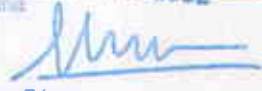
 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
d'Urbanisme de Girona en la sessió
de data 05 MARÇ 2002

La secretària 

Glòria Pons Sáez

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
DE LLAMBILLES REFERIDA A ALGUNS ESPAIS DE
PROTECCIÓ I SERVITUD**

DILIGÈNCIA - Per fer constar que el present
document fou aprovat inicialment
en sessió celebrada
el dia 6 NOV. 2001
Llambilles, a 7 NOV. 2001

EL SECRETARI



Promoció: Ajuntament de Llambilles

**Redacció: Lluís Buch i Serra
- arquitecte -**

AGOST DEL 2001

DILIGÈNCIA - Per fer constar que el present
document fou aprovat provisionalment
pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada
el dia 8 GEN. 2002

8 GEN. 2002

EL SECRETARI





Í N D E X

1. INTRODUCCIÓ
2. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
4. CONTINGUT NORMATIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. INTRODUCCIÓ

Les Normes subsidiàries vigents a Llambilles (NSL) van ser aprovades definitivament al DOGC del 5 de març de 1986.

Recentment s'ha aprovat inicialment i s'està tramitant una modificació puntual referida a l'article 14 de les Normes urbanístiques, sobre els espais lliures, que introdueix un apartat complementari a l'article (el 3.4) que fa referència a les zones de protecció del veïnat de la Vila (PR al plànol 0-03).

Ara, la constatació d'una problemàtica referent als espais de protecció de l'entorn de la C-65 (l'antiga C-250), a les zones classifiicades com a sòl urbà, fa que es proposi aquesta altra modificació puntual sobre el mateix tema, que tindrà reflex en un apartat complementari a l'article 14 (el 3.5), que explicarà la substitució de les ratlles contínues dels plànols d'ordenació 0-04, 0-05, 0-06 i 0-07 per les ratlles discontinües que s'hi proposen.

Cal esmentar, finalment, que quan es produeixi l'aprovació definitiva de totes les modificacions puntuals actualment en tramitació, es presentarà un text refós de les Normes amb la introducció de totes les esmenes aprovades, i també una nova cartografia municipal actualitzada, també amb la inclusió de totes les modificacions.



2. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objectiu d'aquesta modificació puntual és aconseguir resoldre la problemàtica que fa inviable la construcció d'alguns terrenys urbans qualificats amb claus bàsicament residencials en edificació aïllada, que en bona part de la seva superfície estan afectats per una zona de protecció i servitud (sigui de la C-65, d'alguna riera o d'ambdues coses alhora).

Alguns d'aquests terrenys, després de 15 anys d'estar qualificats així, continuen dedicats al conreu o actuant com a patis de construccions existents ja que, tot i haver-s'hi fet nombrosos estudis, mai no ha resultat factible ni rendible edificar-hi en els termes admesos per la normativa. Cal tenir present, també, que la situació al costat dels elements protegits, sovint fa també difícil la resolució d'alguns aspectes com l'accés, que en altres casos i situacions no suposa cap problema.

La proposta, doncs, busca afavorir la definitiva transformació d'aquests terrenys a urbans, en el sentit ja proposat per les NSL, mitjançant la contribució a l'ocupació i l'edificabilitat de la parcel·la d'una superfície que, tot i pertànyer a les zones P esmentades i, per tant, no ser susceptibles d'edificació, sí que podria ser utilitzada com a pati, jardí, conreu, etc. (vegeu les acceptacions concretades per l'apartat 3.3 de l'art. 14 de les NSL).

3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La solució adoptada busca establir allò que, de fet, segons quina interpretació es fes del text normatiu existent, ja podria aplicar-se si no fos que la definició gràfica dels plànols d'ordenació ho contradiu d'una manera força inqüestionable.

Així, quan llegim a la normativa (art. 14.3.1 de les NSL) que "*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*" i, més endavant (art. 14.3.3) que "*els terrenys que constitueixen 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, conreus, jardins, etc.) o la formació d'accessos laterals*" i que "*s'hi prohibeix, doncs, qualsevol tipus de construcció*", hom podria suposar que podrien formar part dels terrenys contigus (llevat, és clar, en termes d'edificació) si no fos que la cartografia de les NSL (plànols 0-04, 0-05, 0-06 i 0-07 d'ordenació) els deixa clarament separats per una línia contínua amb el mateix valor gràfic que altres que separen zones amb qualificacions diferents.

El que es produeix, doncs, en el cas dels terrenys afectats per aquestes zones, és que allò que en un primer moment és la parcel·la inclosa en la zona qualificada, queda immediatament augmentada per la zona de protecció i servitud que no s'ha expropiat ni s'ha hagut de cedir.

Com que, fins ara, aquests casos sempre s'han resolt amb la incorporació d'aquests terrenys a la parcel·la contigua en qualitat de patis fins a la línia de tanca (situada enmig de la zona P) definida pels organismes competents (Servei Territorial de Carreteres per a la C-65 i Agència Catalana de l'Aigua per a les rieres), el que proposa aquesta modificació és incorporar-los ja a la parcel·la a efectes de comptabilitzar en termes de parcel·la mínima, ocupació màxima i edificabilitat màxima, deixant sempre clar que no s'hi pot portar a terme cap construcció ni instal·lació llevat de la tanca que, marcada per l'organisme que hi tingui competència, serà la línia que defineixi el final de parcel·la dintre la zona P que, només a aquests efectes, passarà a ser grafiada amb punts als plànols d'ordenació corresponents.

La proposta, doncs, té la seva justificació bàsica en l'intent d'afavorir el desenvolupament d'algunes clapes urbanes (del veïnat de l'Estació, sobretot) que, després de quinze anys d'aplicació de les NSL, continuen sense experimentar cap canvi respecte del moment en què es van passar al sòl urbà, tot i que s'hi han fet nombroses temptatives en forma d'estudis. Però també es justifica pel fet que determinades actuacions del municipi (com per exemple el Pla parcial de *Les Riboltes*) ja incorporaven aquests terrenys definits per les NSL com a P, a les superfícies annexes que l'esmentat Pla hi concretava (en aquest cas zones verdes públiques) a efectes de comptabilitzar per al compliment dels estàndards marcats per la llei.

4. CONTINGUT NORMATIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

ARTICLE 14 VIGENT

Art. 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'art. 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 m² per habitant establerts per l'apartat b de l'art. 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 C-65). L'amplada afectada per aquesta classificació és l'establerta a l'informe del Servei Territorial de Carreteres: 28,50 metres.
- b. Els terrenys de protecció de les instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis desl 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, sonreus, jardins, etc.) o la formació d'accessos laterals. S'hi prohibeix, doncs, qualsevol tipus de construcció.

NOU TEXT INCORPORAT A L'ARTICLE 14 EN UNA MODIFICACIÓ PUNTUAL ANTERIOR, ACTUALMENT EN TRAMITACIÓ

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 comptabilitzar-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 mínima lliure 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 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.).

de data 06 MARÇ 2002
La secretària

Glòria Pons

NOU TEXT INCORPORAT A L'ARTICLE 14 QUE ES PROPOSA EN AQUESTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

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 Llambilles 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 Servei Territorial de Carreteres per a la C-65).

DIUÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat unànimament en sessió celebrada el dia 6 NOV. 2001 Llambilles, a 7 NOV. 2001

Llambilles, agost del 2001



Lluís Buch i Serra
- arquitecte -

EL SECRETARI
AJUNTAMENT
DE LLAMBILLES
(El Cronista)

DIUÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 8 GEN. 2002

AJUNTAMENT
DE LLAMBILLES
(El Cronista) EL SECRETARI


5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- **Plànol 0-04: Veïnat d'Erols. Normes subsidiàries vigents (NSV)**
- **Plànol 0-04: Veïnat d'Erols. Proposta de modificació puntual (PMP)**

- **Plànol 0-05: Veïnat de l'Estació (1). NSV**
- **Plànol 0-05: Veïnat de l'Estació (1). PMP**

- **Plànol 0-06: Veïnat de l'Estació (2). NSV**
- **Plànol 0-06: Veïnat de l'Estació (2). PMP**

- **Plànol 0-07: Polígon de "Les Conques". NSV**
- **Plànol 0-07: Polígon de "Les Conques". PMP**



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona