

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.P. LES ESPLANES núm.3

MUNICIPI DE LLANÇÀ
novembre 2018



INDEX

CAPÍTOL I : MEMÒRIA	5
1.0 INTRODUCCIÓ.	5
1.1 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.	5
1.2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT.	5
1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.	5
1.4 PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.	5
1.5 EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.	6
1.6 POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.	7
1.7 PLÀ TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES	7
1.8 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.	7
1.9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.	9
1.10 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.	9
1.11 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	12
1.12 SOBRE LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.	12
CAPÍTOL II : NORMES URBANÍSTIQUES	13
2.QUADRE DE DADES	17
2.1 Quadre de característiques del Pla Parcial	17
2.2 Quadre de característiques de sostre en sòl privat	17
2.3Quadre de superfícies d'unitats de zona	18
2.4Quadre de parcel·les resultants en sòl privat	20
PLÀNOLS D' INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:	22





CAPÍTOL I : MEMÒRIA

1.0 INTRODUCCIÓ.

La zona que afecta aquesta modificació puntual de planejament general es troba en la part sud-oest de la Vila de Llançà, en la zona del Pla Parcial de Les Esplanes, propera al creixement de l'antic camí de Sant Pere de Rodes.

L'àmbit d'afecció d'aquest document són 2.336,64m², d'un terreny situat entre el carrer l'Era, el carrer Verdera i carrer Sant Pere de Roda.

1.1 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.

Aquest document de modificació de PGOU, afecta a l'àmbit de les parcel·les situades entre els carrers de l'Era, Verdera i Sant Pere de Rodes.

1.2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació puntual de planejament general de Llançà té com objectius:

Modificar les volumetries de les parcel·les cadastrals 2599502EG1829N0001JR i 2599501EG1829N0001IR, passant de dos blocs de planta baixa i dues plantes pis a dos volums de planta baixa i pis sense incrementar el sostre.

1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

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

1.- Per la voluntat de l'Ajuntament de Llançà, per millorar la imatge volumètrica de l'estructura urbana.

1.4 PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

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



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

1.5 EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

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

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

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

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

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

"Article 9. Modificacions

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

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



Sòl urbà consolidat.

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

Reserves de sòl per a habitatge assequible.

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

El Planejament vigent.

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

1.6 POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.

Aquest document modifica les parcel·les cadastrals 2599501EG1829N0001IR i 2599502EG1829N0001JR, qualificades pel Pla Parcial Les Esplanes com a Zona residència. Plurifamiliar bloc aïllat (PA1) (Veure plànol de zonificació), però tan sols es planteja una modificació de volums sense alterar la densitat ni la superfície edificable.

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

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

1.8 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

La present modificació planteja dos àmbits d'intervenció:

1.- En les parcel·les cadastrals 2599502EG1829N0001JR i 2599501EG1829N0001IR, qualificades com a Zona residencial plurifamiliar bloc aïllat (PA1).

On es defineixen dos volums de 15 per 15 metres de planta, desenvolupats en planta Baixa i dues plantes pis.

Es troben situats en un punt dominant en alçada en relació a la resta d'edificacions que es troben en cotes més baixes.

Les tipologies de les edificacions veïnes són diferents a la proposada per a les parcel·les 2599502EG1829N0001JR i 2599501EG1829N0001IR. A la part nord, la parcel·la que forma part de la mateixa illa i a les edificacions que es troben entre els carrers Verdera, Llibertat i Mitjarola el planejament preveu zones residencials plurifamiliars en bloc lineal (PL1) amb alineació a vial. A la



part sud seguint el carrer Sant Pere de Rodes, el planejament preveu una zona residencial unifamiliar aïllada (UA), amb una parcel·la mínima de 600 m², una ocupació màxima del 45%, una alçada màxima de 7 metres, desenvolupats en planta Baixa i pis.

Per a aquestes parcel·les 2599502EG1829N0001JR i 2599501EG1829N0001IR es proposa reduir una planta i desenvolupar l'edificació en un rectangle per a cada parcel·la de 12,00 per 28,14 metres, amb una tipologia que s'adapta millor a la topografia i evita convertir els volums edificatoris en fites del paisatge.

La tipologia es considera que s'adaptarà millor a les necessitats del municipi.

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT I MODIFICAT.

<u>PLANEJAMENT VIGENT</u>				<u>PLANEJAMENT MODIFICAT</u>			
Subzona	Ocupació màxima de parcel·la	Nombre de plantes	Gàlib màxim	Subzona	Ocupació màxima de parcel·la	Nombre de plantes	Gàlib màxim
PA1	15x15 metres	PB+2PP	10,00 metres	PA1	12x18,14 metres	PB+1PP	7,00 metres
PA2	19,5x19,5 metres	PB+3PP	13,00 metres	PA2	19,5x19,5 metres	PB+3PP	13,00 metres

QUADRES DE DADES MODIFICATS

2.2 Quadre de característiques de sostre en sòl privat

Reproducció parcial sense modificar

Tipus edificatori	Sostre terciari i residencial m ² /st	Sostre comercial PB m ² /st	Sostre total m ² /st	%	Número màxim d'habitatges
PA1 Plurifamiliars aïllada PB+2	1.350,0		1.350,0	2,77%	12

Reproducció parcial modificada

Tipus edificatori	Sostre terciari i residencial m ² /st	Sostre comercial PB m ² /st	Sostre total m ² /st	%	Número màxim d'habitatges
PA1 Plurifamiliars aïllada PB+1	1.350,0		1.350,0	2,77%	12



2.2 Quadre de superfícies d'unitats de zona

Reproducció parcial sense modificar

Unitat de zona (UZ)	Descripció	Superfície
2001	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+2	2.336,6

Reproducció parcial modificada

Unitat de zona (UZ)	Descripció	Superfície
2001	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+1	2.336,6

2.3 Quadre de parcel·les resultants en sòl privat

Reproducció parcial sense modificar

Unitat de zona	Referència parcel·la	Superfície m²	Nombre de plantes	Ocupació m²	Sostre R m²st	Sostre C m²st	Total sostre m²st	Nombre habitatges
2001	a	1.264,8	PB+2	380,25	675,0		675,0	6
2001	b	1.071,8	PB+2	380,25	675,0		675,0	6

Reproducció parcial modificada

Unitat de zona	Referència parcel·la	Superfície m²	Nombre de plantes	Ocupació m²	Sostre R m²st	Sostre C m²st	Total sostre m²st	Nombre habitatges
2001	a	1.264,8	PB+1	337,68	675,0		675,0	6
2001	b	1.071,8	PB+1	337,68	675,0		675,0	6

1.9 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

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

Es considera rellevant que tant sols es tracta de la modificació de l'àmbit de reculada de l'edificació dins d'un canvi de volumetria d'unes edificacions destinades a habitatge.

1.10 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

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

Article 3 Àmbit d'aplicació



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

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

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

3.3 d'aquest Decret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





1.11 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

Els objectius d'aquest document són:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.
 2. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) ni sobre els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...).
- Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents. No s'altera per tant el balanç fiscal municipal. Es conclou que la modificació no genera impactes en la hisenda pública municipal.

1.12 SOBRE LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

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



CAPÍTOL II : NORMES URBANÍSTIQUES

Es proposa el següent redactat per l'article 17 de les NNUU i pels quadres de dades de PP Les Esplanes Sup-3 de Llançà.

"Art. 17 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar bloc aïllat (PA)

Les determinacions contingudes en aquests articles afecten la zona Residencial plurifamiliar en bloc aïllat (PA1, PA2 i PA3) grafiada al plànol num.5 Zonificació.

1. Parcel·lació:

S'estableixen les següents superfícies mínimes de parcel·les per a cada subzona:

Subzona PA1: 1100 m²

Subzona PA2: 1100 m²

En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's al que especifica l'art. núm. 7 de la present normativa.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació i tipus edificatori:

Edificació plurifamiliar aïllada, ordenada segons volumetria específica.

Es defineixen alineacions obligatòries, volum edificatori en planta, sostre màxim, numero de plantes i gàlib màxim.

Es distingeixen quatre subzones que queden descrites en el següent quadre:

Subzona	Ocupació màxima de parcel·la	Nombre de plantes	Gàlib màxim
PA1	12x18,14 metres	PB+1PP	7,00 metres
PA2	19,5x19,5 metres	PB+3PP	13,00 metres

Taula 1

3. Separació a límits:

Venen determinades al plànol núm. 8 Parcel·lació i ordenació de l'edificació, d'aquesta modificació del Pla parcial.

Les edificacions s'inscriuran obligatòriament dins d'aquestes separacions que defineixen una àrea en planta que coincideix amb el volum edificatori en planta especificat en la taula 9 per a cada subzona. Aquests límits són màxims i no poden sobrepassar-se en cap cas.

4. Del projecte de les edificacions:

Es podran ordenar els volums d'acord amb tots els paràmetres establerts en aquesta normativa.

El projecte de cada una de les edificacions serà unitari; es redactarà un únic projecte per a cada bloc.

Si de l'aplicació dels articles 17.2, 17.3, 17.9, 17.11 i 17.12 en resultessin incongruències manifestes, en qualsevol cas, mitjançant un estudi de detall es podran reajustar les alineacions i la volumetria, sense ultrapassar el sostre màxim assignat.



5. Nombre de plantes:

El nombre de plantes màxim de referència de la taula 9 (Art.17.2) queda fixat per a cada parcel·la en el plànol núm 6 de "Parcel·lació i ordenació de l'edificació".

6. Alçada reguladora màxima:

L' alçada màxima de les edificacions no podrà sobrepassar en cada subzona els gàlils màxims definits a la taula 2.

7. Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- per habitatge	:	2,50 m
- PB (usos comercials)	:	2,80 m
- soterrani	:	2,50 m

8. Planta soterrani:

Es permeten fins a dues plantes soterrani. La planta soterrani podrà reduir en dos metres la separació a tots els límits fixada per a cada parcel·la.

En el cas que existeixi una parcel·la amb dos o més blocs, hi ha la possibilitat d'ocupar en planta soterrani l'espai de separació entre blocs sempre i quant es compleixin tres condicions:

a) S'enjardinarà amb vegetació la coberta del soterrani entre blocs.

b) El soterrani necessari per unir els teòrics soterranis màxims de cada bloc no superarà l'amplada màxima teòrica de l'esmentat soterrani, i mantindrà en qualsevol cas una separació de dos metres a qualsevol límit de parcel·la.

9. Planta baixa:

Es considerarà planta baixa aquella que el seu paviment estigui situat com a màxim a tots els seus punts a un metre vint-i-cinc centímetres per sobre del nivell del terreny natural. Tota porció de planta que excedeixi d'aquesta limitació es considerarà planta pis primer. S'exceptuen d'aquesta regla els punts d'entrada a soterranis.

10. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa. Cada illa o parcel·la té assignat un sostre màxim admissible, tal i com s'indica al quadre de parcel·les resultants en sòl privat d'aquesta normativa (quadre de dades 2.2). Aquest sostre no podrà ser ultrapassat en cap cas.

11. Graonat de l'edificació:

Els blocs no podran esglaonar-se.

12. Adaptació topogràfica del terreny

En casos en els quals sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de forma que l'acotació de cadascuna compleixi la condició següent:

a) Les plataformes d'anivellament prop dels límits no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.



b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (llevat dels soterranis) hauran de disposar-se de manera que no superin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) tractats des de les acotacions per sobre i per sota possibles en els límits de parcel·la. Els murs interiors de contenció de terres en els límits de parcel·la, no podran superar en la part vista una altura de 3,70 m. Aquests murs no superaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural de terreny. Es presentarà un plànol topogràfic de l'estat inicial de la parcel·la i topogràfic final, en el qual s'indicaran les acotacions de nivell del terreny final, les de planta baixa i les de nivell de la tanca del solar, amb indicació de les cotes de nivell natural del terreny i dels murs. Aquest plànol ha de justificar l'alçada de les edificacions en funció del gàlib.

13. Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o semitancats amb un vol màxim d'1,00 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

14. Coberta:

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà:

La coberta terminal de l'edifici de pendent inferior o igual al 30%, les arrencades de la qual hauran de ser línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, situats a una alçada no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la sortida dels ràfecs.

Les golfes no seran habitables i només es podran usar com a safareigs si tenen un costat mínim de dimensió inferior a 1'50 m i una superfície màxima de 4'5 m².

Les cambres d'aire i elements de coberta en els casos que hi ha terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 30 cms.

Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre la terrassa. L'alçada màxima d'aquestes baranes no podrà excedir d'un metre.

Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d'un metre.

Els elements tècnics de les instal·lacions, que hauran de quedar sempre a cobert dintre d'un angle de 30 graus traçat des de l'alçada reguladora màxima.

Els elements d'accés als terrats, que hauran de quedar sempre a cobert dintre un angle de 30 graus traçat des de l'alçada reguladora màxima.

Es prohibeixen expressament les plantes àtic.

15. Colors i materials

Els colors i els colors dels materials emprats en el 40% com a mínim de la superfície total del pla de les façanes exteriors dels edificis d'aquesta zona hauran de ser de les gammes RAL següents o bé assimilar-s'hi: 1000, 1001, 1002, 1005, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 1027 i 1032.



16. Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m, del qual com a màxim 0,60 m seran massissos.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, i la part massissa tindrà una alçada igual a la que tingui la barana de façana.

17. Baixants:

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana.

18. Pla límit de vol:

S'estableix un vol màxim d'1,20 m del pla de totes les façanes.

19. Garatges:

Es podran situar a la planta soterrani, tot preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² de sostre d'altres usos, si és el cas.

20. Verd privat:

Els espais lliures privats al voltant de les edificacions, tindran la consideració d'espais enjardinats, i com a tals s'ordenaran amb arbrat i jardineria.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats. En el cas que el garatge estigui en soterrani, i aquest ocupi tot l'espai de separació entre els blocs, ha d'existir el suficient gruix de terres entre l'últim forjat i la cota de la planta baixa per garantir l'enjardinament d'aquest espai.

El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.

21. Usos:

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis:
habitatges*
- En planta baixa:
habitatge
oficines
sociocultural
públic-administratiu
esportiu
garatge dels habitatges*
- En planta soterrani:
garatge dels habitatges “*



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

Pel que no es considera necessari redactar cap articular normatiu.

2. QUADRE DE DADES

2.4 Quadre de característiques del Pla Parcial

Superfície total del sector	119.175,4 m ²	100,00%
<i>Sòl públic</i>		
Vialitat	23.338,6 m ²	19,58%
Equipaments	17.678,8 m ²	14,83%
Zones verdes	28.754,8 m ²	24,13%
Protecció de sistemes	1.275,9 m ²	1,07%
Total sòl públic	71.048,1 m ²	59,62%
<i>Sòl privat</i>		
Unifamiliars aïllades	11.861,7 m ²	9,95%
Plurifamiliars lineals	15.442,0 m ²	12,96%
Plurifamiliars aïllades	18.355,2 m ²	15,40%
Verd Privat	2.468,4 m ²	2,07%
Total sòl privat	48.127,3 m ²	40,38%

Taula 2

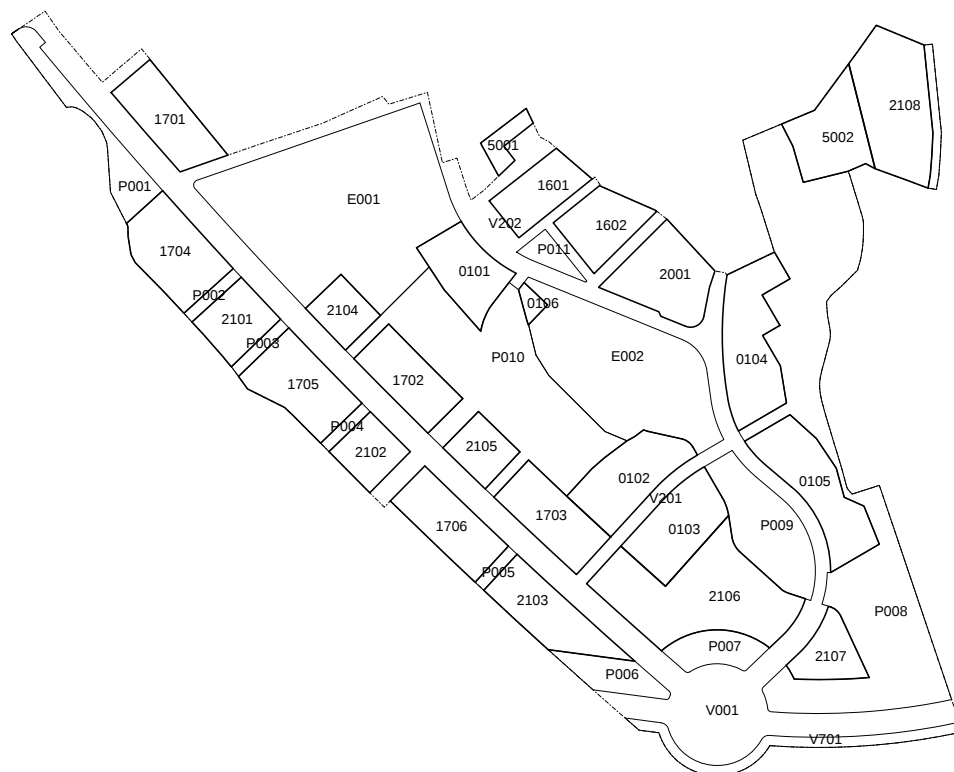
2.5 Quadre de característiques de sostre en sòl privat

Tipus edificatori	Sostre terciari i residencial m ² /st	Sostre comercial PB m ² /st	Sostre total m ² /st	%	Número màxim d'habitatges
UA Unifamiliars aïllades PB+1	4.785,7		4.785,7	9,82%	17
PL1 Plurifamiliars bloc lineal PB+2	4.832,0		4.832,0	9,91%	40
PL2 Plurifamiliars bloc lineal PB+3	2.557,0	1.954,0	4.511,0	9,26%	21
PL3 Plurifamiliars bloc lineal PB+3	16.529,0		16.529,0	33,91%	175
PA1 Plurifamiliars aïllada PB+1	1.350,0		1.350,0	2,77%	12
PA2 Plurifamiliars aïllada PB+3	16.731,0		16.731,0	34,33%	165
Total	46.784,7	1.954,0	48.738,7	100,00%	430

Taula 3



2.3Quadre de superfícies d'unitats de zona



Esquema d'unitats de zona

<i>Unitat de zona (UZ)</i>	<i>Descripció</i>	<i>Superfície</i>
V001	Vialitat	20.115,6
V201	Trànsit restringit	947,6
V202	Trànsit restringit	2.275,4
V701	Protecció de sistemes	1.275,9
E001	Equipament públic	11.174,8
E002	Equipament públic	6.504,0
P001	Verd públic	1.576,0
P002	Verd públic	275,2
P003	Verd públic	285,9
P004	Verd públic	237,4
P005	Verd públic	203,0
P006	Verd públic	1.021,8
P007	Verd públic	1.047,8
P008	Verd públic	13.016,0
P009	Verd públic	2.759,7
P010	Verd públic	7.870,0
P011	Verd públic	462,0
0101	Residencial unifamiliar aïllada	1.728,6
0102	Residencial unifamiliar aïllada	2.265,3
0103	Residencial unifamiliar aïllada	2.175,6
0104	Residencial unifamiliar aïllada	2.839,8
0105	Residencial unifamiliar aïllada	2.647,4
0106	Residencial unifamiliar aïllada	205,0
1601	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+2	1.461,8
1602	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+2	1.580,7
1701	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	1.959,9
1702	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	1.798,0
1703	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	1.997,7
1704	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	2.368,7
1705	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	2.280,8
1706	Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	1.994,4
2001	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+1	2.336,6
2101	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	1.370,8
2102	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	1.147,3
2103	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	2.106,6
2104	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	982,5
2105	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	1.033,8
2106	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	4.884,4
2107	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	1.146,9
2108	Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+3	3.346,3
5001	Verd privat	463,8
5002	Verd privat	2.004,6

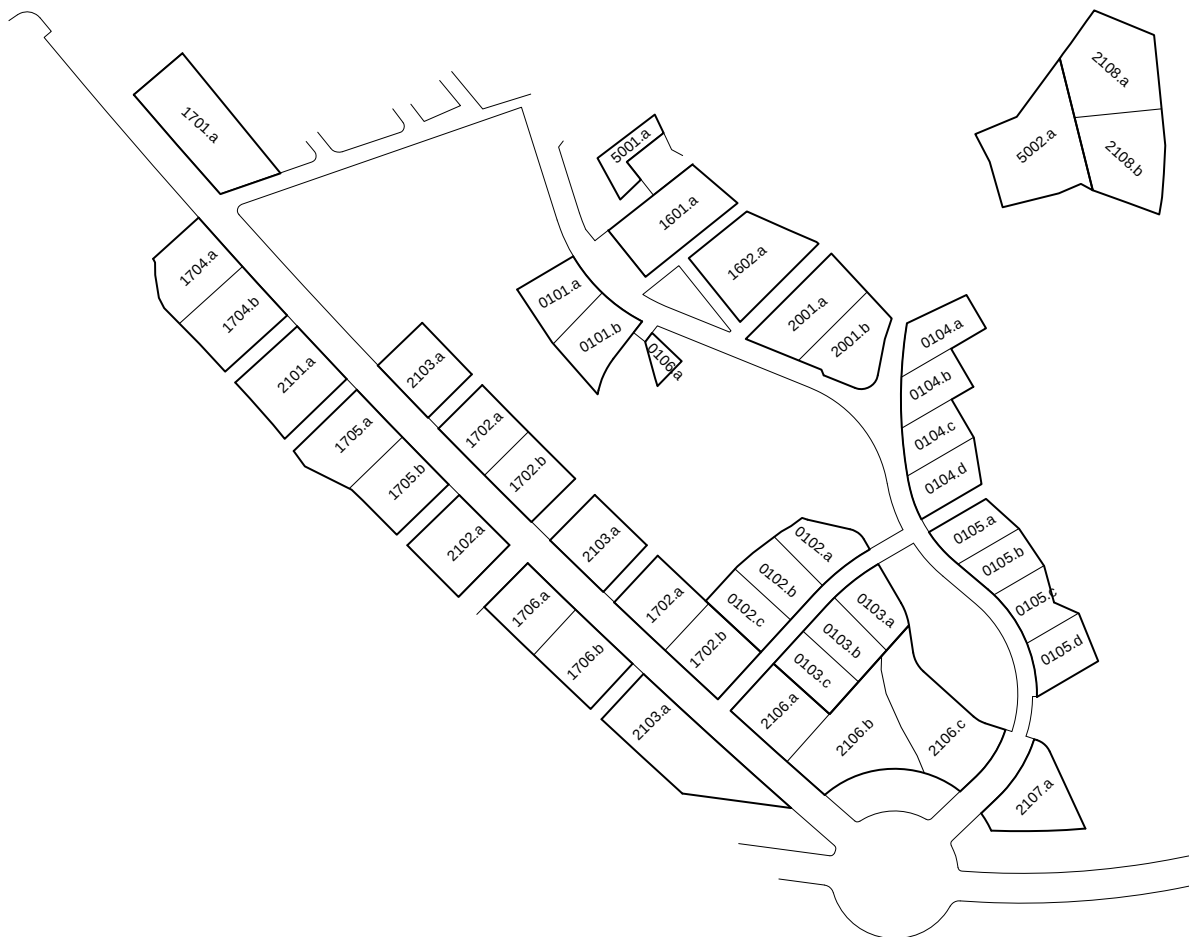


2.4Quadre de parcel·les resultants en sòl privat

Unitat de zona	Referència parcel·la	Superfície m²	Nombre de plantes	Ocupació m²	Sostre R m²st	Sostre C m²st	Total sostre m²st	Nombre habitatges
0101	a	824,9	PB+1	247,5	330,0		330,0	1
0101	b	903,7	PB+1	271,1	361,5		361,5	1
0102	a	764,6	PB+1	229,4	305,8		305,8	1
0102	b	777,6	PB+1	233,3	311,0		311,0	1
0102	c	723,1	PB+1	216,9	289,2		289,2	1
0103	a	730,0	PB+1	219,0	292,0		292,0	1
0103	b	724,9	PB+1	217,5	290,0		290,0	1
0103	c	720,7	PB+1	216,2	288,3		288,3	1
0104	a	764,5	PB+1	229,4	305,8		305,8	1
0104	b	688,5	PB+1	206,6	275,4		275,4	1
0104	c	659,9	PB+1	198,0	264,0		264,0	1
0104	d	726,9	PB+1	218,1	290,8		290,8	1
0105	a	653,7	PB+1	196,1	261,5		261,5	1
0105	b	632,5	PB+1	189,8	253,0		253,0	1
0105	c	645,4	PB+1	193,6	258,2		258,2	1
0105	d	715,8	PB+1	214,7	286,3		286,3	1
0106	a	205,0	PB+1	92,3	123,0		123,0	1
1601	a	1.461,8	PB+2		2.525,0		2.525,0	21
1602	a	1.580,7	PB+2		2.307,0		2.307,0	19
1701	a	1.959,9	PB+3		2.557,0	1.954,0	4.511,0	21
1702	a	899,0	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1702	b	899,0	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1703	a	990,0	PB+3		1.652,9		1.652,9	22
1703	b	1.007,7	PB+3		1.652,9		1.652,9	23
1704	a	1.145,2	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1704	b	1.223,5	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1705	a	1.225,7	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1705	b	1.055,1	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1706	a	928,2	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
1706	b	1.066,2	PB+3		1.652,9		1.652,9	16
2001	a	1.264,8	PB+1	337,68	675,0		675,0	6
2001	b	1.071,8	PB+1	337,68	675,0		675,0	6
2101	a	1.370,8	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2102	a	1.147,3	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2103	a	2.106,6	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2104	a	982,5	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2105	a	1.033,8	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2106	a	1.068,8	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2106	b	1.845,9	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2106	c	1.969,7	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2107	a	1.146,9	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2108	a	1.939,3	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
2108	b	1.407,0	PB+3	380,25	1.521,0		1.521,0	15
5001	a	463,8	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
5002	a	2.004,6	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0

Taula 4

Total habitatges	430 hab
Total sostre unifamiliar	4.785,7 m ²
Total sostre plurifamiliar	41.999,0 m ²
Total sostre comercial	1.954,0 m ²
Total sostre privat	48.738,7 m ²



Esquema de parcel·les resultants en sòl privat

Llançà, a data de signatura electrònica.

Lluís Rodeja i Roca, arquitecte

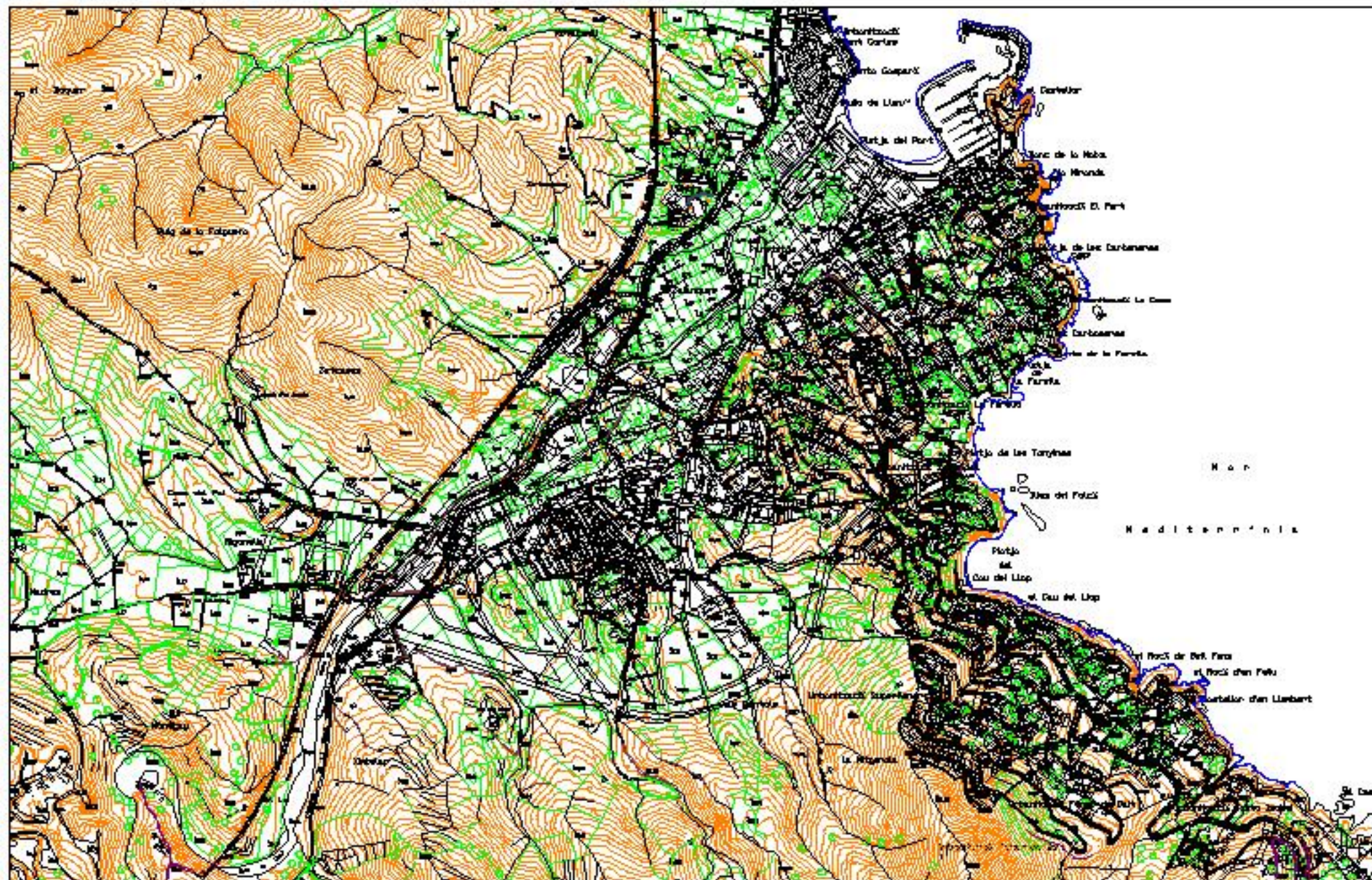


AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

PLÀNOLS D' INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:

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





5.113-MP3 PP LES ESPLANES 2011 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



LLANÇÀ
SANTARRIELL

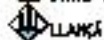
SITUACIÓ

BRIS E VENT

1:5000
LLANÇÀ, 2011



5.1.13-NP3 PP LES ESPLANES 2016 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



LLAÇS

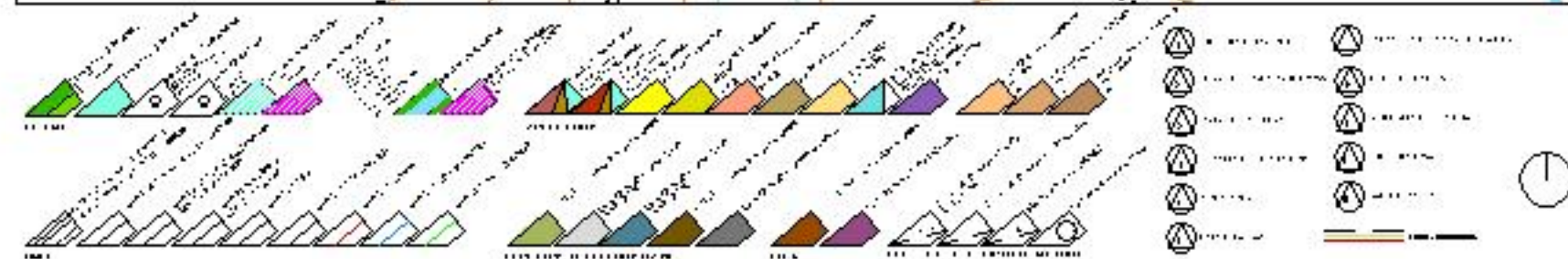
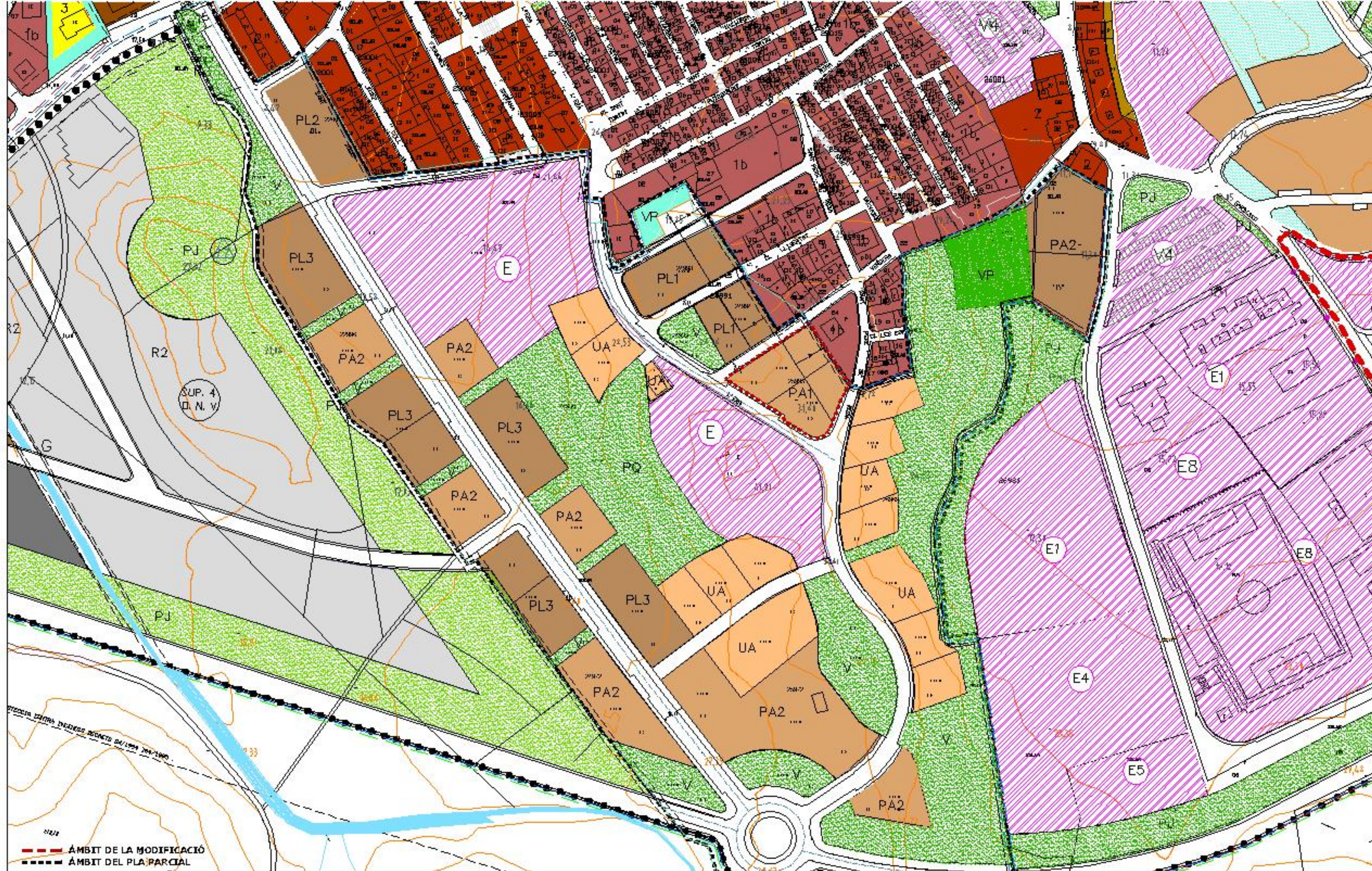
AYUNTAMENT DE LLAÇS

ORTOFOTOMAPA

MAI 2017

LLAÇS, membre de l'AM

2



5.1.13-MP3 PP LE5 E5 PLANE5 2114 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LE5 E5 PLANE5
 LLANÇÀ
 AJUNTAMENT DE LLANÇÀ PGOU VIGENT
 DN A-3 E 1/2000
 DN A-1 E 1/1000
 PERVEIR TÈCNIC
 LLANÇÀ, 17 de juliol de 2014



5.1.1.3-MP3 PP LES ESPLANES 2018 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



PROMOTOR :

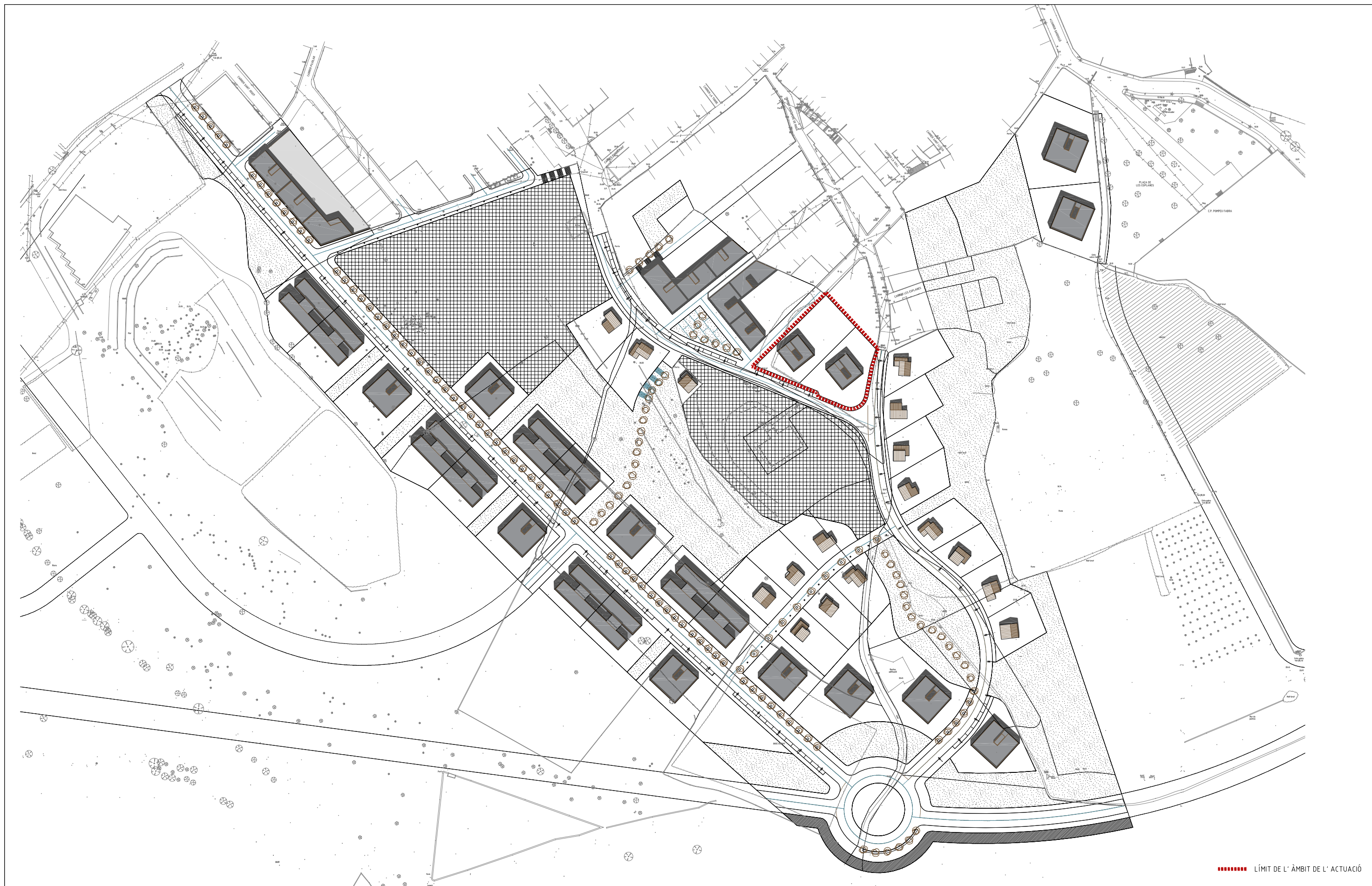
AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

ZONIFICACIÓ VIGENT

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇÀ, novembre de 2018





5.1.1.3-MP3 PP LES ESPLANES 2018 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



LLANÇÀ

PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

ORDENACIÓ I VOLUMETRIES VIGENTS

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇÀ, novembre de 2018

6



5.1.1.3-MP3 PP LES ESPLANES 2018 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



PROMOTOR :

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

ZONIFICACIÓ PROPOSTA

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇÀ, novembre de 2018



5.1.1.3-MP3 PP LES ESPLANES 2018 - MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



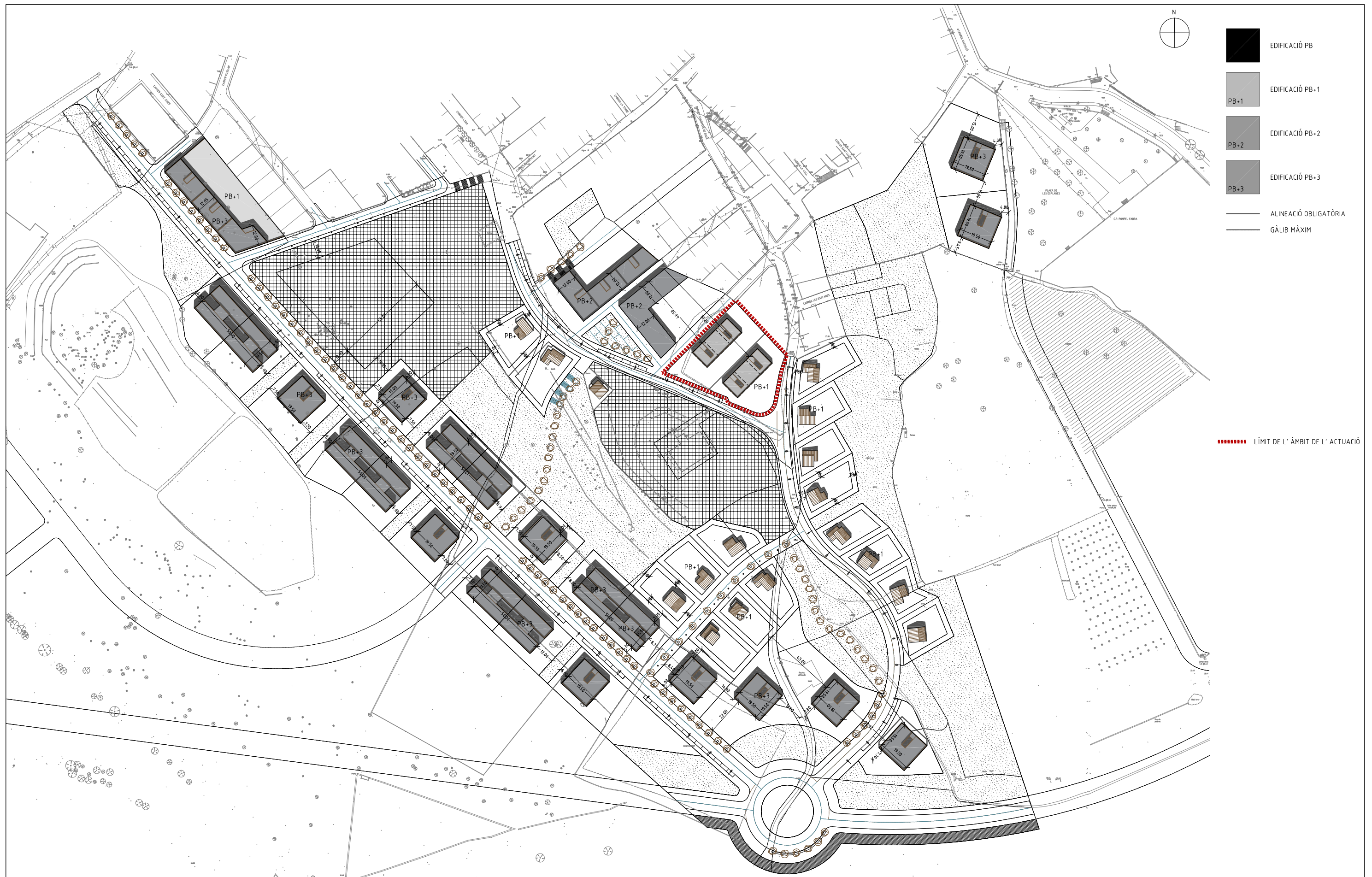
PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE LLANÇA

PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ PROPOSTA

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇA, novembre de 2018



5.1.1.1-04/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



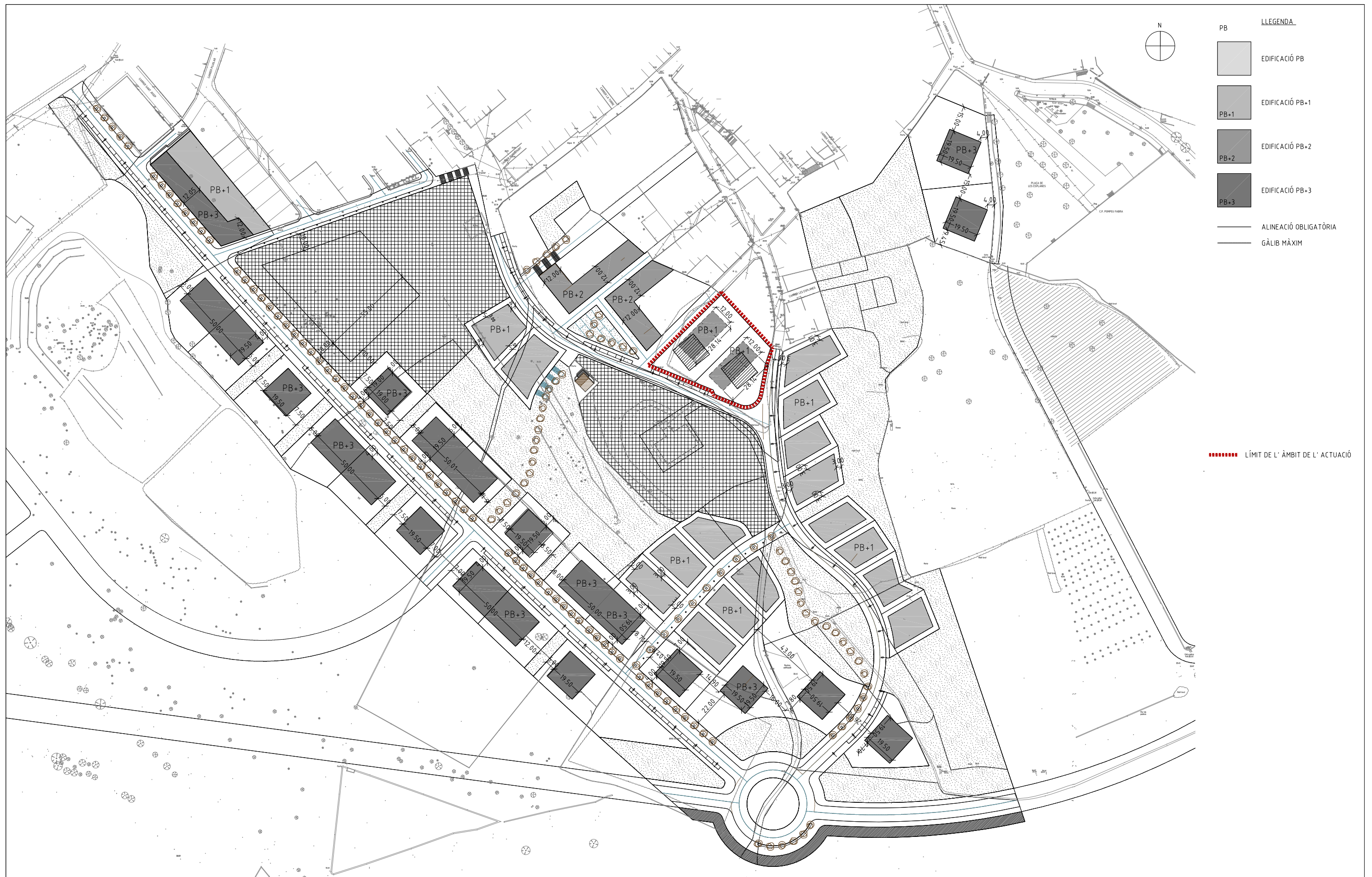
PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ PROPOSTA

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇÀ, novembre de 2018



5.1.1.1-04/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES



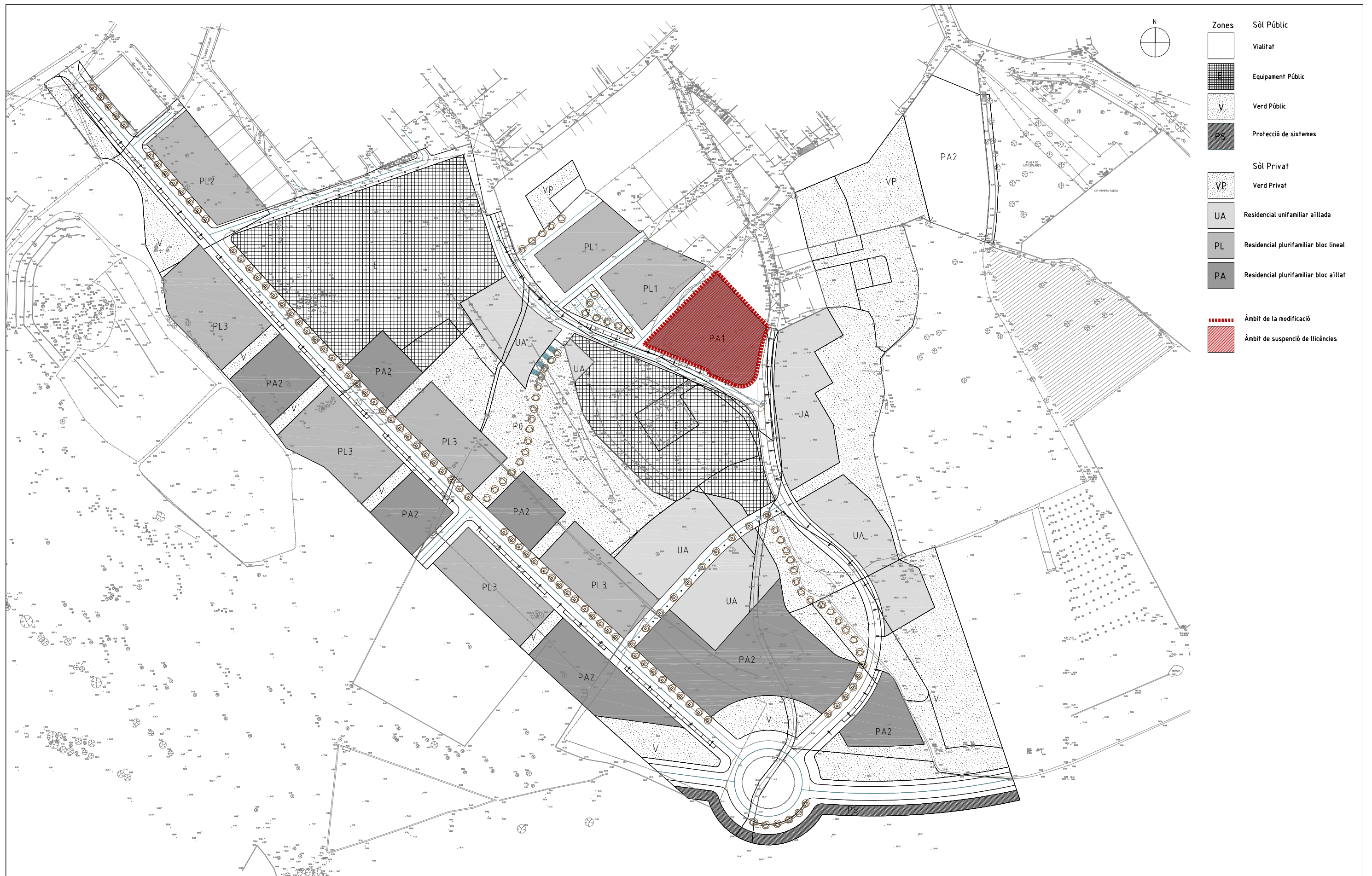
PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE LLANÇA

PARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ SOBREPOSICIÓ

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇA, novembre de 2018



5.1.1.1-04/18 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL P.P. LES ESPLANES.



PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

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

SERVEIS TÈCNICS
LLANÇÀ, novembre de 2018