

TEXT REFÓS aprovat per l'Ajuntament en data 30 de setembre, incorporant les modificacions acordades per la C.P.U. en sessió de 8 d'octubre de 1985, respecte del text d'aprovació provisional aprovat per l'Ajuntament en sessió de 26 de juny 1985.

Vilobí d'Onyar, 2 d'octubre de 1985
El Secretari,

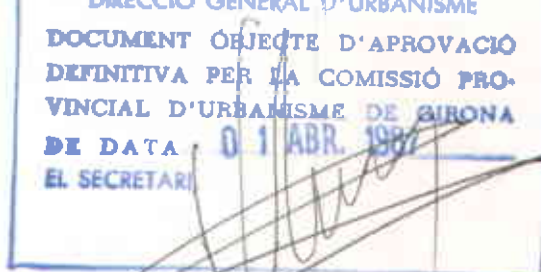
NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT

VILOBI D'ONYAR

DOCUMENT nº 1

MEMORIA

 GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ
DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PRO-
VINCIAL D'URBANISME DE GIRONA
DE DATA 01 ABR. 1987
EL SECRETARI





NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
VILOBI D'ONYAR

TEXT REFÓS aprovat per l'Ajuntament en data 30 de setembre, incorporant les modificacions proposades per la C.D.U. en sessió de 3 d'octubre de 1985, respecte del text de modificació provisional aprovat per l'Ajuntament en sessió de 26 de juny 1985

Vilobi d'Onyar, 3 d'octubre de 1985
El Secretari,

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTS.- El 25 d'Octubre de 1983, assabentat l'Ajuntament de Vilobi d'Onyar que, l'Equip redactor del Projecte de NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT havien arribat en els seus treballs, al grau de desplegament que feia possible el determinar els criteris, objectius i solucions generals de dites Normes, i que eren presentades amb diferents alternatives (Annex núm. 1), a fi de fer possible la participació pública en la FORMULACIÓ de les mateixes acordà passar dits treballs a Informació Pública d'acord amb el que preveu l'art. 125 R.P., publicant l'Edicte en el B.O.P. del dia 8 de Novembre de 1983.

En aquest tràmit compareixeren diferents interessats, quines sug.gerències venen reflexades en l'annex núm. 2.

D'acord amb el que preveu l'article 125-2 del Reglament de Planejament, es feu un Informe en relació a cada una de les sug.gerències (annex núm. 3) a fi que, l'Ajuntament pogués prendre l'acord fixant els criteris i solucions generals que havien de determinar la redacció de dites NORMES SUBSIDIÀRIES DE VILOBI D'ONYAR (annex núm 4). Ajustat a aquest acord s'ha redactat el present projecte de Normes Subsidiàries.

1.1.- LLEI CATALANA 3/1984 de 9 de Gener.- El Parlament Català, en sessió del 21 de desembre de 1983, va aprovar la Llei de MESURES DE L'ORDENAMENT URBANÍSTIC DE CATALUNYA, que fou publicat el 8 de gener de 1984 en el D.O.G. essent la Llei 3/1984 de 9 de gener, que, en part, modifica la Llei de Reforma de la Llei del Sòl del 2 de maig de 1975.

Entre els principals que afecten a les Normes Subsidiàries hi han:



En la tramitació de plans generals, de NORMES SUBSIDIARIES i de plans parcials i especials, vegada aprovats inicialment, s'en demanarà un informe als organismes següents:

- a) La Demarcación de Carreteras del Estado de Catalunya
- b) Els Serveis Territorials de les Direccions Generals de Carreteres, de Transport, de Ports i costes i d'Obres Hidràuliques del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
- c) La Red Nacional de Ferrocarriles Españoles y Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.
- d) Els altres a què sigui preceptiu el demanar-lo (en el cas de Vilobi d'Onyar, l'Organisme del que depent l'Aeroport).

2.- Al llarg del tràmit dels plans generals, o de LES NORMES SUBSIDIARIES, dins l'exigència de participació de la Llei, s'ha de comunicar a les corporacions locals limítrofes l'acord d'aprovació inicial.

3.- Els informes s'han d'evacuar en el termini de deu dies llevat que una disposició n'autoritzi un altre de més llarg, que en cap cas serà superior a dos mesos. Aquests informes s'ha d'incloure en l'expedient, i les determinacions que s'incorporin s'han de fer constar en l'acord d'aprovació provisional.

4.- Si l'informe no es rep. en el termini assenyalat, hom seguirà les actuacions, sens perjudici de la responsabilitat en què haguessin incorregut el funcionari o bé l'autoritat causants del retard".

L'article 3 disposa:

"1- Els organs competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament general, especial, parcial o dels estudis de detall poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o bé la reforma, la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació i d'enderrocament, en àmbits determinats.



Octubre de 1986
El Secretari,

2- Els efectes d'aquesta suspensió no poden durar més d'un any.

3- Aquest acord es publica en el Diari Oficial de la Generalitat o en Boletín Oficial de la Provincia, si s'escau".

L'article 4, disposa:

"1- L'aprovació inicial dels instruments de planejament esmentats en l'article anterior obliga l'Administració actuant a acordar la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'edificació i d'enderrocamment en els àmbits per als quals les noves determinacions comportin modificació del règim urbanístic.

2- Constitueixen modificació del règim urbanístic les determinacions que comporten:

- a) Canvi en la classificació del sòl.
- b) Afectació de terrenys per a sistemes
- c) Modificació d'usos globals admesos en un sector.
- d) Modificació del coeficient net d'una zona.

3- A més, a l'hora de l'aprovació inicial l'Administració actuant pot acordar la suspensió de l'atorgament de les llicències esmentades en el punt 1 d'aquest article en els àmbits per als quals es pretengui assolir objectius urbanístics concrets, que han d'ésser explicitats i justificats".

L'article 5, disposa:

"1- En els casos previstos en els dos articles precedents, a més a més d'adoptar-se els acords de suspensió amb les formalitats previstes per reglament, cal delimitar explícitament els àmbits afectats, confeint un "Planol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències", en el qual s'han de grafiar a escala adequada i amb detall i claretat suficients tots aquests àmbits."

2- Si abans d'acabar-se el termini d'un any previst per l'article 3.2 s'hagués produït l'acord d'aprovació inicial, l'Administració actuant podrà fer ús del que estableix l'art. 4, i els seus efectes s'extingiran definitivament un cop transcorreguts dos anys des



de la vigència de l'acord de suspensió adoptat per a estudiar el pla o la reforma d'aquest.

L'aprovació inicial es produeix un cop transcorregut el termini d'un any previst en l'art. 3.2, la suspensió decidida amb motiu de l'aprovació inicial tindrà també la durada màxima d'un any, comptat des de la publicació de l'acord de suspensió.

4- Si amb anterioritat a l'acord d'aprovació inicial no s'hagués supès l'atorgament de llicències conformament al que disposa l'art. 3.1, la suspensió que es decidís amb motiu de l'aprovació inicial tindrà una durada màxima de dos anys.

5- En tots els casos els efectes de la suspensió s'extingiran amb l'entrada en vigor de l'instrument de planejament de què es tracti, per raó de l'aprovació definitiva d'aquest.

6- Un cop extingits els efectes de suspensió en qualsevol dels casos previstos per aquest article i pels dos articles precedents, no es podran acordar noves suspensions en aquells àmbits per indèntica finalitat dins els cinc anys següents".

L'article 15 disposa:

1- Els plans generals i LES NORMES SUBSIDIARIES han de definir la densitat màxima d'habitatges per hectàrea per als sectors en els sòls urbanitzables sense ultrapassar els límits fixats per l'art. 75 de la Llei del Sòl.

2- Els instruments de planejament que desenvolupin el general fixaran el nombre màxim d'habitatges i contindran les determinacions necessàries per tal d'impedir que sigui ultrapassat.

Aquest nombre màxim d'habitatges servirà per a la determinació de les reserves de sòl de cessió obligatòria.

3- El planejament general ha de justificar l'empleament dels sistemes en cada classe de règim jurídic de sòl. En particular les previsions, per a parcs urbans han d'ésser com a mínim de 5 m² per habitant,

TEXT REPÓS aprovat per l'Ajuntament el
data 23 de setembre de 1985, incorporant les mo-
dificacions de l'art. 16-1-a) i 16-2-a) de l'art. 16
aprovat el 2 de juliol de 1982, respecte
del text aprovat anteriorment pel ple
per l'aprovació de l'art. 16-1-a) i 16-2-a)
juni 1985



sens perjudici de les previsions per a jardins que
fa l'art. 16-1-a) que el planejament faci ús de
la facultat de l'art. 16-4 sobre assenyalament de
sistemes pels plans parcials.

L'article 16, referent al sòl urbà, disposa:

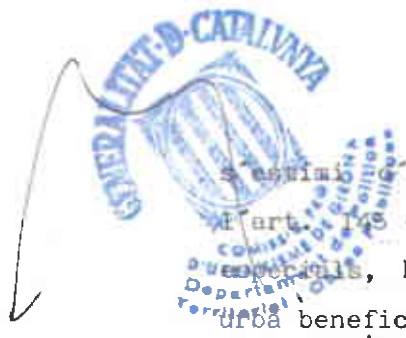
1- A les reserves de sòl per a sistemes en el sòl
urbà que determinin els plans d'urbanisme, sigui
per al servei general de tota la població, sigui
per al servei del districte, del polígon o de la
unitat d'actuació on es situin, s'els ha d'aplicar
el règim de cessions següent:

a) La cessió per a jardins, places i centres docents
i assistencials serà gratuïta i obligatòria quan
els sòls siguin reservats pels plans en el marc
d'una unitat d'actuació, delimitada expressament
en el planejament, en la qual els titulars d'aquests
sòls trobin la justa distribució de les càrregues
urbanístiques.

b) La cessió de sòl per a carrers i vies és gratuïta
i obligatòria i ha d'ésser executada previament
a l'edificació. L'obertura i eixamplament de vials
sobre solars o edificis en nuclis urbans comporta
també cessió idèntica quan aquesta és compensada
per les condicions d'edificació diferencials previstes
pels plans.

2- La distribució equitativa d'aquestes càrregues,
quan les diferències d'aprofitament urbanístic entre
finques ultrapassin el 15% de l'aprofitament mitjà
en la unitat d'actuació i es faci declaració expressa
d'aquesta lesió, s'efectuarà mitjançant la reparcel·la-
ció. S'establirà també el mateix procediment per
a l'obertura i eixamplament de vials quan aquella
lesió es produeixi, i es delimitaran les unitats
d'actuació que calgui.

3- En tots els altres supòsits, o en les reserves
per a altres fins, l'adquisició s'ha de fer mitjançant
l'expropiació. L'apreujament de l'expropiació pot,
si és convenient, ésser rescabalat per la part que



s'estima d'interès directe, segons el que disposa l'art. 143 de la Llei del Sòl, per contribucions especials, havent estat delimitat previament l'àmbit urbà beneficiari de la millora."

L'article 17, referent al sòl urbanitzable, disposa:

"1- Pel que fa al sol urbanitzable programat i al que ES APTA PER A SER URBANITZAT, el règim de cessions és el següent:

a) D'acord amb el nombre màxim d'habitatges previst, els plans parcials amb fins residencials han de reservar els sòls de cessió obligatòria i gratuïta per atendre el fins i les destinacions previstes en l'art. 13.2.c) i e), de la Llei del Sòl, en la proporció i en les quanties que fixa. Així mateix, les reserves per a complir els fins de l'apartat d) del mateix article es determinen en 6 m2 de sostre per habitatge; en cap cas aquesta superfície de sòl no pot ésser inferior al 4% de la superfície del sector.

b) Quan es tracta de zones que el planejament destina en exclusiva a usos comercials, d'oficina, industrials i d'emmagatzematge no caldrà fer previsió de sòl destinat a centres docents. En aquest cas la reserva per a altres serveis d'interès públic i social serà el 4% de la superfície de la zona o sector.

c) Els sòls que els plans parcials assenyalen per carrers, voravies i estacionaments adjacents a la via pública son sempre de cessió obligatòria i gratuïta

d) Els particulars són obligats a cedir a l'Administració actuant sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

2- Els sòls reservats per a tots els fins enunciats per les lletres anteriors computen als efectes de l'edificabilitat sectorial establerta pel pla general o per les NORMES SUBSIDIARIES, d'acord amb allò que estableix l'article 15.2

3- Els plans parcials incorporaran obligatoriament el càlcul d'aquest aprofitament mitjà quan comprendrà

TEXT RESOLUTIU 4-1987 per l'Ajuntament de Sabadell, aprovant les normes subsidiàries del Pla General d'Urbanisme de Sabadell, aprovades pel Ple de l'Ajuntament el dia 26 de Juny de 1987.



Handwritten signature and date 'Juny 1987'.

zones de qualificació diversa o quan el planejament general preveu, dins l'àmbit del sector, reserves de terrenys per a sistemes.

4-

L'article 18, disposa:

"1- Pel que fa al sòl urbanitzable, els sistemes inclosos pel planejament parcial són subjectes al règim de gestió següent:

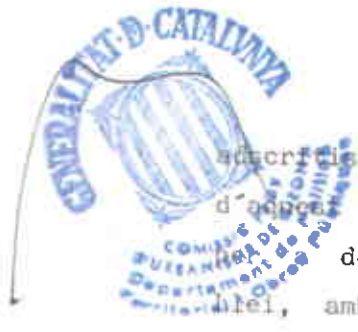
S'els aplicarà la cessió gratuïta quan s'els atorga l'aprofitament mitjà del sector. Aquest aprofitament s'acumularà a l'aprofitament urbanístic de les zones i es determinarà segons l'edificabilitat zonal ponderada quan comprendrà diverses zones de qualificació diferent; aquesta ponderació es farà tenint en compte la proporció de les superfícies d'aquestes zones dins el sector i la seva valoració relativa, lamb les limitacions establertes per l'art. 19. Els polígons que es delimitin incorporaran la part d'aquests sistemes que els correspongui, als efectes de la seva cessió.

Els sòls per aquests sistemes poden ésser, en tots els casos, objecte d'actuacions aïllades mitjançant expropiació; aleshores no s'aplicarà el que estableix el punt 4 d'aquest article.

2- Pel que fa a SOLS APTES PER A ESSER URBANITZATS SEGONS LES NORMES SUBSIDIARIES, els propietaris de sòls afectats per sistemes poden oferir la cessió gratuïta d'aquests terrenys un cop incorporats en sector del pla parcial, amb les mateixes condicions d'aprofitament previstes pels sòls urbanitzables programats de pla general. Per a això s'han de delimitar en les Normes Subsidiàries sectors de planejament i determinar les prioritats per a desenvolupar-les

3-

4- El s sòls ocupats per sistemes generals que siguin



adscrits a un sector determinat se sumaran al sòl d'aprofitament a l'efecte d'incrementar les reserves mínimes dotacions exigides per l'art. 17 d'aquesta llei, amb les limitacions establertes per l'art. 19, sempre que així ho reguli el planejament general. els poligons que es delimitin han d'incorporar la part d'aquest sistema que els correspongui als efectes del present article.

L'article 19, disposa:

1- La inclusió dins dels sectors de sistemes previstos per l'art. 18, dins els sectors, ha d'ésser limitada de tal manera que la intensitat neta de l'edificació en cada zona del pla parcial referida al sòl d'aprofitament privat, no ultrapassi dues vegades i mitja l'edificabilitat zonal, un cop desenvolupada l'ordenació prevista.

Amb aquesta finalitat la memòria del planejament general ha de contenir l'oportuna justificació del compliment d'aquesta limitació.

2- La cessió no s'aplicarà als sòls per sistemes el còmput dels quals determini intensitats netes que ultrapassin els màxims establerts. en aquest supòsit, l'Administració actuant ha d'expropiar aquests sistemes i pot fer efectiu l'apreujament de l'expropiació bé amb càrreg al 10% de l'aprofitament mitjà del sector, bé en metàl·lic.

3- En el càlcul del sostre edificable d'una zona, als efectes de determinar l'edificabilitat neta s'ha de considerar, a més de l'edificabilitat pròpia de la zona, l'afegida en compensació de la cessió dels sistemes.

4-....."

L'article 23, disposa:

"L'aprofitament corresponent als sistemes inclosos pel planejament general dins els sectors s'ha de distribuir entre les zones d'aquest, segons usos i intensitat d'usos, en funció de l'extensió de cadascuna i del seu valor relatiu. Aquest aprofitament s'ha d'afegir a l'atribuït a cada zona segons la seva qualitat 6".



L'article 24, relatiu a Valoracions, disposa:

"1- Pel que fa als sòls urbanitzables o APTES PER A SER URBANITZATS, l'aprofitament que ha de servir de base per a determinar el valor urbanístic és el següent:

- a) El corresponent a l'aprofitament mitjà del sector per a les seves zones i sistemes incloses.
- b) El corresponent al 90% de l'aprofitament mitjà dins el sòl urbanitzable, a determinar en l'expedient d'apreuament de l'expropiació, per als sistemes no inclosos dins cap sector.

2- Als sistemes previstos en sòl no urbanitzable s'els aplicarà el valor inicial"

Aquestes són les modificacions mes importants que afecten a les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament.

1 - 2.- NIVELL D'HABILITAT OBJECTIVA EXIGIT ALS HABITATGES.- Per Decret 346/1983 de 8 de juliol publicat en el D.O.G. del 24 d'Agost de 1983, en el seu article 7 ordena:

"En els Plans urbanístics es regularan les condicions d'habilitat dels habitatges d'acord amb el que preveu el present Decret".

Per tant això s'ha tingut en compte al moment de redactar les Normes Urbanístiques de les presents Normes Subsidiàries.

1-3.- REGIM URBANISTIC DEL SOL APTE PER A URBANITZAR.- L'article 77 de la Llei del Sòl, disposa:

"El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable".

L'article 81-1 de la L.S. disposa:

"1- En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable".

Per tant és molt concret. Es sols el Plas general que conté sòl urbanitzable. Cap referència fa, l'article 77 L.S. a les Normes Subsidiàries. Per tant, els municipis que no tenen Pla



general, la classificació del sòl és sols sòl urbà i sòl no urbanitzable.

El Reglament de Planejament, en l'article 88 fa la diferenciació entre Normes Complementàries dels Plans Generals, i NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT. Aquestes últimes, sols són possibles als Ajuntaments carents de Pla General.

En l'article 91 del Reglament de Planejament contradit el que disposa la Llei del Sòl, en els articles 77 i 81-1, disposa:

"Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

- a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando, en su caso, normas de protección para el segundo, o
- b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y, de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable"

Ara bé l'art. 93 R.P. núm. 1 apartat b) per les Normes b) regula que s'haurà de determinar:

"Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 78 de la Ley del Suelo".

O sigui que, el sòl urbà s'haurà de reduir com si es tractés de Pla General.

Ara bé, el que diferencia, entre altres aspectes, un Pla general d'unes Normes Subsidiàries, és que, aquestes últimes no tenen programa d'actuació (o sigui són intemporals) ni per tant, tenen Estudi Econòmic i Financer que justifiqui la possibilitat econòmica de realitzar el Programa d'Actuació.

Això però, no vol pas dir que les facultats, en les determinacions, entre un Pla general i unes Normes Subsidiàries, siguin iguals. Són molt diferents. Unes Normes Subsidiàries no és un Pla general

TEXT REFÓS aprovat per l'Ajuntament en data 30 de setembre, incorporant les modificacions introduïdes per la C.M.U. en sessió de 3 d'octubre de 1985, respecte del text d'aprovació provisional aprovat per l'Ajuntament en sessió de 26 de juny 1985.

Vilobí d'Onyar, 3 d'octubre de 1986

en el que s'ha dispensat del Programa d'Actuació 1 de l'Estudi Econòmic i financer.

Llavors cal preguntar quin és el règim urbanístic aplicable a les àrees aptes per a l'urbanització, dit sòl urbanitzable?

Evidentment que és un sòl urbanitzable no programat. Cap seguretat hi ha que, aquest sòl arribi a urbanitzar-se. Es sols en potència que pot urbanitzar-se.

L'article 93-1-c) R.P. que fixa les determinacions que contindran les Normes Subsidiàries previstes en l'article 91-b), diu:

"c). Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable Y EN AREAS APATAS PARA LA URBANIZACION, EN TANTO NO SEAN APROBADOS LOS CORRESPONDIENTES PLANES PARCIALES PARA ESTAS ULTIMAS".

L'article 44, Reglament de Gestió, disposa:

"1- En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estaran sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de obras leyes.

2- El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, o viviendas familiares a que se hace mención en la limitación segunda del número anterior se desarrollará del modo siguiente:

4to. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u organo competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como



las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios del Plan General o NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIS DEL PLANEAMIENTO, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población".

Per tant, assigna el Règim Urbanístic del sòl apte per a l'urbanització, al sòl urbanitzable NO PROGRAMAT, mentre no s'aprovi el corresponent Pla Parcial, que, d'acord amb el que disposa l'article 86 L.S., és el mateix del sòl no urbanitzable.

També, en l'art. 146-a) del Reglament de Gestió, a efectes de Valoració, s'assimila el sòl apte per a l'urbanització amb el sòl no urbanitzable.

Això es convenient el resaltar-ho a efectes de la Llei reguladora de la Contribució Territorial Urbana, ja que admetent que el sòl urbanitzable no programat no està subjecte a la Contribució Urbana, fins que s'aprova el Programa d'Actuació Urbanística de l'àrea.

En una "INSTRUCCION de 22 de septiembre de 1982, de la subsecretaria de Hacienda, sobre delimitación de suelo a contribución territorial urbana" dirigit als Presidents del consell dels Consorcis per a la Gestió i Inspecció de les Contribucions Territorials, publicat en el B.O.E. de 5/10/83, en l'apartat II, apartat b), fixant criteris, per la delimitació de sòl subjecte a la Contribució Territorial Urbana, diu:

"Términos municipales con plan general municipal de ordenación o normas subsidiarias de planeamiento redactadas según la legislación vigente, texto refundido de 1976. Los municipios con planeamiento redactado según lo dispuesto en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto refundido de 9 de abril de 1976, pueden tener calificado su suelo como urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado y no urbanizable, denominaciones éstas



TEXT REFÓS aprovat per l'Ajuntament en data 30 de setembre, i incorporant les modificacions que s'han realitzat en sessió de 3 d'octubre de 1985 respecte del text d'aprovació anterior aprovat per l'Ajuntament en sessió de 26 de juny 1985.

Vilobí d'Onyà, 1 d'octubre de 1985

El Secretari,

acordes con las establecidas en el art. 4 del texto refundido de la Contribución Territorial Urbana, ya adaptado.

En consecuencia, los suelos calificados de urbanos urbanizables programados y urbanizables no programados desde el momento en que por aprobación del programa de actuación urbanística PUEDEN SER OBJETO DE URBANIZACIÓN, tendrán la consideración de suelo sujeto al impuesto e incluidos en la correspondiente delimitación. Asimismo, tanto el suelo urbano como el urbanizable, definido en las normas subsidiarias de planeamiento, tendrán la consideración de suelo sujeto y estarán incluidos en la delimitación. Por el contrario, los suelos calificados como urbanizables no programados sin programa de actuación urbanística y noo urbanizables, por tener la consideración de suelo no sujeto, no estarán incluidos en la delimitación".

Aquesta Instrucció està en contra del que fixa l'art. 4 apartat 4rt. del R.D. 2624/1976, al no haver contemplat que, en el sòl anomenat urbanitzable amb Normes Subsidiàries de Planejament, té, a igual que l'Urbanitzable no Programat del Pla general, dues fases. En aprovar-se les Normes Subsidiàries, el sòl dit urbanitzable té el caracter potencial de SOL APATE PER A L'URBANITZACIO. Sols a l'aprovar-se el Pla Parcial (que conté el Pla d'Étapes; o sia passa d'intemporal a temporal) queda en condicions de poder ja, ésser objecte d'urbanització (art. 93-1-c) R.P. i el 44-2.4 R.C.). Per tant la Instrucció havia de fer constar que el sòl urbanitzable amb Normes Subsidiàries no estarà inclòs en la delimitació mentre no tingui aprovat el Pla Parcial. El sòl apte per a Urbanització, amb Normes subsidiàries, la Llei del Sòl l'equipara amb el sòl urbanitzable no programat de Pla General.

El R.D. 2624/1976 de 15 d'octubre (Hisenda), pel lque es reforma el text refòs de la Contribució Territorial Urbana, adaptant-lo



la reforma de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana,

"Artículo único- El artículo cuarto del Decreto mil doscientos cincuenta y uno de mil novecientos sesenta y seis, de doce de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Contribución Territorial Urbana, quedará redactado como sigue:

"Art. cuarto- Uno. Tendrán la consideración de suelo los terrenos siguientes:

PRIMERO. Los urbanos, entendiéndose por tales:

a) En los Municipios en que exista Plan General municipal, los que éste incluya como tales por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el plan determine, y los que, en ejecución del plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización.

b) En los Municipios que carecieren de plan general municipal, los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un proyecto de delimitación aprobado en la forma que legalmente se determina.

SEGUNDO. El terreno urbanizable programado constituido por aquél que deba ser urbanizado, según el programa del propio Plan general.

TERCERO. El terreno urbanizable no programado desde el momento en que por aprobación de programas de actuación urbanística PUEDA SER OBJETO DE URBANIZACIÓN.

CUARTO. Los que, cualquiera que sea su naturaleza, dispongan o de vías que tengan pavimentada la calzada o o cincuenta de aceras y cuenten además con suministro de agua, servicios de desagües y alumbrado público.



TEXT REPOS aprovat per l'Ajuntament el
data 30 de setembre, desenvolupant les m
dificultat de 1982. B
posterior de 1982 respecte
del l'aj. 1982 aprovat
per l'Ajuntament el 30 de
juny 1985.
Vilobí d'Onyar, 2 de juliol de 1985
El secretari

Cuando dichas vias no formen manzanas cerradas se tomará como profundidad de las parcelas afectadas la correspondiente a un fondo normal edificable, de acuerdo con las circunstancias de la localidad.

QUINTO. Los fraccionados en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

SEXTO. Los ocupados por construcciones sujetas a esta Contribución.

DOS. A los efectos de lo dispuesto en los números, 1º, 2º, 3º y 4º, del apartado precedente, se determinaran en cada término municipal los límites a que se extienda el suelo sujeto a esta Contribución, teniendo en cuenta los planes generales de ordenación urbana y los programas de ordenación urbanística y, en su caso, los proyectos de delimitación en la forma que legalmente se determina."

Per tant, si el Consorci pretengués, incloure dins la delimitació del sòl apte per a l'urbanització, s'hauria de recórrer per no ajustar-se a la Llei. Aquest sòl no pot ésser inclòs en la Contribució Territorial Urbana fins i tant, per l'aprovació dels plans parcials, no passa de simple apte per a urbanització, a urbanitzable en les etapes que marca el propi Pla Parcial.

2.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIENCIA I OPORTUNITAT.- Vilobí d'Onyar es troba sense cap instrument de planejament i, per tant és, convenient sinó necessari la redacció d'un planejament general. Ara bé, una població quin cens, a l'any 1982 era de sols 1.834 habitatns, dividits en tres nuclis històrics que són, a més del de Vilobí d'Onyar, el de Sant Dalma i Salitja, és evident que no pot justificar-se la formulació de cap Pla general. Per tant, la Corporació municipal ha estimat que, el que calia era la formulació de Normes Subsidiàries de Planejament.

Si comparem el cens de població de l'any 1970, i el 1982, a cada un dels tres agrupaments, segons figura en l'annex 1, tenim:



	ANY 1970	ANY 1982	AUGMENT	DISMINUCIO
	habitants	habitants		
SALITJA	332	317		-15
SANT DALMAI	315	340	25	
VILOBI D'ONYAR	917	1.177	167	

Per tant són les Normes Subsidiàries l'instrument de planejament general que s'escau.

3.- FINS I OBJECTIUS.- Si tenim en compte que, a Salitja dels 332 habitants, en l'any 1970, sols 132 habitants constituïen nucli urbà, els altres estaven en disseminat.

Sant Dalmai, en l'any 1970, no existia, en realitat, un nucli urbà sinó que, els 315 habitants vivien en disseminat. L'augment de població ha anat configurant un nucli, entre la carretera i l'Església.

El nucli de Vilobi d'Onyar, és el que té un creixement actiu, i, en l'any 1970, dels 917 habitants, 471 vivien en disseminat.

Davant d'aquestes característiques les finalitats que preten assolir aquestes Normes Subsidiàries és:

En quant a Salitja, és la d'ordenar el sòl urbà existent, fent possible el creixement. Per tant, dins les característiques que l'article 76 L.S. imposa per poder ser sòl urbà, aplicar-les donant un perímetre de sòl urbà ampli. Seria impossible el justificar sòl apte per a l'urbanització, ja que el creixement, ultimament a estat negatiu, i si s'exigeix la formulació de Pla Parcial, a més d'encarir el sòl per davant de preus de mercat en aquella àrea, difícilment podria delimitar-se cap sector. Bo i així s'ha recollit l'acòrd municipal de 3-III-84

En quant a Sant Dalmai es persegueix formar el nucli urbà, donat que s'ha construït bastant, i crear, en zones on existeix iniciativa urbanitzadora, sòl apte per a l'urbanització.

El nucli de Vilobi d'Onyar, és on té més creixement, i per tant, és necessari preveure i ordenar aquest creixement, fent possible que, amb usos principalment industrials, pugui enllaçar-se el carsc amb la carretera de Girona a Santa Coloma de Farners.

També és necessari el donar una solució urbanística a la par que, el terme municipal té junt a l'aeroport.

Finalment s'ha procedit, en el sòl no urbanitzable, a fixar els llocs i entites objectes d'especial protecció.

TEXT DE L'ACORD aprovat per l'Ajuntament en
la sessió de l'11 de febrer de 1984, pàg. 10
del 1.200 de l'Acta de l'Ajuntament, en
conformitat amb el que disposa l'article 17
de la Llei de 19 de juny de 1978
per l'aplicació de l'article 17 de la
Llei 1/78



Handwritten signature or initials in blue ink, possibly 'P. S.', with a diagonal line through it.

4.- PARTICIPACIO PUBLICA.- Es essencial que el planejament general sigui assumit per la població si de veritat es preten que es compleixi i es respecti. Aquesta participació pública obligada per la Llei, en la formulació del planejament, té lloc en el tràmit ordenat per l'article 125 del Reglament de Planejament, el qual ha estat ampliat, en quant al seu contingut, en l'article 1-2 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenació Urbanística de Catalunya, obligant a què es presentin, en relació als criteris i solucions generals que hauran de conformar el planejament, diferents alternatives a fi que, els interessats, puguin formular suggerències sobre quina creuen millor, o quina altra estimen que hauria de formular-se.

A aquest fi s'exposaren al públic diverses alternatives, en compliment d'aquest art. 125 R.P. (annex núm 1). Es presentaren varies suggerències que, degudament Informades, es passaren a l'Ajuntament, a fi que, fixès quins eren els criteris i solucions generals que havien de determinar les Normes subsidiàries. Aquest Acord queda reflexat en el Certificat del Ple Municipal del 24 de febrer 1984, que correspon a l'Annex núm 4.

5.- JUSTIFICACIO DE LES DETERMINACIONS DE LES NORMES SUBSIDIARIES.- En el punt 3 d'aquesta Memòria s'han exposat els fins i objectius d'aquestes Normes Subsidiàries. Anem, ara, a justificar les seves determinacions.

5.1.- VILOBI D'ONYAR.- La delimitació del sòl urbà del nucli urbà de Vilobi d'Onyar, s'ha fet limitant-lo, al Sud, amb la carretera de la Diputació Provincial que, des de la carretera Nacional II, dona entrada a Vilobi d'Onyar.

Creiem que, al sud de dita carretera s'ha de mantenir com a sò no urbanitzable.

A Ponent, el límit del sòl urbà ho és el Torrent Grevolosa fins arribar al camí de les instal·lacions de Can Boadella (prop de Can Rodó).

Al Nord amb el sector anomenat el "Sorrai" fins arribar al carrer Empordà, a partir de quin lloc segueix amb la finca dle Sr. Vivas.

A Llevant part amb el riu Onyar i part amb els camps colindants amb el mateix.

L'extenssió d'aquest sòl Urbà es de 259.500 m²



Així mateix i com a sòl urbà vinculat a la població s'ha delimitat la zona esportiva del camp de futbol situada a l'altra banda del riu. Onyar quina extensió total es de 20.500 m². El total de superfície de sòl urbà del casc de Villobi es de 280.000 m²

En quant a la zonificació interior del sòl urbà consolidat per l'edificació s'ha respectat i unificat les tipologies existents que s'ha classificat en cinc tipus d'ordenació a saber: mançana tancada, mançana oberta; caes aïllades, blocs aïllats i zona industrial.

En el sector central de Villobi es a on degut a la no consolidació de l'edificació s'ha pogut ordenar tot el sector completant i estructurant el punt d'unió entre el teixit històric del sector N.E. i l'eixample que ha crescut en la banda N-W. Es en aquest punt a on s'ha pogut situar les zones verdes lliures que requereix la població compensant l'edificabilitat a les seves vores de forma que es garanteixi el que preveu la Llei 3/184 de 9 de gener del parlament Català. S'ha projectat igualment en la banda nord l'acabament del teixit urbà mitjançant un carrer continuat de cases i filera i una plaça rectangular que complementen la resta de zones verdes.

El sòl urbà compte amb els principals serveis i equipaments doncs te una gran zona esportiva de 20.500 m² amb un estadi de futbol i un camp d'entrenament, compte també amb un centre escolar complet d'E.G.B. de 12 unitats, un consultori mèdic, així com amb l'església parroquial i la casa de la Vila situada en el centre històric. El total de zona verda pública de sòl urbà es de 15.799 m².

El sòl apte per a urbanitzar s'ha limitat a dos sectors residencials i dos industrials. Els sectors Residencials son:

El de "Can Ferrer Pagés" enumerat amb el n^o V (81.800 m²) i "Can Tarre" enumerat amb el n^o IV (307.511 m²). Aquesta determinació ha vingut donada a fi de que per part dels propietaris puguin dotar de serveis i infraestructura mitjançant el corresponent Pla Parcial en els dos sectors que en part havien estat ja iniciats dintre del sòl rústec, i que mentres no disposin del corresponent pla parcial romandrà com a sòl no urbanitzable. En dits sectors es senyalen en els plànols la situació a on s'hauran d'ubicar els equipaments dels Plans parcials ordenant degudament la zona.

Els sectors industrials de sòl Apte per a Urbanitzar s'ha situat l'un anomenat n^o VII de 68.250 m² (47.850 junt al S.U. i 24.950 m² al costat de la ctra.) com perllongació del nucli de Villobi vers

TEXT REFÓS aprovat per l'Ajuntament en data 30 de setembre de 1968 incorporant les modificacions a l'annex I de la L.U. en sessió de 8 d'octubre de 1968, respecte aquest sector per l'annex I de sessió de 26 de juny 1968

a Ponent, apoiant-se amb la carretera de Santa Coloma, pot permetre l'extensió de l'actual sòl industrial i a continuació del mateix i l'altra junt a la carretera de l'aeroport a cada banda de la carretera, a fi de poder implantar les zones de serveis complementaris que dita zona comporta, aquest sector industrial s'anomena sector VI i té una extensió de 47.000 m² (21.000 m² i 26.000 m² corresponents a les dos bandes de carretera). En el sòl No Urbanitzable s'han previst les zones de protecció volcànica de La Crosa, ermites de Santa Margarida, Sant Llop, i les Fons; cementiri, l'abocador i les masies a incorporar dintre del catàleg; així com la previsió indicativa de la reserva del parc urbà de Vilobi a situar entre l'estadi de futbol i el riu Onyar amb una superfície total de 55.600 m². La zona de l'aeroport s'ha delimitat com a zona de sistemes generals de comunicacions quina normativa queda sotmesa a la jurisdicció del Departament d'Aviació civil. Dintre del sistema general comunicacions s'ha previst de forma indicativa (Art. 93-f R.P.) el traçat del futur pont sobre l'Onyar situat junt a l'entrada del casc de Vilobi, ja que l'actual té un traçat molt dificultos que provoca un veritable perill.

5-2.- SANT DALMAI - La delimitació del sòl urbà del nucli de Sant Dalmai, ha estat feta en caracter restrictiu, es a dir, solsament incluint-hi els sectors consolidats, a tot el llarg de la carretera de Santa Coloma i del carrer de l'Església. L'extensió d'aquest Sòl urbà es de 83.300 m². Així mateix, i vinculat al sòl urbà s'ha delimitat un sector industrial de 41.600 m², a on s'hi trova ubicada la fàbrica d'embotits. El total de la superfície del Sòl Urbà de Sant Dalmai es de 124.900 m².

En quand a la zonificació interior del sòl urbà consolidat del casc de Sant Dalmai s'ha reordenant el sector consolidant l'ordenació iniciada, establint tres tipus d'ordenació: mançana tancada (Zona 1), mançana oberta (cases en filera zona 2), i cases aïllades (zona 3), situant les zones 3 de cases aïllades en el sector de ponent de la carretera de Santa Coloma i el sector situat junt a l'Església, i les zones de mes densitat (zones 1 i 2) en la part central del casc.

Donada la dispersió que avui té el nucli de Sant Dalmai a la fi de donar un centre que aglutini i lliugui l'estructura i teixit



urbà s'ha ordenat la nova plaça central de 2.550 m² en la cruïlla formada pels redós de la carretera de Santa Coloma que potenciarà i resquiparà aquest nucli.

Aquest sòl urbà compta avui com equipaments amb l'església parroquial i el futur cementiri emplaçat junt a la carretera de Brunyola (el cementiri vell situat en front de l'església ha estat tancat) ja que la proximitat de Vilobi complementa la necessitats de la població, solsament com espai lliure de verd públic amb la plaça de 396 m². Amb les noves zones verdes públiques s'obte una superfície total de 4.160 m² que per la població de Sant Dalmai (340 habitants) representa poguer colmetar el total del sòl urbà (doblant la població) i complimentar l'estandard de 5'95 m² d'espai lliure per habitant.

El sòl apta per a urbanitzar s'ha situat com a zones de possible eixample del cas, l'una a ponent de la carretera de Santa Coloma (SAU I) de 32.600 m² i l'altra al N-E de la població junt a l'església parroquial dividit en dos sectors SAU II de 34.000 m² i SAU II de 12.400 m². Tots aquests sectors hauran de desenvolupar-se com a zones 3 (cases aïllades) respectant la situació de les zones verdes senyalades en els plànols (zona verda de protecció de carretera en el SAU I i futura plaça de l'església en el SAU II bis)

5 - 3.- SALITJA - El perímetre del sòl urbà de Salitja s'ha delimitat a tot el llarg dels carreres actualment existents, quedant definit a llevant per la carretera local de Salitja a Vilobi. l'extensió d'aquest sòl urbà (S.U III) es de 77.000 m².

En quand a la zonificació interior, al igual que en el cas de Sant Dalmai s'ha ordenat les mançanes en zones 1, 2 i 3, deixant les zones 3 (cases aïllades) en els sectors més perifèrics junt a la carretera local de vilobi a Salitja. Així mateix a fi de poguer ordenar l'actual sector industrial s'ha senyalat una zona 5 (industrial) junt a la carretera.

Les altures màximes de les edificacions s'han determinat en planta baixa i dos plantes pisos i les profunditats de 12 metres.

En quand als equipaments s'han situat els actuals equipaments esportius junt a la plaça del poble quina plaça obtindrà la seva dimenssió al incrementar-se amb els jardins de la binca del bisbat se 1.175 m² que juntament amb els 4.900 m² de la zona verda de protecció de la carretera ens dona un total de zona verda lliure pública de 6.071 m².

TEXT REFÓS aprovat per l'Ajuntament en data 30 de setembre de 1985, aprovant les modificacions a l'annex I de l'ordenança municipal en sessió en ple de l'Ajuntament respecte del text aprovat per l'Ajuntament en data 20 de juny 1985.

El sòl apta per a urbanitzar s'ha limitat a un sòl sector (SAU III) de 11.600 m² situat en l'extrem NE de la població junt a la carretera de Vilobi a Salitja a fi de completar urbanísticament el front de carretera situat igualment la zona verda a tot el llarg de la carretera donant continuïtat a la resta de la zona verda i passeig de la població.

5-4.- EXTENSIONS DEL SOL URBA, APTA PER A URBANITZAR I NO URBANITZABLE
Les superfícies totals del Sòl Urbà delimitat en les presents Normes subsidiàries es de 481.900 m² equivalents a 48'19 Ha, les destinades a Sòl Apta per Urbanitzar 594.200 M² corresponents a 59'42 Ha i el Sòl NO Urbanitzable 31.763.900 m² equivalents a 3.176'31 Ha.

L'Arquitecte

ramon bosch i agusti
arquitecte - jaume I, 48
17001 girona

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ
DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PRO-
VINCIAL D'URBANISME DE GIRONA
DE DATA ~~10 ABR 1987~~
EL SECRETARI