

**MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES
DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC – MpNNSS 07**

UNITAT D'ACTUACIÓ SECTOR INDUSTRIAL "LES CONQUES"

PROMOCIÓ



AJUNTAMENT DE LLAMBILLES

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP

XAVIER CANOSA – NÚRIA DíEZ
ARQUITECTES

desembre 2022

Firmado digitalmente por

Nombre de reconocimiento (URL):
2.5.4.13=Reg:17010 /Hoja:GI-36152 /
Tomo:2150 /Folio:106 /
Fecha:17/03/2014 /Inscripción:5,
serialNumber=IDCES-35070817A
givenName=

2.5.4.13=Reg:17010 /Hoja:GI-36152 /
Tomo:2150 /Folio:106 /
Fecha:17/03/2014 /Inscripción:5,
serialNumber=IDCES-35070817A
givenName=XAVIER CANOSA
o=PROJECTES ARQUITECTURA I
URBANISME CANOSA-DIEZ SLP, c=ES
Fecha: 2023.01.31 12:17:08 +01'00'

CONTINGUTS

MEMÒRIA

1. ASPECTES GENERALS

1. Objecte.
2. Iniciativa i redacció.
3. Marc legal.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit de l'actuació
2. Estructura de la propietat.
3. Identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació
4. Planejament territorial i urbanístic vigent.
5. Característiques de l'ordenació urbanística vigent
6. Situació en relació a l'espai fluvial de l'àmbit d'actuació
7. Situació actual de les finques incloses en l'àmbit d'actuació
8. Avanç de la MpNNSS i Avaluació Ambiental

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. Motius per la modificació de les NNSS
2. Àmbits subjectes a modificació de les NNSS
3. Ordenació de l'espai fluvial
4. Ordenació urbanística
5. Ordenació de la zona de protecció i servitud de la C-65
6. Característiques comparades de la nova ordenació
7. Obligacions derivades de l'increment d'aprofitament en la MpNNSS
8. Justificació, conveniència i interès públic de la Modificació NNSS
9. Cessions obligatòries conseqüència de la MpNNSS-07
10. Condicions de gestió i pla d'etapes.

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA AMBIENTAL

6. MEMÒRIA DE MOBILITAT

7. MEMÒRIA ECONÒMICA

8. PAUTES DE PROCEDIMENT

NORMATIVA URBANÍSTICA MpNNSS-07

- | | |
|-------|---|
| Art.1 | Abast |
| Art.2 | Contingut. |
| Art.3 | Modificació art. 25 de les NNUU vigents |
| Art.4 | Modificació art. 56 de les NNUU vigents |
| Art.5 | Modificació art. 58 de les NNUU vigents |
| Art.6 | Modificació art. 68 de les NNSS vigents |
| Art.7 | Modificació art. 71 de les NNUU vigents |

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MpNNSS-07

PLANOLS D'INFORMACIÓ

- | | |
|-------|---|
| i-01 | Situació |
| i-02 | Àmbit de la modificació |
| i-03a | Ordenació vigent Les Conques – Text NNSS |
| i-03b | Ordenació vigent Sector Les Conques |
| i-03c | Ordenació vigent Sector Torre de Llambilles |
| i-04a | Estructura de la propietat Sector Les Conques |
| i-04b | Estructura de la propietat Sector Torre de Llambilles |

PLANOLS D'ORDENACIÓ

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| o-01 | Àrees modificades |
| o-02a | Ordenació Sector Les Conques |
| o-02b | Ordenació Sector Torre de Llambilles |
| o-03 | Servitud carretera C-65 |
| o-04 | Àrees desclassificades |

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE LLAMBILLES – MpNNSS 07

MEMÒRIA

1. ASPECTES GENERALS

1.1 Objecte

L'objecte de la MpNNSS-07 és doble:

- la reordenació del sector urbà industrial “Les Conques” i la delimitació d'un àmbit de gestió per tal de formalitzar les cessions del sòl destinat a sistemes urbanístics i completar les obres d'urbanització que manquen
- ampliar l'actual equipament a on es troben les instal·lacions de l'espai polivalent “El Pavelló”, classificant de sòl urbà una zona situada al nord de l'actual equipament del sector de Torre de Llambilles



1.2 Iniciativa i redacció.

La iniciativa de la present proposta de MpNNSS-07 és de l'Ajuntament de Llambilles, amb seu a la Plaça de la Vila núm. 1, que actua com a promotora de la mateixa.

La redacció ha estat contractada a l'empresa PAU-CD S.L.P, (PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA-DÍEZ, SLP), representada per l'arquitecta Núria Díez Martínez, amb domicili al carrer Emili Grahit nº 62 de Girona.

1.3 Marc legal.

- **DECRET LEGISLATIU 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- **DECRET 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, consolidats per les successives modificacions legals.
Els articles 96 a 100 del TRLU estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del TRLU, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.
- **REAL DECRETO Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **REAL DECRETO 638/2016**, de 9 de diciembre, pel que es modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

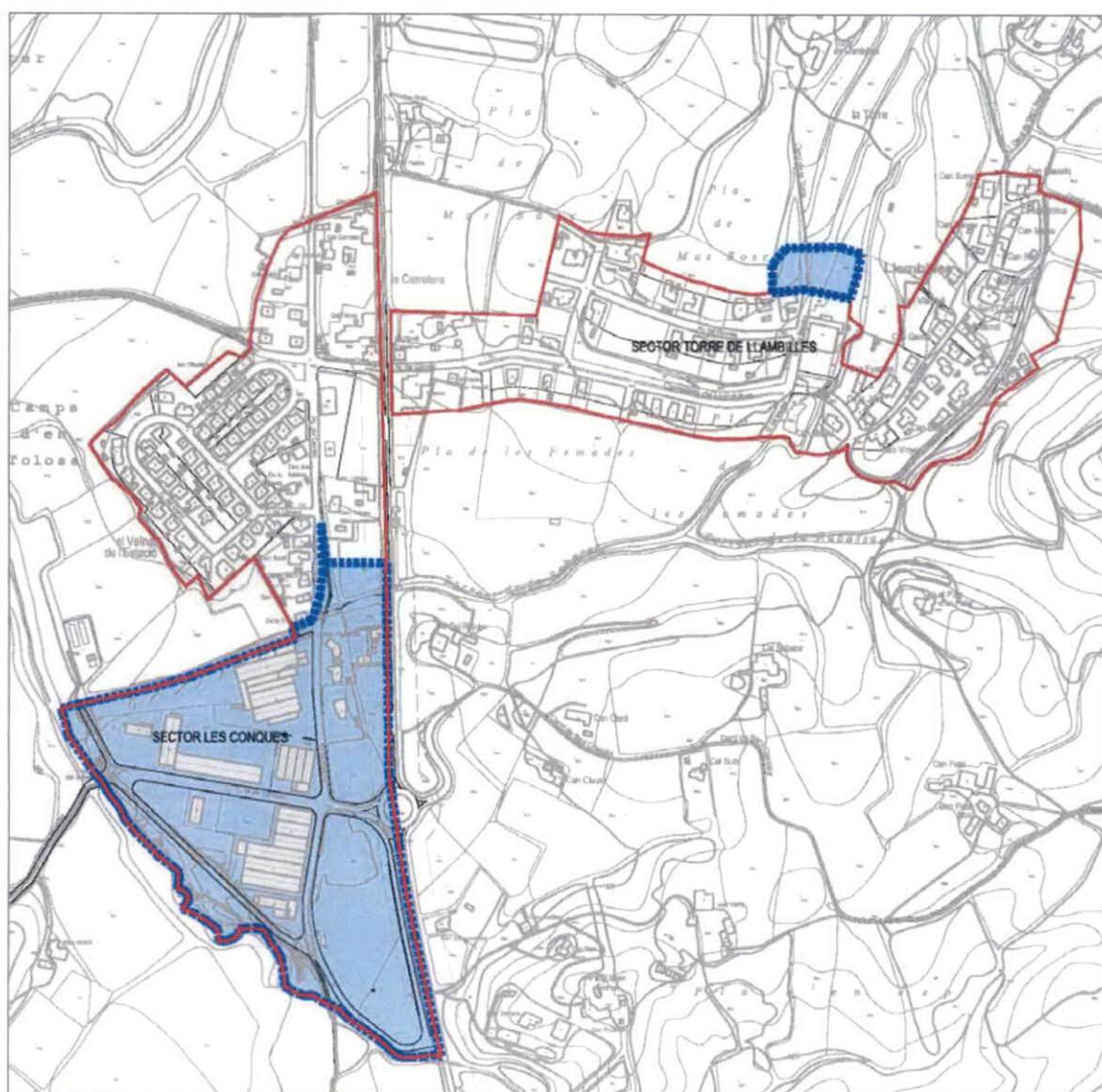
2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Àmbit de l'actuació.

L'àmbit de la MpNNSS-07 de Llambilles afecta a la totalitat dels dos sectors diferenciats:

- el corresponent a l'actual àmbit de la Unitat d'Actuació "Les Conques"
- el corresponent als terrenys a on es proposa l'ampliació de l'equipament situat al sector Torre de Llambilles, que s'adscriu a la UA Les Conques.

ÀMBIT ACTUACIÓ MpNNSS-07	NN.SS VIGENTS
SÒL URBÀ – LES CONQUES	126.803 m2
SÒL NO URBANITZABLE – TORRE DE LLAMBILLES	5.116 m2
TOTAL ÀMBIT ACTUACIÓ	131.919 m2

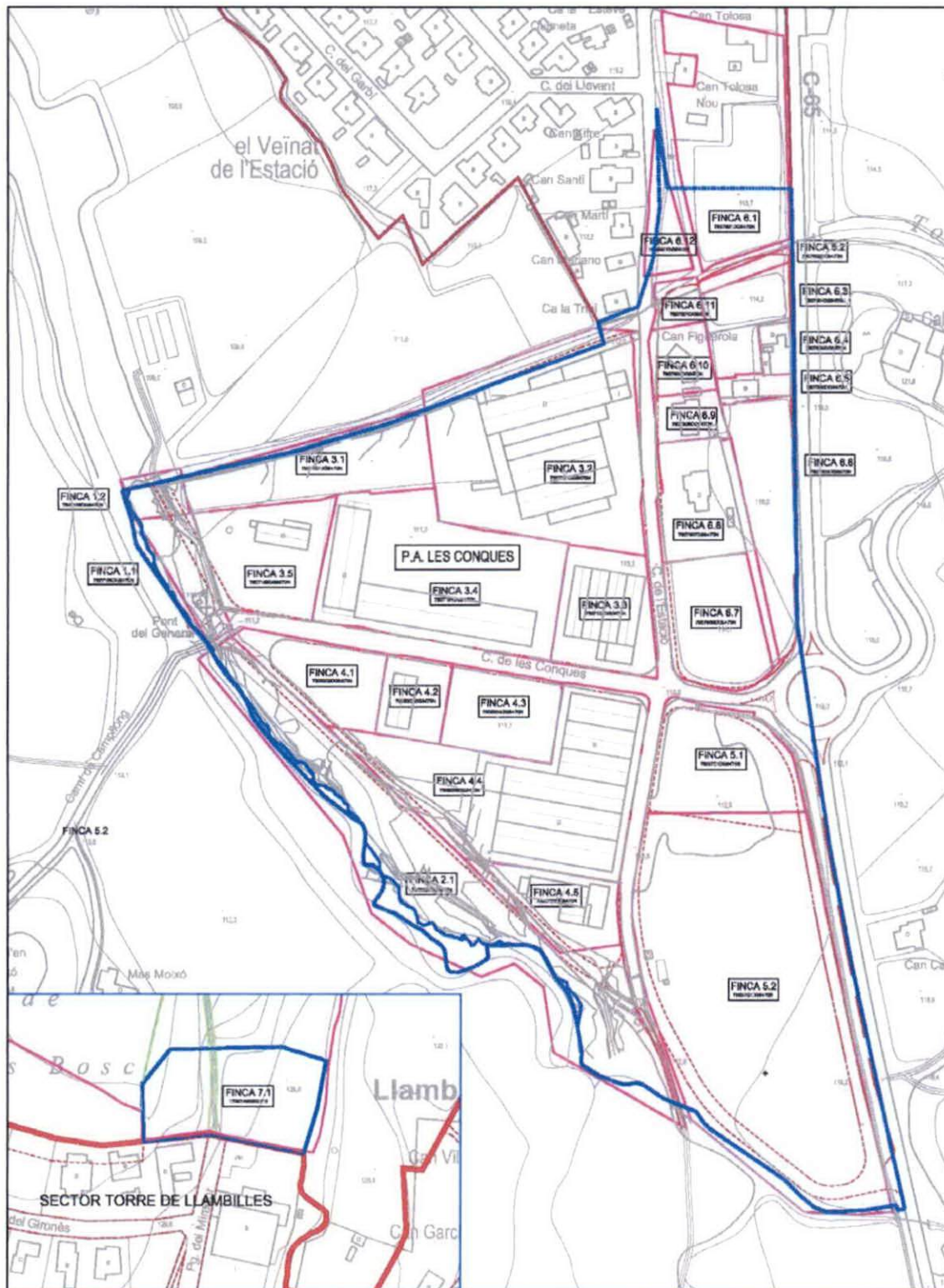


ÀMBIT DE LA MpNNSS-07

2.2 Estructura de la propietat.

Sector "Les Conques"

L'estructura de la propietat de les finques incloses en l'àmbit de la present MpNNSS-07, Sector "Les Conques", en base a la situació cadastral de les mateixes, és la següent:



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DE L'ÀMBIT DE LA MpNNSS-07

Es relacionen a continuació les finques urbanes afectades, amb la referència i superfície de sòl que consta a les fitxes cadastrals.

FINQUES SITUADES EN EL SECTOR LES CONQUES:

FINCA		FINCA CADASTRAL	SUPERFICIE CADASTRAL
F-1.1	100,00%	7507109DG8470N	837 m2
F-1.2	100,00%	7507108DG8470N	1.672 m2
F-2.1	100,00%	7505201DG8470N	14.487 m2
	100,00%		
F-3.1	100,00%	7507107DG8470N	4.672 m2
F-3.2	100,00%	7507101DG8470N	12.627 m2
F-3.3	100,00%	7507103DG8470N	3.630 m2
F-3.4	100,00%	7507104DG8470N	9.983 m2
F-3.5	100,00%	7507105DG8470N	4.100 m2
F-4.1	100,00%	7505202DG8470N	2.899 m2
F-4.2	100,00%	7505203DG8470N	1.737 m2
F-4.3	100,00%	7505204DG8470N	3.006 m2
F-4.4	100,00%	7505205DG8470N	10.603 m2
F-4.4.01	12,110%	7505205DG8470N01GF	640 m2 st
F-4.4.02	12,110%	7505205DG8470N02HG	640 m2 st
F-4.4.03	10,600 %	7505205DG8470N03JH	560 m2 st
F-4.4.04	12,100 %	7505205DG8470N04KJ	640 m2 st
F-4.4.05	12,150 %	7505205DG8470N05LK	640 m2 st
F-4.4.06	6,075 %	7505205DG8470N06BL	320 m2 st
F-4.4.07	6,075 %	7505205DG8470N07ZB	320 m2 st
F-4.4.08	4,550%	7505205DG8470N08ZX	240 m2 st
F-4.4.09	9,090%	7505205DG8470N09MX	480 m2 st
F-4.4.10	4,550%	7505205DG8470N10ZB	240 m2 st
F-4.4.11	10,600 %	7505205DG8470N11XZ	560 m2 st
F-4.5	100,00%	7505206DG8470N	2.605 m2
F-5.1	100,00%	7603701DG8470S	4.568 m2
F-5.2	100,00%	7603702DG8470S	22.780 m2
F-6.1	100,00%	7608601DG8470N	8.000 m2
F-6.2	100,00%	7607802DG8470N	398 m2
F-6.3	100,00%	7607804DG8470N	2.180 m2
F-6.4	100,00%	7607803DG8470N	528 m2
F-6.5	100,00%	7607810DG8470N	607 m2
F-6.6	100,00%	7607805DG8470N	3.769 m2
F-6.7	100,00%	7607806DG8470N	3.829 m2
F-6.8	100,00%	7607807DG8470N	3.582 m2
F-6.9	100,00%	7607808DG8470N	1.050 m2
F-6.10	100,00%	7607809DG8470N	1.342 m2
F-6.11	100,00%	7607801DG8470N	694 m2
F-6.12	100,00%	7608401DG8470N	1.174 m2

F-1.1



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATRSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7507108DG8470N0001AF

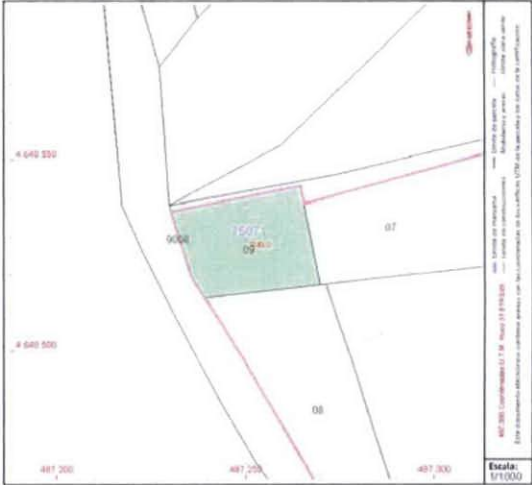
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edr
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 637 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-1.2



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATRSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7507108DG8470N0001WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edr
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1 672 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Suelo sin edificar

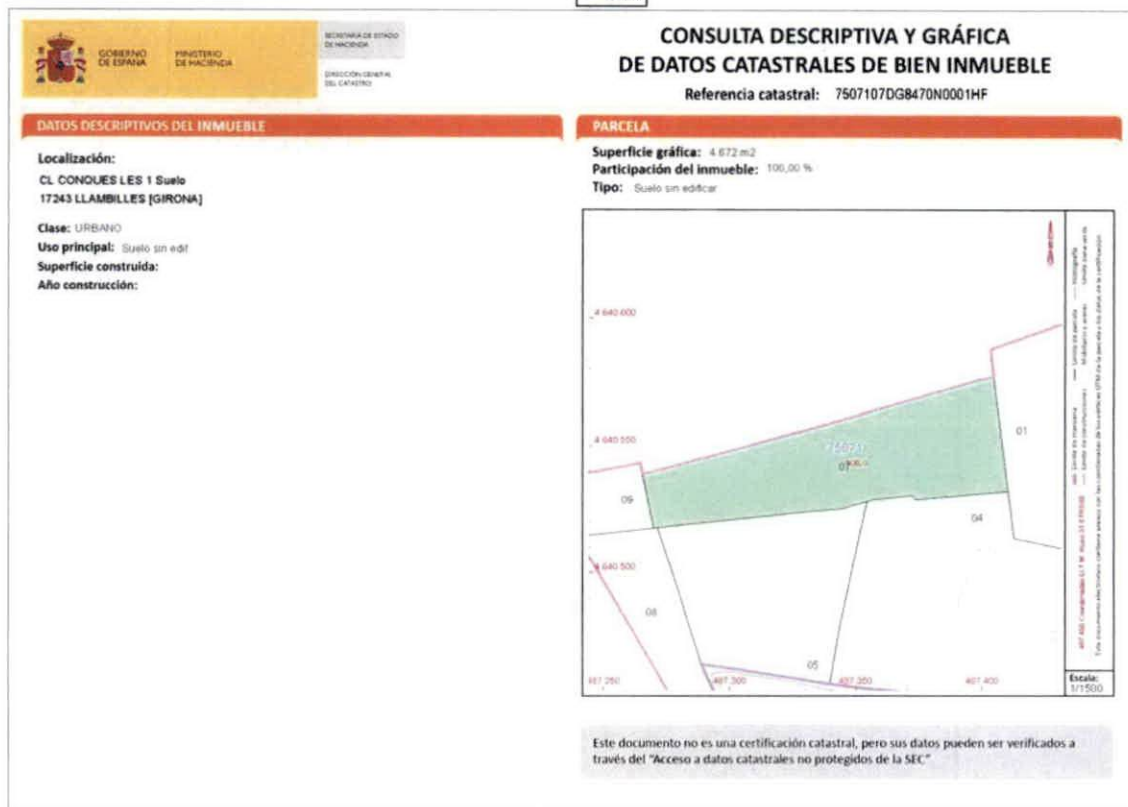


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-2.1



F-3.1



F-3.2

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7507101DG8470N0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTACIO
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.993 m²

Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		190
INDUSTRIAL		2.507
OFICINA		196

PARCELA

Superficie gráfica: 12.627 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-3.3

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7507103DG8470N0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTACIO
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.302 m²

Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL		702
ALMACÉN		600

PARCELA

Superficie gráfica: 3.638 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-3.4



F-3.5



F-4.1

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7505202DG8470N0001AF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.859 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Suelo sin edificar

Escala: 1/1.000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

F-4.2

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7505203DG8470N0001BF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 477 m²

Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN		477

PARCELA

Superficie gráfica: 1.737 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/1.000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

F-4.3



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7505204DG8470N0001YF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 66 m²

Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACÉN		66

PARCELA

Superficie gráfica: 3 006 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC."

F-4.4



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7505205DG8470N0001GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES Es-1 Pl-00 Pl-01
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 640 m²

Año construcción: 1993

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	00001	640

PARCELA

Superficie gráfica: 10 663 m²

Participación del inmueble: 12,1100 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC."

Aquesta finca cadastral està dividida en 11 unitats horitzontals:

REFERENCIA CADASTRAL	DIRECCIÓ	US	SOSTRE (m2)	ANY	PARTICIPACIÓ
7505205DG8470N0001GF	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:01	Industrial	640	1993	12,11
7505205DG8470N0002HG	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:02	Industrial	640	1993	12,11
7505205DG8470N0003JH	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:A3	Industrial	560	1993	10,60
7505205DG8470N0004KJ	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:04	Industrial	640	1993	12,10
7505205DG8470N0005LK	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:05	Industrial	640	1993	12,15
7505205DG8470N0006BL	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:06	Industrial	320	1993	6,08
7505205DG8470N0007ZB	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:07	Industrial	320	1993	6,08
7505205DG8470N0008XZ	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:A1	Industrial	240	1993	4,55
7505205DG8470N0009MX	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:B1	Industrial	480	1993	9,09
7505205DG8470N0010ZB	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:A2	Industrial	240	1993	4,55
7505205DG8470N0011XZ	CL CONQUES LES Es:1 Pl:00 Pt:P3	Industrial	560	1990	10,60

F-4.5

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7505206DG8470N0001QF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONQUES LES
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 940 m²

Año construcción: 1994

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	100/01	790
VIVIENDA	50/01	150

PARCELA

Superficie gráfica: 2.605 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-5.1



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7603701DG8470S0001RX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST FELIU Suelo
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edificar

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4 568 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-5.2



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7603702DG8470S0001DX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST FELIU
17243 LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 50 m²

Año construcción: 1990

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	100/01	50

PARCELA

Superficie gráfica: 22 780 m²

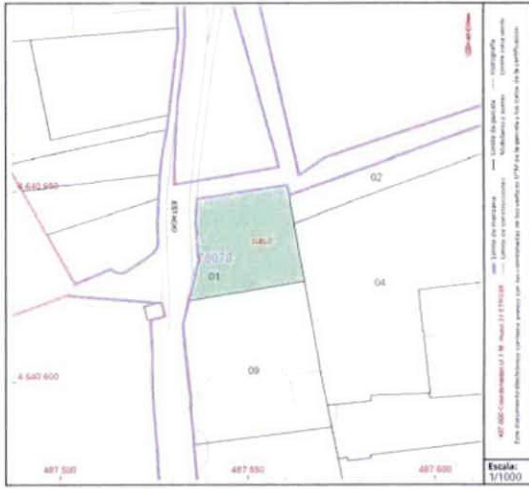
Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.1

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA		ECONOMÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 7607801DGB470N0001TF		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
Localización: CL ESTACIO Suelo 17243 LLAMBILLES (GIRONA)		
Clase: URBANO		
Uso principal: Suelo sin edif		
Superficie construida:		
Año construcción:		
PARCELA		
Superficie gráfica: 694 m ² Participación del inmueble: 100.00 % Tipo: Suelo sin edificar		
		
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"		

F-6.2

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA		ECONOMÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 7607802DGB470N0001FF		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
Localización: CR ST FELIU Suelo 17243 LLAMBILLES (GIRONA)		
Clase: URBANO		
Uso principal: Suelo sin edif		
Superficie construida:		
Año construcción:		
PARCELA		
Superficie gráfica: 398 m ² Participación del inmueble: 100.00 % Tipo: Suelo sin edificar		
		
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"		

F-6.3



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7607804DGB470N0001OF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST FELIU Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edificar
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2 180 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.4



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7607803DGB470N0001MF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST FELIU
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 195 m²
Año construcción: 1931

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		73
ALMACÉN		39
ALMACÉN		

PARCELA

Superficie gráfica: 528 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.5

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7807810DG8470N0001DF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST FELIU
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 268 m2

Año construcción: 1977

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		121
ALMACÉN		121
ALMACÉN		26

PARCELA

Superficie gráfica: 607 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.6

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7807805DG8470N0001KF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST FELIU Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.769 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.7

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA
Localización: CL ESTACIO Suelo 17243 LLAMBILLES (GIRONA)		Superficie gráfica: 3.829 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Suelo sin edificar
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edificar Superficie construida: Año construcción:		
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"		

F-6.8

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA
Localización: CL ESTACIO 17243 LLAMBILLES (GIRONA)		Superficie gráfica: 3.583 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal
Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 399 m ² Año construcción: 1987		
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"		

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		206
ALMACEN		117
ALMACEN		46

F-6.9

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7607808DG8470N0001XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTACIO
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 261 m²

Año construcción: 1989

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	100/01	146
ALMACÉN	100/02	54
ALMACÉN	100/03	36
DEPORTIVO	100/04	25

PARCELA

Superficie gráfica: 1.050 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.10

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7607809DG8470N0001F

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTACIO
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 330 m²

Año construcción: 1988

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	111	141
ALMACÉN	52	52
DEPORTIVO	26	26

PARCELA

Superficie gráfica: 1.342 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.11



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7807801DGB470N0001TF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTACIO Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 694 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F-6.12



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7808401DGB470N0001JF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTACIO Suelo
17243 LLAMBILLES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.174 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

FINQUES SITUADES EN EL SECTOR TORRE DE LLAMBILLES:

FINCA		FINCA CADASTRAL	SUPERFICIE CADASTRAL
F-7.1	100,00%	17097A002001120000QM	68.545 m2

L'única propietat afectada en aquest sector es la finca rústica F-7.1, que es la part de la finca cadastral 17097A002001120000QM, assenyalada en la fitxa adjunta.

F-7.1

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE AGRICULTURA

SECRETARÍA DE ESTADO DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17097A002001120000QM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 2 Parcela 112
TORRE LLAMBILLES, LLAMBILLES (GIRONA)

Clase: RUSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 268 m2
Año construcción: 1940

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	01/00001	176
AGRARIO	02/00001	92

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	B: Pastos	00	3.101
b	MM Pinar moderado	02	7.057
c	B: Pastos	00	742
d	B: Pastos	00	1.369
e	I: Improductivo	00	362
f	I: Improductivo	00	676
g	C: Labor o Labradío seco	02	18.129
h	C: Labor o Labradío seco	03	9.572
i	I: Improductivo	00	1.159
j	C: Labor o Labradío seco	03	22.004

PARCELA

Superficie gráfica: 68.545 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2.3 Identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació

Per tal de donar compliment a l'article 99.1a del TRLUC que estableix:

"1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

"a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat."

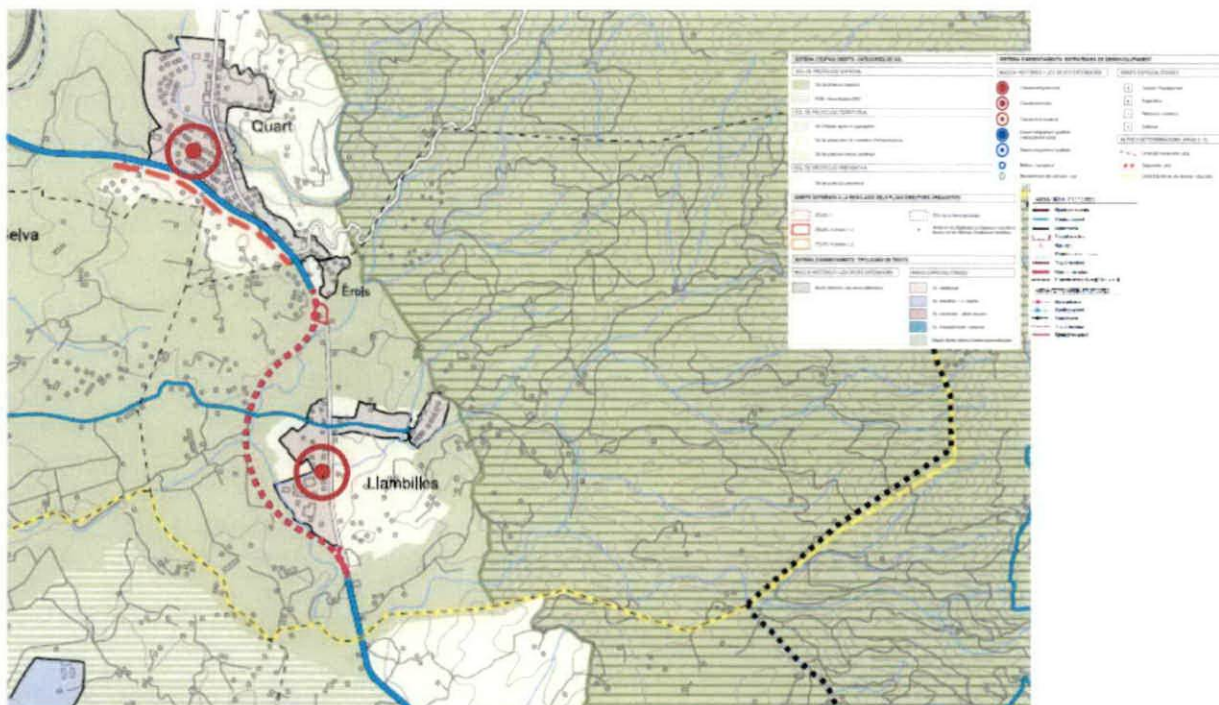
s'incorpora en document apart, que s'adjuntarà a la part administrativa de l'expedient, una referència a que les certificacions registrals a què fa referència aquest article, de manera que així també es dona compliment al que disposa el Reglament general de protecció de dades de caràcter personal.

2.4

Els planejament territorial i urbanístic vigents

2.4.1 El marc territorial: el PTP-CG

La referència territorial de planejament és el Pla Territorial de les Comarques Gironines que fou aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 i publicat el 15 de setembre de 2010



Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures previstes pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines per als termes municipals de Llàmbilles i Quart.

Sistema d'espais oberts

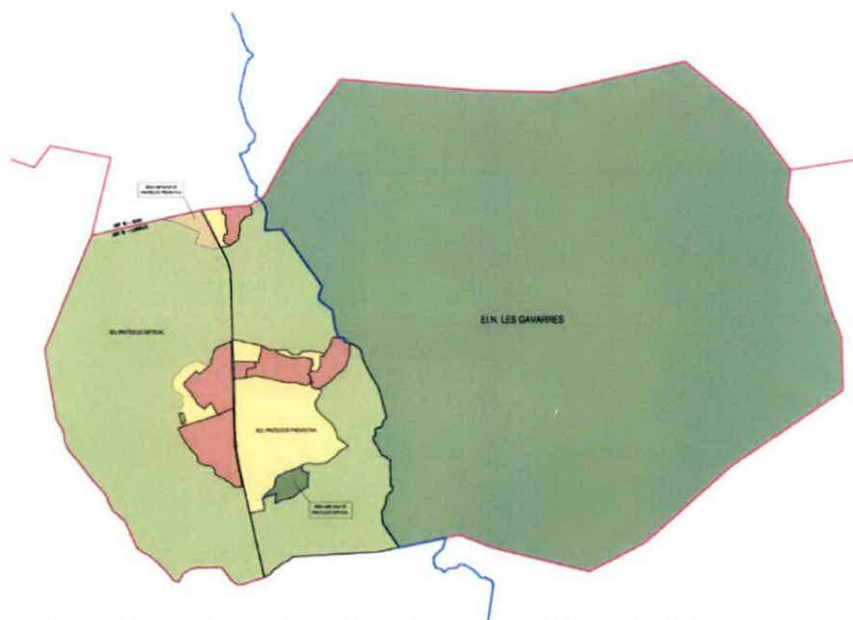
El PTP-CG classifica el sistema d'espais oberts del municipi en dues categories:

- sòls de **protecció especial**, que comprèn aquells sòls que, per valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions. El PTP-CG incorpora en el sòl de protecció especial aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2.000.
- sòls de **protecció preventiva**, que són aquells terrenys que no han estat considerats de protecció especial o territorial, que cal protegir preventivament, però sense perjudici que es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.
- No s'ordenen sòls de **protecció territorial** en el terme municipal de Llàmbilles.

Una recent MpNNS de Llàmbilles, aprovada per la CTU de Girona en data 27 de març de 2019 i publicada al DOGC en data 17 de maig de 2019, va ajustar els límits del sistema d'espais oberts previstos pel PTP-CG i va establir una nova qualificació específica, en el sòl no urbanitzable per a la Zona 9 – ERM.

L'ajust dels límits del sistema d'espais oberts inclou dins els sòls de protecció preventiva espais molt antropitzats per la i implantació d'activitats econòmiques

industrials, situades al nord del terme municipal, que no complien la funció connectora que dins el sistema d'espais oberts l'atribueix el Pla, i ampliava la superfície de sòls de protecció especial amb terrenys, situat al sud del nucli, que conserven valors ambientals que els fan funcionalment aptes per a ser considerats com a sòls d'especial protecció.



LIMITS DEL SISTEMA D'ESPACIS OBERTS DEL PTP-CG AL MUNICIPI DE LLAMBILLES – MPNNSS-06/2019

La present MpNNSS-07, en relació al sistema d'espais oberts del PTP-CG, actua en dos àmbits:

- En el sector Les Conques, al modificar el límit oest del polígon per tal d'ajustar-lo a les limitacions que imposa el sistema hidrogràfic, redueix el sòl urbà ordenat en les NNSS i en conseqüència no envaeix el sòl de protecció especial amb el que limita.
- En el sector Torre de Llambilles, la MpNNSS proposa actuar sobre sòl de protecció preventiva ampliant la zona d'equipaments al nord del Pavelló.

Sistema d'assentaments

El PTP-CG ordena el sistema d'assentaments del municipi assignant-li l'estratègia de creixement moderat

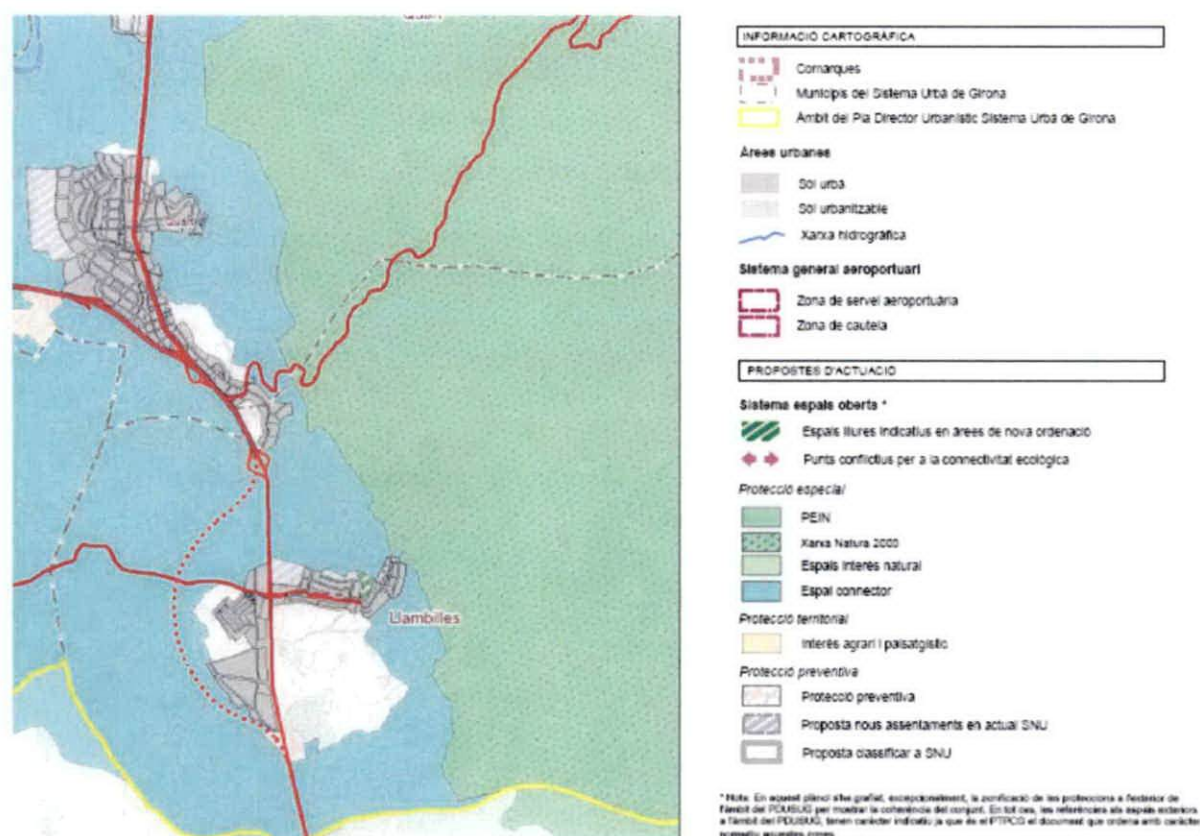
El Pla assigna aquestes estratègies en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que, sense l'objectiu d'augmentar el seu pes relatiu en el territori, per les seves condicions de sòl i de connectivitat, poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

La present MpNNSS-07, en relació al sistema d'assentaments del PTP-CG, no amplia el sòl destinat a usos residencials, manté els usos industrials en el Polígon Les Conques i amplia el sòl urbà, en el sector Torre de Llambilles, destinant la totalitat d'aquest sòl a sistema d'equipaments.

2.4.2 Determinacions del Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona.

La referència urbanística supramunicipal de la present Modificació de les NNSS de Llambilles, és el Pla director urbanístic de l'Àrea urbana de Girona (PDU-AUG), que

fou aprovat definitivament el 29 de juliol de 2010 i publicat el 9 de setembre de 2010



Aquest PDU-AUG determina, en relació al SISTEMA D'ESPAIS OBERTS:

- sòls de **protecció especial - PEIN**, que comprèn aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2.000.
- sòls de **protecció especial – Espais connectors**, que comprèn aquells sòls que el Pla no considera imprescindible que formi part de la xarxa de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació.
- sòls de **protecció preventiva**, que són aquells terrenys que cal protegir preventivament, però sense perjudici que es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades en un futur.

La proposta de Modificació puntual de les NNSS de Llambilles s'ajusta als límits dels sòls de protecció especial - espais connectors i protecció preventiva del PDU-SUG, en el àmbits objecte de modificació, i els fa concordants amb els del PTP-CG.

Efectes previsibles sobre el PDU-SUG

Es considera que els efectes de la MpNNSS-07 sobre les determinacions del PDU-SUG són positius en tant que:

- adapta el planejament local a les determinacions del PDU i del PTP de les Comarques Gironines, ajustant a l'escala adequada la delimitació dels sòls de protecció especial i protecció preventiva.
- procura per la millora de les condicions dels terrenys amb valors ambientals i funcions connectores, especialment pels que formen el sistema hidrològic i d'espais lliures.

- corregeix puntualment determinacions que permetran una millor consecució dels propòsits i objectius ambientals que conté el PDU.
- tracta de forma homogènia els terrenys que ocupen les instal·lacions industrials existents situades en el polígon Les Conques

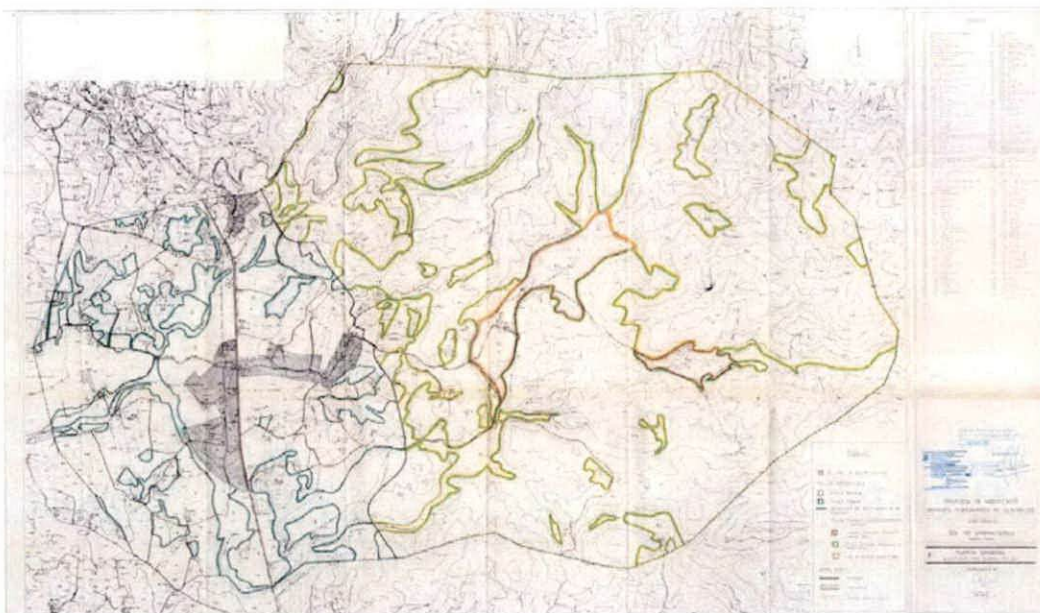
2.4.3 El marc local: planejament urbanístic municipal

El planejament vigent al municipi de Llàmbilles són les Normes Subsidiàries de planejament (NNSS/1985) aprovades el 26 de juny de 1985 i publicades el 5 de març de 1986. Aquestes NNSS han estat objecte de les següents actuacions urbanístiques:

- MpNNSS-01
Sector Veïnat de la Vila, carretera d'accés i oest de la C-250
Publicació: 8 de setembre de 1997
- MpNNSS-02
Modificació ordenació del sòl no urbanitzable i Text refós de les Normes Urbanístiques
Publicació: 13 d'agost de 2001
- MpNNSS-03
Sector Les Conques
Publicació: 13 de setembre de 2001
- MpNNSS-04
Modificació dels articles 14, 15, 64b i 65 i del plànol d'ordenació O-06
Publicació: 29 de juliol de 2002
- MpNNSS-05
Ordenació dels espais de protecció i servitud de la C-65 i rieres
Publicació: 30 de maig de 2002
- MpNNSS-06
Sistema d'espais oberts i adaptació del sòl no urbanitzable
Publicació: 17 de maig de 2019
- MpNNSS-07
Avanç de Pla i Avaluació Ambiental preliminar
Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 8 de juny de 2022
- MpNNSS-08
Modificació ordenació del sòl urbanitzable – Delimitació Sector Coopecarn
Publicació: 28 de juliol de 2021

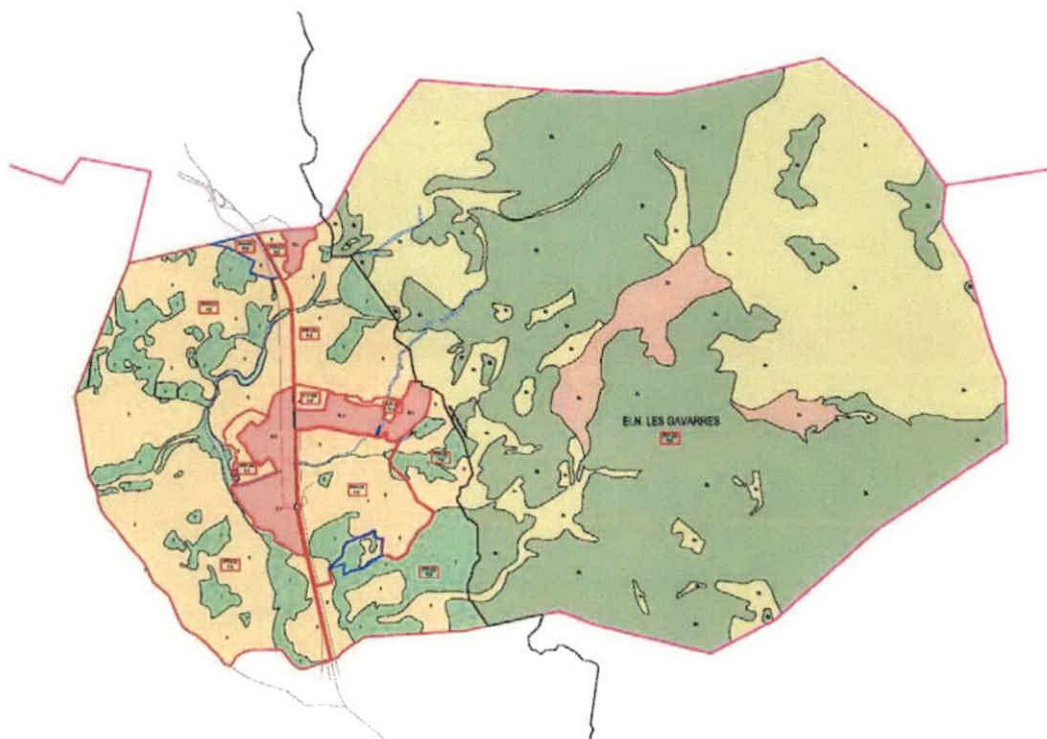
Ordenació del sòl no urbanitzable

Pel que fa al sòl no urbanitzable el text de les NNSS/1985 es va modificar amb una nova proposta d'ordenació (MpNNSS-02), aprovada definitivament per la CTU de Girona el 2 de maig de 2001 i publicada al DOGC el 13 de setembre de 2001, que tenia per objecte revisar el règim d'usos i condicions de les edificacions en el sòl no urbanitzable. Aquesta modificació va incorporar un text refós de la totalitat de la normativa urbanística.



QUALIFICACIÓ I USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE ORDENATS EN LA MpNN.SS-02 DE LLAMBILLES DE 2001

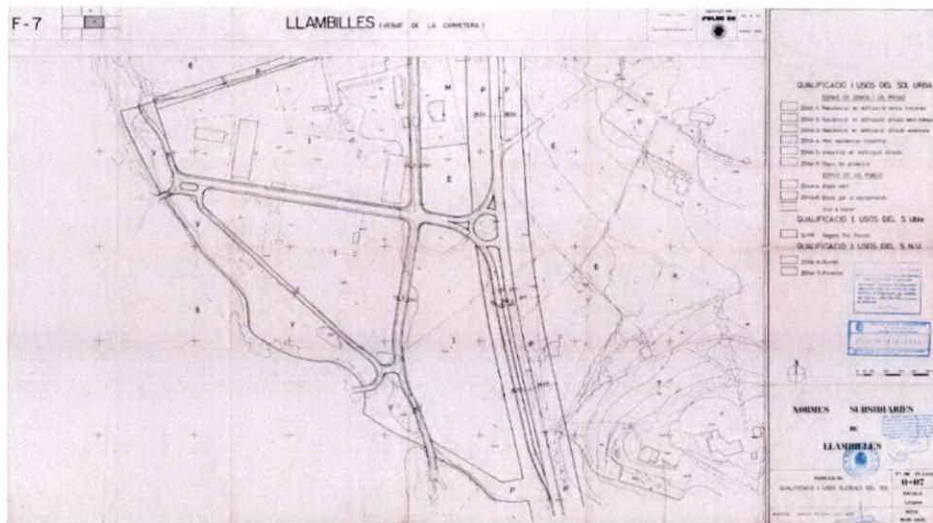
Posteriorment la MpNNSS.06/2019, d'ajust dels límits del sistema d'espais oberts del PTP-CG a la que ens hem referit anteriorment, trasllada al planejament urbanístic local les determinacions del Pla territorial pel que fa al sistema d'espais oberts de protecció especial i protecció preventiva i aporta un text refós dels usos en sòl no urbanitzable de tot el municipi que inclou la delimitació dels espais oberts del PTP-CG i la nova Zona 9 – ERM.



ZONIFICACIÓ DEL S.N.U. DEL MUNICIPI DE LLAMBILLES – MpNNSS-06/2019

Ordenació del sòl urbà

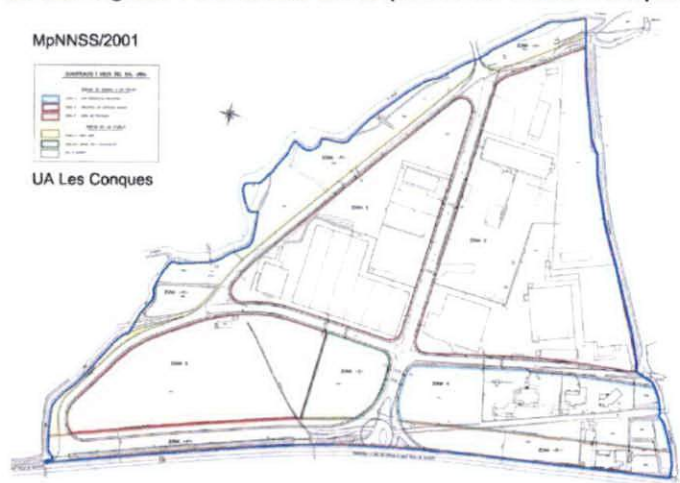
L'ordenació del sòl urbà del municipi de Llambilles la determinen les Normes Subsidiàries de planejament aprovades definitivament 26 de juny de 1985 i publicades el 5 de març de 1986.



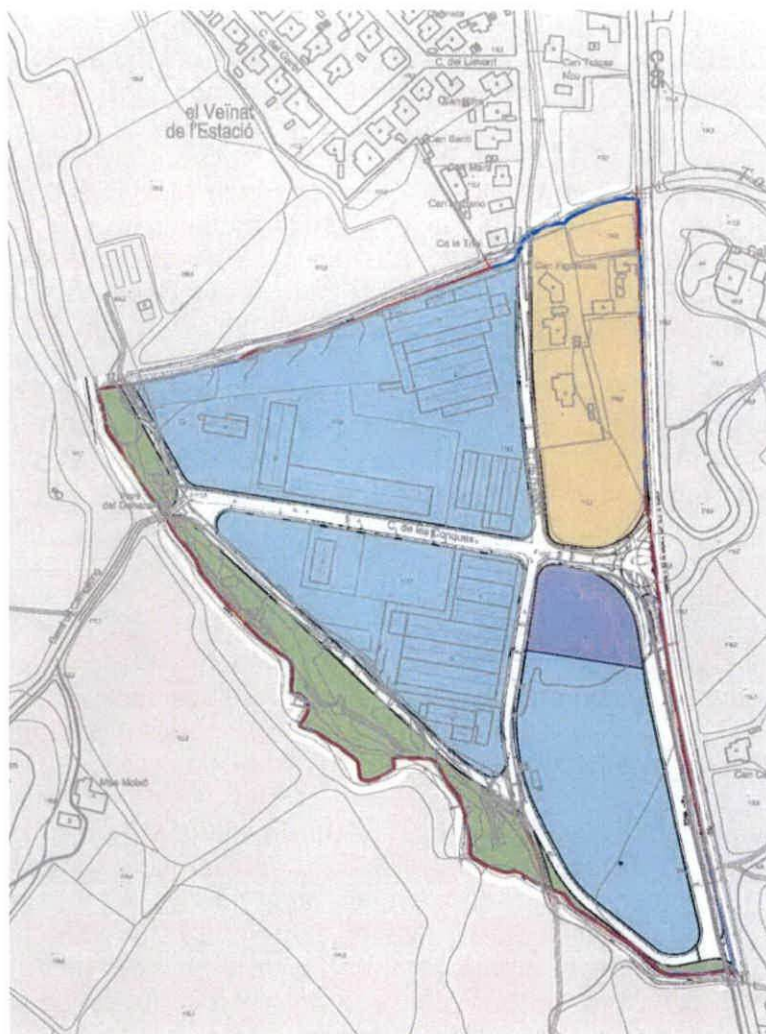
QUALIFICACIÓ I USOS DEL SÒL URBÀ - UA. LES CONQUES - NNSS/1986

Pel que fa a l'àmbit de sòl urbà industrial "Les Conques", l'ordenació de les NNSS/1986 va ser modificada en dues ocasions.

La primera MpNNSS-03, aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 6 de juny de 2001 i publicada al DOGC el 13 de setembre de 2001, tenia per objectiu ajustar les alineacions que conformen la vialitat del sector, ordenar la zona d'equipaments públics i establir noves condicions d'edificació per tal de possibilitar la justa distribució de carregues i beneficis en el posterior desenvolupament del polígon.

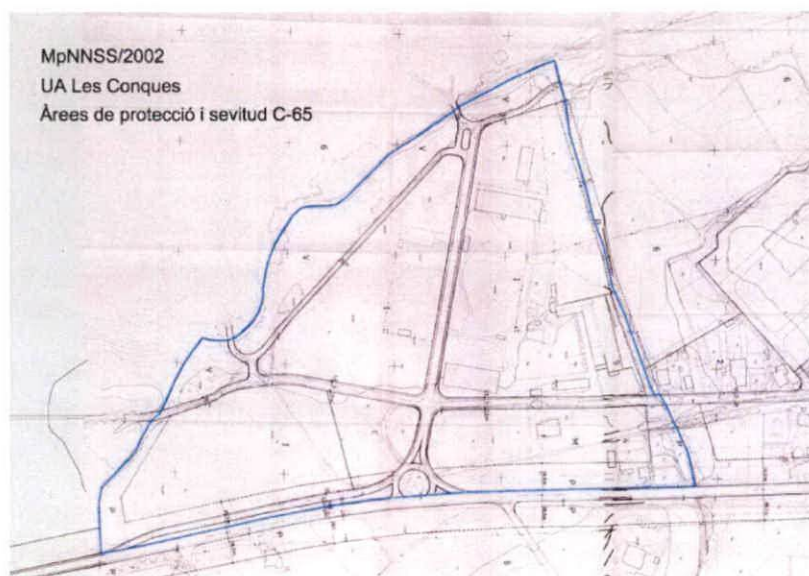


Aquesta MpNNSS-03/2001 va ajustar els límits de la UA Les Conques al nord al Torrent de la Rabassa i al oest i sud a la Riera Bugantó, adaptant els espais lliures a aquest nou límit del polígon.



MpNNSS-03 / 2001

La segona MpNNSS-05, aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 6 de març de 2002 i publicada al DOGC l 30 de maig de 2002, tenia per objecte regular els espais privats de protecció i servitud de la carretera C-65 i de les rieres, modificació que únicament afecta a l'ordenació del sector "Les Conques" pel que fa a aquestes zones de protecció i servitud.

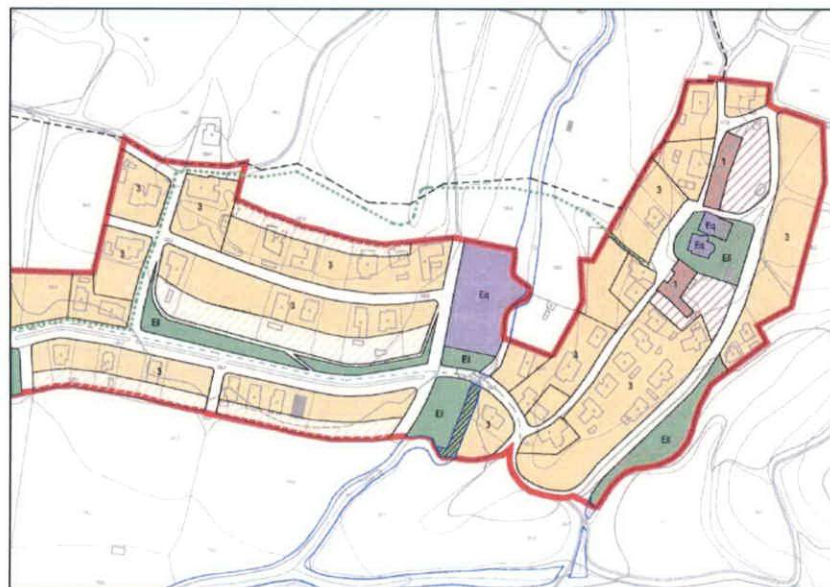


Aquesta MpNNSS-05/2002 estableix que les àrees limitades per la C-65 i la línia de punts situada a 28,50m de l'eix de la carretera "podran comptabilitzar-se com a part integrant de les zones contigües als efectes de compliment dels paràmetres de parcel·la mínima, edificabilitat màxima i separacions al límit de parcel·la de manera que les edificacions podran situar-se fins la mateixa línia de delimitació entre la zona edificable i la de protecció". Cal indicar que la referida MpNNSS-05/2002 utilitza la base gràfica de les NNSS/1985 donat que en el moment en que s'inicia la seva tramitació aquesta era la planificació urbanística vigent. Paral·lelament s'estava tramitant la MpNNSS-03/2001 que afectava al polígon Les Conques a la que ens hem referit anteriorment.

Posteriorment la Generalitat de Catalunya va executar les obres de l'actual rotonda que dona accés a la zona industrial, en servei des de l'any 2011. Amb aquesta actuació també es va urbanitzar el tram del carrer de l'Estació, entre el carrer Les Conques (eix viari principal del polígon) i el Torrent de la Rabassa, urbanització que incorporà la via verda per bicicletes. Tant la situació del nou giratori com les alineacions del tram urbanitzat del carrer de l'Estació no es corresponen amb les ordenades en les MpNNSS-03/2001 i MpNNSS-05/2002.

En conseqüència i pels motius exposats, el planejament urbanístic vigent que afecta al sector Les Conques incorpora les tres situacions descrites: MpNNSS-03/2001, MpNNSS-05/2002 i l'actuació viària executada per la Generalitat de Catalunya sobre la C-65 i part de la vialitat de la UA Les Conques.

Pel que fa a l'àmbit del Veïnat de la Vila i sector residencial Torre de Llambilles, les NNSS de 1986 es varen modificar amb l'objectiu de reordenar la zona del Veïnat i classificar nou sòl urbà en la zona situada entre la carretera C-65 i el nucli de la vila, a banda i banda de l'actual Avinguda del Gironès. La referida MpNNSS-01 es va aprovar definitivament per la CTU de Girona en data 26 de febrer de 1997. Conseqüència d'aquesta modificació l'any 1998 s'aprova el Pla parcial Torre de Llambilles que desenvolupa aquest sector residencial i a on es troba l'equipament que es proposa ampliar.



QUALIFICACIÓ I USOS DEL SÒL – VEÏNAT DE LA VILA I TORRE DE LLAMBILLES

Text normatiu vigent.

El text normatiu vigent és la Normativa Urbanística és el Text Refós inclòs en la MpNNSS-02 i posteriorment modificat, pel que fa al sector industrial "Les Conques", en

la MpNNSS-03/2001 (Les Conques) i la MpNNSS-05/2002 (Zones de protecció i servitud).

2.5 Característiques de l'ordenació vigent

SÒL NO URBANITZABLE - EQUIPAMENT VEINAT DE LA VILA – TORRE DE LLAMBILLES

	NN.SS VIGENTS
SUPERFÍCIE AFECTADA	5.116 m2

SÒL URBÀ SECTOR – UNITAT D'ACTUACIÓ LES CONQUES

	NN.SS VIGENTS
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ	123.340 m2
ESPAIS LLIURES	12.806 m2
VIALS	17.475 m2
PROTECCIÓ CARRETERA	1.555 m2
EQUIPAMENTS	4.300 m2
SÒL INDUSTRIAL – Clau 5	69.977 m2 sòl
EDIFICABILITAT NETA	0,65 m2st/m2sl
SOSTRE EDIFICABLE	45.485 m2 sostre
OCUPACIÓ MÀXIMA	60 % parcel·la
SÒL MIXTE RESIDENCIAL-INDUSTRIAL – Clau 4	17.227 m2 sòl
EDIFICABILITAT NETA	0,50 m2st/m2sl
SOSTRE EDIFICABLE	8.613 m2 sostre
OCUPACIÓ MÀXIMA	30 % parcel·la

Donat que la MpNNSS-03/2001 no aporta, ni en la seva memòria ni en el seu text normatiu, les superfícies del sòl ordenat, aquestes s'han determinat a partir de la digitalització que s'ha fet d'aquest text i que s'ha presentat com a refosa de les NNSS vigents. La superfície del sòl qualificat d'equipament coincideix amb la que es va ordenar inicialment a les NNSS/1985.

2.6 Situació en relació a l'espai fluvial de l'àmbit d'actuació

L'Agència Catalana de l'Aigua defineix l'espai fluvial com la zona ocupada per la llera pública (el riu) i els terrenys de titularitat privada o pública que l'envolten i que integren el corredor biològic associat al riu, la vegetació de ribera i la zona inundable.

El Pla de Gestió i el I Programa de mesures de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovats per Acord de govern 1/2017 de 3 de gener, inclou la diagnosi de la situació i de les principals pressions que incideixen sobre les masses d'aigua del districte de conca i de les mesures de prevenció, la protecció, la gestió i la millora de la resiliència davant d'episodis d'inundacions, a partir de l'elaboració prèvia d'una avaluació preliminar del risc d'inundacions i de mapes de perillositat i risc, d'acord amb el *Reial decret 903/2010*, de 9 de juliol, d'avaluació i gestió de riscos d'inundació, que transposa la *Directiva 2007/60/CE* de 23 d'octubre de 2007, relativa d'avaluació i gestió de riscos d'inundació.

En aquest context, l'Agència Catalana del Aigua (ACA) va realitzar l'any 2011 l'Avaluació preliminar del risc d'inundació (APRI) al districte de conca fluvial de Catalunya per a identificar les àrees amb risc significatiu o probable d'inundació (ARPSI) fluvial i costaner, que fou informada favorablement pel Consell d'Administració de l'ACA en data de 8 de febrer de 2012. D'aquests trams identificats a l'APRI es van elaborar els mapes de perillositat i risc d'inundació (MAPRI) que van ser informats favorablement pel Consell d'Administració de l'ACA en sessió de 16 de juliol de 2014 i

posteriorment es van incorporar a l'annex I de Pla de gestió del risc d'inundació (PGRI) aprovat per Real Decret 126/2018 de 9 de març.

El Pla de gestió del risc d'inundació (PGRI) recull les mesures que han d'adoptar els diversos actors competents en matèria de prevenció, protecció, preparació, recuperació i revisió del risc d'inundació.

A més a més el PGRI tanca i complementa, les dues fases prèvies, que han estat l'avaluació preliminar del risc d'inundació (APRI), amb la definició dels trams de les Àrees amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació (ARPSI), i l'elaboració dels mapes de perillositat i risc d'inundació (MAPRI) que recullen també informació elaborada per l'Agència Catalana de l'Aigua provinent dels estudis de Planificació d'Espais Fluvials (PEF), donant compliment al Real Decreto 903/2010, de 9 de juliol, d'avaluació i gestió del risc d'Inundació (RDI).

Recentment, l'ACA ha actualitzar els mapes de perillositat i risc d'inundació (MAPRI-2019). La present MpNNSS-07 incorpora en la seva documentació l'Estudi d'Inundabilitat dels àmbits territorials objecte d'actuació urbanística, redactat per ABM Serveis d'Enginyeria i Consulting, S.L.

En relació als terrenys inclosos en la UA Les Conques

Els terrenys de la UA Les Conques, ja ordenats en sòl urbà i qualificats com a zona d'Indústria en edificació aïllada es troben, parcialment dins l'espai fluvial, amb algunes àrees afectades per risc d'inundació. Dins aquest espai, les zones pròximes a la Riera Bugantó i al Torrent de la Rabassa que es troben afectades, donada la seva condició d'inundables, resten subjectes al que determina el Decreto 638/2016, de 09/12/2016, pel que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) i el Reglamento de Planificación Hidrológica (RD 907/2007).

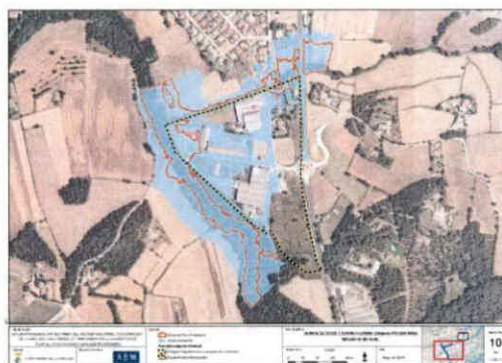
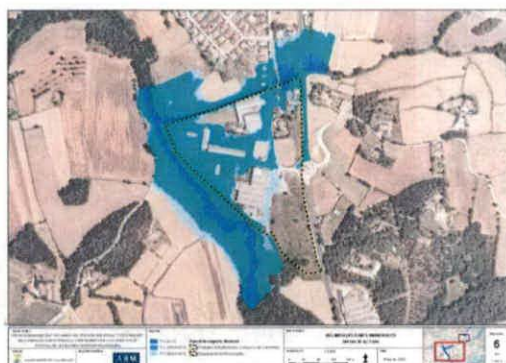
La Llei d'acompanyament dels pressupostos 2017, publicada amb data de 30 de març de 2017, *deroga l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme "Directriu de preservació front els riscos d'inundació"*, que establia els criteris en la delimitació de la Zona Fluvial i el Sistema Hídric, així com les disposicions transitòries 2^a i 3^a del mateix reglament.

Conscients d'aquesta situació legislativa, de tots els requeriments i prescripcions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i l'entrada en vigor de la darrera modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic, en la que s'estableixen noves limitacions d'usos del sòl en la zona inundable, l'Ajuntament de Llambilles va encarregar el corresponent estudi de Diagnosi i Prognosi d'inundació en episodis d'avinguda del tram de la Riera Bugantó, i del Torrent de la Rabassa que discorren per la perifèria del polígon industrial "Les Conques" així com de l'afluent dret del Torrent de la Rabassa a la zona del Pavelló esportiu de Llambilles, situat al sector urbà Torre de Llambilles, per tal d'avaluar el possible perill d'inundació dels futurs sectors de desenvolupament de sòl urbà que es troben en zona d'influència dels cursos.

En la present modificació puntual de les NNSS, amb independència d'altres consideracions de caràcter estrictament urbanístic, es descriu la situació actual de l'espai fluvial i com aquest afecta a les instal·lacions vinculades al sòl industrial situades en l'àmbit de la UA, i en la proposta d'ordenació justifica com aquesta s'adequa al referit marc legal vigent del Reglamento de Dominio Publico Hidraulico de 2016. Aquesta situació es descriu en l'Estudi d'Inundabilitat que incorpora la present MpNNSS-07.

Cal destacar que la MpNNSS-05/2002 en que s'ordenen les zones de protecció i servitud de la carretera C-65 i de les rieres, es delimita la zona de protecció de la Riera Bugantó, en el tram situat entre la C-65 i el carrer de l'Estació, i la del Torren de la Rabassa, també en el tram entre la carretera i el carrer de l'Estació.

Per altre banda indicar que l'actual límit sud-oest de la UA envaeix l'espai fluvial de la Riera Bugantó, en concret la zona de domini públic, zona que la MpNNSS-03/2001 qualifica dins el sistema d'espais lliures. La present MpNNSS ajusta aquest límit sud-oest de la UA i deixar fora del sector industrial la zona de Màxima Crescud Ordinària (MCO), que hauran de passar a ser de titularitat pública, i intervenir amb actuacions hidràuliques per tal que la Zona de Flux Preferent (Q-100) no afecti a les parcel·les industrials situades en el sòl urbà consolidat.



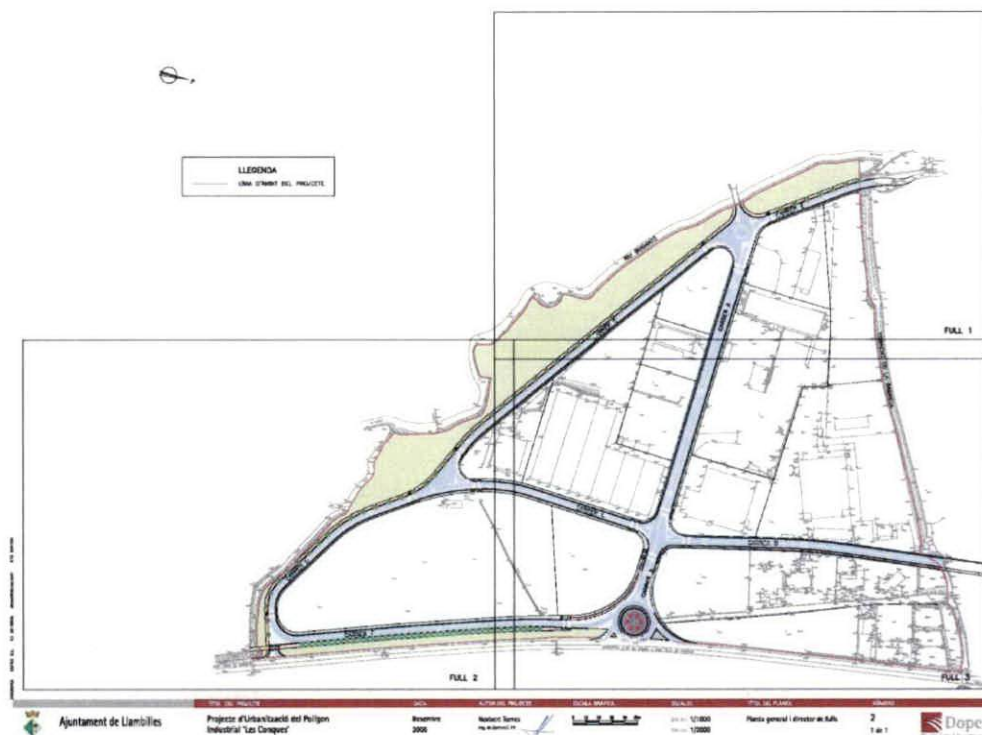
2.7 Situació actual de les finques incloses en l'àmbit d'actuació

2.7.1 En relació al desenvolupament del sector Les Conques

Entre els anys 2001 i 2005 l'Ajuntament promou el desenvolupament de la Unitat d'Actuació impulsant els projectes de reparcel·lació d'urbanització.

REPARCEL·LACIÓ

En base a la nova ordenació del sector establerta en la MpNNSS-03/2001 s'inicia l'expedient de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació, amb acord de la Comissió de Govern de 8 de novembre de 2001.



El projecte d'urbanització, que es va aprovar inicialment, es va deixar en suspens al no poder executar-lo per dues raons principals, l'anul·lació del Projecte de reparcel·lació que no permetia disposar del sòl ordenat per a sistemes viari i d'espais lliures i pel cost de les obres projectades.

La situació actual pel que fa a la urbanització dels carrers del polígon Industrial 'Les Conques' és la següent:

- carrer Les Conques en el tram comprés entre la carretera C-655 i el carrer de l'Estació (part del carrer A en el plànol): es troba totalment urbanitzada la calçada i manca la pavimentació de part de les voreres.
- carrer Les Conques en el tram comprés entre el carrer de l'Estació i la Riera de Bugantó (part del carrer A en el plànol): actualment es troba pavimentat amb betum asfàltic, en molt mal estat de conservació, i les voreres estan únicament executades en el tram inicial i per executar en la resta del carrer a banda i banda.
- carrer de l'Estació en el tram comprés entre el carrer Les Conques i el Torrent de la Rabassa (carrer B en el plànol): aquesta obra, que es va executar conjuntament amb la rotonda d'accés al polígon i que inclou el tram corresponent de la via verda, es troba totalment urbanitzada.
- carrer de l'Estació en el tram comprés entre el carrer Les Conques i la Riera Bugantó (carrer C en el plànol): actualment es troba pavimentada la calçada, amb betum asfàltic, del tram de carrer a on es troben les edificacions industrials i la vorera oest d'aquest mateix tram. La resta del carrer, fins la riera, no està urbanitzat. Tota la pavimentació existent es troba deteriorada.
- carrer perimetral paral·lel a la riera (carrer D en el plànol): existeix un camí transitable que no presenta pavimentació de cap tipus.
- carrer d'accés a la depuradora (carrer E en el plànol): existeix un camí d'accés a les instal·lacions que no està urbanitzat.
- carrer/vial de servei de la C-65 (carrer F en el plànol): no està obert ni urbanitzat i actualment circula la via verda pel seu límit.

En relació a les xarxes de serveis la situació actual és la següent:

- **Clavegueram**
Existeix xarxa d'aigües residuals de formigó que recull les aigües de les construccions del carrer de l'Estació i les transporta a través del carrer Les Conques fins a depuradora. També existeix un col·lector d'aigües pluvials que recull les aigües de l'Estació i les aboca a la Riera Bugantó.
Existeixen alguns trams de canalització d'aigües pluvials mitjançant col·lectors per travessar carrers tot connectant cunetes. Aquesta xarxa no permet una correcta evacuació de les aigües pluvials del polígon, ja que les seves dimensions són insuficients i tampoc arriba a tots els carrers de l'àmbit, de manera que algunes aigües residuals van a parar directament a riera.
- **Abastament d'aigua potable**
Existeix un dipòsit en la finca situada entre la C-65 i el carrer de l'Estació que abasteix les naus existents al llarg d'aquest carrer. La resta del polígon no disposa de xarxa d'aigua potable, abastint-se mitjançant pous propis.
- **Electricitat (baixa i mitja tensió)**
Existeix xarxa de baixa tensió soterrada de Fecsa Endesa al llarg del carrer de l'Estació. La resta de xarxa és aèria i se situa al llarg del carrer Les Conques, tot arribant fins a la zona de la depuradora.
També existeix una línia que alimenta la zona mixta residencial-industrial circulant per dins de parcel·la. Pel que fa a la xarxa de mitja tensió existent dins l'àmbit està soterrada i transcorre al llarg del carrer de l'Estació, així com també per dins d'una finca privada fins arribar a un centre de transformació.
- **Telefonia**
Existeix xarxa de telefonia de Telefònica soterrada al llarg del carrer de l'Estació que dona servei a les naus industrials d'aquest carrer. La resta de xarxa del polígon és aèria.
- **Enllumenat públic**
Només existeix xarxa d'enllumenat al carrer de l'Estació i a l'inici del carrer Les Conques. Les característiques d'aquest tipus de llum i la seva disposició no permeten assolir un nivell adequat d'il·luminació.
- **Gas natural : No existeix.**

CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

De les 11 finques qualificades de Zona d'Indústria Aïllada (clau 5), només resten quatre parcel·les sense edificar i de les finques incloses en la Zona Mixta (clau 4), cinc es troben edificades i destinades exclusivament a l'ús residencial.



Els terrenys proposats per l'ampliació de l'equipament, amb una superfície de 5.121 m2 i situats al nord del sector Torre de Llambilles, estan actualment classificats pel PTP-CG com a sòl no urbanitzable de protecció preventiva i qualificats per les NNSS com a Zona Agrícola.



L'Ajuntament de Llambilles, com a procediment previ a la present MpNNSS-07, va redactar i tramitar un Avanç de la modificació, als efectes de l'informes sectorials de l'informe urbanístic i territorial de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

En el tràmit administratiu de l'Avanç de la MpNNSS-07 l'ajuntament de Llambilles a rebut els següents informes:

- Agencia Catalana de l'Aigua
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona
- Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

L'ACA, en data 9 de maig de 2022, en relació a l'Avanç de pla, va emetre informe per tal que les consideracions que es fan en relació al domini públic hidràulic, la zona de policia de lleres, la zona de servitud, l'abastament d'aigua, el sanejament, les afeccions ambientals, la inundabilitat s'incloguin en l'Estudi Ambiental Estratègic de la Modificació número 7 de les NNSS a la Unitat d'Actuació del sector Industrial "Les Conques" TM Llambilles proposada.

L'informe fa les següents consideracions tècniques:

L'àmbit de la Modificació número 7 de les NNSS a la Unitat d'Actuació del sector Industrial "Les Conques" al terme municipal de Llambilles, es troba:

- Fora de l'àmbit territorial del Pla d'espais d'interès natural (PEIN), aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre.
- Fora de l'àmbit de l'espai de la Xarxa Natura 2000, segons l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).
- Fora de l'àmbit dels aqüífers delimitats als annexos del Decret 328/1988, d'11 d'octubre, que estableix normes especials de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació a diversos aqüífers de Catalunya.
- Fora de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries definides pel Decret 476/2004, l'Acord GOV/128/2009, de 28 de juliol, de revisió i designació de noves zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i l'Acord GOV/13/2015 de 3 de febrer per el que es revisen i amplien les zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries.
- Dins de la massa d'aigua subterrània *La Selva* identificada a mantenir / millorar per obtenir el Bon Estat ecològic abans del 22 de desembre de 2015, d'acord el document IMPRESS redactat per l'Agència dins del marc d'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE; DOCE, 2000).

En relació al DPH, ZP i ZS indica:

Els cursos fluvials de l'àmbit de la present Modificació puntual són riu Bugantó i del seu afluent, el torrent de la Rabassa, que discorren per la perifèria del polígon industrial "Les Conques" i en l'àmbit discontinu al nord-est del municipi, on discorre resseguint el límit est de la zona destinada a equipaments municipals. En aquests cursos fluvials, com en qualsevol altre, seran d'aplicació les consideracions següents, les quals haurien de quedar reflectides en l'articulat normatiu:

- La determinació de la llera natural caldrà fer-la segons el que estableix l'art.4 del RDPH. Pel que fa a les lleres de domini privat, s'estarà al que estableix l'article 5 del TRLA.
- D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estaran subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH
- b) a una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. Segons l'art 9.2 del RDPH, aquesta amplada es podrà augmentar per tal d'incloure en ella la zona de flux preferent (ZFP).

La zona de servitud tindrà les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat als articles 7.2 i 7.3 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l'ACA.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA, a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). Cal recordar que segons l'art 9.2 del RDPH, en la zona de flux preferent (ZFP) només podran ser autoritzades per l'organisme de conca aquelles activitats no vulnerables front les avingudes i que no suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs de l'esmentada zona. En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa d'aquest Organisme, fora dels casos en què l'informe exclouï expressament aquesta necessitat.

En referència a la construcció d'una passera d'ús exclusiu per a vianants que permetrà una comunicació directa entre la zona de cabanes, aquesta s'ha dissenyat d'acord el document tècnic redactat per l'ACA "*Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial*".

Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic "*Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local*", aprovat per l'ACA.

En relació a l'abastament d'aigua:

No s'aporta informació en el Document Inicial Ambiental Estratègic en quant a l'abastament d'aigua derivat de la Modificació número 7 de les NNSS a la Unitat d'Actuació del sector Industrial "Les Conques". En tot cas, atesa la naturalesa de la Modificació puntual, no són de preveure afeccions en quant a l'abastament d'aigua. Per tant de cara al desenvolupament de la present MP serà necessari analitzar:

- Descripció gràfica – escrita de la xarxa d'abastament que s'usarà per abastir el sector. Indicant si és la xarxa municipal o bé una xarxa pròpia, i reflectir quina o quines fonts la alimenten (aigües superficials, subterrànies, dessalades, regenerades, etc)
- Obtenció per part de l'ens gestor de l'abastament municipal, d'un certificat que conforme aquesta xarxa garanteix el FUTUR volum d'aigua (m3/any) que demandarà el nou àmbit urbanístic, en cas de connectar-se a xarxa. En el cas d'usar fonts pròpies caldrà acreditar el títol concessional.
- Determinació de les futures necessitats d'aigua (m3/any) derivades del desenvolupament del planejament.

Tot i que la documentació aportada no ho contempla, en cas que l'anàlisi anterior poses de manifest una manca de recurs o d'infraestructura per cobrir la nova demanda caldrà que el document de planejament defineixi les noves actuacions a realitzar per assegurar un correcte abastament del futur àmbit urbanístic, i que en prevegi la corresponent reserva econòmica.

A més, caldrà que el document de planejament faci constar, que els aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució). En qualsevol cas, s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

En relació al sanejament:

En relació a les aigües residuals, no s'aporta informació en el Document Inicial Ambiental Estratègic derivat del desenvolupament de la Modificació número 7 de les NNSS a la Unitat d'Actuació del sector Industrial "Les Conques". Tot i que no s'ha realitzat una estimació dels nous cabals que es generaran amb la nova zonificació prevista, atesa la tipologia i la naturalesa i dimensions de la present Modificació puntual, no són de preveure afeccions en quant al sanejament d'aigua. De cara al desenvolupament de la MP, caldrà que els documents urbanístics es pronunciïn sobre els següents aspectes:

- Avaluació quantitativa (m3/any) de la nova producció d'aigües de sanejament derivada de desenvolupar el planejament objecte del present informe, amb especificació de si: residuals domèstiques, residuals industrials (que en principi haurien de preveure una depuració pròpia i independent de les domèstiques), i pluvials.
- Anàlisi de la infraestructura actual de sanejament, justificació del grau de suficiència d'aquesta envers el nou creixement planificat, i previsions d'actuació.
- Definició de com es resoldrà la depuració de les aigües residuals, i de com i on es retornaran al medi.
- Definició de com i on es retornaran a medi les aigües pluvials. I justificació que aquest retorn de pluvials no originarà afeccions a tercers (podent ser necessari disposar de basses de laminació)

A més, caldrà que el document de planejament faci constar que d'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001, "Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa".

En relació a la hidrologia i inundabilitat:

L'estudi d'inundabilitat aportat de *l'àmbit del polígon industrial "Les Conques" de Llambilles com a treballs complementaris a la modificació puntual de les normes subsidiàries* s'ha realitzat tenint en compte els criteris tècnics d'aquesta Agència pel que fa a la caracterització hidrological i hidràulica dels cursos fluvials del Bugantó i del torrent de la Rabassa. Els resultats del model hidràulic de l'escenari actual realitzat amb el programa Hec-ras es consideren representatius de les característiques de l'àmbit modelitzat i reproduïxen el comportament hidràulic dels cursos fluvials

amb un detall suficient per establir les condicions de risc d'inundació del sòl urbanitzat que ocupa el polígon industrial 'Les Conques'.

Així, en l'escenari actual es constata que els terrenys que ocupa el polígon industrial són inundables ja per episodis d'avingudes associades a 100 anys de període de retorn, amb calats de fins a 0,80m, i de 1,20m per a avingudes associades a 500 anys de període de retorn.

Amb els resultats de l'estudi, es realitza una proposta de delimitació de la Zona Inundable i de la Zona de Flux Preferent d'acord amb la definició que recullen els articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016). Es considera doncs, que la delimitació proposada dona compliment al citat reglament.

Així pel que fa l'àmbit discontinu al nord-est del municipi que limita amb el torrent de la Rabassa, on es proposa ordenar una zona, situada al nord de l'equipament/espai polivalent "El Pavello", com a equipament esportiu, vinculat a la UA Les Conques, aquest s'ubicaria fora de la Zona de Flux Preferent i fora de la Zona Inundable pel que es considera que els terrenys no es trobarien sotmesos al que disposen els articles 9 (bis) i 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), pel que fa a les limitacions d'usos en la zona de flux preferent i en la zona inundable en sòl rural.

Pel que fa a les propostes d'actuacions al polígon industrial 'Les Conques', mitjançant la creació d'una mota perimetral al propi sector resseguint el marge dret del Bugantó i el marge esquerre del torrent de la Rabassa per a la protecció del sector per a avingudes de fins a 100 anys de període de retorn, tot i que es considera que la proposta disminueix significativament les condicions de risc d'inundació del sector, cal tenir present que es tracta d'una mesura que redueix la inundació però no l'elimina, i que per tant, s'ha de gestionar complementàriament amb mesures com la ordenació del territori, mesures de protecció passiva i plans d'evacuació. En aquest sentit, que si bé les obres de construcció d'una mota perimetral reduirien l'abast de la inundació sobre els terrenys que ocupa el sector, caldrà mantenir la delimitació actual de les Zones Inundables atès que la tipologia de l'element es considera vulnerable per desbordament, erosió interna, erosió fluvial o bé per inestabilitat al lliscament, que en podrien provocar la ruptura, pel que part dels terrenys del sector

Així es considera que els terrenys del sector del polígon industrial Les Conques, es trobarien sotmesos a les limitacions d'usos que disposen els articles 9 (ter), especialment en l'àmbit del pont al riu Bugantó, i article 14 (bis), en la practica totalitat dels terrenys no edificats del polígon, que determina el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), pel que fa a les limitacions d'usos en sòl urbanitzat en la zona de flux preferent i en la zona inundable.

Així mateix, quan a les afeccions a tercers que produirà la implantació d'una mota perimetral al sector, en tant que l'objecte de l'estudi d'inundabilitat aportat és definir les actuacions necessàries per resoldre la inundabilitat que afecta a tercers per a 500 anys de període de retorn, es podrà aplicar el criteri general de 0,30m de sobreelevació respecte la situació sense problemes d'inundació per a tercers. Amb els resultats del model de la situació proposta es pot comprovar que hi ha increment de les superfícies inundables en els terrenys situats al marge esquerre del Bugantó, amb calats que superen els 0,40m i poden assolir calats de fins a 0,80m. Per a l'admissibilitat de la proposta caldria preveure mesures per evitar afeccions a tercers.

En relació a les afectacions ambientals:

Les actuacions del planejament hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials publicats", redactats per l'ACA el març de 2002 i publicats a la seva pàgina web.

2.8.2 Informe de l'OTAAA

En el seu Informe l'OTAAA fa les següents valoracions:

Els terrenys objecte d'ampliació de l'equipament esportiu a banda i banda del camí de la Torre són erms o camps de conreu sense valors ambientals remarcables. El promotor indica que són terrenys de la categoria del sòl de protecció preventiva segons el PTPCG i, en aquesta zona, el connector ecològic GI01 coincideix amb el sòl de protecció especial. No s'esperen, per tant, efectes ambientals apreciables.

Les modificacions de límits i usos dins el sòl industrial Les Conques tampoc tenen una transcendència ambiental significativa. No obstant això, cal destacar la mota que es preveu construir per a la prevenció de les inundacions.

Els espais lliures situats entre el sector i el riu Bugantó tenen una clara vocació ambiental en ser adjacents a un corredor biològic i han de garantir una transició correcta entre els usos urbans industrials i la funcionalitat ecològica del riu i els boscos associats.

En aquest tram de riu hi ha poblacions de diversos amfibis per al cicle biològic dels quals no és suficient la llera i necessiten, també, disposar d'una bona connectivitat lateral amb els hàbitats de ribera i fins i tot més enllà de les riberes.

La franja de terreny amb vegetació forestal que queda al costat oest del camí que, més endavant, connecta l'estació depuradora de Llambilles i l'extrem sud del polígon industrial, al carrer de l'Estació, té uns valors ambientals significatius per la seva pròpia conformació de bosc obert, per la diversitat d'espècies (freixes, alzines, suros, saücs, verns...) i per la seva inclusió tècnica dins d'un connector ecològic.

En aquest entorn la construcció d'un tancament hidràulic com el proposat, amb una ocupació de terrenys que pot assolir a la base prop de 10 m d'amplada, pot comportar impactes ambientals significatius per la pèrdua i degradació dels hàbitats presents i per deteriorar la integritat ecològica del riu. Aquests impactes no han estat analitzats ni tampoc s'han definit possibles solucions alternatives que permetin resoldre el tancament hidràulic amb una menor transformació de terrenys o que situïn la infraestructura adjacent, o fins i tot superposada, al vial perimetral previst al planejament i evitin o limitin l'afectació als terrenys amb vegetació forestal.

D'acord amb les valoracions fetes i marc legal a que estan subjectes les actuacions proposades, l'OTAAA emet l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació número 7 de les Normes subsidiàries, al terme municipal de Llambilles, en els termes plantejats, s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

2.8.3 Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en relació al referit Avanç en la sessió celebrada el 8 de juny de 2022, va adoptar el següent acord:

1. Emetre informe sobre l'Avanç de la Modificació de les NNSS número 7 a la unitat d'actuació sector industrial les Conques, de Llambilles, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents:

1.1. Per a la zona residencial en edificació aïllada, clau 3d, cal mantenir la densitat establerta pel planejament vigent d'1 habitatge per parcel·la, i en cas contrari caldrà justificar-ho i preveure les cessions corresponents per l'increment de la densitat d'acord amb l'establert als articles 99 i 100 del TRLUC.

1.2. Cal replantejar la proposta de la mota dins la zona d'espais lliures públics, buscant alternatives que alliberin aquest sistema de manera que es mantingui la funcionalitat d'esbarjo, lleure i esport que determina l'article 34.6 del TRLUC.

1.3. Cal completar l'avaluació econòmica amb la comparativa del rendiment econòmic de la nova ordenació amb l'ordenació vigent, d'acord amb el que estableix l'article 99.1.c del TRLUC.

1.4. Cal completar l'apartat 2.4 de la memòria informativa, que identifica el planejament vigent, amb les determinacions del Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona.

1.5. Cal incorporar mesures d'integració paisatgística específiques per a la zona verda d'apantallament i per a les edificacions situades en la franja edificable paral·lela a l'àrea de façana de protecció paisatgística, d'acord amb la consideració de les zones confrontants amb la C-65 com a zones urbanes d'especial atenció paisatgística pel Pla director del sistema urbà de Girona.

2. Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

3. Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

2.8.4 Conclusions

La present MpNNSS-07 es planteja a partir de les propostes fetes en l'Avanç de pla adaptades a les observacions contingudes en l'Acord de la CTU-GI de 8 de juny de 2022.

El principal canvi, respecte a l'ordenació proposada en l'Avanç, consisteix en la supressió de la mota, pels efectes ambientals i paisatgístics que suposaria, eft que comporta les necessàries limitacions d'usos i edificacions que determina el Reglament de Domini Públic Hidràulic, definides en els articles 9 ter i 14 bis de la mod. del RDPH, i que es concreten en les Normes urbanístiques d'ela MpNNSS-07.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA MpNNSS-07

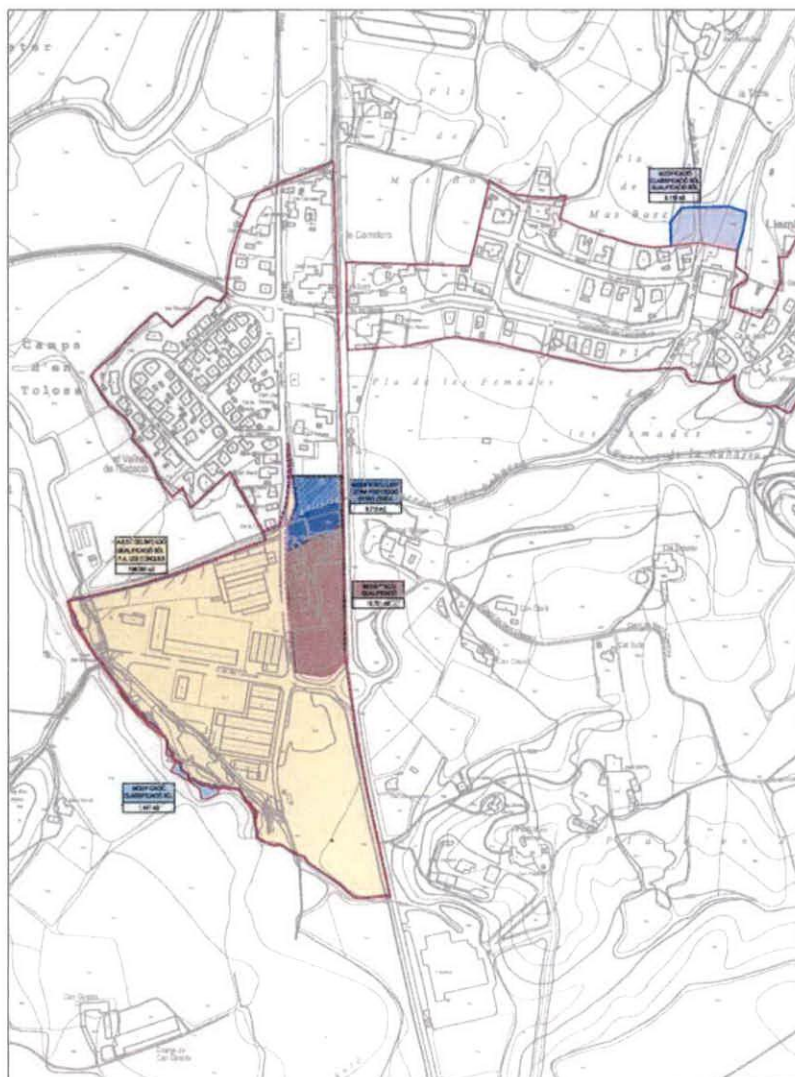
3.1 Motius per la modificació de les NNSS

Els motius per a la modificació les vigents NN.SS neixen:

- de la voluntat pública d'impulsar el desenvolupament de la UA Les Conques, adaptant la situació urbana consolidada en el sector a l'ordenació urbanística vigent introduint les modificacions puntuals necessàries per tal de garantir la culminació d'aquest procés.
- de la necessitat de garantir l'obligat compliment de les condicions que imposa el Reglament de Domini Públic Hidràulic de 2016 que afecta a les condicions de risc hidrològic del sector, pel que fa a la Riera Bugantó i al Torrent de la Rabassa.
- de la voluntat pública de donar resposta a la necessitat d'ampliació de les instal·lacions destinades a equipament públic situades al nord del sector urbà Torre de Llambilles i a l'oest del nucli Veïnat de la Vila.

És voluntat municipal guiar l'ordenació i desenvolupament conjunt dels dos àmbits afectats, seguint els objectius i criteris de sostenibilitat que determina la legislació urbanística vigent.

3.2 Àmbits subjectes a modificació de les NNSS



ÀMBITS SUBJECTES A MODIFICACIÓ

Els àmbits territorial subjectes a modificació són els següents:

- **Polígon industrial Les Conques:**
Es procedeix a adaptar la seva delimitació que resta amb una superfície de 106.095 m², ajustar les àrees qualificades com a sistemes d'espais lliures adaptant-les a la planificació hidràulica, suprimir la zona qualificada d'equipament que es trasllada al sector Torre de Llambilles i finalment a modificar les condicions d'ordenació i edificació d'una parcel·la consolidada amb indústries entre mitgeres.
Donat que el giratori sobre la C-65 i l'accés al polígon que es va executar no s'ajusta a les alineacions de les NNSS vigents, s'ajusta l'ordenació a la vialitat existent.
- **Zona d'usos mixtes (clau 4) inclosa en el sector Les Conques:**
Donats els usos residencials consolidats en aquesta illa es modifica la qualificació de la mateixa de manera que la zonificació respongui a l'edificació residencial aïllada extensiva (clau 3). L'actuació afecta a una àrea de 16.675 m².
- **Zona de protecció hidràulica**
Les NNSS vigents, fruit d'una modificació aprovada l'any 2002, ordena una àrea de protecció hidràulica del torrent de la Rabassa, situada entre el carrer de l'estació i la carretera C-65, de 4.293 m². Els recents estudis d'inundabilitat que afecten aquest torrent delimiten una zona de flux preferent que obliga a ampliar aquesta zona de protecció a 5.719 m².
- **Zona d'equipament esportiu al nord del sector Torre de Llambilles.**
Les NNSS vigents ordenen una zona d'equipaments esportius, dins el polígon Les Conques de 4.300 m². Es considera que aquest emplaçament resulta inadequat per aquest usos comunitaris i es trasllada aquest equipament al nord de l'actual espai polivalent El Pavelló, situat al sector Torre de Llambilles, de manera que es puguin ampliar les instal·lacions ja existents i donar al nou espai l'ús esportiu. Aquesta actuació afecta una àrea de 5.116 m².

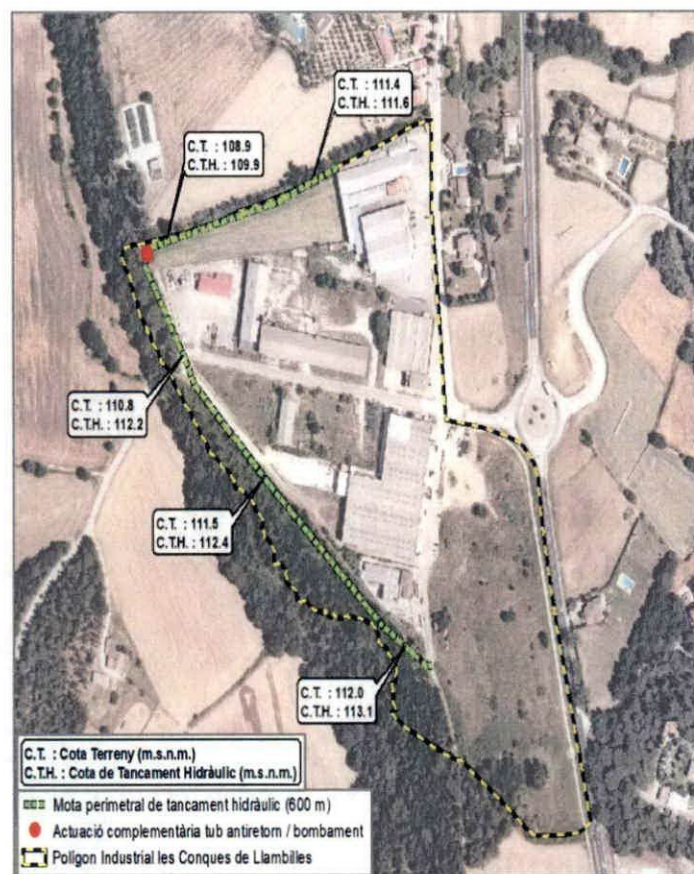
3.3 Ordenació de l'espai fluvial

L'Estudi d'Inundabilitat (EI) redactat a propòsit de l'Avanç de la present MpNNSS-07 ha permès determinar i avaluar el perill d'inundació en els dos àmbits d'estudi i, seguidament plantejar les possibles actuacions correctives que permetin la compatibilitat del desenvolupament urbanístic planificat, d'acord amb la darrera modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Les mesures i/o actuacions d'infraestructura hidràulica que es proposen tenen per a objectiu reduir el perill d'inundació del sòl urbà en cas d'avingudes dels curs fluvials que discorren pel sector i alhora, compatibilitzar el desenvolupament urbanístics en el sector industrial. A partir de la caracterització hidràulica de la Diagnosi d'inundabilitat, superposada amb l'àmbit del sòl urbà i de la zona destinada al futur equipament, l'EI realitza una prognosi d'inundabilitat, en la qual es defineixen i s'especifiquen una sèrie d'alternatives amb actuacions concretes en els àmbits que presenten perill d'inundació, amb l'objectiu de millorar i reduir les condicions d'inundabilitat i fer compatibles els usos actuals i futurs, tot garantint condicions de no afecció a tercers i tenint en compte els criteris definits en els articles 9 i 14 de la darrera modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Davant la dificultat de plantejar una alternativa que redueix de manera significativa l'extensió de l'avinguda als marges del Torrent de la Rabassa i de la Riera Bugantó, l'Avanç de la MpNNSS va proposar, com a de mesura de protecció hidràulica que

oferia la millor protecció al perill d'inundació, la construcció d'un tancament hidràulic perifèric, del tipus mota o dic, al llarg dels marges dels curs fluvial estudiat en els àmbits per on discorre el flux desbordat executat amb tècniques de bio-enginyeria.



PROPOSTA D'ACTUACIÓ – MOTA PROJECTADA EN L'AVANÇ DE LA MpNNS

En l'Informe de l'ACA de 10 de maig de 2022, emès en el tràmit d'Avanç de Pla i del Document Ambiental Estratègic, es fa la següent referència a la proposta de construcció d'una mota en els següent termes:

"Pel que fa a les propostes d'actuacions al polígon industrial 'Les Conques', mitjançant la creació d'una mota perimetral al propi sector resseguint el marge dret del Bugantó i el marge esquerre del torrent de la Rabassa per a la protecció del sector per a avingudes de fins a 100 anys de període de retorn, tot i que es considera que la proposta disminueix significativament les condicions de risc d'inundació del sector, cal tenir present que es tracta d'una mesura que redueix la inundació però no l'elimina, i que per tant, s'ha de gestionar complementàriament amb mesures com la ordenació del territori, mesures de protecció passiva i plans d'evacuació. En aquest sentit, que si bé les obres de construcció d'una mota perimetral reduirien l'abast de la inundació sobre els terrenys que ocupa el sector, caldrà mantenir la delimitació actual de les Zones Inundables atès que la tipologia de l'element es considera vulnerable per desbordament, erosió interna, erosió fluvial o bé per inestabilitat al lliscament, que en podrien provocar la ruptura, pel que part dels terrenys del sector.

Així es considera que els terrenys del sector del polígon industrial Les Conques, es trobarien sotmesos a les limitacions d'usos que disposen els articles 9 (ter), especialment en l'àmbit del pont al riu Bugantó, i article 14 (bis), en la practica totalitat dels terrenys no edificats del polígon, que determina el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016), pel que fa a les limitacions d'usos en sòl urbanitzat en la zona de flux preferent i en la zona inundable".

Per altre banda l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 8 de juny de 2022, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial, fent referència a la

proposta de construcció de la referida mota, en la part valorativa de l'informe fa la següent observació:

Els espais lliures situats entre el sector i el riu Bugantó tenen una clara vocació ambiental en ser adjacents a un corredor biològic i han de garantir una transició correcta entre els usos urbans industrials i la funcionalitat ecològica del riu i els boscos associats.

En aquest tram de riu hi ha poblacions de diversos amfibis per al cicle biològic dels quals no és suficient la llera i necessiten, també, disposar d'una bona connectivitat lateral amb els hàbitats de ribera i fins i tot més enllà de les riberes.

La franja de terreny amb vegetació forestal que queda al costat oest del camí que, més endavant, connecta l'estació depuradora de Llambilles i l'extrem sud del polígon industrial, al carrer de l'Estació, té uns valors ambientals significatius per la seva pròpia conformació de bosc obert, per la diversitat d'espècies (freixes, alzines, suros, saïcs, verns...) i per la seva inclusió tècnica dins d'un connector ecològic.

En aquest entorn la construcció d'un tancament hidràulic com el proposat, amb una ocupació de terrenys que pot assolir a la base prop de 10 m d'amplada, pot comportar impactes ambientals significatius per la pèrdua i degradació dels hàbitats presents i per deteriorar la integritat ecològica del riu. Aquests impactes no han estat analitzats ni tampoc s'han definit possibles solucions alternatives que permetin resoldre el tancament hidràulic amb una menor transformació de terrenys o que situïn la infraestructura adjacent, o fins i tot superposada, al vial perimetral previst al planejament i evitin o limitin l'afectació als terrenys amb vegetació forestal."

I és en base a aquesta valoració que el referit l'Acord de la CTU-GI diu:

Cal replantejar la proposta de la mota dins la zona d'espais lliures públics, buscant alternatives que alliberin aquest sistema de manera de manera que es mantingui la funcionalitat d'esbarjo, lleure i esport que determina l'article 34.6 del TRLUC.

En la present MpNNSS-07, valorant les observacions fetes tant per l'ACA com les contingudes en l'Acord de la CTU-GI i referides a l'Avanç de pla, s'ha optat per suprimir la mota inicialment proposada i es planteja les actuacions següents:

a) En relació a la zona urbana del polígon industrial Les Conques

Al tractar-se d'un sector que es troba en "situació bàsica del sòl urbanitzat" i en base a la delimitació de la zonificació de l'espai fluvial obtinguda del referit Estudi d'Inundabilitat, es proposa:

- En l'àmbit afectat per la ZFP, que bàsicament afecta a la zona situada al nord-oest del polígon i als terrenys de l'entorn del pont, caldrà considerar el que es defineix en l'article 9 ter del RDPH:

"es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta [...], sempre que es reuneixin els següents requisits i sense perjudici de les normes addicionals que estableixin les comunitats autònomes":

- a) No representin un augment de la vulnerabilitat,*
- b) No s'incrementi de manera significativa la inundabilitat,*
- c) No es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemen, transformen, manipulen, generen o aboquin productes que puguin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna),*
- d) Que no es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de gent gran, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població,*
- e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil,*
- f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys*

- Pel que fa a la resta del polígon Les Conques afectat per la ZI, caldrà considerar el que es determina en el punt 2 de l'article 14bis, remetent-se als apartats a) i b) del punt núm.1 amb poques restriccions.

"En aquells sòls que es trobin a en la data d'entrada en vigor del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, es pot permetre la construcció de noves edificacions, tenint en compte, en la mesura del possible, el que estableixen els sub-apartats a) i b) de l'apartat 1":

- Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, [...]. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.*
- S'ha d'evitar l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran [...], acampades, zones destinades a l'allotjament en els cànpiings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. [...]*

En tot cas, pels usos industrials les restriccions de la cota practicable per sobre la Q500 no hi és, a diferència dels usos residencials, i tan sols caldrà tenir en consideració els possibles usos específics (vulnerables o essencials) que es limiten en el mateix apartat.

b) En relació als terrenys proposat per a equipament

Els terrenys proposat per l'ampliació del Pavelló, situats al nord de la urbanització Torre de Llambilles, no es troben afectats per l'espai fluvial del Torrent de la Rabassa en aquest tram del mateix.



DELIMITACIÓ DE LA ZONA INUNDABLE



ZONIFICACIÓ D'EL ESPAI FLUVIAL

3.4 Ordenació urbanística

En el marc d'aquests objectius i criteris i atenent a la situació actual, es proposa:

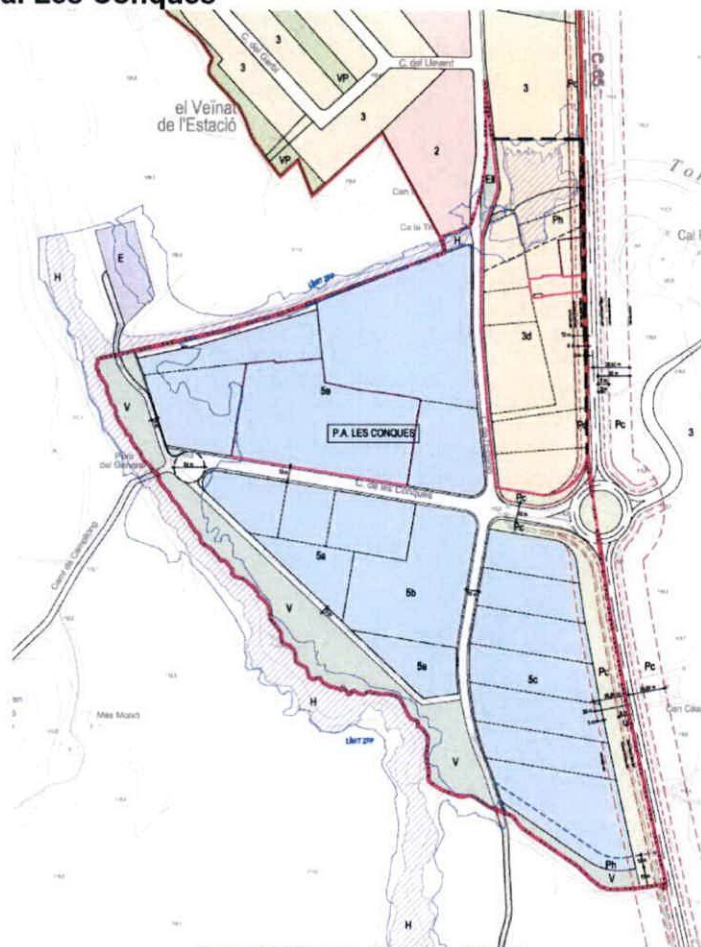
Equipament esportiu Veïnat de la Vila – Torre de Llambilles

- classificat aquest àmbit com a sòl urbà i ordenar una zona, situada al nord de l'equipament/espai polivalent "El Pavelló", com a equipament esportiu, vinculat a la UA Les Conques que manté la condició de cessió obligatòria i gratuïta al seu càrrec.



QUALIFICACIÓ I USOS DEL SÒL MpnSS/2020 – REFOSA EQUIPAMENT VEINAT DE LA VILA

Sector industrial Les Conques

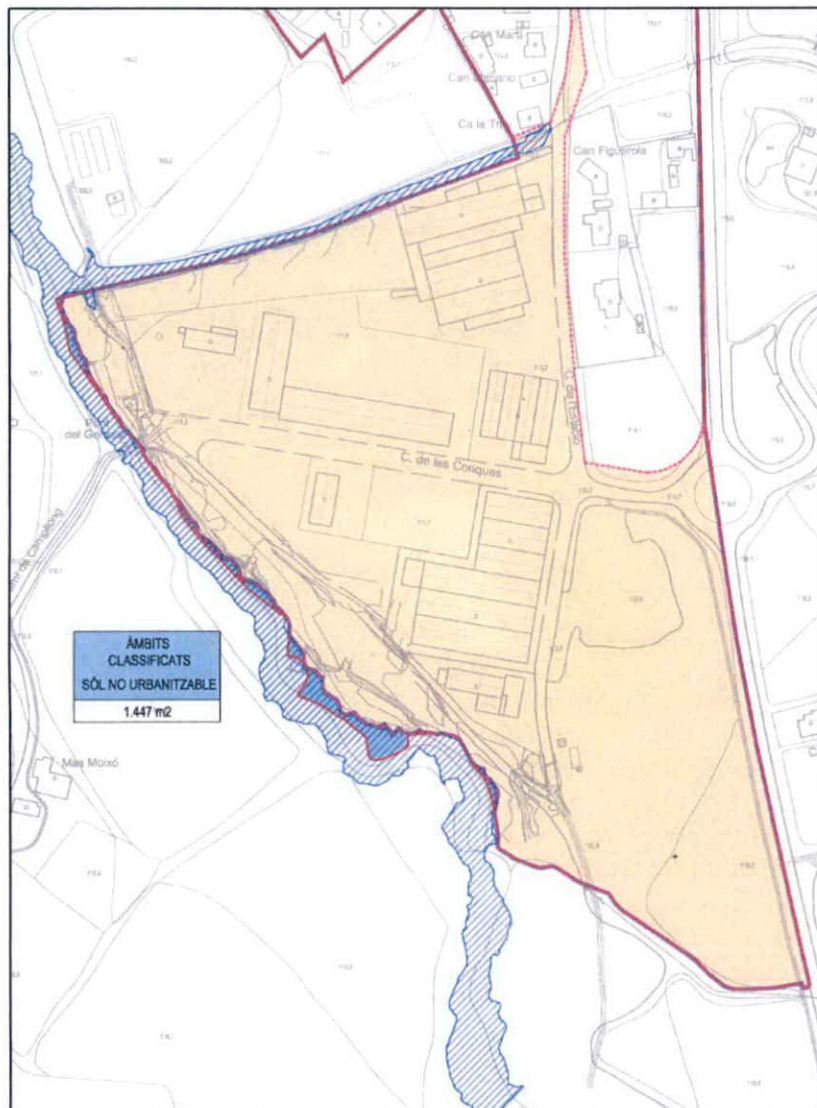


QUALIFICACIÓ I USOS DEL SÒL MpnSS-07

- redefinir l'àmbit de la UA les Conques, per tal d'assolir amb garanties l'objectiu de desenvolupament d'aquest polígon industrial:
 - o ajustant els seus límits a la delimitació de la zona de Domini Públic Hidràulic (DPH) que coincideix amb la zona de Màxima Crescud Ordinària (MCO) de la Riera Bugantó, al sud-oest del sector, i el Torrent de la Rabassa, al nord del sector.

- excloent de l'àmbit actual l'illa qualificada com a Zona Mixta Residencial/Industrial – Clau 4 per trobar-se amb els carrers perimetrals totalment urbanitzats i amb més d'un 60% de les parcel·les existents ja consolidades amb edificacions residencials de tipologia unifamiliar aïllada.
- ajustar les zones qualificades com a espais lliures, situades al llarg de la riera Bugantó, a la nova delimitació de l'espai fluvial.
- ajustar el sistema viari als nous condicionants d'ordenació de l'espai fluvial i suprimir el vial de servei que, paral·lel a la C-65, donava accés per l'est a l'illa industrial, accés que s'ordena des del carrer de l'Estació, ja existent i parcialment urbanitzat, situat a l'oest de la referida illa.
- ordenar les zones de protecció i servitud de la carretera C-65 en base al que s'estableix en el Text Refós de la Llei de Carreteres de la Generalitat.
- ordenar dins el sistema d'espais lliures la franja de sòl ordenada entre la carretera C-65 i el límit de l'actual zona de protecció, situat a 28,5m de l'eix de la carretera, zona a on es troba consolidada i urbanitzada la via verda ciclista i que ha de permetre mantenir la qualitat ambiental i paisatgística d'aquest espai separador entre la carretera i la zona industrial.
- suprimir la zona qualificada d'equipament esportiu, ordenada pel planejament vigent dins la UA Les Conques, i traslladar aquesta superfície i ús a una zona situada al nord de l'equipament/espai polivalent "El Pavello", mantenint la condició de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec de la Unitat d'Actuació.
- renombrar la zona qualificada com a Industrial Aïllada (clau 5) com a Zona d'Activitats Econòmiques (Clau 5) i ordenar tres subzones:
 - Subzona Indústria aïllada (Clau 5a)
 - Subzona Indústria entre mitgeres (Clau 5b)
 - Subzona Industrial-Comercial (Clau 5c)
- qualificar l'actual zona d'equipament esportiu, situada a Les Conques, com a Zona Industrial-Comercial (Clau 5c)
- qualificar de Zona Residencial Aïllada Intensitat 3 (Clau 3d) l'illa delimitada a l'est per la C-65, al sud pel carrer Les Conques/accés des del giratori, a l'oest pel carrer de l'Estació i al nord pel torrent Rabassa, amb un alt grau de consolidació amb edificacions residencials aïllades unifamiliars.

L'ordenació proposada exclou de l'àmbit de la Unitat d'Actuació Les Conques les àrees que amb la nova delimitació de l'espai fluvial de la riera Bugantó resulten dins la Zona de Màxima Crescudà Ordinària (MCO). Aquestes àrees presenten una extensió superficial de 1.477 m² i es classifiquen dins el sòl no urbanitzable.



3.5 Ordenació de la zona de protecció i servitud de la C-65

La MpNNSS-05 de 2002 ordena les zones de protecció i servitud de la carretera C-65 i de les rieres. Amb posterioritat va entrar en vigor la Llei de Carreteres de la Generalitat, Text Refós DL 2/2009 de 25 d'agost que, entre les seves determinacions, regula les zones de protecció i servitud de les carreteres.

La present MpNNSS-07 incorpora en la seva documentació gràfica els límits de les zones de domini públic i de servitud de la C-65 i proposa una nova concreció de la línia d'edificació dels trams urbans, en base als supòsits que admet l'article 41 del DL 2/2009 que regula els supòsits especials de la línia d'edificació.

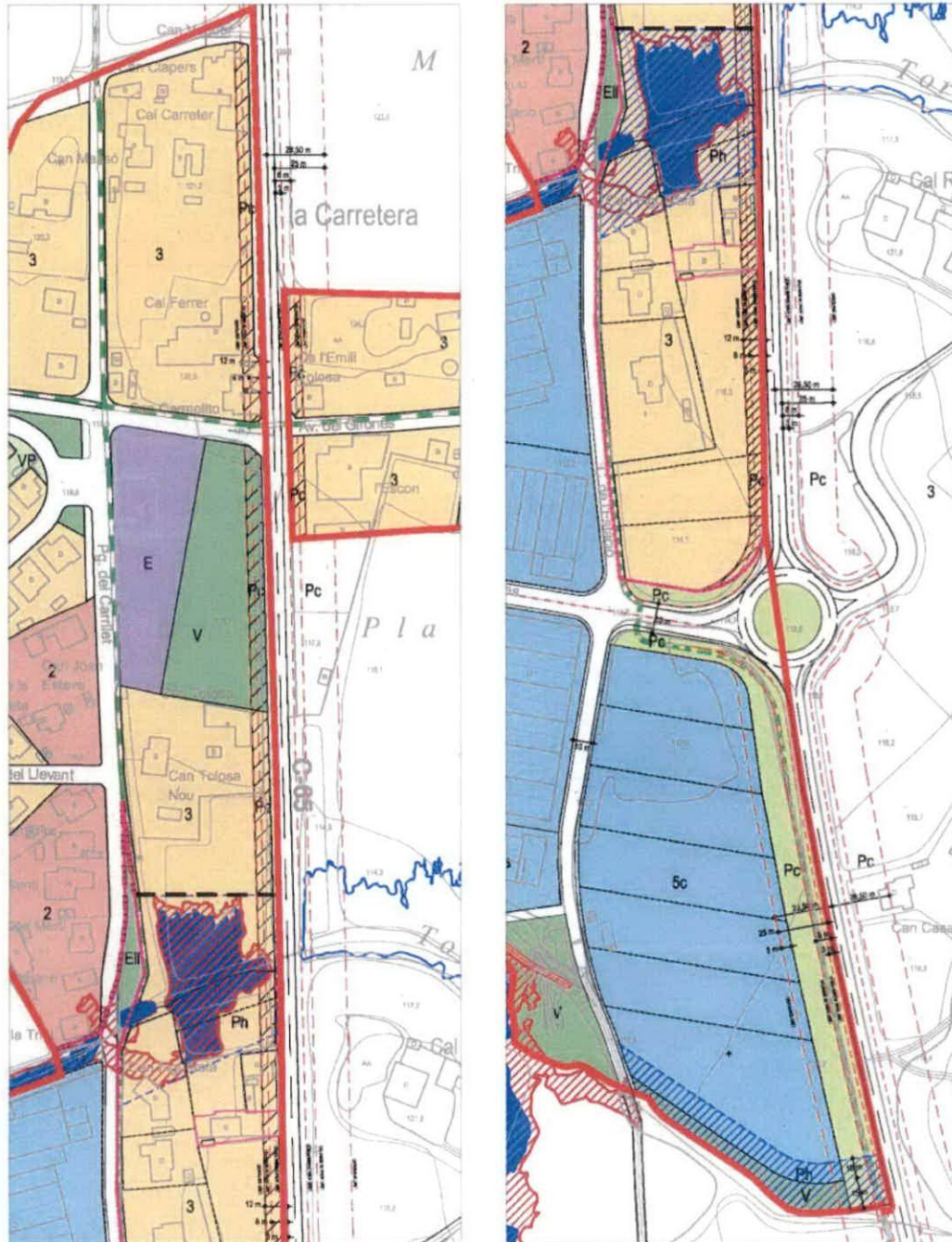
El referit article estableix que en les carreteres o trams que transcorren per sòl urbà, el planejament urbanístic, prèvia justificació de les circumstàncies que el motiven i amb l'informe favorable previ de la direcció general competent en matèria de carreteres, pot establir la línia d'edificació a una distància inferior a la que es regula amb caràcter general en zones concretament delimitades.

Els trams urbans de Llambilles amb façana a la carretera C-65, a on es planteja aquesta delimitació de la línia d'edificació, són trams de sòl urbà consolidat amb un alt percentatge de parcel·les residencial edificades, que si be han de restar afectades per

les zones de domini públic i servitud de la C-65, es pot admetre una reducció de la línia d'edificació que reduiria l'alt grau d'afectació actual sobre els habitatges existents.

Així la present MpNNSS-07, un cop situada l'aresta exterior de l'esplanació, grafia:

- la zona de domini públic a tres metres de la mateixa,
- la zona de servitud a vuit metres de la mateixa,
- la línia d'edificació, en sòl no urbanitzable, a 25 m de la mateixa,
- la línia d'edificació, en els trams de sòl urbà consolidat no industrial, a 12 metres de la mateixa
- la zona d'afectació a cinquanta metres de l'esmentada aresta.



Pel que afecta a la zona de protecció de la UA Les Conques s'adapta l'ordenació establerta en la MpNNSS-05/2002, de manera que es manté la línia d'edificació a 25m de l'aresta exterior d'explanació i 28,50 m de l'eix de la carretera C-65, i es concreten

la zona de servitud (limitada entre l'aresta d'explanació i una línia paral·la a 8m de la mateixa) i la zona de domini públic (limitada entre l'aresta d'explanació i una línia paral·la a 3m de la mateixa). Tota la zona situada entre el límit est de l'illa qualificada com a Zona d'activitats econòmiques (clau 5c) i l'aresta d'explanació es qualifica com a Zona de protecció de la carretera C-65.

3.6 Característiques comparades de la nova ordenació

EQUIPAMENT EN TORRE DE LLAMBILLES - VEINAT DE LA VILA

	NN.SS VIGENTS	MpNNSS
SUPERFÍCIE AFECTADA PER A EQUIPAMENT	5.116 m2 en sòl no urbanitzable	5.166 m2 que s'incorporen a l'UA Les Conques

UNITAT D'ACTUACIÓ "LES CONQUES"

	NN.SS VIGENTS	MpNNSS-07
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ	123.340 m2	112.211 m2 (106.095 m2 + 5.116 m2)
ESPAIS LLIURES	12.806 m2	13.259 m2
VIALS	17.475 m2	14.458 m2
PROTECCIÓ C-65	1.555 m2	6.482 m2
EQUIPAMENTS	4.300 m2	4.620 m2
SÒL ZONA INDUSTRIAL – Clau 5a	69.977 m2 sòl	44.026 m2
SÒL ZONA INDUSTRIAL – Clau 5b		7.706 m2
SÒL ZONA INDUSTRIAL/COMERCIAL – Clau 5c		21.660 m2
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 5a	45.485 m2	28.617 m2st
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 5b		7.706 m2st
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 5c		14.079 m2st
SÒL ZONA MIXTA – Clau 4	17.227 m2sl	
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 4	6.891 m2st	
TOTAL SÒL SISTEMES URBANÍSTICS	36.136 m2sl	38.819 m2sl
TOTAL SÒL AMB APROFITAMENT PRIVAT	87.204 m2sl	73.392 m2sl
TOTAL SOSTRE D'APROFITAMENT PRIVAT	52.376 m2st	50.402 m2st

ÀREA EXCLOSA DE LA UA "LES CONQUES"

	NN.SS VIGENTS	MpNNSS-07
SÒL MIXTE RESIDENCIAL-INDUSTRIAL - Clau 4	17.227 m2 sl	
SÒL RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA - Clau 3d		16.751 m2sl
SÒL PROTECCIÓ C-65		476 m2sl
EDIFICABILITAT NETA	0,40 m2st/m2sl	0,40 m2sl/m2st
SOSTRE EDIFICABLE	6.891 m2 sostre	6.700 m2 st
OCUPACIÓ MÀXIMA	30 % parcel·la	30% parcel·la

3.7 Obligacions derivades de l'increment d'aprofitament en la MpNNSS

3.7.1 Aprofitament urbanístic (Art. 99.3 TRLUC)

La MpNNSS-07 incrementa el sostre edificable de les tres illes industrial ordenades en el polígon Les Conques:

- Sostre industrial NNSS vigents: 45.485 m2st
- Sostre industrial MpNNSS: 50.402 m2st

En base al que determina l'art. 99.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableix la quantia corresponent a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial que la MpNNSS-07 ordena:

- Increment sostre industrial = 4.917 m2st
- 15% aprofitament urbanístic = 737,55 m2 st

Donat que la cessió de sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, per raons d'impossibilitat material, no es poden formalitzar dins l'àmbit d'actuació, es substituirà, en el preceptiu procés reparcel·latori, per l'equivalent del seu valor econòmic, destinant aquest import a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

3.7.2 Reserves per a sistemes urbanístics (Art. 100.1 TRLUC)

Conseqüència de l'ordenació proposada en la MpNNS-07, s'estableix la previsió d'una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² de sostre industrial de nova creació.

Donat que l'increment de sostre edificable industrial que es proposa és de 4.917 m², la quantia de la reserva de sòl per a sistemes urbanístics haurà de ser com a mínim de 245,85 m² de sòl.

En l'àmbit del polígon Les Conques, la MpNNS-07 ordena i qualifica com a sistema d'Espais lliures (Clau V) una superfície de 13.259 m², superior als 12.806 m² ordenats en les NNS vigents. Aquest increment de sòl de 453 m² es superior a l'increment de 245,85 m² exigible en compliment del que determina l'art. 110.1 del TRLUC.

3.8 Justificació, conveniència i interès públic de la Modificació NNS

L'article 97.1 del TR de la Llei d'urbanisme estableix que 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.

Pel que fa al sector urbà industrial Les Conques, la necessitat de la iniciativa es justifica per la concurrència dels interessos públics en el desenvolupament de la Unitat d'Actuació, que té com a finalitat la formalització de les cessions de sòl qualificat com a sistemes urbanístics, el procedir a completar les obres d'urbanització dels vials i, amb aquestes dues condicions complertes, procedir a l'activació del sòl industrial.

Pel que fa al trasllat de l'equipament esportiu situat al sector Les Conques, que no ha estat cedit a l'administració al quedar anul·lada la reparcel·lació de la UA per sentència judicial, la necessitat de la iniciativa es justifica per l'inconvenient que significa desenvolupar un programa públic esportiu en la parcel·la qualificada d'equipament en aquest sector industrial allunyat del nucli residencial i per l'oportunitat que es planteja amb el seu trasllat d'ampliar les instal·lacions ja existents situades a la zona residencial a on conflueixen el nucli del Veïnat de la Vila i la urbanització Torre de Llambilles, ampliant així l'actual espai polivalent El Pavelló i facilitant la futura gestió d'un equipament d'aquestes característiques.

La conveniència i l'oportunitat, en relació als interessos públics, es triple. En primer lloc es concreta en un millor emplaçament dels equipaments públics esportius, que ha de permetre l'ampliació de les dotacions existents i la implantació d'una zona específica destinada a aparcaments al servei dels usuaris del Pavelló, en segon lloc per l'activació del sòl industrial vacant existent necessari pel desenvolupament de l'activitat econòmica del municipi i finalment per actuar amb un programa de minimització de riscos per inundabilitat intervenint en les zones d'influència de la Riera Bugantó i el Torrent de la Rabassa.

3.9 Cessions obligatòries conseqüència de la MpNNS-07

En l'àmbit de la U.A. Les Conques

- les zones qualificades d'espais lliures, vialitat i zones de protecció de la carretera C-65
- si be el polígon no està subjecte a la cessió d'aprofitament urbanístic, donat que les NNSS vigents no determinen aquesta obligació, s'haurà de compensar econòmicament l'increment el sostre edificable segons es justifica en l'apartat 3.7.1 de la present Memòria

En l'àmbit del nou equipament esportiu en Torre de Llambilles

- la zona qualificada d'equipament esportiu i aparcaments que es vincula al desenvolupament de la UA Les Conques

3.10 Condicions de gestió i pla d'etapes.**En l'àmbit de la U.A. Les Conques**

- sistema d'actuació: cooperació
- execució, en una primera etapa d'un any a partir de l'aprovació definitiva i publicació de la MpNNSS-07, per procedir a la redacció i tramitació del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació que formalitzarà les cessions dels espais lliures i vials a l'administració, i en una segona etapa de quatre anys per a l'execució de les obres de urbanització.

En l'àmbit del nou equipament

- formalització de la cessió de sòl qualificat per a sistemes urbanístics, que es farà dins el projecte de reparcel·lació de la UA Les Conques.

4. MEMORIA SOCIAL

La documentació de les NNSS vigents no conté memòria social. La present modificació no afecta a les previsions d'habitatge i manté les determinacions fetes en el planejament vigent en relació a l'habitatge.

5. MEMÒRIA AMBIENTAL

En la fase d'Avanç de la MpNNSS es va presentar el Document Ambiental Estratègic referit a la nova ordenació proposada: Donat l'abast i característiques de la modificació del planejament urbanístic es va procedir al tràmit preliminar previst en la legislació ambiental vigent i la CTU de Girona, en sessió celebrada el dia 8 de juny de 2022, va emetre informe sobre el referit Avanç de la Modificació de les NNSS número 7 a la unitat d'actuació sector industrial les Conques, de Llambilles, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

La present MpNNSS-07 s'adapta a les observacions fetes en l'Acord de la CTU-Gi i incorpora el document d'avaluació ambiental estratègica simplificada, que es veu motivada per ser un cas tipificat dins dels previstos al grup 6.b Tercer de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Per les característiques de la present modificació, es va sol·licitar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAAA-Gi) informe als efectes del que disposa la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de "evaluación ambiental del planes,

programas y proyectos", per si la referida MpNNSS te efectes adversos significatius sobre el medi ambient.

La present MpNNSS-07 incorpora el document ambiental referit redactat per Josep Domingo, de l'empresa TALLER AMBIENTAL.

6. MEMÒRIA DE MOBILITAT

D'acord amb l'apartat b de l'article 3. Àmbit d'aplicació del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només requerirà incorporar aquest estudi en aquell "planejament urbanístic general i llurs revisions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable". La present Modificació Puntual de les NNSS de Llambilles no es troba en aquest supòsit del referit Decret, al limitar-se a un reajustament de l'àmbit de la UA Les Conques.

7. MEMÒRIA ECONÒMICA

7.1 Introducció

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu punt 1e), s'estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal (o llurs modificacions) han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'altre banda, segons es recull a l'article 59.3d) del TRLUC i a l'article 15.4 del Text Refós de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics i de les seves revisions o modificacions.

Avaluació econòmica i financera

L'avaluació econòmica i financera de la MpNNSS-07 justifica la viabilitat del planejament, amb l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, si fos el cas, i l'anàlisi de la seva viabilitat financera.

Per tal d'estimar la viabilitat econòmica-financera de l'ordenació urbanística que conté la present Modificació de les NNSS de Llambilles procedim a analitzar els aspectes bàsics, que des del punt de vista econòmic i per a cada un dels àmbits ordenats, caracteritzen la present proposta urbanística com són :

- 1) els drets econòmics teòrics que genera la nova ordenació : Ingressos
- 2) les obligacions econòmiques que comporta : despeses
- 3) el rendiment econòmic de l'operació urbanística.

La diferencia entre els ingressos i les despeses més el rendiment, per tal que l'ordenació urbanística sigui viable des del punt de vista econòmic i financer, ha de presentar un saldo positiu.

El coneixement dels drets teòrics i de les despeses totals en ha de permetre avaluar el valor urbanístic del sòl o valor residual per l'actuació proposada en la present Modificació puntual de les NNSS.

Drets teòrics

S'entén per drets teòrics el total d'ingressos que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades. Aquests ingressos s'estimen en funció dels aprofitaments urbanístics previstos (metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins cada sector), i dels preus unitaris de venda (de sòl net o de repercussió segons les diferents tipologies ordenades) que seran els de mercat de l'indret on s'actua.

Així els drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sòl i/o sostre i dels respectius valors, estimats de mercat, tant pel que fa a valor unitari de sòl net per a usos industrials o residencials, en edificació aïllada, aparellada i arreglerada, com per a valor de repercussió per a edificació plurifamiliar lliure i d'habitatge protegit.

Obligacions econòmiques

Amb obligacions econòmiques ens referim a les despeses inicials, aquelles que són necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels sectors ordenats. Aquestes despeses inicials a considerar són els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, cas que n'hi hagin.

- a) El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats, amb caràcter orientatiu en tot l'àmbit d'actuació, en els plànols de la modificació puntual de les NNSS i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.
- b) Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes: Projecte d'urbanització, Projecte d'obres hidràuliques i Projecte de reparcel·lació, per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, és consideren les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.
- c) El cost de les indemnitzacions, d'acord amb l'establert a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'han de tenir en compte com a carregues en el desenvolupament de les propostes d'ordenació urbanística.

Rendiments

S'entén per rendiments la suma del cost financer, despeses sense les quals seria inviable qualsevol operació, i del benefici de l'operació urbanística.

Quant al cost financer, reconegut reiteradament per la jurisprudència com a un cost a tenir en compte en tot el procés, l'obtindrem a partir de la taxa lliure de risc. És a dir, el tipus d'interès que un inversor obtindrà per invertir durant un període en un actiu financer sense risc. A més del cost financer cal considerar el benefici de l'operació o taxa de risc. En qualsevol procés productiu, el procés de transformació del sòl també ho és, ha d'existir un diferencial positiu o benefici.

Valor urbanístic del sòl

Dins el present estudi econòmic resulta d'especial importància determinar el valor urbanístic del sòl, es a dir el valor del sòl en el seu estat actual, previ a l'operació de transformació urbanística que es projecta.

Les normes tècniques de valoració dels béns immobles de naturalesa urbana es regulen pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que estableix el mètode residual per obtenir el valor de repercussió del sòl, prenent com a punt de referència el valor de mercat.

El càlcul pel mètode residual parteix d'un concepte clau, l'aprofitament permès pel Pla. El planejament és l'instrument jurídic que defineix el que es pot fer - usos, edificabilitats, etc.- i el que s'hi ha de fer - obres d'urbanització, cessions, etc.- Per tant hem d'entendre l'aprofitament permès pel planejament, com la diferència entre els drets i les obligacions que ens defineix el propi planejament.

$\text{Aprofitament urbanístic} = \text{Drets} - \text{Obligacions}$
--

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, o sigui, el valor urbanístic del sòl.

$\text{Valor urbanístic del sòl} = \text{Ingressos} - \text{Despeses} - \text{Rendiment}$

7.2 Avaluació econòmica i financera de la UA Les Conques

D'acord amb els criteris abans establerts procedim a avaluar econòmicament la viabilitat de la UA "Les Conques". Als efectes d'aquesta avaluació i d'acord amb les característiques del sector definides en la Modificació puntual de les NNSS, partim de la següent estimació :

	ORDENACIÓ MpNN.SS-07
SUPERFÍCIE SECTOR	106.095 m2
ESPAIS LLIURES	13.259 m2
EQUIPAMENTS	4.620 m2
VIALS	14.458 m2
PROTECCIÓ C-65	6.482 m2
SÒL INDUSTRIAL	73.392 m2
EDIFICABILITAT BRUTA	0,65 m2sl/m2st
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	47.705 m2

Drets teòrics del sector

La formulació i obtenció del valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat de sostre edificable per a la tipologia industrial inclosa en la unitat d'actuació urbanística s'ha obtingut de la publicació dels "Valors bàsics immobles urbana del 2021" de l'Agència Tributària de Catalunya que estableixen el que l'administració entén com a valor real o de mercat a fi de comprovar el valor dels béns immobles a Catalunya a efectes dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i sobre successions i donacions.

S'ha pres com a referència un valor de repercussió del sòl industrial urbanitzat no edificat de 160€/m2 que correspon a la Zona A12 àrea assignada al municipi de Llambilles, en la categoria 1a, ja que les parcel·les industrials que estan en sòl urbà, amb el desenvolupament del polígon i les obres d'urbanització, milloraran els accessos interns i minimitzaran els riscos d'inundació. A partir d'aquest valor s'ha obtingut el valor del sòl urbanitzat no edificat (VS) del polígon UA Transports Prada.

Sostre edificable del polígon UA-Les Conques	47.705 m²st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	160,00 €/m²st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	7.632.800,00 €

El sòl inclòs en la Unitat d'Actuació té la classificació de sòl urbà consolidat, i per tant, els propietaris no han de fer la cessió d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues d'urbanització a l'administració actuant.

Despeses del sector

a) Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en l'àmbit d'actuació, en els plànols de la modificació puntual de les NNSS i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions. En aquesta avaluació de costos es preveu un import equivalent al 10% del PEM per a imprevistos i execució de les connexions viàries i de serveis amb la xarxa perimetral existent o de nova creació en el sector.

Així els costos d'execució material de les obres a executar s'han estimat en 195,00 €/m2 en obra d'urbanització de vials de trànsit rodat que manca, arbrat i tots els serveis, en 10,00 €/m2 en obra de neteja i condicionament de les zones verdes i en 5 €/m2 la neteja de les zones de protecció viària.

A partir d'aquests valors unitaris s'estima el cost de l'obra urbanitzadora en:

UA LES CONQUES		
ESPAIS LLIURES	13.259 m2 x 10 €/m2	132.590,00 €
VIALS	14.458 m2 x 195 €/m2	2.819.310,00 €
PROTECCIÓ C-65	6.482 m2 x 5 €/m2	32.410,00 €
IMPREVISTOS (10% vials)		281.931,00 €
TOTAL P.E.M.		3.266.241,00 €
TOTAL P.C. (sense iva)	P.E.M. x 1.19	3.886.827,00 €

b) Cost de les indemnitzacions.

El cost de les indemnitzacions d'aquesta actuació les fixarà el projecte de reparcel·lació. Als efectes de la present avaluació de costos pel càlcul del valor urbanístic del sòl, i atenent a les característiques del sector, no s'estimen despeses en concepte d'indemnitzacions.

c) Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de desenvolupament de la unitat d'actuació. Aquestes despeses, en el cas de la UA Les Conques són:

- Redacció Modificació NNSS
- Redacció de l'Estudi d'Inundabilitat, de la Modificació de les NNSS
- Redacció de la documentació ambiental
- Redacció dels projectes d'urbanització, obres hidràuliques i de reparcel·lació.
- Despeses per la direcció i control de l'obra d'urbanització.
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etc.

El cost definitiu de les despeses de gestió el concretarà el projecte de reparcel·lació si bé, als efectes de la present avaluació de costos, s'estima com a despeses provisionals de gestió, i pel conceptes anteriorment exposats, la quantitat que correspon al 19% del pressupost d'execució material dels respectius costos d'urbanització, quantitat que equival a 620.586 €.

d) Rendiments

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el cost financer de l'actuació urbanística és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La taxa lliure de risc és de TLR = -0,075% d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:

PR = Prima de risc en tant per u.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RLU en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals. En edificis industrials la prima de risc és PR= 14%.

Despeses totals estimades del sector

El total de despeses imputables al sector "UA – Les Conques" son les que resulten de la suma de les despeses inicials (urbanització, indemnitzacions i gestió) i del rendiment:

$$G = (\text{Costos urbanització} + \text{Despeses de gestió} + \text{Indemnitzacions}) \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$
$$G = \text{Despeses Totals} = (3.886.827,00\text{€} + 620.586\text{€} + 0\text{€}) \times 1,065 = 4.800.395 \text{ €}$$

Valor residual dels terrenys del sector UA – Les Conques

El valor del sòl pel mètode del valor residual o aprofitament urbanístic és igual a la diferència entre els drets (ingressos) i les obligacions (despeses inicials més rendiment), o el que és equivalent, els ingressos totals previstos menys les despeses totals previstes, descomptant amb caràcter general el 10% d'aprofitament en concepte de cessió a l'administració actuant establert per la legislació vigent. En el cas concret de la UA Les Conques donat que el planejament vigent no fixa la cessió d'aprofitament urbanístic en aquesta UA, i donat que la present MpNNSS-07 no incrementa el sostre màxim admissible, el valor residual de sòl serà:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

En què:

V_{So} = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = valor del sòl urbanitzat, en euros (VRS).

G = costos d'urbanització i gestió pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

$$V_{So} = 7.632.800,00 \text{ €} - 4.800.395 \text{ €} = 2.832.405 \text{ €}$$

Valor residual unitari UA Les Conques

El valor residual unitari (VRU) és la relació entre el valor residual total i la superfície total del sector UA Les Conques, de 112.211 m².

$$\text{Valor Residual Unitari} = 2.832.405 \text{ €} / 112.211,00 \text{ m}^2 = 25,24 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl}$$

Valor del sòl afectat per l'ampliació de l'equipament

El valor del sòl afectat, situat al nord del sòl urbà Torre de Llambilles i classificat en la present MpNNSS-07 com a sòl urbà adscrit a la UA Les Conques i qualificat d'equipament, es correspon al que resulta d'aplicar a la seva superfície el valor residual unitari de la referida UA.

Valor del sòl afectat = VRU x Superfície = 25,24 €/m²sl x 5.116 m² = 129.128 €

7.5 Informe de sostenibilitat econòmica.

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

És en aquest sentit, que l'informe de sostenibilitat econòmica es limita a ponderar exclusivament aquells aspectes més significatius amb transcendència econòmica, i a justificar que no tenen impacte respecte de les finances públiques de les administracions responsables de la necessaris.

En el cas de la present MpNNSS-07 de Llambilles i per les seves característiques es pot afirmar que no es produeix cap variació significativa en l'equilibri econòmic que ja figurava al vigent planejament municipal, atès que l'actuació proposada no suposa carrega alguna per l'administració local, donat que les càrregues urbanístiques derivades de les obligacions de la MpNNSS-07, afecten única i exclusivament als propietaris privats de les finques industrials incloses en l'àmbit de la UA Les Conques, beneficiaris dels drets urbanístics.

7.6 Comparativa del rendiment econòmic de la nova ordenació amb l'ordenació vigent

L'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix, entre d'altres coses una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

La present MpNNSS-07 té per objecte:

- impulsar el desenvolupament de la UA Les Conques, adaptant la situació urbana consolidada a petites modificacions puntuals necessàries per tal de garantir la culminació d'aquest procés.
- ressituar puntualment el sistema d'equipaments públics per tal de donar resposta a la necessitat d'ampliació de les instal·lacions situades als sectors Torre de Llambilles i Veïnat de la Vila.

Aquesta proposta no significa, en cap cas, un increment del sostre edificable ni modifica la densitat de l'ús residencial. Manté els usos industrials ordenats en el polígon Les Conques i en un intent de racionalitzar i homogeneïtzar els aprofitaments resulta una disminució dels mateixos en relació a les NNSS de 1997, tal i com es dedueix del següent quadre:

	NN.SS VIGENTS	MpNNSS-07
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ	123.340 m2	112.211 m2 (106.095 m2 + 5.116 m2)
ESPAIS LLIURES	12.806 m2	13.259 m2
VIALS	17.475 m2	14.458 m2
PROTECCIÓ C-65	1.555 m2	6.482 m2
EQUIPAMENTS	4.300 m2	4.620 m2
SÒL ZONA INDUSTRIAL – Clau 5a	69.977 m2 sòl	44.026 m2
SÒL ZONA INDUSTRIAL – Clau 5b		7.706 m2
SÒL ZONA INDUSTRIAL/COMERCIAL – Clau 5c		21.660 m2
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 5a	45.485 m2	28.617 m2st
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 5b		7.706 m2st
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 5c		14.079 m2st
SÒL ZONA MIXTA – Clau 4	17.227 m2sl	
SOSTRE MÀXIM ZONA Clau 4	6.891 m2st	
TOTAL SÒL SISTEMES URBANÍSTICS	36.136 m2sl	38.819 m2sl
TOTAL SÒL AMB APROFITAMENT PRIVAT	87.204 m2sl	73.392 m2sl
TOTAL SOSTRE D'APROFITAMENT PRIVAT	52.376 m2st	50.402 m2st

En conseqüència la present MpNNSS-07 avalua econòmica de la rendibilitat de l'operació resultant i es considera que no procedeix justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, donat que no es donen els supòsits a que fa referència l'art. 99.1c del TRLUC.

Llambilles
desembre 2022

PAU-CD, SLP
Núria Díez – Xavier Canosa
arquitectes

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE LLAMBILLES – MpNNSS 07**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1 Abast

La present Modificació Puntual de les NNSS (MpNNSS-07), afecta l'àmbit discontinu urbà de la UA Les Conques.

Art.2 Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa, plànols d'informació, plànols d'ordenació, Estudi d'Inundabilitat i Informe ambiental .

Es manté com cos normatiu el Text Refós de les NU, aprovat per la CTU de Girona en data 16 de juny de 1999 i en Text Refós per l'Ajuntament en data 15 de març de 2001, amb les modificació aprovades per la mateixa CTU de la MpNNSS-03/2001 i MpNNSS-05/2002.

Art.3 Modificació art. 25 de les NNUU vigents

Es modifica l'article 25 "Polígons i Unitats d'Actuació" de les NU, restant amb el següent redactat

Art. 25 UA Les Conques

1. OBJECTIU

Es tracta d'un sector urbà que recull instal·lacions industrials existents al paratge Les Conques. L'objectiu de la UA és el de formalitzar les cessions a l'administració dels espais lliures, equipaments i vials ordenats pel planejament.

2. ÀMBIT.

Àmbit discontinu format pel sector situat al sud del sòl urbà, limitat al nord amb el Torrent Rabassa, a l'est en part amb el carrer de l'Estació i en part amb la carretera C-65 i a l'oest i sud amb la riera Bugantó, i pel sector de sòl urbà situat al nord de la zona urbana Torre de Llambilles.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la Unitat d'Actuació és de 112.211 m2, dels quals 106.095 m2 corresponen al sector on es situen els aprofitament industrials i 5.116 al sector on es situa l'equipament esportiu i el seu accés. D'aquesta superfície total, es qualifiquen:

- 73.392 m2 de zona industrial – clau 5, dels quals :
 - 44.026 m2 corresponen a la subzona industrial – clau 5a
 - 7.706 m2 corresponen a la subzona industrial entre mitgeres – clau 5b
 - 21.660 m2 corresponen a la subzona industrial aïllada – clau 5c
- 13.259 m2 d'espais lliures
- 14.458 m2 de vials
- 6.482 m2 de zona de protecció de la C-65
- 4.620 m2 d'equipaments esportius

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

SUBZONA INDÚSTRIA AÏLLADA – CLAU 5a

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Parcel·la mínima	1.500 m2
Coefficient edificabilitat neta	0,65 m2sl/m2st
Ocupació màxima	60% de la parcel·la
Façana mínima	30 m
Alçada màxima edificació	12,50 m
Separacions	5 m a límits de parcel·la
Us principal i usos complementaris	Industrial i magatzem

SUBZONA INDÚSTRIA ENTRE MITGERES – CLAU 5b

Tipus d'ordenació	Edificació entre mitgeres
Parcel·la mínima	L'existent – parcel·la única
Coefficient edificabilitat neta	1,00 m2sl/m2st

Ocupació màxima	75% de la parcel·la
Façana mínima	l'existent o 16m en obra nova
Alçada màxima edificació	9,50 m
Separacions	5 m a límits de parcel·la – 3m a c/ Les Conques
Us principal i usos complementaris	Industrial, magatzem i petit comerç

SUBZONA INDUSTRIAL AÏLLADA / COMERCIAL – CLAU 5c

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Parcel·la mínima	2.000 m2
Coefficient edificabilitat neta	0,65 m2sl/m2st
Ocupació màxima	60% de la parcel·la
Façana mínima	30 m
Alçada màxima edificació	12,50 m
Separacions	5 m a límits de parcel·la
Us principal i usos complementaris	Industrial, magatzem i petit i mitja comerç

5. CONDICIONS AMBIENTALS

- * Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori. En aquest sentit es tindrà especialment en compte l'elecció d'indústries de baix consum de recursos hídrics
- * Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl),
- * Infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb la legislació sectorial vigent.
- * D'acord amb la legislació vigent es procurarà per la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors).
- * S'assegurarà el compliment de la legislació vigent d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- * Sistema d'actuació: reparcel·lació, modalitat cooperació.
- * Obligacions d'urbanització: vialitat, espais lliures i serveis urbanístics, tant els propis de la Unitat d'Actuació com els necessaris per a l'adequada connexió amb les àrees urbanitzades properes.
- * Previsió d'infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió ambiental, d'acord amb el que s'especifica en aquestes NNSS.
- * Es redactarà un Projecte de Reparcel·lació i un Projecte d'Urbanització que inclourà les obres hidràuliques necessàries per a minimitzar els riscos d'inundació.

7. CESSIIONS.

- * Obligacions de cessió: terrenys destinats a vials, espais lliures i equipament.

8. CONDICIONS HIDRAULIQUES.

Donat que l'UA Les Conques es correspon amb un àmbit que es troba en situació bàsica del sòl urbanitzat i en base a la delimitació de la zonificació de l'espai fluvial en el sector, les obres i construccions es regiran pel que es determina en el RDPH

En els àmbits afectats per la Zona de Flux Preferent

1. Es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de la ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'us, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície, sempre que se reuneixin els següents requisits:
 - a) No representen un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o bens en front a les avingudes, al haver-se dissenyat tenint en compte el risc a que estan sotmesos.
 - b) Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall, ni es condicioni les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es considera que es produeix un increment significatiu de la inundabilitat quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després de la mateixa, no se dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys altament vulnerables.
 - c) Que no se tractin de noves instal·lacions que emmagatzemin, transformin, manipulen, generin o aboquin productes que poguessin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitja i alta tensió.

- d) Que no es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de persones grans, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials a on es puguin donar grans aglomeracions de població.
 - e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.
 - f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus de inundació existent i els nous usos residencials es situaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i que es realitzin estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tenint en compte la carrega sòlida transportada i que es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de dita avinguda. Es tindrà en compte, en la mesura del possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
2. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor deurà disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent.
 3. Per a els supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil i la normativa de la Generalitat de Catalunya.

En els àmbits afectats per la Zona Inundable,

1. En aquells sòls que es trobin en la situació bàsica de sòl urbanitzat, es podrà permetre la construcció de noves edificacions, tenint en compte, en la mesura del possible, el que a continuació s'estableix:
 - a) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc de inundació existent i els nous usos residencials es situaran a una cota tal que no es vegin afectats per avingudes amb període de retorn de 500 anys, havent-se de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per tal d'evitar el col·lapse de les edificacions, tenint en compte la carrega sòlida transportada, i que es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de dita avinguda. Es tindrà en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
 - b) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials a on es puguin donar situacions de grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix una altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre que es compleixi l'establert en l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
2. Per a els supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil i la normativa de la Generalitat de Catalunya.
3. El promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementaries que estimi oportunes adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada en la documentació de l'expedient d'autorització i en els casos en que no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'haurà de presentar a aquesta amb una antelació mínima de un mes abans de l'inici de l'activitat.
4. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor deurà disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Art.4 Modificació art. 56 de les NNUU vigents

Es modifica l'article 56 "Ús industrial" de les NNUU, restant amb el següent redactat:

Art. 56. Ús industrial

1. Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Aquestes Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.

2. Dintre la regulació general de l'ús industrial, s'estableix la següent diferenciació:

a) Indústria-taller

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues.

b) Indústria tipus I

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perillosos respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les indústries artesanes, les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

c) Indústria tipus II

Comprèn aquelles petites i mitjanes indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats, i els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura.

d) Indústria tipus III

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Art.5 Modificació art. 58 de les NNUU vigents

Es modifica l'article 58 "Ús comercial" de les NNUU, restant amb el següent redactat:

Art. 58. Ús Comercial

1. Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda o a la prestació de serveis privats al públic. S'inclou en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial. S'inclou la restauració i les activitats lúdiques.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2. Pel que fa a la implantació en format de mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
3. Classificació dels establiments comercials per raó de la seva superfície de venda:

a) Comerç petit

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi els 800m², límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

b) Comerç mitjà

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi els 1.300m², límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

Art.6 Modificació art. 68 de les NNSS vigents

S'amplia l'article 68 "Zona 3: Residencial en edificació aïllada" amb un nou apartat

Art. 68.4 Zona 3d: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 4

1. Definició
Correspon a aquella zona de sòl urbà, en part consolidada amb aquest tipus d'ordenació, que prové de anterior Zona 4 "Mixta residencial-industrial en edificació aïllada"
2. Parcel·la mínima: 1.500 m².
En les finques edificades, amb anterioritat a l'aprovació de la MpNNSS-07, amb parcel·la inferior a la mínima, s'admet la superfície existent
3. Coeficient d'edificabilitat: 0,4 m²st/m²sl
4. Número d'habitatges per parcel·la: 1
5. Usos permesos:
 - Residencial
 - Comercial, segons l'art. 58 d'aquestes Normes
 - Industrial, només del tipus "a" de l'art. 56 d'aquestes Normes
 - Espectacles i activitats recreatives, segons l'art. 60 d'aquestes Normes
6. Separacions mínimes:
 - 6 m a vials
 - 12 m a carretera C-65
 - 5 m als límits de parcel·la
 - Entre edificacions d'una mateixa parcel·la 8 m
7. Façana mínima: 20 m
En les finques edificades, amb anterioritat a l'aprovació de la MpNNSS-07, amb façana inferior a la mínima, s'admet la longitud existent.
8. Ocupació màxima: 30%
9. Alçada màxima: 7,50m (PB+PP)

10. Aparcament: és obligatori disposar d'una plaça de garatge per habitatge, dins la mateixa parcel·la
11. Soterranis: s'admet la construcció d'una planta soterrani o semisoterrani per a usos d'aparcament, emmagatzematge i instal·lacions de l'habitatge.
12. Edificacions auxiliars: no s'admeten separades de l'edificació principal i computen a efectes d'edificabilitat màxima admesa.
13. Moviment de terres: només es podrà modificar el perfil natural del terreny en (+)(-) un metre.
14. Tanques: D'acord amb el que disposa l'article 51 i 61 d'aquestes Normes

Art. 7 Modificació art. 71 de les NNUU vigents

Es modifica l'article 71 "Zona 5: Industrial en edificació aïllada" de les NNUU, restant amb el següent redactat:

Art. 71. Zona 5: Industrial - Activitats econòmiques

1. DEFINICIÓ

Correspon a la zona de sòl urbà destinada a activitats econòmiques industrials i comercials que es concentra en el Polígon d'Actuació Les Conques.

2. SUBZONES

Es delimiten tres subzones:

SUBZONA CLAU 5a – INDUSTRIA AILLADA – CLAU 5a

Correspon a aquelles àrees destinades preferentment a la ubicació d'indústries i magatzems o els seus serveis complementaris, en edificacions aïllades.

SUBZONA CLAU 5b – INDUSTRIA ENTRE MITGERES

Correspon a l'àrea consolidada destinada a indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafats al plànol d'alineacions de l'edificació.

SUBZONA CLAU 5c – INDUSTRIA AILLADA – CLAU 5a

Correspon a aquelles àrees destinades preferentment a la ubicació d'indústries, comerços i magatzems o els seus serveis complementaris, en edificacions aïllades.

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

	SUBZONA 5a	SUBZONA 5b	SUBZONA 5c
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada	Edificació entre mitgeres	Edificació aïllada
Parcel·la mínima	1.500 m ²	L'existent	2.000 m ²
Coefficient edificabilitat neta	0,65 m ² sl/m ² st	1,00 m ² sl/m ² st	0,65 m ² sl/m ² st
Ocupació màxima	60% de la parcel·la	75% de la parcel·la	60% de la parcel·la
Façana mínima	20 m	16 m	30 m
Alçada màxima edificació	12,50 m	9,50 m	12,50 m
Separacions	5 m a límits de parcel·la	5 m a límits de parcel·la	5 m a límits de parcel·la
Us principal	Industrial i magatzem	Industrial i magatzem	Industrial i comercial

Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Tanques

Les tanques seran de reixa metàl·lica o plastificada fins una alçada màxima de 2m..

3. CONDICIONS D'ÚS

Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial regulat als articles 56 i 57 de les NNUU

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç en establiments classificats com a comerç petit i comerç mitjà.

Magatzem.

Logístic.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

Serveis urbans: únicament s'admeten els centres de transformació d'energia elèctrica ET o CTE vinculats directament als usos dominants residencials o industrials.

Usos incompatibles:

Els usos restants

Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. No obstant en parcel·les de superfície superior a 2.000 m² s'admet un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció de tres establiments per cada 2.000 m² de parcel·la, dins l'edificació amb un mínim de 400 metres de sostre construït en planta baixa cadascun. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE LLAMBILLES – MpNNSS 07

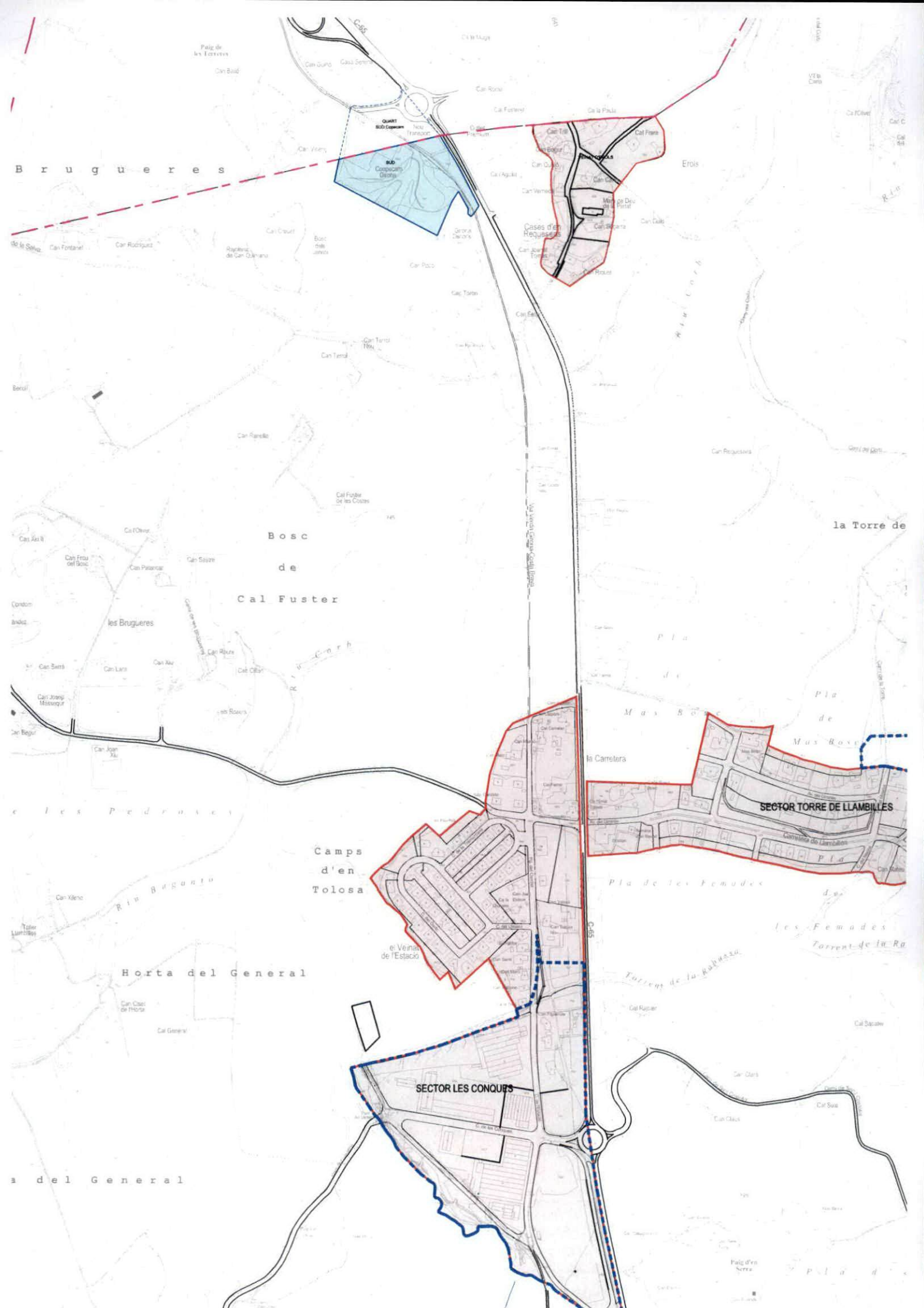
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

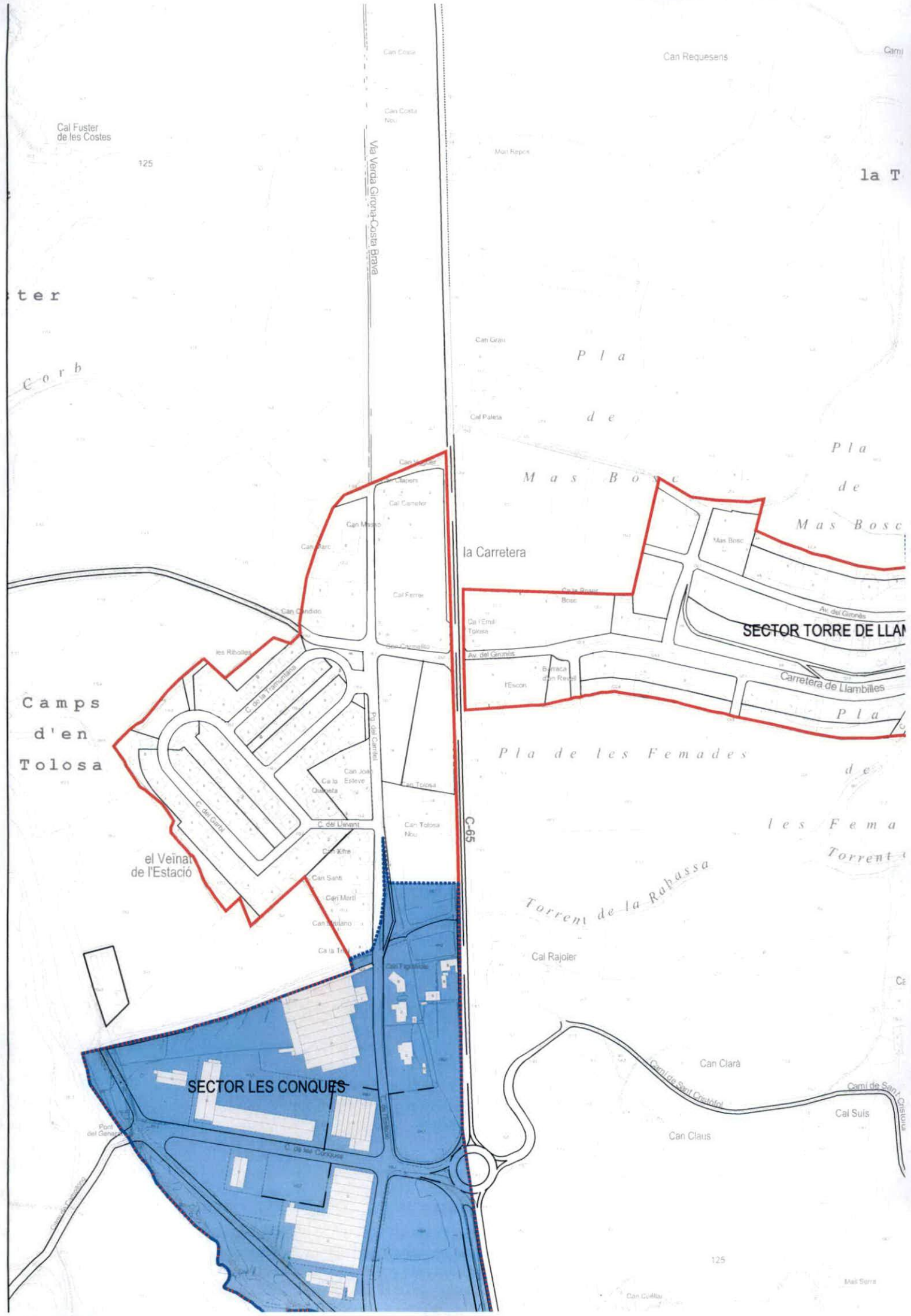
PLANOLS D'INFORMACIÓ

i-01	Situació
i-02	Àmbit de la modificació
i-03a	Ordenació vigent Les Conques – Text NNSS
i-03b	Ordenació vigent Sector Les Conques
i-03c	Ordenació vigent Sector Torre de Llambilles
i-04a	Estructura de la propietat Sector Les Conques
i-04b	Estructura de la propietat Sector Torre de Llambilles

PLANOLS D'ORDENACIÓ

o-01	Àrees modificades
o-02a	Ordenació Sector Les Conques
o-02b	Ordenació Sector Torre de Llambilles
o-03	Servitud carretera C-65
o-04	Àrees desclassificades





Cal Fuster
de les Costes

125

Via Verdà Girona-Costa Brava

Can Requesens

Can

la T

ter

Corb

Pla

de

Pla

Mas Bosc

Mas Bosc

la Carretera

SECTOR TORRE DE LLAN

Camps
d'en
Tolosa

el Veïnat
de l'Estació

Pla de les Femades

les Fema
Torrent

Torrent de la Rabassa

SECTOR LES CONQUES

Cal Rajoler

Can Clarà

Cal Suls

Can Claus

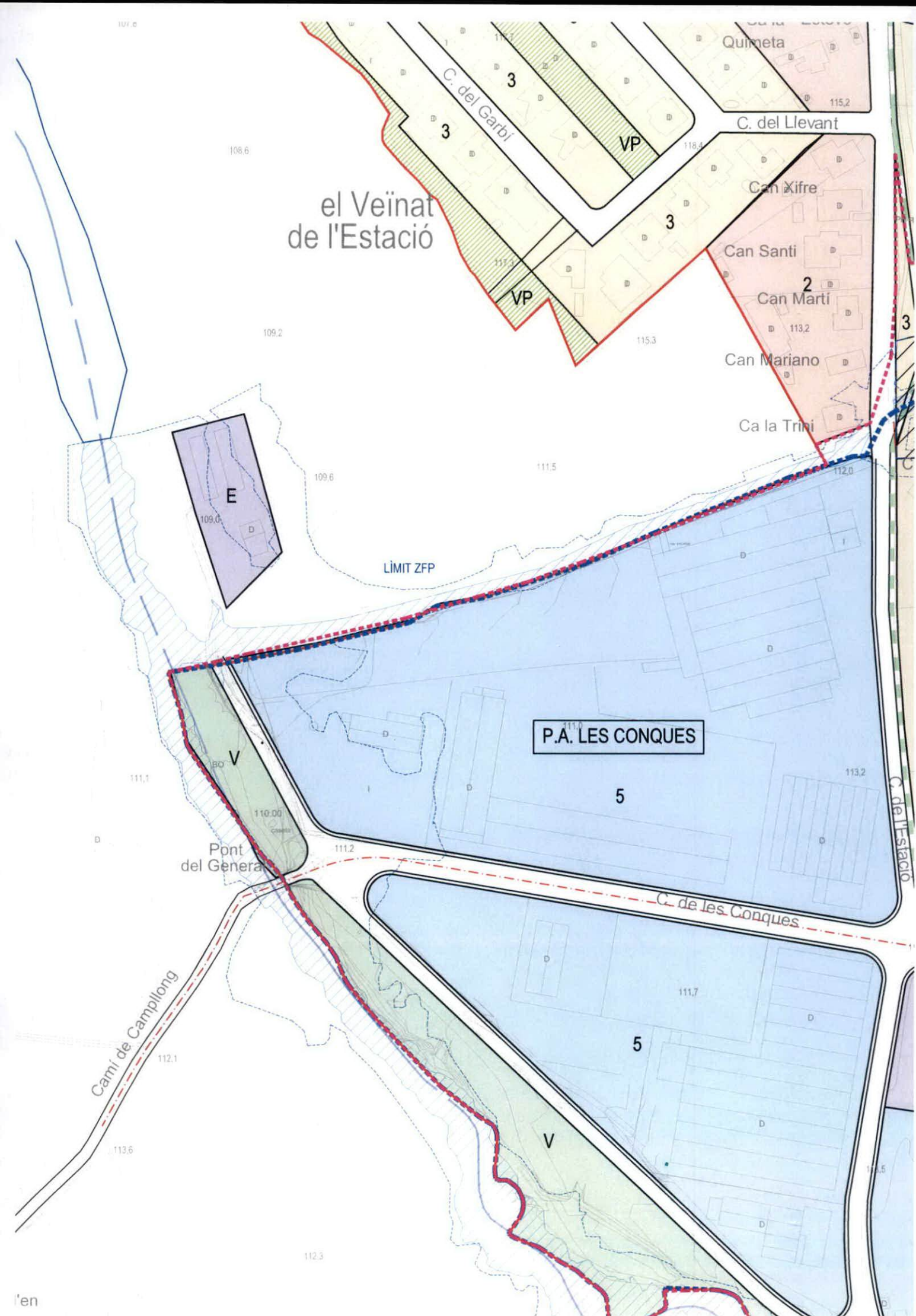
125

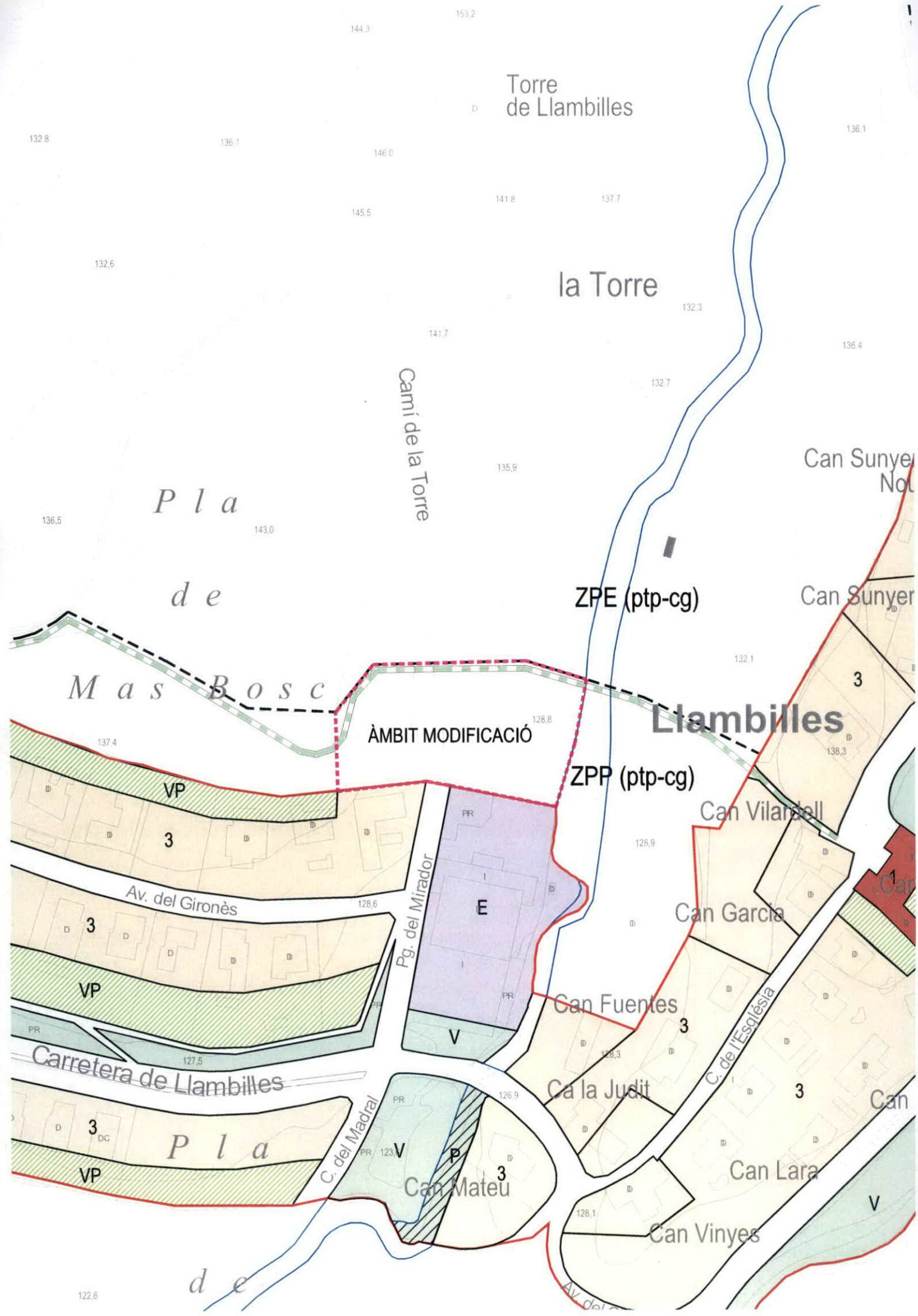
Mal Serra

Can Guàrdia



el Veïnat de l'Estació





Torre
de Llabilles

la Torre

Camí de la Torre

Pla
de

Mas Rosc

ÀMBIT MODIFICACIÓ

Llabilles

ZPE (ptp-cg)

ZPP (ptp-cg)

VP

3

Av. del Gironès

3

VP

Carretera de Llabilles

3_{DC}

Pla

VP

Pg. del Mirador

E

V

C. del Madral

Can Mateu

Can Fuentès

Ca la Judit

Can Garcia

Can Vilardell

Can Sunyer
Not

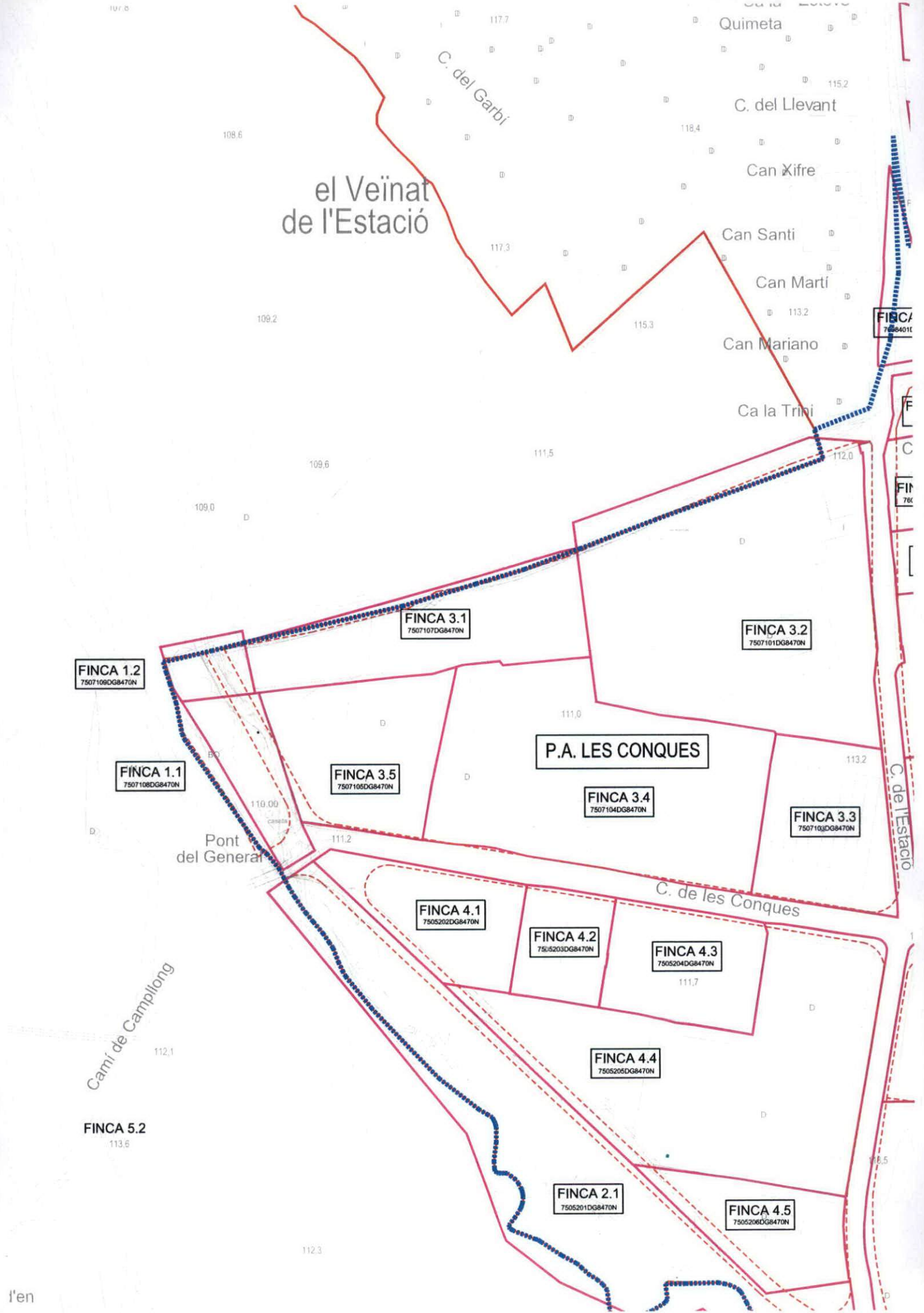
Can Sunyer

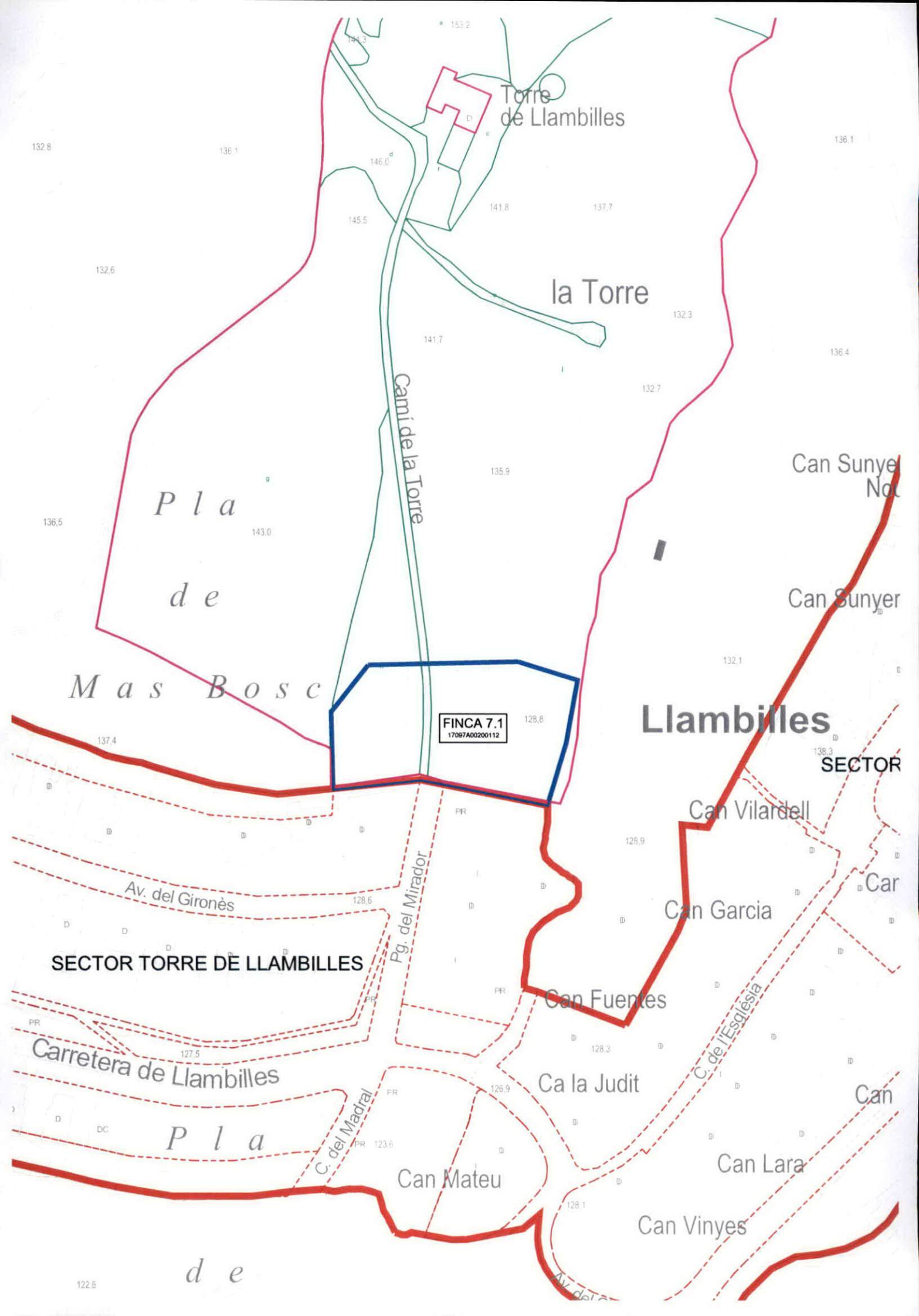
Can Lara

Can Vinyes

Can

V





ster

Brava

Corb

Pla

de

Mas Bosc

la Carretera

Camps
d'en
Tolosa

Pla de les Femades

el Veïnat
de l'Estació

C65

MODIFICACIÓ LÍMIT
ZONA PROTECCIÓ
HIDROLÒGICA
5.713 m2

AJUST DELIMITACIÓ
QUALIFICACIÓ SÒL
P.A. LES CONQUES
106.095 m2

MODIFICACIÓ
QUALIFICACIÓ
16.751 m2

SECTOR LES CONQUES

MODIFICACIÓ
CLASSIFICACIÓ SÒL
1.447 m2

Puig d'en
Moixó

Mas Moixó

Can Clara

Can Claus

Can Cuellar

Can Casademont

Can Pare

125

108.6

109.2

el Veïnat
de l'Estació

109.6

111.5

111.1

Pont
del General

111.2

24 m

13 m

C. de les Conques

Cami de Campllong

112.1

113.6

112.3

C. del Garbí

C. del Llevant

P.A. LES CONQUES

5a

5a

5b

5a

VP

VP

LÍMIT ZFP

V

V

2

Can I

Ca la Tr

H

C. de l'Estació

El

Torre
de Llambilles

la Torre

Camí de la Torre

P l a

d e

M a s B o s c

ZPP (ptp-cg)

ZPE (ptp-cg)

Llambilles

ZPP (ptp-cg)

Av. del Gironès

Pg. del Mirador

Carretera de Llambilles

P l a

d e

Can Sunyer
Nol

Can Sunyer

Can Vilardell

Can Garcia

Can Fuentes

Ca la Judit

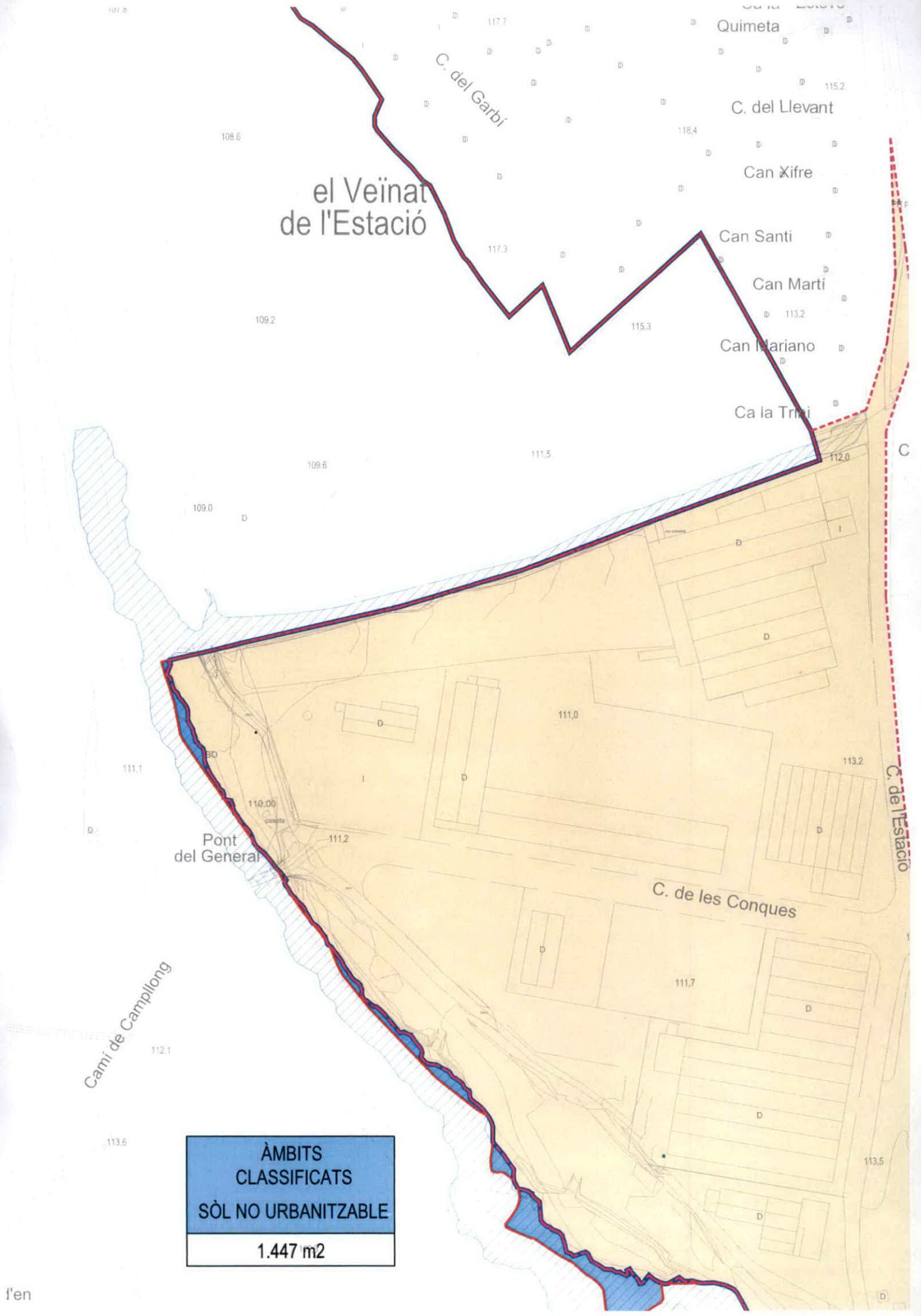
Can Mateu

Can Lara

Can Vinyes

Can

V



el Veïnat
de l'Estació

Pont
del General

Cami de Campllong

ÀMBITS CLASSIFICATS SÒL NO URBANITZABLE
1.447 m2