

**EDICTE**

*de 20 d'abril de 2011, sobre acords de La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Llançà.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 14 de maig de 2008 i 16 de març de 2011, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2007 / 027372 / G*

*Pla especial urbanístic número 4 del sector Palandriu, al terme municipal de Llançà*

*Acord de 16 de març de 2011*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós del Pla de millora urbana PMU-4, de Llançà, promogut per Promocions Josep & Josep, SL i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 14 de maig de 2008.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret-legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i propietaris afectats.

*Acord de 14 de maig de 2008*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana PMU-4, de Llançà, promogut per Promocions Josep & Josep, SL i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Condicionar l'eficàcia i consegüent executivitat d'aquest acord a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització escaient, d'acord amb l'article 87.7 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. La tramitació i aprovació definitiva d'aquest Pla restarà sense efecte si, en el termini de 12 mesos des de la notificació d'aquest acord d'aprovació definitiva, no s'acredita davant aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme l'estat de tramitació del Projecte d'urbanització corresponent.
- 3 Supeditar, també, la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia del 12% del total del cost de l'obra urbanitzadora, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que un cop exhaurit el termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si s'escau, als propietaris afectats.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent,

i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, seu de la Generalitat de Catalunya, plaça Pompeu Fabra, 1, 17002 Girona.

Girona, 20 d'abril de 2011

SÒNIA BOFARULL SERRAT  
Secretaria de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

## ANNEX

*Normes urbanístiques de Pla especial urbanístic número 4 del sector Palandriu, al terme municipal de Llançà*

## Annex

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic número 4 del sector Palandriu, de Llançà.

## Capítol I.- DISPOSICIONS GENERALS.

## Article 1

Naturalesa.

1. El present Pla de Millora Urbana és una norma jurídica de caràcter reglamentari, que, de conformitat amb allò disposat en la legislació urbanística, desenvolupa, complementa i executa el Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà pel que fa al sector de sòl urbà no consolidat PMU-4 Palandriu.

2. D'acord amb aquesta naturalesa i amb la remissió normativa que s'efectua en l'article 5 de la Llei d'urbanisme i demés preceptes concordants, el present Pla derivat delimita i concreta el contingut del dret de propietat dels terrenys localitzats en el seu àmbit, i estableix l'ordenació, l'aprofitament i el regim urbanístic dels mateixos.

## Article 2

Vigència.

1. La vigència del Pla de Millora Urbana PMU-4 Palandriu és indefinida, de conformitat amb allò establert a l'article 92 de la Llei d'urbanisme. Vigència que començarà a produir-se a partir del dia següent de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. Per a la modificació o revisió del Pla, caldrà seguir els procediments establerts en la legislació vigent, tot respectant els mateixos tràmits seguits per a la seva aprovació, així com justificant la necessitat de la iniciativa, la conveniència i oportunitat de la mateixa, en relació amb els interessos públics i privats.

## Article 3

Àmbit territorial.

L'àmbit territorial del Pla de Millora Urbana PMU-4 Palandriu es defineix en el plànol 0.2- "Informació. Topogràfic i delimitació del sector", i es correspon amb el Polígon de sòl urbà no consolidat PMU-4 Palandriu del PGOU del municipi de Llançà.

## Article 4

Obligatorietat i força vinculant del Pla.

Les determinacions del Pla de Millora Urbana obliguen a les Administracions públiques i als particulars, i en conseqüència, tota intervenció relativa als usos del sòl i a l'edificació en el seu àmbit, haurà d'ajustar-se a les determinacions del Pla.

## Article 5

Objecte del Pla.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és l'ordenació urbanística i la regulació del desenvolupament urbanístic, execució i gestió, dels terrenys inclosos en el Polígon PMU-4 Palandriu que es defineixen en els esmentats plànols d'ordenació. A tal efecte, el present Pla de Millora Urbana desenvolupa i executa el PLA GENERAL del municipi de Llançà respecte l'indicat àmbit territorial, essent els seus objectius els definits en l'apartat 1.2.1 de la Memòria.

#### Article 6 Contingut Documental.

1. La documentació integrant del present Pla s'ajusta a allò establert als articles 97 i concordants del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

2. El contingut d'aquest Pla de Millora Urbana es conforma pels següents documents:

- a) Memòries informativa, justificativa i descriptiva.
- b) Normes Urbanístiques.
- c) Plànols d'informació, d'ordenació i de projecte.
- d) Avaluació econòmica de la promoció i justificació de la viabilitat.
- e) Pressupost de les obres i serveis.
- f) Pla d'etapes.
- g) Informe ambiental.

#### Article 7 Interpretació dels documents del Pla.

1.- Les Normes urbanístiques del Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i als objectius i finalitats expressats en la resta de documentació.

2.- Les determinacions de tipus gràfic són les fixades en els plànols d'ordenació. En cas de discrepància entre aquests, prevaldran aquelles determinacions que s'expressin amb indicacions numèriques, i aquelles que derivin de l'escala gràfica més detallada.

3.- Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per espais públics i de major protecció ambiental, tot aplicant el principi general d'interpretació integrada de les Normes, de conformitat amb allò establert a l'article 10 de la Llei.

4.- En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, prevaldrà el què estableix la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual caldrà atènyer-se a la superfície real.

#### Article 8 Desenvolupament del Pla.

1.- El present Pla de Millora Urbana serà objecte d'execució mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística, i en particular, el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació.

2.- Dins del Polígon d'Actuació, s'haurà de resoldre la distribució dels beneficis i càrregues corresponents, com a condició prèvia per a l'execució de les obres d'urbanització necessàries i dels aprofitaments edificables definits al si del Polígon.

#### Article 9

Aplicació subsidiària de la Normativa Urbanística del PGOU.

Tot allò que no estigui regulat o especificat en el present Pla de Millora Urbana es regularà per les determinacions normatives pròpies de les Normes de Planejament del PGOU del municipi de Llançà.

### Capítol II.- REGULACIÓ DELS SISTEMES.

#### Article 10

Definició.

1.- El Pla de Millora Urbana qualifica diferents terrenys segons els tipus de sistemes regulats en el Pla General, i en funció de la seva necessitat per a establir un correcta ordenació del conjunt de l'àmbit. A tal efecte, l'àmbit territorial objecte de regulació qualifica sòls amb els següents sistemes:

Sistema viari (Clau V)

Sistema d'equipament viari(Clau EV).

Sistema de Serveis Tècnics (T)

2.- La regulació d'aquests sistemes es realitzarà segons allò establert al Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Llançà, llevat que aquestes Normes fixin expressament d'altres determinacions.

#### Article 11

Sistema viari (V)

1. Definició: aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic, destinat a la circulació de vehicles i vianants.

2. Àmbit: el sòl del sistema viari es delimita en el plànol 0.4 – plànol de zonificació.

3. Definició geomètrica: les alineacions i rasants es definiran en el projecte d'urbanització

4. El sistema viari quedarà regulat per allò establert a l'art. 65 de la Normativa Urbanística del PGOU de Llançà

#### Article 12

Sistema d'equipaments viari (EV)

1. Definició: aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic, destinat a aparcament per a vehicles.
2. Àmbit: el sòl del sistema d'equipaments viaris es delimita en el plànol 0.4 – plànol de zonificació.
3. Definició geomètrica: les alineacions i rasants es definiran en el projecte d'urbanització
4. Quedarà regulat per l'art. 65 del PGOU de Llançà
5. La Clau urbanística corresponent a aquest sòl segons el PGOU de Llançà és la V.4

#### Article 13 Sistema Serveis Tècnics (T)

1. Definició: aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic, destinat a la ubicació de les estacions transformadores necessàries per a la consolidació del sector.
2. Àmbit: el sòl del sistema de Serveis Tècnics es delimita en el plànol 0.4 – plànol de zonificació.
3. Definició geomètrica: les alineacions i rasants es definiran en el projecte d'urbanització.
4. Quedarà regulat per l'art. 76 del PGOU de Llançà.
5. La Clau urbanística corresponent a aquest sòl segons el PGOU de Llançà és la T corresponent a Sistema d'infraestructures i serveis tècnics.
6. No es permetran en aquestes zones altres obres que les de conservació i manteniment de les instal·lacions i aquelles petites modificacions que justificadament accepti l'ajuntament per al seu futur condicionament a excepció de les que corresponguin per tal d'ubicar les estacions transformadores i que es recollirà en el preceptiu Projecte d'urbanització.

### Capítol III.- REGULACIÓ DE LA ZONIFICACIÓ.

#### Article 14 Identificació de les zones.

1.- Definició: El present Pla de Millora Urbana ordena el seu àmbit edificable tot qualificant-lo amb la Clau 2.1 Zona d'eixample urbà SubClau 1. Corresponen a aquesta zona els sòls ordenats d'aquesta manera en el plànol 0.4 – plànol de zonificació, sota la Clau 2.1

2.-Els paràmetres i condicions d'edificació i ús en aquesta zona són els determinats en aquest Pla. En allò no expressament regulat en aquestes ordenances seran d'aplicació les Normes urbanístiques del PGOU de Llançà zona Eixample Urbà Clau 2. i en particular l'art. 82 del PGOU així com els paràmetres referents a l'alineació a vial definits pels articles 29 al 34 de la Normativa del PGOU.

#### Article 15 Tipus d'ordenació.

L'edificabilitat en les zones d'Eixample Urbà resulta de les condicions de l'edificació, definint-se envoltants màxims de volum unívocament en el plànol 0.4 – plànol de zonificació, sota la Clau 2.1.

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial i en els edificis aïllats (Edifici 3, 4, 5, 6 i 7) es preveu una volumetria definida per a cada una de les plantes.

#### Article 16 Parcel·les.

La situació i forma de les parcel·les ve determinada en el plànol 0.4 – plànol de zonificació, sota la Clau 2.1. En el projecte de reparcel·lació s'indicaran de forma unívoca les divisions parcel·laries de cada un dels edificis definits volumètricament en el PMU admetent-se petits ajustos en la forma definitiva dels edificis.

#### Article 17 Densitat.

La densitat d'habitatges prevista pel PMU-4 Palandriu segueix les determinacions del present PMU, determinant per a cada volum edificatori, el nombre màxim d'habitatges. Així es preveu com a valor màxim de densitat: La numeració d'edificacions segons el plànol 0.4 Zonificació del present PMU i la densitat indicada es justifica en l'apartat 1.2.7 de la present memòria.

#### Edificacions: Nombre màxim d'habitatges

Edifici 1 - 75 habitatges  
Edifici 2 - 19 habitatges  
Edifici 3 - 57 habitatges  
Edifici 4 - 52 habitatges  
Edifici 5 - 52 habitatges  
Edifici 6 - 44 habitatges  
Edifici 6 - 35 habitatges

#### Article 18 Façana mínima.

La façana mínima serà de 8m pels edificis 1 i 2 i de 10m pels edificis 3,4,5,6 i 7.

#### Article 19 Accés a l'edifici

Es permetrà un gual per parcel·la de la mateixa amplada de la porta que correspongui.

#### Article 20 Volada màxima.

La volada màxima de l'edificació serà de l'amplada del carrer dividit per 10, i sempre inferior a 1,00m.

Volada màxima = Amplada carrer /10 = < 1,00 m.

La superfície màxima en forma de tribuna respecte a balcó serà del 50% de la façana, considerant-se cada una de les façanes independentment, tal i com queda definit en el PGOU per a la Clau 2.

#### Article 21

##### Ràfec.

Els ràfecs de teulada tindran una volada màxima de 0,50 m en les plantes reculades de la volumetria exterior de l'edifici i 0,40 en els carrers. El ràfec inclinat només serà possible en els edificis 1 i 2 del PMU, que són els únics susceptibles de tenir coberta inclinada al 30%.

#### Article 22

##### Situació de l'edificació.

La situació de les diverses edificacions a emplaçar en l'àmbit territorial del PMU-4 Palandriu ve determinada en el plànol 0.4 – plànol de zonificació, sota la Clau 2.1. Es defineix una situació unívoca, a partir de la qual s'hauran de construir les diverses edificacions en les que es distribueix l'edificabilitat total i l'aprofitament urbanístic del sector.

#### Article 23

##### Ocupació.

L'ocupació ve determinada unívocament en el plànol 0.4 – plànol de zonificació, sota la Clau 2.1 i en els edificis 3, 4, 5, 6 i 7 es defineix l'ocupació per a cada una de les plantes.

#### Article 24

##### Alçada reguladora màxima.

1.- 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, a excepció de les edificacions corresponents als edificis 3, 4, 5, 6 i 7 (definitos en el PMU) en els quals l'alçada mínima mai serà menor que l'alçada de la parcel·la veïna menys tres metres, si aquesta està edificada.

2.- 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 i la coberta d'aquest àtic en els edificis 3, 4, 5, 6 i 7 serà plana i a la mateixa alçada que les edificacions veïnes. En els edificis 3, 4, 5, 6 i 7 l'alçada reguladora serà l'abans indicada, més la possibilitat d'edificació d'una planta àtic, però sempre atenent a la volumetria definida i les corresponents reculades de la façana.



3.- No és permès l'aprofitament del sotacoberta que resulti en els edificis 1 i 2 per a usos d'habitatge.

4.- L'alçada reguladora es mesurarà tal i com determina l'art 31 del PGOU amb l'excepció que pels edificis 3, 4, 5, 6 i 7 no es permetrà la coberta inclinada.

**Article 25**  
Soterranis.

S'admet la construcció de dues plantes soterrani exclusivament en substitució de terres i sota la projecció de l'edificació en planta baixa. La seva alçada lliure mínima serà de 2,30 m. En els casos de pati d'illa o zona verda privativa resultant de l'agrupació dels edificis 3, 4, 5, 6 i 7 i en la totalitat dels patis d'illa dels edificis 1 i 2, la planta soterrani podrà ocupar part d'aquest espai, excedint de l'ocupació de l'edifici, sempre que aquesta en la planta baixa rebí un tractament majoritàriament enjardinat.

**Article 26**  
Instal·lacions admeses a l'aire lliure.

S'admeten instal·lacions esportives com piscines, frontons, pistes de tennis o de pàdel i anàlegs, dins la zona de verd privat definida amb la Clau 2.1 Zona de verd privat en el PMU. L'alçada màxima dels murs serà la definida en l'article 28 de la present normativa i en l'article 34 del PGOU.

**Article 27**  
Espai interior de l'illa.

Zona definida com a verd privat haurà de quedar lliure d'edificacions i només s'hi permetran les construccions determinades en l'art 27 de la Normativa del PMU i la planta soterrani regulada en l'art. 23 de la present normativa. Sobre el pati central d'illa, podran aixecar-se reixats o parets de tancament de propietats, sempre que aquestes siguin mitgeres amb una elevació màxima de 1'8 m.

**Article 28**  
Aspecte exterior:

El conjunt de les edificacions, es tractarà exteriorment d'una manera unitària, 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 existents en l'àmbit per fixar la unificació de les construccions, tan amb l'alçada reguladora, com en el punt d'ubicació de la planta baixa i els diferents nivells de planta pis.

La composició unitària que haurà de mantenir el conjunt, es desenvoluparà amb la tramitació d'un estudi volumètric, que definirà les característiques compositives i materials a utilitzar, aprovat per la Comissió de Govern municipal i exposat al públic durant 20 dies i publicat en un diari de difusió.

**Article 29**

### Característiques estètiques de l'edificació

1. Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents a la zona, 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 i segons l'estudi volumètric presentat i aprovat per la Comissió de Govern municipal.
2. La coberta podrà ser en pendent màxima de 30 graus, de dues vessants sempre perpendicular a carrer, en els edificis 1 i 2, s'haurà d'adjuntar en el projecte un estudi de cobertes justificant la col·locació del carener. En el cas dels edificis 3, 4, 5, 6 i 7, la coberta haurà de ser plana; en el cas de la coberta de la planta primera i segona podrà ser terrassa, mentre que la coberta de la planta àtic serà només accessible al manteniment i no podrà ser mai transitable.
3. 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.
4. El sòcol de l'edificació, en el cas d'existir, haurà de tenir una alçada igual a 1,2m o cobrir tota la alçada de la planta baixa, quedant totalment prohibida la seva col·locació fins a mitja planta i sempre tenint en compte la lògica amb les edificacions contigües.
5. Les baranes de les plantes reculades a carrer o els ampits de la coberta en sostre planta segona hauran de ser massisses amb una alçada mínima de 60cm, permetent-se l'acabat fins a un mínim de 1,10m (respecte el paviment de terrassa), amb el mateix massís o amb la col·locació de qualsevol element lleuger.
6. Les portes de garatge intentaran seguir amb l'estètica de la façana tan pel que fa al seu disseny i com pel seu color. En els edificis d'habitatges plurifamiliars es prohibeix l'obertura sistemàtica de portes de garatge a planta baixa que donin a carrer.
7. Amb la finalitat d'aconseguir un conjunt edificatori homogeni, harmònic i correctament integrat en l'entorn, queda prohibida la utilització dels següents materials, elements i formes constructives, en la façana de les edificacions:
  - a. Aplacats de marbre, pedra polida, rajoles, pedra sense polir o desbastada quan no tingui juntes regulars, o altres materials artificials.
  - b. Baranes d'alumini o d'elements prefabricats de pedra artificial (balustrades,..).
  - c. Sostres i aplacats de fibrociment i pissarra.
  - d. Aplacats amb plafons plàstics.
  - e. Canals de recollida d'aigua de PVC.
  - f. Aplacats de façana amb rajoles esmaltades amb acabats brillant, amb excepció de les plantes baixes.
  - g. Gelosies ceràmiques i de vidre de grans dimensions
  - h. Imitacions de pedra (en arrebossats, pintures...)
  - i. Canvis de tonalitat de fort contrast a la superfície d'una mateixa façana o en diferents paraments del mateix edifici.
8. Els colors de arrebossat o estucat de façana no podran apartar-se de la gamma dels blancs, ocres, terrosos i grisos. Per tant queden prohibits els colors vius en els elements de façana. Així mateix els colors de les façanes

acabades amb obra de fàbrica per anar vista hauran de respectar també la gamma de colors indicada anteriorment.

9. Les parets mitgeres al descobert s'acabaran amb material de façana que haurà de definir-se adequadament en el projecte de construcció.

10. Es prohibeixen els acabats amb envà pluvial vist i els revestiments superficials que no siguin prolongació de la façana.

#### Article 30 Voreres.

Les voreres quedaran pavimentades i acabades en les obres d'urbanització del Pla de Millora Urbana, així com el pas soterrat de tots els serveis; i anirà a càrrec de la propietat de l'execució de l'edificació qualsevol desperfecte ocasionat a la vorera en el tram de façana corresponent al front de la seva finca, durant les obres d'edificació. Les ordenances municipals fixaran l'abast de la intervenció, els terminis i les garanties necessàries per la seva execució.

#### Article 31 Rètols.

Els rètols a instal·lar en l'àmbit territorial del present Pla de Millora Urbana respectaran les següents condicions, requisits i característiques:

##### a) En planta baixa:

Lletres, signes o logotips retallats, es situaran sobre la paret o vidre ocupant una dimensió màxima del 30% de l'obertura de l'establiment i només s'acceptaran materials adherits, pintats i similars.

En el cas de ser plaques es col·locaran sobre la paret a l'alçada de la vista d'una dimensió màxima d'1 m<sup>2</sup> i amb materials nobles.

En el cas de ser plafons es situaran dins els orificis de les portes, finestres o d'altres elements arquitectònics, amb una dimensió màxima del 25% de l'obertura i podran ser amb fons opac o transparent.

##### b) En plantes pis:

En el cas de ser plafons es col·locaran dins els orificis de les finestres o d'altres elements arquitectònics, la seva dimensió serà d'un màxim del 25% de l'orifici i el seu material haurà de tenir un fons transparent.

En el cas de ser signes, lletres o logotips retallats es situaran sobre vidre i amb materials adherits, pintats o similars.

c) En Coberta i parets mitgeres queda totalment prohibit la col·locació de rètols.

d) En forma de tendals: les lletres o signes hauran de ser retallats sense gruix aparent, quedant prohibits els peus a la vorera. Tindran una alçada màxima de 2,50m i una amplada màxima de 1,5m o la de la vorera disminuïda en 60cm.

e) En forma de banderoles: hauran de ser perpendiculars a façana, exclusivament en referència simbòlica dels establiments d'interès públic (farmàcies, caixers...) i les seves dimensions no superaran els 60cm x 60cm.

#### Article 32 Usos.

S'admetran els usos establerts per l'article 82 de les Normes del PGOU del municipi de Llançà referents a la Clau 2 – Eixample Urbà.

El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana, en format de mitjà i gran establiment estarà subjecte incloses les excepcions previstes a allò que determina la normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2006-2009, o en cas de derogació aquelles normatives que el substituïssin. Els possibles usos comercials inclosos en el futur desenvolupament de les edificacions del PMU-4 s'ajustaran a les determinacions de la legislació sectorial vigent.

#### Article 33

Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, s'adequaran a allò disposat per la corresponent ordenança municipal i la restant legislació i normativa sectorial vigent.

2. Aquest Pla de Millora Urbana determina l'obligació de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament equivalent a 1 plaça per cada habitatge construït.

#### Capítol IV.- GESTIÓ DEL PLA.

#### Article 34

Polígon d'Actuació.

De conformitat amb allò establert al Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Llançà, el sector PMU-4 Palandriu es desenvoluparà en un únic Polígon d'Actuació.

#### Article 35

Sistema d'Actuació.

1. El sistema d'actuació urbanística per a l'execució i gestió del Pla serà el sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

2. Pel desenvolupament del Polígon, s'observaran les disposicions establertes als articles 118 a 128 i concordants de la Llei d'urbanisme de Catalunya i els articles 170 i següents del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei, així com les restants normes que resultin d'aplicació.

3. A tal efecte, es procedirà a la redacció, tramitació i aprovació de les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació del PMU-4 Palandriu, així com a la seva formal constitució.

4. Correspondrà a la Junta de Compensació elaborar i presentar davant l'Ajuntament de Llançà, per a la seva aprovació, el Projecte de reparcel·lació del sector, essent aquest l'instrument de gestió que assegurarà el principi

d'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament, entre tots els propietaris del sector.

#### Article 36

Projecte de reparcel·lació i forma d'equidistribució dels beneficis i càrregues del sector.

Les regles de distribució s'ajustaran també a allò establert a l'apartat 1.2.9 de la Memòria del present Pla de Millora Urbana, així com a la legislació i normativa urbanística aplicable al sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació.

#### Article 37

Procés Urbanitzador.

1. La urbanització del Polígon s'executarà un cop constituïda la Junta de Compensació del sector PMU-4 Palandriu i després d'haver-se aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització.

2. No s'iniciaran les obres fins el moment en que s'hagi prestat en forma efectiva davant l'Ajuntament de Llançà l'aval del 12% de l'obra urbanitzadora i s'hagi produït la publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió urbanística del sector.

#### Article 38

Pla d'Etapes.

El desenvolupament i execució del present Pla de Millora Urbana urbanístic s'efectuarà en una única etapa de 4 anys de durada.

#### Article 39

Compromisos de cessions.

1. Correspondrà a la Junta de Compensació la cessió lliure de càrregues i gravàmens, a l'Ajuntament de Llançà, de la totalitat dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta, destinats a sistema viari, equipaments i espais lliures, com a sòls de domini públic.

2. La cessió a l'Ajuntament de Llançà del sòl corresponent al 10% d'aprofitament mig del sector, s'efectuarà en les condicions previstes al Projecte de reparcel·lació, assumint l'Ajuntament les despeses proporcionals a l'esmentat 10% del cost total de l'urbanització.

#### Article 40

Recepció de les obres.

El procediment pel lliurament i recepció de les obres d'urbanització seguirà el procés normal i habitual.

#### Article 41

Conservació.

1. Correspondrà a la Junta de Compensació, fer-se càrrec del manteniment i conservació de les obres d'urbanització, dotacions i instal·lacions del Polígon fins el moment que es produeixi la seva recepció, en la forma prevista a l'article anterior.

2. A partir del moment en què es produeixi la recepció formal de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Llançà, aniran a càrrec de l'Ajuntament les despeses de conservació i manteniment de les dotacions i serveis implantats al Polígon.