



Aprovat inicialment pel Ple del dia
04/06/2018

El Secretari

CPISR-1 C
CARLES
FITA
ALEGRE

Firmado
digitalmente por
CPISR-1 C CARLES
FITA ALEGRE
Fecha: 2018.06.18
08:30:10 +02'00'



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.U. en el SECTOR PE 2- ROSES

27 de Novembre de 2017

promotor: Excm. AJUNTAMENT DE LLANÇÀ

COLL i FULCARÀ ARQUITECTES S.L.P.
Jaume Coll i Fulcarà, arquitecte

ÍNDEX

1. **MEMÒRIES**

1.1. **MEMÒRIA INFORMATIVA**

1.1.1.PROMOTORS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

1.1.2.SITUACIÓ I CONFIGURACIÓ DEL TERRENY

1.1.3.ESTAT ACTUAL

1.1.4.PLANEJAMENT VIGENT

1.2. **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

1.2.1.JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

1.2.2.JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

1.2.3.PARÀMETRES ESENCIALS DE LA MODIFICACIÓ

1.2.4.REDACCIÓ DE LA FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR

1.2.5.INCORPORACIÓ DE LA SUBCLAU 7.e.2 PEL CORRECTE DESENVOLUPAMENT
D'UNA PART DE L'ÀMBIT.

1.2.6.NORMATIVA URBANÍSTICA AFECTADA I MODIFICADA

1.2.7.JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT
URBANÍSTIC SOSTENIBLE

1.2.8.MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

2. **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ**

2.1. PLÀNOL DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

2.2. PLÀNOL DEL PLANEJAMENT VIGENT

2.3. PLÀNOL DEL PLANEJAMENT MODIFICAT

3. **NORMATIVA URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓ DETALLADA DELS PARÀMETRES MODIFICATS PER LA PRESENT MOD. PUNTUAL DE PGOU – Actual/Proposta**

3.1. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PART DE L'ART. 87 DE LES NNUU DEL PGOU

3.2. FITXA DEL SECTOR

1. MEMÒRIES

1.1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.1. PROMOTORS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

El promotor de la present Modificació Puntual de PGOU en el Sector PE 2-Roses del municipi de Llançà és l'Excm. AJUNTAMENT DE LLANÇÀ.

L'expedient de modificació puntual del planejament vigent es promou de conformitat amb allò establert a l'article 94, 96 i 97 de la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. L'indicat precepte habilita a l'Administració Local a impulsar modificacions de figures de planejament urbanístic tot subjectant-se i observant el compliment de les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

En el present instrument, i concretament en la Memòria Justificativa -Document 1.2-, es dóna compliment abastament a allò establert a l'article 97 de la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel que fa a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la mateixa en relació als interessos públics i privats concurrents.

1.1.2. SITUACIÓ I CONFIGURACIÓ DEL TERRENY

Els terrenys que conformen l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU en el Sector del Pla Especial "2 Roses", estan situats en el límit amb el terme municipal de El Port de la Selva, concretament en la zona anomenada Rec d'en Feliu i per sota de l'actual carretera de El Port de la Selva, fins a la traça del Camí de Ronda. Formen part de la continuació de la trama urbana preexistent, completant les urbanitzacions vinculades al camí de ronda de Cau del Llop i Fener de baix.

La zona limita amb el C/Roses, antiga carretera de El Port de la Selva i semi urbanitzada. El sector està qualificat pel P.G.O.U. com a Sòl Urbà no consolidat, amb una propietat molt fragmentada, però amb una parcel·lació, on la major part de les propietats tenen les condicions morfològiques, límits per a ser futures parcel·les edificables.

Algunes de les parcel·les incloses en l'àmbit procedeixen d'antigues segregacions i es troben edificades per habitatges unifamiliars i en algun dels casos per habitatges plurifamiliars.

Els terrenys queden delimitats per les següents edificacions i zones: Pel nord el límit el produeix part la traça del Camí de Ronda i part parcel·les edificables del C/Roses (urb. Fener de baix); per l'est el límit el configura el límit del terme municipal amb el Port de la Selva; pel sud limita amb la Crta. de El Port de la Selva i per l'oest, part amb la Crta. de El port de la Selva i part amb sòl Urbà (parcel·les edificades i/o edificables del C/Roses).

L'accés a la zona es fa pel C/Roses i pel C/Cap de Vol des de la Carretera de El Port de la Selva, actualment, els dos, amb paviment de terra.

La superfície real de l'àmbit de la present Modificació Puntual del PGOU, segons resulta dels límits naturals de les propietats, i de l'aixecament topogràfic realitzat sobre els terrenys, és de 40.878'81m², punt que motiva en part la redacció de la present modificació puntual, tot i que la superfície que queda dins del marge de variació del 5% sobre la superfície definida pel PGOU.

1.1.3. ESTAT ACTUAL

Actualment els terrenys que formen part de l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU en el Sector PE-2 Roses són parcel·les amb caràcter de parcel·les edificables però sense la condició de solars, per trobar-se dins d'un àmbit de planejament derivat; tot i així, tret de l'accés pavimentat, les parcel·les tenen una gran part d'elles serveis d'aigua potable, clavegueram i subministre elèctric.

En total apareixen 36 finques de les quals 8 presenten edificacions destinades a ús residencial i a habitatge i una a equipament de serveis tècnics. La resta no presenta cap edificació llevat de tanques, filats, ...

Totes les edificacions de caràcter residencials, estan en perfecte estat i són aptes per a ser usades a tal efecte. Totes elles es troben habitades i disposen de tots els serveis necessaris pel seu correcte ús. El futur projecte de PMU i el futur projecte de Reparcel·lació definiran les parcel·les de superfície tal que totes les parcel·les edificades compleixin amb l'edificabilitat permesa.

Part del límit nord de l'àmbit ja té construït part de la nova pavimentació del camí de ronda. Aquest, en el seu límit est, encara està pendent de finalitzar-ne la urbanització.

En la documentació gràfica es podrà veure clarament les alineacions dels límits de l'àmbit territorial del sector de sòl urbà PE-2 Roses i les preexistències pel que fa a construccions, edificacions i instal·lacions.

1.1.4. PLANEJAMENT VIGENT

La present Modificació Puntual del PGOU es redacta tot donant compliment a allò establert a l'article 14 del PGOU del municipi de Llançà per a l'àmbit en qüestió, a fi i efecte d'ordenar, desenvolupar i executar el sector de planejament classificat com a sòl urbà, delimitat en el propi Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Llançà i anomenat "PE 2 Roses", és a dir, PMU-2 Roses (Veure justificació en l'apartat 1.2.2 de la present memòria).

La fitxa actual de l'àmbit del PE-2 Roses, és la següent.

P.E. 2 ROSES

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona en la qual existeixen alguns habitatges que es van realitzar en els anys 60. Disposen d'accés rodat, els carrers no estan pavimentats, però tenen el subministrament elèctric, abastament d'aigua potable i xarxa de desguàs connectada a la depuradora general de la vila. L'objectiu que es pretén es reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i equipaments previstos.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector es el que es descriu:

Al nord limita amb la zona marítima terrestre i el mar. Al sud, amb la carretera del Port de la Selva. A l'est, amb el terme municipal del Port de la Selva. A l'oest, amb Sòl urbà i part amb el rec d'en Feliu.

3. SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.E. 2	PLA ESPECIAL ROSES	P2-h	Ciutat Jardí (clau 7e)

4. SUPERFÍCIE, USOS I SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFIC. BRUTA.	TOTAL SOST.ED IF.	HABITAT. Ha
Vials	3.010.-	7,29			
Espais lliures	8.447.-	20,46			

Equipaments	621.-	1,50			
Afecció rec d'en Feliu	80.-	0,20			
TOTAL USOS PÚBLICS	12.158.-	29,45			
TOTAL USOS PRIVATS	29.125.-	70,55			
TOTAL PE	41.283.-	100.00	0,2822	11.650	10

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e., i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

La normativa urbanística que regularà la futura edificació en l'àmbit del present PGOU segons indica l'anterior fitxa urbanística és la clau 7e, regulada per l'actual article 87 del PGOU, amb la següent descripció:

Art. 87- Zona ciutat jardí (clau 7)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans en que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a habitatges unifamiliars o plurifamiliars segons els casos, en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí, s'estableixen diferents subzones que responen a diferències d'origen , a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

- Ciutat jardí tipus a
- Ciutat jardí tipus b
- Ciutat jardí tipus c
- Ciutat jardí tipus d
- **Ciutat jardí tipus e**

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

A totes les subzones, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada. En les zones ciutat jardí tipus a, tipus b i tipus c, s'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar; a la ciutat jardí tipus d i e, només s'admet l'habitatge unifamiliar.

3.- EDIFICABILITAT

L'índole d'intensitat neta d'edificació per cada una de les subzones, és l'establerta a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

SUBZONA	M2s/m2p
7 a	0,75
7 b	0,65
7 c	0,60
7 d	0,55
7 e	0,45

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- La superfície mínima de la parcel·la, la longitud mínima de façana i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones, és la que s'estableix a la taula següent:

SUBZONA	Sup m2 mínima	Façana mínima (m)	Ocupació (%)	Nombre habitatges
7 a	400	12	40	1 per cada 100 m2solar
7 b	600	14	35	1 per cada 175 m2solar
7 c	400	12	30	1 per cada 250 m2solar
7 d	400	12	30	1 per cada 400 m2solar
7 e	400	12	30	1 per cada 400 m2solar

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

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

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

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

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

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

a) Edificis sense planta àtic:

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

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

b) Edificis amb planta àtic:

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

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

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

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

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

5.- En les parcel·les amb façana directa al passeig marítim, costa o mar, ja sigui a través de vial o zona verda, les edificacions que es realitzin tindran una altura màxima de planta baixa i pis, sigui quina sigui la subzona a que pertanyin.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'2 arbres per cada 200 m² de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti, es menysprearà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 metres.

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

6.CONDICIONS D'ÚS

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

☐ Ús no permès ☐ Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s'estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials.

1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

La present Memòria es redacta als efectes de donar compliment a allò establert a l'article 97.1 de la Llei d'Urbanisme, que disposa:

ARTICLE 97.1 LLEI D'URBANISME: Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

"1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la..."

1.2.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

La present Modificació Puntual té per objecte resoldre petites discrepàncies localitzades entre les determinacions del PGOU en l'àmbit del PE-2 Roses i la realitat de l'àmbit, tot i que totes les modificacions indicades i que justifiquen la present modificació estan dins dels marges acceptables per la Llei d'Urbanisme en la redacció i tramitació de figures de planejament derivat, el Consistori prefereix que el PMU resultant sigui plenament coincident amb el PGOU modificat, per tant aquestes són les discrepàncies que resol la present modificació:

1. Justificar el canvi de DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT DERIVAT NECESSÀRIA pel desenvolupament del sector (veure apartat 1.2.2.1 de la present memòria)

2. Adaptar la fitxa d'usos i superfícies de l'àmbit a la realitat existent.

La possibilitat de realitzar estudis sobre el terreny i conèixer l'estructura de la propietat, han permès concretar més i millor els límits físics de l'àmbit i de les diferents propietats que el formen. D'aquesta forma s'ha pogut realitzar un curós aixecament topogràfic i poder delimitar amb total exactitud l'àmbit i les diferents superfícies per sistemes, i d'aquesta forma ajustar-ne la fitxa del PGOU.

3. Adaptar el límit de l'àmbit en l'extrem est del mateix en el seu límit amb el municipi de Port de la Selva.

A l'extrem est s'aprecia una franja de 10 a 14 metres d'ample no coincident entre els límits del sector definit en el PGOU i els definits en els estudis topogràfics i de propietats. Atès que la base utilitzada per a aquests estudis és de major precisió, es considera que es tracta d'una diferència en la precisió de les bases topogràfiques d'àmbit més territorial amb que es redactà el PGOU i la base topogràfica realitzada amb taquímetre sobre el terreny. Per aquest motiu, la present Modificació Puntual corregirà aquest límit.

El nou límit que s'establirà pel PMU es correspon amb la situació real del límit del municipi amb el terme municipal d'El Port de la Selva. És evident que l'exactitud amb la que s'elabora aquest nou topogràfic és molt més elevada que la del PGOU de l'any 2002 i permet, mitjançant l'estudi acurat dels límits topogràfics de propietat i de les preexistències en el terreny, que aquest sigui 100% coincident amb la realitat topogràfica de l'àmbit. Un cop efectuada la concreció de tots els límits i divisions de l'àmbit, es constata que els mateixos són pràcticament coincidents amb els de la cartografia del PGOU. Únicament es planteja una lleugera discrepància entre la topografia real del PU i la cartografia del PGOU de l'any 2002 en el límit amb el terme municipal d'El Port de la Selva.

La superfície real de l'àmbit, segons resulta dels límits naturals de les propietats, i de l'aixecament topogràfic realitzat sobre els terrenys, és de 40.878,80m². La superfície de l'àmbit que estableix la fitxa del PGOU és de 41.283 m². Per tant, es compleix estrictament amb el marge de variació a la baixa del 5% sobre la superfície definida del PGOU.

A tal efecte la present modificació, incorporarà el topogràfic i els límits corregits amb la màxima precisió, així com també a partir dels mateixos reordenarà els sistemes, mantenint en la màxima fidelitat possible el PGOU actual.

4. Reordenar la distribució de sistemes amb el límit adaptat a la realitat topogràfica de l'àmbit.

4.2 La zona verda definida en l'extrem sud est del PMU és d'uns 14 metres més estreta que la prevista en el PGOU (per lo explicat en l'apartat 3), per contra el PEMU incorpora una franja de zona verda vora el reg d'en Feliu i a la zona sud del terreny d'equipaments (clau E5). No obstant aquestes correccions, la zona verda i la zona edificable en el sud i sud-est de l'àmbit es mantenen i, tot i que varien sensiblement en forma i superfície, per adaptar-se a la topografia real, tot i que mantenen la situació i els límits.

A tal efecte, i atenent a lo explicat anteriorment, la present modificació de PGOU incorpora una zona verda en una franja del Rec d'en Feliu, fet que permet que finalment tinguí més m² i més percentatge d'espais lliures, del que tenia en el PGOU.

L'actual PGOU no té en compte el Sistema hidràulic en el plànol de zonificació, però sí en la seva fitxa. Aquesta zonificació ha d'incorporar-se preceptivament perquè ho determina l'agència Catalana de l'aigua i per aquest motiu es preveu deixar l'esmentada àrea urbanitzada amb les previsions d'aquest organisme sectorial i com a espai verd.

4.3 S'adapta el traçat del carrer Cap de Vol a la realitat física del terreny.

El traçat del C/cap de Vol és plenament coincident amb el que s'estableix a l'actual PGOU, tot i que en certs punts del mateix s'ha adaptat lleugerament precisament en ares de que esdevingui més orgànica i adaptada a la topografia.

4.4 Un cop efectuada la present modificació, el PGOU i el document de PMU, podran ser 100% coincidents en les superfícies i àmbits per a zones i sistemes.

El PMU, com a planejament derivat que és, en resulta un plantejament molt més exacte i acurat que no un PGOU. Pot, precisament per aquest motiu, tenir lleugeres diferències en superfícies sempre que no siguin substancials a la baixa, tot i així, la redacció de la present Modificació de PGOU, permetrà la seva total coincidència.

En aquest cas, el nou límit del PMU i la seva adaptació de sistemes, incrementa la superfície de zones verdes del PGOU i també el percentatge i redueix, en canvi, el sòl edificable.

És rellevant manifestar que tots els informes de les administracions sectorials, fis i tot el de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tots previs a la present modificació de PGOU i sobre una documentació de PMU en una aprovació inicial i amb idèntica formulació que la de la present Modificació, han estat favorables per a la seva aprovació provisional futura. Cal dir que la present modificació, en la seva nova gràfica s'ha adaptat de forma prèvia a les directrius de l'ACA, del Departament de Territori i Sostenibilitat, del Departament de Cultura, del Departament d'Interior, del Ministerio de Costas del Estado i de la Junta Rectora del Parc Natural del Cap de Creus.

5. Justificar la inclusió d'una nova subclau urbanística per a resoldre l'ordenació de la zona edificable entre el c/Cap de Vol i la Crta. de el Port de la Selva. En concret de la creació de la subclau 7e2 (veure apartat 1.2.5 de la present memòria)

1.2.2. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PRESENT MODIFICACIÓ

1.2.2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT DERIVAT NECESSÀRIA PEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT

El contingut de la present Modificació Puntual de PGOU s'ajusta plenament a allò que es disposa al Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la nova Llei d'Urbanisme de Catalunya i a la **LLEI 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, així com a les determinacions fixades al Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

En aquest sentit, malgrat la nomenclatura fixada al PGOU, pel que fa a la figura urbanística a utilitzar per desenvolupar el sector, –Pla Especial-, el cert és que l'instrument urbanístic més adient, de conformitat amb allò establert a la nova legislació urbanística de Catalunya, seria el Pla de Millora Urbana regulat a l'article 70 i quin contingut documental i material ha de respectar i es regula a l'article 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010 i la modificació de la **LLEI 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, el contingut documental i material que ha de respectar, amb les salvetats indicades en la pròpia Llei, pel que fa als Plans Parciais.

És en aquest sentit que, malgrat la denominació de PE que determina el PGOU vigent, es considera que el document s'ha d'anomenar Pla de Millora Urbana, atès que la figura de Pla Especial d'acord amb la legislació urbanística vigent té unes altres finalitats, que les que aquest document tramita, per tant s'adopta la nomenclatura de PMU, i s'ajusta plenament a allò establert, tan pel que fa als seus objectius –completar el teixit urbà, acomplir operacions de transformació d'usos, etc.-, com pel que fa al seu contingut documental –articles 70 apartats 6, 7 i 8- i 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i la seva modificació per la **LLEI 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

En particular, el Pla de Millora Urbana qualifica el sòl de l'àmbit ordenat, regula els usos i els paràmetres de l'edificació, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, assenyala alineacions, estableix el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, les condicions de gestió i el termini per promoure els instruments de gestió i per executar les obres d'urbanització, etc.

La documentació integrant del Pla de Millora Urbana, s'ajustarà també a aquella exigida per la legislació urbanística en relació als Plans Parcials, que resulta aplicable també a la present figura de planejament.

1.2.2.2. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

La LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, als seus articles 94, 95, 96, i 97, la possibilitat de incoar, tramitar i aprovar expedients de modificació de les figures del planejament urbanístic, subjectant-la a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació i aprovació i establint el requisit de raonar i justificar la necessitat de la proposta de modificació i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, s'adequa tal i com s'ha referit en l'apartat anterior de la Memòria als supòsits d'oportunitat i conveniència establerts a l'article 97 de La LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. Essent clar que concorren interessos públics que justifiquen la redacció, tramitació i aprovació de la present figura urbanística i la nova delimitació de l'àmbit del sector de sòl urbà PE2 ROSES així com el règim d'ordenació, aprofitament i edificabilitat a establir per aquest Polígon.

Diu, a la lletra, el precepte invocat:

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per

aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de

sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
 - b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.
 - c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.
4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

En el present cas, aquesta justificació, oportunitat i conveniència de modificar el planejament general vigent queda àmpliament evidenciada, amb allò indicat en el punt 1.2.1 d'aquesta memòria.

De forma que es compleixen tots i cadascun dels requisits fixats per la legislació urbanística.

1.2.3. PARÀMETRES ESENCIALS DE LA MODIFICACIÓ

La modificació puntual del planejament centrarà la seva atenció en dos punts:

- I. Modificació del nom de la Figura de planejament derivat necessària pel desenvolupament de l'àmbit, passant del PE2 Roses, al PMU2 Roses, segons la justificació de l'apartat 1.2.2.1 de la present memòria. El futur PMU complirà amb tot lo establert en la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel seu desenvolupament.
- II. El segon punt que tracta la modificació puntual serà l'adaptació gràfica del límit de l'àmbit per adaptar-lo a l'obtingut en la redacció d'un topogràfic de l'àmbit més precís que el del PGOU. En concret es modifiquen sensiblement els traçats del límit de l'àmbit, sense que aquest modifiqui més d'un 5% la superfície de l'àmbit.

A tal efecte, la present adaptació del límit gràficament, fa que s'adaptin al mateix les diferents zonificacions i sistemes establerts pel PGOU amb menys detall.

S'aprofita la ben entesa per a adaptar el traçat del vial del C/Cap de vol a la topografia ideal per a la seva construcció, com també s'incorpora la traça correcta del límit Marítim Terrestre, facilitat pel Ministerio de Costas del Estado.

1.2.4. REDACCIÓ DE LA FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR

P.M.U. 2 ROSES

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona en la qual existeixen alguns habitatges que es van realitzar en els anys 60. Disposen d'accés rodat, els carrers no estan pavimentats, però tenen el subministrament elèctric, abastament d'aigua potable i xarxa de desguàs connectada a la depuradora general de la vila. L'objectiu que es pretén es reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i equipaments previstos.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector es el que es descriu:

Al nord limita amb la zona marítima terrestre i el mar. Al sud, amb la carretera del Port de la Selva. A l'est, amb el terme municipal del Port de la Selva. A l'oest, amb Sòl urbà i part amb el rec d'en Feliu.

3. SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.M.U. 2	PLA DE MILLORA URBANA ROSES	P2-h	Ciutat Jardí (clau 7e i 7e.2)

4. SUPERFÍCIE, USOS I SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFIC. BRUTA.	TOTAL SOST.EDIF.	HABITAT. Ha
Vials	5.268,30.-	12,89			
Espais lliures	8.930,81.-	21,85			
Equipaments	665,27.-	1,38			
Afecció rec d'en Feliu – sistema hidrogràfic	511,83.-	1,25			
Serveis Tècnics	55,73.-	0,14			
TOTAL USOS PÚBLICS	15.331,94.-	37,51			
TOTAL USOS PRIVATS	25.546,87.-	62,49			
TOTAL PMU	40.878,81.-	100,00	0,2822	11.496,09	10

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e i e.2, i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

1.2.5. INCORPORACIÓ DE LA SUBCLAU 7.e.2 PEL CORRECTE DESENVOLUPAMENT D'UNA PART DE L'ÀMBIT.

Pel que fa a l'edificació, es manté una única tipologia definida per la Clau 7e del PGOU de Llançà, amb l'única excepció de l'Illa, situada en la part més alta de l'àmbit, que la present modificació, conscient de la seva especial situació (no contemplada en el PGOU) es podrà regular també per la Clau 7e, però amb determinacions de la SubClau 7e.2.

Aquesta zona, queda molt afectada per la traça de la Carretera del Port de la Selva, deixant gran part de la seva superfície afectada per la servitud de carreteres, cosa que el PGOU no contemplà en el seu moment.

Per a poder arribar a deixar un conjunt edificatori, respectuós amb l'estructura de la propietat existent, es preveu definir la SubClau (7e.2) que permet regular els paràmetres de la parcel·la.

Aquesta Clau permet, mantenir l'edificabilitat màxima, l'ocupació màxima permesa, la densitat i la separació a límits i veïns segons els paràmetres de la Clau 7e, amb la diferència que es tractarà d'una parcel·la de gran superfície en la que s'hi podrà construir més d'un habitatge unifamiliar aïllat, podent-ne construir un cada 400m² de sòl, complint amb la normativa del PGOU i de la Clau 7e (inclosa la densitat).

En la parcel·la objecte del present punt, la situada entre el C/Cap de Vol i la Crta. del Port de la Selva, hi ha 2.930,31 m² de sòl; amb una edificabilitat de 0,45m²s/7m²s, es podran construir 1.318,64 m²st i; amb una densitat d'1hab/400m², un total i màxim de 7 habitatges.

1.2.6. NORMATIVA URBANÍSTICA AFECTADA I MODIFICADA

Segons lo indicat en el punt anterior, la present modificació puntual de PGOU, preveu la adaptació de la fitxa urbanística del sector i la modificació puntual d'algun paràmetre de l'art. 87 del PGOU.

Aquesta proposta es defineix en l'apartat 3 NORMATIVA URBANÍSTICA, de la present modificació, indicant l'actual normativa del PGOU i la proposada i indicant en cada cas l'element o l'apartat proposat a modificació.

1.2.7. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Amb la present modificació puntual del planejament general de la població de Llançà es compleixen plenament els objectius de desenvolupament urbanístic sostenible i les directrius pel planejament urbanístic, establertes als articles 3 i 9 de la Llei 3/2012 per la qual s'aprova el TR de la Llei d'Urbanisme

En aquest sentit, aquesta modificació puntual de Pla no comporta la transformació urbanística ni la requalificació de nous terrenys, fins la data classificats com a sòl no urbanitzable, sinó que únicament suposa la redefinició dels límits i de l'àmbit territorial així com la adaptació a aquests nous límits de la zonificació establerta. El desenvolupament del sector permetre, només completar la trama urbana fins al terme municipal de el Port de la Selva, sinó que permetrà dotar a habitatges existents dels serveis mínims necessaris i de una correcta vitalitat.

No existeix, per tant, cap alteració de la classificació urbanística del sòl, que comporti una reclassificació de sòl ni la incorporació de nous terrenys al procés de transformació.

Amb l'ordenació prevista en aquesta modificació puntual s'ha tingut en compte la configuració del model d'ocupació del sòl que eviti la dispersió en el territori i afavoreixi la cohesió social, fixat a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme. D'altra banda, els terrenys que inclosos en l'àmbit definit pel PGOU, no afecten terrenys que exigeixin la seva preservació pels seus valors naturals, paisatgístics, arqueològics, històrics ni culturals, i a tal efecte, la present modificació no intervé. Tot i així, en aquesta, s'incorporen algunes determinacions que el PMU haurà de desenvolupar posteriorment que milloren el desenvolupament urbanístic sostenible del sector.

La modificació, defineix la urbanització del camí de ronda, recupera i preveu la neteja la traça del Rec d'En Feliu, punts que no quedaven definits en el PGOU i que la present modificació incorpora.

Els espais lliures i d'equipaments previstos en la modificació s'ajusten a criteris que garanteixen la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, i el percentatge de sòl destinat a usos públics i dotacions previstos en aquest àmbit urbanístic, en més grau amb la present modificació, és extraordinàriament elevat pel que fa a un sòl classificat com a sòl urbà no consolidat.

1.2.8. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

La modificació puntual del PGOU de Llançà modifica el plànol P 2-h del contingut gràfic del PGOU de Llançà (s'adjunta aquest plànol en la documentació gràfica de l'expedient de Modificació amb la numeració 0.3-Ordenació resultant de la modificació puntual)

Llançà, a 27 de novembre de 2017

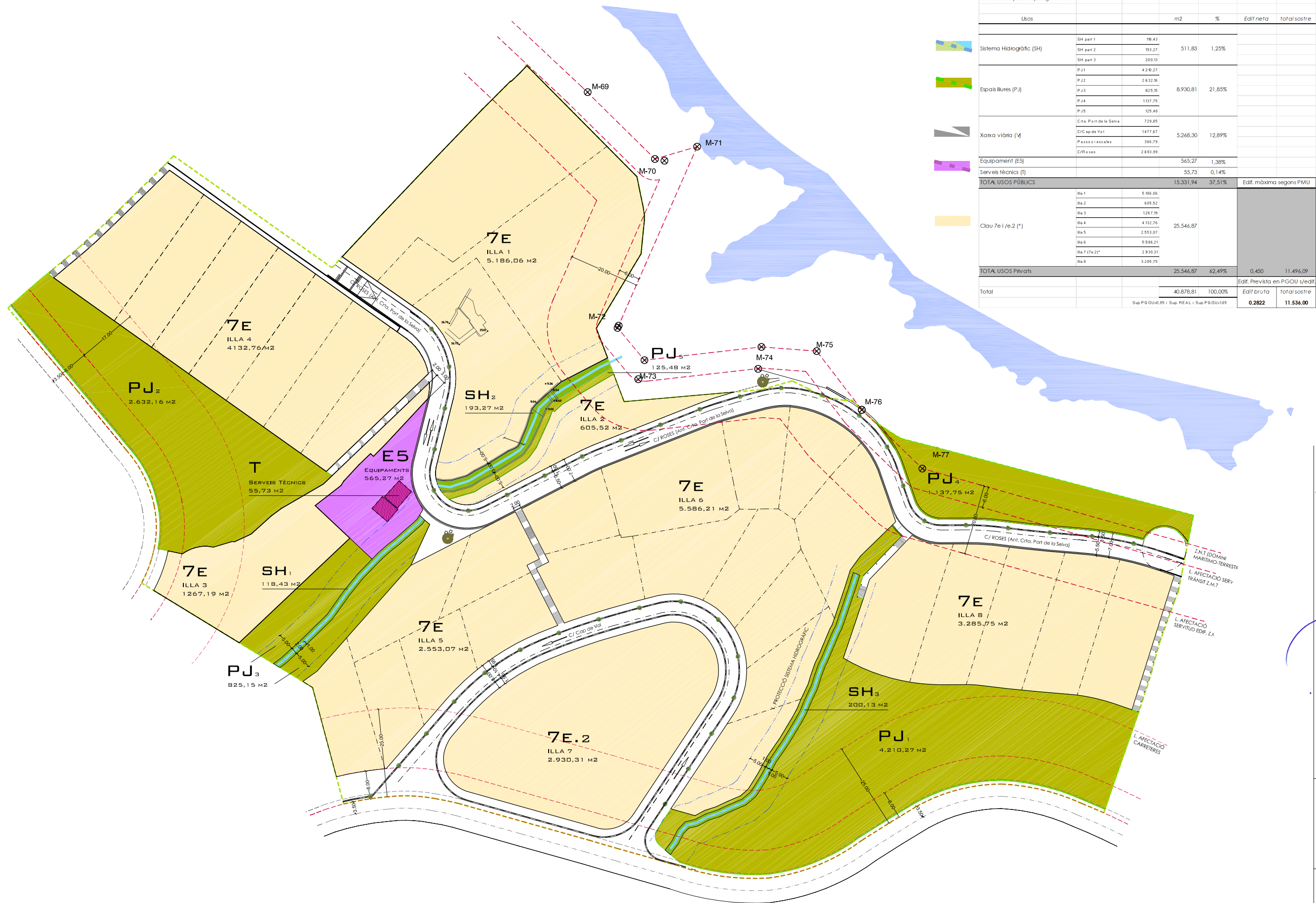
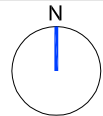


Jaume Coll i Fulcarà
ARQUITECTE

JAUME COLL
FULCARA /
num:37758-9

Firmado digitalmente
por JAUME COLL
FULCARA / num:37758-9
Fecha: 2018.06.11
22:04:03 +02'00'

2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ



Paràmetres						
PMU 2: PLA DE MILLORA URBANA A ROSES						
Clutat Jardí (clau 7e). Segons PGM						
Ús		m2		%	Edif. neta	total sastre
Sistema Hidrogràfic (SH)	SH part 1	19,43	511,83	1,25%		
	SH part 2	193,27				
	SH part 3	200,33				
Espais lliures (PJ)	PJ1	4.210,27	8.930,81	21,85%		
	PJ2	2.632,16				
	PJ3	825,15				
	PJ4	1.137,75				
	PJ5	125,48				
Xarxa viària (V)	C/ta. Port de la Selva	729,85	5.268,30	12,89%		
	C/C op de Vol	1477,67				
	Passos i escales	366,79				
	C/Roses	2.693,99				
Equipament (E5)			565,27	1,38%		
Serveis tècnics (T)			55,73	0,14%		
TOTAL USOS PÚBLICS			15.331,94	37,51%	Edif. màxima segons PMU	
Clau 7e i /e.2 (*)	illa 1	5.186,06	25.546,87			
	illa 2	605,52				
	illa 3	1267,19				
	illa 4	4132,76				
	illa 5	2.553,07				
	illa 6	5.586,21				
	illa 7 (7e.2)*	2.930,31				
	illa 8	3.285,75				
TOTAL USOS Privats			25.546,87	62,49%	0,450	11.496,09
Total			40.878,81	100,00%	Edif. prevista en PGOU s'edit.	
					Edif. bruta	total sastre
					0,2822	11.536,00
Sup. PGOU 0,95 < Sup. REAL < Sup. PGOU 1,85						

Jaume Cifra Falcó, arquitecte col·legiat nº 277889

Projecte Ref. U09026

Proposta de Modificació
Puntual del PGOU de
Llança en l'àmbit del PE2
Roses

Emplaçament:
LLANÇA

Document:
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU en el
SECTOR PE 2-ROSES

Propietari:
AJUNTAMENT DE LLANÇA

Plànol
plànol de zonificació
proposta mod. puntual

Autor	Data	Nom/Número
JCF	27/11/17	
Rev N°	Escala	
1	1/500-A1 1/1000-A3	2.3

3. NORMATIVA URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓ DETALLADA DELS PARÀMETRES MODIFICATS PER LA PRESENT MOD. PUNTUAL DE PGOU – Actual/Proposta
--

3.1 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LES NNUU DEL PGOU

Art. 87- Zona ciutat jardí (clau 7)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans en que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a habitatges unifamiliars o plurifamiliars segons els casos, en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí, s'estableixen diferents subzones que responen a diferències d'origen, a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

- Ciutat jardí tipus a
- Ciutat jardí tipus b
- Ciutat jardí tipus c
- Ciutat jardí tipus d
- **Ciutat jardí tipus e**

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

A totes les subzones, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada. En les zones ciutat jardí tipus a, tipus b i tipus c, s'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar; a la ciutat jardí tipus d i e, només s'admet l'habitatge unifamiliar.

3.- EDIFICABILITAT

L'índole d'intensitat neta d'edificació per cada una de les subzones, és l'establerta a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

SUBZONA	M2s/m2p
7 a	0,75
7 b	0.65
7 c	0,60
7 d	0,55
7 e	0,45

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- La superfície mínima de la parcel·la, la longitud mínima de façana i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones, és la que s'estableix a la taula següent:

SUBZONA	Sup mínima m2	ha mínima (m)	Ocupació (%)	Nombre habitatges
a	400	12	40	1 per cada 100 m2solar
b	600	14	35	1 per cada 175 m2solar
c	400	12	30	1 per cada 250 m2solar
d	400	12	30	1 per cada 400 m2solar
e	400	12	30	1 per cada 400 m2solar

Art. 87- Zona ciutat jardí (clau 7)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans en que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a habitatges unifamiliars o plurifamiliars segons els casos, en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí, s'estableixen diferents subzones que responen a diferències d'origen, a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

- Ciutat jardí tipus a
- Ciutat jardí tipus b
- Ciutat jardí tipus c
- Ciutat jardí tipus d
- **Ciutat jardí tipus e**

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

A totes les subzones, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada. En les zones ciutat jardí tipus a, tipus b i tipus c, s'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar; a la ciutat jardí tipus d i e, només s'admet l'habitatge unifamiliar, **en concret a la ciutat jardí 7e, es preveu un habitatge per parcel·la, mentre que la tipus 7e.2 permet, en una única parcel·la, la construcció d'un conjunt d'habitatges unifamiliars aïllats amb una densitat d'habitatge per parcel·la màxima de 1hab/400m2 s.**

3.- EDIFICABILITAT

L'índole d'intensitat neta d'edificació per cada una de les subzones, és l'establerta a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

SUBZONA	M2s/m2p
7 a	0,75
7 b	0.65
7 c	0,60
7 d	0,55
7 e i 7e.2	0,45

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- La superfície mínima de la parcel·la, la longitud mínima de façana i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones, és la que s'estableix a la taula següent:

SUBZONA	Sup mínima m2	ha mínima (m)	Ocupació (%)	Nombre habitatges
a	400	12	40	1 per cada 100 m2solar
b	600	14	35	1 per cada 175 m2solar
c	400	12	30	1 per cada 250 m2solar
d	400	12	30	1 per cada 400 m2solar
e	400	12	30	1 per parcel·la
e.2	400	12	30	1 per cada 400 m2solar

PLANEJAMENT VIGENT (PGOU)

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

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

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

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

- Edificis sense planta àtic:
 - A tots els límits se separaran un mínim de tres metres.
 - La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de sis metres.
- Edificis amb planta àtic:
 - A tots els límits se separaran un mínim de quatre metres.
 - La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de vuit metres.
 - Si s'enfronta un edifici amb àtic i un altre sense àtic, la separació entre edificis haurà de ser de set metres.
- En edifici existent de planta baixa i planta pis, s'admetrà la construcció de planta àtic sempre que l'edificabilitat ho permeti, amb l'excepció per a les edificacions situades en el front de mar i a les zones 7b, 7e. Aquest cos d'edifici, àtic, s'haurà de separar-se 4,5 metres de tots els límits de la parcel·la.

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

5.- En les parcel·les amb façana directa al passeig marítim, costa o mar, ja sigui a través de vial o zona verda, les edificacions que es realitzin tindran una altura màxima de planta baixa i pis, sigui quina sigui la subzona a que pertanyin.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PE-2 ROSES

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

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

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

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

- Edificis sense planta àtic:
 - A tots els límits se separaran un mínim de tres metres.
 - La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de sis metres.
- Edificis amb planta àtic:
 - A tots els límits se separaran un mínim de quatre metres.
 - La separació entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de vuit metres.
 - Si s'enfronta un edifici amb àtic i un altre sense àtic, la separació entre edificis haurà de ser de set metres.
- En edifici existent de planta baixa i planta pis, s'admetrà la construcció de planta àtic sempre que l'edificabilitat ho permeti, amb l'excepció per a les edificacions situades en el front de mar i a les zones 7b, 7e. Aquest cos d'edifici, àtic, s'haurà de separar-se 4,5 metres de tots els límits de la parcel·la.

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

La separació d'aquesta a la resta de límits serà sempre de tres metres com la principal excepte en la subclau 7.e.2, en la que l'edificació auxiliar, obligatòriament s'haurà de situar adossada al carrer i al veí amb edificacions adossades dues a dues.

5.- En les parcel·les amb façana directa al passeig marítim, costa o mar, ja sigui a través de vial o zona verda, les edificacions que es realitzin tindran una altura màxima de planta baixa i pis, sigui quina sigui la subzona a que pertanyin.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'2 arbres per cada 200 m2 de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti, es menysprearà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 metres.

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

6.CONDICIONS D'ÚS

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

☐ Ús no permès ☒ Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s'estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'2 arbres per cada 200 m2 de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti, es menysprearà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 metres.

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

6.CONDICIONS D'ÚS

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

☐ Ús no permès ☒ Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s'estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓ DETALLADA DELS PARÀMETRES MODIFICATS PER LA PRESENT MOD. PUNTUAL DE PGOU – Actual/Proposta
--

3.2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA FITXA DEL SECTOR

PLANEJAMENT VIGENT (PGOU)

P.E. 2 ROSES

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona en la qual existeixen alguns habitatges que es van realitzar en els anys 60. Disposen d'accés rodar, els carrers no estan pavimentats, però tenen el subministrament elèctric, abastament d'aigua potable i xarxa de desguàs connectada a la depuradora general de la vila. L'objectiu que es pretén es reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i equipaments previstos.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector es el que es descriu:

Al nord limita amb la zona marítima terrestre i el mar. Al sud, amb la carretera del Port de la Selva. A l'est, amb el terme municipal del Port de la Selva. A l'oest, amb Sòl urbà i part amb el rec d'en Feliu.

3. SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.E. 2	PLA ESPECIAL ROSES	P2-h	Ciutat Jardí (clau 7e)

4. SUPERFÍCIE, USOS I SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFIC. BRUTA.	TOTAL SOST.E DIF.	HABI TAT. Ha
Vials	3.010.-	7,29			
Espais lliures	8.447.-	20,46			
Equipaments	621.-	1,50			
Afecció rec d'en Feliu	80.-	0,20			
TOTAL USOS PÚBLICS	12.158.-	29,45			
TOTAL USOS PRIVATS	29.125.-	70,55			
TOTAL PE	41.283.-	100,00	0,2822	11.650	10

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e., i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PE-2 ROSES

P.M.U. 2 ROSES

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona en la qual existeixen alguns habitatges que es van realitzar en els anys 60. Disposen d'accés rodar, els carrers no estan pavimentats, però tenen el subministrament elèctric, abastament d'aigua potable i xarxa de desguàs connectada a la depuradora general de la vila. L' objectiu que es pretén es reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i equipaments previstos.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector es el que es descriu:

Al nord limita amb la zona marítima terrestre i el mar. Al sud, amb la carretera del Port de la Selva. A l'est, amb el terme municipal del Port de la Selva. A l'oest, amb Sòl urbà i part amb el rec d'en Feliu.

3. SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.M.U 2	PLA DE MILLORA URBANA ROSES	P2-h	Ciutat Jardí (clau 7e i 7e.2)

4. SUPERFÍCIE, USOS I SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFIC. BRUTA.	TOTAL SOST.EDIF.	HABITAT. Ha
Vials	5.268,30.-	12,89			
Espais lliures	8.930,81.-	21,85			
Equipaments	665,27.-	1,38			
Afecció rec d'en Feliu – sistema hidrogràfic	511,83.-	1,25			
Serveis Tècnics	55,73.-	0,14			
TOTAL USOS PÚBLICS	15.331,94.-	37,51			
TOTAL USOS PRIVATS	25.546,87.-	62,49			
TOTAL PMU	40.878,81.-	100,00	0,2822	11.496,09	10

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e i e.2, i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.