

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)



AJUNTAMENT DE LLANÇA

COTA ZERO ARQUITECTES

Octubre 2005

J. Oriol Pau Buch
Xavier de Cáceres Ainsa

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text refós)

D'acord amb l'article 94 de la Llei d'Urbanisme 2/2002, considerant la Llei 10/2004, es redacta aquest projecte de *Modificació puntual del pla general de Llançà*, per iniciativa de l'Ajuntament de Llançà.

1. Antecedents.

D'una banda tenim una edificació que està situada a la Plaça Major nº4 de Llançà i és propietat de Maria Granollers Pujol. Aquesta edifici des d'ara l'anomenarem element A i té una qualificació urbanística de 1b.

Zona de nucli antic (clau 1b)

. Condicions d'ordenació :

Alineació de vial

. Condicions d'edificació i parcel·lació:

Alçada reguladora = 10 m, corresponent a planta baixa més dos pisos

Ocupació. Indicada en la documentació gràfica adjunta.

Profunditat edificable. Indicada en la documentació gràfica del p.g. si n'hi ha.

En el cas que l'interior d'illa fos edificable no es podria sobrepassar els 3,60 metres d'alçada lliure. Si no tingués assignada edificació seran espais lliures d'edificació de titularitat privada i haurà d'ajardinar-se.

. Condicions d'ús:

1. Unihabitatge
2. Plurihabitatge
3. Comerç al detall
4. Oficines i serveis <120 m²
5. Hoteler

- 6. Restauració
- 8. Indústria 1^a categ.
- 9. Indústria 2^a categ.
- 12. Magatzems
- 15. Aparcament
- 17. Educatiu <120 m²
- 18. Sanitari <120 m²
- 19. Esportiu <120 m²
- 20. Cultural
- 21. Associatiu <120 m²
>120 m²

- 22. Religiós <120 m²

Actualment l'element A està constituït per planta baixa i dos pisos i un volum de tres plantes per on s'accedeix al terrat. La planta baixa l'ocupa actualment un bar, i les dues plantes restants estan dedicades a habitatge. El volum de la tercera planta té la funció de safareig. La superfície total que ocupa l'edificació en planta és de 93.4 m². Aquesta està adherida a la torre romànica, quedant lliure en les seves tres façanes restants. La torre adjacent és un equipament qualificat com a E.

Per altra banda tenim una zona d'espai públic que pertany a l'Ajuntament de Llançà. Aquesta zona queda delimitada per un costat per la Plaça Major, per l'altre per la casa de Cultura, per un tercer costat per una edificació de planta baixa i tres pisos i per l'últim costat limita amb l'edifici abans descrit.

De mutu acord, s'ha signat un conveni entre la propietat i l'Ajuntament de Llançà, el qual s'afegirà al final d'aquest document.

2. Objecte de la modificació.

L'objecte d'aquesta proposta de modificació puntual del pla general és el d'aïllar la torre romànica. Es proposa moure l'edifici annex i adossar-lo a la testera del conjunt edificatori contigu, eixamplant així l'espai públic de la plaça, i permetent una visió unitària del monument, sense augmentar-ne el sostre edificable.

Aquesta modificació comportarà evidentment la requalificació dels dos elements que hem descrit en l'apartat anterior.

3. Proposta ordenació.

Aquesta proposta comporta els següents canvis:

- Requalificar 60 m² de l'element A i passar-los a espai públic.
- Deixar 33.4 m² de l'element A amb qualificació 1b passar-los a qualificació 1a*.
- Requalificar 60 m² d'espai públic i convertir-los en integrants de l'element A amb qualificació 1a* que es defineix seguidament.

Zona de nucli antic (clau 1a*)

Es tractarà com una volumetria específica.

. Condicions d'ordenació :

Alineació de vial

. Condicions d'edificació i parcel·lació:

Alçades reguladores:

- PB En l'àrea delimitada per un distanciament mínim d'1.42 metres fins la línia que limita el solar amb l'equipament i ortogonalment a la mitgera de l'edifici del carrer Nicolàs Salmeron
- PB+3 Fins a un distanciament de 3.43 metres a la façana de la Plaça Major ortogonalment a la mitgera de l'edifici del carrer Nicolàs Salmeron, i fins a un distanciament màxim de 3 metres paral·lel a la mitgera del carrer Nicolàs Salmeron.
- PB+2 La resta de l'àrea no descrita en els punts anteriors

Ocupació. Es pot ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la descrita com a 1a*

. Condicions d'ús:

7. Unihabitatge
8. Plurihabitatge
9. Comerç al detall
10. Oficines i serveis <120 m²
11. Hoteler
12. Restauració
10. Indústria 1^a categ.
11. Indústria 2^a categ.
13. Magatzems
15. Aparcament
17. Educatiu <120 m²
18. Sanitari <120 m²
19. Esportiu <120 m²
20. Cultural
21. Associatiu <120 m²
>120 m²

22. Religios <120 m²

La nova edificació s'adossarà al centre Cultural qualificat com a E, augmentant-ne la superfície interior en 10.9m² mitjançant un tancament d'alumini i vidre del mateix estil del que hi ha actualment en planta baixa d'aquest edifici cultural, per evitar un cul de sac sorgit de la col.locació de la nova edificació.

4. Justificació proposta

La volumetria proposada respon a estudis volumètrics realitzats acuradament i respectant en tots els casos el mateix sòl edificable que tenim actualment, és a dir, que no hi ha un aprofitament urbanístic superior. La nova volumetria ens permet

Modificació puntual del Pla General de Llançà
Ajuntament de Llançà
arq. J.Oriol Pau Buch
Xavier de Cáceres Ainsa
Octubre 2005

assolir la mateixa alçada que els edificis contigus a la façana que dóna a la plaça Major i aconseguir així una millor coherència volumètrica amb l'entorn.

Els plànols que segueixen representen de manera gràfica l'exposat en aquest document.

Llançà, a 6 d'octubre de 2005

Els arquitectes,

J.Oriol Pau Buch

Xavier de Cáceres Ainsa

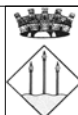


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIO: C/ MAJOR, 4

DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



SITUACIÓ

ESCALA: 1/2000

00

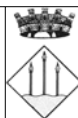


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIO: C/MAJOR, 4

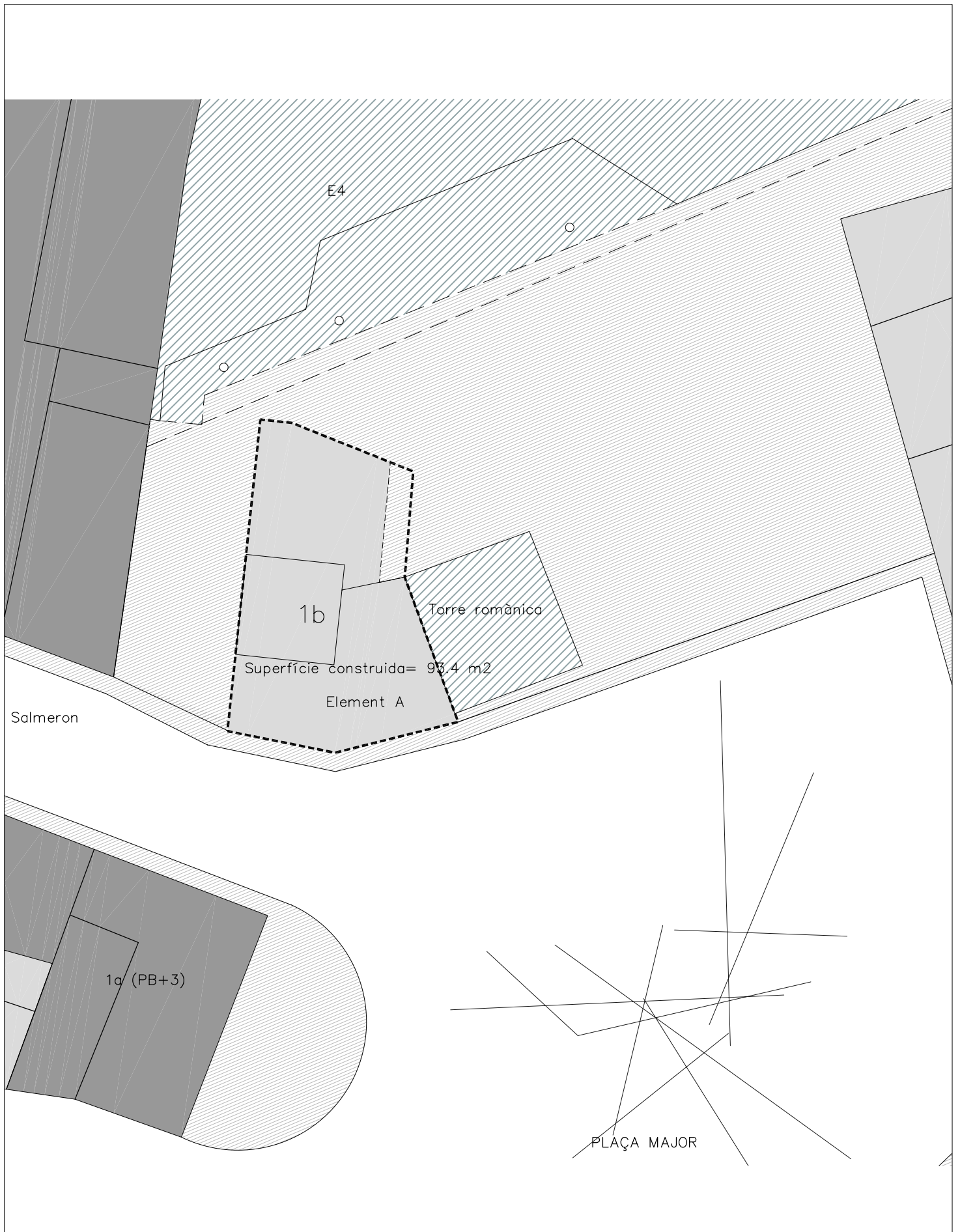
DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PROPOSTA

ESCALA: 1/500

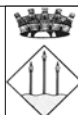


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

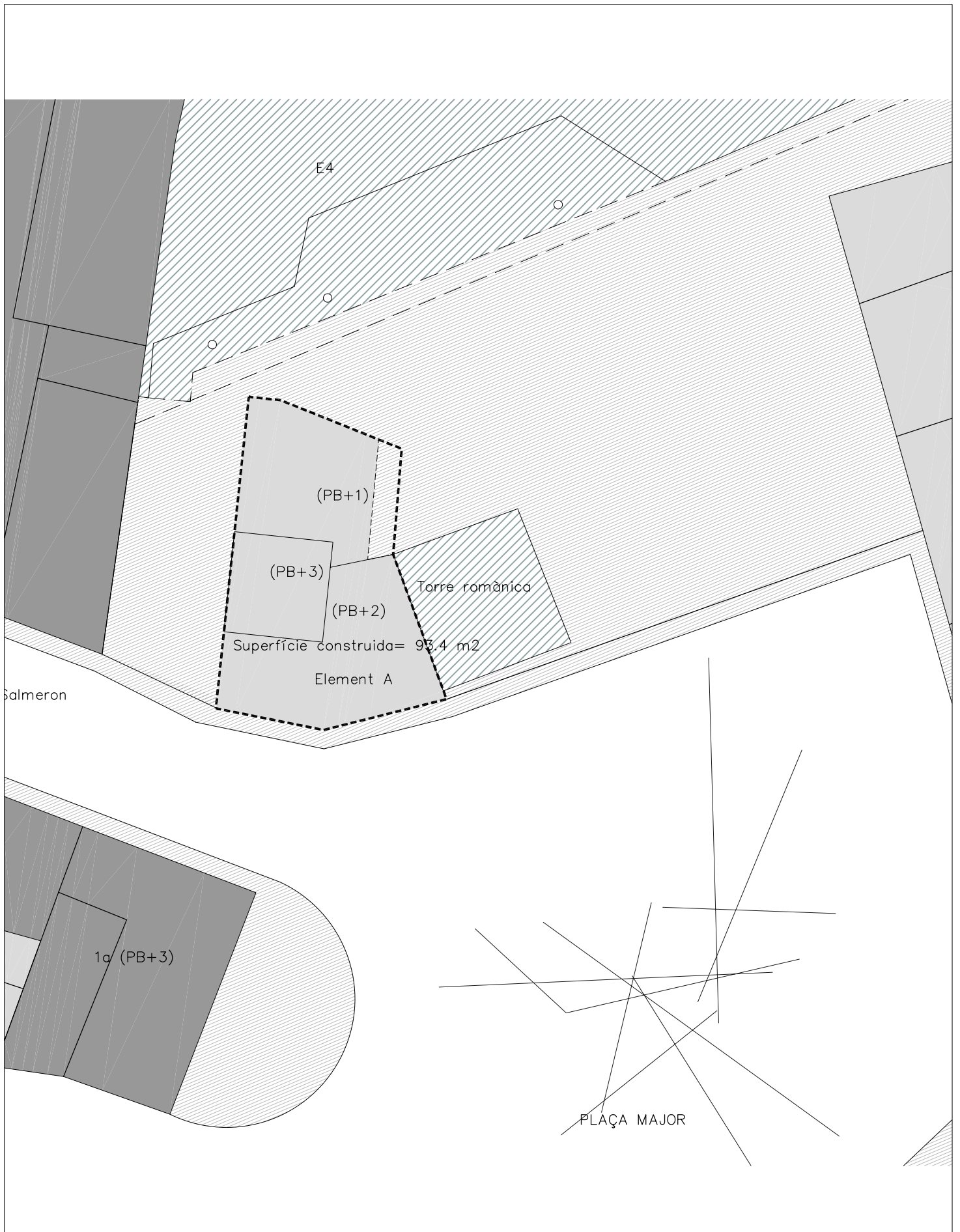
DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PLANEJAMENT VIGENT

ESCALA: 1/200

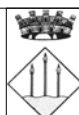


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

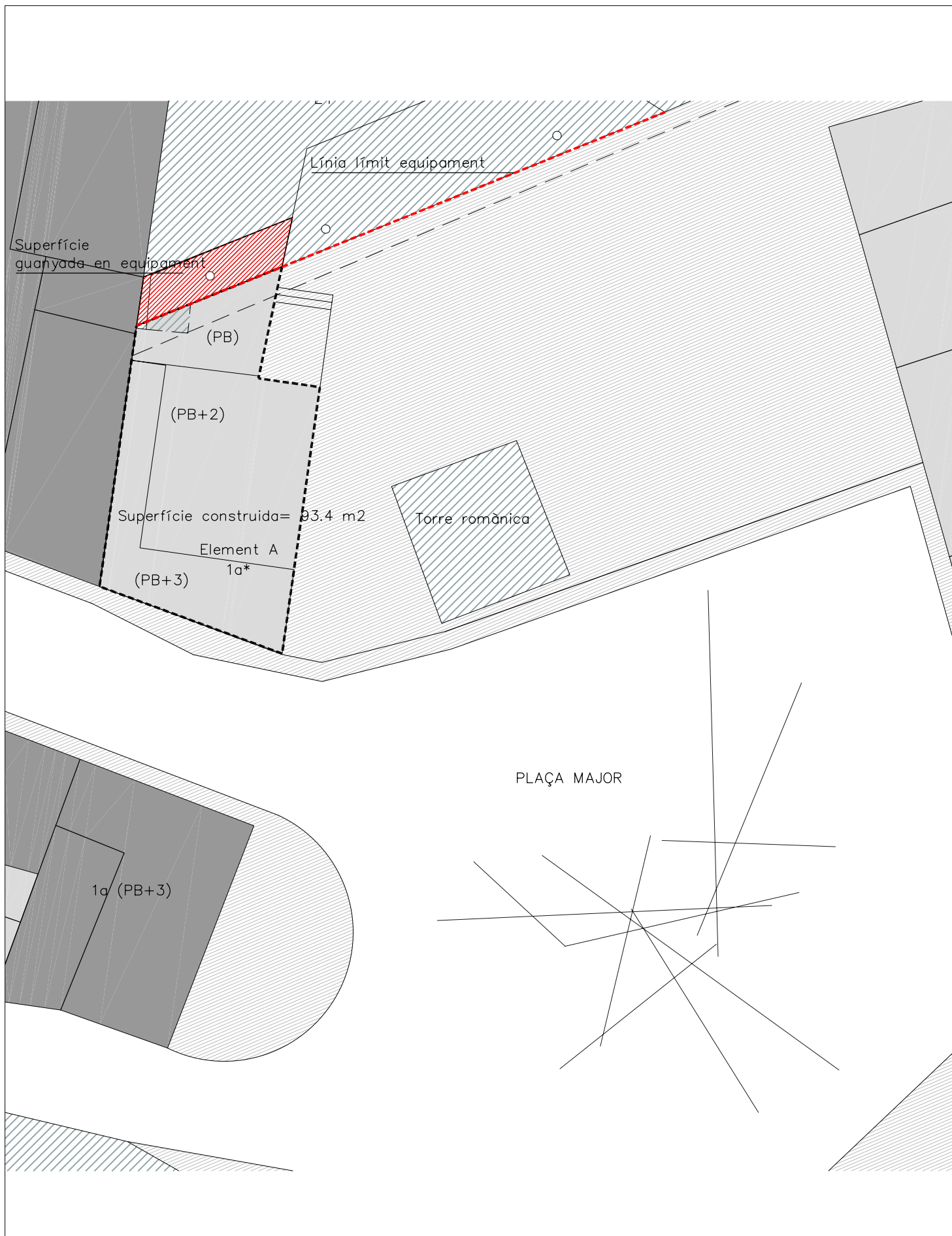
DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



ESTAT ACTUAL (ALÇADES)

ESCALA: 1/200

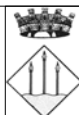


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

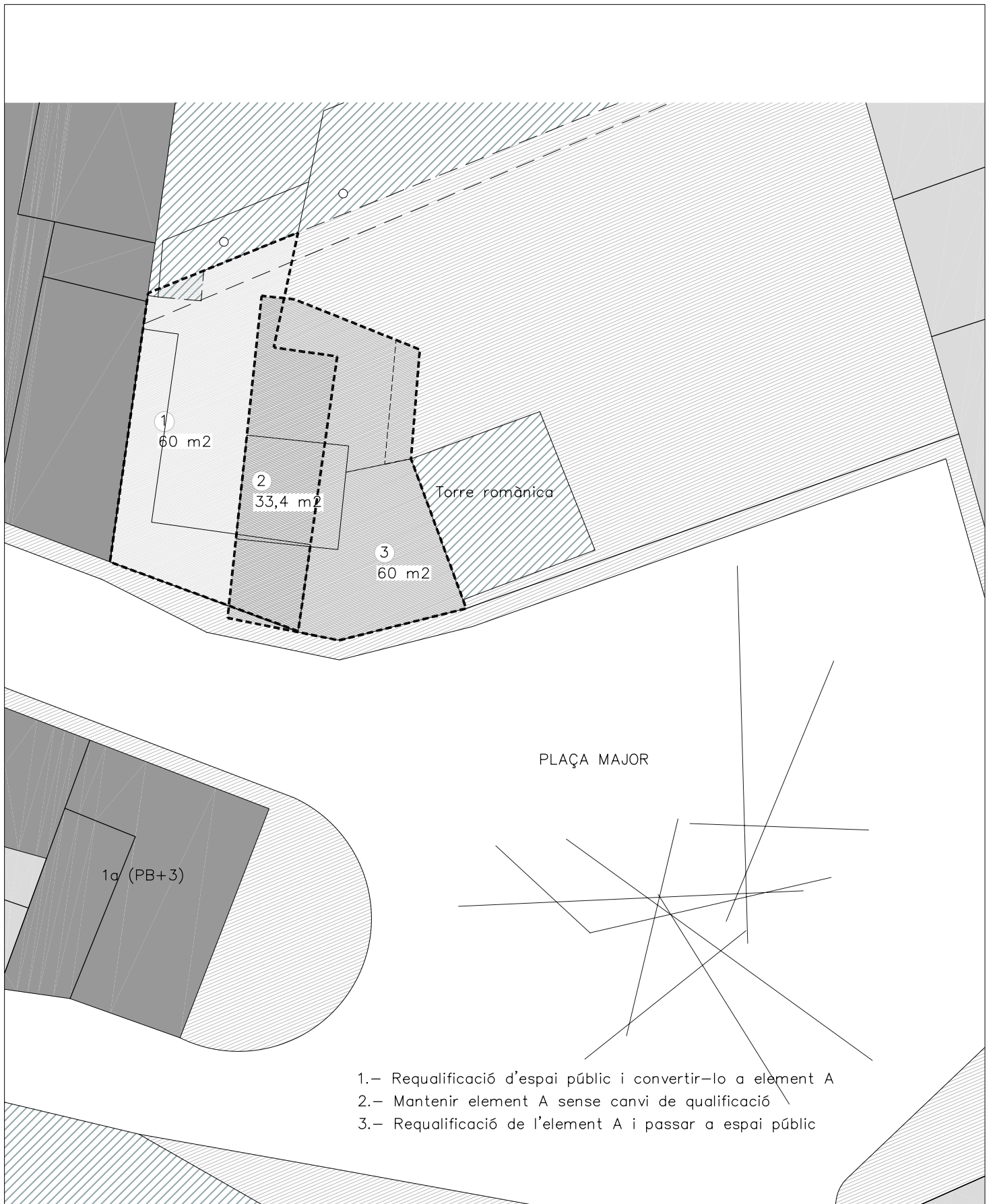
DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
XAVIER DE CÁCERES AINSA
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PLANEJAMENT PROPOSAT

ESCALA: 1/200



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

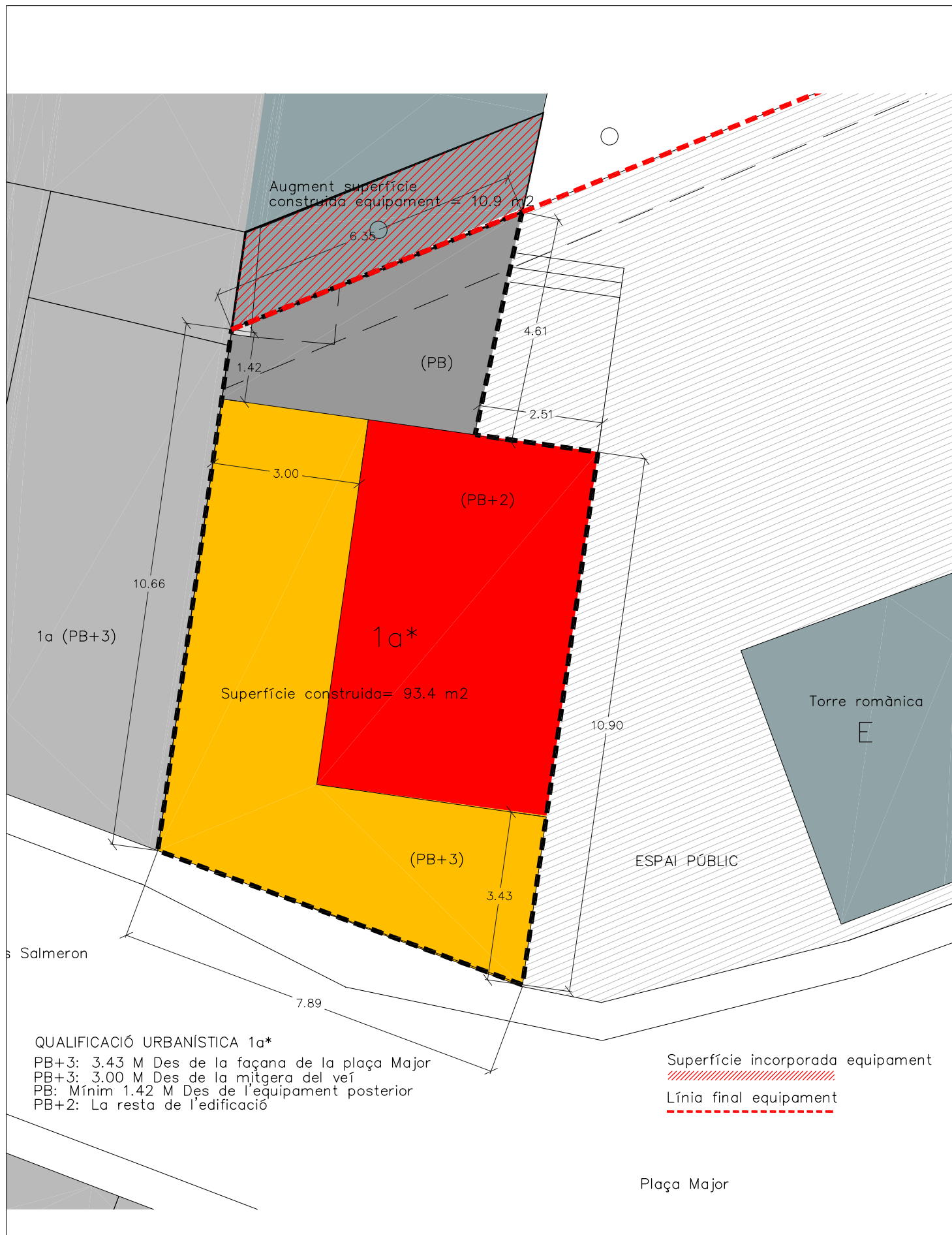
SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PLÀNOL EXPLICATIU PROPOSTA ESCALA: 1/200

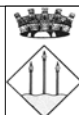


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PARÀMETRES QUALIFICACIÓ 1A* ESCALA: 1/100



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

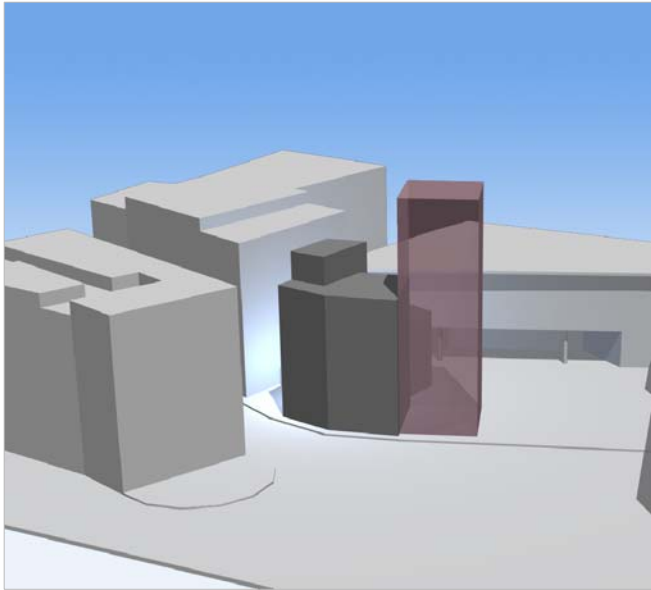
SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

DATA: OCTUBRE 2005

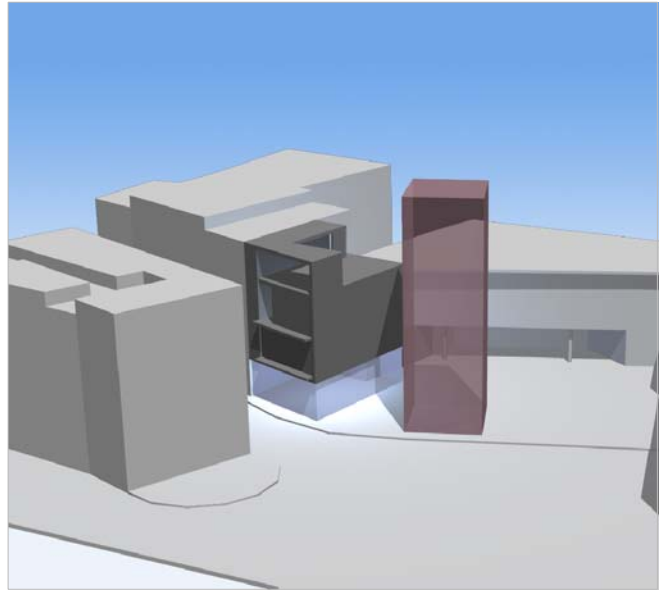
ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
XAVIER DE CÁCERES AINSA
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



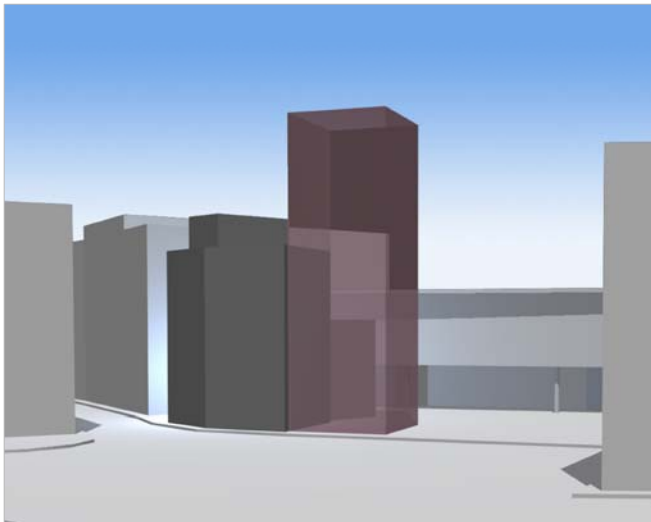
PARÀMETRES QUALIFICACIÓ 1A* ESCALA: 1/100
ANNEXE
FAÇANA RESULTANT



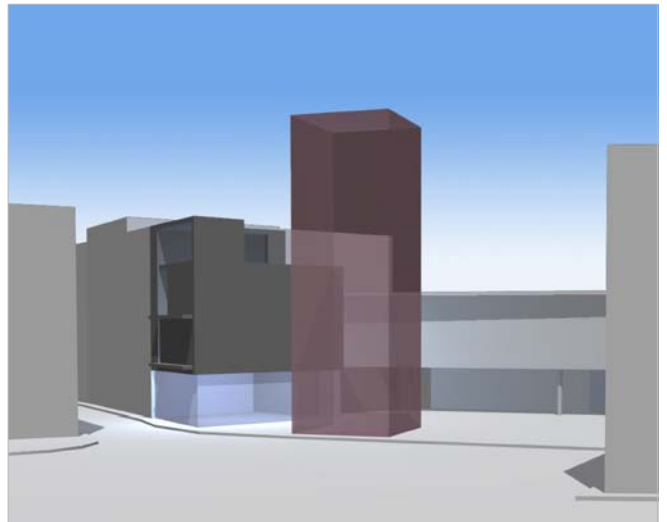
ESTAT ACTUAL



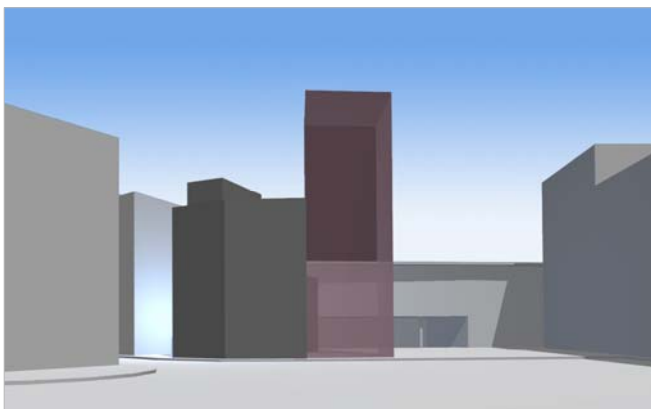
NOVA IMPLANTACIÓ



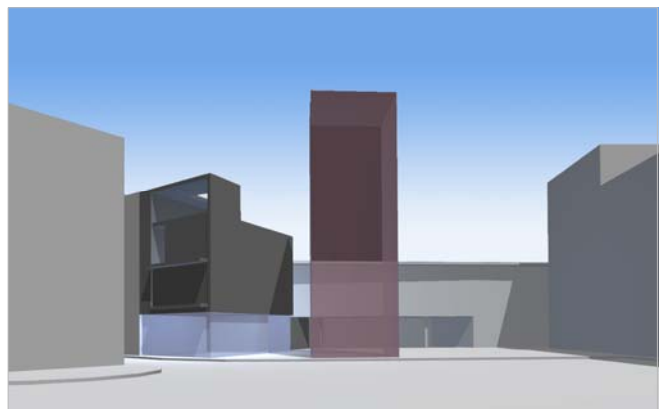
ESTAT ACTUAL



NOVA IMPLANTACIÓ



ESTAT ACTUAL



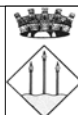
NOVA IMPLANTACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PROPOSTA
 ANNEXE
 VOLUMETRIA

ESCALA:



ESTAT ACTUAL



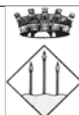
PROPOSTA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLANÇÀ (Text Refós)

SITUACIÓ: C/ MAJOR, 4

DATA: OCTUBRE 2005

ARQUITECTES: J. ORIOL PAU BUCH
 XAVIER DE CÁCERES AINSA
 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLANÇÀ



PROPOSTA
 ANNEXE
 RESTITUCIÓ FOTOGRÀFICA

ESCALA: