

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat *provisionalment* pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 07 JUL 1998 Llambilles, a 15 JUL 1998

EL SECRETARI *[Signature]*
AJUNTAMENT DE LLAMBILLES (El Gironès)

PROJECTE DE PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ

"LA TORRE DE LLAMBILLES"

MUNICIPI: Llambilles
(El Gironès)

PROMOCIÓ: Ajuntament de
Llambilles

ARQUITECTE: Lluís Buch i Serra

MARÇ DE 1998

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

- 1.1. Situació, àmbit i superfície
- 1.2. Topografia, estat actual i usos
- 1.3. Planejament vigent
- 1.4. Normativa d'aplicació
- 1.5. Infraestructures i servituds
- 1.6. Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA D'ACTUACIÓ

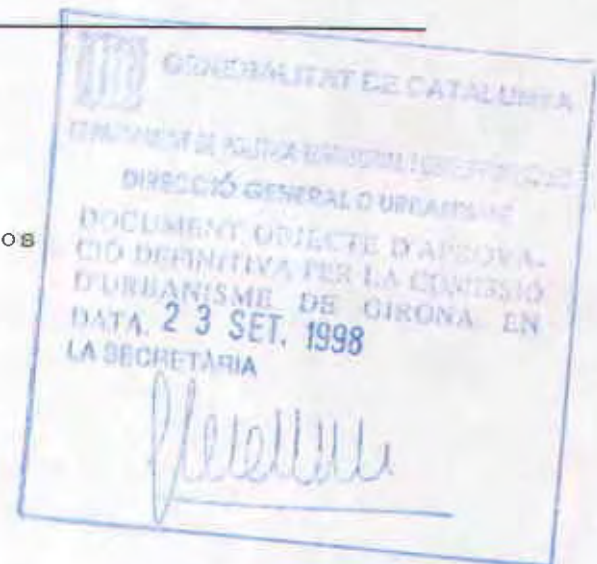
- 2.1. Objectius i criteris de l'ordenació
- 2.2. Descripció de l'ordenació
 - 2.2.1. Estructura general de l'ordenació
 - 2.2.2. Sistema viari
 - 2.2.3. Sistema de zones verdes
 - 2.2.4. Sistema d'equipaments
 - 2.2.5. Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.2.6. Aparcaments
- 2.3. Esquema de serveis
 - 2.3.1. Xarxa d'aigua potable
 - 2.3.2. Energia elèctrica
 - 2.3.3. Enllumenat públic
 - 2.3.4. Xarxa de telefonia
 - 2.3.5. Xarxa de clavegueram
- 2.4. Sistema d'actuació i divisió poligonal
- 2.5. Cessions, aprofitaments i garanties urbanístiques

3. QUADRE DE DADES

- 3.1. Quadre de característiques del Pla parcial
 - 3.1.1. Característiques del sòl privat
 - 3.1.2. Característiques del sòl públic
- 3.2. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards urbanístics
- 3.3. Quadre detallat de característiques del sòl privat

4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1. Generalitats
- 4.2. Tipus d'ordenació
- 4.3. Regulació de l'ordenació
- 4.4. Normativa específica de les zones



- 4.4.1. Residencial en edificació aïllada d'intensitat 3 "La Torre de Llambilles" (3b)
 - 4.4.2. Residencial en edificació aïllada d'intensitat 4 "La Torre de Llambilles" (3d)
 - 4.4.3. Residencial tradicional en edificació aïllada "La Torre de Llambilles" (3c)
 - 4.5. Paràmetres comuns a les dues zones (3b i 3d)
 - 4.6. Zones verdes públiques
 - 4.7. Zona d'equipaments
5. PLA D'ETAPES
6. ESTUDI ECONOMICOFINANCER
- 6.1. Cost de les obres d'urbanització
 - 6.2. Repercussió dels costos d'urbanització
7. ANNEX: ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ, ÀMBIT I SUPERFÍCIE

Els terrenys objecte d'aquest Pla parcial d'ordenació estan situats dins el terme municipal de Llambilles, a banda i banda de l'actual carretera que enllaça la comarcal C-250 de Girona a Sant Feliu de Guíxols amb el veïnat de la Vila, el nucli poblat més emblemàtic dels diversos que hi ha escampats pel terme municipal, ja que en ell hi ha situada l'església parroquial i l'edifici que acull l'ajuntament, l'escola i el dispensari mèdic.

Al nord d'aquests terrenys hi ha el pla de la Torre (sòl no urbanitzable), al sud el pla de les Femades (sòl no urbanitzable), a l'est les primeres cases del veïnat de la Vila (sòl urbà) i el torrent del Madral (sòl no urbanitzable) i a l'oest el veïnat de la Carretera (sòl urbà), amb molts terrenys encara sense edificar, i alguns camps del pla d'en Bosch (sòl no urbanitzable).

Els terrenys, tal com ja s'ha apuntat anteriorment, estan travessats per una sinuosa carretera d'accés al veïnat de la Vila, de 4,5 m d'amplada un xic irregulars. A la banda sud-est estan també travessats, en part, pel torrent del Madral.

El seu àmbit, d'acord amb les Normes subsidiàries de Llambilles (NSL), és de 70.400 m². No obstant i això, després de l'aixecament topogràfic s'ha comprovat que la superfície total és de 74.840 m². Aquest augment ha estat en part causat per l'eixamplament que s'ha previst d'efectuar al vial central (la carretera actual amb el traçat regularitzat).

CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA 23 SET. 1998
LA SECRETÀRIA



1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

Els terrenys objecte d'aquest Pla parcial estan majoritàriament destinats a cultius. Tot i això, s'inclou una peça ocupada per una edificació tradicional (amb dos habitatges) i el seu pati contigu, amb dues construccions auxiliars, completament tancat perimetralment.

A més de la carretera ja comentada que els travessa d'est a oest, hi ha dos camins rurals que, des d'ella, pugen cap al nord (un passa pel mas Bosch i l'altre per la Torre), i dos més que baixen cap als camps del sud.

La topografia del terreny, tal com pot observar-se al plànol núm. 4, presenta dues zones ben diferenciades al sud i al nord de la carretera central. Al sud, els terrenys són molt planers encara que amb pendent força notori en aquest mateix sentit (sud) fins a trobar el curs del torrent de la Rabassa. Al nord, els terrenys presenten més variacions topogràfiques, començant pel desnivell en forma de marge que, al costat mateix de la carretera, fa que aquesta quedi de 2,5 m a 3 m d'altura per sota d'ells.

El torrent del Madral, a l'est de l'àmbit de Pla parcial i fent de límit de l'actuació en bona part, és un curs molt minúscul, només amb un cert cabal en època de pluges, que per la concreció del traçat del seu llit i la inexistència de boscos de ribera (només alguns canyers l'envolten a la part nord del seu recorregut), cal considerar com un element de fàcil integració a la proposta.

1.3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent a Llambilles són les Normes subsidiàries del tipus definit a l'article 91.b del Reglament de planejament, l'aprovació definitiva de les quals va ser publicada en el BOP el 22/2/86 i en el DOGC el 5/3/86.



La concreció i delimitació del sòl apte per urbanitzar que dóna lloc a aquest Pla parcial, però, es va produir a partir de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de Llambilles aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona l'11 de juny de 1997. Aquesta modificació classificava els terrenys d'aquest àmbit com a sòl apte per ser urbanitzat (SAU/PP) amb el nom de "Carretera d'accés al veïnat de la Vila". Per a la redacció d'aquest Pla parcial i la divulgació posterior s'ha canviat aquella denominació per la de "La Torre de Llambilles", en referència a l'edifici més emblemàtic d'aquesta zona (i també entre els que més ho són en el terme municipal), situat al nord de la delimitació d'aquest Pla parcial.

En l'expedient de tramitació de la modificació puntual de les Normes subsidiàries referida a aquest sector, hi ha constància de les condicions imposades pels diferents organismes consultats prèviament a la seva aprovació definitiva. Com que aquestes condicions s'han de reflectir en el Pla parcial, tot seguit es detallen amb especificació de la data i la referència del document amb què es va comunicar a l'Ajuntament de Llambilles.

- Junta d'Aigües (JA)

Referència: Informes, S034/01199600550

Data: 4/12/96

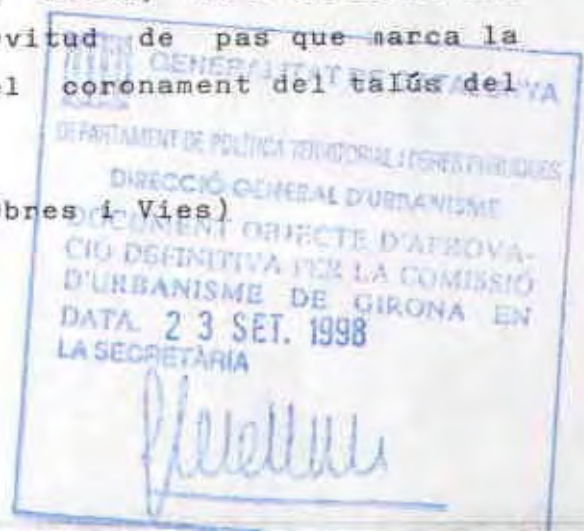
1. El límit de la zonificació no pot arribar fins a l'eix de la llera del torrent, ja que el sòl és de domini públic, i cal excloure'l del còmput total de sòl privat i del dels sòls de cessió.

2. La franja de protecció del torrent del Madral, si es marca des de l'eix de la llera, ha d'incloure una franja lliure de 5 m de servitud de pas que marca la Llei d'Aigües, agafats des del coronament del talús del marge que limita aquesta llera.

- Diputació de Girona (Secció d'Obres i Vies)

Referència: - . Data: 4/12/96

No imposa cap condició.



- Departament de Medi Ambient (DMA)

Referència: 96U57. I/xpo

Data: 27/12/96

1. S'haurà d'assegurar la potenciació i el manteniment dels ambients de ribera que són propis dels trams fluvials.

2. Les intervencions i el tractament que es pugui donar als espais adjacents al curs fluvial del torrent del Madral haurà de tenir, com a primer objectiu, la recuperació de la vegetació de ribera pròpia de la zona i s'evitaran els tractaments de jardineria o qualsevol altre tipus d'actuació que suposi l'artificialització de tota aquesta àrea.

- Direcció General de Carreteres (DGC)

Referència: LLM/pfc Planificació 12696

Data: 14/1/97

No imposa cap condició

- Direcció General d'Urbanisme (DGU)

Referència: 97000142.003

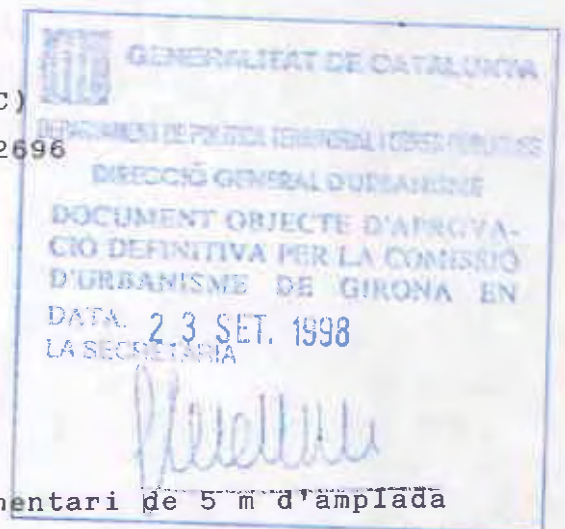
Data: 24/3/97

1. Cal disposar un passeig suplementari de 5 m d'amplada mínima que permeti l'accés a les finques que hi donen front sense interferir amb la circulació de la carretera d'accés al veïnat de la Vila, per tal de garantir-hi la seguretat vial.

Aquestes condicions s'han tingut en compte en dues etapes del procés de definició i desenvolupament del SAU "La Torre de Llambilles":

1ª Per a la redacció del text refós aprovat definitivament per la CUG (condició imposada per la DGU), de la manera com queda reflectit a la normativa que s'adjunta en l'apartat següent d'aquesta memòria.

2ª Per a la redacció d'aquest Pla parcial (les condicions imposades per la JA i pel DMA) de la manera que es detalla en els apartats corresponents a les zones verdes i els equipaments de la memòria d'actuació i de les ordenances reguladores.



1.4. NORMATIVA D'APLICACIÓ

D'acord amb les Normes subsidiàries de Llambilles (text refós de la modificació puntual aprovada el 1997), aquest sector està classificat com a sòl apte per urbanitzar i es regula d'acord amb els articles 72, 73 i 74. A l'apartat a.1 dels articles 73 i 74 es fa referència, també, al SAU "Les Riboltes". No en copiarem el text, però, ja que no té cap incidència en aquest Pla parcial.

Art. 72. Reglamentació detallada per a les diverses zones.

La reglamentació detallada dels usos, volums i condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, i també les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn, quedaran determinades pel pla parcial corresponent, d'acord amb les directrius establertes en aquestes Normes.

Art. 73. Tipus d'ordenació prevista per al sòl apte per urbanitzar.

a.2. Condicions d'edificació al SAU "Carretera d'accés al veïnat de la Vila".

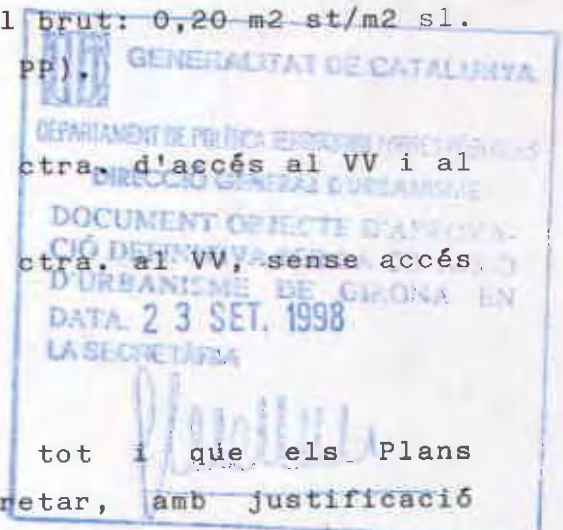
- Tipus d'edificació: aïllada.
- Nombre màxim d'habitatges per hectàrea: 7.
- Coeficient d'edificabilitat global brut: 0,20 m² st/m² sl.
- Alçària màxima permesa: 7 m (PB + PP).
- Superfície mínima de parcel·les:
 - 800 m² (parcel·les amb façana a la ctra. d'accés al VV i al sud d'aquesta).
 - 1.200 m² (parcel·les al nord de la ctra. al VV, sense accés directe a aquesta).

b. Condicions d'ús.

Serà, principalment, residencial, tot i que els Plans parcials podran proposar i concretar, amb justificació prèvia, algun altre ús compatible amb el de la residència sempre que aquest no en surti perjudicat.

Art. 74. Espais de cessió de Pla parcial, de localització obligada.

a.2. Espais al SAU "Carretera d'accés al veïnat de la Vila".

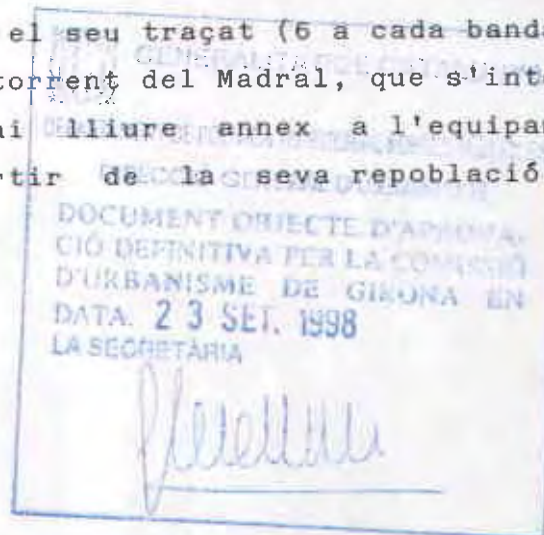


- Espai lliure i d'equipament: 6.050 m²
(inclou la zona de protecció contigua del torrent del Madral)
- Espai verd i de protecció: 2.365 m²
(inclou zona de protecció contigua al torrent del Madral)
- Espai verd: 1.750 m²
(marge arbrat existent i terreny resultant de la rectificació del traçat de la carretera d'accés al VV)
- El Pla parcial que desenvolupi el SAU "Carretera d'accés al veïnat de la Vila" haurà de preveure la disposició d'un passeig suplementari de 5 m d'amplada que impedeixi l'accés directe de vehicles des de la carretera a les parcel·les situades al sud d'aquesta.

1.5 INFRAESTRUCTURES I SERVITUDS

Aquests terrenys disposen de les següents infraestructures ja fetes i servituds adquirides:

- Canonada de clavegueram unitària sota la ctra. d'accés al VV, amb diversos pous de registre i sobreeixidor al torrent del Madral, connectada a la xarxa general i amb desguàs a la depuradora municipal.
- Pavimentació (asfaltat) de l'actual carretera al nucli de Llambilles, de la qual es podrà aprofitar una part.
- Canonada de subministrament d'aigua potable, col·locada amb la de sanejament i formant part de la xarxa general.
- Línies aèries d'electricitat que caldrà soterrar a partir de la col·locació de la nova estació transformadora.
- Línia d'alta tensió que travessa un petit fragment de l'àmbit de Pla parcial, a l'extrem oest, i que origina una servitud total de 12 m sota el seu traçat (6 a cada banda).
- Servitud de pas del torrent del Madral, que s'integra al sistema general d'espai lliure annex a l'equipament i de zones verdes a partir de la seva repoblació com a bosc de ribera.



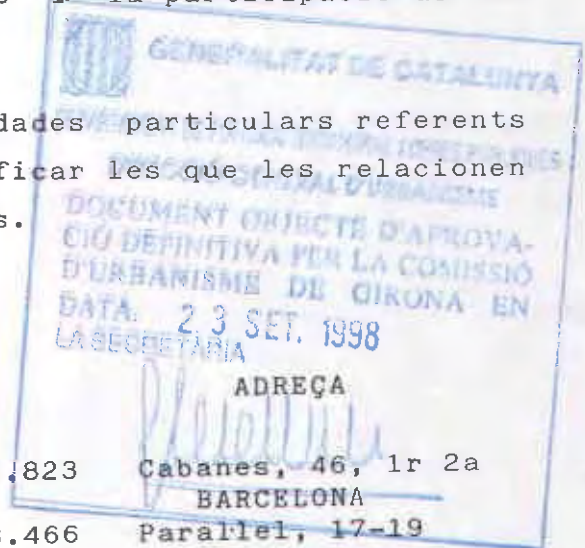
1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys inclosos en el Pla parcial corresponen a les propietats que més avall es detallaran, segons que consta en els plànols cadastrals de l'Ajuntament de Llambilles i en el Registre de la Propietat de Girona. Tot i això, en tractar-se en tots els casos d'aportacions fragmentades de propietats més extenses, no es pot establir la superfície a partir de les xifres obrants en aquests organismes sinó a través dels càlculs fets a partir de la documentació gràfica.

El plànol núm. 4 reflecteix l'estructura de la propietat. Tot i això, en cas de demostrar-se registralment una petita variació originada per un terme lleugerament desplaçat que no s'ha pogut acabar de confirmar, el projecte de reparcellació hauria de reajustar aquest petit canvi i redistribuir les superfícies i la participació de les dues propietats afectades.

Tot seguit es detallen les dades particulars referents a les propietats, abans d'especificar les que les relacionen amb les seves finques respectives.

PROPIETAT	DNI	ADREÇA
David Arenas Dillet	36.566.823	Cabanes, 46, 1r 2a BARCELONA
Gemma Arenas Dillet	37.318.466	Paralel, 17-19 BARCELONA
Josep Arenas Dillet	38.466.829	Góndola, 13, 3r D MADRID
Rosa M. Arenas Dillet	36.448.551	Urgell, 29, 1r 4a BARCELONA
Jordi Bosch Mollera	40.106.098	Mas Bosch LLAMBILLES
Miquel Caiqueta Codina	40.241.946	Calau, 10. SANTA CO- LOMA DE FARNERS
Josep M. Colomà Arnau	40.112.865	Cal Rajoler LLAMBILLES
Josep Rabell Serra	40.150.057	Mas Esteve LLAMBILLES
Joan Ribot Gispert	40.258.589	Plaça de Catalunya, s/n, LLAMBILLES



FINCA	PROPIETAT	SUPERFÍCIE	PARTICIPACIÓ
1	Jordi Bosch Mollera	8.136,95 m2	11,01 %
2	Jordi Bosch Mollera	14.126,05 m2	19,12 %
3	Joan Ribot Gispert	14.249,25 m2	19,29 %
4	Miquel Caireta Codina	9.007,00 m2	12,19 %
5	Josep Ma. Colomà Arnau	2.212,00 m2	2,99 %
6	Josep Rabell Serra	5.392,65 m2	7,30 %
7	Rosa Ma. Arenas Dillet Gemma Arenas Dillet David Arenas Dillet Josep Arenas Dillet	3.230,15 m2	4,37 %
8	Joan Ribot Gispert	14.668,90 m2	19,86 %
9	Vials Ajuntament	2.858,05 m2	3,87 %
TOTAL		73.881,00 m2	100,00 %
Rec del Madral		959,00 m2	

SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR 74.840,00 m2

GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANISME

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

D'acord amb això, el total de superfície i de participació per propietari en l'àmbit del Pla parcial serà el següent:


DOCUMENT OBJECTE D'APROVA

D'URBANISME DE GIRONA EN

DATA 23 SET. 1998

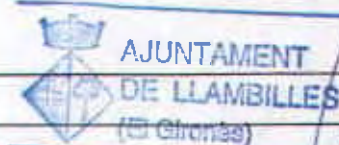
LA SECRETÀRIA

PROPIETAT	FINQUES	SUPERFÍCIE	PARTICIPACIÓ
Jordi Bosch Mollera	1-2	22.263,00 m2	30,13 %
Joan Ribot Gispert	3-8	28.918,15 m2	39,15 %
Miquel Caireta Codina	4	9.007,00 m2	12,19 %
Josep M. Colomà Arnau	5	2.212,00 m2	2,99 %
Josep Rabell Serra	6	5.392,65 m2	7,30 %
Rosa M. Arenas Dillet Gemma Arenas Dillet David Arenas Dillet Josep Arenas Dillet	7	3.230,15 m2	4,37 %
Vials Ajuntament	9	2.858,05 m2	3,87 %

 GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I ORDENAMENTS
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA 23 SET 1998
2. MEMÒRIA D'ACTUACIÓ

[Signature]

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat *unànimament* pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 07 JUL 1998
Llambilles, a 15 JUL 1998



EL SECRETARI *[Signature]*

2.1 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Els objectius i criteris fonamentals de l'ordenació proposada han estat els que tot seguit es detallen.

- L'obtenció d'una via d'entrada al nucli més representatiu de Llambilles a través d'una avinguda arbrada, ampla i digna.
- La creació d'oferta de sòl amb parcel·les grosses (a partir de 800 m²), en una alternativa que complementi el creixement proposat per les NSL a l'oest de la C-250.
- La diferenciació de dues dimensions de parcel·la mínima, buscant la continuïtat visual i normativa amb les ja definides a les NSL en totes aquelles amb façana al vial central, i les de sobre el marge de la banda nord d'aquest vial, on es buscaria una major dimensió.
- La conservació del marge arbrat actual, d'una banda com a element característic de l'entrada de Llambilles, i d'una altra per evitar l'accés directe a les noves parcel·les de la banda nord. Això no es produiria a l'oest del camí al mas Bosch, on el marge, menor que el que es destina a zona verda, passa a formar part de les dues parcel·les finals en un intent d'enllaçar visualment i conceptualment amb els terrenys ja urbans que hi són contigus (idea reflectida en el punt anterior).
- La creació d'una zona verda pública a l'entorn d'aquest marge, aprofitant l'espai sobrer de la rectificació d'alineació de la carretera d'accés al VV, i amb vial de vianants a la part superior, afrontant amb els patis posteriors de les parcel·les de 1.200 m² de la banda nord.
- La situació de l'espai lliure i d'equipament al costat

del torrent del Madral, a la zona més propera al veïnat de la Vila, per aconseguir-ne la col·locació més idònia i amb més possibilitats de comunicació tant amb el nucli urbà existent com amb la resta del sòl proposat.

- La situació de la zona verda pública al costat del torrent del Madral, al sud (i en una petita part al nord) de la carretera d'accés al VV, com a continuació de l'espai lliure i d'equipament, buscant-ne també la centralitat i la transició entre el nucli existent i el de nova creació.

- El respecte als camins ja existents com a base de la xarxa viària proposada per al sector.

- La previsió d'una possible alternativa de connexió amb la C-250 a l'actual cruïlla d'aquesta amb la ctra. de Fornells i d'accés al VV, a través de l'actual camí que connecta el mas Bosch amb l'esmentada C-250.

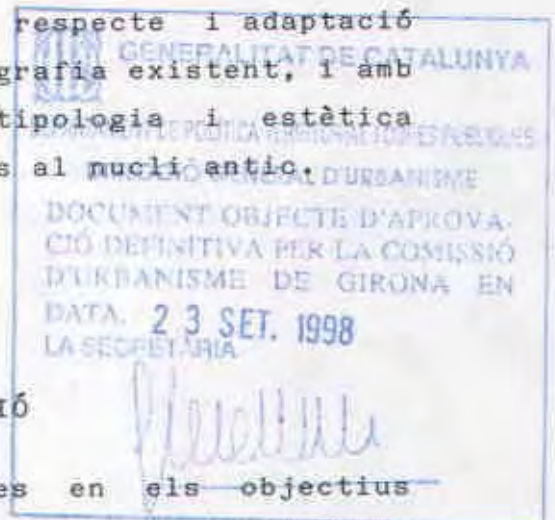
- La preservació de l'entorn amb respecte i adaptació fins on sigui possible a la topografia existent, i amb l'aplicació de les normes sobre tipologia i estètica en el mateix sentit que si es construís al nucli antic.

2.2. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

2.2.1. ESTRUCTURA GENERAL DE L'ORDENACIÓ

Al marge de les qüestions exposades en els objectius i criteris de l'ordenació, per a la consideració de l'estructura global de l'ordenació s'han tingut en compte els següents aspectes:

- Les característiques topogràfiques dels terrenys.
- L'orientació i l'assollemament del sector.
- Les condicions paisatgístiques i ambientals internes i de l'entorn.
- L'estructura de la xarxa viària existent i amb previsió de futur.
- L'enllaç amb les zones urbanes contigües ja existents (pa-



ràmetres urbànistics que donin continuïtat, situació de les zones verdes i d'equipament respecte d'aquests teixits urbans existents, etc.).

- La interpretació dels límits nord i sud com a final d'intervenció en contacte amb el SNU, tot i que en un futur poguessin esdevenir part interna d'un conjunt urbà més extens.

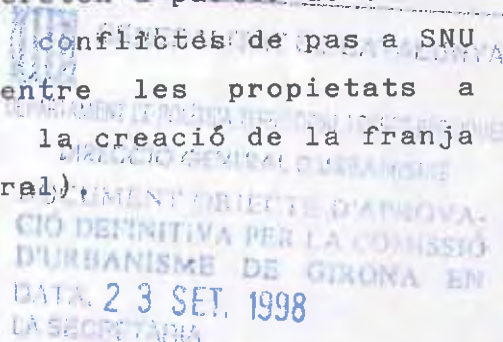
El sector, a més, disposa de dues zones clarament diferenciades (per disposició topogràfica, per situar-se a banda i banda del vial central o per la pròpia qualificació adoptada per als sòls d'aprofitament privat): la zona nord i la zona sud.

Ambdues plantegen la possibilitat de continuar-se en el futur; és a dir, es crea una zona de parcel·la de 1.200 m² al nord de la carretera, que tindria la possibilitat d'estendre's cap al pla de la Torre amb paràmetres semblants (els carrers projectats tenen continuïtat en camins existents que discorren pel pla), i una altra de parcel·la de 800 m² al sud de la carretera, que tindria la possibilitat d'estendre's cap al pla de les Femades fins al límit natural que hi concreta el torrent de la Rabassa i els seus boscos de ribera. (Els carrers projectats són de previsió per a aquest desenvolupament però, a diferència dels de la zona nord, no es concreten a partir de camins existents sinó per resoldre els conflictes de pas a SNU que podrien quedar plantejats entre les propietats a causa de la barrera que suposa la creació de la franja de parcel·les paral·lela al vial central).

2.2.2. SISTEMA VIARI

L'element fonamental i més característic del Pla és el vial central, que regularitza en traçat i eixampla notablement en secció l'actual carretera d'accés al veïnat de la Vila.

Aquest vial queda concretat en una calçada de 7 m, vorera



lateral nord d'1,50 m (que limita, en la major part del seu traçat, amb la zona verda definida pel marge que concreta el desnivell existent entre la carretera i la zona nord de parcel·les), una mitjana enjardinada d'1,50 m, un carril lateral suplementari de 5 m d'amplada per a accés del trànsit a les parcel·les sud i una vorera de 3 m d'amplada amb arbrat davant d'aquestes. El total ens dóna una avinguda de 18 m de secció que queda limitada longitudinalment per les zones verdes de l'est i l'oest, les quals la retornen a la secció de 10 m (1,50 + 7 + 1,50), d'enllaç amb les zones urbanes consolidades.

Pel que fa als carrers definits pel Pla, a la zona nord la majoria segueix el traçat dels camins actuals (d'accés al mas Bosch i a la Torre), mentre que a la zona sud es deixen 3 carrers de nova creació interromputs, per a un futur desenvolupament d'aquesta zona, i que ara per ara resolten l'accés als camps existents rera la franja de parcel·les definida pel Pla.

Malgrat que pot semblar que tot el trànsit generat per aquest PP ha d'originar un augment de les entrades i sortides de vehicles a la cruïlla que defineix la C-250 amb les carreteres a Fornells i al nucli antic de Llambilles, hi ha una possibilitat clara de potenciar una via alternativa que ofereixi les mateixes expectatives als usuaris: es tracta del vial que el PP defineix al limit nord-oest de la seva actuació. Aquest vial està situat sobre un camí existent i utilitzat actualment, que enllaça el mas Bosch amb la C-250 uns 250 m més al nord de la cruïlla abans esmentada. El sistema viari definit pel PP, doncs, ofereix la possibilitat de desviar bona part del trànsit que hauria de confluïr a la cruïlla, amb un mínim arranjament del camí existent a continuació del nou vial urbà, i que forma part de la xarxa de camins de SNU del terme municipal.

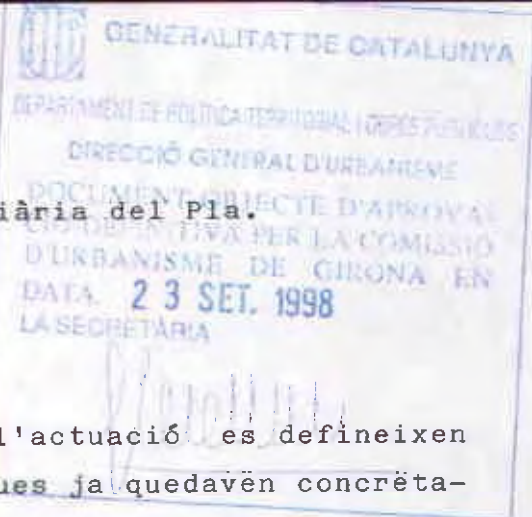
La superfície de sòl destinada a vials és de 15.109 m², cosa que suposa un 20,19% del total del sector. D'aquests, 7.250 m² corresponen a l'avinguda central, cosa que suposa

SECRETARIA DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
SECRETARIA DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
LA SECRETARIA

15/10/1988

[Handwritten signature]

un 48% del total de la superfície viària del Pla.



2.2.3. SISTEMA DE ZONES VERDES

Segons l'estructura general de l'actuació es defineixen quatre zones verdes, de les quals dues ja quedaven concreta- des en localització a les NSL.

a. La zona de 3.993 m² corresponent al marge que separa la carretera al VV dels terrenys del nord. En aquesta zona s'hi defineix un passeig per a vianants per sobre del marge, amb vistes sobre el pla inferior, combinat amb altres espais residuals resultants entre l'accident topogràfic i els elements de planejaments que el limiten, que s'hauran de dissenyar en el projecte d'urbanització.

Aquesta zona verda era de situació obligatòria segons les NSL.

b. La zona de 2.861 m² al costat del torrent del Madral, que integra part del llit del torrent (una llera molt petita i definida), al disseny de la zona i el separa de tot contacte directe amb les parcelles més orientals del sector deixant una franja de pas de 5 m a 8 m entre aquestes i el torrent.

Aquest espai, situat a prop del nucli antic de Llambilles, en un costat de l'actuació, podria marcar l'inici d'una zona verda més extensa que inclogués les riberes del torrent de la Rabassa, en cas d'expansió de la zona urbana cap al sud.

Aquesta zona verda era de localització obligatòria segons les NSL.

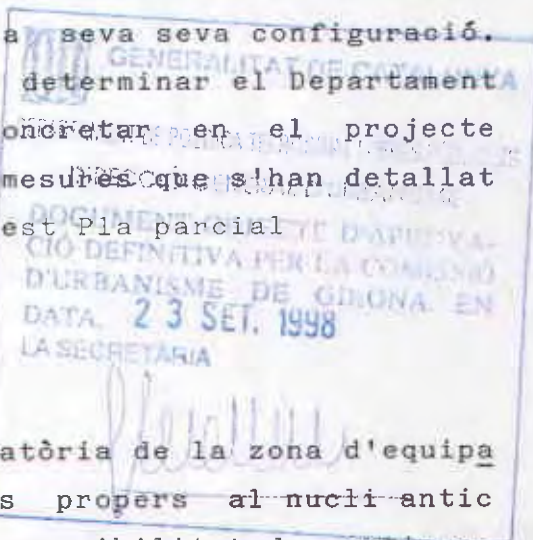
c. La zona de 662 m² annexa als terrenys destinats a equipament, continuació i vestíbul d'aquests i de l'edificació o les instal·lacions que un dia els ocupin. Aquesta zona s'afegirà a tot l'espai lliure restant en els terrenys destinats a equipament, un cop aquest hi quedi concretat.

d. La zona de 986 m² a l'oest del sector, propera al veïnat de la Carretera, que facilita la resolució de l'accés

al carril suplementari del vial central i aporta espai sota la línia d'alta tensió existent.

La superfície total de les 4 zones verdes és de 8.502 m², cosa que representa un 11,36% de la superfície total del sector.

Les zones verdes definides en els punts b i c integren l'espai de protecció del torrent del Madral (i, tal com ja s'ha dit, fins i tot la llera del propi torrent en una part del seu traçat) a la seva seva configuració. Aquesta integració, tal com va determinar el Departament de Medi Ambient, s'haurà de concretar en el projecte d'urbanització amb una sèrie de mesures que s'han detallat a les ordenances reguladores d'aquest Pla parcial



2.2.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Les NSL indiquen la situació obligatòria de la zona d'equipaments. Es tracta d'uns terrenys propers al nucli antic de Llambilles, ben comunicats, amb possibilitat de continuació cap al nord en cas d'integrar, més endavant, el pla de la Torre al sòl urbà del municipi, i en una posició que, considerant la xarxa d'equipaments existent a Llambilles, representa un contrapès al predomini actual de situar-los en el veïnat de la Carretera (espais per a equipaments del polígon industrial de "Les Conques" i del sector residencial de "Les Riboltes").

Dintre d'aquests terrenys, en una peça que sobresurt a l'oest seguint una corba del torrent amb què limita, se situarà l'àrea d'equipaments de serveis per a la col·locació de l'estació transformadora. Aquest terreny, amb l'existència de canyers a la ribera del torrent i la amb la seva configuració característica, permet deixar la instal·lació de servei rera una barrera vegetal que n'elimina l'impacte visual.

Els cinc metres contigus a la part superior del marge

que delimita la llera del torrent del Madral configuren un espai de servitud que formarà part de l'espai lliure restant a l'entorn de l'edifici d'equipament que es consideri convenient instal·lar. Es tractarà amb arbrat propi de bosc de ribera, sempre que els organismes competents ho estimin convenient. Aquesta franja arbrada formarà part del conjunt resultant ja que la resta d'espai lliure de la parcel·la (recordem que l'ocupació màxima és del 50% i, per tant, serà considerable) també serà tractat amb arbrat i espècies vegetals.

La superfície total de la zona d'equipaments és de 5.005 m², la qual cosa representa un 6,69% de la superfície del sector.

2.2.5. SÒL D'ÚS PRIVAT I EDIFICACIÓ

El sòl d'ús privat representa el 61,76% del sector. Les NSL ja en concretaven l'ús amb parcel·les de 800 m² per a totes aquelles que tinguessin façanes en contacte amb la ctra. d'accés al VV i de 1.200 m² per a totes aquelles que quedessin al nord d'aquesta i sense façana que hi donés directament.

El Pla parcial ha mantingut el mateix criteri, amb l'afegit d'una zona per al reconeixement d'un edifici existent inclòs en l'actuació, amb característiques tipològiques tradicionals i que acull dos habitatges.

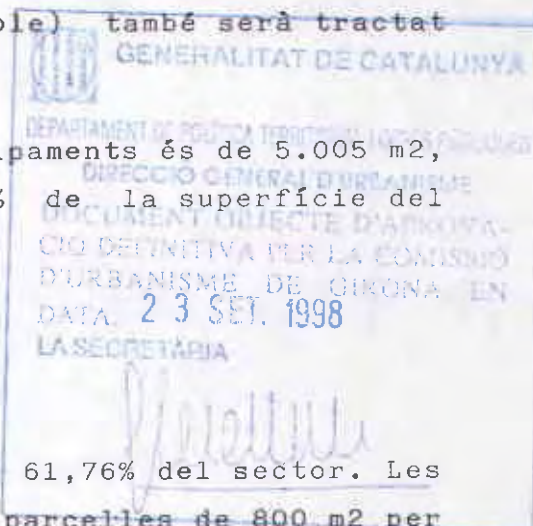
Les zones, que segons les denominacions de manual corresponrien a "residencials en edificació aïllada extensiva" s'han definit seguint les claus ja existents a les NSL (3b i 3c) o per deducció lògica (3d).

3b: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 3.

3c: Residencial tradicional en edificació aïllada.

3d: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 4.

Les parcel·les corresponents a 3b (de 800 m² i edificabilitat de 0,3 m² st / m² sl) se situen majoritàriament al sud del



vial central, i s'hi dóna accés des d'un passeig suplementari que eviti el pas directe des d'aquest vial central a cada parcel·la. Les dues de qualificació "3b" que queden al nord del vial central resolten aquest accés directe amb condicions concretades a les ordenances reguladores del sector. De fet, aquestes dues parcel·les, també s'han concebut com a enllaç de la proposta del PP amb el sòl urbà contigu, encara per edificar, que disposa de molts dels mateixos paràmetres urbanístics, de les mateixes condicions topogràfiques i de la mateixa relació d'accés amb el vial.

Les parcel·les corresponents a 3d (de 1.200 m² i edificabilitat de 0,3 m² st / m² sl) tenen totes l'accés des d'altres vials interns del sector.

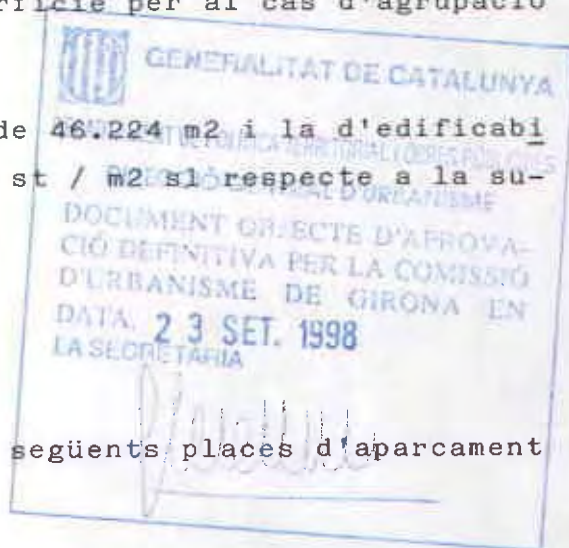
En ambdós casos (3b i 3d) s'han establert zones verdes d'ús privat a l'interior de les parcel·les, sobretot amb la finalitat de garantir un enllaç adequat del terreny amb el que quedarà com a SNU, més enllà de l'actuació del PP, i evitar-ne la modificació substancial de la topografia. També s'han tingut en compte, a l'hora d'establir-les, les condicions d'orientació i d'assolellament de la parcel·la. En algun cas concret s'ha eliminat per no condicionar excessivament la futura edificació a causa del pendent del terreny.

S'ha establert una edificabilitat única concordant amb la que les NSL proposen per a la resta del terme municipal, amb una única limitació de superfície per al cas d'agrupació de parcel·les.

La superfície de sòl privat és de 46.224 m² i la d'edificabilitat és de 14.484 m² (0,194 m² st / m² sl respecte a la superfície total del sector).

2.2.6. APARCAMENTS

El Pla parcial proposa les següents places d'aparcament en el seu àmbit d'intervenció:



1r. 84 places d'aparcament cobert a l'interior dels 42 possi
bles habitatges de nova planta que s'hi poden construir.

2n. 46 places d'aparcament d'estacionament lateral en el pas
seig suplementari del vial central.

3r. 38 places d'aparcament en bateria a 90° annexes al vial
contigu a la zona d'equipament, dintre d'aquesta i formant
part de l'espai lliure, dividida en dues sèries de 19.

Les quatre places corresponents als extrems de les sèries
d'aparcaments del passeig suplementari i de la zona d'equipa
ments (és a dir, 8 en total), serien places reservades
per a minusvàlids.

La previsió total del PP és, doncs, de 168 places d'aparca
ment, de les quals 46 figuren grafiades en el plànol
del sistema viari, 84 són deduïbles de les ordenances
reguladores de l'edificació i la resta són proposades

(no en nombre sinó conceptualment i per localització)
per les determinacions sobre l'espai lliure de la zona
d'equipaments, també a les ordenances reguladores.

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA. 23 SET. 1998
LA SECRETÀRIA

2.3. ESQUEMA DE SERVEIS

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present
document fou aprovat *provisionalment*
pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada
el dia 07 JUL 1998
Llambilles, a 15 JUL 1998



EL SECRETARI *hab*

aula

2.3.1. XARXA D'AIGUA POTABLE

L'existència de la canalització d'aigua potable general
que discorre soterrada per la ctra. d'accés al VV possibili
ta el subministrament d'aigua a la urbanització segons
l'esquema del plànol 8, on es detallen les connexions
de servei a cada parcel·la per a ús privat, les boques
de reg per a zones verdes i espais públics, els hidrants
i les aixetes de pas amb què es poden aïllar les diverses
parts de cada derivació.

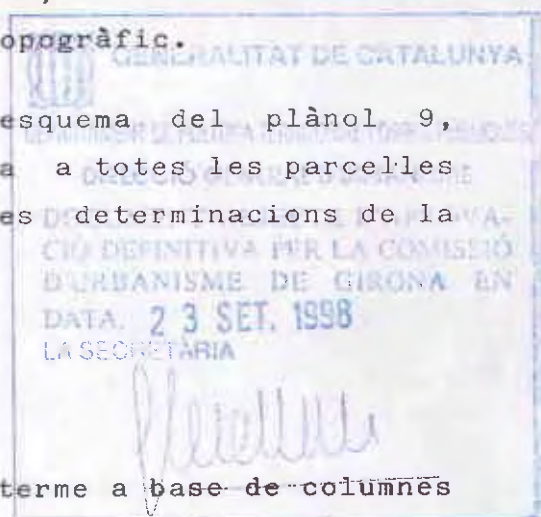
2.3.2. ENERGIA ELÈCTRICA

L'energia elèctrica se subministrarà des del centre transformador que s'ha d'instal·lar a la zona d'equipaments, tal com s'ha indicat en el plànol 9. Estarà col·locat sobre el terreny, en un contenidor de 4,28x2,20x2,78 metres, en un espai que permetrà, per la seva configuració física, deixar-lo darrera una barrera vegetal des de tots els angles de visió.

Segons la documentació de l'empresa ENHER, aquest centre està situat a 375 m de la torre metàl·lica 42 i el tipus de conductor de la línia subterrània és amb aïllament sec, 18/30 kV - Al 150.

Aquest centre permetrà el soterrament, en l'execució de la urbanització d'aquest sector, de les línies aèries que figuren grafiades en el plànol topogràfic.

Des d'aquest centre i segons l'esquema del plànol 9, es distribuirà l'energia elèctrica a totes les parcel·les del sector, d'acord amb totes les determinacions de la companyia subministradora.



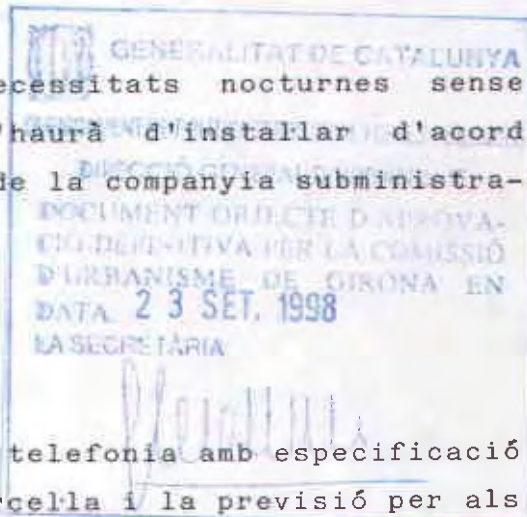
2.3.3. ENLLUMENAT PÚBLIC

L'enllumenat públic es portarà a terme a base de columnes de 4 m amb globus, al llarg dels vials que hi ha en el sector, segons l'esquema proposat en el plànol 9.

L'estudi detallat que s'efectuï en el projecte d'urbanització podrà preveure la introducció de variants en el tipus de columnes amb globus que s'han de col·locar, especialment pel que fa a les zones verdes i també a la mitjana entre el carril suplementari i el vial central, on cal estudiar amb deteniment el factor d'enlluernament per a un trànsit un xic més ràpid i freqüents que el dels altres carrers de la urbanització.

El sistema d'enllumenat s'haurà de preveure de doble

intensitat per cobrir les necessitats nocturnes sense despeses innecessàries, i s'haurà d'instalar d'acord amb totes les determinacions de la companyia subministradora.



2.3.4. XARXA DE TELEFONIA

El plànol 10 detalla la xarxa de telefonia amb especificació de les connexions a cada parcel·la i la previsió per als espais públics.

2.3.5. XARXA DE CLAVEGUERAM

La xarxa de clavegueram aprofita l'existència d'un col·lector general a l'actual ctra. d'accés al VV. A ell es connecten, en els punts més baixos de cada cas, les diferents derivacions que es poden veure esquematitzades en el plànol núm. 11.

Tot i això, s'aprofita la topografia del terreny per establir una xarxa separativa a la meitat est de l'actuació. En aquesta, les aigües plujanes de la zona est del sector s'abocarien el torrent del Madral, un petit rec que limita els terrenys objecte d'aquest PP a la banda est. En canvi, tota la part amb pendent topogràfic cap al vessant oest, es faria amb xarxa unitària amb les connexions esmentades al col·lector general. Com que aquest col·lector busca el desguàs a la depuradora municipal, el pressupost del Pla preveu una aportació econòmica adequada a l'ampliació que generaria el creixement proposat. Aquesta xifra, aproximada, s'haurà d'establir amb més precisió i justificació en el projecte d'urbanització. Tanmateix, caldrà comprovar l'existència i el funcionament del vessador de la xarxa unitària previ a l'arribada de les aigües a la depuradora.

El plànol 11 proposa un esquema dels embornals per a la canalització d'aigües plujanes i de les connexions de desguàs per a aigües negres que hi ha a cada parcel·la.