

EDICTE

de 14 de febrer de 2011, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Llançà.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 22 de desembre de 2010 i de 10 de desembre de 2008, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2008/034448/G

Pla de millora urbana número 3 del sector Super Fener, al terme municipal de Llançà

Acord de 22 de desembre de 2010

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

1. Donar conformitat al text refós del El Pla de millora urbana núm. 3 Super Fener, promogut per la Junta de compensació i tramès per l'Ajuntament de Llançà en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 10 de desembre 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 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 10 de desembre de 2008

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

—1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana núm.3 Super Fener, promogut per la Junta de compensació i tramès per l'Ajuntament de Llançà, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Cal sol·licitar un informe Departament a la Direcció General de Prevenció, extinció d'Incendis i Salvaments i a la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, incorporant si escau, les seves determinacions. A més, d'acord amb la disposició transitòria cinquena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol, caldrà incorporar, en el document, una memòria social que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible o, en tot cas, el destí dels terrenys que s'obtenen per part de l'Ajuntament de Llançà en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic.

-1.2 Cal donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i sol·licitar un nou informe d'acord amb l'apartat 3 de les conclusions de l'informe esmentat.

-1.3 Cal donar compliment al punt 2 de l'informe dels Serveis Territorials de Carreteres a Girona del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de data 23 de novembre de 2008, en el sentit de disposar, a la normativa, la necessitat que el corresponent projecte d'urbanització del sector contempli la correcta senyalització perquè el carrer Santa Elena sigui en sentit únic des de la carretera fins al carrer Jaume Balmes.

-1.4 Cal establir normativament els paràmetres reguladors i usos dels equipaments proposats, així com també dels serveis tècnics, d'acord amb els previstos en el Pla general de Llançà, i qualificar també, com a sistema d'infraestructures i serveis tècnics, l'estació transformadora prevista al costat de la zona verda situada a la cantonada entre el carrer Santiago Rusinyol i Abat Oliva.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i 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, 14 de febrer de 2011

SÒNIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Pla de millora urbana número 3 del sector Super Fener de Llançà

Annex

Normes urbanístiques del Pla de millora urbana núm. 3 del sector Super Fener, al terme municipal de Llançà

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Definició, àmbit i objecte del PMU

El Pla de millora urbana número 3 Super Fener és l'eina de planejament que desenvolupa les determinacions establertes a l'article 90 de les normes urbanístiques del Pla general municipal d'ordenació de Llançà, i detalla l'ordenació urbanística d'aquest sector.

L'àmbit del PMU ve determinat pel Pla general municipal d'ordenació de Llançà, amb les modificacions explicades en l'apartat 1.1, i és el que consta en els plànols informatius I.2, I.4.

L'objecte del Pla entra dins del que s'especifica a l'article 68.2.b de la Llei d'urbanisme de Catalunya per als plans de millora urbana, consistent en la substitució parcial d'infraestructures urbanes i implantació de noves infraestructures, però no comporta una modificació del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Article 2 Contingut

Aquest Pla de millora urbana està constituït pels documents següents, d'acord amb el Reglament vigent:

MEMÒRIA

- 1.- Memòria informativa
 - 1.1. Situació i àmbit de l'actuació
 - 1.2. Característiques del sector
 - 1.3. Situació respecte al planejament vigent
- 2.- Memòria justificativa de l'ordenació
 - 2.1. Delimitació
 - 2.2. Objectius generals
 - 2.3. Criteris i solucions generals de planejament
- 3.- Memòria de l'execució
- 4.- Règim urbanístic del sòl

Annex 1 Documentació fotogràfica

Annex 2 Informe favorable del Servei Territorial de Girona de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, sobre el nou vial projectat d'accés a la urbanització.

Annex 3 Informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre l'adequació de les rieres existents.

Documentació gràfica

Article 3 Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins de l'àmbit definit a l'article primer, el Pla general municipal d'ordenació de Llançà.

En tot cas, i per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquestes ordenances, es recorrerà a allò que determina el Pla general municipal d'ordenació de Llançà.

Article 4 Vigència i modificació del PMU

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el DOGC, i tindrà vigència indefinida d'acord amb el que determina l'article 72 del Decret legislatiu 1/1990.

Article 5 Projecte d'urbanització

Les obres necessàries per portar a terme les determinacions del Pla de millora urbana pel que fa a la vialitat, xarxes de serveis, enllumenat públic i altres s'especifiquen en el Projecte d'urbanització inclòs en la documentació d'aquest Pla de millora urbana.

Article 6 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit del PMU està qualificat pel Pla general municipal d'ordenació de Llançà com a sòl urbà.

Les definicions i condicions de regulació de la zona i sistemes assenyalats pel PMU són, en tot allò que el Pla de millora urbana no especifiqui, les establertes pel Pla general municipal d'ordenació de Llançà.

Article 7 Zones

En l'àmbit del PMU, es defineix una única zona ciutat jardí (Clau 7e.1)

Article 8 Tipus d'ordenació

En aquesta zona, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada i només s'admet l'habitatge unifamiliar.

1. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Article 9 Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i dimensions de la parcel·la
- b) Ocupació màxima de la parcel·la
- c) Índex d'edificabilitat
- d) Sòl lliure d'edificació
- e) Alçària reguladora màxima i nombre de plantes
- f) Separacions mínimes a alineacions de carrer i als límits de parcel·la
- g) Edificacions auxiliars

Article 10 Forma i dimensions de la parcel·la

Es precisa amb detall en els plans d'ordenació adjunts.

Superfície mínima de la parcel·la: 550 m²

Front mínim de parcel·la al carrer: 12 m

Com a excepció, les parcel·les denominades en el plànol parcel·lari 2.2 amb els números 41, 47, 49 i 50, la superfície mínima de les quals és de 400 m², a causa que aquestes parcel·les estan edificades i consolidades en l'actualitat.

El PMU defineix les 90 parcel·les en les quals es desenvolupa el sector. Així, no es podran fer posteriors segregacions que comportin la subdivisió de les parcel·les definides en peces de dimensions inferiors a les assenyalades en l'apartat anterior.

Article 11 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la és del 30% segons les normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de la edificació, fins i tot els cossos sortints.

Les plantes soterranis resultants dels rebaixos, anivellaments o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la i hauran de respectar les distàncies mínimes als veïns i façanes.

Article 12 Índex d'edificabilitat

L'edificabilitat bruta del Pla és de 0,2697 m² de sostre/m² sòl, amb el que, descomptant totes les cessions, l'edificabilitat de cadascuna de les parcel·les resultants serà de 0,42 m² de sostre/m² sòl de parcel·la.

La màxima edificabilitat permesa a cada parcel·la podrà desenvolupar-se en una o més edificacions principals i part de l'edificabilitat podrà destinar-se a edificacions auxiliars.

2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Article 13 Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 14 Planta baixa.

La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrània, real o possible.

La planta baixa és aquella, el paviment de la qual estigui situat, com a màxim, a tots els seus punts, a 1,25 m sobre el nivell del terreny natural. Tota porció de planta que excedeixi aquesta limitació es considerarà planta pis primer. Són exempcions a aquesta regla els punts d'entrada als soterranis.

Article 15 Planta soterrània

Les plantes soterranis són les que estan situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol de les cares de l'edificació.

En els soterranis, no estan permesos l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions per a ús residencial o sanitari; El soterrani per sota del primer només podrà dedicar-se a aparcament o instal·lacions tècniques d'edifici. L'alçària lliure de les plantes soterrànies serà, com a mínim, de 2,20 metres.

Article 16 Alçària de les plantes pis

L'alçària lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m, excepte les dedicades a ús d'aparcament, que serà de 2,20 m.

Article 17 Planta coberta

Per a aquells edificis acabats amb teula, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior de la cornisa. El punt d'inici de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima, sense que, en cap cas, es trobi a més de 40 cm per damunt de l'últim forjat. El pendent de la coberta no podrà ser superior al 30%.

Per damunt dels plans definits per a la coberta, podran sobresortir les golfes, elements de ventilació, xemeneies, antenes i claraboies dels patis de ventilació; aquests últims hauran de ser paral·lels als plans de coberta i no se separaran més de 50 cm d'aquesta, en cada punt.

El carener de la coberta, així com altres elements constructius, no ultrapassarà en més de 3,50 metres l'alçària de l'inici de la coberta en el pla de façana.

Quan sigui necessari disposar de finestres d'il·luminació o ventilació de la planta sota coberta, aquestes es podran col·locar integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Per a edificis acabats en terrassa, el pla d'inici de la planta coberta serà el pla superior dels elements resistents de l'última planta pis. Per damunt d'aquest pla, es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 30 cm. Les baranes tindran una alçària màxima d'1 metre per damunt de la cambra d'aire.

A més, dins del gàlib que dibuixa uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçària reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels patis de ventilació, la caixa d'escala, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Article 18 Elements tècnics de les instal·lacions

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes ordenances hauran de ser previstos en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 19 Cossos sortints, volada màxima

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tenen tots els seus costats amb tancaments rígids, no desmuntables. Els que tenen tancats algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids no desmuntables són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels costats volats tancats són cossos sortints oberts.

- a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es comptarà a efectes de la superfície del sostre edificable i ocupació.
- b) Per als cossos sortints semitancats, s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes de càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de comptar-se la part que estigui oberta per tots els seus costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.
- c) Els cossos sortints oberts no es comptaran a efectes de càlcul de superfícies del sostre edificable. Es comptaran a efectes de l'ocupació màxima i en el tipus d'ordenació de l'edificació aïllada també, a efectes de separacions als límits de la parcel·la.

La volada màxima dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts ve limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la, els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de la parcel·la.

Article 20 Elements sortints

Els elements sortints, com ara sòcols, pilars, cornises, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixos, es limitaran, quant a volada, en tot allò que disposa l'article anterior, amb les següents particularitats aplicables a qualsevol mena d'ordenació.

La cornisa podrà volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m.

Article 21 Espais lliures d'edificació

Els espais lliures d'edificació seran tots aquells espais privats que, com a tals, s'assenyalen en els plans normatius o bé tots aquells espais privats que, per aplicació de la normativa d'ocupació, quedin com a espais lliures al servei d'un o diversos edificis independents.

Aquests espais podran disposar d'instal·lacions mínimes de pavimentació en un 25%, mobiliari de jardineria, clavegueram, il·luminació, reg i sempre amb vegetació.

En ells, es podran realitzar rampes d'accés a soterranis, sempre que la rampa serveixi per superar un desnivell inferior a 1,00 m i instal·lacions esportives descobertes com ara piscines, pistes de tennis i aparcament, sempre que no necessitin tancaments opacs ni instal·lacions importants, de manera que, en el cas de piscines, la sala de màquines, preferentment enterrada, es podrà realitzar semienterrada, separant-se sempre un mínim de 3 metres de tots els

límits, amb una alçària màxima d'1,50 i en aquests casos molt mimetitzat en el territori.

La realització d'aquests serveis, la conservació i manteniment seran sempre a càrrec dels propietaris afectats.

Article 22 Alçària reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçària màxima de les edificacions no podrà sobrepassar, en cada zona i subzona, un gàlib màxim, de manera que tota l'edificació, inclòs el forjat de l'última planta, haurà de quedar dins dels límits que determini el gàlib.

L'alçària màxima serà de 6 m.

El número màxim de plantes és de planta baixa i planta pis.

Per damunt de l'alçària màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent màxim del 30%, amb dues vessants com a mínim, amb el seu inici situat sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes, situada a una altura no superior a l'alçària reguladora màxima. Les golfes resultants no seran habitables ni ocupables.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total de 30 cm.
- c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1 metre mesurat sobre el paviment del terrat, i les parets de separació amb propietats veïnes, que podran aixecar-se fins a 1,80 m mesurats d'igual manera.
- d) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions, excepte les sales de maquinària de l'ascensor, que s'hauran de resoldre's amb tècniques que evitin la sala de maquinària a coberta.
- e) Els elements d'accés al terrat que hauran de quedar sempre dins d'un angle de 30 graus, traçat des de la cornisa, des de la barana si és opaca.

Article 23 Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions a la via pública, al fons i laterals de parcel·la són de 3 m.

Les separacions entre edificacions dins de la mateixa parcel·la són de 6 m.

Les plantes soterrànies hauran de respectar les distàncies mínimes als límits de la parcel·la.

Les rampes d'accés als soterranis podran envair la zona de separació.

Article 24 Construccions auxiliars

Es permet, en aquest tipus d'ordenació, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliar al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular o dipòsit de materials de jardineria, vestidors, hivernacles i altres per l'estil.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a allò que s'estableix en la regulació de cada zona i, en tot cas, a allò que disposa el Pla parcial, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçària màxima i separacions mínimes als límits de la parcel·la.

Es permet una edificació auxiliar sense excedir-se de la intensitat neta de l'edificació establerta, ni l'ocupació, i amb una alçària màxima de 3,30 metres. L'edificació auxiliar podrà construir-se adossada a l'edificació principal o separar-se d'ella 3 metres, com a mínim. En el cas que el pendent natural del terreny en direcció normal a la façana, al lloc de l'emplaçament present a 4 metres de la façana un desnivell de 2 metres, s'admetrà l'edificació auxiliar envaint únicament la franja de separació de la façana.

Es permet l'edificació auxiliar en façana segons alineació de vial, amb una longitud màxima de façana de 6 m i una altura màxima de 3,30 m, en funció de les diferències de nivell del terreny i sempre en substitució de terres existents.

Article 25 Altres aspectes formals de l'edificació

En el cas que les parcel·les tinguin un pendent molt fort i calgui la construcció de longituds de rampa importants per tenir accés rodat, serà obligatòria la construcció de la dotació mínima d'aparcaments, amb una volumetria independent de l'habitatge alineada a vial i que computarà, amb caràcter general, en ocupació. Es distingiran dos grans grups:

a) Les parcel·les que queden per damunt de vial

En aquestes, es permetrà la construcció d'un volum alineat a vial d'un màxim de 40 m² construïts i amb una façana màxima de 7 m. Aquesta construcció, en cap cas, superarà els 3 m d'altura, a comptar des del punt intermedi de la façana a la vorera fins a la cara superior del forjat. Es permetrà, per damunt d'aquesta altura màxima, la construcció d'un ampit d'obra amb un màxim d'1 m d'altura. La superfície superior es podrà usar com a terrassa o jardí de l'habitatge.

Respecte a l'aspecte exterior d'aquest element, serà obligatòria la concordança d'altura i canvi de materials amb les parcel·les veïnes, recomanant els aplacats de pedra de la muntanya de Grifeu o similar.

b) Les parcel·les que queden per sota de vial d'accés

En aquestes, es permetrà la construcció d'un volum alineat a vial d'un màxim de 40 m² construïts i amb una façana màxima de 7 m i una profunditat màxima de 6 m. Aquesta construcció, en cap cas, superarà els 2,80 m d'altura, a comptar des del punt intermedi de la façana a la vorera fins a la cara superior del forjat. El forjat haurà de tenir un acabat de llosa, sense la possibilitat de tenir cap ús, ni la col·locació de cap element que pugui augmentar la seva altura. Respecte a l'aspecte exterior d'aquest element, serà obligatòria la concordança d'altura i canvi de materials amb les parcel·les veïnes, recomanant els aplacats de pedra de la muntanya de Grifeu o similar. Es tindrà en compte l'acabat d'aquests elements des de l'interior de la parcel·la on, per la seva alineació a vial, agafarà una altura considerable, quedaran prohibides en aquests aspectes les construccions palafítics i també l'ús de l'espai inferior del garatge. Es recomana la solució de pèrgoles o elements porticats oberts per a la construcció d'aquests elements de garatge.

Cal preveure la ubicació d'aparells d'aire condicionat en el projecte bàsic d'edificació, integrats en el volum de l'edificació i quedarà prohibida la seva col·locació a la coberta de l'edifici. També, s'haurà de preveure, en el mateix projecte, un espai mínim per rentar la roba de 2 m² per habitatge.

La possible col·locació dels garatges, anteriorment descrits, fan que quedi prohibida la construcció de rampes de més de 5 m de longitud per accedir a l'habitatge amb trànsit rodat, quedant també expressament prohibides les construccions de garatge aïllat a l'interior de la parcel·la.

Article 26 Tancat

Les tanques dels solars tindran una altura màxima d'1,5 metres, realitzades amb material opac. Per sobre d'aquesta altura, es permetran tanques amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbustos fins a 50 cm.

L'alçària es mesurarà sobre la cota del terreny natural.

En el projecte, s'inclourà l'estudi de la tanca dels solars.

Les tanques de les edificacions que tinguin el carrer en la part superior de la parcel·la hauran de construir-la, a carrer, amb un màxim de 100 cm de part opaca, podent col·locar un element calat, vegetal o de fusta fins a un màxim de 180 cm des del nivell de la vorera.

En canvi, a les parcel·les que tinguin el carrer d'accés topogràficament per sota, se'ls permetrà construir una tanca, amb una alçària màxima de part opaca de 150 cm, podent col·locar un element calat, vegetal o de fusta, fins a un màxim de 250 cm des del nivell de vorera.

En relació amb les parcel·les que limitin amb el carrer i hagin de construir un mur de tanca seguint el pendent descendent del carrer, aquest mur no podrà superar l'alçària de 150 cm des de la cota de rasant de carrer de part opaca, podent col·locar un element calat vegetal o de fusta fins a un màxim de 200 cm des del nivell de la vorera.

La resta de tanques de les edificacions aïllades es regularan per l'article 44 del PGOU, intentant no tenir especials discordances amb les tanques veïnes.

Totes les tanques a carrer s'hauran d'acabar amb un aplacat de pedra de la muntanya de Grifeu, excepte l'interior de les parcel·les, que podrà tractar-se amb acabats oxidats, gàbies farcides amb pedra del municipi o revestits amb la mateixa pedra de la muntanya de Grifeu.

Article 27 Adaptació topogràfica del terreny

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

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

Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els talussos ideals de pendent 1:3 (altura-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 sobrepassar, en la part vista, una altura de 3,70 m. Aquests murs no sobrepassaran l'alçària d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural de terreny.

Es presentarà un pla topogràfic de l'estat inicial de la parcel·la i topogràfic final, en el qual s'indicaran les cotes 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 pla ha de justificar l'alçària de les edificacions en funció del gàlib.

Article 28 Condicions estètiques

Cal preveure la ubicació dels aparells d'aire condicionat en el projecte bàsic d'edificació integrats en el volum de l'edificació i quedarà prohibida la seva col·locació a la coberta de l'habitatge. Les plaques solars, en cas que s'instal·lin a la coberta inclinada, farà falta col·locar-les integrades o en cas que s'instal·lin de tub situades en el mateix pla de la coberta. En les cobertes planes, hauran de col·locar-se en posició plana o justificar que no es percebran des de la via pública. En cap cas, es podran instal·lar dipòsits d'aigua calenta sanitària sobre la coberta.

Les condicions que regulen l'arbrat de l'interior de les parcel·les s'ajustaran a l'Ordenança de protecció de l'arbrat del municipi de Llançà, BOP núm. 81, de 29 d'abril de 2010, o la que els substitueixi.

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

Les edificacions es projectaran de manera 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 de la mateixa urbanització.

En la realització dels elements que formen l'estructura externa de l'edificació i textura dels acabats, es posarà especial atenció en no utilitzar aquells que puguin produir dissonàncies a l'entorn.

Amb la finalitat d'aconseguir un conjunt de l'edificació homogeni, harmònic i correctament integrat a l'entorn, queda prohibida la utilització dels materials, elements, i formes constructives següents, a les façanes de les edificacions:

- a. Aplacat de marbre, pedra polida, rajoles i altres materials brillants.
- b. Aplacat de pedra sense polir o desbastada, quan no tinguin juntes regulars o altres materials artificials.
- c. Baranes d'alumini o elements prefabricats de formigó o pedra artificial.
- d. Sostres i aplacats de fibrociment i pissarra.
- e. Aplacats amb plafons plàstics.
- f. Canals de recollida d'aigua de PVC.
- g. Gelosies ceràmiques i de vidre de grans dimensions
- h. Imitacions de pedra (en acabats, pintures...)
- i. Canvis de tonalitat de forts contrastos en la superfície d'una mateixa façana o en diferents paraments d'un mateix edifici.

Els colors dels enlluïts i estucats de façana no podran apartar-se de la gamma de les tonalitats de la pedra de Grifeu. Per tant, queden prohibits els colors vius en els elements de façana.

La superfície opaca de la façana corresponent a la planta baixa s'haurà de revestir o executar directament amb pedra de la muntanya de Grifeu o similar, col·locada en sec. Aquest mateix tractament es realitzarà en els murs de tancament de les parcel·les i en les construccions alineades a carrer, destinades a aparcament.

La resta de l'edificació es realitzarà amb colors en color blanc o pedra de la pedra de la muntanya de Grifeu o similar, col·locada en sec.

Les fusteries seran de fusta o d'alumini de colors lacats foscos, adequats segons el color escollit a la façana; queden prohibits els lacats blancs. Uns exemples de RAL permesos serien el 3007, 5008, 6003, 7021, 7024, 8019, 8028, 7022, 7016, 8022, 7034.

En el cas de realitzar cobertes inclinades, seran amb teula àrab de color ocre envellit o marró.

Tots els elements de recollida d'aigua, canals, baixants exteriors, es realitzaran amb coure, materials ceràmics sense esmaltar o amb colors lacats foscos o del mateix color que la façana.

S'ha de tenir en compte la prohibició de col·locar maquinària d'aire condicionat a les cobertes, i en el cas dels col·lectors i plaques solars, aquests hauran de col·locar-se horitzontals, en el cas de coberta plana.

A la zona de jardí, s'estableix l'obligació de plantar o/i mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en un proporció mínima de 2 arbres cada 100 m² de parcel·la. Els arbres tindran una alçària mínima de 1,5 m.

Article 29 Vegetació

Tant en els espais públics com en els privats, s'utilitzaran preferentment plantes autòctones o adaptades al clima mediterrani; es proposa que la zona a enjardinar sigui contínua i que s'adoptin els criteris següents:

1. Per a la zona contigua a les regueres, aloc (*Vitex agnus-castus*) i Tamariu ja que contribuirien a la conservació global de l'hàbitat LIC 92DON. Bosquines i matollars meridionals de rambles, rieres i llocs humits (*Mer-Tamaricetea*), present a l'espai natural del Cap de Creus i pròxim a la zona objecte de l'actuació.

2.- Tot i així i atenent al risc d'incendi de la zona, s'han d'evitar plantes que tinguin alta inflamabilitat malgrat que siguin autòctones, i en aquest sentit s'han de potenciar les que figuren en l'annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana i que transcriuen seguidament:

Olea europaea (olivera), *Pistacia lentiscos*, *Rhamnus alaternus* (aladern), *Hedera helix* (heura), *Daphne gnidium*, *Ruscus aculeatus* (galzeran), Rogeta (vermella), *Smilax aspera* (arítjol), *Viburnum tinus*, *Quercus sp.* (alzina, alzina surera i roures), *Arbutus unedo* (arboç), *osyris alba*, *Tamarix sp.*

3.- Es prohibeix la plantació de plantes exòtiques invasores.

Article 30 Altres determinacions

Per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquestes ordenances del Pla especial, es remetrà a allò que es determini en el moment de l'aplicació el Pla general municipal d'ordenació de Llançà.

Article 31 Zona ciutat jardí (clau 7e.1)

1. DEFINICIÓ

Comprèn el sòl urbà que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

2. TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada unifamiliar.

3. EDIFICABILITAT

L'índex d'intensitat neta d'edificació en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, un cop descomptat el sòl de cessió obligatòria, és de 0,42.

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Superfície mínima de la parcel·la: 550 m²

Longitud mínima de façana: 12 m

Ocupació màxima de parcel·la: 30%

Nombre d'habitatges: 1/550 m² solar

Altura màxima edificació: 6 m PB i PP

Separació mínima dels edificacions fins als límits de parcel·la: 3 m

Separació entre edificacions de la mateixa parcel·la: 6 m

Com a excepció, les parcel·les denominades en el plànol parcel·lari 2.2 amb els números 41, 47, 49 i 50, la superfície mínima de les quals és de 400 m², a causa que aquestes parcel·les estan edificades i consolidades en l'actualitat.

Article 32 Documentació per a la sol·licitud de llicències

Documentació a presentar a part de la documentació regulada amb les normatives vigents, el projecte bàsic haurà d'incorporar:

1. Un topogràfic E 1/100

2. Topogràfic modificat E1/100

3. Superposició de l'edificació amb el topogràfic modificat amb punts de cota referenciats i terreny preexistent, i el modificat sobre el preexistent amb definició del punt de referència i el quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics.

4. Seccions més desfavorables per a la comprovació dels desmunts i altures de l'edificació.

5. Tanques detall E 1/20 i desenvolupaments a E 1/100

6. Estudi justificatiu de la integració dels aparells d'energies alternatives i de la maquinària de condicionament d'aire.

7. Alçats a E 1/100 amb la definició de materials d'acabats.

8. Plànol a E 1/100 especificant la vegetació que es mantindrà i la nova plantació.

Article 33 Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. El sistema d'equipaments comunitaris el formen aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són: E.4 sociocultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars d'ancians, centres d'esplai...
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà que se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes a la zona contigua on se situa l'equipament.
En el supòsit que l'equipament sigui adjacent a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat i, en tot cas, els paràmetres mínims seran d'edificabilitat 0,75 m²/m², ocupació 50% i l'altura màxima serà de 10 m. Per als aspectes no regulats en aquestes ordenances, seran d'aplicació les ordenances d'edificació corresponents a tota mena d'edificació i les corresponents a l'edificació aïllada d'aquestes normes i del PGOU.

Article 34 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionades en règim de concessió, lloguer o propietat per empreses privades, de proveïment d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa de clavegueram, centrals de comunicació i de telèfon per cable, instal·lacions de telefonia mòbil i radiocomunicacions en el supòsit que estiguin contemplades en el pla especial que les reguli, parc mòbil de maquinària, plantes incineradors o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.