simultània o per servitud de mitgeria degudament escripturada i convinguda amb el veí.

e3) Al fons 2 metres.

e4) La separació d'edificacions d'una mateixa parcel·la, serà igual a la meitat de l'alçada de la més alta, amb un mínim de 3 metres.

## 5.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |  |                        |        |  |
|------------------------|----------------|--|------------------------|--------|--|
| 1) Unihabitatge        |                |  | 10)Indústria 3ª categ. |        |  |
| 2) Plurihabitatge      |                |  | 11))Indústria4ªcateg.  |        |  |
| 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) Hoteler             |                |  |                        | >120m2 |  |
| 6) Restauració         |                |  | 20)Cultural            |        |  |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  |  | 21)Associatiu          | <120m2 |  |
|                        | >100 persones  |  |                        | >120m2 |  |
| 8) Indústria 1ª categ. |                |  | 22)Religiós            | <120m2 |  |
| 9) Indústria 2ª categ. |                |  |                        | >120m2 |  |

☐ Ús no permès    ☐ 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.

### Art. 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     |
|------------|-------------|
| <b>7 a</b> | <b>0,75</b> |
| <b>7 b</b> | <b>0.65</b> |
| <b>7 c</b> | <b>0,60</b> |
| <b>7 d</b> | <b>0,55</b> |
| <b>7 e</b> | <b>0,45</b> |

### 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             |
|------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| <b>7 a</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>40</b>    | <b>1 per cada 100 m2solar</b> |
| <b>7 b</b> | <b>600</b>    | <b>14</b>         | <b>35</b>    | <b>1 per cada 175 m2solar</b> |
| <b>7 c</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>30</b>    | <b>1 per cada 250 m2solar</b> |
| <b>7 d</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>30</b>    | <b>1 per cada 400 m2solar</b> |
| <b>7 e</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>30</b>    | <b>1 per cada 400 m2solar</b> |

Com a excepció del que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façana menors, quan tinguin origen en un dels casos següents:

- Quan procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.
- Parcel·les existents entre altres construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.
- Quan el projecte d'urbanització estigui aprovat amb data anterior a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

2.- L'alçada màxima per ciutat jardí tipus a, b, c, d, i e, és de 6 metres corresponents a la planta baixa i planta pis. A la ciutat jardí tipus a, podrà edificar-se una planta Àtic, amb ocupació màxima del 15 % de la superfície del solar; i en la ciutat jardí tipus c, i d, podrà edificar-se una planta àtic amb ocupació del 10% de la superfície del solar. Aquesta planta àtic haurà de projectar-se en un únic volum.

3.- La separació mínima de les edificacions fins als límits de parcel·la i a les altres edificacions situades a la mateixa parcel·la, mesurades tot al llarg de la façana corresponent, seran:

a) Edificis sense planta àtic:

- A tots els límits se separaran un mínim de tres metres.
- La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de sis metres.

b) Edificis amb planta àtic:

- A tots els límits se separaran un mínim de quatre metres.
- La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de vuit metres.
- Si s'enfronta un edifici amb àtic i un altre sense àtic, la separació entre edificis haurà de ser de set metres.

c) En edifici existent de planta baixa i planta pis, s'admetrà la construcció de planta àtic sempre que l'edificabilitat ho permeti, amb l'excepció per a les edificacions situades en el front de mar i a les zones 7b, 7e. Aquest cos d'edifici, àtic, s'haurà de separar-se 4,5 metres de tots els límits de la parcel·la.

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 m<sup>2</sup> 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))Indústria4ªcateg.  |        |  |
| 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)Religiós            | <120m2 |  |
| 9) Indústria 2ª categ. |                |  |                        | >120m2 |  |

☐ Ús no permès    ☐ 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.

### Art. 88- Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa. (Clau 8)

#### 1.- DEFINICIÓ

Es qualifica com a zona industrial, amb tolerància d'activitat recreativa, el Sòl urbà destinat principalment a la ubicació de les indústries i magatzems que, per naturalesa de l'activitat, els productes o materials que tractin o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat i seguretat pública i que siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses o el medi ambient.

Es distingeix una subzona 8.1 en l'illa delimitada per la CN 260, Camí de Madres, Riera Valleta i Riera d'en Prim.

En aquestes zones es podran desenvolupar activitats recreatives, sempre que es tracti d'actuacions unitàries que ocupin la totalitat d'una illa, o bé que en el cas de situar-se entre edificis existents, es separin d'aquests un mínim de 5 m.

## 2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

En els plànols d'ordenació es defineixen les separacions a façana previstes en aquesta zona i subzona.

En la subzona 8.1 el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb separacions mínimes a façana de 5m, a excepció de la façana a la CN 260 que es fixa en 10 m.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial, seguint les separacions indicades.

En el cas que, per conveniències de l'activitat, sigui necessari recular de mitgera, la separació mínima a aquesta serà de 5 m.

## 3.- EDIFICABILITAT

1.- No sobrepassarà 1'30 m<sup>2</sup>. de sostre per cada metre quadrat de sòl. En la subzona 8.1 el sostre màxim admès serà de 1.950 m<sup>2</sup>.

2.- El volum màxim no sobrepassarà els 7 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. de solar.

3.- Altura màxima 8 m.

4.- Ocupació en planta baixa, 65 % de la superfície de la parcel·la.

## 4.-CONDICIONS D'ÚS

|                                    |                    |                                     |                    |  |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--|
| 1) Unihabitatge                    |                    | 10) Indústria 3 <sup>a</sup> categ. |                    |  |
| 2) Plurihabitatge                  |                    | 11) Indústria 4 <sup>a</sup> 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                        | <120m <sup>2</sup> |  |
| Sup. Especialitzades               |                    |                                     | >120m <sup>2</sup> |  |
| Galeries comercials                |                    | 18) Sanitari                        | <120m <sup>2</sup> |  |
| 4) Oficines i serveis              | <120m <sup>2</sup> |                                     | >120m <sup>2</sup> |  |
|                                    | >120m <sup>2</sup> | 19) Esportiu                        | <120m <sup>2</sup> |  |
| 5) Hotel·ler                       |                    |                                     | >120m <sup>2</sup> |  |
| 6) Restauració                     |                    | 20) Cultura                         |                    |  |
| 7) Recreatiu                       | <100 persones      | 21) Associatiu                      | <120m <sup>2</sup> |  |
|                                    | >100 persones      |                                     | >120m <sup>2</sup> |  |
| 8) Indústria 1 <sup>a</sup> categ. |                    | 22) Religios                        | <120m <sup>2</sup> |  |
| 9) Indústria 2 <sup>a</sup> categ. |                    |                                     | >120m <sup>2</sup> |  |

☐ Ús permès      no      ☐ Ús permès

5.- El pla d'actuació Municipal d'Emergència per inundacions (PAM), d'obligat compliment pel municipi de Llançà, establirà les directrius per al tancament dels accessos i evacuació de l'àmbit dels terrenys de la zona 8.1 en episodis de riurades.

## **CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **SEC. 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SOL URBANITZABLE**

#### **Article 97. Sectors de sòl urbanitzable**

#### **SUP-4 COMPTE JOFRE**

##### **1.- OBJECTIUS**

L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona del casc urbà.

##### **2. -ÀMBIT**

Es tracta d'un sector discontinu, amb dos àmbits:

L'àmbit nº 1 és el que es descriu.

Al nord, amb el carrer Comte Jofre, al sud, amb el carrer de 14 metres en projecte, a l'est, amb Sup 3, i a l'oest, amb Sup 6.

L'àmbit nº 2 .

Al nord amb carrer de 14 metres en projecte al sud, amb sol rústic, a l'est, amb el cementiri municipal i a l'oest amb carretera de Portbou.

(...)

##### **4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)**

(...)

##### **B. Edificabilitat bruta màxima**

L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

(...)

##### **D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial**

(...)

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

##### **E.- Condicions d'ús**

(...)

#### **SUP-8 ESTANYS**

(...)

##### **4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)**

(...)

##### **D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial**

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i la mida de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.

4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans confrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel·la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres).

E Condicions d'ús

(...)

## **ORDENANÇA REGULADORA DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT**

### **CAPÍTOL DESE: 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 m<sup>2</sup> de conformitat amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997, la qual, en seu article 7, preveu les dotacions següents :

| <b>TIPOLOGIA</b>                                         | <b>Places/100 m<sup>2</sup> s.v.</b> |  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Supermercat petit (entre 400 i 1.299 m <sup>2</sup> )    | 8                                    |  |
| Supermercat gran (entre 1.300 i 2.999 m <sup>2</sup> )   | 10                                   |  |
| Hipermercat petit (entre 2.500 i 4.999 m <sup>2</sup> )  | 12                                   |  |
| Hipermercat mitjà (entre 5.000 i 9.999 m <sup>2</sup> )  | 14                                   |  |
| Hipermercat gran (de 10.000 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m<sup>2</sup> o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>.

- 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 de vianants, que segueixi els espais destinat amb exclusivitat o compartits per a circulació de vianants i realitzin els creuaments, sempre que sigui possible, pels passos reservats a vianants.

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 subsol 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 (des de 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))Indústria4ªcateg.  |        | B        |
| 3) Comerç al detall    |                | <b>A</b> | 12)Magatzems           |        | B        |
| Supermercat petit      | 400m a 1299 m  | <b>A</b> | 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 | <b>A</b> |
| Sup. Especialitzades   |                | <b>A</b> |                        | >120m2 | <b>A</b> |
| Galeries comercials    |                | <b>A</b> | 18)Sanitari            | <120m2 | <b>A</b> |
| 4) Oficines i serveis  | <120m2         | <b>A</b> |                        | >120m2 | <b>A</b> |
|                        | >120m2         | <b>A</b> | 19)Esportiu            | <120m2 | <b>A</b> |
| 5) Hotelers            |                | <b>A</b> |                        | >120m2 | <b>A</b> |
| 6) Restauració         |                | <b>A</b> | 20)Cultural            |        | <b>A</b> |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  | <b>A</b> | 21)Associatiu          | <120m2 | <b>A</b> |
|                        | >100 persones  | B        |                        | >120m2 | <b>A</b> |
| 8) Indústria 1ª categ. |                | B        | 22)Religiós            | <120m2 | <b>A</b> |
| 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 subsol 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.

## **REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.**

### **Règim aplicable**

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsol de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

### **Superfície computable**

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

### **Superfície de la plaça**

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

### **Llicències**

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

## Activitat industrial

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla general, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

## Relació amb la circulació

1. Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

## Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

## Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació.

## Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

## Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.

2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'enxarxat.

3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quinze places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

## Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.

2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran abalisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

## Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

## Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

## Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà,

en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

**Prevenició d'incendis i serveis de guarda**

1. En matèria de prevenició d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent i la CPI-96.

2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

**Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. Deurà complir-se la reglamentació vigent : CPI-96 i Reglament Electrotècnic.

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

2. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

**Lavabos**

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un wàter i lavabo com a mínim.

## **8. Objectius i criteris de la modificació.**

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Aconseguir incentivar les diferents zones del municipi, permeten un ventall més gran d'usos, buscant així la disminució de zones especialitzades i afavorint l'increment de primeres residències, en front de les segones. Afavorides per l'augment del teletreball.
- Evitar les contradiccions que podria generar amb la normativa del PGOU, el nou Pla especial de protecció del patrimoni, actualment en trami
- Refondre els articles que regules les diferents zones, que amb el pas dels anys amb sofert diverses modificacions parcials del seu redactat.
- També s'incorpora criteris per la instal·lació de plaques solars tant fotovoltaïques com de producció d'aigua calenta sanitària, així com la instal·lació d'aparells d'aire condicionat i antenes
- Regulació de pèrgoles i tendals.
- Eliminar possibles contradiccions entre el PGOU i l'ordenança municipal d'arbrat.

## 9. Proposta de modificació

Es proposa modificar el PGOU, pel que fa a l'assignació dels usos de les claus 1,2,3,5,6,7 i 8 del PGOU, introduint o eliminant algun ús o modificant les limitacions de superfície o d'ocupació sobre els usos.

També s'incorporen modificacions per tal d'eliminar les possibles contradiccions que es podrien generar entre el PGOU de Llançà i el Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP), actualment en tramitació. Com són les característiques estètiques de l'edificació de les edificacions del nucli antic, regulades en l'article 81.4 del PGOU.

S'incorpora l'article 28.3.bis. Regulació d'antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles i tendals, arbrat.

En l'article 85 Residencial Urbana (clau5) del PGOU es refon la modificació núm. 3 del PGOU que afecte a l'article 85.4 condicions d'edificació i als usos. Defineix el nombre màxim d'habitatges admès, a partir d'una superfície mínima.

En l'article 87 Zona ciutat jardí (clau 7) es modifiquen les condicions estètiques definides en el punt 5 s'eliminen les referències a l'arbrat per quedar regulades en l'article 28.3.bis i en l'ordenança municipal d'arbrat.

Es modifica el CAPITOL DESE de l' ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT per tal de regular un nombre de places d'aparcament pels equipaments religiosos de nova implantació. També es flexibilitza l'obligació de preveure places de garatge per edificacions que estiguin incloses en el PEPP, per tal de preservar la seva identitat.

Es modifica l'article 97 del PGOU per tal d'adaptar el SUP-4 COMPTE JOFRE per tal d'incorporar una zona de protecció a l'entorn del jaciment arqueològic de l'Església d'Amunt. També s'adapta el SUP-8 ESTANYS per tal de preveure una zona verda a l'entorn de l'oratori de Mas Tolsanes.

Es realitzen les següents incorporacions gràfiques:

En relació al plànol de zonificació del PGOU, es modifiquen les alineacions i volumetries de la finca situada al carrer muralla número 7, amb l'objecte d'adaptar-la al criteris de recuperació de la memòria històrica de l'edificació i volumetries preexistents al seu enderroc.

Als plànols de zonificació de la clau 1, s'incorpora un subíndex per tal d'identificar 5 grups amb característiques estètiques diferents.

Les illes d'edificació que es troben entre els carrers Comte Jofre i Camprodon, que actualment el PGOU els assigna la clau 1, es modifica a clau 3, per no tenir cap de les edificacions preexistent característiques d'un assentament del nucli històric.

## 10. Memòria social

La present modificació no té repercussions a efectes d'habitatge social, no suposant en cap cas alteracions en la forma i superfície dels espais lliures i equipaments, ni del sostre edificable, ni cap dels estàndards que puguin alterar l'estructura general i orgànica del territori.

Per tant no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC. Tampoc s'escau la necessitat redacció de memòria social.

## **11. Programa de participació ciutadana**

L'ajuntament de Llançà, 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, 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, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents, ni altera el balanç fiscal municipal, es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal, ni té repercussió a efectes financers.

## 15. Document de síntesi

### SITUACIÓ I ÀMBIT:

La present modificació és d'aplicació en la totalitat a totes les zones urbanístiques del sòl urbà del terme municipal de Llançà, que en constitueix l'àmbit.

### ÀMBIT DE LA SUSPENSIO DE LLICÈNCIES:

L'àmbit de la suspensió de llicències, inclou l'àmbit de la modificació puntual del Pla general número 22, que inclou a totes les zones urbanístiques del sòl urbà.

### ABAST DE LA SUSPENSIO:

Suspendre, pel termini d'un any, la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, de conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat parcial per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sens perjudici del que disposa l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en el sentit que es podran tramitar els instruments o atorgar llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, un vegada definitivament aprovat.

### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

La modificació puntual núm. 22 del text refós del Pla General d'ordenació urbana de Llançà té per objecte la modificació, actualització i ajust de les normes urbanístiques del PGOU .

En concret es objecte de modificació:

regular l'assignació dels usos de les claus 1,2,3,5,6,7 i 8 del PGOU, introduint o eliminant algun ús o modificant les limitacions de superfície o d'ocupació sobre els usos.

Incorporar modificacions per tal d'eliminar les possibles contradiccions que es podrien generar entre el PGOU de Llançà i el Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP), actualment en tramitació, com són les característiques estètiques de l'edificació de les edificacions del nucli antic, regulades en l'article 81.4 del PGOU.

Incorporar l'article 28.3.bis. Regulació d'antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles i tendals, arbrat.

Fixar les condicions d'edificació i els usos, en l'article 85 Residencial Urbana (clau5) del PGOU, en base a la modificació núm. 3 del PGOU, i definir el nombre màxim d'habitatges admès, a partir d'una superfície mínima.

Modificar les condicions estètiques definides en el punt 4, de l'article 87 Zona ciutat jardí (clau 7), eliminant les referències a l'arbrat per quedar regulades en l'article 28.3.bis i en l'ordenança municipal d'arbrat.

Modificar el CAPITOL DESE ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT per tal de regular un nombre de places d'aparcament pels equipaments religiosos de nova implantació. També es flexibilitza l'obligació de preveure places de garatge per edificacions que estiguin incloses en el PEPP, per tal de preservar la seva identitat.

Modificar l'article 96 del PGOU per tal d'adaptar el SUP-4 COMPTE Jofre per tal d'incorporar una zona de protecció a l'entorn del jaciment arqueològic de l'Església d'Amunt. Modificar el SUP-8 ESTANYS per tal de preveure una zona verda a l'entorn de l'oratori de Mas Tolsanes.

Es realitzen les següents incorporacions gràfiques:

En relació al plànol de zonificació del PGOU, es modifiquen les alineacions i volumetries de la finca situada al carrer muralla número 7, amb l'objecte d'adaptar-la al criteris de recuperació de la memòria històrica de l'edificació i volumetries preexistents al seu enderroc.

Als plànols de zonificació de la clau 1, s'incorpora un subíndex per tal d'identificar 5 grups amb característiques estètiques diferents.

Les illes d'edificació que es troben entre els carrers Comte Jofre i Camprodon, que actualment els PGOU els assigna la clau 1, es modifica a clau 3, per no tenir cap de les edificacions preexistent característiques d'un assentament del nucli històric.

La modificació no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 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. D'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'incorpora estudi de mobilitat en la present modificació puntual.

TRAMITACIÓ:

Aprovació inicial: Ajuntament Ple de Llançà

Aprovació provisional: Ajuntament Ple de Llançà

Aprovació definitiva: CTU de Girona

## **II. NORMATIVA**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Article 1. Naturalesa i objecte**

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 22 del text del Pla General d'ordenació urbana de Llançà, amb els objectius següents:

Modificar i regular l'assignació dels usos de les claus 1,2,3,5,6,7 i 8 del PGOU, introduint o eliminant algun ús o modificant les limitacions de superfície o d'ocupació sobre els usos.

Incorporar modificacions per tal d'eliminar les possibles contradiccions que es podrien generar entre el PGOU de Llançà i el Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP), actualment en tramitació, en relació a les característiques estètiques de l'edificació de les edificacions del nucli antic, regulades en l'article 81.4 del PGOU.

Incorporar l'article 28.3. per a la regulació d'antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles i tendals, arbrat.

Modificar l'article 85.4 Residencial Urbana (clau5) del PGOU, incorporant la normativa de la Modificació puntual núm. 3 del PGOU, que afecta a les condicions d'edificació i als usos, definint el nombre màxim d'habitatges admès, a partir d'una superfície mínima.

Modificar l'article 87 Zona ciutat jardí (clau 7), per regular les condicions estètiques definides en el punt 4, eliminant les referències a l'arbrat per quedar regulades en l'article 28.3 i en l'ordenança municipal d'arbrat.

Modificar el CAPITOL DESE de l'ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT per tal de regular un nombre de places d'aparcament pels equipaments religiosos de nova implantació. També es flexibilitza l'obligació de preveure places de garatge per edificacions que estiguin incloses en el PEPP, per tal de preservar la seva identitat.

Modificar l'article 97 del PGOU per tal d'adaptar el SUP-4 COMPTE Jofre per tal d'incorporar una zona de protecció a l'entorn del jaciment arqueològic de l'Església d'Amunt. També s'adapta el SUP-8 ESTANYS per tal de preveure una zona verda a l'entorn de l'oratori de Mas Tolsanes.

Es realitzen les següents incorporacions gràfiques:

En relació al plànol de zonificació del PGOU, es modifiquen les alineacions i volumetries de la finca situada al carrer muralla número 7, amb l'objecte d'adaptar-la al criteris de recuperació de la memòria històrica de l'edificació i volumetries preexistents al seu enderroc.

Als plànols de zonificació de la clau 1, s'incorpora un subíndex per tal d'identificar 5 grups amb característiques estètiques diferents.

Les illes d'edificació que es troben entre els carrers Comte Jofre i Camprodon, que actualment el PGOU els assigna la clau 1, es modifica a clau 3, per no tenir cap de les edificacions preexistent característiques d'un assentament del nucli històric.

## **Article 2. Situació i àmbit**

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta a totes les zones urbanístiques del sòl urbà, llevat de la Clau.4

## **Article 3. Obligatorietat**

Les disposicions contingudes en aquestes normes urbanístiques 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 i la seva normativa íntegra en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 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**

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**

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

Memòria descriptiva i justificativa

Normativa

Plànols normatius

## **CAPÍTOL II. MODIFICACIONS DELS ARTICLES**

### **Article 7. Incorporació d'un nou article 28.3. Regulació d'antenes, aparells d'aire condicionat, plaques solars, pèrgoles, tendals i arbrat.**

S'afegeix l'article 28.3. del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

**a.-** Ubicació d'antenes i aparells d'aire condicionat en els edificis: Els aparells de intercanvi de calor, estenedors, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, radio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic assimilable, hauran d'emplaçar-se obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en que menor impacte visual suposi per l'entorn i sempre on sigui menys visible des dels espais públics. A aquests efectes, serà lloc preferent els patis interiors i/o amagats al sotacobert de l'edifici, a no ser que es demostrï la impossibilitat física d'ubicar-la allà, quedant expressament prohibida la instal·lació individual dels mateixos en la façana dels edificis i en els seus cossos sortints. Els elements per condicionament de aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altre classe, no podrà ser visibles en paraments exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons. Els desaigües de dites instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o extractors d'aire no podran evacuar aquest a la via pública amb una alçada inferior a dos-cents setanta (270) centímetres sobre el nivell de la vorera o calçada. En el cas de comunitats de propietaris, es proposarà una solució unitària per a tota la comunitat, avalada per la junta. A aquests efectes els edificis de nova planta o gran rehabilitació, hauran de preveure la preinstal·lació dels aparells i elements abans indicats.

**b.-** Les plaques solars, tant d'ACS com fotovoltaïques, en cas que s'instal·lin a la coberta inclinada caldrà col·locar-les integrades en el mateix pla de la coberta. En les cobertes

planes s'hauran de col·locar en posició planera o justificar que no es percebran des de la via pública. No s'autoritza la seva instal·lació en façana, a excepció que s'ajustin al planejament vigent incorporin un estudi compostiu justificatiu de la seva integració paisatgística, que inclogui planimetria i fotomuntatges suficients pel seu anàlisi. En cap cas es podran instal·lar dipòsits d'aigua calenta sanitària sobre la coberta. En el cas de comunitats de propietaris, es proposarà una solució unitària per a tota la comunitat, avalada per la junta.

**c.-** No s'autoritza la instal·lació de pèrgoles (a excepció de les que entrin dins els paràmetres urbanístics de la zona), però si la instal·lació de tendals de material tèxtil replegables, suportats en el seu perímetre per elements estructurals tan horitzontals com verticals, dimensionats amb la mínima secció de perfil. La seva tramitació inclourà un projecte d'un tècnic competent que incorpori la justificació estructural per a disposar dels elements mínims necessaris i compositiva de la proposta. El color del tendal i la seva perfil·laria adoptaran la cromàtica dominant de les façanes de l'edifici. Aquest projecte estudiarà l'edifici en conjunt, per preveure la col·locació dels diferents tendals i la composició volumètrica, amb l'aportació de planimetria i fotomuntatges suficients pel seu anàlisi. Els tendals no podran incorporar elements verticals, ni d'obra, ni tèxtils, o altres materials, a excepció dels ja regulats pel planejament vigent. Els tendals podran ocupar un màxim d'un 40% de la superfície de la terrassa, amb un màxim de 16 m<sup>2</sup>, sempre adossat a l'edificació. Els tendals retràctils que no disposin de suports verticals i estiguin fixats a la façana, no tindran límit de superfície.

Els edificis de nova planta o gran rehabilitació, hauran de preveure l'espai per la ubicació dels tendals, formant part de l'estudi compostiu de l'edificació i la previsió dels condicionants estètics.

**d.-** Els espais lliures d'edificació tant de l'edificació alineada a vial com l'edificació aïllada incorporaran arbrat, amb una alçada mínima de 3 metres i 30 cm de perímetre mínim, mesurat a un metre del terra. Les unitats a plantar i el tipus d'espècie es regularà per l'ordenança municipal d'arbrat vigent. Els projectes incorporaran planimetria de vegetació que especificaran la posició i l'espècie.

## **Article 8. Modificació de l'article 81 - Zona de nucli antic (clau 1) del PGOU de Llançà**

Es modifica l'article 81 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

### **1. ÀMBIT I DEFINICIÓ Aquesta zona comprèn el nucli antic de la Vila, part de Setcases i el barri de Valleta.**

Es tracta dels carrers de major antiguitat, amb una especial significació urbana per la seva posició, història i característiques formals.

S'aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i, per una altra, a la potenciació de la qualitat urbana.

### **2- TIPOLOGIA**

L'edificabilitat en les zones de casc antic resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màximes de volum.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Alineacions.- Les alineacions venen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ells tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- D'acord amb les edificacions existents i considerant els condicionants estètics de l'entorn, s'han definit tres zones en les que les alçades corresponents són:

| SUBZONES | ALÇADA REGULADORA | Nº DE PLANTES               |
|----------|-------------------|-----------------------------|
| 1a       | 13                | Planta baixa més tres pisos |
| 1b       | 10                | Planta baixa més dos pisos  |
| 1c       | 7                 | Planta baixa més un pis     |

Ocupació. En els plànols d'ordenació que formen part de la documentació gràfica del P.G. es detalla l'ocupació permesa en aquesta zona, ja sigui amb la determinació gràfica d'aquesta o bé amb la determinació d'una profunditat edificable màxima

Espai interior d'illa. En els plànols d'ordenació es defineix el tractament d'aquests espais. En el cas que siguin edificables, l'edificació a l'interior de l'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no sobrepassant mai el màxim de 3'60 metres d'alçada lliure, mesurats des de l'acotació de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb coberta plana tipus catalana o similar.

En el cas que no tinguin assignada edificació, aquests espais seran espais lliures d'edificació de titularitat privada, que hauran d'enjardinar-se.

### 4. CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES DE L'EDIFICACIÓ

Als plànols de zonificació de la clau 1, s'incorpora un subíndex per tal d'identificar 5 grups amb característiques estètiques diferents.

#### Subíndex 1, 2 i 3

##### Alçada reguladora

Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior.

La darrera planta, en cas de construcció del teulat en pendent, el punt més baix d'aquest podrà ser de 2,10m. S'admetrà la construcció de dobles espais interiors per unir dues plantes sempre que aquests no s'acusin en façana, formant part dels habitatges localitzats en la planta inferior.

##### Cobertes i coronaments

La coberta es construirà amb teulada de teula aràbiga del tipus, color i mides, predominant en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 20% i el 30%. La seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Tindrà un vol màxim de 40 cm i serà continua, sense presentar esglaonaments ni canvis de material.

Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zinc o de coure.

Els baixants seran de secció circular, de zinc, de coure ó de fosa, els 2 m inferiors seran de fosa.

#### Composició de façanes

En els subíndex 1 i 2. És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals, així com el que es disposa en l'apartat b) següent en relació a determinats carrers. En les parets de paredat, els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.

En el subíndex 3. És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. En les parets de paredat, els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.

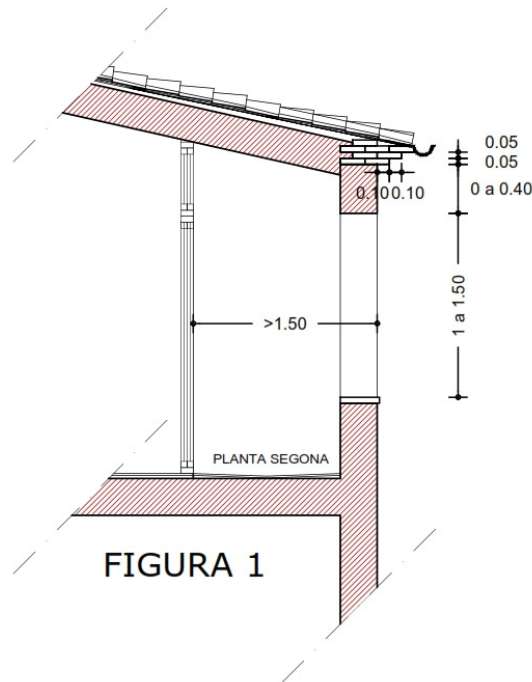
En el subíndex 2. Pels carrers Salmerón, Rafael Estela, Pilota, Muralla, Major, La Creu i Unió, s'admeten balcons de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana amb un vol màxim de 50 cm per a la primera planta pis, i de 45 cm per a la segona planta pis, i en cas de tenir tres plantes, la tercera planta no disposarà de balcó, únicament pels carrers d'amplada superior a 7,00 metres, mantenint una separació de veïns de 60 cm; amb una llargària màxima de 2,00 metres i una separació mínima entre ells de 40 cm. Resten prohibits els cossos sortints tancats o semitancats.

Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició amb una reducció de la dimensió de l'obertura en sentit ascendent; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 30% de la superfície total pels edificis de nivell 4.

Les llindes de nova construcció seran de directriu recta.

En els subíndex 1 i 2. A la planta de coronament s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. Per als edificis de PB+2 també s'admet ocupar tot l'ample de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells. Enretirant l'obertura 1'5 metres formant badiu (veure figura 1).

En el subíndex 3. A la planta de coronament s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. També s'admet ocupar tot l'ample de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells. Enretirant l'obertura 1'5 metres formant badiu (veure figura 1).



### Plantes baixes

En els subíndex 1 i 2. Les obertures de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'ample de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o a comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser de fusta o d'acer; presentarà sempre el mateix color que les obertures superiors. En els locals comercials les obertures s'ocultaran darrera aquest tancament continu. En qualsevol cas l'obertura única no es podrà enretirar més de 60 cm del pla de façana. Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

Es prohibeix l'execució de sòcols, ni aplacats de formes irregulars, en edificis catalogats únicament s'admet el sòcol original, en cas de no presentar-ne no s'admet cap tipus de sòcol.

### Materials i colors

En els subíndex 1 i 2. L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat o pliolite (no s'admet la pintura acrílica), damunt arrebossat amb acabat remolinat llis, i segons carta de colors que s'indica a continuació:

El color de les façanes serà el color blanc (a excepció de l'existència d'alguna anotació a la fitxa), exceptuant els carrers Salmerón, Rafael Estela, Pilota, Muralla, Major, La Creu, Unió i sector Setcases, en que el color serà el preexistent, i en tot cas, s'haurà d'ajustar als següents colors de la carta NCS:

#### Paraments:

| CARTA VICH | CARTA NCS  |
|------------|------------|
| 018        | S4040-Y90R |
| 012        | S3040-Y80R |
| --         | S2050-Y70R |
| 601        | S4040-Y70R |
| 602        | S3040-Y50R |
| 002        | S2040-Y30R |
| 603        | S2030-Y30R |
| 604        | S2010-Y40R |
| 605        | S3020-Y30R |
| 606        | S3020-Y20R |
| 607        | S2020-Y20R |
| 608        | S2020-Y10R |
| 613        | S3010-G90Y |
| 614        | S3010-G50Y |
| 615        | S3030-R80B |

#### Complements i paraments:

| CARTA VICH | CARTA NCS  |
|------------|------------|
| 009        | S2010-Y30R |
| 609        | S2502-Y    |
| 609        | S3502-Y    |
| 610        | S2005-Y50R |
| 610        | S4005-Y20R |
| 611        | S3010-Y    |
| 008        | S2010-Y30R |
| 008        | S3010-Y30R |
| 612        | S5005-G80Y |

El color serà únic per tota la façana, amb l'excepció dels complements (cornises, motllures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

No s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Ni aplacats de façana. Quan la fitxa ho contempli s'admetrà l'acabat amb pedra vista.

**En el subíndex 3.** L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat o pliolite (no s'admet la pintura acrílica), damunt arrebossat amb acabat remolinat llis. El color de la façana serà de color blanc únic per tota la façana i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

No s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Ni aplacats de façana. Quan la fitxa ho contempli s'admetrà l'acabat amb pedra vista.

En el cas dels emmarcaments originals de carreus de pedra l'entrega d'aquests amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. El revestiment sobresortirà 1cm com a màxim per damunt els carreus de pedra.

No s'admet el PVC ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.

Les fusteries seran de fusta, ferro o alumini, amb un dels colors de la carta RAL següents:

#### Fusteria:

| CARTA VICH | CARTA RAL |
|------------|-----------|
| 036        | 7043      |
| 033        | 3007      |
| 304        | 6012      |
| 616        | --        |
| 617        | 7033      |
| 307        | --        |
| 020        | 5014      |
| 027        | --        |
| --         | 7010      |
| --         | 7022      |
| --         | 5008      |
| --         | 5014      |
| --         | 6006      |
| --         | 6013      |
| --         | 8019      |

Les persianes seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior (persianes americanes). Els vidres mantindran les proporcions tradicionals, ó bé constaran d'un únic vidre per fulla, en qualsevol cas no presentaran falses particions.

Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada ó circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 12 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades del color corresponent segons la carta de colors següent:

#### Serralleria:

| CARTA VICH | CARTA RAL |
|------------|-----------|
| 036        | 7043      |
| 037        | 7037      |
| 618        | --        |
| 024        | 6015      |

#### Elements sobreposats a les façanes

Queden prohibides les marquesines; els tendals s'admeten únicament de color llis blanc cru i amb un desenvolupament simple; els rètols no sobresortiran del pla de façana, hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%; queden prohibits els aparadors avançats del pla de façana i les persianes de tisora; no s'admeten els aparells de refrigeració ni les antenes parabòliques visibles des del carrer; les plaques solars es col·locaran seguint el pendent de coberta, integrades a nivell de la mateixa teula.

Les portelles dels comptadors seran llises i quedaran enrasades al pla de façana, aniran pintades del mateix color que aquesta. Les xarxes de cablejat que no es puguin soterrar aniran dins una canaleta pintada igual que la façana i integrada en ella.

Pel que fa al recinte de la Correlassa, dins l'àmbit del centre històric o dins la Vila, es defineix un àmbit de pla especial, que caldrà desenvolupar-se amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest document. Aquest àmbit de pla especial tindrà com objectiu l'anàlisi i la concreció de les possibles intervencions de cada element buscant una visió de conjunt de les diferents

intervencions puntuals a partir d'aixecaments planímetres de les diferents finques tan en planta com alçat, regulades amb el corresponent articulats.

#### **Subíndex 4**

##### Alçada reguladora

La darrera planta, en cas de construcció del teulat en pendent, el punt més baix d'aquest podrà ser de 2,10m. S'admetrà la construcció de dobles espais interiors per unir dues plantes sempre que aquests no s'acusin en façana, formant part dels habitatges localitzats en la planta inferior.

##### Cobertes i coronaments

En cas de coberta inclinada es construirà amb teulada de teula aràbiga del tipus, color i mides, predominant en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 20% i el 30%. La seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Tindrà un vol màxim de 40 cm i serà continua, sense presentar esglaonaments ni canvis de material.

Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zinc o de coure.

Els baixants seran de secció circular, de zinc, de coure o de fosa, els 2 m inferiors seran de fosa.

També s'admetran les cobertes planes, sempre i quan no tinguin instal·lacions que es puguin veure des de la via pública.

##### Composició de façanes

És obligatori el manteniment parcial (en 1/3 de la seva longitud) del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats. En les parets de paredat, els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.

##### Plantes baixes

Es prohibeix l'execució de sòcols, ni aplacats de formes irregulars, en edificis catalogats únicament s'admet el sòcol original, en cas de no presentar-ne no s'admet cap tipus de sòcol.

##### Materials i colors

L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat o pliolite (no s'admet la pintura acrílica), damunt arrebossat amb acabat remolinat llis, i segons carta de colors que s'indica a continuació:

El color de les façanes serà el color blanc (a excepció de l'existència d'alguna anotació a la fitxa), en que el color serà el preexistent. Els emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

No s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Ni aplacats de façana. S'admetrà l'acabat amb pedra seca.

No s'admet el PVC ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.

Les fusteries seran de fusta, ferro o alumini, amb un dels colors de la carta RAL següents:

#### Fusteria:

| CARTA VICH | CARTA RAL |
|------------|-----------|
| 036        | 7043      |
| 033        | 3007      |
| 304        | 6012      |
| 616        | --        |
| 617        | 7033      |
| 307        | --        |
| 020        | 5014      |
| 027        | --        |
| --         | 7010      |
| --         | 7022      |
| --         | 5008      |
| --         | 5014      |
| --         | 6006      |
| --         | 6013      |
| --         | 8019      |

Les persianes seran de llibret o de corda. S'admeten les persianes enrotllables de caixó superior (persianes americanes) que es tinguin previstes en el projecte original.

Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada ó circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 12 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades del color corresponent segons la carta de colors següent:

#### Serralleria:

| CARTA VICH | CARTA RAL |
|------------|-----------|
| 036        | 7043      |
| 037        | 7037      |
| 618        | --        |
| 024        | 6015      |

#### Elements sobreposats a les façanes

Queden prohibides les marquesines; els tendals s'admeten únicament de color llis blanc cru i amb un desenvolupament simple; els rètols no sobresortiran del pla de façana, hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%; queden prohibits els aparadors avançats del pla de façana i les persianes de tisora; no s'admeten els aparells de refrigeració ni les antenes parabòliques visibles des del carrer; les plaques solars es col·locaran seguint el pendent de coberta, integrades a nivell de la mateixa teula.

Les portelles dels comptadors seran llises i quedaran enrasades al pla de façana, aniran pintades del mateix color que aquesta. Les xarxes de cablejat que no es puguin soterrar aniran dins una canaleta pintada igual que la façana i integrada en ella.

## **Subíndex 5**

A més de la regulació prevista en el PGOU, el Pla Especial i Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic estableix les següents determinacions complementàries d'intervenció en els edificis en nuclis rurals.

El projecte de restauració o rehabilitació inclourà un estudi històric i/o artístic de l'edifici i del seu entorn, així com fotografies i plànols de l'estat actual.

### **Entorn**

Es preservarà l'entorn original: eres, patis, vegetació, tanques, marges, murs, etc., de manera que aquests elements i els paviments d'empedrat o ceràmics originals i els murs de contenció i de tanca de patis i horts seran elements a protegir.

Així mateix aquest entorn es mantindrà lliure de noves tanques, jardins amb gespa i d'altres intervencions estranyes que puguin desvirtuar l'ambient propi de l'arquitectura tradicional.

### **Volumetria**

Es mantindrà la volumetria original així com les construccions auxiliars tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tanques, etc.

Els porxos i cobertes d'uralita es tractaran com elements impropis, quedant fora d'ordenació.

La darrera planta, en cas de construcció del teulat en pendent, el punt més baix d'aquest podrà ser de 2,10m. S'admetrà la construcció de dobles espais interiors per unir dues plantes sempre que aquests no s'acusin en façana, formant part dels habitatges localitzats en la planta inferior.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de projectar per sota del dintre format per l'últim forjat i un pla inclinat amb 30% de pendent i amb arrencada des de l'encontre del pla de façana amb la cara superior d'aquell forjat; sota d'aquesta s'haurà d'englobar-hi les caixes d'escala, d'ascensor, d'aire condicionat, instal·lacions i altres de similars.

Solament es podrà col·locar una antena per edifici.

En les actuacions de renovació de cobertes podran mantenir-se totes les xemeneies i fumerols existents, a excepció d'aquelles de fibrociment o materials plàstics.

Amb tot, es prohibeix expressament la col·locació de plaques solars en les edificacions que es localitzen en els subíndex 1, 2 i 5, les que es situen en façana a aquests carrers i sector de la Valleta.

### **Cobertes**

Es conservarà el tipus de coberta original.

En cas de ser necessària la reconstrucció dels ràfecs, aquesta es farà mantenint en tots els detalls, característiques i materials el seu aspecte original, tant si són de desenvolupament simple com si es tracta de ràfecs amb imbricacions de teula i rajola.

No s'admet la formació de ràfecs en aquells edificis que originalment no els presenten.

Es mantindrà l'aspecte de les xemeneies originals. En cas de ser-ne necessàries de noves el seu coronament es realitzarà amb una volumetria simple, amb material ceràmic o metàl·lic, prohibint-se expressament les teules.

### **Façanes**

Es mantindran íntegrament tots els elements constructius i ornamentals: portals dovellats, brancals i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, cornises, etc.

S'aplicaran en les seves parts vistes les tècniques tradicionals.

No s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Tots els acabats i solucions constructives hauran d'utilitzar mètodes de l'arquitectura vernacle.

En el cas dels emmarcaments originals amb carreus de pedra aquests es mantindran vistos, l'entrega amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes.

L'acabat de façana serà amb pedra vista. En cas de rejuntar-la les juntes es formaran amb el tradicional morter de calç i sorra granada, o morter de calç i griffi i picadís de marbre, enrasades amb la pedra mig cobrint-la i sense formar refondit.

Els baixants i les canaleres seran iguals als originals, de seccions circulars i semicirculars, de ceràmica, de zinc o coure. S'admeten les parts baixes en fosa. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i el fibrociment.

#### Estructura

S'ha de mantenir la tipologia estructural original: parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc. En cas que sigui necessària la seva substitució aquesta es farà seguint el sistema constructiu original: voltes de maó, embigats de fusta, revoltons de rajola, etc.

#### Intervencions de restitució i adequació

Les intervencions de restitució i adequació, així com les possibles ampliacions es regularan per l'article 81: clau de nucli antic, del PGOU vigent, i seguint els criteris de les edificacions veïnes.

### 5.CONDICIONS D'ÚS

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

☐ Ús no ☒ Ús  
 permès permès

#### **Article 9. Modificació de l'article 82 - Zona d'eixample urbà (clau 2) del PGOU de Llança**

Es modifica l'article 82 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llança, que resta redactat de la manera següent:

### **1.- ÀMBIT I DEFINICIÓ**

Aquesta zonificació comprèn les zones perimetrals de la Vila i d'una de les zones de major creixement del Port.

b) Es tracta de zones on va tenir lloc l'expansió urbana i sobre elles es va edificar amb una precària urbanització, que resulta necessari millorar.

### **2. TIPOLOGIA**

**L'edificabilitat en les zones de Eixample urbà resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màxims de volum.**

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

### **3 . CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

**a.- Alineacions.-** Les alineacions venen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ell tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

**b.- Alçada reguladora.-** L'alçada reguladora màxima és de 10 metres, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis. L'alçada mínima exigida serà igual a l'abans indicada, menys 3 metres, equivalents a planta baixa i planta pis.

b1.-Per sobre de l'alçada reguladora, es permet un cos edificat retirat tres metres de la façana del carrer, àtic, amb una alçada màxima, inclòs forjat, de 3 metres, que serà tractat com a façana, pel que fa a materials i qualitats constructives.

b2.-No és permès l'aprofitament del sotacoberta per a usos d'habitatge.

**c.- Espai interior d'illa.** L'edificació a l'interior de l'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no sobrepasant mai el màxim de 3'60 metres d'alçada lliure, mesurats des de l'acotació de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb coberta plana tipus catalana o similar..

**d.- Profunditat edificable.** La profunditat edificable es detalla en els plànols que formen part de la documentació gràfica del Pla General.

#### 4.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |   |                        |        |   |
|------------------------|----------------|---|------------------------|--------|---|
| 1) Unihabitatge        |                | X | 10)Indústria 3ª categ. |        |   |
| 2) Plurihabitatge      |                | X | 11))Indústria4ªcateg.  |        |   |
| Comerç al detall       |                | X | 12)Magatzems           |        | X |
| Supermercat petit      | 400m a 1299 m  | X | 13)Serveis tècnics     |        |   |
| Supermercat gran       | 1300m a 2499 m |   | 14)Tallers rep. Vehi.  |        | X |
| Hipermercat petit      | 2500m a 4999 m |   | 15)Aparcament          |        | X |
| Hipermercat mitjà      | 5000m a 9999m  |   | 16)Estació serveis     |        |   |
| Hipermercat gran       | < 10000 m      |   | 17)Educatiu            | <120m2 | X |
| Sup. Especialitzades   |                |   |                        | >120m2 | X |
| Galeries comercials    |                |   | 18)Sanitari            | <120m2 | X |
| 4) Oficines i serveis  | <120m2         | X |                        | >120m2 | X |
|                        | >120m2         | X | 19)Esportiu            | <120m2 | X |
| 5) Hoteler             |                | X |                        | >120m2 | X |
| 6) Restauració         |                | X | 20)Cultural            |        | X |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  | X | 21)Associatiu          | <120m2 | X |
|                        | >100 persones  | X |                        | >120m2 | X |
| 8) Indústria 1ª categ. |                | X | 22)Religiós            | <120m2 |   |
| 9) Indústria 2ª categ. |                | X |                        | >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.

#### **Article 10. Modificació de l'article 83 Zona d'eixample suburbà (clau 3) del PGOU de Llançà**

Es modifica l'article 83 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

##### **1. ÀMBIT DE DEFINICIÓ**

a) Aquesta zonificació correspon al nucli antic del Port de Llançà.

b) Es tracta d'una zona amb forta implantació urbana, on es compatibilitzen els usos comercials en planta baixa i l'habitatge en plantes pis.

##### **2. TIPOLOGIA**

L'edificabilitat a la zona de Eixample sub-urbà resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màxims de volum.

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Alineacions.- Les alineacions venen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ell tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- L'alçada reguladora màxima és de 10 metres, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis. L'alçada mínima exigida serà igual a l'abans indicada, menys 3 metres equivalents a planta baixa i planta pis.

c.- No és permès l'aprofitament del sotacoberta per a usos d'habitatge.

### 4.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |   |                        |        |   |
|------------------------|----------------|---|------------------------|--------|---|
| 1) Unihabitatge        |                | X | 10)Indústria 3ª categ. |        |   |
| 2) Plurihabitatge      |                | X | 11))Indústria4ªcateg.  |        |   |
| 3) Comerç al detall    |                | X | 12)Magatzems           |        | X |
| Supermercat petit      | 400m a 1299 m  | X | 13)Serveis tècnics     |        |   |
| Supermercat gran       | 1300m a 2499 m |   | 14)Tallers rep. Vehi.  |        | X |
| Hipermercat petit      | 2500m a 4999 m |   | 15)Aparcament          |        | X |
| Hipermercat mitjà      | 5000m a 9999m  |   | 16)Estació serveis     |        |   |
| Hipermercat gran       | < 10000 m      |   | 17)Educatiu            | <120m2 | X |
| Sup. Especialitzades   |                |   |                        | >120m2 | X |
| Galeries comercials    |                |   | 18)Sanitari            | <120m2 | X |
| 4) Oficines i serveis  | <120m2         | X |                        | >120m2 | X |
|                        | >120m2         | X | 19)Esportiu            | <120m2 | X |
| 5) Hotel·er            |                | X |                        | >120m2 | X |
| 6) Restauració         |                | X | 20)Cultural            |        | X |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  | X | 21)Associatiu          | <120m2 | X |
|                        | >100 persones  | X |                        | >120m2 | X |
| 8) Indústria 1ª categ. |                | X | 22)Religiós            | <120m2 |   |
| 9) Indústria 2ª categ. |                | X |                        | >120m2 |   |

☐ Ús no ☒ Ús  
permès 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.

### Article 11. Modificació de l'article 85 - Residencial Urbana, (clau 5) del PGOU de Llançà

Es modifica l'article 85 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà i incorpora les concrecions de la Modificació Puntual Número 3 aprovada definitivament 29 de maig de 2005 i la Modificació puntual núm. 11, aprovada definitivament 1 d'octubre de 2008 publicada al DOGC 5527 el 16 de desembre 2009, que incorpora una nova sub-clau 5.d a la zonificació Residencial urbana, que resta redactat de la manera següent:

## 1.- DEFINICIÓ

Comprèn el Sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel·lació i tipus d'ordenació segons l'edificació aïllada i envoltada de jardins privats.

## 2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, bé en habitatges unifamiliars en filera, o imbricats amb espai lliure adscrit a cada un, o bé en habitatges plurifamiliars amb jardí en condomini.

El tipus d'ordenació aplicable per la subclau 5d, es la d'edificació aïllada.

## 3.- EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta, sobre parcel·la corresponent a la total edificació serà:

| SUBZONES | M2.EDIF/M2. SÒL |
|----------|-----------------|
| 5 a      | 1,8             |
| 5 b      | 2,2             |
| 5 c      | 2,4             |
| 5d       | 1,8             |

## 4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

**a.-** Parcel·la mínima. No es fixa. La màxima per acotar el tamany desmesurat de l'edificació serà 1.000 metres quadrats. Les parcel·les superiors a l'esmentada seran edificables en unitats d'edificació diferents i en cap cas podran sobrepassar cada una l'edificabilitat d'una parcel·la màxima.

En la subzona 5d no hi ha límit màxim de parcel·la.

S'estableix l'àmbit d'actuació com a parcel·la única.

**b.1.-** Alçada reguladora. L'alçada màxima per a aquesta zona, es fixa en planta baixa més dues plantes pis, corresponents a una alçada reguladora de 10 m. La mínima per l'edificació principal serà de planta baixa més planta pis.

En la subzona 5c s'admet un cos d'edificació tipus àtic que haurà de quedar dins del diedre a 45 graus sexagesimals traçat de les alineacions exteriors a façana, des dels punts d'altura reguladora màxima.

En la subzona 5d l'alçada màxima es fixa en planta baixa i tres plantes pis corresponent a una alçada de 14,00m.

**b.2.-** Cota de referència en planta baixa. S'estableix com aquella que coincideix amb la cota de carrer en el punt d'accés a l'edifici, sempre que es situï en la meitat topogràfica més baixa del carrer. L'edificació no podrà sobrepassar el gàlib constituït pel pla imaginari paral·lel al pla del terreny natural situat a 16,50 m d'aquest.

**c.-** Separació als límits. La separació de l'edificació als límits de parcel·la i la separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

- c.1) A façana. Segons es detalla en plànols d'afeccions.
- c.2) Als laterals i fondària, es mantindrà en tots els casos i per totes les subzones una separació mínima de 2 metres, a excepció dels casos següents:
- a)\_el solar contigus resulti edificat en règim de mitjanera.
  - b)\_En solars amb longituds de façanes iguals o inferiors a 20 metres.
  - c)\_En terrenys o solars en el que es pugui demostrar l'existència de convenis registrats i escripturats amb anterioritat a la data de vigència d'aquesta modificació.
- En aquests casos es podrà admetre prescindir de la reculada de l'edificació assenyalada, solament en la mitgera que en provoca l'excepció o que es convingui en solars contigus amb longituds de façana iguals o inferiors a 20 metres. Aquest conveni haurà de ser degudament escripturat i registrat.
- c.3) La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la tindrà un mínim de 4 metres en totes les subzones.

En la subzona 5d les separacions es fixen en el corresponent plànol normatiu 3.1, establint-se en 1,50 m respecte al carrer Colomer i 2,00 m a la resta del solar.

En planta soterrani es permet arribar al límit del solar.

**d.- Ocupació.** A la subzona I, l'ocupació no pot excedir del 60% de la superfície de la parcel·la, inclosa l'edificació secundària.

La subzona 5d admet una ocupació en planta soterrani de 70% i una màxima sobre rasant de 55%.

**e.- Edificació auxiliar.** Haurà de complir les mateixes reculades que l'edificació principal.

## 5.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |   |                        |        |   |
|------------------------|----------------|---|------------------------|--------|---|
| 1) Unihabitatge *      |                | X | 10)Indústria 3ª categ. |        |   |
| 2) Plurihabitatge *    |                | X | 11))Indústria4ªcateg.  |        |   |
| 3) Comerç al detall    |                | X | 12)Magatzems           |        | X |
| Supermercat petit      | 400m a 1299 m  | X | 13)Serveis tècnics     |        |   |
| Supermercat gran       | 1300m a 2499 m |   | 14)Tallers rep. Vehi.  |        | X |
| Hipermercat petit      | 2500m a 4999 m |   | 15)Aparcament          |        | X |
| Hipermercat mitjà      | 5000m a 9999m  |   | 16)Estació serveis     |        |   |
| Hipermercat gran       | < 10000 m      |   | 17)Educatiu            | <120m2 | X |
| Sup. Especialitzades   |                |   |                        | >120m2 | X |
| Galeries comercials    |                |   | 18)Sanitari            | <120m2 | X |
| 4) Oficines i serveis  | <120m2         | X |                        | >120m2 | X |
|                        | >120m2         | X | 19)Esportiu            | <120m2 | X |
| 5) Hotel·ler           |                | X |                        | >120m2 | X |
| 6) Restauració         |                | X | 20)Cultura             |        | X |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  | X | 21)Associatiu          | <120m2 | X |
|                        | >100 persones  | X |                        | >120m2 | X |
| 8) Indústria 1ª categ. |                | X | 22)Religiós            | <120m2 |   |
| 9) Indústria 2ª categ. |                | X |                        | >120m2 |   |

☐ Ús no permès    ☒ 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.

(\*) El nombre màxim d'habitatges admès, no podrà accedir del que resulti d'estimar una superfície construïda per cadascun d'ells de 100 m<sup>2</sup>.

Els usos principals d'aquesta clau 5d, serà el de:

1.- sanitari assistencial sense limitació.

Tenint com a usos complementaris:

|                                    |                    |   |                                    |                         |   |
|------------------------------------|--------------------|---|------------------------------------|-------------------------|---|
| 1) Unihabitatge *                  |                    |   | 10)Indústria 3 <sup>a</sup> categ. |                         |   |
| 2) Plurihabitatge *                |                    |   | 11)Indústria4 <sup>a</sup> categ.  |                         |   |
| 3) Comerç al detall                |                    | X | 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                      | <2.000,00m <sup>2</sup> | X |
| Hipermercat mitjà                  | 5000m a 9999m      |   | 16)Estació serveis                 |                         |   |
| Hipermercat gran                   | < 10000 m          |   | 17)Educatiu                        | <120m <sup>2</sup>      | X |
| Sup. Especialitzades               |                    |   |                                    | >120m <sup>2</sup>      | X |
| Galeries comercials                |                    |   | 18)Apartaments sanitari            | <50 unitats             | X |
| 4) Oficines i serveis              | <120m <sup>2</sup> | X |                                    | >50 unitats             |   |
|                                    | >120m <sup>2</sup> |   | 19)Esportiu                        | <120m <sup>2</sup>      | X |
| 5) Hotel·ler                       |                    | X |                                    | >120m <sup>2</sup>      | X |
| 6) Restauració                     |                    | X | 20)Cultura                         |                         | X |
| 7) Recreatiu                       | <100 persones      |   | 21)Associatiu                      | <120m <sup>2</sup>      | X |
|                                    | >100 persones      |   |                                    | >120m <sup>2</sup>      | X |
| 8) Indústria 1 <sup>a</sup> categ. |                    |   | 22)Religiós                        | <120m <sup>2</sup>      | X |
| 9) Indústria 2 <sup>a</sup> categ. |                    |   |                                    | >120m <sup>2</sup>      |   |

☐ Ús no ☐ Ús  
permès permès

Les llicències per a usos complementaris s'hauran de sol·licitar i finalitzar simultàniament o amb posterioritat als usos principals.

En els usos complementaris s'admetrà la seva possible autonomia respecte a l'ús principal (per exemple l'accés individual des del carrer, a un local que també pugui servir a l'ús principal).

Es consideren apartaments assistits les unitats residencials amb serveis comunitaris, destinades a usuaris de més de 60 anys o persones discapacitades amb minusvalidesa igual o superiors al 50% (segons tipologia adaptada a les directives del Departament de Benestar Social).

Es considera ús principal el que ocupa com a mínim el 55% dels m2 edificats.

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.

f.- Densitat.

S'estableix una densitat màxima, per als apartaments assistits, de 50 unitats.

## **6.- ASPECTE EXTERIOR CLAU 5D**

El conjunt de les edificacions de la subzona 5d, es tractarà exteriorment d'una manera respectuosa amb l'entorn, tant pel que fa als buits i voladissos, com pel que fa als materials utilitzats en la construcció i en els acabats exteriors. Caldrà tenir en compte les edificacions més properes en l'àmbit per fixar la unificació de les construccions, tan amb l'alçada reguladora, com en el punt d'ubicació anirà condicionada a l'harmonia de l'entorn, quedant totalment prohibits, els elements o colors discordants amb les edificacions ja construïdes.

Els colors de arrebossat o estucat de façana no podran apartar-se de la gamma dels blancs, ocres, terrosos i grisos.

## **Article 12. Modificació de l'article 86 - Zona residencial suburbana (clau 6) del PGOU de Llançà**

Es modifica l'article 83 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

### **1.- DEFINICIÓ**

Comprèn el Sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel·lació, i tipus d'ordenació segons edificació aïllada, envoltades parcialment de jardins privats.

### **2.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars o plurifamiliars, que poden desenvolupar-se en filera, amb espai lliure adscrit a cada habitatge o en condomini.

### **3.- EDIFICABILITAT**

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la és 1.2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1.2 m2s./ 1 m2.s)

### **4.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

**a.- Parcel·la mínima.** La parcel·la tindrà una superfície mínima de 150 metres quadrats quan es tracti d'edificacions en filera, i 300 metres quadrats quan les edificacions siguin aïllades. S'exceptuen les parcel·les que procedeixin de la segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

**b.- Façana mínima.** La parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de 12 m. quan es tracti d'edificació aïllada i de 6'5 metres quan l'edificació sigui en filera, exceptuant les

parcel·les que procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

**c.- Ocupació.** L'ocupació de l'edificació en planta baixa, inclosa l'edificació auxiliar, serà com a màxim d'un 40%.

**d.- Alçada reguladora.** L'alçada reguladora màxima es fixa per aquesta zona en planta baixa i dues plantes pis, corresponent a una alçada de 9 m. L'alçada mínima correspon a la planta baixa i pis.

**e.- Separació als lindars.** La separació de l'edificació als lindars de la parcel·la, i la separació entre edificacions dintre de la mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

e1) A façana dos metres. Excepte en els casos que l'illa estigui consolidada, cas en el qual les reculades seran les existents.

e2) Als laterals, les edificacions aïllades de planta i pis, 1'50m. a excepció en els supòsits d'edificació en filera que compartiran mitgera; en el cas d'habitatges aparellats, o a l'inici de la configuració en filera, respecte al lateral lliure, es mantindran les separacions indicades. Les edificacions aïllades de planta i dos pisos se separaran 3m. La condició de mitgera s'aconseguirà per construcció simultània o per servitud de mitgeria degudament escripturada i convinguda amb el veí.

e3) Al fons 2 metres.

e4) La separació d'edificacions d'una mateixa parcel·la, serà igual a la meitat de l'alçada de la més alta, amb un mínim de 3 metres.

## 5.CONDICIONS D'ÚS

|                        |                |   |                        |        |   |
|------------------------|----------------|---|------------------------|--------|---|
| 1) Unihabitatge        |                | X | 10)Indústria 3ª categ. |        |   |
| 2) Plurihabitatge      |                | X | 11)Indústria4ªcateg.   |        |   |
| 3) Comerç al detall    |                | X | 12)Magatzems           |        | X |
| Supermercat petit      | 400m a 1299 m  | X | 13)Serveis tècnics     |        |   |
| Supermercat gran       | 1300m a 2499 m |   | 14)Tallers rep. Vehi.  |        | X |
| Hipermercat petit      | 2500m a 4999 m |   | 15)Aparcament          |        | X |
| Hipermercat mitjà      | 5000m a 9999m  |   | 16)Estació serveis     |        |   |
| Hipermercat gran       | < 10000 m      |   | 17)Educatiu            | <120m2 | X |
| Sup. Especialitzades   |                |   |                        | >120m2 | X |
| Galeries comercials    |                |   | 18)Sanitari            | <120m2 | X |
| 4)Oficines i serveis   | <120m2         | X |                        | >120m2 | X |
|                        | >120m2         | X | 19)Esportiu            | <120m2 | X |
| 5) Hoteler             |                | X |                        | >120m2 | X |
| 6) Restauració         |                | X | 20)Cultural            |        | X |
| 7) Recreatiu           | <100 persones  | X | 21)Associatiu          | <120m2 | X |
|                        | >100 persones  | X |                        | >120m2 | X |
| 8) Indústria 1ª categ. |                | X | 22)Religiós            | <120m2 |   |
| 9) Indústria 2ª categ. |                | X |                        | >120m2 |   |

☐ Ús no permès ☐ 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.

## **Article 13. Modificació de l'article 87 - Zona ciutat jardí (clau 7) del PGOU de Llançà**

Es modifica l'article 83 del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

### **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     |
|------------|-------------|
| <b>7 a</b> | <b>0,75</b> |
| <b>7 b</b> | <b>0.65</b> |
| <b>7 c</b> | <b>0,60</b> |
| <b>7 d</b> | <b>0,55</b> |
| <b>7 e</b> | <b>0,45</b> |

### **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             |
|------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| <b>7 a</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>40</b>    | <b>1 per cada 100 m2solar</b> |
| <b>7 b</b> | <b>600</b>    | <b>14</b>         | <b>35</b>    | <b>1 per cada 175 m2solar</b> |
| <b>7 c</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>30</b>    | <b>1 per cada 250 m2solar</b> |
| <b>7 d</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>30</b>    | <b>1 per cada 400 m2solar</b> |
| <b>7 e</b> | <b>400</b>    | <b>12</b>         | <b>30</b>    | <b>1 per cada 400 m2solar</b> |

Com a excepció del que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façana menors, quan tinguin origen en un dels casos següents:

a) Quan procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

b) Parcel·les existents entre altres construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

c) Quan el projecte d'urbanització estigui aprovat amb data anterior a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

2.- L'alçada màxima per ciutat jardí tipus a, b, c, d, i e, és de 6 metres corresponents a la planta baixa i planta pis. A la ciutat jardí tipus a, podrà edificar-se una planta Àtic, amb ocupació màxima del 15 % de la superfície del solar; i en la ciutat jardí tipus c, i d, podrà edificar-se una planta àtic amb ocupació del 10% de la superfície del solar. Aquesta planta àtic haurà de projectar-se en un únic volum.

3.- La separació mínima de les edificacions fins als límits de parcel·la i a les altres edificacions situades a la mateixa parcel·la, mesurades tot al llarg de la façana corresponent, seran:

a) Edificis sense planta àtic:

- A tots els límits se separaran un mínim de tres metres.

- La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de sis metres.

b) Edificis amb planta àtic:

- A tots els límits se separaran un mínim de quatre metres.

- La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de vuit metres.

- Si s'enfronta un edifici amb àtic i un altre sense àtic, la separació entre edificis haurà de ser de set metres.

c) En edifici existent de planta baixa i planta pis, s'admetrà la construcció de planta àtic sempre que l'edificabilitat ho permeti, amb l'excepció per a les edificacions situades en el front de mar i a les zones 7b, 7e. Aquest cos d'edifici, àtic, s'haurà de separar-se 4,5 metres de tots els límits de la parcel·la.

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

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

## 6.CONDICIONS D'ÚS

|                     |                |   |                        |        |   |
|---------------------|----------------|---|------------------------|--------|---|
| 1) Unihabitatge     |                | X | 10)Indústria 3ª categ. |        |   |
| 2) Plurihabitatge   |                | X | 11)Indústria4ªcateg.   |        |   |
| 3) Comerç al detall |                | X | 12)Magatzems           |        |   |
| Supermercat petit   | 400m a 1299 m  | X | 13)Serveis tècnics     |        |   |
| Supermercat gran    | 1300m a 2499 m |   | 14)Tallers rep. Vehi.  |        |   |
| Hipermercat petit   | 2500m a 4999 m |   | 15)Aparcament          |        | X |
| Hipermercat mitjà   | 5000m a 9999m  |   | 16)Estació serveis     |        |   |
| Hipermercat gran    | < 10000 m      |   | 17)Educatiu            | <120m2 | X |

|                                    |               |          |                |        |          |
|------------------------------------|---------------|----------|----------------|--------|----------|
| Sup. Especialitzades               |               |          |                | >120m2 | <b>X</b> |
| Galeries comercials                |               |          | 18) Sanitari   | <120m2 | X        |
| 4) Oficines i serveis              | <120m2        | X        |                | >120m2 | <b>X</b> |
|                                    | >120m2        | <b>X</b> | 19) Esportiu   | <120m2 | X        |
| 5) Hoteler                         |               | X        |                | >120m2 | <b>X</b> |
| 6) Restauració                     |               | X        | 20) Cultural   |        | X        |
| 7) Recreatiu                       | <100 persones |          | 21) Associatiu | <120m2 | X        |
|                                    | >100 persones |          |                | >120m2 | X        |
| 8) Indústria 1 <sup>a</sup> categ. |               |          | 22) Religios   | <120m2 |          |
| 9) Indústria 2 <sup>a</sup> 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.

#### **Article 14. Modificació de l'article 88 - Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa. (Clau 8) del PGOU de Llançà**

Es modifica l'article 88 del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

##### **1.- DEFINICIÓ**

Es qualifica com a zona industrial, amb tolerància d'activitat recreativa, el Sòl urbà destinat principalment a la ubicació de les indústries i magatzems que, per naturalesa de l'activitat, els productes o materials que tractin o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat i seguretat pública i que siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses o el medi ambient.

Es distingeix una subzona 8.1 en l'illa delimitada per la CN 260, Camí de Madres, Riera Valleta i Riera d'en Prim.

En aquestes zones es podran desenvolupar activitats recreatives, sempre que es tracti d'actuacions unitàries que ocupin la totalitat d'una illa, o bé que en el cas de situar-se entre edificis existents, es separin d'aquests un mínim de 5 m.

##### **2.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

**En els plànols d'ordenació es defineixen les separacions a façana previstes en aquesta zona i subzona.**

**En la subzona 8.1 el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb separacions mínimes a façana de 5m, a excepció de la façana a la CN 260 que es fixa en 10 m.**

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial, seguint les separacions indicades.

En el cas que, per conveniències de l'activitat, sigui necessari recular de mitgera, la separació mínima a aquesta serà de 5 m.

### 3.- EDIFICABILITAT

- 1.- No sobrepassarà 1'30 m<sup>2</sup>. de sostre per cada metre quadrat de sòl. En la subzona 8.1 el sostre màxim admès serà de 1.950 m<sup>2</sup>.
- 2.- El volum màxim no sobrepassarà els 7 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>. de solar.
- 3.- Altura màxima 8 m.
- 4.- Ocupació en planta baixa, 65 % de la superfície de la parcel·la.

### 4.-CONDICIONS D'ÚS

|                                    |                    |   |                                     |                    |   |
|------------------------------------|--------------------|---|-------------------------------------|--------------------|---|
| 1) Unihabitatge                    |                    |   | 10) Indústria 3 <sup>a</sup> categ. |                    | X |
| 2) Plurihabitatge                  |                    |   | 11) Indústria 4 <sup>a</sup> categ. |                    |   |
| 3) Comerç al detall                |                    | X | 12) Magatzems                       |                    | X |
| Supermercat petit                  | 400m a 1299 m      | X | 13) Serveis tècnics                 |                    | X |
| Supermercat gran                   | 1300m a 2499 m     | X | 14) Tallers rep. Vehi.              |                    | X |
| Hipermercat petit                  | 2500m a 4999 m     | X | 15) Aparcament                      |                    | X |
| Hipermercat mitjà                  | 5000m a 9999m      | X | 16) Estació serveis                 |                    | X |
| Hipermercat gran                   | < 10000 m          | X | 17) Educatiu                        | <120m <sup>2</sup> | X |
| Sup. Especialitzades               |                    | X |                                     | >120m <sup>2</sup> | X |
| Galeries comercials                |                    | X | 18) Sanitari                        | <120m <sup>2</sup> | X |
| 4) Oficines i serveis              | <120m <sup>2</sup> | X |                                     | >120m <sup>2</sup> | X |
|                                    | >120m <sup>2</sup> | X | 19) Esportiu                        | <120m <sup>2</sup> | X |
| 5) Hoteler                         |                    |   |                                     | >120m <sup>2</sup> | X |
| 6) Restauració                     |                    | X | 20) Cultura                         |                    | X |
| 7) Recreatiu                       | <100 persones      | X | 21) Associatiu                      | <120m <sup>2</sup> | X |
|                                    | >100 persones      | X |                                     | >120m <sup>2</sup> | X |
| 8) Indústria 1 <sup>a</sup> categ. |                    | X | 22) Religios                        | <300m <sup>2</sup> | X |
| 9) Indústria 2 <sup>a</sup> categ. |                    | X |                                     |                    |   |

☐ Ús permès    no    ☒ Ús permès

5.- El pla d'actuació Municipal d'Emergència per inundacions (PAM), d'obligat compliment pel municipi de Llançà, establirà les directrius per al tancament dels accessos i evacuació de l'àmbit dels terrenys de la zona 8.1 en episodis de riuades.

### Article 15. Modificació de l'article 97 - Definició de zones de la SECCIÓ 2 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE del PGOU de Llançà

Es modifica l'article 97 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

## **SUP-4 COMPTE JOFRE**

### **1.- OBJECTIUS**

L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona del casc urbà i **preveure el manteniment de verd privat a la zona del pati del Palau de l'Abad.**

### **2. -ÀMBIT**

Es tracta d'un sector discontinu, amb **tres** àmbits:

L'àmbit nº 1 és el que es descriu.

Al nord, amb el carrer Comte Jofre, al sud, amb el carrer de 14 metres en projecte, a l'est, amb Sup 3, i a l'oest, amb Sup 6.

L'àmbit nº 2 .

Al nord amb carrer de 14 metres en projecte al sud, amb sol rústic, a l'est, amb el cementiri municipal i a l'oest amb carretera de Portbou.

**L'àmbit nº 3.**

**Es tracta del pati del Palau de l'Abad situat entre el carrer Dins la Vila i el carrer Castell. S'indica en els plànols i forma part de la parcel·la cadastral amb referència 2502109EG1920S.**

(...)

### **4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)**

(...)

B. Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl **pels àmbits 1 i 2, per l'àmbit 3 es reconeix una edificabilitat de 3 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, fent un total de 619'71 metres quadrats de sostre.**

(...)

D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial

(...)

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

**7. Abans d'iniciar la tramitació del document de pla parcial a la zona de l'Església d'Amunt es realitzaran cales dirigides per un arqueòleg, amb la corresponent autorització de la Direcció General d'arqueologia, per tal de determinar l'entitat del jaciment. Una vegada determinada l'extensió del jaciment s'estructurarà el sector de manera que les restes arqueològiques formin part de les zones de cessió.**

## **SUP-8 ESTANYS**

A l'objecte de crear una reserva d'espai a l'entorn de l'Oratori de Mas Tolsanes, en relació a la clau SUP-8 Estanys, es modifica el punt quart, relatiu a la zona de desenvolupament urbà d'intensitat II (R2), apartat D, on s'afegeix un nou paràgraf setè segons la literalitat que es proposa a continuació

(...)

#### **4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)**

(...)

##### **D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial**

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i la mida de l'edificació.
2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.
3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.
4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans confrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.
5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel·la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.
6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres).
- 7. S'inclourà una zona verda obligatòria de cessions a l'entorn de l'Oratori de Mas Tolsanes.**

#### **Article 16. Modificació del CAPÍTOL DESE: APARCAMENT del PGOU de Llançà**

Es modifica el CAPÍTOL DESE del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, que resta redactat de la manera següent:

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 :

| <b>TIPOLOGIA</b>                             | <b>Places/100 m2 s.v.</b> |  |
|----------------------------------------------|---------------------------|--|
| 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 m<sup>2</sup>.

- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m<sup>2</sup> o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>.

- 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.

i) **Ús religiós:**

- **Una plaça per cada 10 persones d'aforament o fracció.**

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. Per aquest us, les edificacions que estiguin incloses en el catàleg, que es faci inviable la construcció d'un aparcament per no permetre's la modificació de la façana o de l'estructura interior, restaran exemptes d'aquesta obligació.**

### 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 de vianants, que segueixi els espais destinat amb exclusivitat o compartits per a circulació de vianants i realitzin els creuaments, sempre que sigui possible, pels passos reservats a vianants.

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 subsol 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 3 <sup>a</sup> categ. |  | B |
| 2) Plurihabitatge   |                | B        | 11))Indústria4 <sup>a</sup> categ. |  | B |
| 3) Comerç al detall |                | <b>A</b> | 12)Magatzems                       |  | B |
| Supermercat petit   | 400m a 1299 m  | <b>A</b> | 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) Hoteler             |                | 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)Religiós        | <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 subsol 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.

#### 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 DELS APARCAMENTS.

#### Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsol de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

#### Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general hauran de

referir-se a la “superfície total construïda”, que comprèn la del local destinat a l’activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

2. Quan de l’aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

#### Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d’un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).

2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L’amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

#### Llicències

Estaran subjectes a llicència prèvia de l’Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d’estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

#### Activitat industrial

1. D’acord amb les normes urbanístiques del Pla general, els aparcaments i garatges-aparcaments s’assimilaran a l’ús industrial a efectes d’admetre’ls per a l’emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d’allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d’activitat industrial.

2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d’edificació anterior a l’aprovació d’aquestes ordenances, es regiran per a l’obtenció de la llicència d’activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l’atorgament de la llicència d’obres.

#### Relació amb la circulació

1. Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d’accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s’instal·lés en immobles amb façana a més d’una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

#### Supòsit especial

L’Ajuntament podrà denegar la instal·lació d’aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s’adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d’aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no releva als propietaris de l’esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l’Ajuntament.

#### Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació.

#### Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

#### Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'envestida.
3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quinze places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).
5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

#### Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.
2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres

(3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran abalisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

Prevenició d'incendis i serveis de guarda

1. En matèria de prevenició d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent i el **Codi tècnic de l'Edificació**.

2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. Deurà complir-se la reglamentació vigent : **Codi tècnic de l'edificació** i Reglament Electrotècnic.

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

2. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un inodor i lavabo com a mínim.

### **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.

Els edificis que tinguin instal·lacions en desacord amb l'article 7 d'aquesta modificació, disposaran de 3 anys per ajustar les instal·lacions.

## **III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

### **1. Agenda**

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

#### IV. PLÀNOLS

| Núm  | Nom                                                     | Escala<br>DINA A-<br>4 | Escala<br>DINA A-<br>3 | Escala<br>DINA A-<br>1 |
|------|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1.1  | ORTOFOTO                                                | 1/1000                 |                        |                        |
| 1.2  | TOPOGRAFIC ESTAT ACTUAL                                 | 1/500                  |                        |                        |
| 1.3  | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT                              | 1/500                  |                        |                        |
| 1.4a | ESTAT ACTUAL                                            | 1/500                  |                        |                        |
| 1.4b | ESTAT ACTUAL                                            | 1/200                  |                        |                        |
| 1.5  | SOBREPOSICIÓ                                            | 1/500                  |                        |                        |
| 1.6a | PROPOSTA                                                | 1/500                  |                        |                        |
| 1.6b | PROPOSTA                                                | 1/200                  |                        |                        |
| 1.7  | SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES                                | 1/500                  |                        |                        |
| 2.1  | ESTAT ACTUAL NUCLI DE LA VILA                           |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 2.2  | PROPOSTA NUCLI DE LA VILA                               |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 2.3  | ESTAT ACTUAL I PROPOSTA NUCLI DE SETCASES               |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 2.4  | ESTAT ACTUAL I PROPOSTA PARATGE DE LA CREU              |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 2.5  | ESTAT ACTUAL I PROPOSTA NUCLI DE VALLETA                |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 2.6  | SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES ÀMBIT DE LA VILA               |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 2.7  | SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES ÀMBIT DE LA SETCASES I VALLETA |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 3.1  | REPRODUCCIÓ DE LA MP NÚM.11                             |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |
| 4.1  | REPRODUCCIÓ DE LA MP NÚM. 18                            |                        | 1/2000                 | 1/1000                 |

Equip redactor:  
Àrea de Serveis Tècnics  
Lluís Rodeja i Roca, arquitecte

Llançà, 29 juny 2020



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A  
LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI  
LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

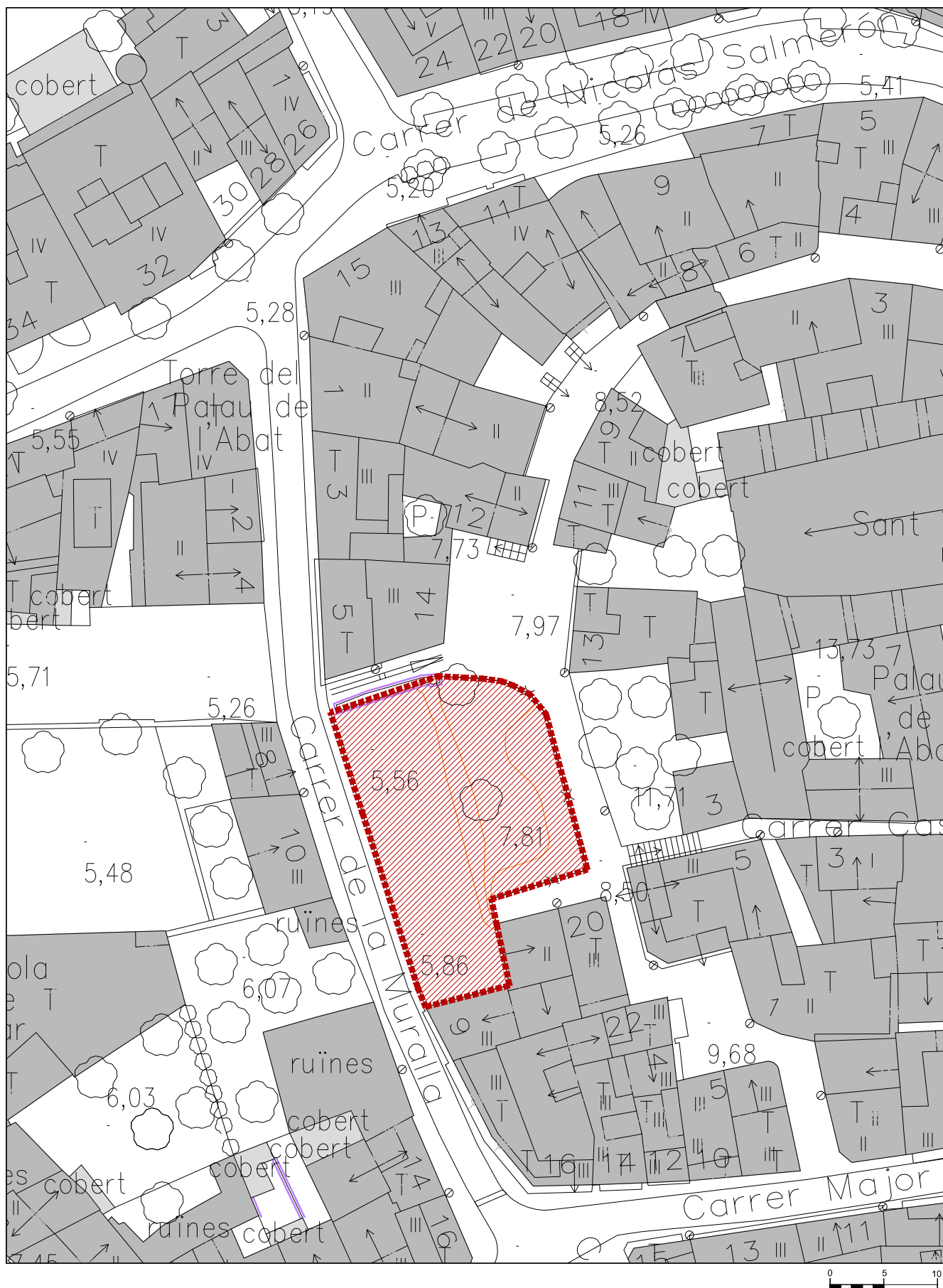
ORTOFOTOMAPA

DIN A-4 E. 1/1.000

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

**1.1**





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A  
LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI  
LLANÇA

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇA

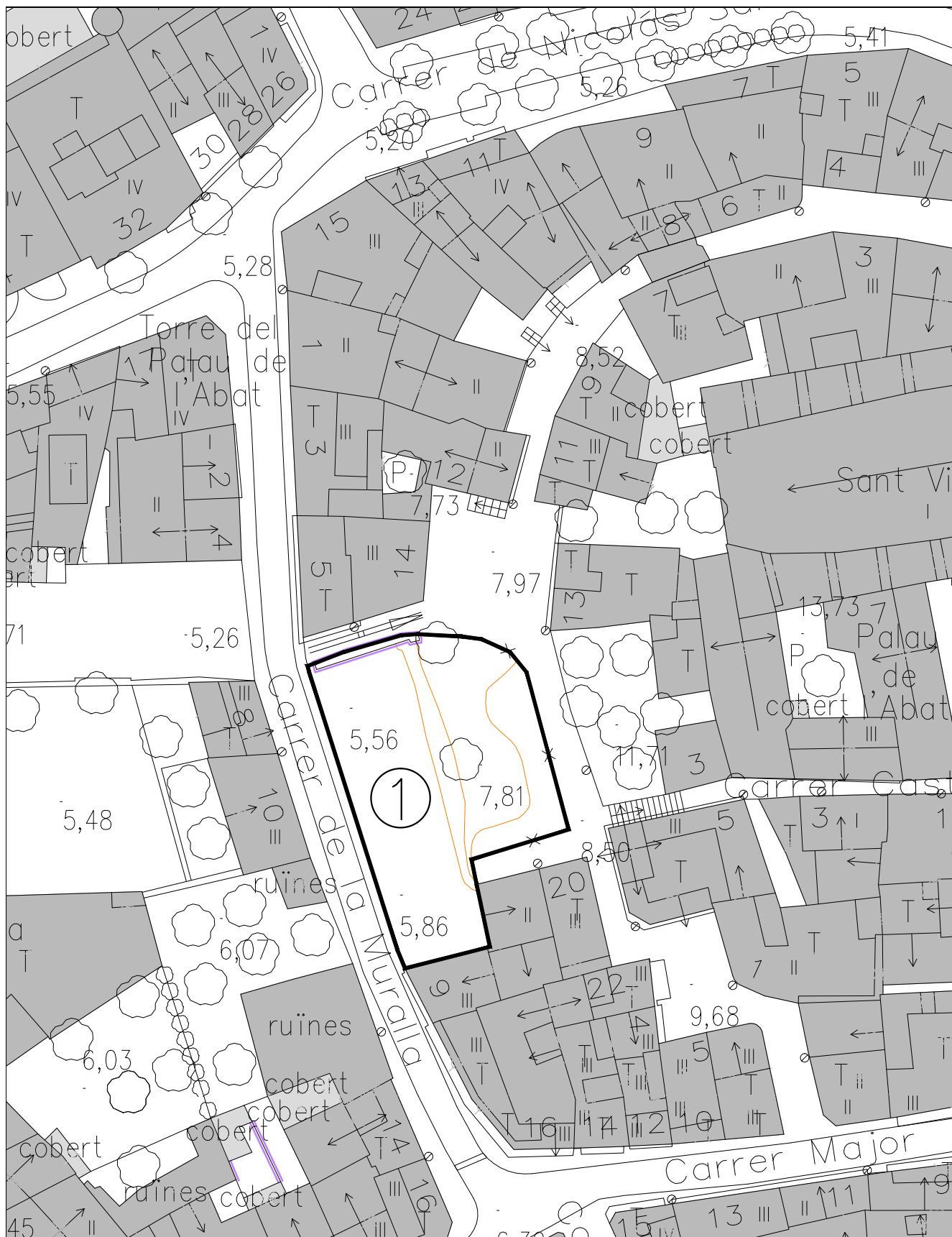
TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL

DIN A-4 E. 1/500

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇA, MAIG de 2020

1.2





① 2502801EG1920S Bannon Port, SL



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇA

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE LLANÇA

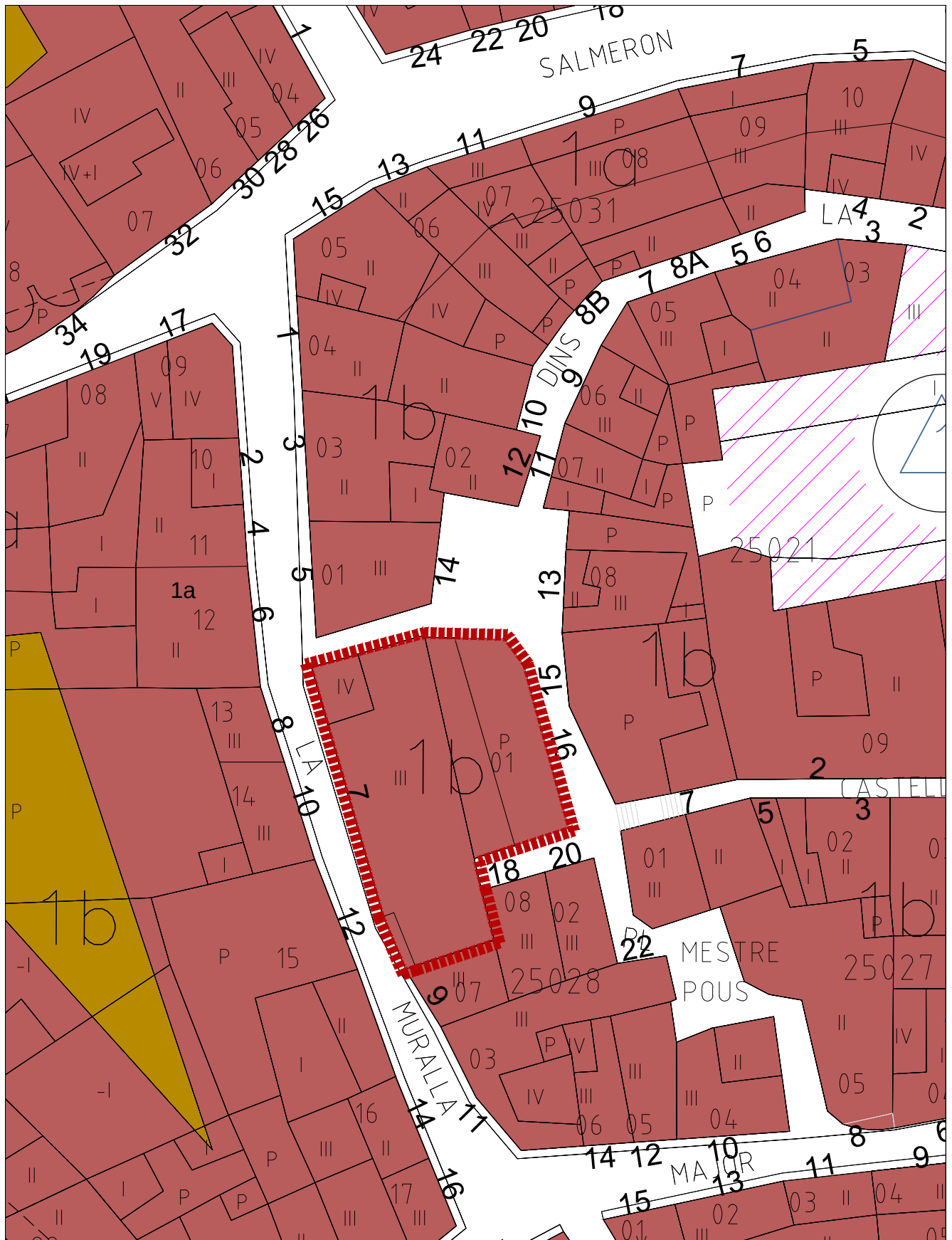
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

DIN A-4 E. 1/500

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇA, MAIG DE 2020

1.3





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

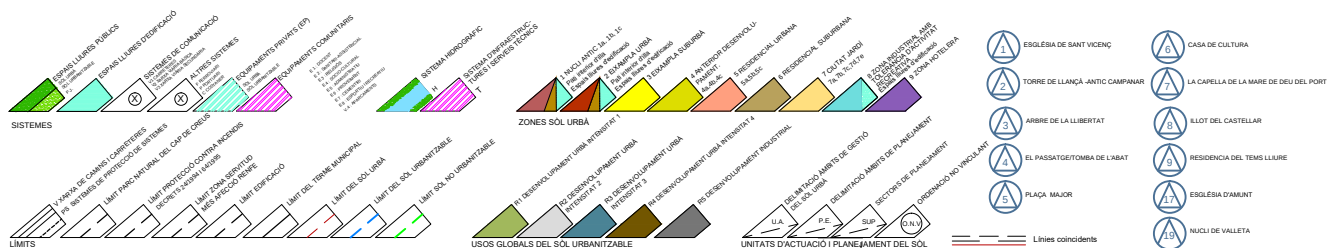
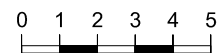
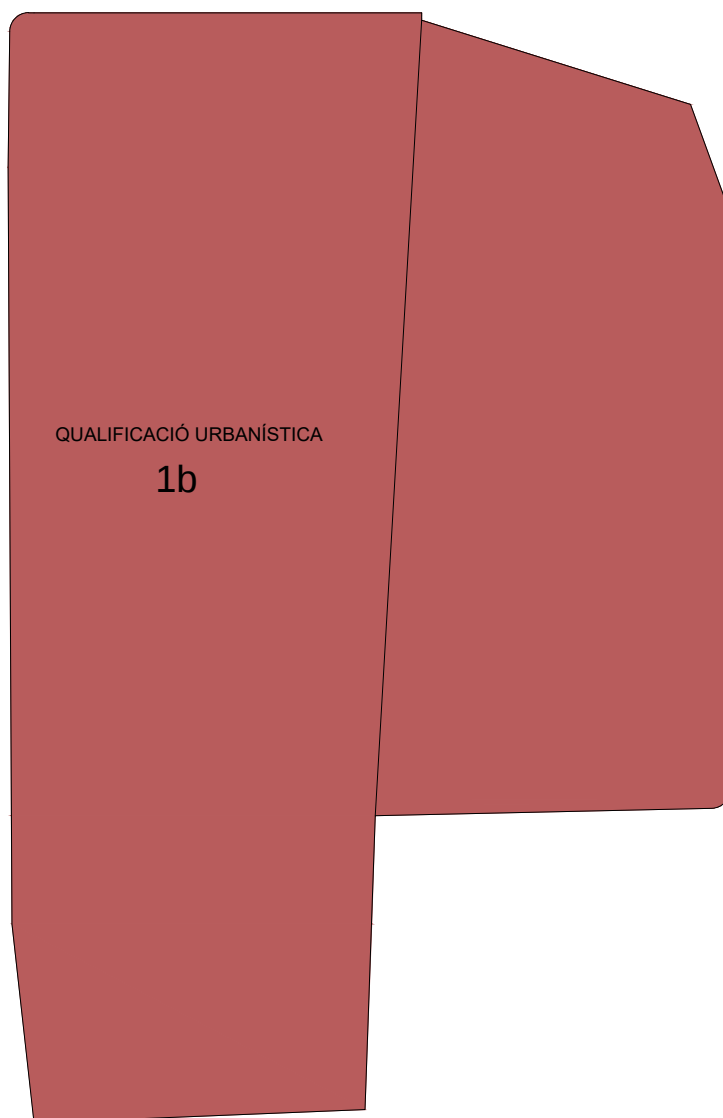
ESTAT ACTUAL

DIN A-4 E. 1/500

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020



1.4a



PROMOTOR :

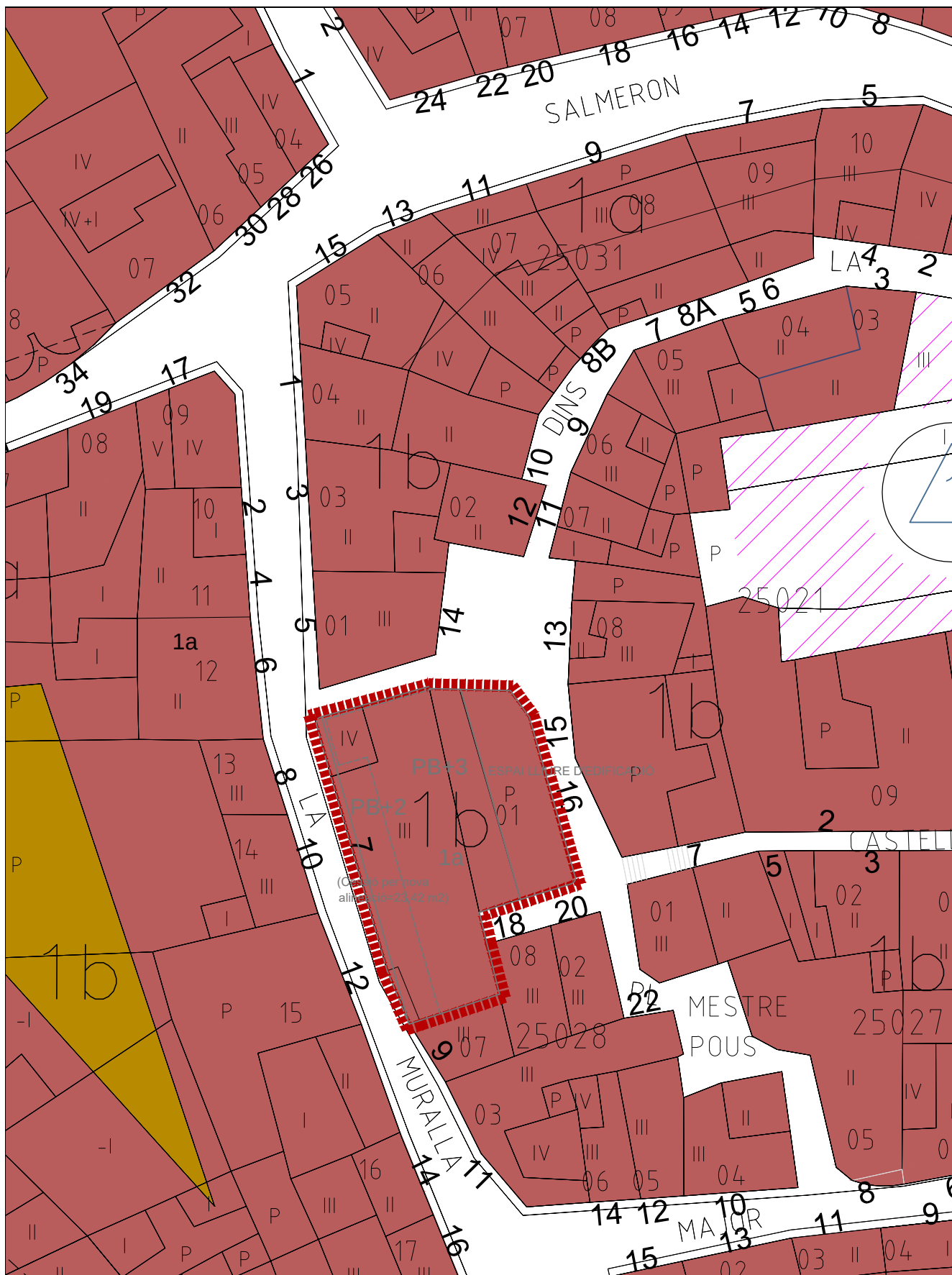
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

ESTAT ACTUAL

DIN A-4 E. 1/200

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

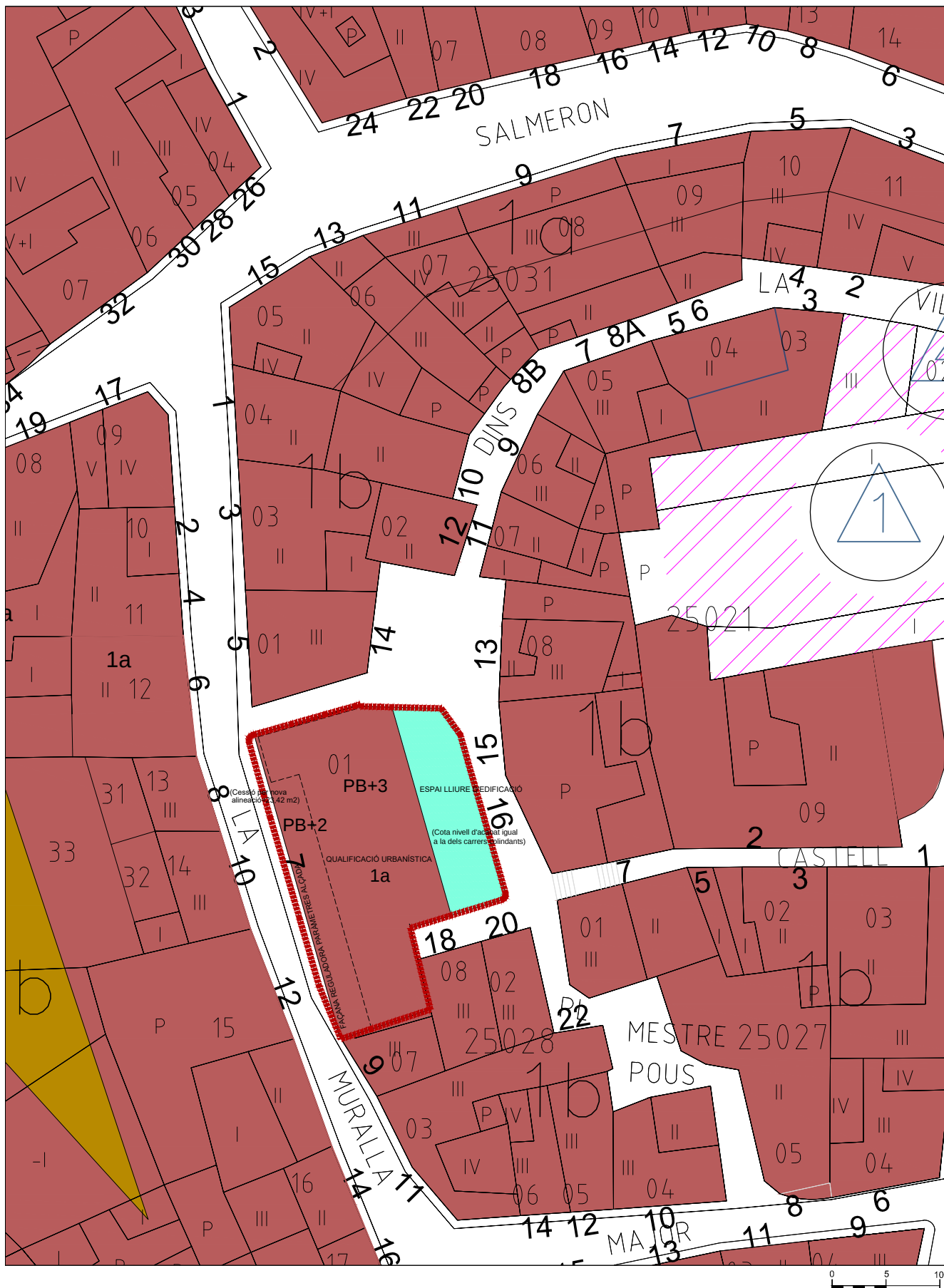
SOBREPOSICIÓ

DIN A-4 E. 1/500

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

1.5





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

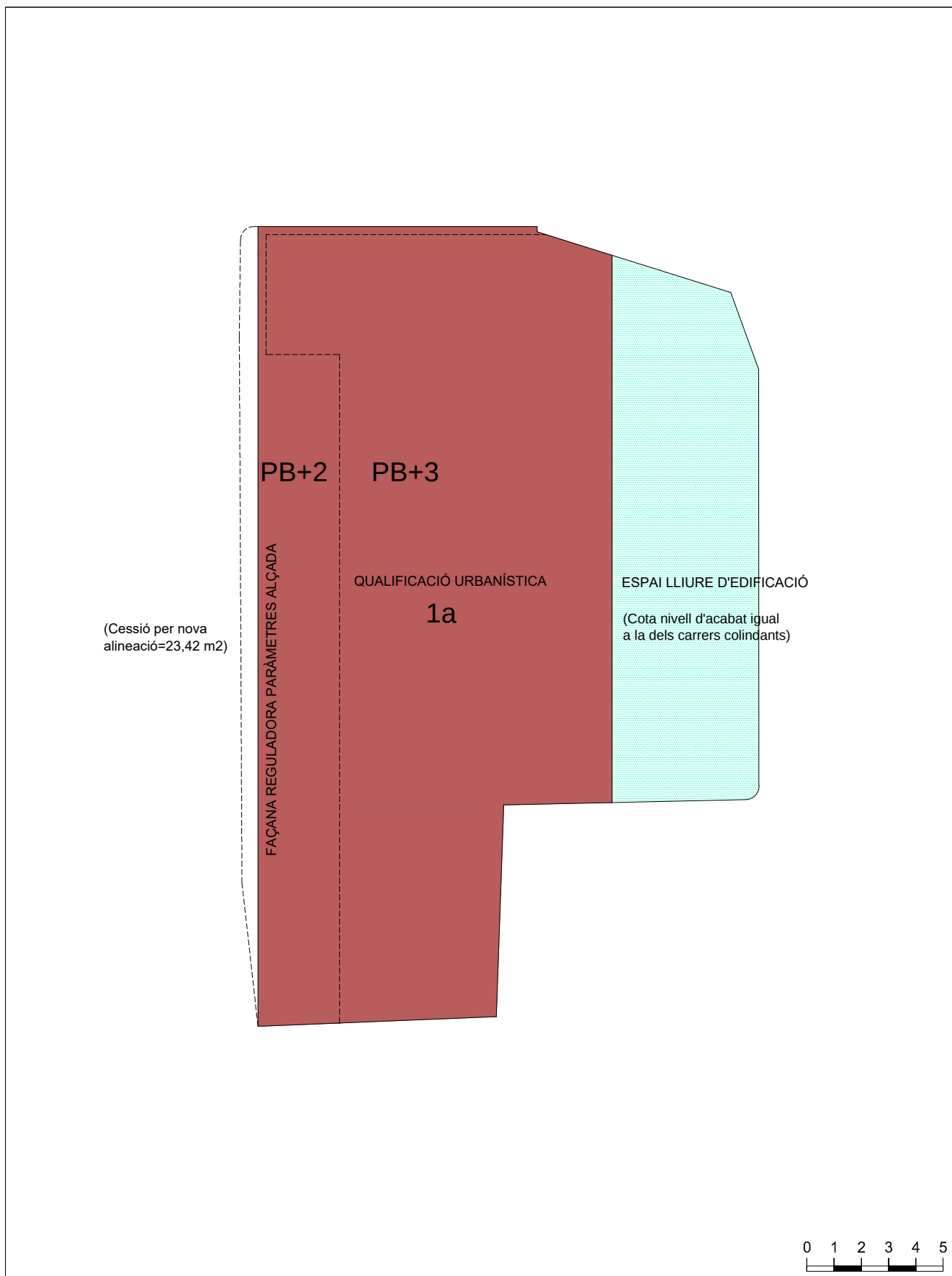
PROPOSTA

DIN A-4 E. 1/500

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

1.6a





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

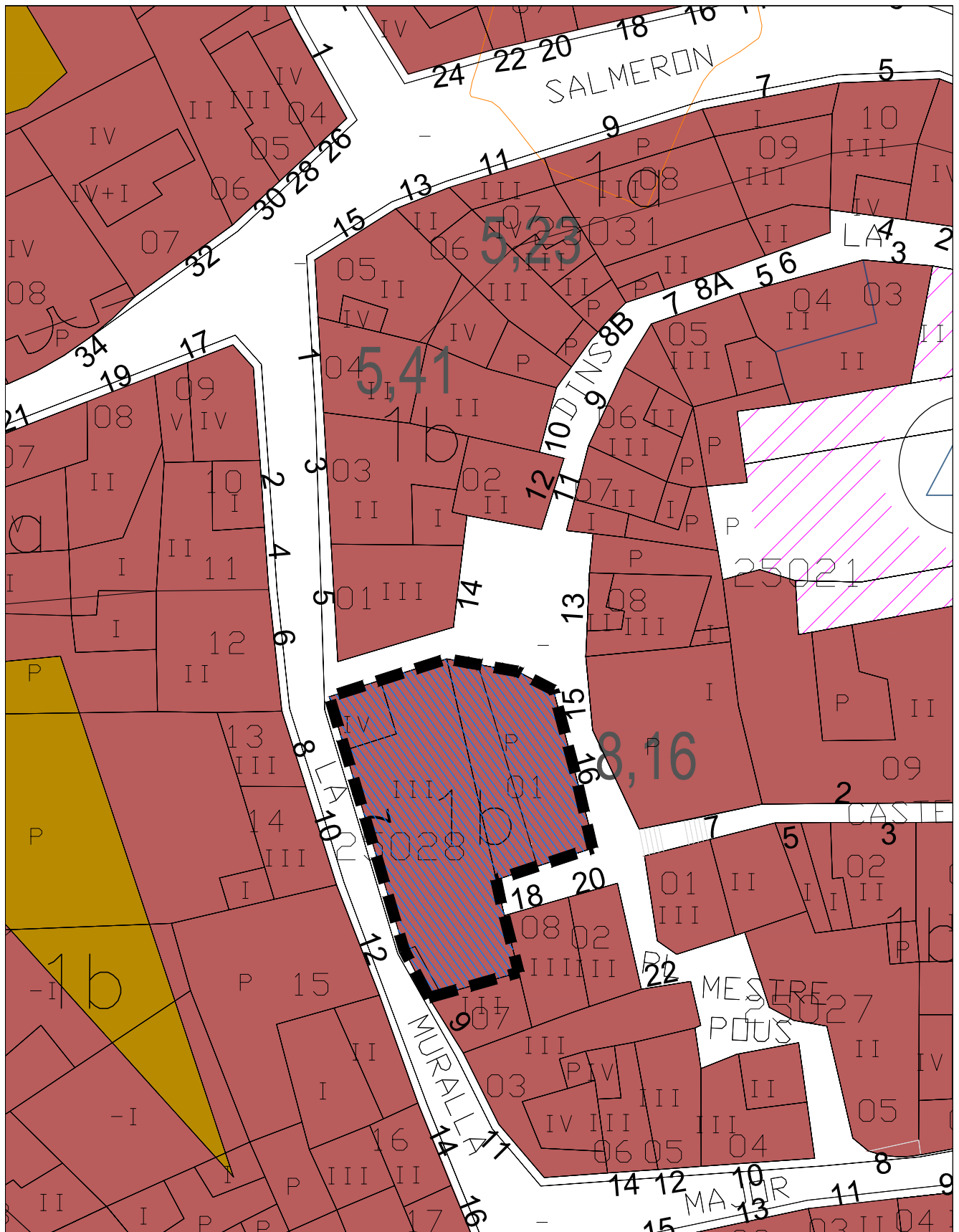
PROPOSTA

DIN A-4 E. 1/200



SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

**1.6b**



--- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

DIN A-4 E. 1/500

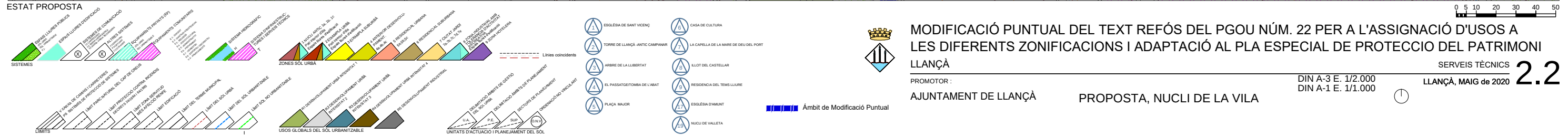
SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

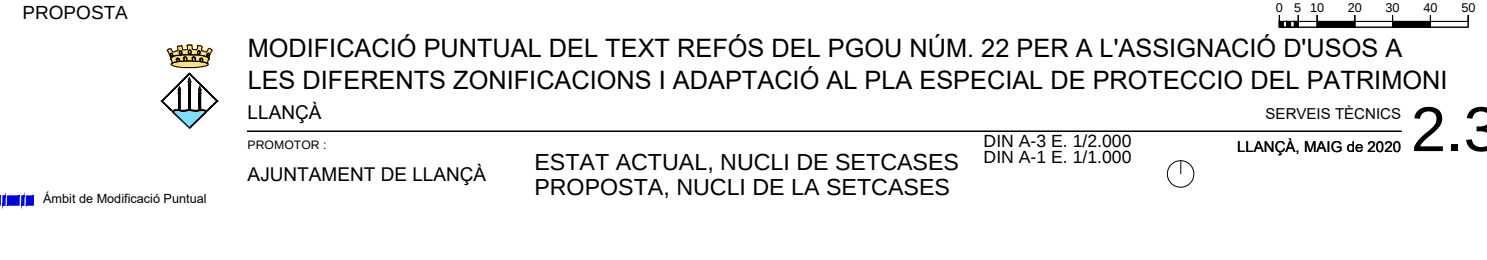
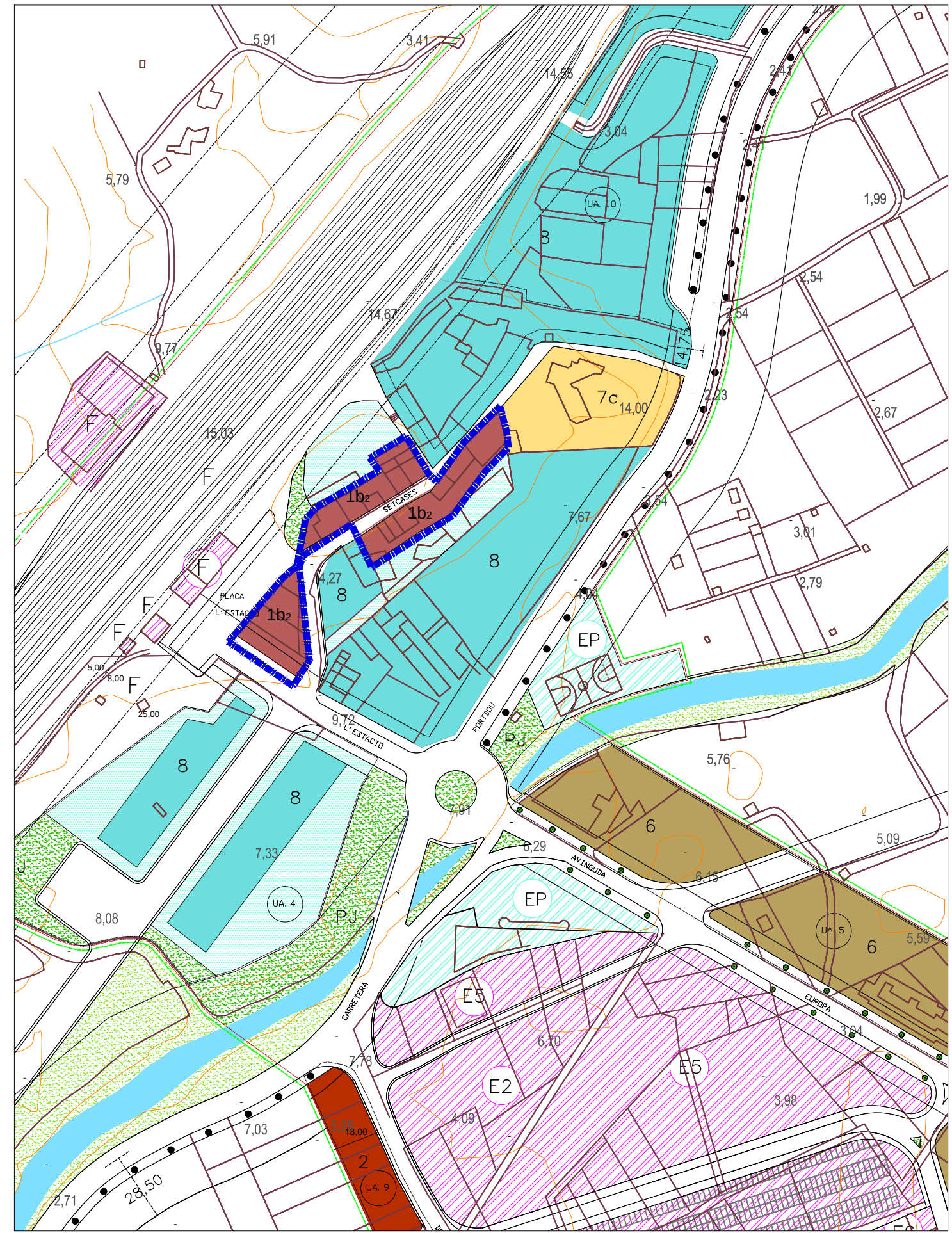
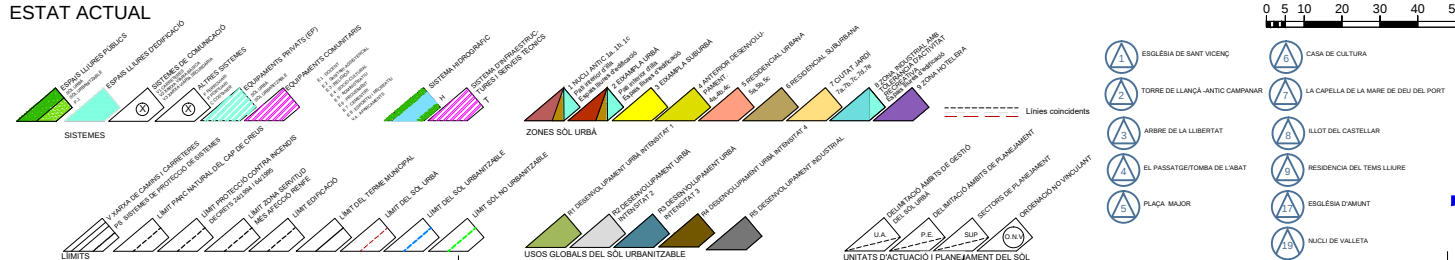
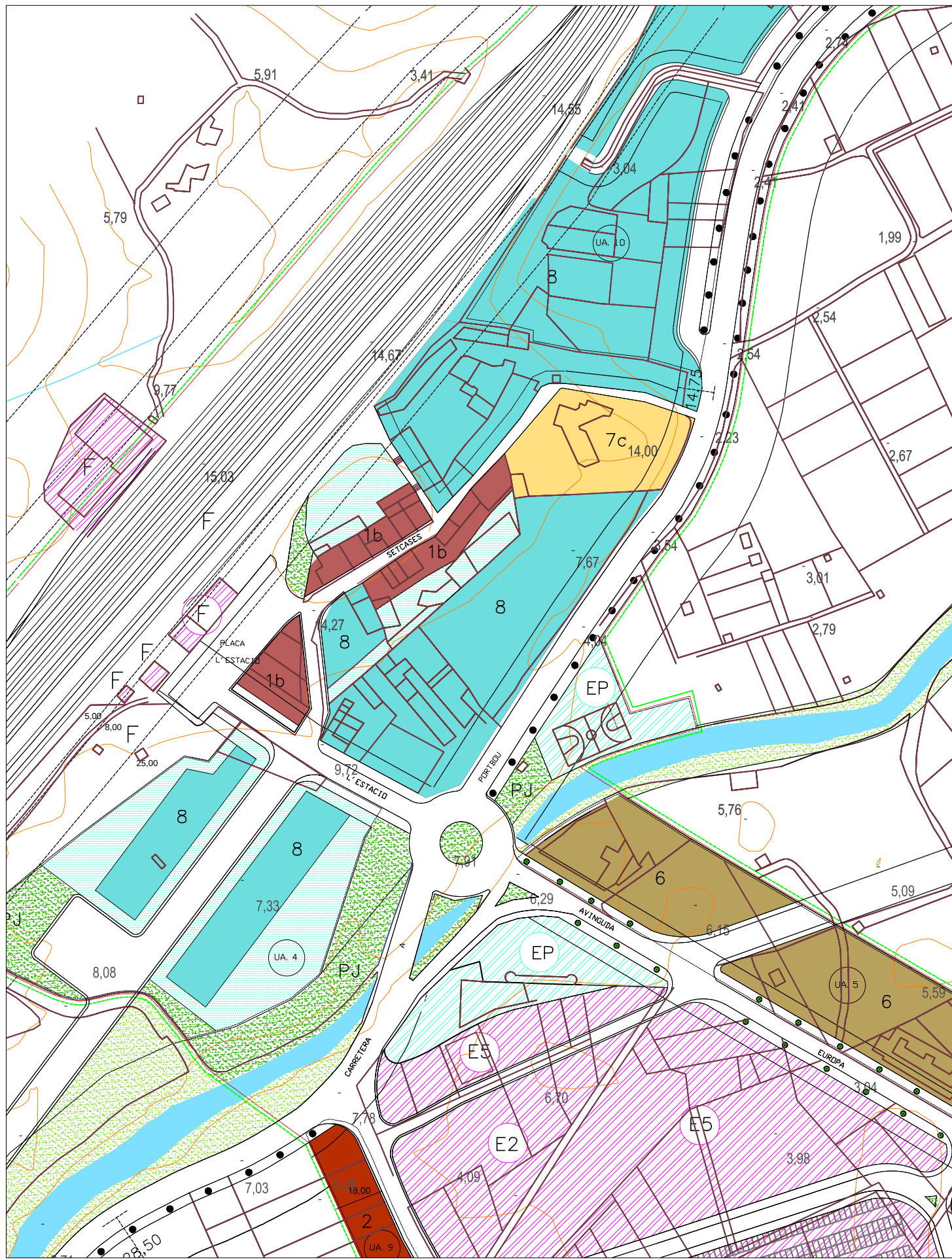
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES



1.7







**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ**

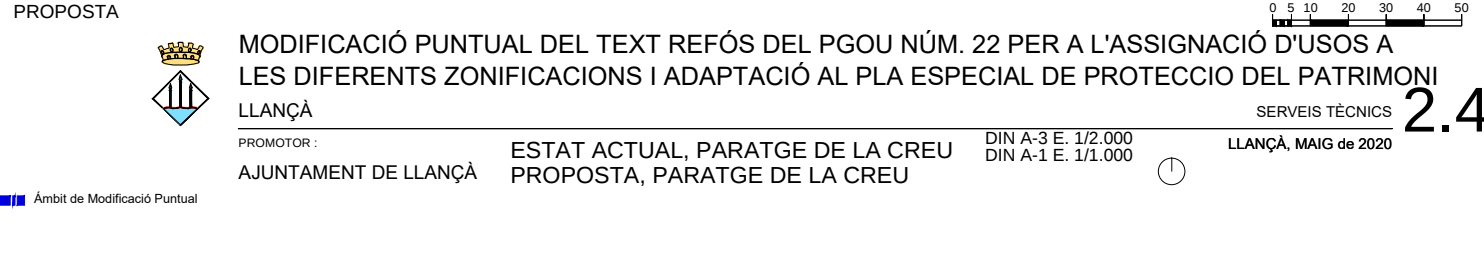
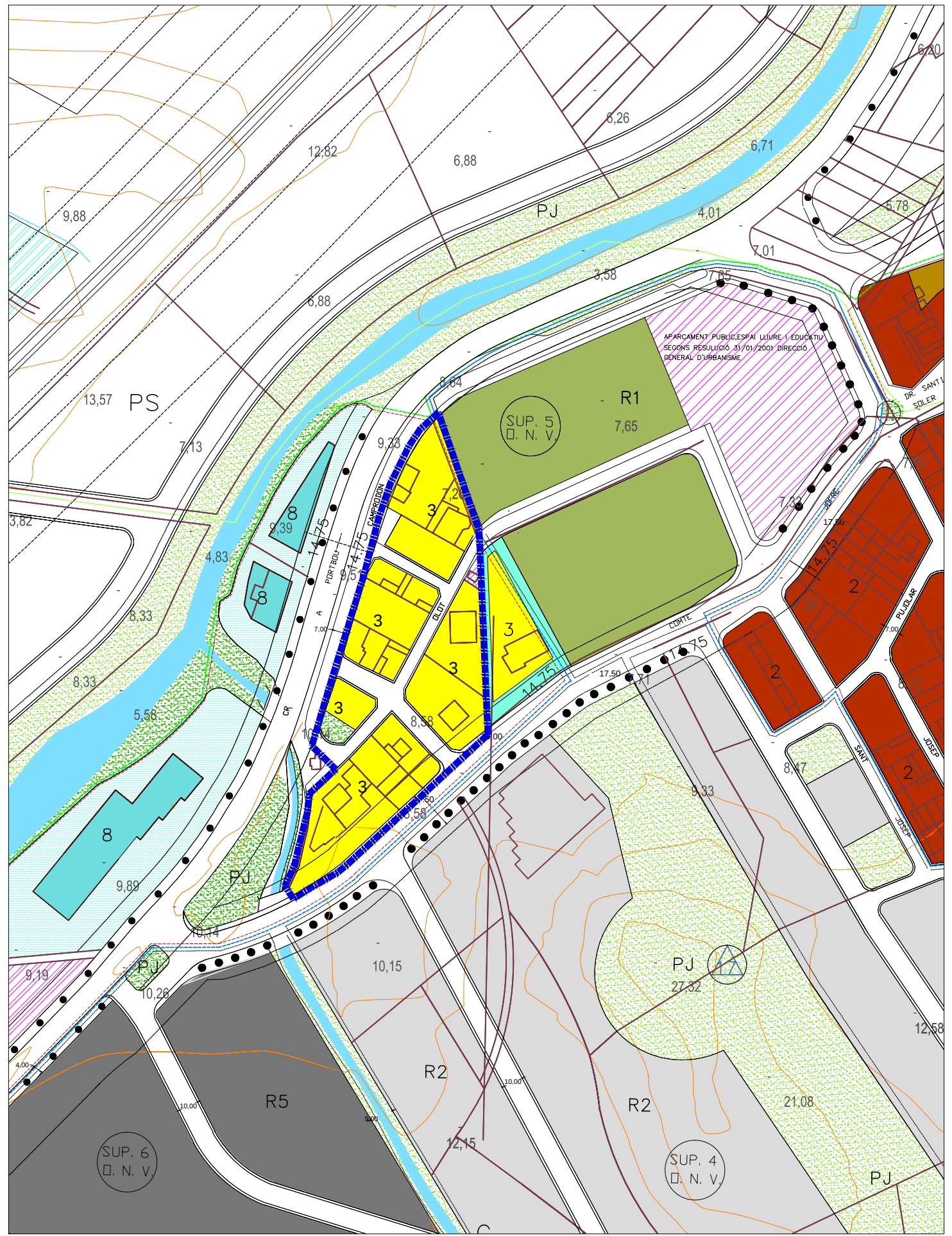
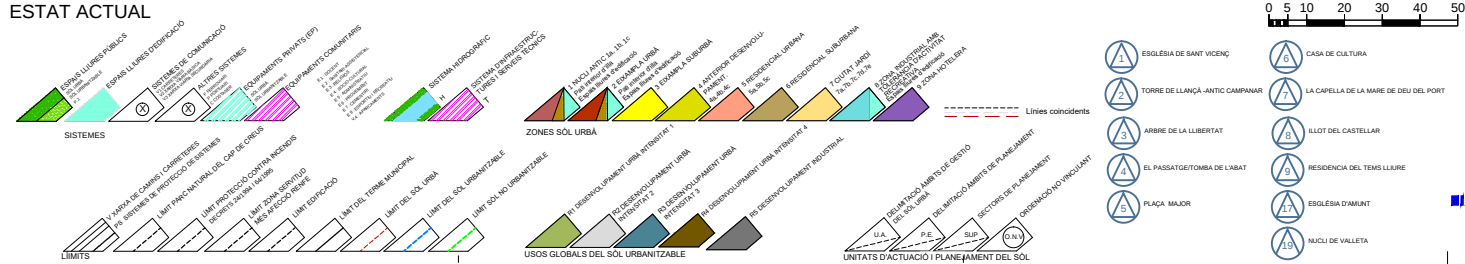
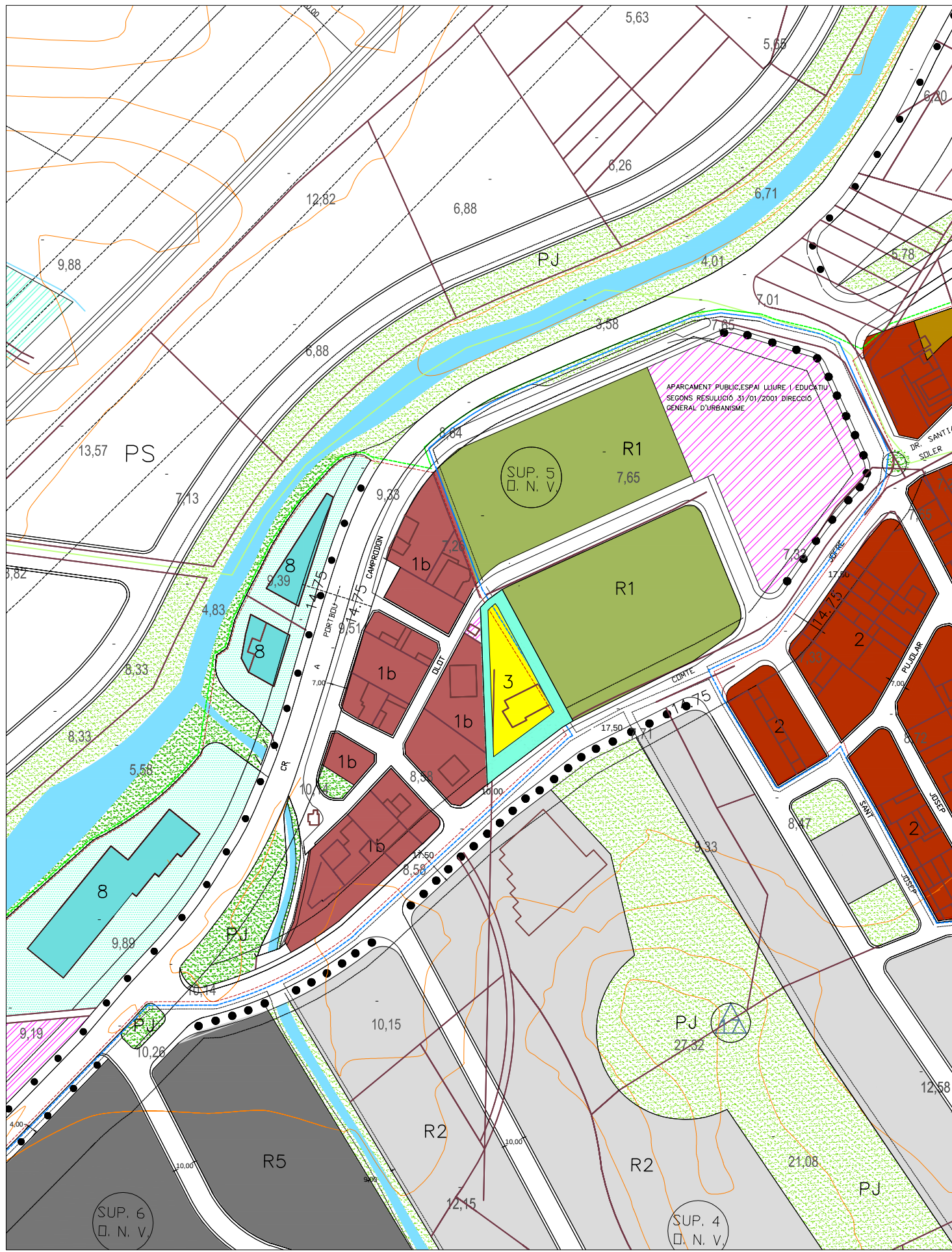
PROMOTOR : AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

ESTAT ACTUAL, NUCLI DE SETCASES  
PROPOSTA, NUCLI DE LA SETCASES

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

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

2.3



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ**

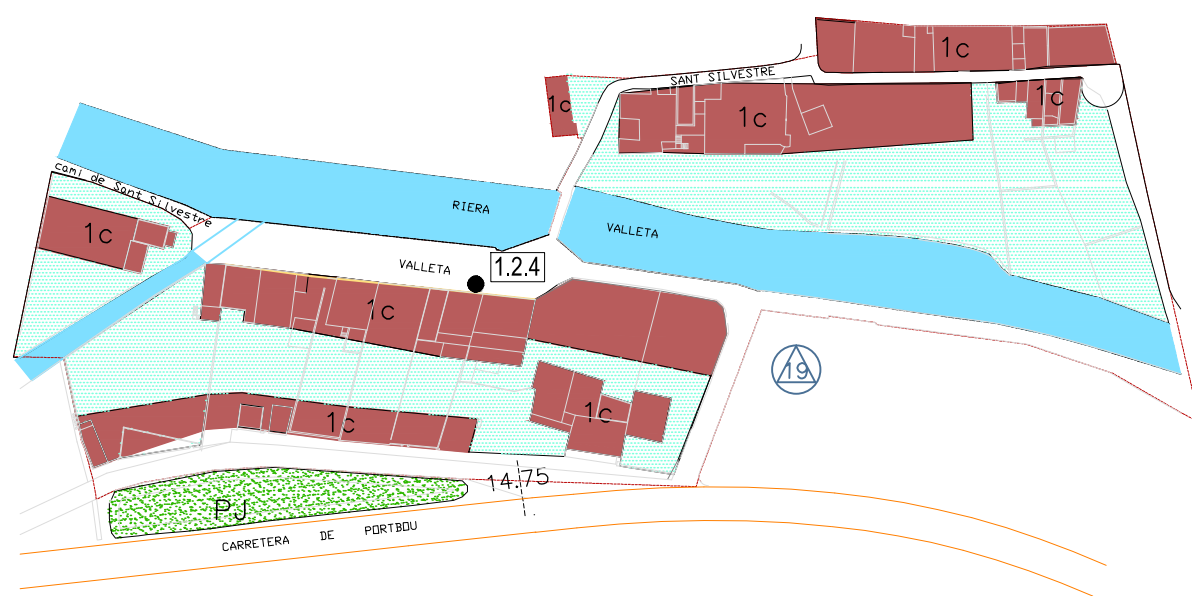
PROMOTOR : AJUNTAMENT DE LLANÇÀ  
ESTAT ACTUAL, PARATGE DE LA CREU  
PROPOSTA, PARATGE DE LA CREU

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

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG DE 2020

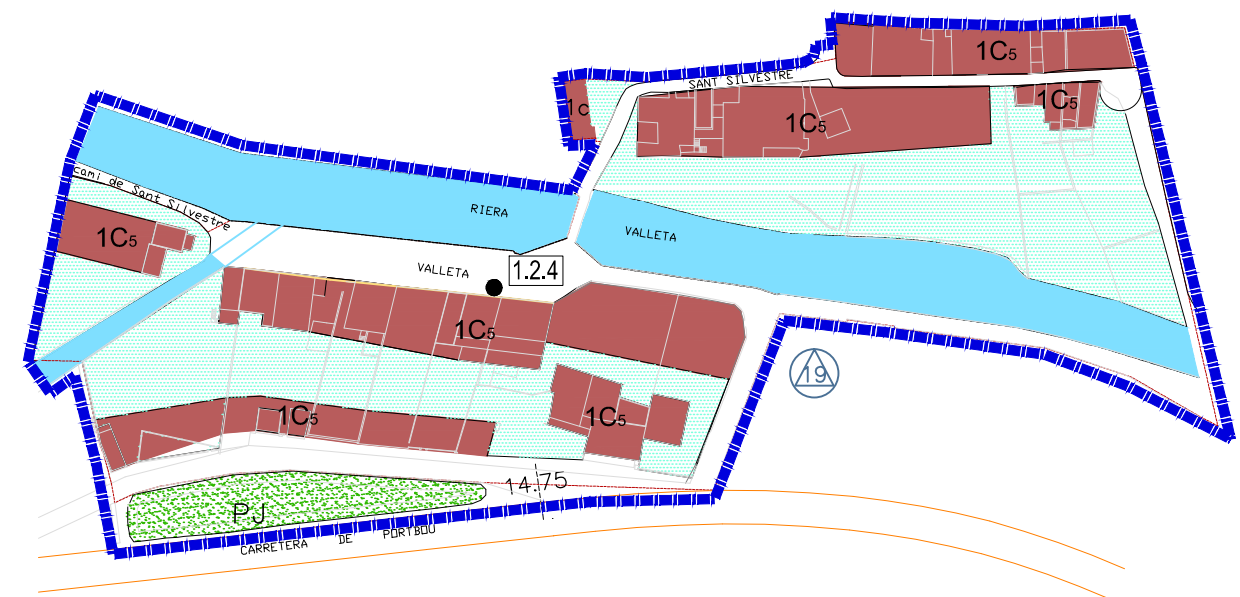
2.4

LIMIT PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS DECRET 24/1994 164/1995 .



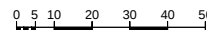
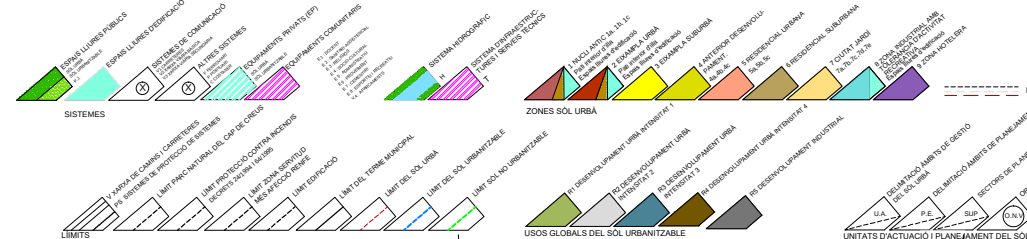
NUCLI DE VALLETA

LIMIT PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS DECRET 24/1994 164/1995 .



NUCLI DE VALLETA

ESTAT ACTUAL



PROPOSTA



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

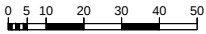
PROMOTOR :  
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

ESTAT ACTUAL, NUCLI DE VALLETA  
PROPOSTA, NUCLI DE VALLETA

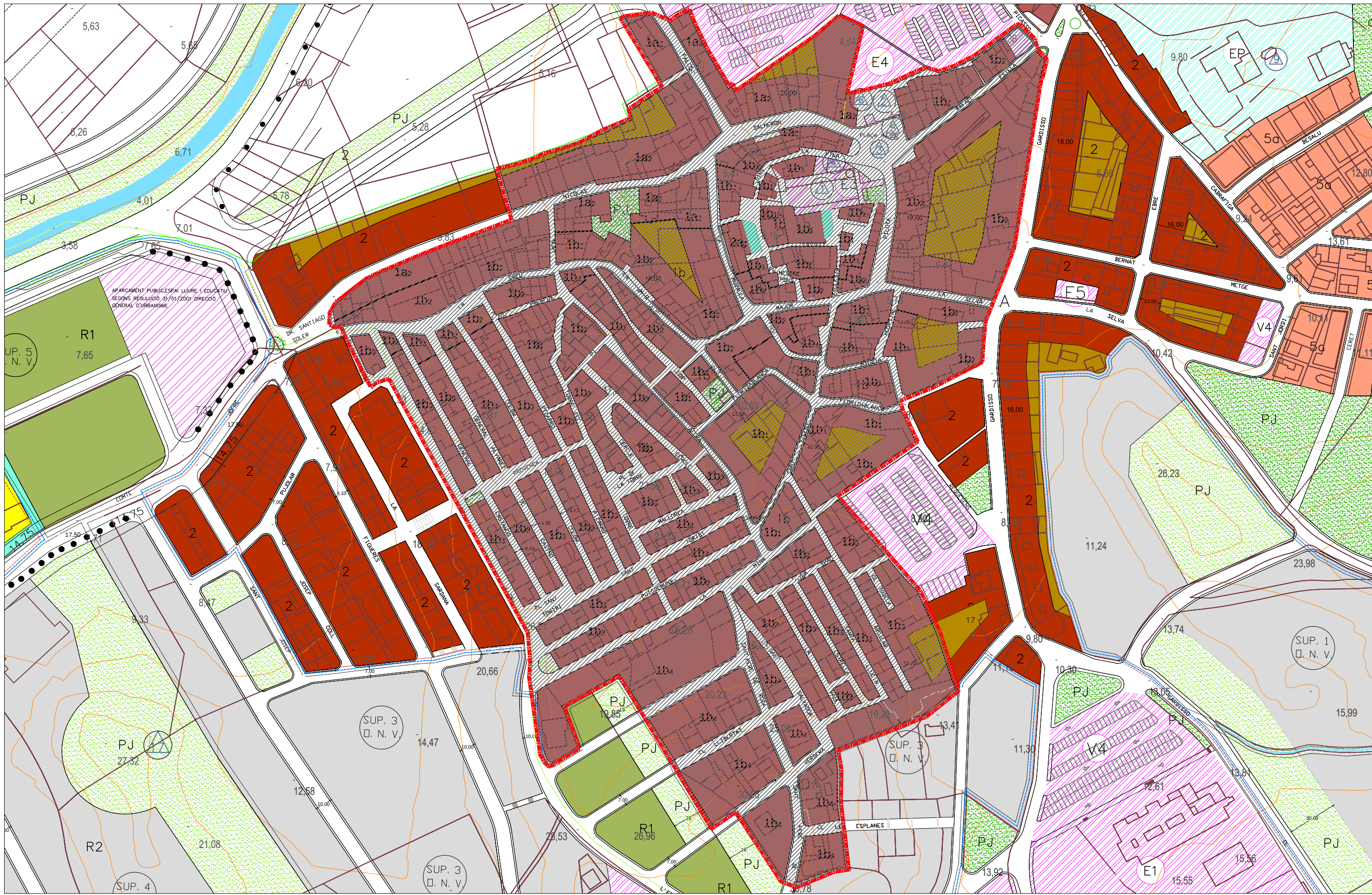
DIN A-3 E. 1/2.000  
DIN A-1 E. 1/1.000

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

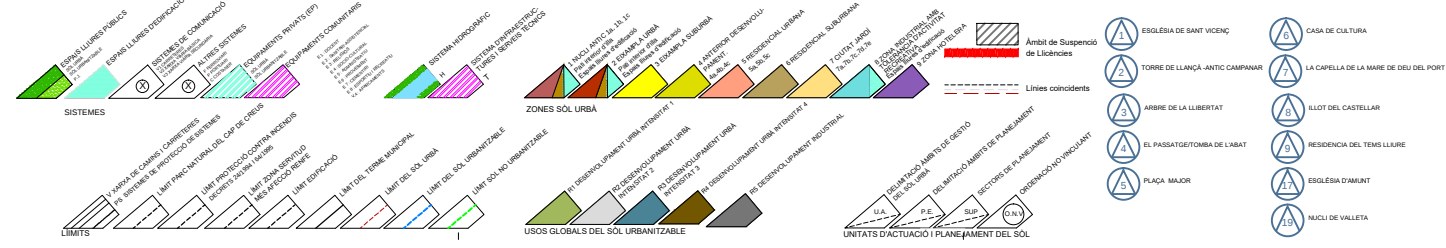
2.5



Àmbit de Modificació Puntual

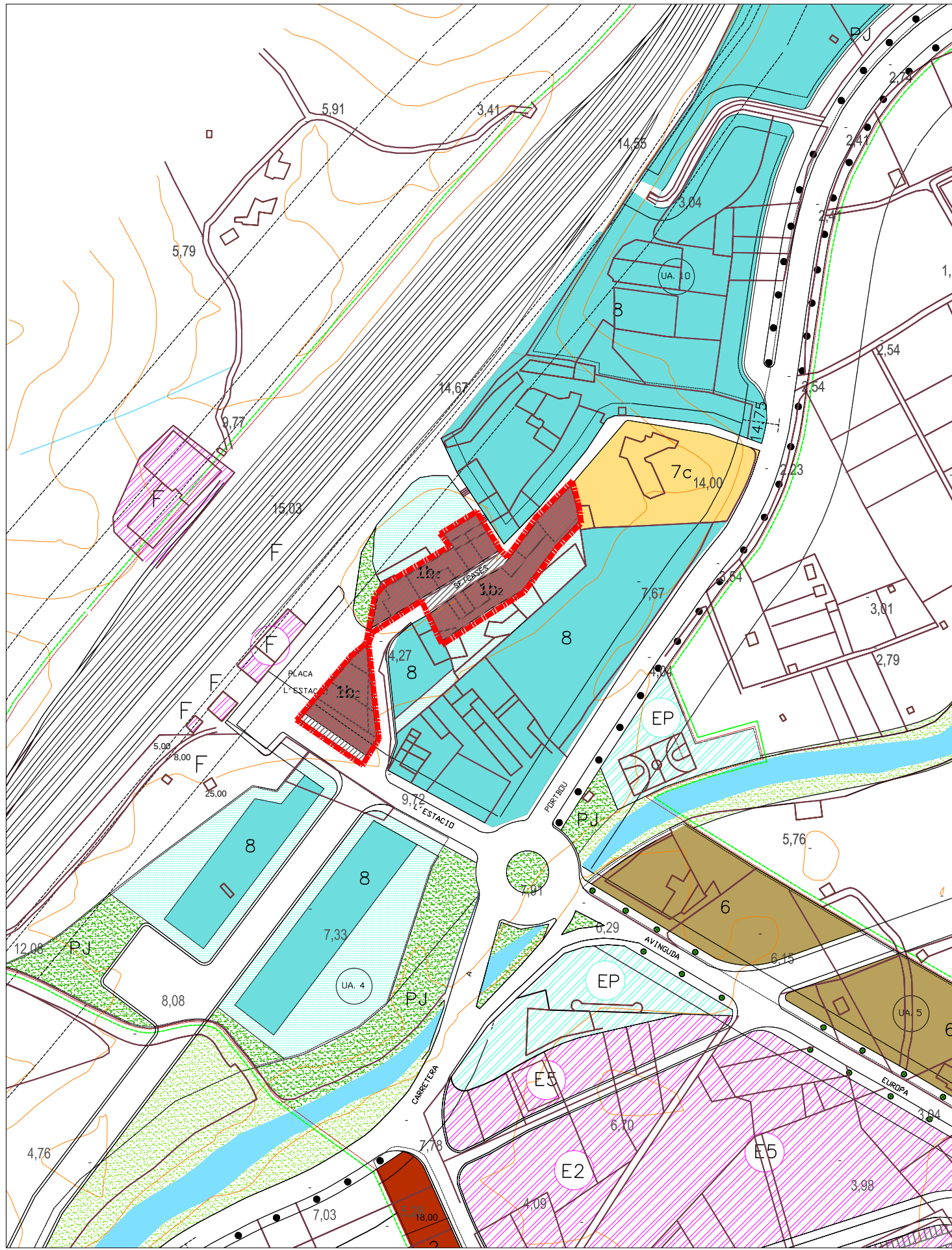


NUCLI DE LA VILA

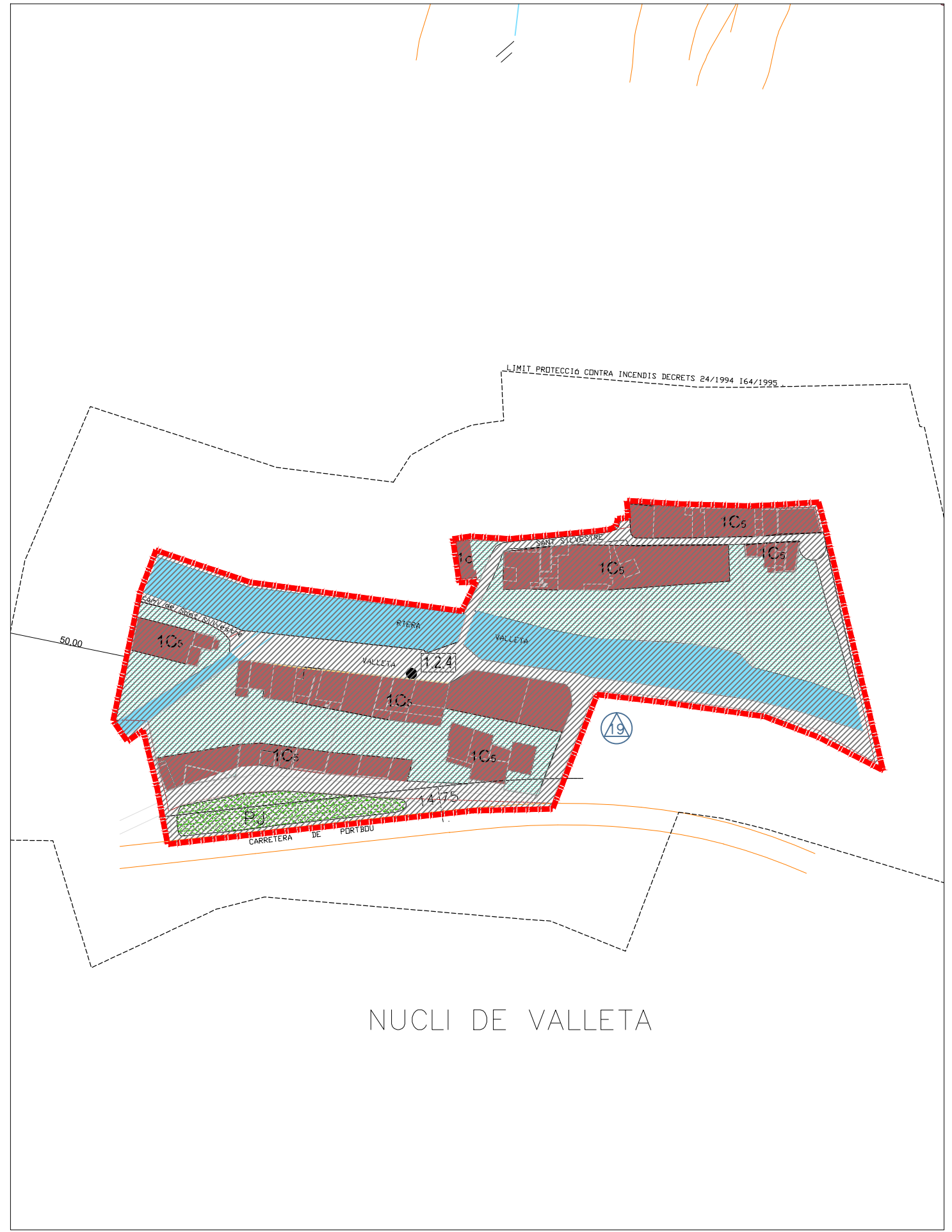
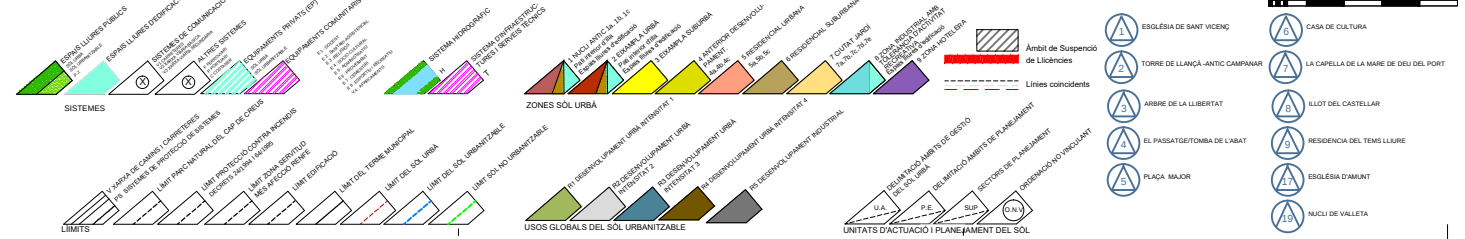


# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ

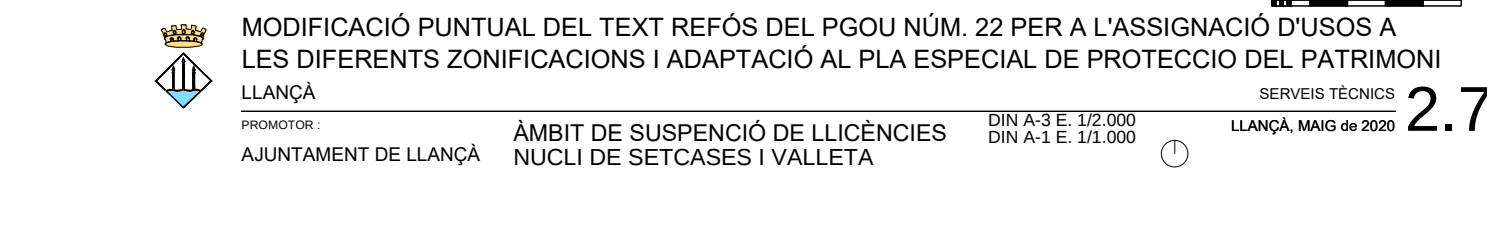
PROMOTOR : AJUNTAMENT DE LLANÇÀ  
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES  
NUCLI DE LA VILA  
DIN A-3 E. 1/2.000  
DIN A-1 E. 1/1.000  
SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG DE 2020



NUCLI DE SETCASES



NUCLI DE VALLETA



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI LLANÇÀ**

PROMOTOR : AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

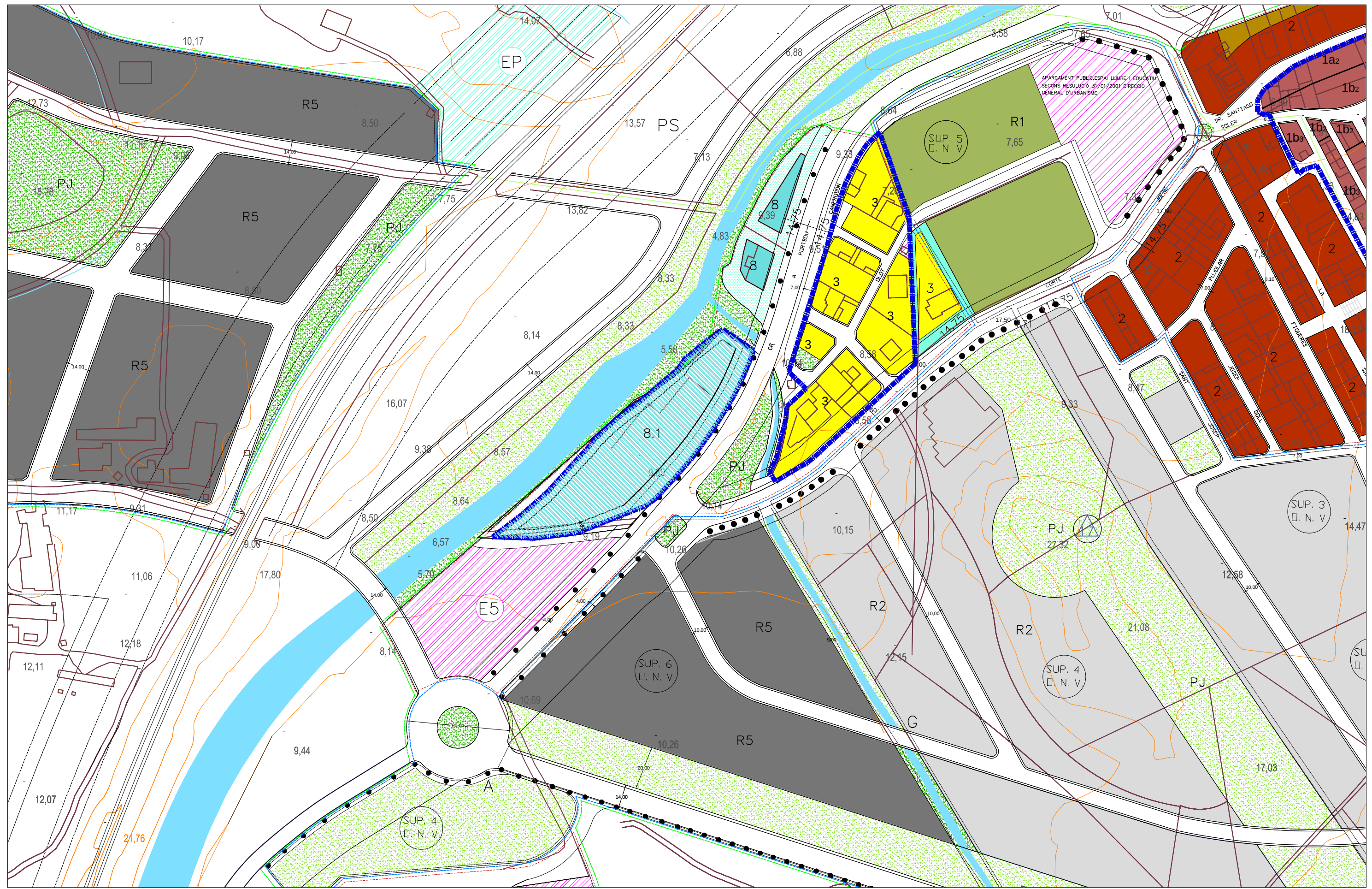
ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES  
NUCLI DE SETCASES I VALLETA

SERVEIS TÈCNICS  
LLANÇÀ, MAIG de 2020

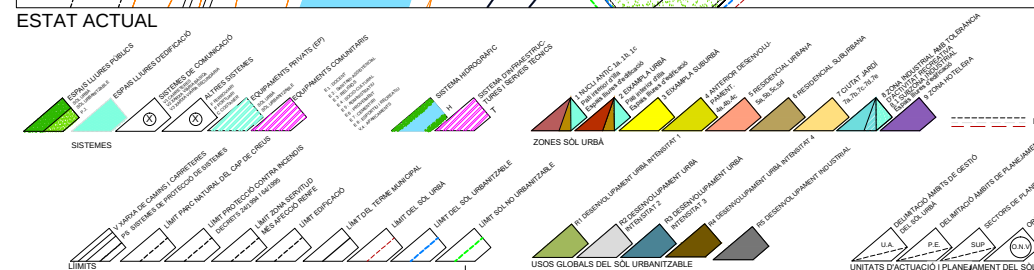
DIN A-3 E. 1/2.000  
DIN A-1 E. 1/1.000

**2.7**





ESTAT ACTUAL



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PGOU NÚM. 22 PER A L'ASSIGNACIÓ D'USOS A  
LES DIFERENTS ZONIFICACIONS I ADAPTACIÓ AL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI  
LLANÇÀ

PROMOTOR :  
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

REPRODUCCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 18

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

SERVEIS TÈCNICS 

LLANÇÀ, MAIG de 2020 4

## 4.1