

PROJECTE DE PLA PARCIAL D'ORDENACIO

SECTOR LES RIBOLTES

TEXT REFOS. En compliment de l'acord de la Comissió
d'Urbanisme de Girona del dia 29 de novembre 1995.

ARQUITECTES REDACTORS :

JORDI FONT BEL
JAUME VIÑOLAS SEGARRA

PROMOTORS :

JOSEP M^a COLOMA ARNAU
SILVIA COSTA MOLI
POMPEU PASCUAL BUSQUETS
JOSEP JUNCA JUNQUERA
CONCEPCIO SEGARRA JUANDO
JOSEP RABELL SERRA
JOSEP M^a RABELL VALLS
ISABEL RABELL VALLS
LLUIS FALGAS GUMBAU

MUNICIPI

: LLAMBILLES
GIRONES
GIRONA

Regidors
Alcalde
Concejal
Comité Político

22 MARÇ 1996

FEBRER 1996

INDEX

1 .- MEMORIA D'INFORMACIO

- 1.1.- Situació i àmbit.
- 1.2.- Topografia. Estat actual i usos.
- 1.3.- Planejament vigent.
- 1.4.- Normativa d'aplicació d'acord amb les Normes Subsidiàries.
- 1.5.- Estructura de la propietat.
- 1.6.- Promotor de l'actuació

2 .- MEMORIA D'ACTUACIO

- 2.1.- Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla.
- 2.2.- Objectius i criteris de l'ordenació.
- 2.3.- Descripció de l'ordenació.
 - 2.3.1.- Estructura general de l'actuació.
 - 2.3.2.- Sistema viari.
 - 2.3.3.- Sistema de zones verdes.
 - 2.3.4.- Sistema d'equipaments.
 - 2.3.5.- Sòl d'ús privat i edificació.
- 2.4.- Esquema de serveis.
 - 2.4.1.- Xarxa de clavegueram.
 - 2.4.2.- Energia elèctrica.
 - 2.4.3.- Xarxa d'aigua potable.
 - 2.4.4.- Enllumenat públic.
- 2.5.- Sistema d'actuació i unitats d'execució.
- 2.6.- Compromisos i garanties.



3 .- QUADRE DE DADES.

3.1.- Quadre de característiques del Pla Parcial

3.1.1.- Característiques del sòl privat

3.1.2.- Característiques del sòl públic

3.2.- Quadre comparatiu de superfícies i estàndards urbanístics.

4 .- ORDENANCES REGULADORES

4.1.- Tipus d'ordenació.

4.2.- Generalitats.

4.3.- Tipus d'ordenació i zonificació.

4.4.- Paràmetres reguladors

4.5.- Zona verda pública. Z.V.PU.

4.6.- Equipaments.EQ.

5 .- PLA DE ETAPES

6 .- ESTUDI ECONOMIC FINANCER

6.1.- COST DE LES OBRES D'URBANITZACIO

6.2.- REPERCUSIO DELS COSTOS D'URBANITZACIO

6.3.- RECURSOS

7 .- RELACIO DE PLANOLS

1.- MEMORIA D'INFORMACIO

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Llobregat

1.1.- SITUACIO I AMBIT

El sector objecte de planejament està situat dins del terme municipal de Llambilles i forma part dels terrenys coneguts com "Camps d'en Tolosa". Aquests estan delimitats al nord per la carretera de Fornells i el veïnat de la carretera; a llevant per la carretera a Sant Feliu de Guíxols C-250; a sud pel barri de l'estació i a ponent per la resta de terrenys que conformen els Camps d'en Tolosa, destinats a conreus. Tanmateix els terrenys estan travessats per l'antiga línia F.E.V.E., quin traçat es situa sobre l'eix nord-sud.

El seu àmbit, d'acord amb les Normes subsidiàries de Llambilles, té una superfície total de 51.148 m². No obstant això, després de l'aixecament topogràfic, la superfície total resultant és de 56.119 m². Aquest increment, en part, és degut a que s'ha ampliat una mica l'àmbit del sector per tal d'incloure dins de l'actuació el talús natural que separa el sector de la resta de camps d'en Tolosa, i així, obtenir un límit físic natural de la urbanització.

1.2.- TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

Els terrenys objecte de planejament estan majoritàriament destinats a cultius. En la part nord-oest existeix una zona boscosa d'alzines que es perllonga per tot el talús que separa l'àmbit d'actuació amb el sòl rústec i a la part central dels terrenys existeix una petita avellaneda. Per altra banda, la part del sector situada entre la antiga línia de F.E.V.E. i la carretera C-250, tradicionalment, s'utilitza per a la celebració d'actes populars, com la festa major, o celebracions esportives.

Tal com pot apreciar-se en el plànol topogràfic, els terrenys es situen en una plataforma enlairada respecta tot el seu entorn. Aquesta té un petit pendent en el sentit est-oest (inferior a l'1%) què es fa una mica més pronunciada quan s'acosta al talús oest (un 10% en el punt més pronunciat).

No hi ha cap tipus de construcció. Unicament existeix un pou obert d'aigua.

1.3.- PLANEJAMENT VIGENT

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

Aquest Planejament, classifica els terrenys d'aquest àmbit com sòl apte per ser urbanitzat sense cap denominació ni clau específica.

1.4.- NORMATIVA D'APLICACIO D'ACORD AMB LES NORMES SUBSIDIARIES

Aquest sector és l'únic delimitat per les Normes subsidiàries com apte per ser urbanitzat i la seva regulació be establerta en els articles 71,72 i 73.

Article 71.- Reglamentacion detallada para las distintas zonas.

La reglamentación detallada de los usos pormenorizado, volúmenes y condiciones higiéxico-sanitárias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y su entorno quedarán determinadas por el correspondiente Plan Parcial de acuerdo con las directrices establecidas en las presentes Normas.

Article 72.- Tipo de ordenación prevista para el suelo Apto para Urbanizar.

a.- Condiciones edificatorias.

En principio estas Normas preveen para esta clase de suelo una tipología edificatoria a base de chalets, cuyos parámetros edificatorios determinará el propio Plan Parcial, definiéndose en estas Normas el número máximo de viviendas por Ha. de acuerdo con lo que establece el art. 15 de la Ley de Catalunya 3/84, fijándose en 10 viviendas/Ha., el coeficiente global o bruto será de 0.25 m²/m² y la altura máxima de la edificación será de 7 m. correspondiente a PB+1PP.

b.- Condiciones de uso.

Será principalmente residencial, sin embargo el Plan Parcial podrá proponer y concretar, previa justificación, algún otro uso compatible con la residencia siempre y cuando no perjudique el carácter residencial de la zona.

Article 73.- Equipamiento de Plan Parcial de obligada localización.

Tal como indica su nombre esta zona está destinada a albergar parte de las dotaciones y espacios verdes locales que le correspondan a la zona apta para ser urbanizada a la que pertenece.

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys inclosos dins del P.P. corresponen als propietaris més avall referenciats segons consta en el Registre de la Propietat de Girona i que queda reflectit en el plànol nº 3, corresponent a Estructura de la Propietat.

Departament d'Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme

PARCEL.LA	PROPIETARI	SUPERFICIE	PARTIC. %
A	Joaquin Ball. llosera Planella	6.145 m2	11.24 %
B	Pompeu Pascual Busquets	3.695 m2	6.76 %
C	Josep M ^a Colomà Arnau Silvia Costa Moli Josep Juncà Junquera Elisa Puig Pagés	22.600 m2	41.34 %
D	Josep Juncà Junquera Elisa Puig Pagés	5.372 m2	9.83 %
E	Concepció Segarra Juandó	1.697 m2	3.10 %
F	Josep Rabell Serra	6.410 m2	11.73 %
G	Lluís Falgas Gumbau	2.565 m2	4.69 %
H	Josep Rabell Serra Josep M ^a Rabell Valls Isabel Rabell Valls	6.184 m2	11.31 %
Total		54.668 m2	100.00 %
Resta de vials		942 m2	
<u>Superfície total Sector</u>		55.610 m2	

* NOTA La finca C es distribueix de la següent manera:

Josep M ^a Colomà Arnau Silvia Costa Moli	13.987 m2	25.585 %
Josep Juncà Junquera Elisa Puig Pagés	8.613 m2	15.755 %

Les adreces dels propietaris a efectes de notificacions són les següents:

Joaquin Ball. llosera Planella	Ctra. Sant Feliu s/n 17243 Llambilles (Girona)
Pompeu Pascual Busquets	Gran Via Jaume I 46 17001 Girona
Josep M ^a Colomà Arnau Silvia Costa Moli	Bisbe Lorenzana 37, 2 ^a , 3 ^a 17002 Girona
Josep Juncà Junquera	Plaça Independència 10àtic 17001 Girona
Concepció Segarra Juandó	Pare Fransec Palau i Quer2 17003 Girona
Josep Rabell Serra Josep M ^a Rabell Valls Isabel Rabell Valls	Cal Esteve . Despoblat 17243 Llambilles (Girona)
Lluís Falgas Gumbau	Fransec Ciurana 22 17002 Girona

1.6.- PROMOTOR DE L'ACTUACIO

Actuen com a promotors de l'actuació els següents propietaris :

- Pompeu Pascual Busquets
- Josep M^a Colomà Arnau
- Silvia Costa Moli
- Josep Juncà Junquera
- Concepció Segarra Juandó
- Josep Rabell Serra
- Josep M^a Rabell Valls
- Isabel Rabell Valls
- Lluís Falgas Gumbau

2.- MEMORIA D'ACTUACIO

REGISTRADO
10/08/86
10/08/86
10/08/86

2.1.- JUSTIFICACIO DE LA CONVENIENCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

El municipi de Llambilles està format per distintes formes de creixement i ocupació del territori que de forma natural s'han consolidat com a nuclis urbans. Uns corresponen a nuclis històrics i altres a un creixement de tipus suburbà recolzat en el principal sistema viari de la població: la carretera C-250.

Davant aquesta realitat Urbanística, les Normes Subsidiàries aprovades a l'any 86 recullen quatre zones urbanes que apareixen disseminades en el territori i sense altra connexió que la carretera C-250. Aquestes són : el poble de Llambilles, el veïnat d'Arols, el veïnat de la carretera i el barri de l'estació.

Malgrat això, aquestes zones urbanes no han tingut el procés de consolidació previst per les Normes i majoritàriament han acollit el creixement intern o vegetatiu del Municipi. L'oferta de sòl prevista des de les Normes per acollir les expectatives generades des de l'exterior i per la creació del polígon industrial, no s'ha consolidat, malgrat que existeix una demanda real de sòl generada per la seva proximitat i bona comunicació amb el Municipi de Girona, com així ho demostra el creixement de les poblacions més properes com són Quart i Fornells.

La manca d'infraestructura de serveis del sòl urbà fa que l'oferta no sigui prou atractiva. No existeix una captació general d'aigua potable; poques calçades estan pavimentades i cap vorera encintada; l'enllumenat públic es completament deficitari i manquen equipaments i zones verdes o places.

Des de aquesta perspectiva, la conveniència i oportunitat d'aquest Pla Parcial es justifica en base a:

- .- Necessitat de crear sòl per tal de recollir la demanda de sòl extern al Municipi.
- .- Completar el teixit urbà amb la connexió entre el Veïnat de la Carretera, el Barri de l'Estació i el polígon industrial.
- .- Conveniència de crear sòl adequat per a equipaments o sòl d'esbarjo inexistents en l'actualitat.

2.2.- OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIO

Els objectius i criteris de l'ordenació poden concretar-se en:

- .- Implantació d'un àrea residencial per absorbir la demanda de sòl apte per urbanitzar a Llambilles
- .- Completar la trama urbana del teixit urbà adjacent a la carretera C-250.
- .- Obtenir una gran àrea d'equipaments al servei de tota la població.
- .- Adequar-se a les determinacions de les Normes Subsidiàries i a les cessions establertes en les mateixes i en la Legislació Urbanística.
- .- Respectar al màxim les condicions topogràfiques de les finques i l'entorn paisatgístic natural.
- .- Conservar i potenciar la massa arbòrea com a límit físic natural entre el sòl urbà i el sòl rústec.

2.3.- DESCRIPCIO DE L'ORDENACIO

2.3.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE L'ACTUACIO.

A part de les previsions de les Normes Subsidiàries, en el plantejament de l'estructura global de l'ordenació hem tingut en compte :

- .- Les característiques topogràfiques del sector.
- .- L'orientació i l'assolellament.
- .- Les condicions paisatgístiques i ambientals internes i de l'entorn.
- .- L'estructura de la xarxa viària existent i futura.
- .- La urbanització com a final del sòl urbà.

Degut a la singularitat del sector -es troba en una plataforma enlairada de tot el seu entorn- no es planteja cap tipus de continuïtat amb els àmbits urbans que l'envolten ni es preveu una futura expansió cap a la vessant oest.

Des d'aquesta perspectiva, el sector es projecte com una bossa que penja del vial situat sobre l'antic traçat de la línia F.E.V.E., amb un accés principal prop de la carretera de Fornells i un de secundari ran el veïnat de la carretera.

Per tal de separar la zona residencial de la carretera comarcal i d'acord amb les determinacions de les Normes Subsidiàries, els terrenys situats entre la C-250 i l'antiga línia F.E.V.E., es destinen a equipaments i zona verda.

2.3.2.- SISTEMA VIARI

En concordança amb el punt anterior es realitza una entrada principal amb els dos sentits de circulació separats per una zona enjardinada. A la vegada, i per tal de donar bona visibilitat, ambdós costats de l'accés es qualifiquen com a zones verdes. Una, la més important, per obrir visuals des de la carretera de Fornells, és pública. L'altra, és privada.

L'accés secundari, en el tram que connecta amb l'antiga línia F.E.V.E., ocupa terrenys externs a l'àmbit d'actuació. En aquest sentit la junta de compensació realitzarà la reserva de sòl del tram inclòs dins del sector en espera que el consistori realitzi les gestions per obtenir la totalitat dels terrenys que ocupa el vial. Així doncs, la urbanització té un esquema viari idoni i no hipoteca una futura connexió amb el vial de la traça del carrilet, per aquesta banda del sector.

L'esquema viari es realitza amb dos anells tancats i comunicats de manera que permet un bon accés a tots els punts del sector i una divisió dels terrenys privats amb parcel·les de característiques i proporcions molt similars.

La secció de tots els vials és de 10 metres, amb dues voreres de 2 m. i una calçada de 6 m., menys el vial sobre l'antiga traça del carrilet que té una secció de 14 metres (vorera 2m + calçada 6m + vorera 2m + carril bici 2m + vorera 2 m) i el vial d'accés des de la carretera de Girona a Sant Feliu de Guixols que també té una secció de 10.50 metres, però, amb una calçada de 7 m, una vorera de 2 mts, ran la zona verda i l'altra de 1.5 mts que resta fora de l'àmbit d'actuació.

La superfície de sòl destinada a vials és de 9.581 m², que representa un 17.23 % de la superfície de tot el sector.

2.3.3.- SISTEMA DE ZONES VERDES

En funció de l'estructura general de l'actuació es creen tres zones verdes públiques. Una, la principal, de 5.925 m², com element separador de la carretera C-250 i vinculada a l'illa d'equipaments que veurà incrementada la seva superfície amb l'espai que resti lliure d'edificació de l'equipament. L'altra, més al servei del propi sector, de 1.580 m², s'utilitza com element ordenador de la xarxa viària i ha de servir per preservar les alzines existents. Per últim, a l'entrada de la urbanització des del vial sobre la traça de carrilet es creen dues petites zones verdes amb una superfície total de 670 m². La addició de les tres zones verdes públiques dóna una superfície total de 8.175 m², que representa un 14.70% de la superfície del sector.

D'altra banda, es creen una sèrie de zones verdes privades. Unes amb la finalitat de conservar les preexistències i altres per obtenir, entre les edificacions, unes visuals lliures d'edificació

Cal fer especial menció de la zona d'alzines existent a la part nord-oest del sector. De la superfície inicial de 4.600 m², 530 m² (11.52%) estan afectats per a vial; 794 m² (15.30%) per a zona d'edificació privada; 1.580 m² (34.35%) com a verd públic i els 1.786 (38.83%) restants, com a verd privat. De tot això s'en desprèn que el 73.18% de la superfície d'alzines quedarà protegida per la zonificació establerta.

2.3.4.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Les Normes Subsidiàries indiquen la situació de les zones verdes i dotacions en l'illa delimitada per la carretera C-250, la carretera de Fornells i el vial sobre la traça del carrilet.

Aquests terrenys, actualment, ja s'utilitzen per a la realització d'actes populars durant la Festa Major i com a zona esportiva tot l'any.

Es diferencien dos tipus d'equipaments: els equipaments de serveis, amb una superfície de 512 m² (0.92%) i la zona pròpia d'equipaments amb una superfície de 2.866 m² (5.15%)

Així doncs, la superfície total és de 3.378 m², que representa un 6.07 % de la superfície del sector.

2.3.5.- SOL D'US PRIVAT I EDIFICACIO

Les Normes Subsidiàries preveuen que la resta de sòl, el 62.06 %, es destini a l'ús privat amb una tipologia edificatòria a base de "chalets".

La zonificació que es realitza s'assimila a la zona 2 establerta en les Normes Subsidiàries, es a dir, edificació aïllada semi-intensiva. Però s'introdueixen les variacions necessàries en els paràmetres reguladors per adaptar-la a la casuística del sector.

El parcel.lari parteix d'una superfície mitjana de parcel.la de 600 m². Això no obstant, en la divisió parcel.lària proposada en el plànol nº 6, per tal de donar un aprofitament òptim al sòl d'ús privat, es delimiten parcel.les majors i menors a aquesta cabuda. En el supòsit d'una agrupació de parcel.les per a una posterior parcel.lació, tal com s'estableix en les Ordenances Reguladores, la parcel.la mínima serà de 600 m².

L'edificabilitat neta sobre parcel.la, en concordança amb l'edificabilitat bruta establerta en les Normes Subsidiàries, resulta de 0.4 m² de sostre/m² de sòl.

La resta de paràmetres reguladors de la zonificació es defineixen en l'apartat corresponent a Ordenances Reguladores

2.4.- ESQUEMA DE SERVEIS

2.4.1.- XARXA DE CLAVEGUERAM

La xarxa de clavegueram és unitària, amb un únic col·lector general situat a l'eix dels vials i connectada a la xarxa municipal en la cota més baixa.

Es disposaran embornals per la canalització de les aigües plujanes i escomeses a peu de cada parcel·la per a les aigües negres.

La disposició de la xarxa de clavegueram pot apreciar-se en el plànol nº 8, corresponent a l'avanç d'urbanització.

En la redacció del projecte d'urbanització i, d'acord amb les directrius de l'Ajuntament, s'instal·larà una depuradora dimensionada pel servei de tote aquesta nova urbanització.

Aquesta es situarà ran del vial sobre l'antiga traça del carrilet, en la zona d'equipaments de serveis i amb un sistema d'impulsió per connectar amb la xarxa pública.

2.4.2.- ENERGIA ELECTRICA

L'energia elèctrica es preveu portar-la, en principi, des de l'estació transformadora existent en el polígon industrial.

Des d'aquesta i segons l'esquema del plànol nº 9 es distribueix a totes les parcel·les del sector.

Al costat del vial sobre l'antiga traça del carrilet, dins de la zona d'equipaments de serveis, es preveu la construcció, si és necessari, d'una estació transformadora que serveixi la suficient potència pel normal desenvolupament del sector.

Tots aquests aspectes tècnics s'hauran de consensuar amb la companyia subministradora

2.4.3.- XARXA D'AIGUA POTABLE

Per sota del vial sobre la traça de l'antiga línia F.E.V.E. passa la canalització de portada d'aigües del Ter. El municipi de Llambilles està en tràmit per sol·licitar l'ús d'aquest servei. Si, en el moment de redactar el projecte d'urbanització ja s'ha instal·lat, s'agafarà l'aigua potable d'aquesta canonada. En cas contrari, s'hauran de construir uns pous que es situarien a la zona verda de l'interior del sector.

Al mig del vial esmentat en el punt anterior existeixen una sèrie d'arquetes de construcció i ventilació de la canalització de portada d'aigües del Ter. Consultats el serveis tècnics de la Junta d'Aigües, han manifestat que, tècnicament, i amb les obres necessàries, és possible que aquestes arquetes estiguin al mig del vial.

En el plànol nº 10, es dibuixa un avanç de la canalització d'aigua potable i les escomeses a cada parcel·la.

2.4.4.- ENLLUMENAT PUBLIC

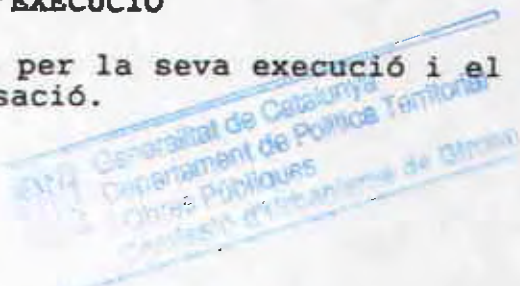
L'enllumenat públic serà a base de columnes de 4 mts. amb globus de vidre prismàtic situats, només, a una banda del vial per tal de deixar una vorera lliure de qualsevol tipus de mobiliari, a excepció de l'arbrat.

El quadre de comandament es situarà en el mateix lloc que l'estació transformadora.

Es preveurà un sistema d'enllumenat de doble intensitat per cobrir les necessitats nocturnes sense despeses innecessàries.

2.5.- SISTEMA D'ACTUACIO I UNITATS D'EXECUCIO

Aquest sector tindrà un únic polígon per la seva execució i el sistema d'actuació serà el de compensació.



2.6.- COMPROMISOS I GARANTIES

En el desenvolupament del polígon pel sistema de compensació serà necessària la creació de la junta de compensació que serà responsable davant l'administració de la completa urbanització del sector.

Mentre no es produeixi la constitució de la junta de compensació, els propietaris promotors d'aquest Pla parcial es comprometen al compliment del següents compromisos:

- Constituir-se en junta de compensació i cedir a l'Ajuntament els vials i zones verdes completament urbanitzats, així com el sòl destinat a equipaments.
- Constituir-se una vegada acabada la urbanització, d'acord amb l'article 25 del Reglament de Gestió Urbanística, en una Entitat Urbanística de conservació per una durada mínima de 10 anys.
- Cedir a l'Administració el sòl on es pugui edificar el sostre equivalent al 10 % de l'aprofitament mitjà del sector.
- D'acord amb el punt 2.4.1 d'aquesta memòria, realitzar d'acord amb les directrius de l'Ajuntament i en el seu cas de la Junta de sanejament, la construcció d'una depuradora dimensionada pel servei de tota la urbanització.
- Presentar davant l'Ajuntament abans de tres mesos, a partir de la vigència del present Pla parcial, les Bases i Estatuts de la Junta de compensació, el Projecte de compensació i el Projecte d'urbanització, a fi i efecte de procedir a la seva tramitació simultània.

D'altra banda, el Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, estableix les obligacions i compromisos que hauran d'adquirir els promotors d'urbanitzacions d'iniciativa privada. Així doncs els propietaris promotor també prenen els següents compromisos:

ARTICLE 79.

A.- Justificar la necessitat o conveniència de l'actuació.

- Ja s'ha justificat en el punt 2.1 de la memòria en base a:
- Necessitat de crear sòl per tal de recollir la demanda de sòl extern al Municipi.
 - Completar el teixit urbà amb la connexió entre el Veïnat de la carretera, el Barri de l'Estació i el polígon industrial.
 - Conveniència de crear sòl adequat per a equipaments o sòl d'esbarjo inexistents en l'actualitat.

B.- Aportar: Noms, cognoms i adreça dels propietaris afectats

En el punt 1.5 de la memòria s'han relacionat tots els propietaris afectats, així com la seva adreça.

C.- Mode d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la seva conservació futura.

D.- Compromisos entre l'urbanitzador i l'Ajuntament , i entre aquell i els futurs propietaris.

- El termini d'execució serà únic i en una sola etapa de quatre anys, una vegada aprovat definitivament el projecte d'urbanització.
- La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les instal.lacions i obres de serveis públics anirà a càrrec dels promotors fins que s'hagi portat a terme la urbanització. Una vegada acabada els propietaris es constituïran en una entitat urbanística de conservació per una durada mínima de 10 anys.
- Els promotors faran comprometre als nous propietaris a formar part de la entitat urbanística de conservació descrita en el punt anterior.
- Una vegada transcorreguts els deu anys, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de tots els serveis i dels terrenys de titularitat pública

E.- Garanties de l'exacte compliment dels compromisos citats. Els compromisos de l'exacte compliment de les condicions enumerades anteriorment s'enmarca en l'article 80, tot seguit.

F.- Mitjans econòmics de tota mena.

Els mitjans econòmics per a l'execució del Pla Parcial seran aportats pels promotors i propietaris dels terrenys o s'establirà un sistema de permuta en terrenys amb l'empresa urbanitzadora.

Tal com s'esmente en el punt 6.3, corresponent a recursos, els promotors adjunten la documentació adient per demostrar que disposen dels mitjans econòmics necessaris.

ARTICLE 80

Compromisos adquirits pels propietaris i promotors del Pla Parcial.

- A.- No es procedirà a la parcel.lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel.lació.
- B.- Una vegada obtinguda la llicència de parcel.lació, tan en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel.les resultants, es faran constar l'existència de la junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.
- C.- Els Promotors es comprometen a executar i conservar la urbanització segons el Pla Parcial, així com les garanties reals o obligacions que assegurin l'exacte compliment d'aquest compromís.

ARTICLE 81

- 1.- A fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar es constituirà una garantia equivalent al 12 % del pressupost del projecte d'urbanització.
- 2.- La garantia es constituirà en qualsevol de les formes previstes en l'article 81.2 del Decret Legislatiu 1/90.
- 3.- La constitució de la garantia es farà en el termini d'un mes, comptat l'endemà de la notificació del requeriment que amb aquesta finalitat formuli l'administració actuant un cop adoptat l'acord d'aprovació definitiva del Pla.

3.- QUADRE DE DADES

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció d'Urbanisme de Lleida

3.1 QUADRE DE CARACTERISTIQUES DEL PLA PARCIAL

3.1.1.- CARACTERISTIQUES DEL SOL PRIVAT

	SUPERFICIE	% SOL SECTOR
ZONA A, EDIFICACIO AILLADA	34.476 m2	62.00 %

3.1.2.- CARACTERISTIQUES DEL SOL PUBLIC

ZONA VERDA (Z.V.PU)	1.- 5.925 m2	10.66 %
	2.- 670 m2	1.20 %
	3.- 1.580 m2	2.84 %
Total.....	8.175 m2	14.70 %
EQUIPAMENTS (EQ)	Equip.- 2.866 m2	5.15 %
	Eq.Serv.- 512 m2	0.92 %
Total.....	3.378 m2	6.07 %
SISTEMA VIARI	9.581 m2	17.23 %
Total Sòl Públic	21.134 m2	38.00 %
Total sòl sector	55.610 m2	100 %

3.2.- QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTANDARDS URBANÍSTICS

	DECRET 1/90	NORMES SUB.	PLA PARCIAL
SUPERFÍCIE	--	51.148 m ²	55.610 m ²
EDIFICABILITAT m ²	--	0.25 (13.902) m ²	0.247(13.790)
DENSITAT	75 hab/Ha.	10 hab/Ha.(56)	10 hab/Ha.(55)
ZONA VERDA m ²	10 % (5.611) m ²	--	14,70 % (8.175)
EQUIPAMENT m ²	4 % + 10 m ² /hab(2764 m ²)		6,07 % (3.378)
APARCAMENT	1 per habitatge	--	Compleix
USOS Compl.	--	Resid. i Compl.	Resid. i
SISTEMA VIARI	--	--	17,23 %

4.- ORDENANCES REGULADORES

Departament de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General de Urbanisme

4.1.- TIPUS D'ORDENACIO

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 tot allò que no sigui expressament regulat o de Dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes Subsidiàries.

4.3.- TIPUS DE D'ORDENACIO I ZONIFICACIO

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

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

4.4.- PARAMETRES REGULADORS

4.4.1.- PLANTA BAIXA

Es 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 aquest límits, l'edifici haurà d'esglaonar-se en diferents cossos que compleixin cadascun d'ells amb aquests límits.

4.4.2.- PLANTA SUBTERRANIA

Es aquella que es situa enterrada o semienterrades 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 mts.

Unicament s'hi admeten usos d'aparcament, emmagatzematge, instal.lacions de l'habitatge i similars.

4.4.3.- COTA DE REFERENCIA DE L'ALTURA REGULADORA

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

4.4.4.- SUPERFICIE COMPUTABLE

En el comput 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. OCUPACIO MAXIMA.

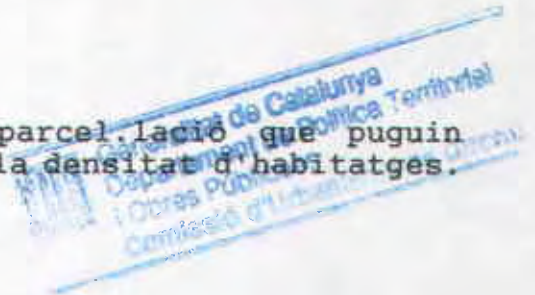
L'ocupació màxima serà del 30% de la superfície de la parcel.la. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclosos els cossos volats.

4.4.7.- PARCEL.LA MINIMA

Les parcel.les mínimes seran les proposades en el plànol nº 6, corresponent a parcel.lació.

En cas d'agrupació de parcel.les per a una posterior parcel.lació, s'estableix una parcel.la mínima de 600 m2 i una façana mínima a carrer de 15 mts.

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 MAXIM D'HABITATGES

S'estableix un habitatge per a cada parcel·la menor de 1.200 m². Per a parcel·les superiors a aquesta superfície es permetrà un habitatge per a cada 600 m² que podran agrupar-se o separar-se un mínim de 6mts.

4.4.9.- APARELLAMENT D'HABITATGES

S'admet l'aparellament d'habitatges que tindran que respectar les reculades mínimes establertes.

4.4.10.- AGRUPACIO 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 m² per a cada habitatge i que de l'agregació no s'en 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 MINIMES

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

4.4.12.- ALTURA MAXIMA I NOMBRE MAXIM DE PLANTES

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

L'altura màxima s'estableix en 6.5 mts., corresponent a planta baixa i una planta pis. En cas de construir-se una única planta, l'altura màxima serà de 4.00 mts.

4.4.13.- DESMUNTS I TERRAPLENS

Solament es permetran moviments de terres que no superin 1 mt. 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 tallar 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 inclinada.

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

En el cas de voler-se realitzar coberta plana transitable, el badalot d'accés a la coberta es situarà per dessota del 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 mts i abarcaran, únicament, l'àmbit de la caixa d'escala.

4.4.15.- COSSOS SORTINS

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

4.4.16.- SOL LLIURE D'EDIFICACIO

Els terrenys que restin lliures d'edificació per aplicació de la regla de l'envolvent 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 tindran que construir-se seguint les aliniacions i rasants oficials i es tractaran amb materials de façana.

Podran ser opaques fins una altura màxima d'un metre i podrà completar-se amb elements traslluïts o vegetals fins una altura màxima de dos metres. S'admeten elements puntuals d'ornamentació i protecció, com portes i glorietses, sempre que es tractin amb materials coherents amb la resta de la tanca, es separin 3 mts de les partions i no superin 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 una alçada màxima d'un metre i la resta, fins a 2.00 metres, seran de filat metàl·lic amb elements vegetals.

4.4.19.- APARCAMENT

S'haurà de preveure una plaça d'aparcament, dins de la construcció, per cada habitatge de nova creació de fins a 200 m² i dues per cada habitatge de més de 200 m².

4.4.20.- CONDICIONS ESTETIQUES

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 : Tots els altres.

4.4.22.- ZONA VERDA PRIVADA

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 m2 de superfície.

4.5.- ZONES VERDES PUBLIQUES. Z.V.PU.

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

Es 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 m² sostre/m² sòl i l'altura màxima en 7mts.

5.- PLA D'ETAPES

Les Bases i Estatuts de la Junta de compensació, el Projecte de compensació i el Projecte d'urbanització es redactaran i presentaran davant l'Ajuntament, en el termini de tres mesos a comptar de l'endama de la vigència del present Pla Parcial.

El projecte d'urbanització serà únic i abastarà la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial i s'executarà en una única etapa de quatre anys.

6.- ESTUDI ECONOMIC FINANCER

6.1.-COST DE LES OBRES D'URBANITZACIO

El cost aproximat de les obres d'urbanització, a manca del projecte d'urbanització que establirà el pressupost definitiu, es pot determinar a partir de mòduls estadístics (pessetes per metre quadrat de vial) en funció del cost real de les obres d'urbanització realitzades per l'Institut Català del Sòl, o de semblants característiques:

Preu (en pts./m2 vial) del vial

Moviments de terres	500 pts/m2
Pavimentació	3.100 pts/m2
Clavegueram	1.200 pts/m2
Xarxa elèctrica	500 pts/m2
Enllumenat públic	800 pts/m2
Abastament d'aigua	2.050 pts/m2
Xarxa de telefonia	300 pts/m2
Jardineria	300 pts/m2
Obres complementàries	500 pts/m2

Total 9.250 pts/m2

Preu d'urbanització de la zona verda 800 pts/m2

Cost d'execució material de les obres descrites en el Pla Parcial:

Vials	:	9.581 m2 x 9.250 pts/m2	=	88.624.250 pts.
Zona Verda	:	8.175 m2 x 800 pts/m2	=	6.540.000 pts.
Total			95.164.250 pts.

6.2.- REPERCUSIO DELS COSTOS D'URBANITZACIO

La repercusió mitjana dels costos d'urbanització per habitatge és:

$$94.812.750 \text{ pts.} / 55 \text{ habitatges} = 1.730.259 \text{ pts/habitatge}$$

La repercusió mitja dels costos d'urbanització per metre quadrat és el següent:

$$94.812.750 \text{ pts} / 55.610 \text{ m2} = 1.711 \text{ pts/m2.}$$

7.- RELACIO DE PLANOLS

1.- Situació i Emplaçament	E:1/1000
2.- Planejament Vigent	E:1/1000
3.- Estructura de la Propietat	E:1/500
4.- Topogràfic	E:1/500
5.- Zonificació	E:1/500
6.- Parcel.lari	E:1/500
7.- Sistema Viari	E:1/500
8.- Xarxa de Sanejament	E:1/500
9.- Xarxa Elèctrica i Enllumenat	E:1/500
10.- Xarxa d'Aigua Potable	E:1/500
11.- Xarxa de Telefonia	E:1/500

Jordi Font / Jaume Vinolas
Arquitectes

Girona, febrer 1996



ELS SOTASIGNANTS, COM A PROPIETARIS I PROMOTORS DEL SECTOR "LES RIBOLTES" DE LLAMBILLES, ACCEPTEM EL CONTINGUT DEL PLA PARCIAL I ENS COMPROMETEM A COMPLIR ELS COMPROMISOS EN ELL ESTABLERTS.

POMPEU PASCUAL BUSQUETS

JOSEP Mª COLOMA ARNAU

SILVIA COSTA MOLI

JOSEP JUNCA JUNQUERA

CONCEPCIO SEGARRA JUANDO

JOSEP RABELL SERRA

JOSEP Mª RABELL VALLS

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE AGRICULTURA, PESCA I TURISME PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
ISABEL RABELL VALLS
DOCUMENT D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA: 22 MAIG 1996
LA SECRETÀRIA

LLUIS FALGAS GUMBAU

COL·LEGI D'ARQUITECTES
DE CATALUNYA
DEMARCATIÓ DE GIRONA

15 ABR. 1996 - 92403234

VISAT LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE
ESTATUTS 10/7/1984
GIRONA 12/1984 DEPART. JUSTICIA
ORDRE 9/5/1996

6.3.- RECURSOS

Els propietaris i a la vegada promotors del Pla Parcial finançaran l'execució i desenvolupament del sector urbanístic que preveu aquest Pla Parcial, encara que part del mateix pugui finançar-se mitjançant permuta de terrenys amb l'empresa urbanitzadora o mitjançant la venda d'algunes parcel·les.

Per tal de demostrar fefaentment que la propietat disposa dels mitjans econòmics necessaris per fer front a les despeses d'urbanització i altres derivades de la promoció, s'adjunten fotocòpies de les escriptures de la propietat dels promotors, així com declaracions jurades del patrimoni.