

# NORMES URBANÍSTIQUES DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE LLAMBILLES

## TEXT REFÓS (AMB LA NORMATIVA VIGENT A 31/12/2023)

**COMENTARI PREVI:** Aquest text que ara es publica no es correspon literalment ni amb el text refós a aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona (CUG) en data 16.06.1999 i pel ple municipal en data 15.03.2001, ni tampoc amb cap text normatiu posterior que consta en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC), ja que tant el text refós aprovat per la CUG com les posteriors modificacions normatives parcials consten per separat, en diferents expedients del RPUC.

El que aquí s'ha elaborat és un text refós amb tots ells segons vigència a data 31.12.2023. Per tant, cadascun dels textos aprovats que consten en el RPUC s'han situat en el lloc que els correspondria dins el text refós aprovats per la CUG. Les modificacions posteriors al text refós s'han *escrit amb lletra cursiva, i en cursiva i negreta s'hi ha indicat a quina modificació puntual normativa correspon.*

En els annexos 3, 4 i 5 de les Normes subsidiàries d'aquest text que ara es publica s'hi han inclòs les ordenances reguladores dels Plans parcials aprovats, dos d'ells ja en aplicació des de fa anys (Les Riboltes i La Torre de Llambilles) i un d'aprovació recent, encara sense aplicar (Coopecarn).

Per tant, aquest text que ara es publica inclou totes les normatives urbanístiques vigents a data 31.12.2023.

Tanmateix es fa constar que el text en si no té valor normatiu, ja que no ha estat aprovat per la CUG. S'ha elaborat només a efectes informatius i per a major eficiència dels operadors jurídics i urbanístics. Ara bé, cal acudir a cada modificació que consta publicada en el RPUC per comprovar el seu valor jurídic oficial.

## **TEXT REFÓS (AMB LA NORMATIVA VIGENT A 31/12/2023)**

Redacció del text base: Carlos Frigola Castellón, arquitecte.

- **Normes subsidiàries de Llabilles.- Data d'aprovació: 26.06.1985 / Data de publicació: 5.03.1986.**

Redacció de modificacions puntuals: Lluís Buch i Serra, arquitecte.

- **Modificació puntual sector veïnat de la Vila i la seva carretera d'accés, i oest carretera C-250.- Data d'aprovació: 11.06.1997 / Data de publicació: 8.09.1997.**
- **Modificació puntual del sòl no urbanitzable.- Data d'aprovació: 2.05.2001 / Data de publicació: 13.08.2001.**
- **Modificació d'alguns espais de protecció i servitud.- Data d'aprovació: 6.03.2022 / Data de publicació: 30.05.2022.**
- **Modificació articles 14, 15, 64b i 65 i plànol d'ordenació O-06.- Data d'aprovació: 6.03.2022 / Data de publicació: 29.07.2022.**

Redacció de modificació puntual: Xavier Serra Puig, arquitecte (COLTEN, SL).

- **Modificació sector les Conques.- Data d'aprovació: 6.06.2001 / Data de publicació: 13.09.2001.**

Redacció de modificació puntual: Xavier Canosa Magret, arquitecte (PAU-CD, SLP).

- **Modificació al sistema d'espais oberts i adaptació a les determinacions del PTPCG.- Data d'aprovació: 27.03.2019 / Data de publicació: 17.05.2019.**

Redacció de modificació puntual: Núria Díez Martínez, arquitecta (PAU-CD, SLP).

- **Delimitació del SUD sector Coopecarn.- Data d'aprovació: 7.06.2021 / Data de publicació: 28.07.2021.**

**Ordenances reguladores del Pla parcial d'ordenació sector les Riboltes: Jordi Font Bel i Jaume Viñolas Segarra, arquitectes.- Data d'aprovació: 22.05.1996 / Data de publicació: 29.01.1997.**

**Ordenances reguladores del Pla parcial d'ordenació sector la Torre de Llabilles: Lluís Buch i Serra, arquitecte.- Data d'aprovació: 23.09.1998 / Data de publicació: 23.11.1998.**

**Modificació article 4.7 ordenances reguladores Pla parcial la Torre de Llabilles: Lluís Buch i Serra, arquitecte.- Data d'aprovació: 26.09.2001 / Data de publicació: 17.12.2001.**

**Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic sector Coopecarn Girona: Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez, arquitectes (PAU-CD, SLP).- Data d'aprovació: 3.05.2023 / Data publicació: PENDENT, AMB NOU TEXT REFÓS PRESENTAT.**

# **Títol I: Disposicions de caràcter general**

## **Capítol I: Naturalesa, abast i vigència de les Normes subsidiàries**

### **Article 1. Naturalesa d'aquestes Normes**

Aquestes Normes tenen el caràcter de Normes subsidiàries municipals de tipus b, i es redacten a l'empara de l'art. 70 i els concordants de la Llei del sòl vigent i els articles 91 i 93 del Reglament de planejament de l'esmentada Llei.

### **Article 2. Àmbit territorial**

L'àmbit territorial d'aquestes Normes és el del terme municipal de Llambilles, província de Girona.

### **Article 3. Abast temporal**

Aquestes Normes seran vigents a partir del moment que hagin estat aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme i es mantindran en vigència mentre no en sigui procedent la revisió o no es substituïixin per un Pla general d'ordenació.

### **Article 4. Procediment per a la revisió o modificació**

Qualsevol revisió o modificació d'aquestes Normes s'haurà d'ajustar a les mateixes disposicions establertes per a la seva redacció o a les que, d'acord amb la llei, fossin vigents en el moment concret que tingués lloc.

### **Article 5. Caràcter vinculant de les disposicions d'aquestes Normes**

Tant els particulars com l'administració quedaran obligats al compliment de les disposicions contingudes en aquestes Normes.

### **Article 6. Abast normatiu d'aquestes Normes**

L'abast normatiu de les Normes subsidiàries de Llambilles és el que es deriva dels documents següents:

1. Memòria
2. Plànols d'informació
3. Plànols d'ordenació
4. Normes urbanístiques

### **Article 7. Codi d'identificació**

Aquestes Normes consten dels següents plànols normatius:

- O-01. Estructura general i orgànica del territori i usos globals.
- O-02 (\*1). Classificació del sòl.
- O-03 (\*2), O-04, O-05, O-06 i O-07. Sòl urbà.
- O-08 (\*3). Sòl apte per urbanitzar.
- O-09 (\*8). Sòl no urbanitzable

(\*1), (\*2) i (\*3): Plànols presentats amb els números 1, 2 i 3, respectivament, a l'expedient de modificació puntual aprovat per la CUG en data 11.06.1997.

(\*8): Plànol presentat amb el núm. 8 a l'expedient de modificació puntual aprovat per la CUG en data 2.05.2001.

### **Article 8. Règim del sòl**

Aquestes Normes subsidiàries, d'acord amb allò que estableixen els articles 114 del TRC i 91.b del RPLS, classifiquen el sòl del terme municipal de Llambilles en:

- Urbà
- Apte per urbanitzar
- No urbanitzable

Cadascun d'aquests tipus de sòl queda delimitat en el plànol O-02 (\*1).

## **Títol II: determinacions generals d'ordenació per a l'edificació**

### **Capítol I: normes generals per als elements de l'estructura general i orgànica de Llambilles**

#### **Article 9. De la xarxa viària principal**

1. La xarxa viària principal quedarà constituïda per les carreteres següents:

- Comarcal C-250 de Girona a Sant Feliu de Guíxols
- Local de Quart a Sant Mateu de Montnegre
- Local de Llambilles a Fornells de la Selva

2. Amb caràcter general, s'estableix que les tanques que s'aixequin al llarg dels vials de la xarxa principal s'hauran de situar, respecte dels eixos respectius, a la distància establerta per la Llei 51/1974 de 19 de desembre sobre carreteres, o per la legislació vigent en cada moment. En cas que això no quedés regulat per cap llei, la distància mínima a l'eix de carretera serà de 4 m.

També s'estableix que la construcció de noves edificacions (ja siguin garatges, coberts, residencials o per a qualsevol altre ús) que es vulguin situar al costat dels vials de la xarxa principal, hauran de separar-se de l'eix un mínim de 28,50 m, d'acord amb l'informe de Carreteres de 25/6/85 (RS núm. 1574) o la legislació vigent en cada moment. En cas que això no quedés regulat per cap llei ni en aquestes Normes, la distància mínima s'establirà en 10 m a l'eix de la carretera.

Pel que fa als accessos des de la carretera comarcal C-250 als nous habitatges que es puguin construir en endavant, s'hauran de fer a partir dels carrers, camins o passos ja existents, amb prohibició expressa d'obrir-n'hi o habilitar-n'hi de nous.

#### **Article 10. Dels camins públics i veïnals**

1. La xarxa de comunicació secundària quedarà constituïda per totes les carreteres i camins públics, llevat dels que s'han esmentat en l'article anterior.

2. Amb caràcter general, s'estableix que les tanques que s'aixequin al llarg dels camins públics i veïnals que constitueixen la xarxa secundària en sòl no urbanitzable s'hauran de situar, respecte de l'eix, a una distància mínima de 3 m d'aquest.

També s'estableix que la construcció de noves edificacions (ja siguin garatges, coberts, residències o per a qualsevol altre ús) al costat d'aquests camins, en el sòl no urbanitzable hauran de separar-se un mínim de 8 m del seu eix.

**Article 11. De les línies d'energia elèctrica**

Aquest article es refereix a les línies elèctriques d'alta tensió. La servitud de pas de les línies elèctriques no impedirà que la propietat pugui tancar, plantar o edificar els terrenys, respectant l'espai ocupat per l'esmentada servitud. No obstant això, queda prohibida la plantació i la construcció en la projecció i la proximitat de les línies elèctriques a una distància menor de l'establerta per:

- 3,3 + U/100 metres, amb un mínim de 5 m per a edificis i construccions.
  - 1,5 + U/100 metres, amb un mínim de 2 m per a boscos, arbres o massa d'arbrat.
- (U= Tensió composta en kV)

**Article 12. De les aigües per a subministrament públic i privat**

La instal·lació de noves activitats insalubres o nocives que, per la seva situació o el seu vessament d'aigües residuals, suposin un risc de contaminació o d'alteració de la potabilitat d'aigües destinades a subministrament, no podrà autoritzar-se si no compleix les condicions del Reglament de policia d'aigües i dels seus cursos. Les condicions de depuració i els límits de toxicitat s'hauran de regular segons l'article 18 del Reglament d'activitats molestes, nocives, insalubres i perilloses.

**Article 13. De les estacions depuradores i fosses sèptiques**

Les condicions mínimes exigibles al projecte i l'execució de les instal·lacions depuradores d'aigües residuals seran les establertes per la Norma NTE-ISD/1974 ("Instalaciones de salubridad: Depuración y vertido").

**Article 14. Dels espais lliures**

1. Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries, d'acord amb allò que estableix l'article 12 de la Llei del sòl, són:

- a. Zones verdes
- b. Zones de protecció i servitud

2. Les zones verdes previstes hauran de ser espais lliures d'ús i domini públic en proporció no inferior als 5 m<sup>2</sup> per habitant establerts per l'apartat b de l'article 12 de la Llei del sòl i dibuixats en els plànols d'ordenació. En aquestes zones només seran permesos aquells usos compatibles amb la finalitat a què estan destinats aquests terrenys i quedarà expressament prohibida la construcció de qualsevol tipus d'edificació.

3. Les zones de protecció i servitud

3.1. Les zones de protecció i servitud són espais de domini i ús privat susceptibles d'expropiació o cessió per a la protecció de sistemes o elements singulars. Són les següents:

- a. Els terrenys contigus al sistema de comunicació de la xarxa viària principal (carretera comarcal C-250). L'amplada afectada per aquesta classificació és l'establerta a l'informe del Serveis Territorial de Carreteres: 28,50 metres.
- b. Els terrenys de protecció de les instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis dels edificis amb cert valor històric i paisatgístic. L'àmbit de les àrees afectades per aquesta qualificació és la que s'assenyala en els plànols corresponents d'aquestes Normes subsidiàries.
- c. Els terrenys que, en trobar-se situats a prop de les rieres, han d'estar lliures d'edificacions.

3.2. A les edificacions existents en aquests espais o zones de protecció, només podran fer-s'hi les obres de reparació que en demanin la imatge, higiene i conservació. Hi quedarà prohibida, per tant, la construcció de noves edificacions.

3.3. Els terrenys que constitueixin les zones de protecció i servitud, mentre no s'expropiïn o es cedeixin, seran de domini i ús privat i només s'hi permetran aquells usos propis de l'explotació natural de la terra (planters, cultius, conreus, jardins, etc.) o la formació d'accessos laterals. S'hi prohibeix, doncs, qualsevol tipus de construcció.

3.4. Els espais de protecció de riera definits com a "PR" al plànol d'ordenació del veïnat de la Vila, es regiran per les disposicions anteriors d'aquest article i, a més, en cas de ser immediatament contigus a una zona edificable, podran compatibilitzar-se com a part integrant d'aquesta zona només als efectes de compliment dels paràmetres de parcel·la mínima i de reducció de la separació mínima exigida de l'edificació respecte del límit de parcel·la, que es podrà desplaçar, com a màxim, fins a la mateixa línia de delimitació entre la zona edificable i la de protecció, de manera que sempre quedi una amplada lliure de parcel·la de 6 metres al llarg de tot l'espai que ocupi l'edificació.

Aquesta incorporació s'haurà de fer sempre amb l'informe previ favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, i només podrà manifestar-se sobre el terreny (al marge de les condicions imposades per l'esmentat organisme) amb una tanca de filat metàl·lic i/o vegetal sense cap més element d'obra que els propis de fonament, enterrats, per a subjecció i estabilitat. En cap cas, doncs, s'hi podrà aixecar cap altra mena d'edificació o instal·lació vinculada a la parcel·la (porxos, coberts, piscines, barbacoes, etc.).

D'acord amb l'article 6 de la Llei d'aigües, la distància mínima de la tanca de parcel·la respecte del marge de la llera corresponent amb què limita, haurà de ser de 5 metres. **(Modificació puntual de les NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.03.2002. Publicació DOGC: 29.07.2002).**

3.5. A efectes del compliment dels paràmetres de parcel·la mínima, ocupació màxima i edificabilitat màxima de les zones que hi són contigües, i que estan definides al títol III, capítol I, secció III d'aquestes Normes urbanístiques, les zones de protecció i servitud grafiades amb ratlla discontinua als plànols d'ordenació de les normes subsidiàries de Llabilles podran sumar, a la de les parcel·les de les zones contigües esmentades, la part de la seva superfície compresa entre la ratlla discontinua i l'alineació on hagi de situar-se la tanca de parcel·la d'acord amb les determinacions dels organismes competents (Agència Catalana de l'Aigua per a rieres i Serveis Territorial de Carreteres per a la C-65). **(Modificació puntual de les NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.03.2002. Publicació DOGC: 30.05.2002).**

## Article 15. Dels equipaments comunitaris

1. Aquestes Normes destinen a equipaments comunitaris, com a elements de l'estructura general o orgànica del territori, els terrenys i les edificacions grafiades en el plànol corresponent.

2. Els tipus d'equipaments comunitaris que consideren aquestes Normes són:

- a. Equipament sanitari i administratiu
- b. Equipament escolar
- c. Església parroquial
- d. Cementiri
- e. Centre social
- f. Magatzem municipal d'usos directament vinculats a la conservació i el manteniment de l'espai lliure sota el qual se situa. (Segons determinacions de l'article 64.b.2 d'aquestes Normes). **(Modificació puntual de les NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.03.2002. Publicació DOGC: 29.07.2002).**

## Article 16. Dels ecosistemes, l'ambientació i el paisatge

Compatibilitzar l'explotació dels recursos naturals amb la protecció de l'equilibri ecològic, l'ambientació i el paisatge constitueix un dels objectius d'aquestes Normes subsidiàries.

Per això, en qualsevol procés urbanitzador caldrà fer un estudi de la incidència en el medi natural on s'intervingui i introduir-hi les mesures correctores necessàries per mantenir al màxim l'equilibri ecològic, ambiental i paisatgístic de la zona.

## **Capítol II: Normes d'ordenació per als diferents tipus de sòl**

### **Secció I: Determinacions generals**

#### **Article 17. Disposició general**

Per edificar sobre qualsevol terreny del terme municipal de Llambilles, caldrà sotmetre's a les determinacions o normes específiques del tipus de sòl en què es trobi classificat i a l'obtenció prèvia de la llicència corresponent.

#### **Article 18. Llicències**

La concessió de llicències quedarà regulada pel que disposen els articles 178, 179 i 180 de la Llei del sòl. Les ordres d'execució o suspensió d'obres o altres usos quedaran regulades pels articles que van des del 181 al 188 de la Llei del sòl. La inspecció urbanística vindrà determinada pels articles 189 i 190 també de la Llei del sòl.

#### **Article 19. Plans parcials**

1. El sòl apte per urbanitzar definit per aquestes Normes subsidiàries s'haurà de desenvolupar sempre mitjançant plans parcials, d'acord amb allò que disposa l'article 5 del Reglament de planejament, i s'haurà de tramitar i aprovar d'acord amb la legislació vigent en cada moment.

2. Els plans parcials s'hauran d'elaborar d'acord amb allò que disposen els articles que van del 43 al 56 del Reglament de planejament i hauran de contenir tant els documents previstos en els articles que van del 57 al 64 del mateix Reglament com els que es derivin de les determinacions establertes per la Llei de protecció de la legalitat urbanística 9/1981 de 18 de novembre.

#### **Article 20. Projectes d'urbanització**

1. Caldrà formular projectes d'urbanització per portar a la pràctica tant les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries en sòl urbà com les establertes pel pla parcial en el sòl apte per urbanitzar. Aquests projectes, s'hauran de redactar d'acord amb el contingut i les determinacions de la legislació vigent.

2. Abans que s'aixequi l'edificació, o simultàniament amb la seva execució, s'han de portar a terme les obres d'urbanització establertes per aquestes Normes o pel pla parcial i desenvolupades pel projecte d'urbanització corresponent. Tant el Pla parcial com el projecte d'urbanització han d'estar aprovats definitivament abans d'efectuar-s'hi cap obra.

Els serveis de subministrament d'aigües, l'evacuació d'aigües residuals i pluvials, l'enllumenat públic, l'encintat de voreres i la pavimentació de la calçada s'hauran de resoldre d'acord amb la normativa prevista per la legislació vigent.

#### **Article 21. Estudis de detall**

Es regiran per la normativa establerta en els articles 65 i 66 del Reglament de planejament urbanístic.

### **Secció II: sòl urbà**

**Article 22. Definició i delimitació**

És el sòl delimitat amb aquesta classificació d'acord amb les disposicions de l'article 68 del text refós de la Llei del sòl. La delimitació queda reflectida en el plànol normatiu O-02 ("classificació del sòl").

**Article 23. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació que es proposa per a aquest tipus de sòl és l'edificació aïllada i entre mitgeres detallat en el títol III d'aquestes Normes. La regulació dels usos, les intensitats i els paràmetres edificatoris per a aquests tipus d'ordenació quedaran determinats per la zonificació.

**Article 24. Condicions per a l'edificació**

A més de les específiques per a cada ús concret que es defineixen en aquesta normativa, caldrà que la parcel·la de sòl concreta tingui la consideració de solar d'acord amb l'article 82 de la Llei del sòl o bé amb les determinacions de l'article 39 i els concordants del Reglament de gestió urbanística de la Llei del sòl.

També caldrà, quan es consideri necessari, redactar estudis de detall d'acord amb les especificacions de l'article 65 i els concordants del vigent Reglament de planejament.

**Article 25. Polígons i unitats d'actuació**

Les cessions de sòl establertes per l'article 83.3 de la Llei del sòl i la distribució justa entre propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament en sòl urbà, es faran d'acord amb l'article 117.3 de la Llei del sòl i amb l'article 16 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

L'àmbit de sòl urbà qualificat de "industrial" i "mixt" (zones 5 i 4 respectivament), amb la inclusió de les àrees lliures verdes i els equipaments adjacents, haurà de constituir una unitat d'actuació a efectes de gestió i cessió de les àrees lliures d'equipament.

El projecte d'urbanització corresponent a aquesta unitat d'actuació haurà de preveure el cabal suficient d'aigua i la instal·lació dels elements corresponents establerts per la NBE-CPI-82.

**Secció III: Sòl apte per urbanitzar****Article 26. Definició i delimitació**

És el sòl delimitat amb aquesta classificació d'acord amb l'article 79 de la Llei del sòl i el 93 del Reglament de planejament.

La delimitació és la que es grafia en el plànol normatiu O-02 (\*1) de "classificació del sòl".

**Article 27. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació que es proposa per a aquesta classe de sòl és el d'edificació aïllada, d'acord amb els paràmetres detallats als articles 72 i 73 d'aquestes Normes.

No obstant això, al SAU "Les Riboltes", el pla parcial que el desenvolupi podrà modificar-hi el tipus d'ordenació proposada pel d'edificació en alineació de carrer, sempre que en mantingui els paràmetres de "densitat màxima bruta" (10 hg/ha), "coeficient d'edificabilitat global o brut" (0,25 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sl) i "alçada màxima de l'edificació" (7 m de correspondència a PB + 1PP).



**Article 28. Condicions per a l'edificació**

Per poder edificar en el sòl inclòs en aquesta classificació serà condició necessària i indispensable que prèviament s'hagin redactat i aprovat definitivament el pla parcial d'ordenació i els projectes de parcel·lació, urbanització i compensació d'acord amb les determinacions de la Llei del sòl i els seus Reglaments.

A més, i com a conseqüència d'això, la parcel·la que es vulgui edificar haurà de tenir la consideració de solar d'acord amb les determinacions de l'article 82 de la Llei del sòl i/o haurà de complir allò que es disposa a l'article 14 del Reglament de gestió urbanística.

**Article 29. Polígons d'actuació**

Els polígons en què ha d'executar-se el pla parcial corresponents al sòl apte per urbanitzar s'hauran de delimitar quan sigui procedent d'ofici o a petició dels particulars interessats d'acord amb les determinacions de l'article 118 de la Llei del sòl. La delimitació d'aquests polígons s'haurà de fer d'acord amb el que estableix l'article 117.2 de l'esmentada Llei del sòl.

**Secció IV: Sòl no urbanitzable****Article 30. Definició**

1. Es classifica com a sòl no urbanitzable del terme municipal aquell que aquestes Normes no inclouen no en el sòl urbà ni en el sòl apte per urbanitzar. Aquests terrenys, al marge d'impedir-los la seva incorporació als fins urbans, cal protegir-los i conservar-los pels seus valors agrícoles, forestals, paisatgístics, ecològics, històrics i culturals a fi d'evitar-ne la degradació, i també per raó de la defensa de la flora, la fauna i l'equilibri ecològic.

2. El sòl no urbanitzable quedarà regulat pel que es disposa en aquestes Normes.

Els plans especials que puguin elaborar-se per al seu desenvolupament o per concretar-ne alguns aspectes, hauran de respectar les previsions d'aquesta normativa, a més de la legislació vigent referent a la protecció i conservació del medi natural.

Només s'hi admetran els usos que hagin estat explícitament declarats en aquesta normativa.

3. La zona corresponent al massís de les Gavarres que es troba dins el terme municipal es regirà pel que disposa aquesta normativa i pel Decret 328/1992 de 14 de desembre, corresponent al PEIN, i per les Normes especials de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres a partir del moment de la seva aprovació.

**Article 31. Zones en sòl no urbanitzable**

Dintre del sòl no urbanitzable definit en aquestes Normes, s'hi diferencien les zones següents:

- Zona 6: Rústica
- Zona 7: Forestal
- Zona 8: D'especial protecció paisatgística i ecològica

Totes elles queden definides en el títol III d'aquestes Normes i es corresponen amb les que es grafien en el plànol d'ordenació.

**Article 32. Usos permesos en aquest tipus de sòl**

1. Al sòl no urbanitzable, només s'hi admetran aquells usos que en siguin propis (conseqüència del seu caràcter agropecuari i forestal) i que hagin estat explícitament declarats en aquesta normativa.

En canvi, no se n'admetrà cap que sigui contrari als esmentats fins de protecció agrícola i forestal i al de defensa de l'equilibri ecològic. Per tant, quedaran prohibits els usos industrials de nova implantació que no tinguin relació directa i provada amb els fins definits.

2. No obstant i això, s'admeten els usos i les edificacions actualment existents i legalment establerts en el moment de l'aprovació d'aquesta normativa.

3. Abans de sol·licitar el permís d'obra per a aquelles instal·lacions de tipus industrial o d'emmagatzematge que siguin pròpies d'aquest tipus de sòl, s'haurà de formular la petició d'obertura de l'activitat prevista mitjançant un projecte i una memòria on se'n descriuran les característiques amb tota la concreció i els detalls necessaris. Aquest projecte haurà d'incloure un estudi d'impacte ambiental de l'activitat sobre el medi ambient, amb referència explícita a aspectes importants com ara la contaminació de l'aire, la modificació del paisatge, l'abocament de residus, etc. Si aquesta petició d'activitat s'admet a tràmit, s'haurà de trametre a la Comissió d'Activitats Classificades.

Els sol·licitants quedaran obligats a incorporar les mesures correctores que se'ls imposin. Amb aquesta finalitat, es podrà fixar una garantia de dipòsit fins a la instal·lació i el correcte funcionament dels elements necessaris per a les correccions considerades.

4. Les edificacions actualment existents i legalment establertes en el moment de l'aprovació d'aquesta normativa podran canviar el seu mitjançant la petició prèvia d'obertura de la nova activitat i complint les condicions establertes en el punt anterior d'aquest article, a més de seguir el procediment establert.

En aquest supòsit hi hauria també incloses aquelles activitats que, tot i no correspondre a usos propis d'aquest tipus de sòl, hi són compatibles, com ara les d'oci i esbarjo, restauració, etc.

**Article 33. Concepte de nucli de població i prohibició de parcel·lació**

1. En cap cas, els processos d'edificació i ocupació d'aquest tipus de sòl no podran implicar la formació de nucli de població, ni la divisió de parcel·les, ni l'origen de processos de parcel·lació.

2. S'entendrà que hi ha perill de formació de nucli de població quan, per a usos diferents dels vinculats a les explotacions agrícoles, apareguin tres noves edificacions, separades menys de 50 metres entre elles, dins una àrea inclosa en una circumferència de radi inferior a 150 metres.

3. També s'estableix que, per evitar la formació de nucli de població, l'autorització per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat només podrà atorgar-se si la finca adscrita a l'edificació té una superfície mínima de 15.000 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície mínima no podrà ser físicament discontinua, llevat que sigui un pas o camí allò que divideixi la finca.

4. Quedaran prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que incorrin en qualsevol de les situacions següents:

- a. Que donin lloc a superfícies inferiors o que estiguin per sota de les previstes a la legislació agrària.
- b. Que la finca estigui vinculada a una construcció existent i es consideri indivisible per aplicació de la normativa sobre superfícies mínimes de terreny lligades a construccions en sòl no urbanitzable.
- c. Que no tinguin accés a la xarxa de camins rurals, d'acord amb els plànols cadastrals existents.

En aquest sentit, es considerarà parcel·lació la divisió o segregació de parcel·les que siguin inferiors a la superfície exigida com a unitat mínima de cultiu i que, actualment, la legislació específica fixa en:

- 1,25 ha per a regadiu
- 4,50 ha per a secà
- 25,00 ha per a forestal

5. Qualsevol procés de parcel·lació rústica representarà un perill de formació de nuclis urbans o d'urbanització i, per tant, haurà de ser objecte d'expedient d'infracció urbanística per avaluar les responsabilitats i sancions que es derivin de la situació, al marge que també s'haurà d'obligar al restabliment de l'ordre urbanístic alterat.

La infracció urbanística de parcel·lació que pugui donar lloc a un nucli de població és independent d'aquella que es pot originar per causa de les característiques tècniques de les edificacions o les instal·lacions que es pretengui de col·locar sobre les parcel·les.

#### **Article 34. Condicions generals i tipologia de les edificacions en sòl no urbanitzable**

1. Atesa la fragilitat del medi natural i amb la finalitat que les noves edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable causin el mínim impacte paisatgístic i ecològic, caldrà que compleixin les condicions que tot seguit es detallaran.

- a. Pendent del terreny. Es considerarà terreny no edificable aquell que tingui un pendent superior al 50%, per tal de reduir l'impacte de l'edifici pel que fa a erosió i esllavissament.
- b. Protecció de la vegetació. Només es podran talar arbres en una quantitat mínima i imprescindible; aquesta acció queda subjecta, a més, a l'obtenció de la llicència municipal corresponent. Caldrà, doncs, situar l'edificació preferentment en indrets on no sigui necessària la tala d'espècies arbòries existents.
- c. Protecció hidrològica. No es permetrà l'edificació a prop dels rius, les rieres i els torrents, en una franja mínima de 25 metres comptada a cada banda de la llera, i paral·lela a aquesta. Tampoc no es permetrà cap construcció que impliqui l'ocupació o la tala dels boscos de ribera existents.
- d. Protecció del paisatge. No es permetrà cap construcció sobre turons i carenes atès l'elevat grau d'impacte visual que suposa la intervenció en aquests espais.
- e. Moviments de terres. Només s'admetran els mínims i no podran significar la creació de murs o talussos de més de 3 metres d'alçària. En casos excepcionals, i només per raons molt justificades, l'Ajuntament podrà autoritzar-ne que superin les condicions anteriors.
- f. Tanques. Només es permetran les tanques que responguin a motivacions d'ús agrícola o ramader, propi de l'explotació de la finca. En aquest cas, hauran de ser vegetals o de filat metàl·lic de color verd barrejat amb elements vegetals, amb una alçària màxima exterior d'1,80 metres i col·locades a una distància mínima de 5,00 metres de l'eix del camí amb què limitin. Aquest mínim passarà a ser de 10,00 metres si en lloc d'un camí veïnal es tractés d'una carretera de la xarxa viària principal, tot i que en aquest cas podria arribar a ser superior si així ho establissin els organismes competents en l'informe preceptiu.  
Les parets d'obra queden expressament prohibides.  
En el cas de finques que no estiguin destinades a l'explotació agrícola i ramadera, no se'n permetrà el tancament perimetral indiscriminat. En tot cas, si les raons de seguretat d'habitatges ho exigissin, s'admetrà el tancament de l'entorn immediat d'aquests (amb els mateixos materials i alçària expressats anteriorment); en cas que aquest entorn immediat limités amb algun camí existent, també se n'hauria de separar els 5,00 o 10,00 metres de l'eix.  
La concessió de permís per a la construcció de tanques que limitin amb camins públics haurà de quedar sempre supeditada al compliment de les condicions següents:
  - f.1. La neteja i l'esbrossada, per part del sol·licitant, de l'espai restant entre el camí existent i la nova tanca, simultàniament a la instal·lació d'aquesta.
  - f.2. La cessió d'aquest espai a l'Ajuntament, per tal d'integrar-lo a la xarxa pública de camins del terme municipal.
- g. Anuncis publicitaris. En queda expressament prohibida la col·locació en aquest tipus de sòl.

- h. Barraques. Per tal d'evitar la proliferació indiscriminada d'edificacions en aquest tipus de sòl, no s'admetrà la construcció de barraques en tot el sòl no urbanitzable.

2. Els habitatges de nova planta situats al sòl no urbanitzable, amb caràcter general hauran de complir les condicions següents:

- Acreditar una propietat d'1,50 ha el sòl de regadiu, 4,50 ha al sòl de secà o 25,00 ha al sòl forestal, per a cada habitatge d'ús familiar.
- Tenir la finca inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible en el moment de sol·licitar el permís d'obra.
- No originar la formació d'un nucli de població.
- Preveure el sistema de depuració d'aigües residuals.
- Proposar un volum màxim d'edificació de 1.000 m<sup>3</sup> per unitat mínima de conreu que, en cap cas, no podrà donar lloc a un edifici amb més de 450 m<sup>2</sup> construïts.
- Acreditar que l'ús serà d'habitatge familiar amb vinculació a l'explotació, ramadera o forestal, o a l'elaboració de productes que se'n derivin.
- Projectar els edificis amb materials de bona qualitat, adequats a l'entorn i amb composició i tipologia pròpies de les edificacions tradicionals existents al sòl no urbanitzable.

3. Les construccions que s'admetin hauran d'adaptar-se a les característiques tipològiques de l'arquitectura vernàcula i tradicional, amb els adaptacions accessòries que siguin necessàries per aconseguir-hi les condicions de vida actuals.

S'hi prohibeix, doncs, expressament, la construcció d'altres tipologies característiques de sectors urbans.

4. Quan se sol·liciti llicència d'obres en una finca on hi hagi altres edificacions abandonades o en mal estat, se'n supeditarà la concessió a l'arranjament o la rehabilitació d'aquestes construccions.

#### **Article 35. Tramitació de les sol·licituds d'intervenció en sòl no urbanitzable**

1. Les sol·licituds d'edificació i ocupació del sòl que es puguin admetre, d'acord amb les disposicions d'aquesta normativa, s'hauran de tramitar segons les previsions de l'article 127.1.b del TRC, i necessitaran l'informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2. Les altres sol·licituds que s'efectuïn per a intervencions diverses en el sòl no urbanitzable, hauran de comptar sempre, al marge de l'acceptació inicial de l'Ajuntament, amb els informes favorables de tots els organismes competents que hi tinguin incidència (Departament de Medi Ambient, Junta d'Aigües, Comissió d'Activitats Classificades, Comissió d'Urbanisme de Girona, etc.).

3. En tots els supòsits d'autorització en què intervingui la Comissió d'Urbanisme de Girona, se seguirà el procediment establert en l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.

#### **Article 36. Protecció de camins rurals, cursos fluvials i altres elements d'interès**

1. Per la seva significació com a elements bàsics de l'estructura del sòl no urbanitzable, es conservarà i protegirà l'actual xarxa de camins rurals existent. Se'n prohibeix l'obertura de nous i, en general, de qualsevol tipus de vial, llevat dels que tinguin finalitats relacionades amb les explotacions agràries o la prevenció i extinció d'incendis.

Qualsevol altre cas haurà de ser objecte d'un pla especial que defineixi amplades màximes inferiors a 5,50 metres, radis mínims de 15,00 metres i pendents màxims del 9% (o fins al 10% en trams de llargada inferior a 250,00 metres); que, a més, concreti afermats i desguassos i que, finalment, limiti al màxim els moviments de terres i la formació de murs de contenció.

Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable hauran de separar-se un mínim de 15 metres de l'eix del camí rural, i les de caràcter provisional un mínim de 10 metres d'aquest eix.

2. Les zones corresponents a lleres de rius, rieres i torrents, i les vores dels cursos naturals d'aigües, comptaran amb una franja de protecció coincident amb la definida en l'apartat c de l'article 34 d'aquestes Normes.

3. Les zones on hi hagi una captació o fluència natural d'aigua quedaran protegides en un radi de 25 metres.

4. Els terrenys descrits en els tres punts anteriors no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals; només s'hi admetran intervencions encaminades a la seva conservació.

S'hi prohibeixen expressament els moviments de terres, les extraccions d'àrids i l'alteració de la vegetació existent.

5. En el termini màxim de dos anys des de l'aprovació d'aquesta modificació es confeccionarà un plànol detallat amb la xarxa de camins locals, la xarxa fluvial de rieres i torrents i les xarxes d'infraestructures i serveis existents al sòl no urbanitzable, amb descripció pormenoritzada de les seves característiques.

### **Article 37. Edificis existents en sòl no urbanitzable**

#### **1. Habitatges**

Als habitatges existents en sòl no urbanitzable que no estiguin afectats per algun sistema o element de l'estructura general i orgànica, podran fer-s'hi obres de reforma i ampliació segons el percentatge d'augment del volum actual que es detalla a continuació.

- a. 30%: Habitatges vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.  
En aquests habitatges, a més, s'hi permet l'ampliació fins a la constitució de dos habitatges en un mateix edifici, sempre que sigui per a residència de familiars amb vincles de primer grau, tot i que aquests no es dediquin a activitats agrícoles, ramaderes o forestals.  
Aquesta ampliació no podrà donar lloc, en cap cas, a un augment de volum de l'edifici construït superior al 50%.
- b. 30%: Habitatges no vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que no han sofert ampliacions des de l'aprovació de les Normes subsidiàries de 1985.
- c. 15%: Habitatges no vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que han sofert ampliacions des de l'aprovació de les Normes subsidiàries de 1985 o que, sense haver-ne tingut, estan situats en finques de més de 5.000 m<sup>2</sup>, però de superfície inferior a la unitat mínima de conreu.
- d. 0%: Habitatges no vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals construïts en finques de superfície inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.  
Aquests habitatges, en cas de complir amb les correccions d'irregularitats que s'esmenten en l'annex 1, podran obtenir permís per a obres de reforma i consolidació.

Les ampliacions i/o reformes esmentades en els quatre punts anteriors (a, b, c, d) només es permetran quan no impliquin canvis fonamentals en l'aspecte exterior de l'edificació i dins els processos lògics de la tipologia i els materials d'acabat propis d'aquest tipus de sòl.

#### **2. Indústries**

Les indústries existents i legalment establertes en sòl no urbanitzable que no estiguin afectades per algun sistema o element de l'estructura general i orgànica podran mantenir la seva activitat i se'ls podrà permetre de fer-hi obres de reforma i ampliació segons el percentatge d'augment del volum actual que es detalla a continuació.

- a. 30%: Indústries o edificis que acullen activitats pròpies del sòl no urbanitzable i que no han sofert cap ampliació des de l'aprovació de les Normes subsidiàries de 1985.
- b. 15%: Indústries o edificis que acullen activitats pròpies del sòl no urbanitzable i que han sofert alguna ampliació d'ençà l'aprovació de les Normes subsidiàries de 1985.

- c. 0%: Indústries o edificis que, tot i trobar-se en sòl no urbanitzable, acullen activitats que no són pròpies d'aquest tipus de sòl.  
Aquestes indústries o edificis, en cas de complir amb les correccions d'irregularitats que s'esmenten a l'annex 1, podran obtenir permisos per a obres de reforma i consolidació.

En qualsevol cas de reforma o ampliació permesa, serà obligatòria la plantada d'arbres al voltant de tot el perímetre de les instal·lacions industrials, a fi de preservar-ne el paisatge.

Les ampliacions, que sempre hauran de ser contigües a l'edifici existent, s'hauran de fer en una única intervenció i hauran de separar-se un mínim de 10 m de les partions, 15 m de l'eix dels camins i les distàncies establertes a les franges de protecció definides per la Llei de carreteres.

La tramitació de la llicència d'ampliació seguirà el procediment establert al punt 3 de l'article 32 d'aquesta normativa, i es farà a partir del projecte i la documentació que s'hi exigeixen. A més, serà obligatori presentar-hi un estudi dels impactes ambientals de l'activitat sobre el medi, la contaminació de l'aire, la modificació del paisatge, l'abocament de residus, el desguàs de fluids a torrents, rius i rases de reg o drenatge, etc. La sol·licitud haurà d'indicar les mesures correctores incorporades per evitar els efectes detectats en l'estudi d'impacte i haurà de proposar-hi garanties de compliment.

## Capítol III: Normes d'urbanització

### Article 38. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes d'urbanització seran d'aplicació obligatòria tant en els plans parcials i els projectes d'urbanització com per regular aquells aspectes que no fossin previstos pels plans d'ordenació.

### Article 39. Abastament d'aigua

La dotació mínima d'aigua potable a les zones residencials haurà de ser superior a 150 litres per habitant i per dia. (Els habitants s'hauran de justificar a partir dels volums edificables previstos). A les zones industrials, n'hi haurà prou amb 20 m<sup>3</sup> per habitant i per dia.

Es considera que és aigua potable la que compleix amb les condicions previstes per la Prefectura Provincial de Sanitat.

Per al reg i altre usos similars, es considerarà la quantitat d'aigua que justifiquin les característiques de l'ordenació.

La capacitat mínima dels dipòsits haurà de calcular-se per al consum total d'un dia punta.

### Article 40. Sanejament

El cabal que s'ha de tenir en compte per al càlcul del sanejament és el mateix que el que es calculi per al subministrament d'aigua, llevat del que es preveu per a reg.

Totes les canonades hauran de ser subterrànies i hauran de seguir el traçat de la xarxa viària i els espais lliures d'ús públic.

Per fer abocaments al subsol (sempre amb depuració prèvia), caldrà demostrar-ne documentalment les condicions de permeabilitat mitjançant un informe geològic.

L'evacuació d'aigües residuals s'haurà de fer normalment mitjançant una xarxa de clavegueram adequat per a la zona que hagi de servir i col·locada per sota de la xarxa d'aigua potable.

#### **Article 41. Energia elèctrica i enllumenat públic**

La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic haurà de ser de 0,8 kWh per habitant.

Les línies de distribució de l'enllumenat públic hauran de ser subterrànies i les corresponents a usos domèstics podran ser subterrànies i les corresponents a usos domèstics podran ser subterrànies o aèries. En els casos en què no es col·loquin soterrades, s'haurà de preservar l'aspecte estètic tant de les línies com de les instal·lacions de transformació i altres elements accessoris.

#### **Article 42. Tractament de residus**

S'haurà d'estudiar el problema de les deixalles i les escombraries amb la profunditat que es mereix un aspecte tan fonamental per al bon funcionament de la comunitat.

Per calcular-ne el volum, s'agafarà com a mitjana aproximada la quantitat de 0,5 kg per habitant i dia.

Les deixalles s'hauran d'abocar a estacions de recollida definitives o intermèdies, especialment preparades, que s'hauran de situar a una distància mínima d'1,5 km del nucli de la població més propera, o a la mateixa distància en línia recta de la zona apta per urbanitzar que pogués haver-hi.

### **Capítol IV: Normes d'edificació**

#### **Secció I: Condicions físiques**

##### **Article 43. Alineacions i rasants**

Les alineacions i rasants a què hauran d'ajustar-se les construccions seran les que es defineixin en els plans parcials corresponents un cop aprovats, i les indicades per aquestes Normes per al sòl urbà.

##### **Article 44. Alineació oficial de carrer**

És la que assenyalara el límit entre els espais públics destinats a vies, places, etc., i les parcel·les o solars de propietat pública o privada, com a conseqüència de les determinacions dels plans d'ordenació que es puguin redactar, i d'aquestes mateixes Normes.

##### **Article 45. Edificis fora d'ordenació**

Els edificis i les instal·lacions aixecats abans de l'aprovació d'aquestes Normes subsidiàries que poguessin resultar en disconformitat amb les determinacions que s'hi estableixen, quedaran qualificats com a obres fora d'ordenació.

No s'hi podran fer obres de consolidació, ni d'augment de volum, ni de modernització, ni tampoc altres que poguessin incrementar el seu valor d'expropiació. Les úniques obres que podran fer-s'hi són les petites reparacions que exigissin la higiene, l'aspecte i la conservació de l'immoble.

Tot i això, en casos excepcionals podran autoritzar-se obres parcials i de consolidació quan no estigués previst fer-ne l'expropiació o l'enderrocament en el termini de quinze anys comptats a partir de la data en què es pretengués executar, d'acord amb l'article 60 de la Llei del sòl.

Si alguna persona alienés terrenys que segons aquestes Normes no fossin susceptibles d'edificació, o edificis i indústries fora d'ordenació, haurà de fer constar expressament aquestes qualificacions en el títol d'alienació corresponent.

#### **Article 46. Vol i miradors**

En edificis amb façana coincident amb l'alineació oficial del carrer, s'hi permetrà la construcció de balcons i miradors, sempre que aquests elements volin per sobre la vorera i a una alçada superior a 3 m de la seva rasant. Caldrà complir, a més, que aquest vol o mirador sigui, com a màxim, 1/10 de l'amplada del carrer o que s'aboqui i que no sobrepassi la meitat de l'amplada de la vorera.

En edificacions amb façana no coincident amb l'alineació oficial del carrer, els vols i miradors hauran de respectar les separacions establertes a cadascun dels límits de parcel·la amb què afronti.

#### **Article 47. Ocupació màxima de la parcel·la**

L'ocupació màxima de l'edificació a cada parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal de tot el seu volum, incloent-hi els cossos volats, sobre un pla horitzontal.

#### **Article 48. Alçades reguladores**

1. Les alçades reguladores seran les alçàries màximes dels edificis permesos per a cada zona en aquestes Normes, o les definides en els plans parcials.

2. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només podrà construir-s'hi la coberta, que tant podrà ser plana com inclinada.

En el cas que sigui plana, la barana no podrà sobrepassar 1,40 m d'alçada respecte de la part superior de l'últim forjat ni 0,80 m respecte de l'enrajolat del terrat o la coberta.

En el cas que sigui inclinada, el pendent màxim serà del 30% i no podrà sobrepassar en cap punt els 2,40 m respecte de la part superior de l'últim forjat. L'alçada de la coberta, en la línia d'intersecció del seu pla inclinat amb el pla vertical de cadascuna de les seves façanes, no podrà ser superior a 0,60 m.

3. Es permetrà la construcció de badalots amb una alçada màxima de 2,40 m respecte de la cara superior de l'últim forjat i separats dels plans de façana en una distància mínima igual a la seva alçària.

4. L'alçada mínima lliure de cadascuna de les plantes d'un edifici d'habitatges, des del paviment fins al sostre, haurà de ser de 2,50 m.

#### **Article 49. Separacions mínimes**

Les separacions mínimes són les distàncies a què podrà situar-se l'edificació i els seus cossos volats respecte dels límits de la parcel·la.

S'estableixen, per a cada zona, les separacions mínimes de les edificacions a la via pública, als altres límits i entre edificis dintre una mateixa parcel·la.

#### **Article 50. Amidament de les alçades reguladores**

1. Per a edificacions amb façana coincident amb l'alineació oficial del carrer, l'alçada reguladora serà la distància compresa entre la rasant de la vorera i la part superior del forjat més enlairat, amidada a la vertical que passi pel punt mitjà de la línia de façana. En el supòsit que la diferència de cotes entre els dos extrems de l'edifici que es vol construir sigui superior a 1 m, s'haurà d'esglaonar en tantes parts com sigui necessari.



2. Per a edificacions aïllades o amb façana que no coincideixi amb l'alineació oficial del carrer, l'alçada reguladora serà la distància entre el punt més baix de l'edifici que estigui en contacte amb el terreny i la part superior del forjat més enlairat.

### Article 51. Mitgeres al descobert i tanques

Les mitgeres (o altres tipus de paret assimilables a aquest concepte) que quedin vistes, hauran de fer-se amb els mateixos materials d'acabat que la façana de l'edifici a què pertanyin.

Amb caràcter general, les tanques podran arribar a una alçada màxima d'1,10 m amb materials d'obra. A partir d'aquesta alçada, només podrà tancar la finca, parcel·la o solar amb reixat metàl·lic o barreres vegetals fins a un màxim d'1,82 m.

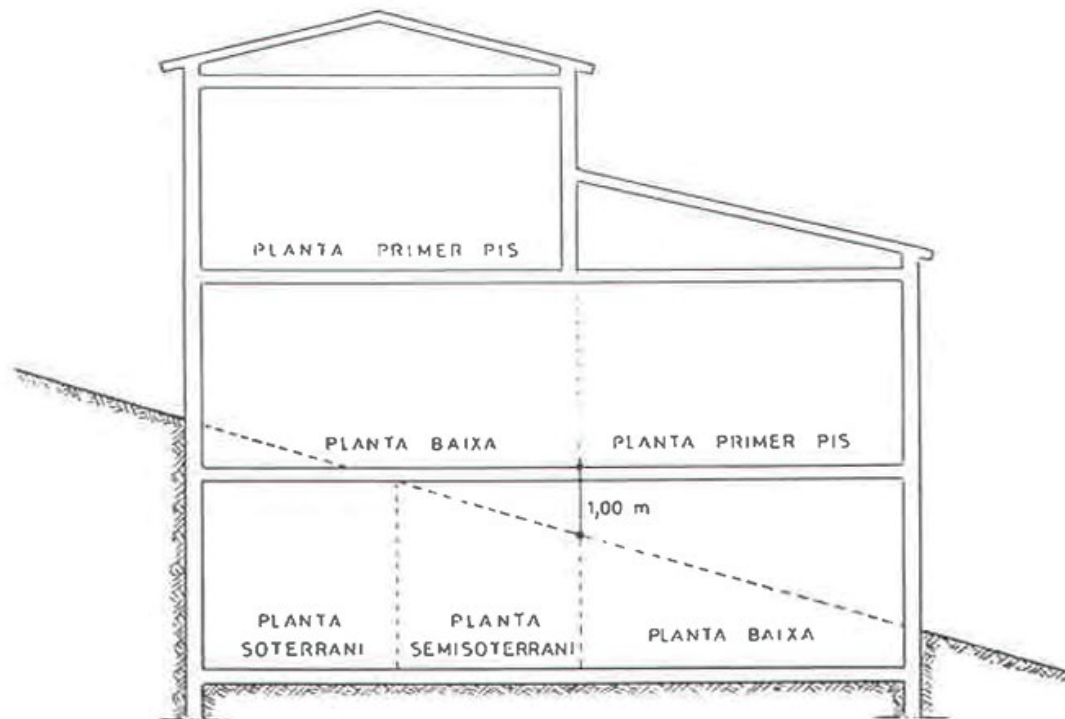
### Article 52. Parcel·la mínima

Són les que es defineixen per a cadascuna de les zones.

S'admetran parcel·les de superfícies menors que les determinades per a cadascuna de les zones si són procedents de segregacions fetes abans de l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries.

### Article 53. Soterranis

Tindran la consideració de soterranis o semisoterranis aquelles parts de l'edifici que es trobin compreses entre el nivell del terreny modificat i la cara superior del forjat, amb una distància que no superi l'1,00 m.



Per a l'enjardinament de les parcel·les, només es podran permetre moviments de terra que no superin en +/- 1,00 m el nivell natural del terreny.

## **Secció II: Condicions d'ús**

### **Article 54. Classificació dels usos**

Els usos objecte de l'edificació dintre del terme municipal de Llabilles es classifiquen en:

- Ús d'habitatge
- Ús d'indústria
- Ús agropecuari
- Ús de comerç (inclou bars, restaurants i oficines)
- Ús de garatge
- Ús d'espectacles i activitats recreatives

### **Article 55. Ús d'habitatge**

En l'ús d'habitatge, han de considerar-se les categories següents:

- a. Habitatges unifamiliars
- b. Habitatges plurifamiliars

### **Article 56. Ús industrial**

En sòl residencial, es podrà permetre la instal·lació dels següents tipus d'indústries:

- a. Indústries artesanies o que no causin molèsties als habitatges.  
Comprenen els laboratoris i tallers de caràcter familiar o individual que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de baixa potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin fresses, emanacions o perills especials.
- b. Indústries compatibles amb l'habitatge.  
Són els tallers o les petites indústries que poden produir algunes molèsties (tolerables en major o menor mesura, però permissibles segons la seva situació respecte de l'habitatge) que no siguin les següents:
  - Despreniment o emanació de gasos, pols o pudors molestes
  - Vibracions o sorolls excessius
  - Acumulació de trànsit
  - Perills en general

Els magatzems i totes les indústries que siguin incompatibles amb l'habitatge (o sigui, que no compleixin els apartats anteriors "a" i "b") s'hauran d'instal·lar en zones qualificades d'industrials.

### **Article 57. Ús agropecuari**

- a. Per a la construcció de granges, regiran les normes generals vigents en aquesta matèria, amb informe previ de la Comissió d'Activitats Classificades i dels Serveis Territorials d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya.
- b. Tot i això, en les zones en què s'especifiqui, s'admetran en situació contigua als edificis d'habitatges i com a ocupació secundària, corts per al bestiar de granja o per al bestiar de servei o consum familiar.

### **Article 58. Ús de comerç**

Només s'admetran els comerços al detall.

Dintre d'aquest ús s'hi inclouran, també, els bars, els restaurants i les oficines.

#### **Article 59. Ús de garatge**

Als efectes d'aquestes Normes, es consideraran garatges els locals destinats a guardar els vehicles amb motor mecànic, amb caràcter habitual.

Els tallers de reparació d'automòbils es regiran per les determinacions establertes per a l'ús industrial, encara que es trobin situats dintre d'un garatge.

#### **Article 60. Ús d'espectacles i activitats recreatives**

L'Ajuntament podrà denegar les llicències per a qualsevol d'aquests usos sempre que ho aconsellin les circumstàncies de qualsevol mena: trànsit, aparcament, molèsties, perills, etc.

### **Secció III: Normes de composició estètica**

#### **Article 61. Normes generals**

a. Les construccions han d'adaptar-se a l'ambient estètic del sector per tal que no desentonin del conjunt en què es trobin situades.

Es declara lliure de composició les façanes dels edificis, excepte en el cas que es projecti situar-los a llocs on calgui, o simplement convingui, conservar-hi o establir-hi un caràcter arquitectònic o urbanístic acusat; en aquests casos es podrà exigir la utilització d'uns determinats materials o uns sistemes constructius concrets. No obstant això, cal evitar sempre els efectes discordants entre les façanes d'una mateixa illa (contigües o simplement properes) a l'objecte d'obtenir un bon efecte urbanístic conjunt.

b. Veïnat de la Vila i veïnat d'Erols

Totes les edificacions que es construeixin en el veïnat de la Vila pròpiament dit, i en el veïnat d'Erols, no han de desentonar de l'entorn. A aquest efecte, es prohibeix la utilització de materials i colors que entrin en conflicte amb els dominants a la zona, i també ha de tenir-se en compte, en la composició de façana, la decoració i la proporció de les obertures d'acord amb les edificacions de caràcter existents. Aquestes condicions no pretenen impedir que les construccions es facin d'acord amb l'esperit i els sistemes de l'època en què es projecten, sinó que volen vetllar perquè es cuidi meticulosament la seva integració segons les indicacions generals anteriors i les concretes que s'especifiquen a continuació.

b.1. Forma i volum

Les edificacions s'hauran de projectar de forma similar a les existents, conservant-ne la tipologia, amb disposició d'obertures com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes justificats pels emprats en les edificacions contigües o properes, o per ser els propis de la tradició.

Són recomanables els volums senzills i compactes, amb predomini dels plens sobre els buits.

No seran admeses les formes volumètriques complexes o distorsionades.

b.2 Coberta

Les cobertes hauran de ser inclinades, a dos o quatre aiguavessos, amb un pendent no superior al 30% i d'acord amb les disposicions de l'article 48 d'aquestes Normes.

El material de coberta serà la teula àrab vella procedent d'edificis restituïts, o teula d'imitació a la vella que haurà de ser acceptada pels Serveis Tècnics Municipals.

Les canals i els baixants de desguàs de cobertes que siguin vistos, hauran de ser ceràmics, de zinc o de ferro fos. No s'admetrà, en cap cas, l'ús de plàstics ni fibrociment.

En edificis alineats a vial, és obligatori l'ús de canalera connectada a la xarxa pública, en tota la llargada de la façana.

Els ràfecs i cornises podran tenir una alçada d'entre 15 cm i 40 cm, amb una volada màxima de 50 cm. Hauran de ser de secció motllurada i contínua, o bé amb cairats o peces ceràmiques envellides. No s'admetran, en canvi, els que es formin a partir de forjats volats.

Les xemeneies hauran de ser preferentment dels mateixos materials de façana, amb dimensió màxima de 40 cm x 100 cm. També s'admetran les metàl·liques pintades de la gamma de grisos foscos, amb secció quadrada o rodona constant màxima de 30 cm x 30 cm.

Sobre les cobertes només s'admetran, com a elements vistos, les xemeneies, els penells, les antenes de televisió i, en casos de necessitat justificada, els parallamps. En canvi, no s'acceptaran que quedin vistos terrats, badalots, llucanes, claraboies, finestres de teulada ni elements d'instal·lacions.

### b.3. Façanes i acabats

A les façanes o altres murs exteriors de tancament, és recomanable:

- L'ús dels arrebossats de colors clars de la gamma dels terrosos i els ocres.
- L'ús de la pedra natural.
- La col·locació de baranes de ferro, de dibuixos senzills.
- La col·locació de fusteria natural o pintada de color similar al de façana.

En canvi, no hi seran admissibles:

- L'ús de colors i tonalitats que contrastin amb l'entorn urbà.
- Els canvis de color en la superfície d'una mateixa façana o en diferents façanes del mateix edifici, llevat de la diferenciació d'elements singulars o sortints del pla principal, amb un color de la mateixa gamma o tonalitat que el de la resta de l'edifici.
- Les parets de maó, totxana o bloc de formigó vistos, quan siguin per anar arrebossats o revestits.
- Els acabats d'arrebossat de ciment vist sense pintar.
- Les imitacions de pedra (estucats decoratius, pintures...).
- Les gelosies de ceràmica i de vidre, les parets de vidre i els aplacats i plafons plàstics o metàl·lics.
- La fusteria metàl·lica sense pintar.
- Les tribunes tancades i els balcons de qualsevol mena, tret que tinguin una justificació compositiva i tipològica molt clara.
- Les caixes de persiana vistes i els forjats marcats a la façana.

### b.4. Mitgeres

Quan, a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o altres causes puguin quedar mitgeres vistes, s'hauran de tractar com a façanes principals. Per tant, hauran de tenir gruix i tractament similar a aquestes, per assegurar el compliment de la normativa obligatòria sobre aïllament tèrmic en tancaments exteriors ja que no es permeten els envans pluvials d'obra ni els de fibrociment, i tampoc els materials aïllants vistos.

El color d'acabat haurà de ser el mateix que el de les altres façanes.

### b.5. Construccions auxiliars

Quan siguin permeses, hauran de ser objecte de sol·licitud de permís d'obra com si es tractés d'una edificació principal.

Hauran de complir les mateixes condicions estètiques de forma, volum i acabats que s'han descrit en els apartats anteriors.

#### b.6. Tanques

S'hauran de complir les determinacions de l'article 51 d'aquestes Normes.

Les tanques que se situïn davant d'espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que fixen els plànols d'ordenació del sòl urbà.

La part opaca de les tanques s'haurà de fer amb pedra natural del país col·locada de manera tradicional o amb el material i color de façana.

Quan la tanca hagi d'adaptar-se longitudinalment a diferències de cota, es farà amb un esglaonat màxim de 0,50 m, en què l'1,10 m d'obra admès sempre serà l'alçada màxima exterior.

L'alçada de la tanca, quan per raó d'haver-hi un nivell superior del terreny privat respecte de la rasant del carrer s'hagi de construir un mur de contenció, es farà tenint en compte que aquest només podrà arribar a un màxim de 0,50 m sobre el nivell interior de la parcel·la i que, vista des del carrer, la tanca no podrà excedir en cap cas d'un total de 2 m.

b.7. Totes les sol·licituds de llicència d'obres hauran d'incloure les fotografies de l'estat actual.

b.8. L'Ajuntament podrà refusar un expedient de sol·licitud d'obres quan els informes dels Serveis Tècnics Municipals o de la Corporació considerin que no compleix les condicions estètiques assenyalades en aquest article o que no s'integra prou a l'entorn existent.

## **Títol III: Regulació dels usos i les intensitats per a les diferents classes de sòl, segons la seva zonificació**

### **Capítol I: Sòl urbà**

#### **Secció I: Disposicions generals**

##### **Article 62. Zones**

Segons les principals característiques de la morfologia urbana, la tipologia dels edificis i els usos predominants, es distingiran les zones següents:

- Zones destinades a usos públics
  - Vials i aparcaments
  - Zones verdes
  - Zones d'equipaments comunitaris
- Zones de domini i ús privat
  - Zona 1: Residencial en edificació agrupada
    - o Zona 1a: Residencial en edificació entre mitgeres
    - o Zona 1b: Residencial tradicional en edificació adossada
  - Zona 2: Residencial en edificació aïllada semiintensiva
  - Zona 3: Residencial en edificació aïllada extensiva
    - o Zona 3 i 3a: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 2
    - o Zona 3b: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 3
    - o Zona 3c: Residencial tradicional en edificació aïllada

- Zona 4: Mixta residencial – industrial en edificació aïllada
- Zona 5: Industrial en edificació aïllada
- Zona VP: Verd privat
- Zona P: Espai de protecció
- Zona PR: *Espai de protecció de rieres (veïnat de la Vila) (Modificació puntual de les NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.03.2002. Publicació DOGC: 29.07.2002).*

## Secció II: Zones destinades a usos públics

### Article 63. Vials i aparcament. Definició

#### a. Definició

1. Són espais de domini i ús públic destinats a la relació entre els ciutadans i que permeten l'accés tant als espais privats com als públics i als edificis.

2. Els propietaris de sòl urbà, i d'acord amb el que estableix l'article 88.3.1, hauran de cedir gratuïtament, entre altres, els terrenys destinats a vials que estiguin al servei del polígon o la unitat d'actuació corresponent, i que estan representats en els plànols d'ordenació amb traçat, rasant i amplades.

#### b. Usos i construccions permeses

Tots els relacionats amb la circulació de persones i vehicles, i també amb l'aparcament d'aquests últims.

### Article 64. Zona verda

#### a. Definició

1. Constitueixen aquesta zona els espais de domini públic i ús públic destinats a l'esbarjo i la relació dels ciutadans, amb predomini dels elements vegetals, i que poden estar equipats o no amb mobiliari urbà i elements de joc per a nens.

2. La zona verda grafiada en el veïnat de la Vila, al costat de l'església parroquial, correspon a la zona verda del sistema general d'espais lliures que determina l'article 12.1.b de la Llei del sòl.

#### b. Usos i construccions permeses

1. Els específics per al compliment de les finalitats concretes que defineixen la zona verda.

2. *A la zona verda grafiada al plànol d'ordenació del veïnat de la Vila, a l'entorn de l'església parroquial, es podrà aprofitar el desnivell existent en relació al vial contigu de nova creació, a l'est, per a la construcció d'un contenidor d'ús municipal, sempre que l'ocupació que es faci de l'espai lliure no sigui superior al 10% de la seva superfície i que l'edificació es disposi de forma completament soterrada respecte de la topografia existent, de manera que la coberta continuï formant part del conjunt de la zona verda sense cap limitació del seu ús públic. (Modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.03.2002. Publicació DOGC: 29.07.2002).*

### Article 65. Zona d'equipaments comunitaris

Constitueixen aquest tipus d'ordenació, en sòl urbà, una sèrie de centres d'equipaments que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que són:

#### 1. Centre escolar

a. Correspon a una zona del sòl urbà, de domini i ús públic, destinat a acollir els equipaments necessaris per a la població de Llabilles en matèria d'ensenyament, i que es preveu que són de preescolar i d'EGB.

b. Els usos d'aquest centre seran els específics per al compliment de les finalitats concretes que el defineixen.

c. Quant a l'edificació, es manté i es respecta l'existent actualment, que podrà ser objecte de reformes, sempre que no impliquin augment de volum ni ocupació.

*d. En cas d'interrupció indefinida de les activitats escolars per tancament de l'escola, aquest centre es podrà convertir en un espai polivalent per a activitats culturals o altres de similars que les necessitats del moment poguessin aconsellar. (Modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.03.2002. Publicació DOGC: 29.07.2002).*

## 2. Equipament religiós

a. Correspon a l'església parroquial existent en sòl urbà, destinada a cobrir les necessitats de la població de Llabilles en matèria religiosa.

b. Els usos d'aquest equipament seran els específics per al compliment de les finalitats que el defineixen.

c. Quant a l'edificació, es manté i es respecta l'actualment existent, que podrà ser objecte de protecció especial mitjançant u projecte que adequi l'entorn a la situació urbanística projectada.

## 3. Centre administratiu i sanitari

a. Correspon a l'actual edifici de l'Ajuntament, on s'acullen tant els equipaments administratius municipals com els sanitaris, necessaris per a la població de Llabilles.

b. Els usos d'aquest equipament seran els específics per al compliment de les finalitats que el defineixen.

c. Quant a l'edificació, es manté i es respecta l'actualment existent, que podrà ser objecte de reformes sempre que no impliquin augment de volum o ocupació.

## Secció III: Zones de domini i ús privat

### Article 66. Zona 1: Residencial en edificació agrupada

#### 1. Zona 1a: Residencial en edificació entre mitgeres

- a. Definició: Correspon a una determinada agrupació de cases entre mitgeres ja definida i consolidada en el veïnat de la Vila.
- b. Parcel·la mínima: No s'estableix.
- c. Coeficient d'edificabilitat: 2 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- d. Superfície edificable màxima per edifici: No s'estableix.
- e. Usos permesos a la planta baixa:
  - Residencial
  - Comercial, segons l'article 58 d'aquestes Normes
  - Industrial, només la situació "a" de l'article 56 d'aquestes Normes
  - Agropecuari, només la situació "b" de l'article 57 d'aquestes Normes
  - Espectacles i activitats recreatives, segons l'article 60 d'aquestes Normes
- f. Usos permesos a la planta pis: Únicament residencial.
- g. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Un (1) habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre.
- h. Separacions mínimes:
  - A vial: l'edificació se situarà sobre l'alineació de façana grafiada en el plànol 2.
  - A límits laterals: l'edificació serà entre mitgeres.

- Profunditat: l'edificació se situarà sobre l'alineació grafiada en el plànol 2.
- i. Aparcament: Es obligatori disposar d'una (1) plaça de garatge per cada habitatge. Es podrà situar a la planta baixa o, si això no és possible, als terrenys del pati d'acord amb les condicions establertes a l'article 69 d'aquestes Normes ("verd privat").
- j. Ocupació màxima: 100%.
- k. Alçada reguladora màxima: 6,50 m (PB + PP).
- l. Soterranis: No se n'admeten.
- m. Edificis auxiliars: No se n'admeten.
- n. Coberta: Haurà de ser inclinada i amb teules ceràmiques envellides.  
(Cal tenir present, per a aquesta zona, l'aplicació de l'article 61 d'aquestes Normes).

## 2. Zona 1b: Residencial tradicional en edificació adossada

- a. Definició: Correspon a determinats habitatges agrupats de manera irregular, ja consolidats, en el veïnat de la Vila.
- b. Parcel·la mínima: No s'estableix.
- c. Coeficient d'edificabilitat:
  - Edificis alineats a vial: 2 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl
  - Edificis a interior de parcel·la: 1 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl
- d. Superfície edificable màxima per edifici: No s'estableix.
- e. Usos permesos a la planta baixa: Igual que per a zona 1.a (apartat 1 d'aquest article).
- f. Usos permesos a la planta pis: Únicament residencial.
- g. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Un (1) habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre.
- h. Separacions mínimes:
 

En aquesta zona, seria preferent mantenir els edificis actuals o, en cas de substitució, fer-ho per altres que en conservin les característiques volumètriques i compostives exteriors. En aquest cas, però, caldria modificar-ne l'alineació de façana tal com s'ha marcat a punts en el plànol 2. Llevat d'aquest cas, els edificis se situaran sobre les alineacions grafiades en el plànol 2. La cara adossada dels edificis es tractarà com a mitgera. La cara no adossada es tractarà com a façana.

En cas que fos possible l'edificació pel costat de l'edifici que no està adossat, caldrà respectar-ne les servituds existents (obertures, andrones, cossos sortints, etc.) i adaptar-s'hi.

De la mateixa manera, no es podran crear, sobre les façanes no adossades, noves servituds diferents a les ja existents, ni augmentar la superfície o el volum d'aquestes.
- i. Aparcament: És obligatori disposar d'una (1) plaça de garatge per cada habitatge (o dues (2), si aquest supera els 200 m<sup>2</sup> de superfície). Es podrà disposar a la planta baixa o, si això no és possible, als terrenys del pati d'acord amb les condicions establertes a l'article 69 d'aquestes Normes ("verd privat").
- j. Ocupació màxima: 100%.
- k. Alçada reguladora màxima: 6,50 m (PB + PP) o 3,50 m (PB).
- l. Soterranis: No se n'admeten.
- m. Edificis auxiliars: No se n'admeten, i en cas de construccions existents es compten com a edificació principal.
- n. Coberta: Haurà de ser inclinada i amb teules ceràmiques envellides.  
(Cal tenir present, per a aquesta zona, l'aplicació de l'article 61 d'aquestes Normes).

## Article 67. Zona 2: Residencial en edificació aïllada semiintensiva

- a. Definició: Correspon a zones que estan consolidades parcialment amb aquest tipus d'ordenació o àrees que, per les seves dimensions, forma i accessibilitat, fan difícil un altre tipus d'ordenació que no sigui el de l'edificació aïllada.
- b. Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>
- c. Coeficient d'edificabilitat: 0,5 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl
- d. Superfície edificable màxima per edifici: 300 m<sup>2</sup>
- e. Usos permesos a la planta baixa:
  - Residencial
  - Comercial, segons l'article 58 d'aquestes Normes
  - Industrial, només la situació "a" de l'article 56 d'aquestes Normes
  - Agropecuari, només la situació "b" de l'article 57 d'aquestes Normes



- Espectacles i activitats recreatives, segons l'article 60 d'aquestes Normes
- f. Usos permesos a la planta pis: Únicament residencial
- g. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Dos (2).
- h. Separacions mínimes:
  - A vial: 3 m
  - A límits laterals i posteriors: 3 m
  - Entre edificis d'una mateixa parcel·la: 6 m
- i. Aparcament: És obligatori disposar d'una (1) plaça de garatge per cada habitatge, dintre de la mateixa parcel·la.
- j. Ocupació màxima: 35%.
- k. Alçada reguladora màxima: 7 m (PB + PP).
- l. Soterranis: S'admet la construcció de semisoterranis.
- m. Edificis auxiliars: No se n'admeten; tots els existents a la parcel·la computen com a edificació principal.
- n. Moviments de terra per a l'enjardinament: No es podrà modificar el perfil natural del terreny en +/- 1 m.
- o. Tanques: D'acord amb les disposicions de l'article 51 d'aquestes Normes.
- p. Coberta: Haurà de ser inclinada i amb teules de ceràmica o de formigó de color vermell.

### Article 68. Zona 3: Residencial en edificació aïllada

#### 1. Zona 3 i 3a: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 2

- a. Definició: Correspon a zones que estan en part consolidades amb aquest tipus d'ordenació o àrees que per la seva dimensió, forma i accessibilitat fan difícil un altre tipus d'ordenació que no sigui el d'edificació aïllada.
  - b. Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>.
  - c. Coeficient d'edificabilitat: 0,3 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
  - d. Superfície edificable màxima per edifici: 360 m<sup>2</sup>.
  - e. Usos permesos a la planta baixa:
    - Residencial
    - Comercial, segons l'article 58 d'aquestes Normes
    - Industrial, només del tipus "a" de l'article 56 d'aquestes Normes
    - Agropecuari, només del tipus "b" de l'article 57 d'aquestes Normes
    - Espectacles i activitats recreatives, segons l'article 60 d'aquestes Normes
  - f. Usos permesos a la planta pis: Únicament residencial.
  - g. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Dos (2).
  - h. Separacions mínimes:
    - A vial: 4 m
    - A límits de parcel·la: 4 m
    - Entre edificacions de parcel·les contigües: 8 m
    - Entre edificacions d'una mateixa parcel·la: 8 m
  - i. Aparcament: És obligatori disposar d'una (1) plaça de garatge per cada habitatge dintre de la mateixa parcel·la.
  - j. Ocupació màxima: 25%.
  - k. Alçada reguladora màxima: 7 m (PB + PP).
  - l. Soterranis: Només es permet la construcció de semisoterranis.
  - m. Edificis auxiliars: No se n'admeten, i en cas de construccions existents a la parcel·la, es comptabilitzaran com a edificació principal.
  - n. Moviments de terra per a enjardinament: Només es podrà modificar en 1 m el perfil natural del terra.
  - o. Tanques: S'hauran de construir d'acord amb les disposicions dels articles 51 i 61 d'aquestes Normes.
- (Cal tenir present l'aplicació de les disposicions de l'article 61 d'aquestes Normes en totes aquelles edificacions que se situïn en els veïnats de la Vila o d'erols, o en altres indrets que els Serveis Tècnics Municipals, per característiques pròpies o d'entorn, determinin).

#### 2. Zona 3b. Residencial en edificació aïllada d'intensitat 3

- a. Definició: Correspon a zones que estan en part consolidades amb aquest tipus d'ordenació o àrees que per la seva dimensió, forma i accessibilitat fan difícil un altre tipus d'ordenació que no sigui el d'edificació aïllada.
- b. Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>.
- c. Coeficient d'edificabilitat: 0,3 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- d. Superfície edificable màxima per edifici: 360 m<sup>2</sup>.
- e. Usos permesos a la planta baixa:
  - Residencial
  - Comercial, segons l'article 58 d'aquestes Normes
  - Industrial, només del tipus "a" de l'article 56 d'aquestes Normes
  - Agropecuari, només del tipus "b" de l'article 57 d'aquestes Normes
  - Espectacles i activitats recreatives, segons l'article 60 d'aquestes Normes
- f. Usos permesos a la planta pis: Únicament residencial.
- g. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Un (1).
- h. Separacions mínimes:
  - A vial: 6 m
  - A límits de parcel·la: 5 m
  - Entre edificacions de parcel·les contigües: 10 m
  - Entre edificacions d'una mateixa parcel·la: 8 m
- i. Façana mínima a vial: 20 m.
- j. Aparcament: És obligatori disposar de dues (2) places de garatge dintre de la mateixa parcel·la.
- k. Ocupació màxima: 25%.
- l. Alçada reguladora màxima: 7 m (PB + PP).
- m. Soterranis: S'admet la construcció d'una planta de soterrani o de semisoterrani per a usos d'aparcament, emmagatzematge, instal·lacions de l'habitatge o altres de similars.
- n. Edificis auxiliars:
 

No s'admeten separats de l'edificació principal.

S'admeten annexionats a aquesta i formant un conjunt únic que comptabilitzi en una sola edificabilitat i ocupació.

Les piscines i altres instal·lacions similars es permeten i no compten a efectes d'edificabilitat i ocupació. No podran crear cap mena de volum exterior i podran col·locar-se fins a una distància mínima de les partions de 2 m.
- o. Moviments de terra per a enjardinament: Només es podrà modificar en 1 m el perfil natural del sòl.
- p. Tanques: S'hauran de construir d'acord amb les disposicions dels articles 51 i 61 d'aquestes Normes.

### 3. Zona 3c: Residencial tradicional en edificació aïllada

- a. Definició: Correspon a aquelles edificacions velles, en general antigament aïllades i voltades de pati, que caldria conservar tant pel seu valor patrimonial i històric com per mantenir el caràcter i la identitat peculiar del veïnat de la Vila de Llambilles.
- b. Condicions de l'edificació:
 

En aquesta zona, seria preferent mantenir els edificis actuals, dels quals es permetria un augment del vint per cent (20%) del volum, fet sense alterar la qualitat exterior de l'edificació típica i amb integració tant a la composició formal del mateix edifici com a l'entorn.

En cas que per causes molt justificades la propietat hagués d'enderrocar i substituir l'edificació actual, es tindrà en compte:

  - 1r. Procurar que el nou edifici adopti les característiques volumètriques i compositives exteriors del que es vulgui substituir.
  - 2n. Si, també per causes molt justificades, no es pogués complir el punt anterior i s'hagués de construir un nou edifici totalment diferent, la parcel·la passaria al règim descrit per al tipus 3b ("Residencial en edificació aïllada d'intensitat 3").  
Si la parcel·la no arribés a 800 m<sup>2</sup>, s'haurien de reduir els paràmetres de superfície edificable màxima per edifici en la proporció corresponent. En canvi, la resta continuarien essent els especificats per a 3b.

Per als dos casos anteriorment descrits, la nova construcció (punt 1r) i la parcel·la (punt 2n) hauran de modificar els seus límits tal com s'ha marcat a punts en el plànol d'ordenació núm. 2, per tal d'eixamplar el vial contigu.
- c. Tipus d'ordenació:

L'ordenació, en aquesta zona, respon al tipus d'edificació aïllada, tot i que la construcció dels vials i l'annexió d'altres construccions ha alterat, en alguns casos, la literalitat d'aquest fet. Per tant, les modificacions de les característiques que arran d'això se'n derivin, seran admeses i preses en consideració.

d. Obres de millora i usos:

En els edificis existents, tant els principals com els auxiliars, s'hi admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora no podran alterar substancialment l'aparença exterior de l'edifici.

S'hi admetrà qualsevol ús compatible amb les condicions d'ús dels sectors urbans contigus.

(Cal tenir present, per a aquesta zona, l'aplicació de l'article 61 d'aquestes Normes).

### **Article 69. Zona VP: Verd privat**

a. Definició

Correspon a aquells sòls urbans que, per les característiques pròpies dels jardins i patis existents o per la seva situació en l'entorn urbà, convé conservar i mantenir-ne el valor estètic i patrimonial o la participació en el paisatge on es troben inserits.

b. Condicions d'edificació

b.1. Serà sempre preferent mantenir-hi i/o afavorir-hi les condicions d'enjardinament i d'arbrat.

b.2. S'hi admetran totes les obres de conservació i millora necessàries a les eres i basses existents.

b.3. S'hi admetran petites construccions auxiliars necessàries per al manteniment del jardí, sempre que quedin ben integrades en el conjunt.

b.4. S'hi admetran piscines, sempre que no projectin volum exterior i se situïn en llocs ben integrats dintre el conjunt (al marge, naturalment, que la seva construcció no impliqui la tala d'arbres o desvirtuï l'estructura pròpia del jardí o el pati).

b.5. En aquells casos en què les condicions topogràfiques ho permetin (és a dir, que hi hagi un desnivell suficient entre el vial posterior amb què limita el pati i la part més propera d'aquest a l'habitatge a què pertany), s'hi admetrà la construcció del garatge de la finca (sempre que aquest, per causes justificades, no pugui situar-se a l'interior de l'habitatge corresponent).

El garatge, que haurà de situar-se en un lloc que no alteri l'estructura del pati o jardí, caldrà que sigui enterrat o semi-enterrat, i fet amb materials d'acabat que quedin ben integrats al jardí i l'entorn en general.

Tindrà una superfície útil màxima de 35 m2 per habitatge i s'haurà de separar un mínim de 4 m dels límits de parcel·la. Només en el cas que el compliment d'aquest paràmetre fos impossible a causa de la configuració pròpia del pati o els elements que conté, es podria valorar la possibilitat de construir-lo més a prop dels límits o alineat a vial, per a la qual cosa caldria l'estudi justificatiu convenient i una resolució formal adequada de la volumetria i la façana de conjunt.

b.6. Les tanques s'hauran de fer d'acord amb les característiques establertes als articles 51 i 61 d'aquestes Normes.

(Cal tenir present, per a aquesta zona, l'aplicació de les disposicions de l'article 61 d'aquestes Normes).

### **Article 70. Zona 4: Mixta residència – indústria en edificació aïllada**

*(Article modificat per modificació puntual de les NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.06.2001. Publicació DOGC: 13.09.2001)*

a. Definició: Correspon a aquella zona del sòl urbà destinada a *habitatge unifamiliar aïllat o bé a l'ús industrial combinat amb el d'habitatge en la mateixa parcel·la.*

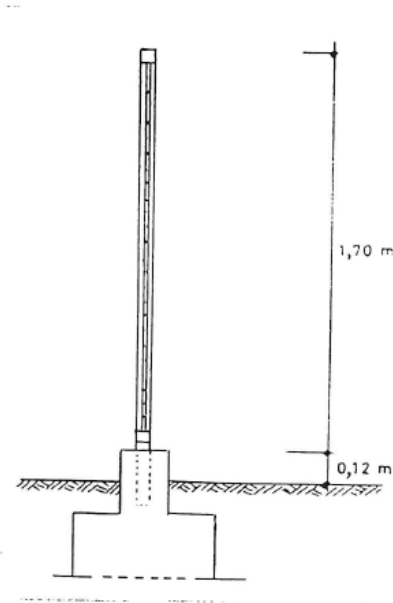
- b. Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Coeficient d'edificabilitat: *0,50 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl*.
- d. Superfície edificable màxima per parcel·la: 1.200 m<sup>2</sup>.
- e. Usos permesos a la planta baixa:
- Comercial, segons l'article 58 d'aquestes Normes
  - Industrial, en les situacions "a" i "b" de l'article 56 d'aquestes Normes
  - Espectacles i activitats recreatives, segons l'article 60 d'aquestes Normes
- f. Usos permesos a la planta pis: *Habitatge (mínim 50%) i oficines*.
- g. Separacions mínimes:
- A vial: 5 m
  - A altres límits de parcel·la: ~~5 m~~ 3 m.
- h. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Un (1).
- i. Aparcament: És obligatori disposar d'una (1) plaça de garatge per cada habitatge. *Si es combina l'habitatge amb l'ús industrial, és obligatori disposar d'una (1) plaça de garatge per habitatge i d'una (1) plaça d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de sostre industrial o comercial.*
- j. Ocupació màxima: 30%.
- k. Alçada reguladora màxima: 7 m (PB + PP).
- l. Soterranis: *S'admeten*.
- m. Edificacions auxiliars: No n'hi ha; totes les existents a la parcel·la comptabilitzaran com a edificació principal.
- n. Moviments de terres per a l'enjardinament: No es podrà modificar el perfil natural del terreny en +/- 1 m.
- o. Tanques: D'acord amb les disposicions de l'article 51 d'aquestes Normes.
- p. Coberta: Haurà de ser inclinada i amb teules de ceràmica o de formigó de color vermell.

**Article 71. Zona 5: Industrial en edificació aïllada**

*(Article modificat per modificació puntual de les NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 6.06.2001. Publicació DOGC: 13.09.2001)*

- a. Definició: Edificació destinada a usos privats, preferentment indústries i magatzems o els seus complementaris *en situació de consolidació de les indústries existents i creació d'altres de noves.*
- b. Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup> o 1.500 m<sup>2</sup> si ja està consolidada.
- c. Façana mínima: 30 m.
- d. Coeficient d'edificabilitat: *0,65 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl*.
- e. Usos permesos: Estrictament l'industrial i el d'emmagatzematge.
- f. Aparcament Una (1) plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- g. Separacions mínimes:
- A vial: 5 m
  - A límits laterals: 5 m

- A límit posterior: 5 m
- h. Ocupació màxima del solar: 60%.
- i. Alçades màximes: Sense límits per a l'ús estrictament industrial i 9 m per als altres usos.
- j. Les franges de terreny lliures dintre la parcel·la, entre l'edificació i el vial i l'edificació i el límit posterior, hauran d'estar plantades d'arbres de tipus urbà amb una proporció d'un arbre cada 20 m<sup>2</sup> com a mínim uniformement repartits.
- k. Tanques de tancament: La tanca de prop de la parcel·la serà a base de reixa metàl·lica o plastificada en tota la seva alçada, segons model adjunt o similar.



## Capítol II: Sòl apte per urbanitzar

### Article 72. Reglamentació detallada per a les diverses zones

La reglamentació detallada dels usos, volums i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, i també de 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.

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

#### a.1. Condicions d'edificació a "Les Riboltes".

En principi, aquestes Normes preveuen, per a aquest sòl, una tipologia edificatòria a base de xalets, amb paràmetres concretats pel Pla parcial. En aquestes Normes, es defineix el nombre màxim d'habitatges per hectàrea (d'acord amb el que estableix el TRC) i el deixa fixat en 10 habitatges per hectàrea, el coeficient global brut d'edificabilitat que serà de 0,25 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl i l'alçària màxima de l'edificació, que serà de 7 m corresponents a PB + PP.

#### 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: Set (7).
- Coeficient d'edificabilitat global brut: 0,20 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

- Alçària màxima permesa: 7 m (PB + PP).
- Superfície mínima de parcel·les:
  - o 800 m<sup>2</sup> (parcel·les amb façana a la carretera d'accés al veïnat de la Vila i al sud d'aquesta).
  - o 1.200 m<sup>2</sup> (parcel·les al nord de la carretera al veïnat de la Vila, 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.

**a.3. SUD Coopecarn (Nou apartat introduït per modificació puntual NSPL, delimitació del SUD sector "Coopecarn Girona". Aprovació definitiva CTUG: 7.06.2021. Publicació DOGC: 28.07.2021)**

- Àmbit: L'àmbit territorial d'aquesta modificació afecta una superfície de 21.209 m<sup>2</sup> que es classifica com a sòl urbanitzable delimitat "SUD Coopecarn" situat a l'oest de la C-65 i limitant al nord amb el terme municipal de Quart.
- Condicions d'ordenació: Aquest àmbit representa el 67,84% del total de l'àmbit territorial del sector industrial supramunicipal ordenat que se situa a cavall entre els municipis de Llabilles i Quart, on es troben les instal·lacions de Coopecarn Girona. L'ordenació específica d'aquest sector industrial la concretarà un pla parcial urbanístic que es redactarà i tramitarà pel conjunt del sector intermunicipal ordenat en la present MpNNSS.
- Edificabilitat bruta: 0,30 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> pel conjunt del SUD Coopecarn.
- Cessions mínimes: Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Segons estableix l'article 43.3 del TRLUC, donat que l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, la cessió de sòl en concepte d'aprofitament urbanístic pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, que s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.  
Usos: Industrial, oficines, magatzem.

**Article 74. Espais de cessió de Pla parcial de localització obligada**

a.1. Equipament comunitari a "Les Riboltes".

Tal com indica el seu nom, aquesta zona està destinada a encabir part de les dotacions i espais verds locals que li corresponguin a la zona apta per ser urbanitzada a què pertany.

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

- Espai lliure i d'equipament: 6.050 m<sup>2</sup>.  
(Inclou la zona de protecció contigua al torrent del Madral).
- Espai verd i de protecció: 2.365 m<sup>2</sup>.  
(Inclou la zona de protecció contigua al torrent del Madral).
- Espai verd: 1.750 m<sup>2</sup>.
- (Marge arbrat existent i terreny resultant de la rectificació del traçat de la carretera d'accés al veïnat de la Vila).
- 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.

a.3. S'hauran d'afegir els espais de cessió de localització obligada del SUD sector Coopecarn Girona.

**Capítol III: Sòl no urbanitzable**

**Article 75: Zonificació**

En aquesta classe de sòl, s'hi distingeixen les zones següents:

- Zona 6: Rústica
- Zona 7: Forestal
- Zona 8: D'especial protecció paisatgística i ecològica
- Zona 9: Erm (**Modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019. Publicació DOGC: 17.05.2019**)

**Article 76. Zona 6: Rústica**

## a. Definició

Són aquells terrenys del sòl no urbanitzable no inclosos en les modalitats forestal i d'especial protecció paisatgística i ecològica, que no disposen de protecció especial però que en cap moment no es podran incorporar als processos urbanitzadors, ja siguin residencials o industrials.

## b. Condicions d'ús

b.1. En aquest tipus de sòl, s'hi admeten, sempre que hi siguin respectades les condicions d'edificació establertes, els usos següents:

- Agrícola i ramader, amb tota prioritat, o altres de directament vinculats a ells.
- Habitatges familiars destinats a treballadors agrícoles o vinculats a l'activitat d'aquest tipus de sòl, amb obtenció de la llicència seguint el procediment descrit a l'article 35 d'aquesta normativa.
- Instal·lacions industrials i d'emmagatzematge vinculades estretament a la producció agrícola o ramadera, o a l'elaboració de productes derivats d'aquesta explotació.
- Activitats vinculades al turisme agrari o a usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental, que siguin estrictament congruents amb l'article 30 d'aquesta normativa.
- Activitats esportives i de lleure que es desenvolupin en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors objecte de protecció del sòl no urbanitzable.
- Serveis de carretera i de restauració vinculats a un eix viari, convenientment admesos a partir de l'informe previ favorable de l'organisme competent segons la via de què es tracti.
- Zones d'acampada amb tenda, remolc o qualsevol altre element similar fàcilment transportable, sempre que prèviament a la sol·licitud s'inscrigui la condició d'indivisibilitat de les finques en el Registre de la Propietat i les obres i els serveis que s'hi facin siguin els mínims imprescindibles per al funcionament de l'activitat i s'inscriguin com a provisionals d'acord amb l'article 128 del TRC, amb anotació en el Registre de la propietat i capacitat de l'Ajuntament d'actuar amb obres d'indemnització per raó de les instal·lacions esmentades.

L'edificació, al marge de complir la regulació específica per a aquest tipus de sòl, haurà d'adaptar-se a l'entorn quant a situació, composició i estètica, de manera que no desentoni en el paisatge.

- Activitats justificades pel descobriment de recursos naturals, permeses per la legislació específica i convenientment emparades per llicència urbanística.
- Instal·lació i manteniment de serveis de subministrament d'energia elèctrica, telefònica i similars, necessaris per al desenvolupament dels usos i les activitats que hi estan autoritzades.
- Aquells que l'Ajuntament de Llambilles consideri d'utilitat pública o d'interès social per al municipi i que siguin així declarats expressament per la Comissió d'Urbanisme de Girona. Aquesta declaració d'utilitat pública i d'interès social de la CUG serà preceptiva per a totes les sol·licituds d'aquest tipus en sòl no urbanitzable, les quals, d'altra banda, hauran de referir-se preferentment a edificis ja existents i hauran de justificar adequadament tant la utilitat pública i l'interès social de la iniciativa com la necessitat de situar-la en el medi rural.

En cas de tractar-se d'instal·lacions o serveis que exigissin obres de nova planta, caldria fer un estudi d'impacte ambiental previ i introduir-hi totes les mesures correctores que els organismes competents consideressin necessàries per integrar-les a l'entorn.

b.2. Quan aquest tipus de sòl estigui situat dins la zona d'influència d'un sistema general o d'una instal·lació que disposi de servitud administrativa legalment emparada, caldrà sotmetre's a allò que es disposi a la legislació aplicable a la matèria i al que estableixen aquestes Normes subsidiàries en aquests àmbits (franges de protecció i de servitud).

b.3. Es consideren incompatibles els usos que no es permetin explícitament en aquest article.

#### c. Condicions d'edificació

Les edificacions que siguin autoritzades en sòl rústic hauran de respectar les condicions generals establertes per al sòl no urbanitzable i les condicions següents de caràcter particular.

##### c.1. Tipus d'ordenació

Seràn d'edificació aïllada, pròpia del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola o ramader. Així, doncs, hi quedem totalment prohibides les construccions amb característiques urbanes.

##### c.2. Finca rústica mínima

La superfície mínima de finca rústica admesa a efectes d'edificació serà l'assenyalada com a unitat mínima de conreu per la legislació vigent en cada moment (actualment 1,25 ha per a regadiu i 4,50 ha per a secà). S'admetrà que la superfície corresponent sigui fragmentada en diverses peces de terreny sense continuïtat, sempre que el que aculli l'edificació tingui un mínim de 15.000 m<sup>2</sup> i, dels altres, se n'inscriu en el registre de la Propietat que han exhaurit la seva edificabilitat.

##### c.3. Volum i ocupació addicional

1. Per cada extensió mínima de finca a efectes d'edificació, s'admet un màxim de 1.000 m<sup>3</sup> de volum.
2. A les finques amb activitats vinculades a l'explotació del sòl, el volum de 1.000 m<sup>3</sup> per extensió mínima de finca podrà ser vàlid per a l'edificació principal (sempre que inclogui la residència) i, a més, s'hi podrà permetre una ocupació de fins al 2% de la superfície de la finca amb construccions auxiliars.

##### c.4. Alçària

L'alçària màxima permesa a les edificacions que es puguin aixecar en aquest tipus de sòl serà de 6,50 m, i a partir d'ella només podrà construir-se la coberta, que haurà de ser inclinada i podrà encabir unes golfes.

c.5. La distància mínima de les edificacions a límits de propietat serà de 6 m i als eixos de carreteres i camins 15 m o el que marqui la legislació específica.

Les tanques hauran de respectar les determinacions de l'article 34.f d'aquesta normativa.

c.6. En els edificis, queden subjectes a informe exprés els elements que formen l'estructura externa, els materials i els mètodes constructius emprats.

c.7. En aquells casos d'obres de remodelació d'edificis existents o de nova planta que es consideri necessari, es podrà exigir d'incloure en el projecte un estudi d'impacte ambiental i formal de les obres mitjançant plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt, si fos el cas.

També serà obligatori d'incloure en el projecte un plànol d'emplaçament a escala 1:500 de l'actual edificació (o de la de nova planta), amb expressió de totes les edificacions i masses arbòries actuals de la finca i indicant-hi la posició i les característiques de l'obra projectada, amb distinció del sòl d'ús públic del d'ús privat.

##### c.8. Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes (destinades a criar i/o engreixar el bestiar porcí, boví, avícola, etc.), a més de complir les altres condicions d'edificació al sòl rústic, hauran d'ajustar-se a les que s'especifiquen a continuació:

- Hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent i hauran de prendre totes les mesures necessàries per evitar la contaminació dels cursos d'aigua.
- Hauran de ser de planta baixa, llevat d'instal·lacions annexes que demanin una alçària superior, com ara les sitges.
- Hauran d'estar a una distància mínima de 100 metres de l'eix dels camins i les carreteres locals, i a les distàncies mínimes següents del sòl urbà i del sòl apte per urbanitzar:
  - o Granges porcines: 1.000 metres
  - o Granges agropecuàries: 500 metres
  - o Granges avícoles: 300 metres
- Les actualment existents que no compleixin les distàncies expressades en el punt anterior, podran continuar en funcionament, però no podran ampliar-se.

#### d. Condicions de l'entorn

Totes les noves construccions que es portin a terme en el sòl rústic (i aquelles fruit de rehabilitacions o ampliacions d'altres d'existents en què així s'indiqui), hauran de complir les disposicions següents:

- S'hauran de protegir de la visió mitjançant vegetació i s'hauran d'acabar amb materials propis de façana.



- No podran ser motiu per a l'obertura de nous accessos des de les carreteres o els camins existents, sinó que hauran d'adaptar-s'hi.
- Hauran d'aportar totes les mesures que se'ls exigeixin amb la finalitat d'evitar la degradació del medi ambient.

## **Article 77. Zona 7: Forestal**

### **a. Definició**

Són aquells terrenys del sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria, dels quals convé evitar la degradació.

Les finques hi seran, en tot cas, indivisibles i sotmeses a la protecció adequada per part dels organismes competents.

La qualificació de forestal no legitima l'expropiació del sòl corresponent, el qual, però, podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant cessió gratuïta, compra o permuta, d'acord amb la legislació vigent.

### **b. Condicions d'ús**

Els terrenys qualificats de forestals no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la seva naturalesa, o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria. L'alteració de l'actual destinació d'aquesta zona significarà cometre infracció urbanística i originarà la incoació del corresponent expedient sancionador.

Les petites zones de conreu actualment existents dintre d'aquest sòl, i en particular aquelles que són annexes o estan al servei de masies, podran mantenir el seu ús actual i, en qualsevol cas, transformar-lo en forestal.

### **c. Condicions d'edificació**

Només es permeten les edificacions destinades als usos especificats anteriorment i exigides per l'explotació forestal, d'acord amb la seva legislació especial i sempre que s'adeqüin correctament a l'entorn quant a situació, composició, estètica i materials d'acabat. Per això, quedaran sempre subjectes a informe exprés d'aquests termes prèviament a la tramitació de l'expedient als organismes competents.

Els habitatges familiars aïllats només s'admetran quan vagin destinats a usuaris dels usos definits a l'apartat "b" d'aquest article.

La superfície mínima de finca admesa a efectes d'edificació és de 25,00 ha, i les condicions d'edificació seran les que es descriuen als apartats c.1, c.2 (amb canvi d'1,25 ha i 4,50 ha per 25,00 ha), c.3, c.4, c.5, c.6 i c.7 de l'article 76 d'aquesta normativa.

### **d. Plantacions**

Les plantacions o repoblacions d'aquesta zona seran objecte de projecte que n'especifiqui les característiques i condicions.

Hi queda prohibida la plantació d'espècies i sistemes que puguin perjudicar l'equilibri ecològic.

### **e. Camins**

No podran obrir-se nous camins a més dels que hi ha actualment, llevat que no sigui per al millor aprofitament forestal dels terrenys o per a la prevenció d'incendis.

### **f. Aprofitament dels productes forestals**

Els aprofitaments dels productes forestals seran utilitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.

**Article 78. Zona 8: D'especial protecció paisatgística i ecològica****a. Definició**

Són aquells terrenys de sòl no urbanitzable del terme municipal de Llambilles inclosos en el PEIN, que interessa protegir tant per la seva situació com pels seus valors paisatgístics, ecològics i geològics.

Atesa la superposició normativa que es produeix en aquesta zona, si es plantegen casos de dubte o indeterminació a causa de diferents interpretacions de les normatives aplicables, prevaldrà la norma que de manera més clara asseguri la conservació dels valors paisatgístics, ecològics, culturals, científics, socials, didàctics i recreatius que posseeix el massís de les Gavarres.

**b. Divisió**

A efectes de fer explícita la seva diversitat característica i cobrint tot el seu àmbit, se'n diferencien les subzones següents:

- Subzona 8a: Finques rústiques d'especial interès
- Subzona 8b: Àrees boscoses d'especial interès
- Subzona 8c: Sòls de protecció especial

**c. Protecció de l'edificació**

S'hi autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents i es restringeixen les de nova planta per tal de protegir les construccions actuals i els espais arbrats o els paratges que hi són contigus. Quan cap d'aquestes finalitats estigui en perill, se'n podran acceptar de nova planta, fixant per a cada cas concret les condicions arquitectòniques que es considerin oportunes per garantir la protecció de les existents o del seu entorn.

En cap cas, aquestes condicions podran ser menys restrictives que les que es defineixen en als apartats "c" i "d" de l'article 76, corresponent a la zona 6 (rústica).

**d. Protecció dels ecosistemes naturals**

d.1. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, dels jardins, de les àrees de vegetació i dels altres elements semblants que hi hagi.

S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arbrat, de forma que es potenciïn els ecosistemes naturals de la zona.

d.2. A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, qualsevol sol·licitud d'obra que impliqui modificació del paisatge, com ara la tala d'arbres, l'establiment o modificació de la jardineria i altres de similars, haurà d'anar acompanyada d'una memòria on es detallin les mesures que, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o d'arbrat, cal efectuar dintre de la parcel·la on es pretén dur a terme l'operació.

d.3. A les explotacions d'extraccions minerals incloses en aquesta zona, independentment de la seva autorització i les obligacions administratives de caràcter general, els serà obligatòria la restitució de les terres als llocs d'origen i el tractament dels espais restituïts amb arbrat, d'acord amb el que s'estableix a la Llei 12/1981 sobre Normes addicionals de protecció d'espais d'interès natural afectats per activitats extractives.

d.4. No podran obrir-se nous camins a part dels que hi ha actualment, llevat que estiguin relacionats amb els usos permesos a la zona. En aquest cas, serà condició indispensable la redacció prèvia del pla especial corresponent.

d.5. Les plantacions o repoblacions d'aquesta zona seran objecte de projecte que se sotmetrà a informació pública per un termini no inferior a 30 (trenta) dies.

Queda prohibida la plantació d'espècies i sistemes que puguin perjudicar l'equilibri ecològic.

d.6. A les zones amb arbrat, i molt especialment a les qualificades com a “àrees boscoses d’especial interès”, hi és d’aplicació el règim determinat per la legislació específica vigent a Catalunya sobre la defensa de les masses forestals. A més, l’Ajuntament haurà de vetllar per impedir-hi que, amb pretextos diversos com l’obertura de camins forestals, la tala d’arbres o altres operacions similars, s’hi facin aprofitaments que atemptin contra la seva pervivència, n’erosionin els sòls o dificultin, per descontrol dels accessos, la seva protecció contra el perill d’incendis.

d.7. A les zones amb arbrat, i molt especialment a les qualificades com a “àrees boscoses d’especial interès”, en cap cas s’hi podran portar a terme intervencions sota paràmetres menys restrictius que els definits en els apartats “b”, “c”, “d”, “e” i “f” de l’article 77, corresponent a la zona 7 (forestal).

#### e. Tramitació

Les sol·licituds d’obres de nova planta i d’obertura de camins, tala d’arbres i altres intervencions similars diverses que l’Ajuntament admeti a tràmit, hauran d’obtenir l’informe favorable del departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, al marge del dels altres organismes que siguin preceptius per raó de tractar-se d’una sol·licitud en sòl no urbanitzable i per la situació concreta en el territori (proximitat a sistemes generals, zona d’influència de rieres, etc.).

### **Article 79. Erm**

**(Nou article introduït per modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019. Publicació DOGC: 17.05.2019)**

#### a. Definició

Són aquells terrenys del sòl no urbanitzable, no inclosos en les modalitats que les NNSS quantifiquen com a rústic, forestal i d’especial protecció paisatgística i ecològica, que es troben altament antropitzats per activitats no relacionades amb els usos agrícoles i forestals a on, a diferència dels terrenys qualificats com a zona rústica, s’admeten processos urbanitzadors, mitjançant la tramitació i aprovació de la figura urbanística que correspongui.

#### b. Condicions d’ús

En aquest tipus de sòl s’hi admeten els usos següents:

- Instal·lacions industrials i d’emmagatzematge, vinculades a la producció agrícola o ramadera, o a l’elaboració de productes derivats d’aquesta explotació.
- Aquelles que l’Ajuntament de Llambilles consideri d’utilitat pública o d’interès social per al municipi i que siguin així declarats expressament per la Comissió d’Urbanisme de Girona.

#### c. Condicions d’edificació

Les condicions d’edificació es regularan mitjançant planejament derivat.

#### d. Condicions ambientals i paisatgístiques

Les condicions ambientals i paisatgístiques es regularan mitjançant planejament derivat.

## **Capítol IV: Sistema territorial d’espais oberts**

### **Article 80. Definició**

**(Nou article introduït per modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019. Publicació DOGC: 17.05.2019)**

La referència territorial de planejament municipal és el Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTP-CG), aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 i publicat el 15 de setembre de 2010.

Les NNSS consideren el sistema d’espais oberts ordenat al PTP-CG un component fonamental de l’ordenació del territori i, per tant, cal adaptar-se a les determinacions que el regulen com a bàsiques pel desenvolupament de les mateixes.

Les presents NNSS s'adapten a les determinacions del PTP-CG assenyalant aquelles àrees del sòl no urbanitzable que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes Normes estableixen.

**Article 81. Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts**  
(Nou article introduït per modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019.  
Publicació DOGC: 17.05.2019)

La determinació espacial i normativa del sistema d'espais oberts té les següents finalitats:

- Evitar la transformació i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com espais naturals, paisatgístics, socials, productius o culturals.
- Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.
- Evitar els processos d'implantació urbana en àrees no aptes orogràficament o subjectes a riscos, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística.
- Preservar aquells terrenys necessaris per al cycle hidrològic.
- Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.
- Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i del paisatge rural, en relació al valor de connexió ecològica entre hàbitats i al manteniment de la biodiversitat.

**Article 82. Àrees de sòl classificat dins el sistema d'espais oberts**  
(Nou article introduït per modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019.  
Publicació DOGC: 17.05.2019)

1. Les NNSS, seguint les determinacions del PTP-CG, distingeixen dues àrees de sòl subjectes a protecció:
  - Àrea de protecció especial
  - Àrea de protecció preventiva
2. Els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable de les NNSS assenyalen els límits de les dues àrees que, dins el sistema d'espais oberts, es classifiquen.

**Article 83. Àrees de protecció especial**  
(Nou article introduït per modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019.  
Publicació DOGC: 17.05.2019)

1. S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic, en què concorren els valors que justifiquen un grau de protecció que limiti al màxim les possibilitats de transformació que els poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial, com els inclosos a l'Espai d'interès natural de les Gavarres, en els planejaments territorials com el Pla territorial parcial de les comarques gironines, i aquells que el PTP-CG considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics, d'àrees forestals i agrícoles d'alt valor, d'àrees de recàrrega d'aqüífers o d'àrees d'especial interès cultural i identitari.
2. Els sòls de protecció especial s'ajustaran a les disposicions de la normativa del Pla territorial parcial de les comarques gironines, especialment als articles 2.5, 2.6 i 2.7.

**Article 84. Àrees de protecció preventiva**  
(Nou article introduït per modificació puntual NSPL. Aprovació definitiva CTUG: 27.03.2019.  
Publicació DOGC: 17.05.2019)

1. S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic, que no hagin estat considerats de protecció especial. El PTP-CG considera que cal protegir preventivament aquests sòls, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc

*de les estratègies que s'estableixen per als assentaments del municipi, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.*

*2. El PTP-CG preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes pel municipi, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el mateix PTP-CG determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.*

*3. Els sòls de protecció preventiva s'ajustaran a les disposicions de la normativa del PTP-CG, especialment als articles 2.5, 2.10 i 2.11.*

## ANNEX 1 (SÒL NO URBANITZABLE)

De l'estudi pormenoritzat que s'ha fet de les construccions existents al sòl no urbanitzable (vegeu els tres reculls que configuren el "Inventari d'edificacions existents al sòl no urbanitzable del terme municipal de Llambilles") i de cara a una aplicació més detallada de determinades disposicions normatives, s'ha elaborat la següent llista de situacions consolidades (en molts casos, ja anteriors a l'aprovació de les Normes subsidiàries de 1985 encara que no s'inclouen en la seva cartografia) amb la intenció que el seu reconeixement urbanístic, tot i que algunes són fruit d'irregularitats ja prescrites, pugui portar implícita l'execució de mesures de correcció que els proporcionin la màxima adequació a l'entorn on es troben inserides, bé sigui a partir de la pròpia incorporació a la cartografia com a integrants del parc construït existent, bé sigui en el moment en què sol·licitin permís d'obra per a qualsevol intervenció que pretenguin portar a terme.

La identificació es fa segons els números de les fitxes amb què s'ha inclòs cada edifici en algun dels tres reculls abans esmentats.

1. Habitatges situats en terrenys afectats per la carretera de Llambilles a Fornells.
  - Fitxes d'identificació: 117, 118, 119, 120, 121.
  - Aspectes per esmenar-hi:
    - o Traçat i protecció del rec de desguàs que segueix la cuneta de la carretera.
    - o Alineació, alçària i composició de les tanques de separació de les parcel·les i la carretera.
    - o Construccions auxiliars existents entre les tanques i l'habitatge, especialment les contigües a la carretera.
    - o Elements d'acabat (arrebossats sense pintar, pintats inadequats, gelosies, blocs de formigó i fàbrica de maó sense revestir, etc.).
    - o Altres elements i situacions que es puguin considerar de l'estudi individualitzat de cada cas.
2. Construccions auxiliars de dimensions reduïdes.
  - Fitxes d'identificació: 12, 36, 38, 39, 116, 139, 140.
  - Aspectes per esmenar-hi:
    - o Col·locació de pantalles vegetals al voltant.
    - o Materials i colors d'acabat.
    - o Altres elements i situacions que es puguin considerar de l'estudi individualitzat de cada cas.
3. Construccions abandonades que amenacen ruïna i que, de no fer-s'hi una actuació ràpida i adequada a usos i finalitats escaients al sòl no urbanitzable, seria convenient d'enderrocar pel perill que representen.
  - Fitxes d'identificació: 6, 14, 27, 42, 58. En menor grau: 0.
4. Construccions inacabades que caldria completar definitivament i deixant-les ben integrades a l'entorn.
  - Fitxes d'identificació: 8, 15, 26, 45, 46.
5. Finques amb irregularitats diverses no prescrites, que seria convenient d'esmenar o retornar al seu estat original.
  - Fitxes d'identificació: 23, 25, 54, 57, 83, 130.
6. Edificis i/o espais sense edificar que acullen indústries o activitats diverses en funcionament, les quals es considera que poden ser admeses en aquesta modificació normativa.
  - Fitxes d'identificació: 20, 21, 40, 61, 77, 80, 94, 99, 102, 108.
  - Aspectes per esmenar-hi:
    - o Materials, acabats i pintats adequats a l'entorn.
    - o Col·locació de pantalles vegetals d'arbrat o arbusts que amorteixin l'impacte de la seva presència des de les visuals més sensibles.
    - o Altres mesures correctores per establir segons cada cas concret.
  - Condicions d'obligat compliment:

- Existència dels permisos per a l'exercici de l'activitat corresponents a tots els organismes que hi tenen relació (llevat dels de caràcter urbanístic).
- Compromís de manteniment de l'entorn immediat net i evitant-hi l'acumulació d'objectes relacionats amb l'activitat.
- Altres condicions per establir segons cada cas concret.

Són aquells casos amb possibilitats que, tot i tractar-se en algunes ocasions d'activitats i usos no permesos en el sòl no urbanitzable però que hi són consolidades, l'edifici o l'espai en què es desenvolupen arriben a integrar-se correctament en l'entorn natural on es troben, a través de les mesures correctores d'obligada execució.

L'incompliment d'alguna de les condicions o mesures assenyalades serà motiu suficient per considerar l'activitat com a inclosa en el grup 7 que es detalla a continuació.

7. Edificis i/o espais sense edificar que acullen indústries o activitats diverses en funcionament, les quals es considera que no poden ser admeses en aquesta modificació normativa.
  - Fitxa d'identificació: 82.  
Es tracta de casos sense possibilitats d'aconseguir integrar les activitats, tal com ara estan plantejades, a l'entorn on es troben inserides, ni amb la introducció de fortes mesures correctores.

**NOTA FINAL:** Cal insistir en el fet que, qualsevol intervenció que se sol·liciti per a ampliacions, reformes o consolidacions d'edificis existents en sòl no urbanitzable, al marge d'ajustar-se a la normativa que li és aplicable, haurà de resoldre, prèviament o simultàniament a la nova proposta, totes aquelles mancances relacionades amb el seu aspecte exterior que facin que la seva relació amb el paisatge natural on es troben inserides no sigui correcta.

Això és vàlid per a qualsevol tipus d'edificació existent al sòl no urbanitzable, però especialment per a les que acullen indústries o activitats, ja que s'ha comprovat que pràcticament cap d'elles no compleix els requisits mínims exigibles per a l'existència d'aquesta correcta relació amb el medi natural on es troben inserides (materials i/o colors d'acabat inadequats, pantalles vegetals inexistentes al seu voltant, etc.).

## ÍNDEX DE FITXES D'IDENTIFICACIÓ APAREGUDES EN AQUEST ANNEX

- 0: Construcció abandonada (Josep M. Boada)
- 6: Barraca semienderrocada (Bonifàcia Parra)
- 8: Ca l'Alegre
- 12: Can Rabell de Cassà
- 14: Antiga granja de conills d'en Trias
- 15: Can Josep de l'Hostal
- 20: Granges de la Casa Nova
- 21: Hípica de Can Tolosa del Clot
- 23: Can Solanic
- 25: Can Fornaca (tanca i moviments de terres)
- 26: Ca l'Oviedo
- 27: Can Critg
- 36: Barraca prop de l'ermita de Sant Cristòfol
- 38: Barraca d'obra prop de la fon de Sant Cristòfol
- 39: Barraca metàl·lica prop de la font de Sant Cristòfol
- 40: Granges de Can Maimí
- 42: Granja abandonada de Cal Rei del Corb
- 45: Ca l'Alfaro
- 46: Can Carmelo
- 54: Can Maymí (tanca)
- 57: Ca l'Esteve (abocaments a la finca)
- 58: Cobert abandonat d'en Matas
- 61: Friselva, SA
- 77: Can Grau (construcció per a serralleria)
- 80: Aparcament de caravanes (Maria Serra)
- 82: Garatge Girona, 4x4 (Pere Maymí)
- 83: Can Guich (tanca i moviments de terres)
- 94: Can Güell nou (terreny tancat per a activitat)

- 99: Granja de Ca l'Ocell
- 102: Granges de Can Girals
- 108: Taller mecànic Llabilles (Ricardo López)
- 116: Cobert de les Formatgeries La Selva
- 117: Can Duran
- 118: Can Valenzuela
- 119: Can Moreno
- 120: Can Fernández
- 121: Can Casanovas
- 130: Ca l'Olivé
- 139: Barraca d'obra 1 a les Brugueres
- 140: Barraca d'obra 2 a les Brugueres

## QUADRE NÚM. 1: DADES QUANTITATIVES

*(Dades incloses en un quadre, que a continuació es transcriuen íntegrament sense el grafisme del quadre)*

**Veïnat de la Vila:** Sòl urbà - USOS PÚBLICS: Vials i dotacions / USOS PRIVATS: Residencial -  
Superfície: 29.670 m<sup>2</sup> - Nombre d'habitatges: 40 - Nombre d'habitants: 160 -  
Densitat bruta: 14 habitatges / hectàrea

**Veïnat d'Erols:** Sòl urbà - USOS PÚBLICS: Vials i dotacions / USOS PRIVATS: Residencial i de  
protecció - Superfície: 34.400 m<sup>2</sup> - Nombre d'habitatges: 50 - Nombre d'habitants:  
200 - Densitat bruta: 14 habitatges / hectàrea

**Veïnat de l'Estació:** Sòl urbà - USOS PÚBLICS: Vials i dotacions / USOS PRIVATS: Residencial i de  
protecció - Superfície: 52.462 m<sup>2</sup> - Nombre d'habitatges: 55 - Nombre  
d'habitants: 220 - Densitat bruta: 10 habitatges / hectàrea

**Carretera Industrial i Mixt:** Sòl Urbà - USOS PÚBLICS: Vials i dotacions / USOS PRIVATS:  
Residencial, industrial i de protecció - Superfície: 117.600 m<sup>2</sup> -  
Nombre d'habitatges: 36 - Nombre d'habitants: 144 - Densitat bruta:  
3 habitatges / hectàrea

**Eixample residencial:** Sòl apte per urbanitzar - USOS PÚBLICS: Vials i dotacions / USOS PRIVATS:  
Residencial - Superfície: 51.148 m<sup>2</sup> - Nombre d'habitatges: 48 - Nombre  
D'habitants: 192 - Densitat bruta: 10 habitatges / hectàrea

## QUADRE NÚM. 2: DOTACIONS EN SÒL URBÀ

*(Dades incloses en un quadre, que a continuació es transcriuen íntegrament sense el grafisme del quadre)*

**Veïnat de la Vila:** 2.060 m<sup>2</sup> ZONES VERDES / 530 m<sup>2</sup> EQUIPAMENTS (escolar, ajuntament,  
dispensari, parròquia)

**Veïnat d'Erols:** 225 m<sup>2</sup> ZONES VERDES / - m<sup>2</sup> EQUIPAMENTS (ermita)

**Veïnat de l'Estació:** - m<sup>2</sup> ZONES VERDES / 425 m<sup>2</sup> EQUIPAMENTS (estació)

**Carretera Industrial i Mixt:** 14.780 m<sup>2</sup> ZONES VERDES / 4.300 m<sup>2</sup> EQUIPAMENTS (esportiu)

**SUPERFÍCIES TOTALS:** 17.065 m<sup>2</sup> ZONES VERDES / 5.225 m<sup>2</sup> EQUIPAMENTS



## **ANNEX 2 : NORMES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR SUPRA-MUNICIPAL SUD COOPECARN**

*(Nou apartat introduït per modificació puntual NSPL, delimitació del SUD sector "Coopecarn Girona". Aprovació definitiva CTUG: 7.06.2021. Publicació DOGC: 28.07.2021)*

### **Àmbit**

L'àmbit territorial d'aquesta modificació afecta una superfície de 31.261 m<sup>2</sup> que classifica com a sòl urbanitzable delimitat "SUD Coopecarn" situat a l'oest de la C-65 i a cavall entre els municipis de Quart i Llabilles.

### **Superfícies**

Sòl en terme municipal de Llabilles .....	21.209 m <sup>2</sup>	67,84%
Sòl en terme municipal de Quart .....	10.052 m <sup>2</sup>	32,16%

### **Condicions d'ordenació**

Tipus d'ordenació: Edificació industrial aïllada  
Edificabilitat bruta: 0,30 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Condicions de parcel·lació**

Parcel·la única i indivisible

### **Condicions d'edificació**

Sostre màxim edificable: El que resulti d'aplicar el coeficient d'edificabilitat bruta sobre la superfície total del sector.

Ocupació màxima: 65% de la superfície de la parcel·la.

Alçada màxima: 15 m.

Separacions a límits de parcel·la: Segons documentació gràfica.

### **Condicions d'ús**

Usos admesos: Industrial, oficines, magatzem

### **Condicions de gestió**

Sistema d'actuació: Reparcel·lació – Compensació bàsica

Cessions mínimes: Per al conjunt del SUD Coopecarn, la reserva per a zones verdes (mínim 10%) i per a equipaments (mínim 5%) es concentrarà en un sol espai que es qualificarà d'Espai Lliure i que se situarà entre la via verda i la carretera C-65.

Aprofitament urbanístic: 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

### **Altres condicions**

El planejament derivat incorporarà la següent documentació:

- Informe ambiental
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

### **Obligacions**

- Urbanització de la vialitat i les zones verdes.
- Adequació de la via verda -carril bici a la nova ordenació.
- Cessió de sòl de l'àmbit d'actuació sobre la C-65 i GIV-6641.
- Urbanització de la totalitat del giratori, sobre la C-65 i GIV-6641, ordenat en la present MpNNSS.
- En la redacció del planejament derivat del sector SUD Coopecarn s'incorporaran les observacions fetes en els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua, de l'Agència de Residus de Catalunya, de Protecció Civil i de la Secretaria d'Infraestructures de Mobilitat de la Generalitat, en relació a la present MpNNSS.
- Els requeriments de protecció enfront d'incendis forestals donaran compliment a la legislació vigent en matèria de protecció i prevenció d'incendis. S'haurà d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc (25) metres d'amplada, entre l'edificació i la zona boscosa situada al límit sud-oest de la parcel·la, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, així com un camí perimetral de cinc (5) metres, que podrà estar inclòs dins la

*franja de protecció, que compleixi les característiques que s'estableixen per reglament. La concreció d'aquesta franja de protecció la determinarà el planejament derivat.*

- *El planejament urbanístic derivat i els projectes d'urbanització, edificació i activitats, restaran subjectes a la conformitat de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació a la depuració correcta i completa de les aigües residuals mentre no entri en serveis l'ampliació de l'EDAR de Quart.*

**Concreció topogràfica**

*El planejament derivat es redactarà en base a una topografia actualitzada sobre la qual es procedirà a ajustar definitivament la delimitació de l'àmbit del SUD Coopecarn i de les actuacions externes sobre la carretera C-65. Aquesta adaptació no suposarà una variació en mes/menys d'un 3% de la superfície delimitada pel SUD en la present MpNNSS.*

## **ANNEX 3: ORDENANCES REGULADORES DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ "LES RIBOLTES"**

*(Nou apartat d'aplicació normativa derivat del Pla parcial d'ordenació "Les Riboltes". Aprovació definitiva CTUG: 22.05.1996. Publicació DOGC: 29.01.1997)*

### **4.1. TIPUS D'ORDENACIÓ**

*L'ordenació de l'edificació residencial serà oberta i per la disposició d'habitatges unifamiliars aïllats amb espais lliures enjardinats*

### **4.2. GENERALITATS**

*Les presents ordenances regularan els usos dels terrenys i les característiques de les edificacions, tant públiques com privades, d'acord amb els criteris de les Normes subsidiàries i les determinacions del Pla parcial.*

*En tot cas, i per a tot allò que no estigui expressament regulat o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes subsidiàries.*

### **4.3. TIPUS D'ORDENACIÓ I ZONIFICACIÓ**

*L'ordenació serà segons edificació aïllada amb un únic tipus de zonificació:*

- Zona A. Edificació segons ocupació de la parcel·la en edificació aïllada.

### **4.4. PARÀMETRES REGULADORS**

#### **4.4.1. PLANTA BAIXA**

*És aquella que té la cara superior del seu paviment 0,75 metres per sobre o per sota de la cota del terreny, modificat o no, en qualsevol dels seus punts.*

*Cas de superar-se aquests límits, l'edifici haurà d'esglaonar-se en diferents cossos que compleixin cadascun d'ells amb aquests límits.*

#### **4.4.2. PLANTA SUBTERRÀNIA**

*És aquella que se situa enterrada o semienterrada per sota de la planta baixa. No computa a efectes d'edificabilitat, la seva ocupació no pot ultrapassar la de la planta baixa i l'altura lliure mínima serà de 2,20 m.*

#### **4.4.3. COTA DE REFERÈNCIA DE L'ALTURA REGULADORA**

*La cota de referència per mesurar l'altura reguladora serà la cota natural del terreny sense modificar.*

#### **4.4.4. SUPERFÍCIE COMPUTABLE**

*En el còmput de la superfície edificable s'inclouran totes les plantes pel cim de la planta subterrània. Encara que la planta baixa sigui una construcció palafítica, computarà al 100%.*

*La superfície en planta dels cossos sortints tancats o semitancats, computen a efectes d'edificabilitat. Els oberts només computaran a efectes d'ocupació.*

#### **4.4.5. EDIFICABILITAT**

*S'estableix el coeficient d'edificabilitat en 0,4 m2 de sostre / m2 de sòl.*

#### 4.4.6. OCUPACIÓ MÀXIMA

L'ocupació màxima serà del 30% de la superfície de la parcel·la. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclosos els cossos volats.

#### 4.4.7. PARCEL·LA MÍNIMA

Les parcel·les mínimes seran les proposades en el plànol núm. 6, corresponent a la parcel·lació.

En cas d'agrupació de parcel·les per a una posterior parcel·lació, s'estableix una parcel·la mínima de 600 m<sup>2</sup> i una façana mínima a carrer de 15 m.

En cap cas, els nous projectes de parcel·lació que puguin tramitar-se, suposaran un increment de la densitat d'habitatges.

#### 4.4.8. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

S'estableix un habitatge per a cada parcel·la menor de 1.200 m<sup>2</sup>. Per a parcel·les superiors a aquesta superfície es permetrà un habitatge per a cada 600 m<sup>2</sup>, que podran agrupar-se o separar-se un mínim de 6 m.

#### 4.4.9. APARELLAMENT D'HABITATGES

S'admet l'aparellament d'habitatges, que hauran de respectar les reculades mínimes establertes.

#### 4.4.10. AGRUPACIÓ D'HABITATGES

Es podran agregar parcel·les per a la construcció d'un màxim de quatre habitatges agrupats, sempre que correspongui una superfície mínima de 600 m<sup>2</sup> per a cada habitatge i que de l'agregació no se'n derivi un increment de la densitat que correspondria en el cas d'edificació individualitzada sobre cadascuna de les parcel·les originals.

#### 4.4.11. RECUADES MÍNIMES

Les separacions mínimes de les edificacions a carrer i a totes les partions seran de tres (3) metres.

#### 4.4.12. ALTURA MÀXIMA I NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

S'entén com a altura màxima, la que pot tenir l'edificació comptada des de la cota natural del terreny fins a la cara superior de l'últim sostre.

L'altura màxima s'estableix en 6,5 m, corresponent a planta baixa i una planta pis. En cas de construir-se una única planta, l'altura màxima serà de 4,00 m.

#### 4.4.13. DESMUNTS I TERRAPLENS

Solament es permetran moviments de terres que no superin 1 m el nivell natural del terreny, i sempre en el sentit d'assolir o acostar-se a la rasant del vial.

No es podrà alterar la configuració natural dels talussos que delimiten el sector ni talar cap arbre dels existents.

El tractament d'aquests talussos serà amb rocalla i vegetació. No es podrà, sota cap concepte, realitzar murs de contenció i omplir de terres el talús.

#### 4.4.14. COBERTES

No s'estableix cap tipus de coberta obligatòria. Es podrà utilitzar indistintament la coberta plana o la inclinada.

La coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 25% i es permetrà coberta a dues aigües sempre que el carener no s'enlairi més de 8 m respecte a la cota natural del terreny. En el supòsit de construir una única planta, l'altura màxima del carener s'estableix en 6 m.

En el cas de voler-se realitzar coberta plana transitable, el badalot d'accés a la coberta se situarà per dessota dels plans a 45° que arrenquin de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'últim sostre; tindran una altura lliure màxima de 2,20 m i abarcaran, únicament, l'àmbit de la caixa d'escala.

#### 4.4.15. COSSOS SORTINTS

S'admeten els cossos sortints oberts, tancats i semitancats, que hauran de respectar les reculades mínimes.

#### 4.4.16. SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

Els terrenys que restin lliures d'edificació per aplicació de la regla de l'envoltant màxima es destinaran a espais lliures i no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures.

No es podran talar més arbres que els que ocupin el lloc destinat a l'edificació.

#### 4.4.17. PISCINES

Es permeten i no computen a efectes d'ocupació i edificabilitat.

Mantindran una separació mínima de 2 metres a les partions i no crearan cap tipus de volum.

#### 4.4.18. TANQUES

Les tanques a carrer hauran de construir-se seguint les alineacions i rasants oficials i es tractaran amb materials de façana.

Podran ser opaques fins a una altura màxima d'un (1) metre i podran completar-se amb elements transl·lúids o vegetals fins a fins a una altura màxima de dos (2) metres. S'admeten elements puntuals d'ornamentació i protecció, com portes i glories, sempre que es tractin amb materials coherents amb la resta de la tanca, se separin tres (3) metres de les partions i no superin un terç (1/3) de la longitud de la tanca.

Les tanques a la resta de límits i en especial les de les parcel·les que limiten amb el sòl no urbanitzable de l'entorn, zones verdes i espai lliure privat, només podran ser d'obra fins a una alçada màxima d'un (1) metre i la resta, fins a dos (2) metres, haurà de ser de filat metàl·lic amb elements vegetals.

#### 4.4.19. APARCAMENT

S'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament, dins de la construcció, per cada habitatge de nova creació de fins a 200 m<sup>2</sup> i dues (2) per cada habitatge de més de 200 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.20. CONDICIONS ESTÈTIQUES

No es fixa cap tipus de limitació estètica, però en els projectes que es presentin hi figurarà una relació exhaustiva dels materials a emprar, especificant clarament tipus, qualitat, textura i color.

En el cas de l'agrupació d'habitatges previst en el punt 4.4.8 i 4.4.10, els edificis correspondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials.

#### 4.4.21. USOS

Usos permesos: Residencial. Únicament habitatge unifamiliar.

Usos compatibles: Comercial, únicament en planta baixa i en l'interior de la construcció. Entès com la venda al detall o la prestació de serveis personals a petita escala. S'exclou l'ús de bar, restaurant i similars. Oficines en planta baixa.

*Usos prohibits: Tos els altres.*

**4.4.22. ZONA VERDA PRIVADA (Aquesta zonificació va quedar modificada amb l'aprovació definitiva de l'Estudi de detall pel ple de l'Ajuntament de Llabilles de data 5.04.2001, traslladada a la Comissió d'Urbanisme de Girona que en va retornar exemplar segellat)**

*En aquestes zones es prohibeix cap tipus de construcció, tant en el cas d'habitatge unifamiliar aïllat com en el cas d'habitatges agrupats. Només es permetrà la construcció de piscines sempre que no creïn cap tipus de volum.*

*No es podrà talar cap arbre i, si no n'existeixen, s'haurà de plantar-ne un per cada 20 m<sup>2</sup> de superfície.*

#### **4.5. ZONES VERDES PÚBLIQUES (Z.V.PU.)**

*Comprèn aquells terrenys d'ús públic que no es poden emprar en usos que impliquin transformació del seu destí de lleure, esbarjo i descans. S'admeten construccions i instal·lacions que no superin una ocupació del 5% per a usos de lleure i manteniment i que no comportin cap perjudici al gaudi i la utilització pública.*

*És intenció d'aquestes zones el conservar tota la vegetació existent i, per tant, les construccions permeses no aniran en detriment d'aquest fet.*

#### **4.6. EQUIPAMENTS (EQ.)**

*S'admeten les edificacions necessàries per al desenvolupament dels usos previstos, restant la volumetria lliure i limitant-se l'edificabilitat a 1 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl i l'altura màxima en 7 m.*

## **ANNEX 4: ORDENANCES REGULADORES DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ “LA TORRE DE LLAMBILLES”**

*(Nou apartat d'aplicació normativa derivat del Pla parcial d'ordenació “LA Torre de Llambilles”. Aprovació definitiva CTUG: 23.09.1998. Publicació DOGC: 23.11.1998)*

### **4.1. GENERALITATS**

*Aquestes ordenances regularan els usos dels terrenys i les característiques de les edificacions, tant públiques com privades, d'acord amb els criteris de les Normes subsidiàries de Llambilles i les determinacions del Pla parcial.*

*En qualsevol cas, per a tot allò que no estigui expressament regulat o que sigui d'interpretació dubtosa, prevaldrà sempre el text i l'esperit de les Normes subsidiàries.*

### **4.2. TIPUS D'ORDENACIÓ**

*L'ordenació de tot l'àmbit del Pla parcial respon a la disposició d'habitatges unifamiliars aïllats amb espais lliures de parcel·la enjardinats.*

### **4.3. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ**

*Per a l'ordenació, s'adopta la zonificació següent:*

- Zona 3b: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 3
- Zona 3d: Residencial en edificació aïllada d'intensitat 4.
- Zona 3c: Residencial tradicional en edificació aïllada.

*D'aquestes zones, la 3b i la 3c estan recollides a les Normes subsidiàries de Llambilles per a l'ordenació de l'edificació aïllada, mentre que la 3d, tot i no figurar-hi, és una variant de la 3b. El Pla parcial utilitza el mateix criteri de zonificació però introdueix algunes modificacions i alguns nous elements en els paràmetres reguladors per a adaptar-los a la casuística del sector.*

### **4.4. NORMATIVA ESPECÍFICA DE LES ZONES**

#### **4.4.1. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA D'INTENSITAT 3 “LA TORRE DE LLAMBILLES” (3b)**

##### **a. Definició**

*Correspon a les parcel·les amb accés directe des de la carretera del veïnat de la Vila (majoritàriament situades al sud d'aquesta, o sense accés directe però amb façana a ella.*

##### **b. Superfície edificable màxima per edifici en cas d'agrupació de parcel·les**

*360 m<sup>2</sup>.*

##### **c. Usos compatibles**

*Segons l'article dels paràmetres comuns, amb les condicions establertes per a l'ús de bar, restaurant i similar aplicables, en aquesta zona, només a l'illa 4.*

##### **d. Edificacions auxiliars**

*Només s'admetran edificacions auxiliars de planta baixa, annexes a l'edificació principal, formant un conjunt únic amb aquesta que comptabilitzi en una sola edificabilitat i ocupació. A més, hauran de quedar*

situades dins els límits establerts per les envoltants definides al plànol parcel·lari, i amb una alçària màxima de 3 m.

**e. Barbacoes**

Segons l'article dels paràmetres comuns, amb una separació mínima de 3 m dels límits de parcel·la.

**f. Condicions particulars d'accés**

f.1. La parcel·la 3b/1.1 haurà de deixar un espai lliure mínim de 3,5 m d'amplada i 5 m de profunditat a la façana sud, comptats a partir del límit de propietat i com a prolongació de l'espai públic definit per la vorera per a l'estacionament dels vehicles que vulguin accedir al seu interior o en vulguin sortir.

f.2. La parcel·la 3b/1.2 haurà de tenir l'accés al garatge situat en el vial de la façana est, de manera que no s'admetrà de situar-lo a la façana sud.

f.3. La parcel·la 3b/4.1 haurà de tenir l'accés al garatge a l'extrem sud-est de la seva façana corbada que acaba amb aquesta mateixa orientació.

**4.4.2. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA D'INTENSITAT 4 "LA TORRE DE LLAMBILLES" (3d)**

**a. Definició**

Correspon a les parcel·les situades al nord del vial central, sense façana que doni directament a aquest.

**b. Superfície edificable màxima per edifici en cas d'agrupació de parcel·les**

450 m<sup>2</sup>.

**c. Usos compatibles**

Segons l'article dels paràmetres comuns, amb les condicions establertes per a l'ús de bar, restaurant i similars, aplicables, en aquesta zona, només a l'illa 2.

**d. Edificacions auxiliars**

Només s'admetran edificacions auxiliars de planta baixa, dins els límits establerts per les envoltants definides al plànol parcel·lari i computant a efectes d'edificabilitat amb una superfície màxima de 20 m<sup>2</sup> i una alçària màxima de 3 m.

Hauran d'estar fetes amb els mateixos materials d'acabat exterior que l'edificació principal.

**e. Barbacoes**

Segons l'article dels paràmetres comuns, amb una separació mínima de 4 m dels límits de parcel·la.

**4.4.3. RESIDENCIAL TRADICIONAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA "LA TORRE DE LLAMBILLES" (3c)**

**a. Definició**

Correspon a aquelles edificacions velles, en general antigament aïllades i voltades de pati, que caldria conservar tant pel seu valor patrimonial i històric com pel fet que ajuden a mantenir el caràcter i la identitat peculiar dels nuclis habitats de Llambilles.

**b. Condicions d'edificació**



*En aquesta zona, seria preferent mantenir els edificis actuals, dels quals es permetrà un augment de volum del vint per cent (20%), fet sense alterar la qualitat exterior de l'edificació original, amb adequació a la composició formal del mateix edifici i amb integració a l'entorn.*

*En cas que, per causes molt justificades, la propietat hagués d'enderrocar i substituir l'edificació actual, es tindrà en compte:*

1. *Procurar que el nou edifici adopti les característiques volumètriques i compositives exteriors del que es vulgui substituir.*  
*Si, també per causes molt justificades, no es pogués complir el punt anterior (1) i s'hagués de construir un nou edifici totalment diferent, la parcel·la passaria al règim descrit per al tipus 3d ("residencial en edificació aïllada d'intensitat 4", corresponent a "La Torre de Llambilles").*

*Per als dos casos anteriorment descrits, la nova construcció (punt 1) i la parcel·la (punt 2) hauran de modificar els seus límits amb la via pública per mitjà d'un estudi de detall, fet d'acord amb les directrius donades des de l'Ajuntament de Llambilles, per tal de redissenyar i eixamplar convenientment l'encreuament de carrers on ara es troba situada l'edificació tradicional.*

#### **c. Tipus d'ordenació**

*L'ordenació, en aquesta zona, respon al tipus d'edificació aïllada, tot i que el desenvolupament i la consolidació dels vials i l'annexió d'altres construccions ha alterat, en alguns casos, la literalitat d'aquest fet. Per tant, les modificacions de les característiques que arran d'això se'n derivin, seran admeses i preses en consideració.*

#### **d. Obres de millora**

*En els edificis existents, tant els principals com els auxiliars, s'hi admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora, que no podran alterar substancialment l'aparença exterior de l'edifici.*

#### **e. Usos permesos a la planta baixa**

- *Residencial.*
- *Comercial, segons l'article 58 de les NSL.*
- *Industrial, només del tipus "a" de l'article 56 de les NSL.*
- *Agropecuari, només del tipus "b" de l'article 57 de les NSL.*
- *Espectacles i activitats recreatives, segons l'article 60 de les NSL.*

#### **f. Usos permesos a les plantes pis**

- *Residencial*
- *Residencial combinat amb l'ús comercial quan, per necessitat justificada, calgui completar la planta baixa amb una part de la planta pis per al desenvolupament d'aquesta activitat.*

### **4.5. PARÀMETRES COMUNS A LES DUES ZONES (3b i 3d)**

#### **a. Coeficient d'edificabilitat**

0,3 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

#### **b. Condicions mínimes de les parcel·les**

*En el plànol de parcel·lació, hi venen especificades les dimensions de cada parcel·la i l'envoltant màxima de l'edificació. En cas de pretendre canviar-ne la configuració que s'hi concreta, caldrà tramitar un estudi de detall que demostrï tant la conveniència de les modificacions com el manteniment de la proposta dins els límits establerts pel Pla parcial pel que fa al sostre edificable i a la densitat màxima.*

#### **c. Superfície computable**

La superfície edificable inclou la superfície de totes les plantes construïdes per sobre de la planta subterrània.

La planta baixa computa al 100% encara que l'edifici estigui resolt en forma de palafit.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats o semitancats computa a efectes d'edificabilitat. Els cossos totalment oberts, en canvi, només computaran a efectes d'ocupació.

**d. Ocupació màxima**

25%, sempre que no superi l'envoltant marcada en el plànol parcel·lari.

**e. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la**

Un (1).

**f. Agrupació d'habitatges**

Només s'admetrà l'aparellament d'habitatges quan correspongui a una actuació conjunta de dues parcel·les contigües i sempre que s'hagi presentat en un únic projecte amb una composició arquitectònica unitària.

La situació sobre el terreny s'haurà de concretar en l'àmbit definit per la unió de les envoltants corresponents a cada parcel·la i haurà de mantenir les separacions establertes a vials i a límits de propietat del plànol parcel·lari.

**g. Agrupació de parcel·les**

En cas d'agrupar-se dues o més parcel·les per a la construcció d'un únic habitatge, aquest s'haurà de situar dins l'àmbit definit per la unió de les envoltants corresponents a cada parcel·la i haurà de mantenir les separacions establertes a vials i a límits de propietat pel plànol parcel·lari.

**h. Usos permesos**

Residencial (únicament habitatge unifamiliar).

**i. Usos compatibles**

Comercial, únicament en planta baixa i a l'interior de la construcció, entès com la venda al detall o la prestació de serveis personals a petita escala. S'hi exclou, expressament, l'ús de bar, restaurant i similars, llevat de les il·les detallades a la normativa específica de cada zona, on es podria admetre en cas d'agrupar-se les dues parcel·les per a una única edificació i adequar l'espai lliure restant a les exigències d'aparcament, esbarjo, etc. pròpies de l'activitat. A menor escala, es podria admetre en una sola de les dues parcel·les sempre que s'aportés la conformitat de la propietat de la parcel·la contigua per escrit.

**j. Separacions mínimes**

Segons que es detalla en el plànol parcel·lari.

**k. Aparcament**

És obligatori disposar de dues places de garatge dintre de la mateixa parcel·la. Les rampes d'accés hauran de quedar-ne enterament a l'interior, amb un pendent màxim del 16% i una plataforma d'espera, també situada sencera a l'interior, de 3,50 m de longitud mínima i 6% de pendent màxim.

**l. Planta de soterrani**

S'admet la construcció d'una planta de soterrani o de semisoterrani per sota de la planta baixa i sense excedir dels límits d'aquesta, per a usos d'aparcament, emmagatzematge, instal·lacions de l'habitatge o altres de similars.

En aquells casos justificats per la topografia del terreny (pendent o existència de marges), s'admetrà que sobresurti dels límits definits per la planta baixa, sempre que quedi dins dels establerts per l'envoltant màxima i el volum exterior que es pogués genera es tractés com a element de l'espai lliure i s'hi integrés.

#### **m. Coberta**

No s'estableix cap tipus de coberta obligatòria. Es podrà optar indistintament per la coberta plana o inclinada, tenint sempre en compte les condicions de les normes estètiques.

La coberta inclinada podrà tenir un pendent màxim del 30% i es podrà permetre a dues vessants sempre que el carener no superi en més de 2,50 m la cara superior de l'últim forjat.

En cas d'optar-se per la coberta plana transitable, se n'haurà de fer una part d'inclinada per encabir-hi el badalot i els elements de les instal·lacions de servei.

Els ràfecs de coberta o de porxos podran superar l'envoltant màxima establerta per a cada parcel·la en 50 cm.

#### **n. Alçària màxima reguladora i nombre de plantes**

L'alçària màxima reguladora s'estableix en 6,50 m corresponents a PB + PP i comptats des del centre de gravetat de la planta baixa.

L'espai sota coberta podrà ser habitable, però computarà a efectes d'edificabilitat a partir d'1,90 m d'alçària lliure.

Per sobre de l'alçària màxima reguladora, només s'hi admetran:

- Els elements tècnics de les instal·lacions situats sota coberta inclinada.
- Les cambres d'aire o altres elements similars propis de coberta plana, amb una alçària màxima de 0,50 m.
- Les baranes amb una alçària màxima inferior a 1,20 m.
- Les xemeneies de fums i ventilació, i elements vegetals.

#### **o. Sòl lliure d'edificació**

O.1. A la zona verda privada (Zv Pv), no s'hi permetrà cap tipus de construcció, llevat de la instal·lació de piscines o barbacoes en les condicions fixades per aquestes ordenances. Només es podria permetre, a partir d'un estudi justificatiu, en el cas d'agrupació d'habitatges, ja que es consideraria compensat per la quantitat superior d'espai lliure.

En aquestes zones s'hauran de conservar els arbres existents i, si no n'hi ha, se n'haurà de plantar un per cada 30 m<sup>2</sup> de superfície.

O.2. Els terrenys restants que quedin lliures d'edificació per l'aplicació de la regla de l'envoltant màxima, s'hauran de destinar a espais lliures i no podran ser objecte de cap altre aprofitament que aquest, llevat de la instal·lació de piscines i barbacoes en els termes establerts. S'hi hauran de conservar els arbres existents.

#### **p. Piscines**

No computen a efectes d'ocupació i edificabilitat, ja que la seva instal·lació no pot suposar la creació de cap volum. Per cada zona s'estableix una distància mínima de situació respecte dels límits de parcel·la.

#### **q. Barbacoes**

Es permetran sempre que se separin el mínim establert a cada zona dels límits de parcel·la o que s'aparellin. En aquest cas, caldrà que hi hagi un pacte escrit entre els veïns.

Les barbacoes, que podran ser fetes d'obra, no hauran de superar els 2,50 m d'alçària i no podran comportar cap tipus de construcció auxiliar annexa.

#### **r. Tanques**

Les tanques a carrer i a altres espais públics hauran de construir-se seguint les alineacions i rasants oficials i s'hauran de tractar amb materials de façana.

Caldrà que s'adaptin (en alçària i disseny) als punts d'enllaç amb les tanques contigües existents, a fi d'evitar discontinuïtats acusades.

Podran ser opaques fins a una alçària màxima d'1,10 m i podran completar-se amb filat metàl·lic o elements vegetals fins a 1,85 m.

S'hi admeten els pilars per a suport de portals (màxim de 30 cm x 30 cm) i els elements puntuals d'ornamentació i protecció, com ara portes i petites glorietses, sempre que es tractin amb materials coherents amb la resta de la tanca, se separin un mínim de 3 m de les partions i no superin la quarta part de la longitud de la tanca.

Quan hagi d'adaptar-se longitudinalment a diferències de cota, s'haurà de fer amb un esglaonat màxim de 0,50 m, en el qual l'1,10 m d'obra admès serà sempre l'alçària màxima exterior.

Quan, per raó d'haver-hi un nivell superior del terreny privat respecte de la rasant del carrer, s'hagi de construir un mur de contenció, es tindrà en compte la visual des de l'espai públic i es limitarà l'alçària del mur a un màxim d'1,85 m per als casos més extrems i justificats.

La tanca que limiti amb sòl no urbanitzable haurà de fer-se íntegrament amb filat metàl·lic verd i elements vegetals, amb una alçària màxima d'1,85 m.

Les tanques a altres límits de propietat podran tenir una alçària de fins a 1,10 m opacs i fins a 1,85 m amb filat metàl·lic verd o elements vegetals. La part baixa d'obra s'haurà de deixar amb bons acabats (remolinat o blocs de colors ocres o terrosos) en cas de limitar amb parcel·les lliures d'edificació.

#### **s. Desmunts i terraplens**

A la zona destinada a l'edificació de les parcel·les, es permetran els moviments de terres necessaris per aconseguir l'adequació de l'edifici a la rasant de carrer a efectes d'accessos, serveis, etc.

A la resta de terreny de la parcel·la, només es permetran moviments de terres que no alterin en +/- 1 m el seu perfil natural. L'enllaç de les alteracions topogràfiques admeses amb l'entorn immediat de la mateixa parcel·la, s'haurà de tractar preferentment amb rocalla, vegetació o altres elements naturals similars. Els murs de contenció, cas de ser necessaris, hauran de quedar recoberts amb pedra, acabats de façana o altres elements vegetals o similars.

#### **t. Normes estètiques**

El Pla parcial uneix dues zones urbanes de Llambilles que, fonamentalment, estan configurades per habitatges unifamiliars de tipologies i formes propis de l'arquitectura tradicional i rural.

Per raó del manteniment d'aquests trets característics, en tots aquells projectes que es proposi una arquitectura en aquesta línia, hi seran d'aplicació les normes estètiques que regeixen per al veïnat de la Vila i per al sòl no urbanitzable. Ara bé, quan els projectes formulin propostes que surtin d'aquesta línia (tant conceptualment com materialment), caldrà que incloguin la documentació necessària (escrita i gràfica) que les justifiqui, més enllà d'elles mateixes, en l'entorn on es troben inserides.

### **4.6. ZONES VERDES PÚBLIQUES (ZV PB)**

*Són aquells terrenys d'ús públic que no poden destinar-se a usos que impliquin transformació de les seves finalitats de lleure, esbarjo i descans.*

*S'hi admetran construccions, instal·lacions i altres usos que no impliquin cap perjudici en la destinació pública i de gaudi que és pròpia d'aquestes zones.*

*Són espais per a ús exclusiu dels vianants; per tant, no s'hi podrà permetre cap tipus d'accés rodat.*

*Algunes zones verdes públiques definides pel Pla contenen els espais de protecció i les servituds de pas generades pel torrent del Madral. Fins i tot, una d'elles incorpora el torrent sencer a la zona, ja que aquesta s'hi estén a banda i banda. El disseny d'aquestes zones verdes públiques haurà de tenir en compte que els 5 m exteriors a la llera, comptats des del coronament del talús del marge que limita amb ella, hauran d'estar tractats amb vegetació de ribera pròpia d'aquesta zona i, malgrat incorporar-se a tots els efectes a un espai d'ús públic, hauran de mantenir-se lliures d'elements que els són característics com ara mobiliari urbà, enjardinaments artificials, aparells per a jocs, etc. S'hi admetrà, en canvi, l'ús de baranes, senyals, passeres o altres elements similars que, respectant el traçat natural del curs fluvial, n'afavoreixin la integració al nou entorn urbà.*

#### **4.7. ZONA D'EQUIPAMENTS (ZE)**

*Són aquells terrenys que s'hauran de destinar a les edificacions o les instal·lacions d'ús públic que es determinin, segons les necessitats de la població.*

*S'hi admetran les edificacions i instal·lacions necessàries per als usos públics que s'hi considerin adients, d'acord amb els paràmetres següents:*

- *Edificabilitat: 0,5 m2 sostre / m2 sòl*
- *Ocupació màxima: 50%*
- *Alçària màxima permesa: 10,50 m (Modificació puntual de les ordenances reguladores del PPLTL. Aprovació definitiva CTUG: 26.09.2001. Publicació DOGC: 17.12.2001)*
- *Volumetria: Lliure*
- *Separacions mínimes: 5 m al vial oest; 5 m al límit nord del Pla parcial; 5 m al coronament del talús del marge que limita amb la llera del torrent del Madral.*

*L'espai lliure restant inclourà aparcaments i s'haurà de tractar amb arbrat.*

*Els 5 metres lliures fins al límit amb el torrent del Madral hauran de tractar-se únicament amb vegetació pròpia de ribera.*

## **ANNEX 5: NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR “COOPECARN GIRONA”**

*(Nou apartat d'aplicació normativa derivat del Pla parcial urbanístic del sector “Coopecarn Girona”. Aprovació definitiva CTUG: 3.05.2023. Publicació **DOGC: PENDENT, AMB NOU TEXT REFÓS PRESENTAT**)*

### **TÍTOL I: GENERALITATS**

#### **Article 1. Àmbit d'aplicació**

*Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit supramunicipal del Pla parcial Urbanístic (PPU) SUD Coopecarn Girona segons queda delimitat en els plànols del present Pla.*

*L'àmbit territorial del PPU afecta una superfície de 31.776,80 m2 de sòl classificat com a sòl urbanitzable delimitat: “SUD Coopecarn” situat a l'oest de la C-65 i a cavall entre els municipis de Quart i Llabilles.*

- Sòl en terme municipal de Llabilles: 21.095,60 m2 66,39 %
- Sòl en terme municipal de Quart: 10.681,20 m2 33,61 %

#### **Article 2. Marc legal de referència**

*Aquestes normes reguladores desenvolupen les Normes subsidiàries de planejament de Quart i Llabilles, que ordenen una àrea supramunicipal de sòl urbanitzable industrial.*

#### **Article 3. Desenvolupament del Pla**

*El desenvolupament del present PPU es concreta amb el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació que s'ajustaran a les determinacions del Pla parcial urbanístic.*

#### **Article 4. Projecte d'urbanització**

*El PPU adjunta com a documentació vinculada el Projecte d'urbanització del sector. En el cas que es redacti un nou projecte d'urbanització, aquest haurà de seguir les següents prescripcions:*

1. *El PU s'ha de referir a la totalitat de l'àmbit d'actuació determinat en la MpNNSS de Quart i Llabilles, que ordena el SUD Coopecarn i a l'actuació viària sobre la C-65.*
2. *En el cas que l'administració de carreteres de la Generalitat així ho determini, el projecte d'urbanització podrà dividir-se en dos projectes, un per cada un dels dos àmbits indicats. Aquests projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del PPU, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries i els ajustos de rasants.*
3. *S'ajustarà a la legislació vigent i en el cas de ser modificat també s'ajustarà a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.*
4. *Donarà compliment a les condicions imposades en el text normatiu de la MpNNSS Quart-Llabilles per l'Agència Catalana de l'Aigua, l'Agència de Residus de Catalunya i la Secretaria d'Infraestructures de Mobilitat de la Generalitat de Catalunya.*
5. *En relació a la urbanització de les zones verdes, preveurà l'arbrat, el mobiliari urbà i la seva ubicació, i la il·luminació s'adaptarà a la Llei de protecció del medi nocturn.*
6. *Adaptarà el nou traçat de la via verda i la integrarà en la zona qualificada com a sistema d'espais lliures.*
7. *En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment del que disposa la legislació vigent en matèria de promoció de l'accessibilitat i de les determinacions específiques sobre supressió de barreres arquitectòniques.*
8. *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.*

**Article 5. Projecte de reparcel·lació**

De l'ordenació del PPU resulta una única parcel·la industrial indivisible. El Projecte de reparcel·lació voluntària es redactarà en base al que determina la legislació urbanística vigent en el termini d'un mes a partir de l'executivitat del PPU.

**Article 6. Modificacions**

Les modificacions del present PPU respectaran les determinacions de la Modificació de les normes subsidiàries de planejament de Quart i Llambilles que delimiten el sector SUD Coopecarn, aprovades per la CTU-Gi en data 07.06.2021, i s'ajustaran al que prescriu l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes, superiors a 3%.

**TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Article 7. Qualificació del sòl**

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest PPU es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona els terrenys que el PPU qualifica per exercir els drets relatius als usos i l'edificació.

S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del SUD i són de cessió obligatòria i gratuïta als Ajuntaments de Quart i Llambilles i a la Generalitat de Catalunya.

**Article 8. Sistemes locals**

Es defineixen els següents sistemes:

1. El sistema de viari – Clau X i protecció viària – Clau Xp.
2. El sistema d'espais lliures – Clau ZV.
3. El sistema de serveis tècnics – Clau ST.

**Article 9. Zones**

Es defineixen dues úniques zones:

1. Industrial aïllada – Clau IA.
2. Aparcaments, vinculats a la zona industrial – Clau IAp.

**TÍTOL III: NORMES PARTICULARS PER ALS SISTEMES I LES ZONES****Article 10. Sistemes urbanístics**

1. El sistema de viari

*La regulació del sistema de comunicacions viàries serà la que, per a cada municipi, estableixen les seves respectives Normes subsidiàries de planejament.*

## *2. El sistema d'espais lliures*

*La regulació del sistema d'espais lliures serà la que, per a cada municipi, estableixen les seves respectives Normes subsidiàries de planejament.*

## *3. El sistema de serveis tècnics*

*La regulació del sistema de serveis tècnics serà la que, per a cada municipi, estableixen les seves respectives Normes subsidiàries de planejament.*

## **Article 11. Paràmetres de la Zona d'Indústria Aïllada – Clau AI**

### Condicions de parcel·lació

#### *1. Parcel·lació:*

*S'estableix una única parcel·la per a la zona qualificada amb la clau AI.*

#### *2. Superfície mínima de parcel·la:*

*L'ordenada en el PPU.*

#### *3. Ocupació:*

*L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació, en plantes soterrani i en plantes sobre rasant, és del 65%. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, edificacions auxiliars, aparcaments i zona enjardinada.*

#### *4. Edificabilitat neta:*

*L'edificabilitat neta és de 0,40 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.*

*El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d'edificabilitat a la superfície de la parcel·la.*

#### *5. Volum màxim edificable:*

*El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar la triple condició de sostre màxim edificable, d'ocupació màxima i d'alçada reguladora màxima.*

#### *6. Alçada màxima:*

*L'alçada màxima serà de 15 m.*

*El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.*

#### *8. 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 l'ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.*

#### *9. Elements tècnics:*

*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.*

*Les casetes destinades a les companyies distribuïdores de serveis, com gas o energia elèctrica, que requereixin d'accés lliure per les empreses subministradores es podran ubicar al límit de la parcel·la amb accés directe des de la vorera del carrer, no sobrepassaran l'alçada de 2,70 m i s'integraran a la tanca de parcel·la.*

### Edificacions auxiliars

*10. S'admeten elements per a la protecció de les zones d'aparcament.*

*11. S'admeten elements per a la protecció de les zones de càrrega i descàrrega que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb un màxim del 10% de l'espai lliure de parcel·la.*

*12. S'admeten altres edificacions auxiliars, que de manera justificada siguin necessàries, que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la, que es podran construir en la franja situada entre els límits de la parcel·la i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal.*



13. L'alçada màxima de les edificacions auxiliars serà de 3 m i aquestes es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada. De manera justificada, els molls de càrrega i descàrrega i els dipòsits podran superar aquesta alçada fins a un màxim de 5 m.

14. La caseta de control d'accessos, que es podrà situar en línia de façana, no sobrepassarà l'alçada de 3 m i s'integrarà a la tanca de parcel·la.

#### Tanques

15. Les tanques podran ser opaques, d'obra fins a una alçada màxima de 0,50 m, i fins a 2 m les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

#### Condicions d'ús

##### 1. Ús dominant:

- Tots els compresos dins l'ús general industrial.

##### 2. Usos compatibles

- Magatzem.
- Logístic.
- Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
- Aparcament.

##### 3. Usos complementaris (vinculats 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.

##### 4. Usos incompatibles:

- Els usos restants.
- No es permeten activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària en les zones adjacents a la carretera C-65. Totes les activitats han de complir amb allò que estableix la legislació vigent sobre la intervenció integral de l'Administració ambiental.

#### Prevenició del risc d'incendis

S'estableix una franja de seguretat perimetral per a la protecció i prevenició d'incendis segons es grafia en els plànols d'ordenació del PPU.

#### **Article 12. Aparcaments – Clau IAp**

1. El PPU ordena una zona específica per a aparcaments vinculada a l'activitat industrial. Es determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament que per a l'ús industrial i de magatzem es fixa en un lloc per 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
2. Els aparcaments que es situïn dins la parcel·la industrial podran utilitzar per a aquest ús la franja de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.
3. S'admet la instal·lació de plaques solars sobre estructures porxades en les zones destinades a aparcaments, sense que les mateixes computin als efectes d'ocupació ni de sostre edificable.

#### **Article 13. Intervenció integral de l'Administració ambiental**

Les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient i la seguretat i salut de les persones es troben sotmeses al sistema d'intervenció administrativa que determina la legislació vigent de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

Donat que l'ús industrial existent és el de tractament i transformació per a la fabricació de productes carnis, aquesta activitat està regulada en l'Annex 1 de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenició i control ambiental de les activitats (modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de

*l'activitat econòmica, i 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).*

*Aquesta activitat es troba sotmesa al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental, subjectes a la Directiva 96/61/CE del Consell, del 24 de setembre de 1996, de prevenció i control integrats de la contaminació.*

#### **Article 14. Prescripcions de l'ACA**

- 1. 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.*
- 2. L'inici de les obres d'urbanització d'ampliació del sòl industrial està condicionat a l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.*