	<p>AJUNTAMENT DEL PORT DE LA SELVA Text refós, aprovat definitivament en sessió plenària de 19/06/2014. Certifico</p>	
---	---	--

TEXT REFÓS

PLA DE MILLORA URBANA DE LA VINYA TAITA, CARRETERA GI-612, EL PORT DE LA SELVA

Promotor: EMPAYUC,S.L.
Arquitecte: Hug Alemany Mascarenhas
novembre de 2013

PLA DE MILLORA URBANA DE LA VINYA TAITA, CARRETERA Gi-612, EL PORT DE LA SELVA

INDEX

Memòria:

1. Objecte
2. Àmbit
3. Planejament vigent
4. Descripció de la proposta
5. Quadre de superfícies
6. Pressupost i pla d'etapes
7. Normes reguladores
8. Gestió del pla de millora urbana
9. Informe mediambiental (document adjunt)

Plànols:

- i1. Situació
- i2. Emplaçament
- i3. Planejament vigent

- o1. Àmbit del Pla de Millora
- o2. Zonificació
- o3. Condicions d'edificació
- o4. Gestió - Delimitació del Polígon d'actuació urbanística
- a1. Ordenació indicativa

1. Objecte

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana de la Vinya Taita al Port de la Selva és el d'adequar aquest terreny al nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Port de la Selva publicat en el DOGC num 4221 de 17 de setembre de 2004.

2. Àmbit

L'àmbit d'actuació d'aquest Pla és el de la Vinya Taita, parcel·la de 3.889 m² situada en front de la platja de la Taita i travessada per la carretera Gi-612 que va del Port de la Selva a Llançà.

En el POUM del Port de la Selva delimita el Polígon d'Actuació Urbanística PA.16 Taita-1 on se li assigna un superfície de 3.939 m².

3. Planejament vigent

L'article 96 de Les normes urbanístiques del POUM defineix les característiques del Polígon d'Actuació Urbanística PA.16 Taita-1:

PA.16 Taita-1

Àmbit: Es troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, en front de la platja de Taita.

Superfície: 3.939 m²

Objectius: Ordenació del polígon de forma que s'alliberin d'edificació els terrenys situats entre la carretera i la costa. Urbanització i cessió dels espais lliures.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de Sòl urbà. No es permetrà l'accés rodat directa a les parcel·les des de la carretera.

Paràmetres d'ordenació:

Edificabilitat bruta	0,22 m ² st/m ² s
Densitat bruta	10 hab/HA
Usos principals	habitatge unifamiliar

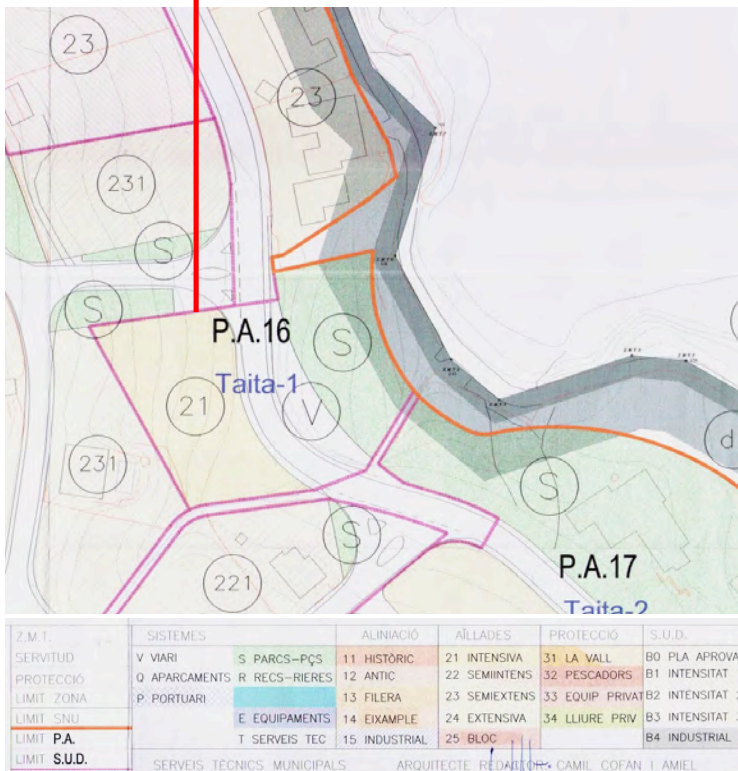
Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica

Desenvolupament: Pla de Millora Urbana

El mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix diferents zones amb diferents qualificacions dins del Polígon d'Actuació.



Plànol 08. Zonificació del POUM



Clau 2.1. - Zona de Ciutat Jardí intensiva
Clau V - Sistema viari
Clau S - Sistema de parcs, places i jardins

La zona edificable, qualificada com a zona de ciutat jardí intensiva (clau 2.1) és regida, amb caràcter general, per les determinacions de l'article 86 de les normes urbanístiques del POUM:

Zona de ciutat jardí intensiva (clau 2.1)

1 Definició:

Aquesta zona abasta els creixements en ciutat jardí de caràcter més intensiu del municipi.

Correspon al tipus d'edificació aïllada, unifamiliar.

2 Subzones

a) Subzona general clau 2.1

3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima de 400 m² i fins a 250 m² si correspon a una parcel·lació inscrita en el Registre de la Propietat abans de l'any 1983.

4. Condicions d'edificació

- a) Edificabilitat
0,5 m² de sostre/m² sòl*
- b) Ocupació màxima
30%*
- c) Alçada reguladora màxima
6,10 metres*
- d) Alçada màxima a careners
6,50 metres*
- e) Separacions
A carrer i a veïns 3 metres*
- f) Subsòl: 3 plantes soterrànies, 30% d'ocupació*

5. Condicions d'ús:

S'admeten els usos residencials, hotelers i comercial, locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, oficines i restauració, fins a una superfície per local de 150 m², exclusivament en planta baixa. Tanmateix, s'admeten els usos propis del sistema d'equipaments sempre que no vulnerin les condicions d'edificació i estètiques del seu entorn.

La densitat màxima serà 1 habitatge per parcel·la mínima.

Cal disposar d'una plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

4. Descripció de la Proposta

La Vinya Taita (l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana) queda dividida per la carretera Gi-612 que va del Port de la Selva a Llançà. Aquest fet, així com els propis objectius del nou Pla d'Ordenació Urbanística pel que fa a la parcel·la, defineixen una gran diferenciació entre la part de la parcel·la situada a cada costat de la carretera.

Les següents indicacions queden representades en els planells adjunts del Pla General, parcel·lari i de gestió corresponents:

La part situada entre la carretera existent i el límit del sòl no urbanitzable, de 1.185 m², qualificada pel POUM de sistema de places i jardins urbans (clau S), conformarà una nova zona verda objecte de cessió i urbanització. Aquesta zona verda, actualment aterrossada i plena de pins, es pretén conservar com a un espai lliure, de caràcter verge, pensat per a la protecció del paisatge. Per tant, s'hi actuarà d'una forma mínima per intentar conservar aquest caràcter natural.

Es procedirà a la neteja del sotabosc i dels pins sans i a la retirada d'alguns pins que estan secs o malalts.

Es conservaran les terrasses de pedra existents i es preveu la col·locació d'una escala i uns bancs a la terrassa més propera al camí de ronda, generant un espai de contemplació a la badia del Port de la Selva en el indret de més interès paisatgístic de tot l'àmbit d'actuació.

Entre el límit d'aquest pla de millora urbana i el mar queda un tros de finca qualificat de zona de protecció paisatgística (clau d.1).

Els terrenys qualificats de sistema viari (clau V) ocupen segons la nova delimitació del POUM més terrenys que els ocupats per la carretera en l'actualitat, per tal de possibilitar la redefinició del traçat de la carretera amb un radi de gir més gran en l'àmbit del PMU.

Per últim, pel que fa als terrenys situats a l'oest de la carretera, s'han delimitat amb precisió les qualificacions proposades pel POUM d'acord amb els criteris següents:

- En primer lloc, els tres metres paral·lels a la carretera des del punt més baix de la cuneta tenen la consideració de domini públic viari (estan qualificats amb la clau V) i es cediran a la reparcel·lació del polígon.

- La resta dels terrenys a l'oest de la qualificació de sistema viari es qualificaran amb la clau 2.1.2 (subzona Taita).

El Pla de millora urbana defineix a l'accés futures parcel·les de la zona 2.1.2 pel carrer perpendicular a la carretera inclòs al *Polígon d'actuació 18 Les Mores*, evitant d'aquesta manera l'entrada directe des de la carretera. Més concretament, la documentació gràfica del pla de millora defineix una servitud de pas que travessa les parcel·les d'aprofitament privat paral·lela al traçat de la carretera que les comunica amb l'esmentat carrer.

Tot el Polígon d'actuació urbanística serà objecte d'un projecte de reparcel·lació.

La reparcel·lació contemplarà la cessió anticipada del sòl mínim necessari per a formalitzar l'accés des del carrer lateral a les parcel·les de l'àmbit.

Aquest Pla de Millora Urbana s'adequa perfectament al programa d'actuació urbanística municipal.

5. Quadre de Superfícies

Quadres comparatiu de superfícies de sòl					
	P. vigent - POUM		Pla de millora urbana		
Sòl públic					
sistema viari (clau V)				1217	32,66%
sist. de places i jardins urbans (clau S)				1186	31,83%
total sistemes				2403	64,49%
Sòl d'aprofitament privat					
zona de ciutat jardí intensiva		(clau 2.1)	clau 2.1.2 (subzona Taita)	1323	35,51%
total zones				1323	35,51%
Superfície total	3939	100%		3726	100,00%
Quadre comparatiu de superfície de sostre					
Quadre de superfícies de sostre					
	P. vigent - POUM		Pla de millora urbana		
edificabilitat bruta	0,22	m ² st/m ² sòl		0,22	m ² st/m ² sòl
superfície de l'àmbit	3939	m ²		3726	m ²
sostre màxim	867	m ² st		820	m ² st
densitat bruta	10	Hab/Ha		10	Hab/Ha
nombre màxim habitatges	3	Habitatges		3	Habitatges

6. Pressupost i pla d'etapes

El pressupost aproximat de les obres i serveis especificades en aquest Pla de Millora Urbana és de 13.500 euros

El termini de realització d'aquest PMU serà de cinc anys des de la data de la seva aprovació.

Tant el pressupost com el pla d'etapes serà concretat corresponentment al projecte que detalli les obres d'urbanització bàsiques i complementàries del Projecte d'Urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PA.16 Taita 1 definit dins del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Port de la Selva.

7. Normes reguladores

Article 1. Regulació de la zona de ciutat jardí intensiva al PA.16 Taita-1 (clau 2.1.2 Subzona Taita)

1 Definició:

Edificació unifamiliar aïllada

2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima de 400 m².

3. Condicions d'edificació

a) Índex d'edificabilitat net per parcel·la 0,62 m²sostre/m² de parcel·la

*b) Ocupació màxima
35%*

*c) Alçada reguladora màxima
6,10 metres*

*d) Alçada màxima a careners
6,50 metres*

*e) Separacions
A carrer i a veïns 3 metres*

f) Subsòl: 3 plantes soterrànies, 35% d'ocupació

4. L'accés a les diferents parcel·les es farà des del carrer perpendicular a la carretera. A tal fi, la reparcel·lació definirà una servitud de pas des d'aquest carrer fins a les parcel·les que no hi facin front amb les condicions grafiades a la documentació gràfica.

5. Atès a la reduïda dimensió de la zona d'aprofitament privat, el projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística definirà el terrenys on es concretarà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

6. Condicions d'ús:

S'admeten els usos residencials, hotelers i comercial, locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, oficines i restauració, fins a una superfície per local de 150 m², exclusivament en planta baixa. Tan mateix, s'admeten els usos propis del sistema d'equipaments sempre que no vulnerin les condicions d'edificació i estètiques del seu entorn.

La densitat màxima serà 1 habitatge per parcel·la mínima.

Cal disposar d'una plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

Article 2 - Línia d'edificació i afectació de la carretera GI-612 de Port de la Selva a Llançà

La carretera, al seu pas pel polígon d'actuació urbanística, té la consideració de travessia urbana. Les afectacions derivades de la carretera són les derivades de la normativa urbanística de Port de la Selva:

Zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per a la carretera i una franja de terreny a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'explanació de 3 metres.

Zona de servitud que comprèn dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitada per la zona de domini públic i per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació a una distància de 8 metres.

Zona d'afectació que comprèn dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitada per la zona de servitud i per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació a una distància de 30 metres.

La línia d'edificació està situada a tres metres de la línia de domini públic viari, tal com queda definida a la documentació gràfica d'aquest document.

Article 3 - Gestió urbanística

Tal i com indica el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Port de la Selva la gestió del polígon d'actuació *PA.16 Taita-1* es durà a terme per un sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

La porció de sistema viari situada fora del polígon d'actuació PA-16 i inclosa en el PA-18 Les mores necessària per a l'accés a les parcel·les de l'àmbit, d'aproximadament 53 m² de superfície, es cedirà anticipadament al desenvolupament de l'esmentat PA-18 (en el projecte de reparcel·lació del PA-16) per tal de poder formalitzar correctament la urbanització de l'àmbit.

Barcelona, Novembre de 2013

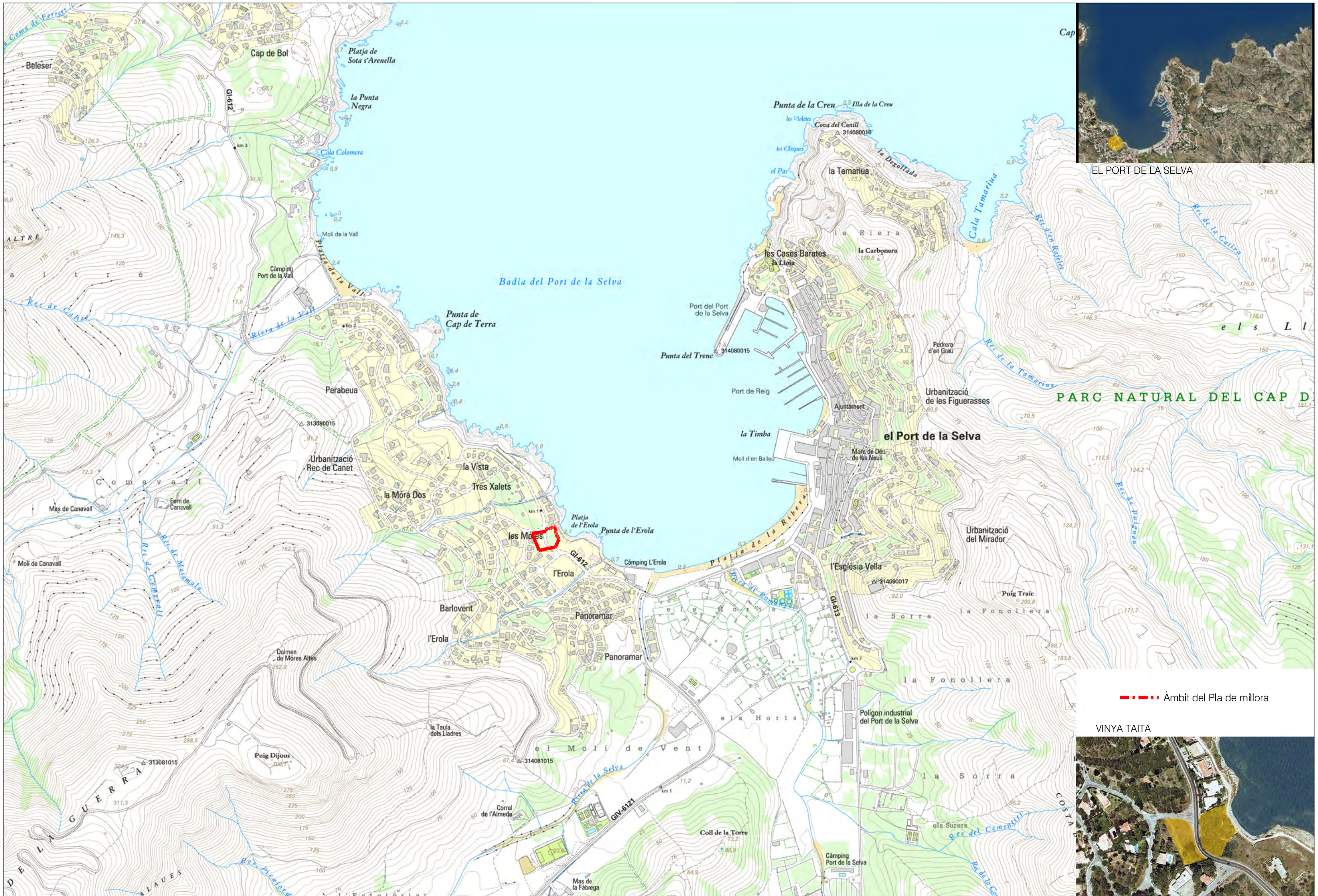
Hug Alemany Mascarenhas
Arquitecte redactor

EMPAYUC SL
Promotor

ANNEX 1
FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL



PLÀNOLS

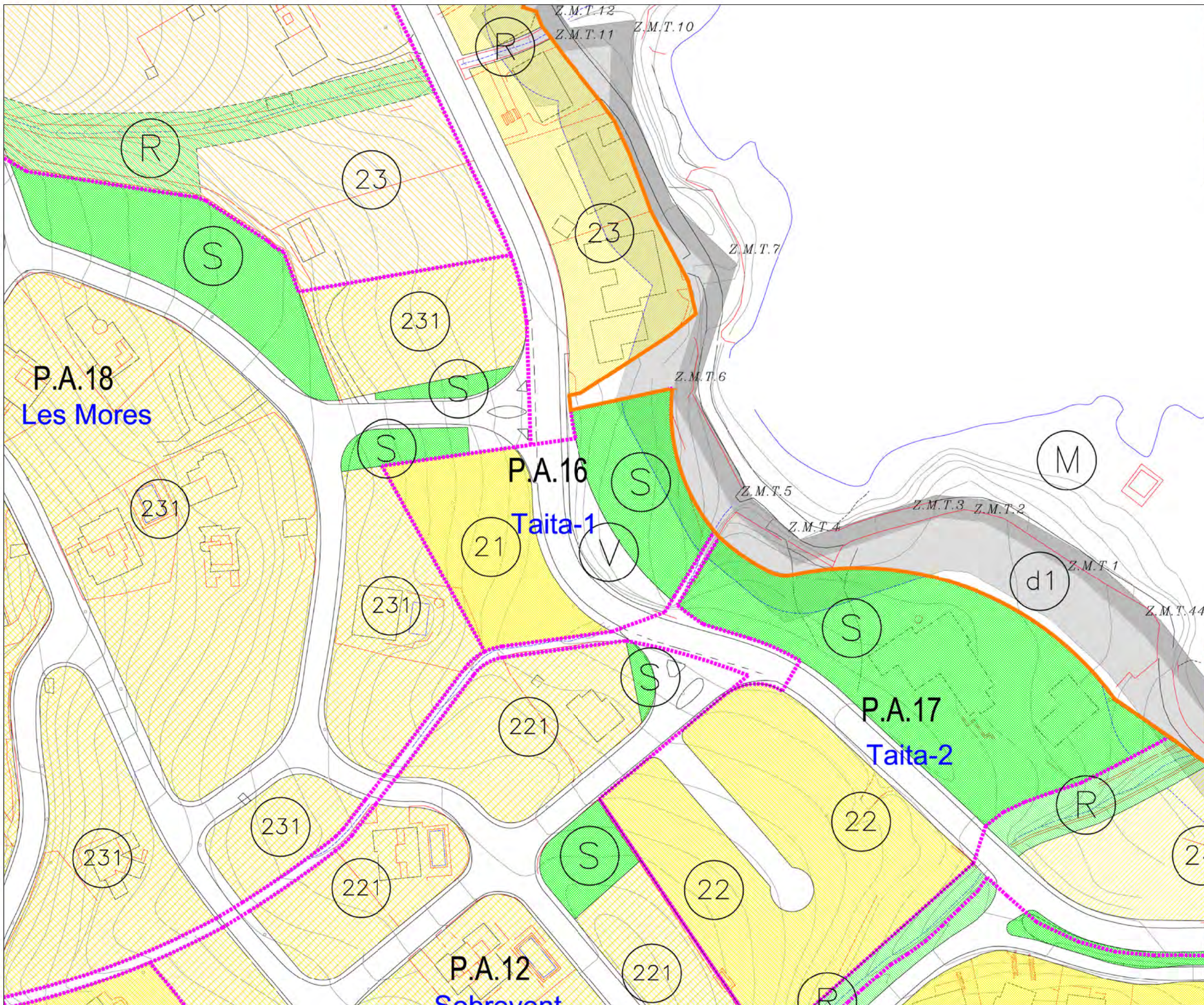


EL PORT DE LA SELVA



VINYA TAITA

--- Àmbit del Pla de millora



EL PORT DE LA SELVA

Z.M.T.
SERVITUD
PROTECCIÓ
LIMIT ZONA
LIMIT SNU
LIMIT P.A.
LIMIT S.U.D.

SISTEMES	
V VIARI	S PARCS-PÇS
Q APARCAMENTS	R RECS-RIERES
P PORTUARI	M MARITIM
	E EQUIPAMENTS
	T SERVEIS TEC

ALINIACIÓ	AÏLLADES	PROTECCIÓ
11 HISTÒRIC	21 INTENSIVA	31 LA VALL
12 ANTIC	22 SEMIINTENS	32 PESCADORS
13 FILERA	23 SEMIEXTENS	33 EQUIP PRIVAT
14 EIXAMPLE	24 EXTENSIVA	34 LLIURE PRIV
15 INDUSTRIAL	25 BLOC	

VINYA TAITA



P.A.18
Les Mores

P.A.16
Taita-1

P.A.17
Taita-2

P.A.12
Sobrevent



E: 1/400

HUG ALEMANY

EMPAYUC, SL

PLA DE MILLORA URBANA DE LA VINYA TAITA

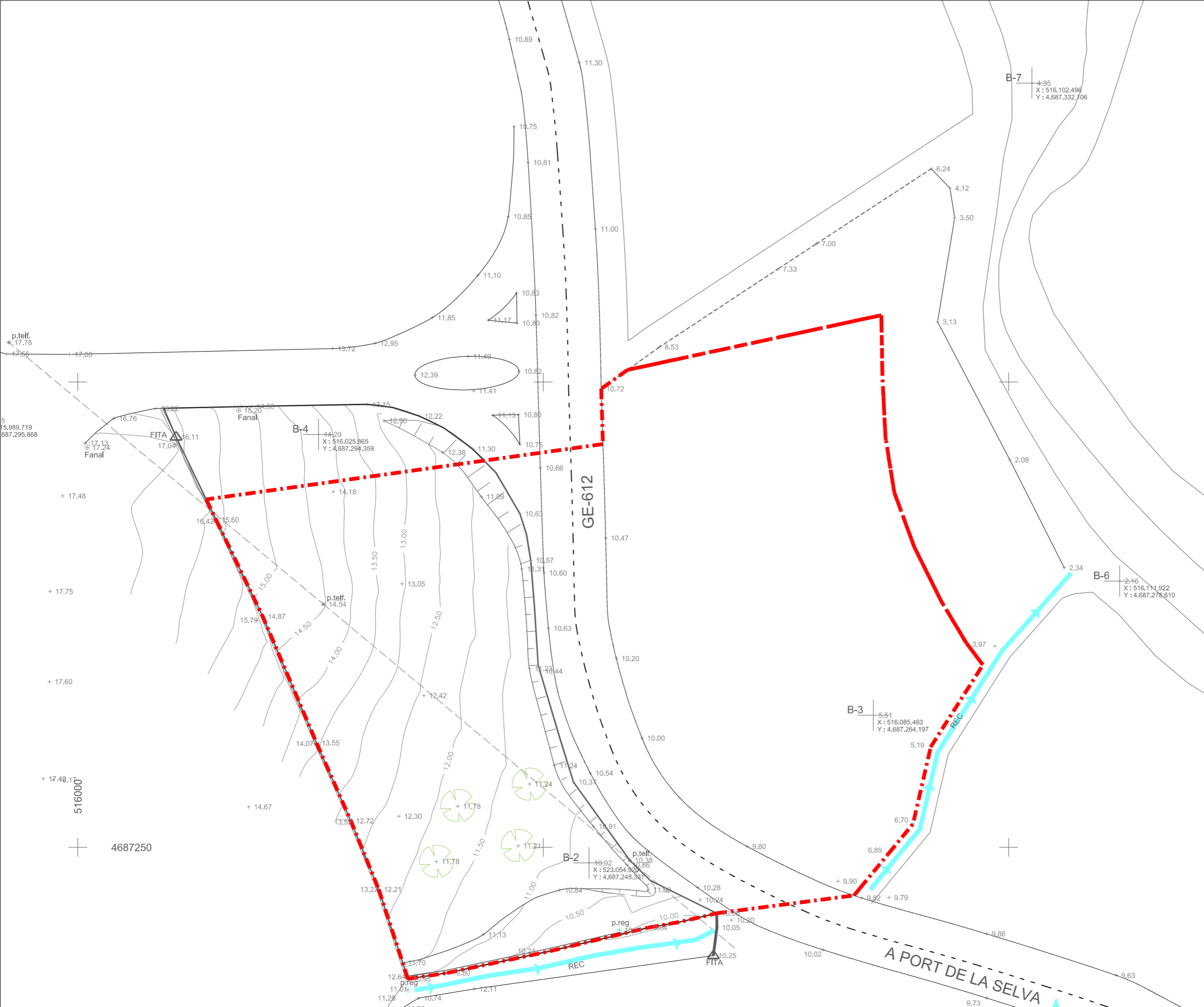
EL PORT DE LA SELVA

NOVEMBRE 2013

PLANEJAMENT VIGENT



EL PORT DE LA SELVA



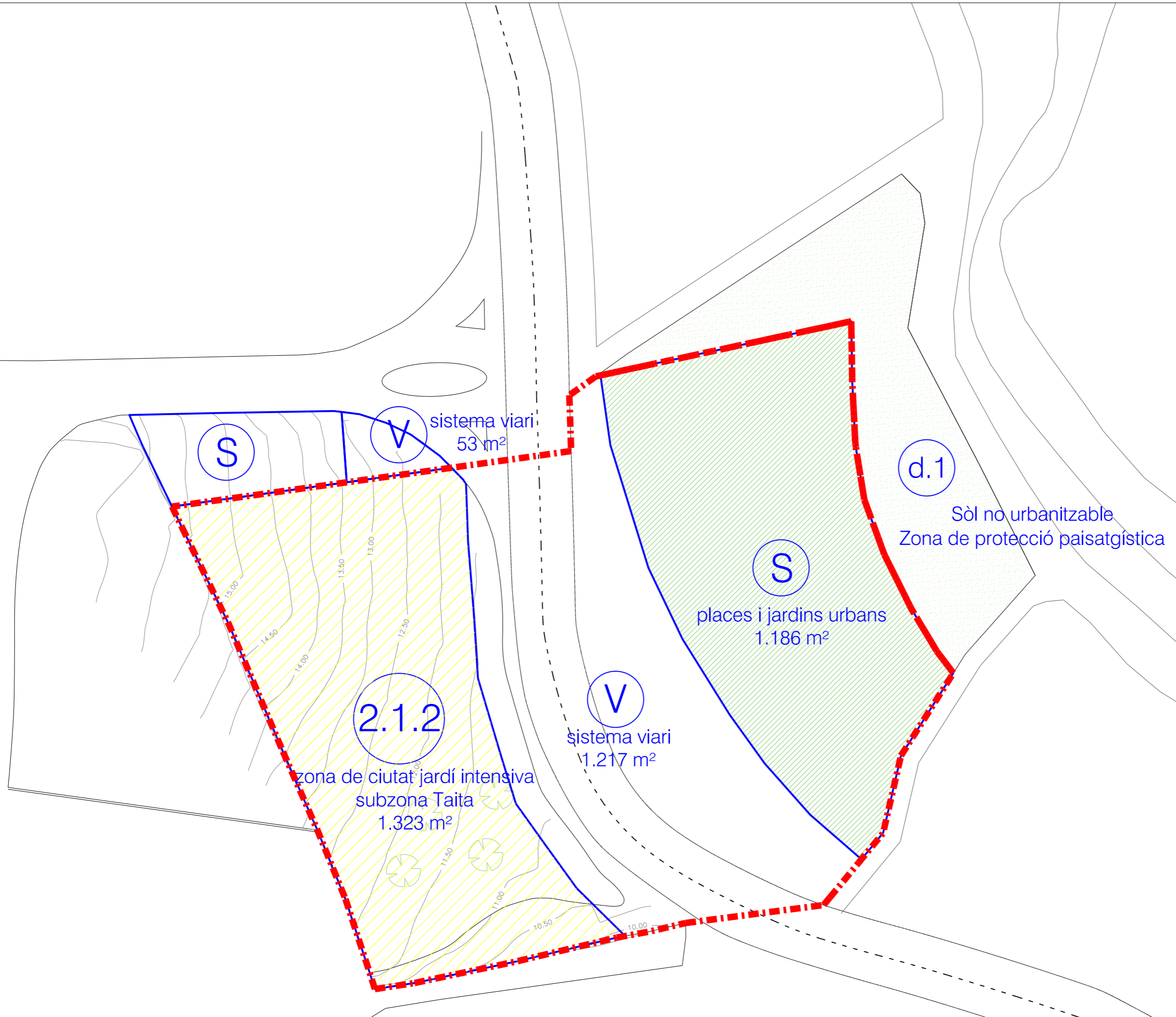
Àmbit del Pla de millora urbana PA16
3.726 m² sòl

VINYA TAITA





EL PORT DE LA SELVA



- Àmbit del Pla de millora urbana PA16
3.726 m²
- Qualificació urbanística -
clau 2.1.2 subzona Taita

VINYA TAITA



E: 1/400

HUG ALEMANY

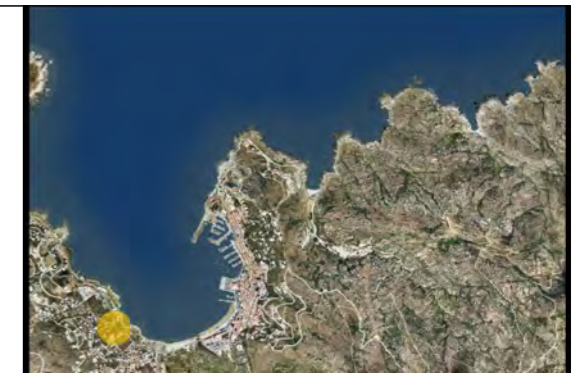
EMPAYUC, SL

PLA DE MILLORA URBANA DE LA VINYA TAITA

NOVEMBRE 2013

EL PORT DE LA SELVA

ZONIFICACIÓ



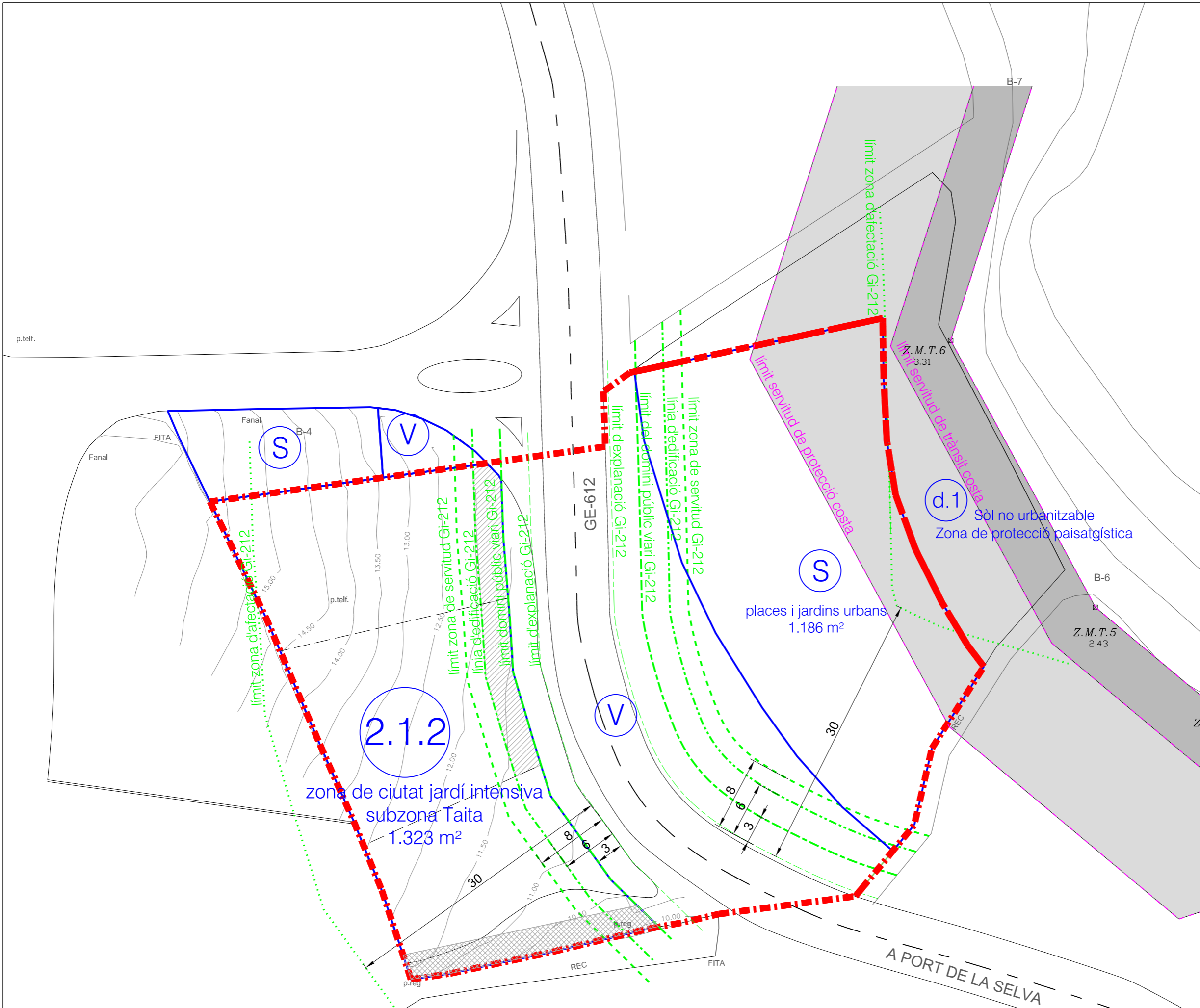
EL PORT DE LA SELVA

- ■ ■ ■ Àmbit del Pla de millora urbana PA16
- — — — Qualificació urbanística
- — — — Delimitació no-normativa de les parcel·les d'aprofitament privat (la delimitació de la parcel·lació es farà al projecte de reparcel·lació. Aquestes parcel·les hauran de complir les prescripcions especificades a la normativa d'aquest document)

Les condicions d'edificació de les parcel·les seran les descrites a la normativa d'aquest Pla de millora

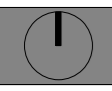
- Servitud de pas d'accés a les parcel·les sense front a vial perpendicular a la carretera
- Àmbit de 3 metres no edificable a tocar del rec situat al límit sud de l'àmbit
- - - - Límit del domini públic viari GI-612
- · - · - · Línia d'edificació - carretera GI-612
- · - · - · Zona de servitud - carretera GI-612
- · · · · Zona d'afectació - carretera GI-612

VINYA TAITA

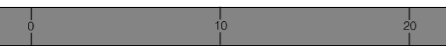


p.telf.

p.telf.



E: 1/400



HUG ALEMANY

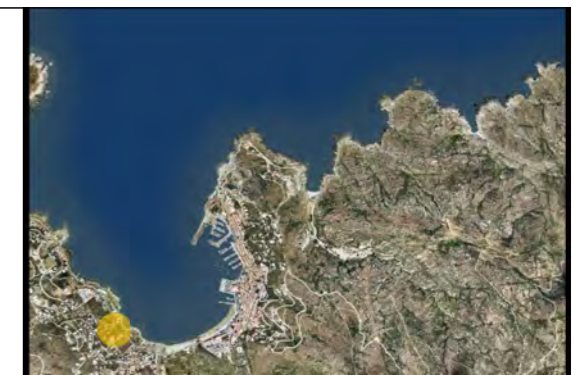
EMPAYUC, SL

PLA DE MILLORA URBANA DE LA VINYA TAITA

EL PORT DE LA SELVA

NOVEMBRE 2013

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ



EL PORT DE LA SELVA

- Àmbit de la reparcel·lació
- Àmbit de cessió anticipada fora de l'àmbit, dins del PA-18 Les Mores

VINYA TAITA



