



Text Refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 15/06/00, donant compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29/03/00.



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

Aprova definitivament per la Comissió  
d'Urbanisme de Girona en la sessió  
de data **29 Març 2000**

La secretària

Glòria Pons Gáez

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE  
VILOBÍ D'ONYAR EN L'ÀMBIT DEL SAU V -CAN FERRER PAGES-  
I EN EL SÒL URBÀ EN L'ÀMBIT DE LA UA-2**



**1. INTRODUCCIÓ**

**2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL. TRAMITACIÓ**

**MODIFICACIÓ A) SECTOR SAU-5 CAN FERRER PAGES**

**3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ACTUACIÓ**

**4. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ**

**5. NORMATIVA VIGENT**

**6. NORMATIVA MODIFICADA.**

**7. DETERMINACIONS GRÀFIQUES.**

**7.1 Situació i emplaçament**

**7.2 Classificació actual**

**7.3 Proposta d'ordenació**

**7.4 Àmbit modificat**

**ANNEX 1**

**ANNEX 2**

**ANNEX 3**

**MODIFICACIÓ B) UA-2**

**3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ACTUACIÓ**

**4. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ**

**5. NORMATIVA VIGENT**

**6. NORMATIVA MODIFICADA.**

**7. DETERMINACIONS GRÀFIQUES.**

**7.1 Situació i emplaçament**

**7.2 Zonificació i àmbit actual**

**7.3 Zonificació i àmbit modificat**

**7.4 Ordenació proposada**

**ANNEX 1**

**ANNEX 2**

## 1. INTRODUCCIÓ

Els pobles de petita dimensió es troben actualment amb la problemàtica de l'existència de sòl classificat com a urbà o urbanitzable, que està parcialment desenvolupat amb algunes edificacions anteriors al planejament i sotmesos a la redacció de figures de planejament derivat. Amb l'agreujant que aquests petits municipis que s'enfronten amb una important manca de tradició en la gestió urbanística local i els lògics recels d'uns propietaris als que es demana actuïn en un marc que habitualment els és completament desconegut.

L'existència d'algunes edificacions anteriors al planejament provoca que dins una mateixa zona de sòl apte per urbanitzar es presentin dos o mes tipus de propietari, el que desitja edificar desenvolupant el planejament previst i el que ja te edificat i no necessita aconseguir sòl edificable. Amb l'agreujat que en mols dels casos el que ja te edificat li es impossible cedir sòl pel còmput de les cessions obligatòries.

Aquesta complexa situació provoca el bloqueig de les àrees de sòl destinades als creixements dels pobles i que en un principi el planejament havia indicat com adequats i el els quals es preveia la consolidació dels sòls parcialment edificats.

L'esmentat bloqueig, provoca, d'altra banda, que els creixements s'hagin de realitzar de manera confusa i moltes vegades en condicions desavantajoses altres emplaçaments més inadequats i els sòls que es troben amb situacions de semidesenvolupament no avancen en la gestió. Únicament, quant les delimitacions de les àrees de planejament derivat i de gestió estan estudiades acuradament i les condicions de la gestió contemplin el fet de la semiconsolidació del sòl, es podrà desenvolupar les àrees que estan bloquejades per la gestió.

Al mateix temps i en un àmbit diferent del abans esmentat es detecta l'existència d'un sòl urbà en el qual es preveia una tipologia edificatoria que actualment es considera totalment poc adequada per aquest l'àmbit de creixement.

Es per tot això que es redacta aquest document amb la intenció d'adequar el planejament general vigent a la particular casuística dels sectors ja esmentats de forma que es permeti desenvolupar aquest sòl apte per a urbanitzar i el sòl urbà sota els requisits de la demanda actual.

## 2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

La modificació es troba emmarcada per el decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigent a Catalunya en matèria urbanística, i els Reglaments de Planejament aprovat pel R.D. 2159/78, de 25 d'agost, i per la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries del planejament general aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 1 d'abril de 1987.

Les competències per a la seva formulació i aprovació venen regulades per l'article 46 i 50.1.c del DL 1/90, de 12 de juliol.

La redacció es realitza en bases als art. 46 i 104.2 del DL 1/90., i d'acord amb l'article 75.1 del decret legislatiu 1/90, de 12 de juliol. La modificació haurà de respectar les mateixes disposicions que la formació del planejament al qual modifica, i la seva tramitació s'ajustarà allò que disposa l'article 59, donant-se compliment al que determinen els art. 55.a i 57 de l'esmentat decret.



## MODIFICACIÓ A) SAU-5 CAN FERRER PAGES

### 3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

En primer lloc la conveniència de l'actuació ve justificada per tal de possibilitar el desplegament d'un sector que el planejament de rang superior havia classificat com a apte per a urbanitzar donades les seves aptituds tècniques i geogràfiques a fi de consolidar les edificacions existents i de preveure el creixement del nucli urbà de Vilobí d'Onyar ver la banda est.

L'ajust de l'àmbit haurà de facilitar el desplegament d'un sector que des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries l'any 1987 havia romes com a urbanitzable, davant la inoperativitat dels agents urbanístics, els quals no es trobaven suficientment motivats per a salvar la problemàtica existent.

L'oportunitat de la modificació cal plantejar-la dins les facilitats que suposarà la nova delimitació pel desplegament del sector, cosa que donarà lloc a la millora de la gestió i la disminució dels costos de gestió i l'aparició d'una oferta de sòl edificable en un indret on la seva demanda és considerable i que topa amb la dificultat de la gestió amb un àmbit semiconsolidat. Al mateix temps resoldrà una oferta insuficient que provoca el conseqüent encariment dels habitatges, i per tant, contradiu les companyes endegades darrerament des de les institucions per tal de possibilitar l'accés a l'habitatge.

### 4. OBJECTIUS I CRITERIS.

L'objectiu del present document es centra en l'ajust de la delimitació de l'àmbit del sector de Sòl Apte per Urbanitzar, SAU 5, Can Ferrer Pagès, mitjançant la corresponent modificació puntual de les determinacions gràfiques i normatives de les Normes Subsidiàries del planejament general que regulen l'àrea delimitada com a tal.

Els criteris que regulen la definició de la nova delimitació proposada són el fixar un àmbit que compregui dominis interessats en el desplegament del sector mitjançant la inclusió d'una nova propietat confrontant.

Amb aquesta actuació s'obté una major superfície total que permet un desplegament urbanístic del sector amb una ordenació coherent i racional capaç d'oferir un aprofitament urbanístic econòmicament rendible que engresqui el desplegament de la promoció.

### 5. NORMATIVA VIGENT

El Sòl Apte per Urbanitzar ve regulat pels articles 83 a 89 de la normativa urbanística de les normes subsidiàries vigents, els quals fixen, com a paràmetres d'ordenació, l'edificabilitat, la densitat, i els usos admesos.

Els articles 84 i 87 estableixen una superfície de 8,18 Hes de tipus residencial d'acord amb l'article 83 i una densitat màxima de 6 habitatges per Hectàrea pel SAU 5, Can Ferrer Pagès.

La normativa urbanística assigna la qualificació de sector residencial, clau 7, amb ordenació de ciutat jardí, i l'art. 85 estableix un índex d'edificabilitat brut màxim de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

L'article 86 estableix les quanties de reserves de sòl de cessió gratuïta i obligatòria que caldrà preveure:

- 5% per aparcaments
- 15% d'espais lliures
- 5% per equipaments d'interès públic

Finalment, l'article 88 estableix una ordenació de ciutat jardí i amb habitatges unifamiliars aïllats, amb una alçada màxima de Planta Baixa i pis i parcel·la mínima de 1.000 m<sup>2</sup>

En l'annex 1 es recullen els articles esmentats de la normativa vigent

## 6. NORMATIVA PROPOSADA

La modificació puntual afecta tant a la superfície de àmbit com al paràmetres bàsics de l'edificació prevista sens però disminuir les quanties de sòl de secció gratuïta de la normativa indicada en l'apartat anterior.

La superfície proposada per l'àmbit del SAU 5 serà el resultat de la nova medició un cop incorporada la nova finca. La nova superfície de l'àmbit del SAU serà de 108.606 m<sup>2</sup> contra els 81.800m<sup>2</sup> previstos en l'àmbit delimitat pel planejament vigent actual, superfície que es correspon amb a la medició efectuada sobre l'àmbit delimitat. La documentació gràfica recull aquesta delimitació del nou àmbit proposat.

La modificació dels paràmetres comportarà un lleuger augment de la densitat ( de 6 a 7 Hab/Ha ) sens augmentar el sostre previst en la normativa vigent.

La redacció dels articles modificats es recull en l'annex 2

La normativa dels Plans Parcials definirà els paràmetres de l'ordenació del sector respectant la densitat i l'edificabilitat fixades per la normativa de les normes subsidiàries. Les cessions d'espais lliures, d'equipaments i superfícies d'aprofitament mig, s'ajustaran a les determinacions previstes en la legislació urbanística vigent al respecte.

Vilobí d'Onyar, abril 2000

## ANNEX 1

### SECCIÓ TERCERA – SECTORS RESIDENCIALS AILLATS

#### Art. 83.- Definició

1. Aquests sectors comprenen àrees que quedant separades dels nuclis de població havien començat a desenvolupar-se en zones rústegues de baixa densitat amb ordenació de ciutat jardí i volums inferiors als  $0'2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
2. A fi de poder donar un ordenament al sector amb les degudes garanties, aquests sectors hauran de desenvolupar-se mitjançant els corresponents Plans Parciais ajustats a les presents Normes Subsidiàries. En cadascun dels sectors es desenvoluparà un sol Pla Parcial.

#### Art. 84.- Delimitació del sector.

1. Els sectors queden delimitats en els plànols d'ordenació en els plànols d'ordenació del sòl i son els anomenats IV, V corresponents a "Can Tarrés", "Can Ferrer Pagès". Les extensions dels mateixos amb hectàrees son de 30,75 i 8,18 ;  
L'ordenació de tots aquests sectors es realitzarà exclusivament en zones de ciutat jardí
2. L'àmbit del sector no podrà ampliar-se per assegurar les previsions de creixement fetes per aquestes Normes.

#### Art. 85.- Edificabilitat. L'edificabilitat sectorial serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ( $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).
2. Índex d'edificabilitat complementària, per usos auxiliars zero coma zero dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ( $0'2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).
3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans, que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i curs d'aigua de titularitat pública.
4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la Administra actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitja disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquestes Normes als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.

#### Art. 86.- Quanties de les reserves de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1. Les actuacions en aquest sectors, respectaran en els Plans Parciais les següents previsions mínimes:
  - a. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície 5%
  - b. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%.
  - c. Percentatge mínim de sòl per a equipaments edificis d'interès públic 5%.
2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes quan les Normes, per mitjà de les



determinacions físiques ( les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla Parcial ), incrementin aquests percentatges, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitja ho complirà per mitja de la concentració de l'edificació privada. En els sectors industrials les cessions i reserves seran les senyalades al respecte per l'article 17 de la Llei d'Adequació 3/84

Art. 87.- Densitat d'habitatge. La densitat màxima d'habitatge serà de set habitatges ( 7 habit ) l'hectàrea pels sectors IV de can Tarrés i de sis ( 6 ) l'hectàrea dels sectors V de can Ferrer Pagès

Art. 88.- Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i en dimensions que siguin congruents amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.
2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda, i situant-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.
3. Les edificacions seran de poca alçada, de dos plantes màximes ( PB + 1 ), la qual cosa no és contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint alhora, espais lliures, privats annexos a la vivenda, creant patis, eixides, jardins o horts, segons el tipus de promoció i fi.
4. El tipus de construcció serà unifamiliar aïllada a raó d'un habitatge per parcel·la. La superfície mínima de la parcel·la en el sector IV "Can Tarrés" serà de vuit cents metres quadrats (800 m<sup>2</sup>) mentre que les del sector V "Can Ferrer Pagès" seran com a mínim de mil metres quadrats (1.000 m<sup>2</sup>).
5. La separació mínima entre edificis serà de dos vegades l'altura de l'edifici més alt i sempre superior a vuit metres (8 metres).

Art. 89.- Condicions d'us - Els usos permesos en les parcel·les privades serà exclusivament d'habitatge unifamiliar sense que es permetin usos plurifamiliars ni agrupacions d'habitatges.

ANNEX 2

SECCIÓ TERCERA – SECTORS RESIDENCIALS AILLATS

Art. 83.- Definició

1. Aquests sectors comprenen àrees que quedant separades dels nuclis de població havien començat a desenvolupar-se en zones rústegues de baixa densitat amb ordenació de ciutat jardí i volums inferiors als 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
2. A fi de poder donar un ordenament al sector amb les degudes garanties, aquests sectors hauran de desenvolupar-se mitjançant els corresponents Plans Parcial ajustats a les presents Normes Subsidiàries. En cadascun dels sectors es desenvoluparà un sol Pla Parcial.

Art. 84.- Delimitació del sector.

1. Els sectors queden delimitats en els plànols d'ordenació en els plànols d'ordenació del sòl i son els anomenats IV, V corresponents a "Can Tarrés", "Can Ferrer Pagès". Les extensions dels mateixos amb hectàrees son de 30,75 i 10,8 ; OK  
L'ordenació de tots aquests sectors es realitzarà exclusivament en zones de ciutat jardí

~~2.- L'àmbit del sector no podrà ampliar-se per assegurar les previsions de creixement fetes per aquestes Normes.~~

Art. 85.- Edificabilitat. L'edificabilitat sectorial serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ( 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
2. Índex d'edificabilitat complementària, per usos auxiliars zero coma zero dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans, que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i curs d'aigua de titularitat pública.
4. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la Administra actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitja disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquestes Normes als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.



Art. 86.- Quanties de les reserves de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1. Les actuacions en aquest sectors, respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:
  - a. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície 5%
  - b. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%.
  - c. Percentatge mínim de sòl per a equipaments edificis d'interès públic 5%.

2. Aquestes exigències s'entendran com a mínimes quan les Normes, per mitjà de les determinacions físiques ( les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla Parcial ), incrementin aquests percentatges, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitja ho complirà per mitja de la concentració de l'edificació privada. ~~En els sectors industrials les cessions i reserves seran les senyalades al respecte per l'article 17 de la Llei d'Adequació 3/84~~

3. En l'àmbit del SAU-V es tindran en compte l'existència de parcel·les parcialment consolidades, per la qual cosa els sòls que es trobin edificats no estaran obligats a efectuar les cessions que preveu el punt anterior, però sí a participar en la totalitat de la gestió i desplegament de l'àmbit.

Art. 87.- Densitat d'habitatge. La densitat màxima d'habitatge serà de set habitatges ( 7 habit ) l'hectàrea pels sectors IV de can Tarrés i ~~sector V de can Ferrer Pagès~~

Art. 88.- Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i en dimensions que siguin congruents amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.
2. Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda, i situant-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.
3. Les edificacions seran de poca alçada, de dos plantes màximes ( PB + 1 ), la qual cosa no és contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint alhora, espais lliures, privats annexos a la vivenda, creant patis, eixides, jardins o horts, segons el tipus de promoció i fi.
4. El tipus de construcció serà unifamiliar aïllada a raó d'un habitatge per parcel·la. La superfície mínima de la parcel·la en el sector IV "Can Tarrés" serà de vuit cents metres quadrats (800 m<sup>2</sup>) ~~mentres que les del sector V "Can Ferrer Pagès" vindran determinades per l'ordenació del Pla Parcial.~~
4. La separació mínima entre edificis serà de dos vegades l'altura de l'edifici mes alt i sempre superior a vuit metres (8 metres). ~~En el sector V "Can Ferrer Pagès" les separacions vindran determinades per les ordenacions del Pla Parcial~~

Art. 89.- Condicions d'us - Els usos permesos en les parcel·les privades serà exclusivament d'habitatge unifamiliar sense que es permetin usos plurifamiliars ni agrupacions d'habitatges.



ANNEX 3

**1. QUADRE SUPERFÍCIES SISTEMES I ZONES**

SUPERFÍCIE ÀMBIT	SEGONS PROPOSTA		SEGONS NS EXISTENTS	
	108.806	100,00 %	81.800	100,00 %
ZONA VERDA	13.230	12,18 %	12.270	15,00 %
EQUIPAMENT	8.491	7,82 %	4.090	5,00 %
PROTECCIÓ VIALITAT	0	0,00 %	4.090	5,00 %
VIALITAT	14.058	12,94 %	14.016	17,13 %
<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>35.779</b>	<b>32,94 %</b>	<b>34.466</b>	<b>42,13 %</b>
AGRUPACIÓ RURAL	3.860			
UNIFAMILIAR AÏLLADA	72.827	67,06 %	47.334	57,87 %
<b>TOTAL APROFITAMENT</b>	<b>72.827</b>	<b>67,06 %</b>	<b>47.334</b>	<b>57,87 %</b>

**2. QUADRE SUPERFÍCIES SOSTRE**

total sostre principal, e=0,5 <i>brut</i>		40.900 M <sup>2</sup>
total sostre auxiliar, e=0,2 <i>brut</i>		16.360 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL SOSTRE</b>		<b>57.260 M<sup>2</sup></b>

EQUIPAMENTS, e: 0,5	4.246 M <sup>2</sup>	2.045 M <sup>2</sup>
APROFITAMENT PRIVAT e:0,60 <i>net</i>	39.451 M <sup>2</sup>	e:1,05 55.215 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL SOSTRE PP</b>	<b>43.696 M<sup>2</sup></b>	<b>57.260 M<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL SOSTRE SEGONS PP</b>	<b>43.696 M<sup>2</sup></b>	<	<b>57.260 M<sup>2</sup></b>
<b>edificabilitat bruta</b>	<b>0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<	<b>0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

**3. QUADRE DE DENSITATS D'HABITATGES**

TOTAL HABITATGES	78 hab	49 hab
DENSITAT TOTAL	7,18 hab/Ha	5,99 hab/Ha



## MODIFICACIÓ B) UA-2

### 3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

En primer lloc la conveniència de l'actuació ve justificada per tal de possibilitar el desplegament d'un sector que el planejament de rang superior havia classificat com a urbà pendent de la cessió mitjançant unitat d'actuació, a fi d'obtenir l'espai central destina a sol lliure.

L'ajust de l'àmbit haurà de facilitar el desplegament i la seva adequació a l'actual vial peimetral al poble que connectarà sens passar per la part central del nucli urbà amb la carretera de Santa Coloma. Aquest sector que des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries l'any 1987 havia romes com a urbà, davant la inoperativitat dels agents urbanístics, els quals no es trobaven suficientment motivats per a salvar la problemàtica existent.

L'oportunitat de la modificació cal plantejar-la dins les facilitats que suposarà la nova delimitació pel desplegament del sector, cosa que readequarà la franja edificable del nou vial i facilitarà la gestió en el moment d'obtenir els sol destinat a cessió per espai lliure i vialitat.

### 4. OBJECTIUS I CRITERIS.

L'objectiu del present document es centra en l'ajust de la delimitació de l'àmbit del Sòl Urbà, mantenint la gestió dins una Unitat d'Actuació que possibilita l'obtenció d'espais de cessió gratuïta i obligatòria i grafiant un nou traçat viari i establint una nova tipologia d'edificació.

Es fa mitjançant la corresponent modificació puntual de les determinacions gràfiques i normatives de les Normes Subsidiàries del planejament general que regulen l'àrea delimitada com a tal.

Els criteris que regulen la definició de la nova delimitació proposada són el fixar un àmbit que crea una franja de sòl urbà de completa el creixement del nucli vers la banda de nord potenciant el nou traçat del vial perimetral al nucli urbà, i compregui dominis interessats en el desplegament del sector mitjançant la inclusió d'una part de la finca del mateix propietari.

Amb aquesta actuació s'obté una major superfície total que permet un desplegament urbanístic del sector amb una ordenació coherent i racional capaç d'oferir un aprofitament urbanístic econòmicament rendible que engresqui el desplegament de la promoció.

### 5. NORMATIVA VIGENT

El sòl urbà en l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-2 ve regulat segons la normativa vigent per les determinacions específiques per aquesta unitat d'actuació i mes en concret per les terminacions de la clau 2 els articles 52 a 55 de la normativa urbanística de les normes subsidiàries vigents, els quals fixen, com a paràmetres d'ordenació, l'edificabilitat, la densitat, i els usos admesos.

#### Art. 53

Tipologia: Habitatges unifamiliars en filera

#### Art. 54

Edificabilitat: Segons plànols normatius ( profunditat edificable 12 m )

#### Art. 55

Alçada : 9,50 m , planta baixa mes dues plantes

Alçada mínima planta baixa : 3,50 m.

Alçada mínima de les plantes: 2,80 m.

Façana mínima : 6,50 m.

Cossos sortints : 8,00 m.



Unitat d'Actuació UA-2

Superfície total :	12.768 m <sup>2</sup>
Superfície de cessions de zona verda:	1.058 m <sup>2</sup>
Superfície de cessions de vials :	2.478 m <sup>2</sup>
Sistema d'actuació :	compensació

## 6. NORMATIVA PROPOSADA

La modificació puntual modifica la tipologia d'edificació per l'àmbit de la UA-2 incorporant unes noves claus i un nou plànol normatiu en el qual es fixen les alineacions a vial i profunditats edificables.

La superfície proposada per l'àmbit de la UA-2 serà el resultat de la nova medició un cop incorporada la nova finca. La nova superfície de l'àmbit de la UA-2 serà de 38.982 m<sup>2</sup>, que corresponen a 12.768 m<sup>2</sup> de l'àmbit de la UA-2 existent, 7.396 m<sup>2</sup> de sòl urbà existent sens consolidar i 18.818 m<sup>2</sup> de sòl rústec. La documentació gràfica recull aquesta delimitació del nou àmbit proposat.

### Unitat d'actuació UA-2

Superfície total de sòl :	38.982 m <sup>2</sup>
Superfície de cessions de zona verda :	3.285 m <sup>2</sup>
Superfície de cessions de vials :	14.083 m <sup>2</sup>
Sistema d'actuació :	compensació

Per l desenvolupament de la Unitat d'Actuació es crearan tres noves claus específiques per la UA-2 que correspondran a parcel·les unifamiliars aïllades, parellades i en filera. La documentació gràfica recull la disposició de les diferents claus dins l'àmbit.

### Clau 2a-UA-2

Tipologia:	Habitatge unifamiliar en filera alineat a vial
Ordenació :	Volumetria definida en la documentació gràfica
Parcel·la mínima :	140 m <sup>2</sup> . ± 5% segons regularització de reparcel·lació
Façana mínima :	6 m.
Separació a vials :	segons plànol ordenació
Profunditat edificable :	12 m.
Ocupació :	50%
Edificabilitat :	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Alçada màxima :	9,5 m ( PB+2)

No s'admetran edificacions auxiliars a l'espai lliure interior de les parcel·les.

### Clau 3a-UA-2

Tipologia:	Habitatge unifamiliar aïllat
Ordenació :	Volumetria definida en la documentació gràfica
Parcel·la mínima :	450 m <sup>2</sup> . ± 5% segons regularització de reparcel·lació
Façana mínima :	17 m.
Separació a vials :	segons plànol ordenació
Separació a veïns :	4 m.

Ocupació :	30% + 5% per edificacions auxiliars
Edificabilitat :	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ( incloses edificacions auxiliars )
Alçada màxima :	9,5 m ( PB+2) i 3 m (PB) per les edificacions auxiliars.

Les edificacions auxiliars es construiran adossades a l'edificació principal, respectant les separacions a veïns.

### Clau 3b-UA-2

Tipologia:	Habitatge bifamiliar aparellat ( 2 habitatges per parcel·la )
Ordenació :	Volumetria definida en la documentació gràfica
Parcel·la mínima :	480 m <sup>2</sup> . ± 5% segons regularització de reparcel·lació
Façana mínima :	20 m.
Separació a vials :	segons plànol ordenació
Separació a veïns no adossats:	4 m.
Ocupació :	30%
Edificabilitat :	0,9 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Alçada màxima :	9,5 m ( PB+2)

No s'admetran edificacions auxiliars a l'espai lliure interior de les parcel·les.

### Condicions específiques de la construcció i posterior ocupació

Es redactarà el projecte dels dos habitatges de forma unitària.

Es permetrà la segregació en dos habitatges independents un cop finalitzades les obres.

Vilobí d'Onyar, Abril 2000

ANNEX 1

1. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ZONES

	SEGONS MODIFICACIÓ		SEGONS NS EXISTENTS				SÓL AMPLIAT	
			UA-2	SÒL URBÀ	TOTALS			
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	<b>38.982</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.768</b>	<b>7.396</b>	<b>20.164</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18.818</b>	<b>100,00 %</b>
ZONA VERDA	3.285	8,43 %	1.058		1.058	5,25 %	2.227	11,83 %
PROTECCIÓ DE VIALS	3.054	7,83 %						
VIALITAT	11.029	28,29 %	2.478	1.656	4.134	20,50 %	6.895	36,64 %
<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>17.368</b>	<b>44,55 %</b>	<b>3.536</b>	<b>1.656</b>	<b>5.192</b>	<b>25,75 %</b>	<b>9.122</b>	<b>48,47 %</b>
2 unifamiliar en filera			9.232	5.740	14.972	74,25 %		
2a UA-2 habitatges en filera	5.310	13,62 %						
3a UA-2 unifamiliar aïllada	7.635	19,59 %						
3b UA-2 bifamiliar parellada	8.669	22,24 %						
<b>TOTAL APROFITAMENT</b>	<b>21.614</b>	<b>55,45 %</b>	<b>9.232</b>	<b>5.740</b>	<b>14.972</b>	<b>74,25 %</b>	<b>6.642</b>	<b>35,30 %</b>

2. QUADRE SUPERFÍCIES SOSTRE

2 unifamiliar en filera		7.200 m <sup>2</sup>	6.120 m <sup>2</sup>	13.320 m <sup>2</sup>	
2a UA-2 habitatges en filera	7.991 m <sup>2</sup>				
3a UA-2 unifamiliar aïllada	4.581 m <sup>2</sup>				
3b UA-2 bifamiliar parellada	7.819 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL SOSTRE</b>	<b>20.391 m<sup>2</sup></b>	<b>7.200 m<sup>2</sup></b>	<b>6.120 m<sup>2</sup></b>	<b>13.320 m<sup>2</sup></b>	<b>7.071 m<sup>2</sup></b>

3. QUADRE DENSITATS

Nombre d'habitatges	88	72	61	133	-45
<b>TOTAL DENSITATS</b>	<b>23 hab/Ha</b>	<b>56 hab/Ha</b>	<b>83 hab/Ha</b>	<b>66 hab/Ha</b>	

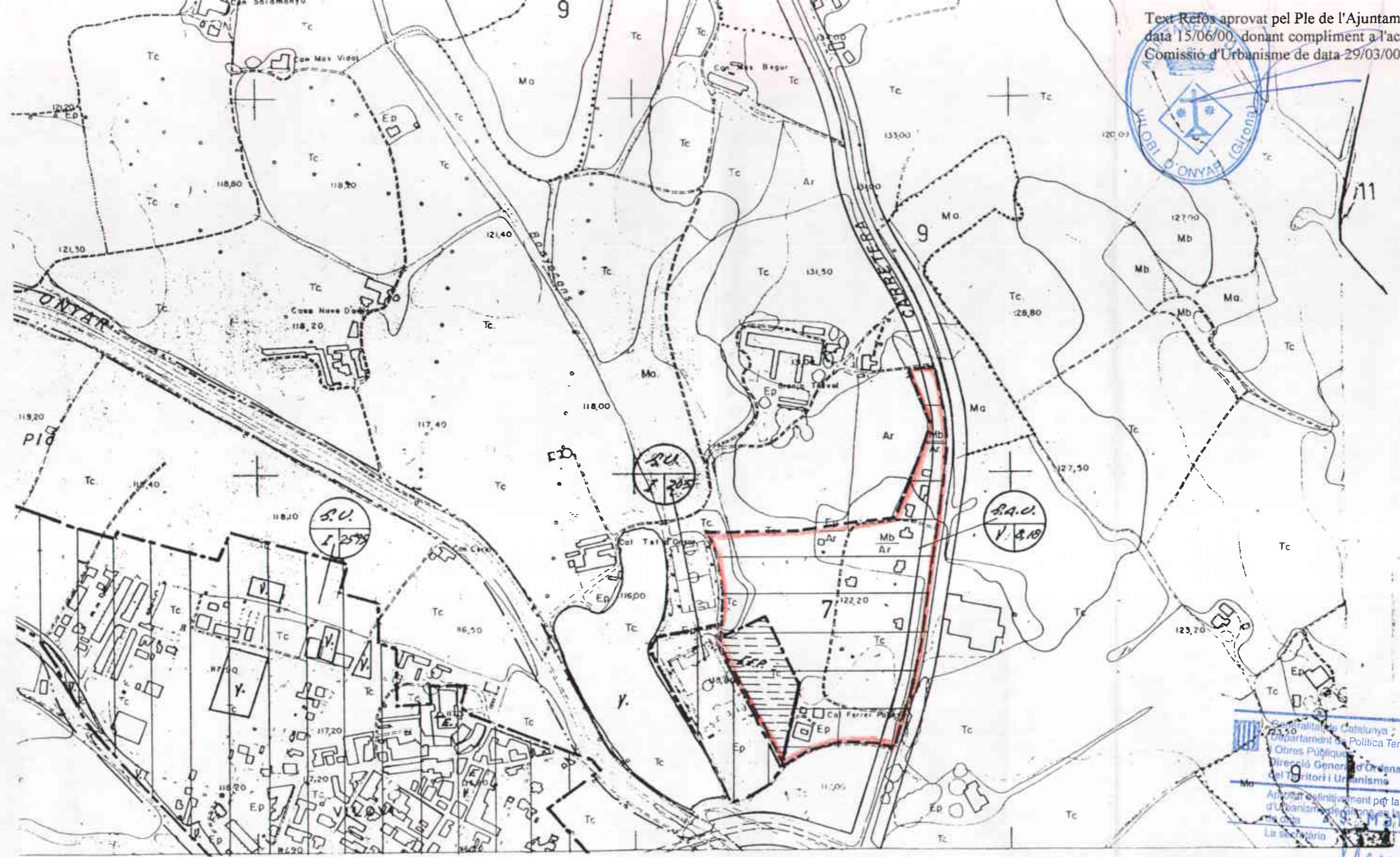
Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comitè d'Urbanisme de Vilobí

ANNEX 2

2. QUADRE COMPARATIU DE ZONIFICACIÓ

	CLAU ACTUAL	CLAUS DE LA MODIFICACIÓ		
	2	2a UA-2	3a UA-2	3b UA-2
TIPOLOGIA	Habitatge unifamiliar en filera	Habitatge unifamiliar en filera	Habitatge unifamiliar aïllat	Habitatge bifamiliar parellat
PARCEL·LA MÍNIMA		140 m <sup>2</sup> ± 5%	450 m <sup>2</sup> ± 5%	480 m <sup>2</sup> ± 5%
FAÇANA MÍNIMA	6,50 m	6 m	17 m	20 m
EDIFICABILITAT	segons plànols normatius	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ		50 %	30 %	30 %
SEPARACIÓ A VIALS	segons plànols normatius	segons plànols d'ordenació	segons plànols d'ordenació	segons plànols d'ordenació
A VEÏNS	segons plànols normatius		4 m	4 m
PROFUNDITAT EDIFICABLE	segons plànols normatius	12 m		
ALÇADA REGULADORA	9,50 m PB+2	9,50 m PB+2	9,50 m PB+2	9,50 m PB+2
Alçada mínima PB	3,50 m			
Alçada mínima de les plantes	2,80 m			
NOMBRE D'HABITATGES		1 hab/parc.	1 hab/parc.	2 hab/parc.
COSSOS AUXILIARS		no s'admeten		no s'admeten
EDIFICABILITAT			incliòs en la principal	
OCUPACIÓ	10,00 %		5,00 %	
SITUACIÓ			adossat a l'habitatge	
CONDICIONS ESPECIALS				
	Es prohibeixen els cossos sortints als carrers de menys de 8 m. d'amplada			Es realitzarà el projecte dels dos habitatges de forma unitària

Text Refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió d' data 15/06/00, donant compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29/03/00.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
d'Urbanisme de Vilobí d'Onyar en la sessió  
de data 29/03/00  
La secretària

*[Signature]*  
Glòria Pens Sàez

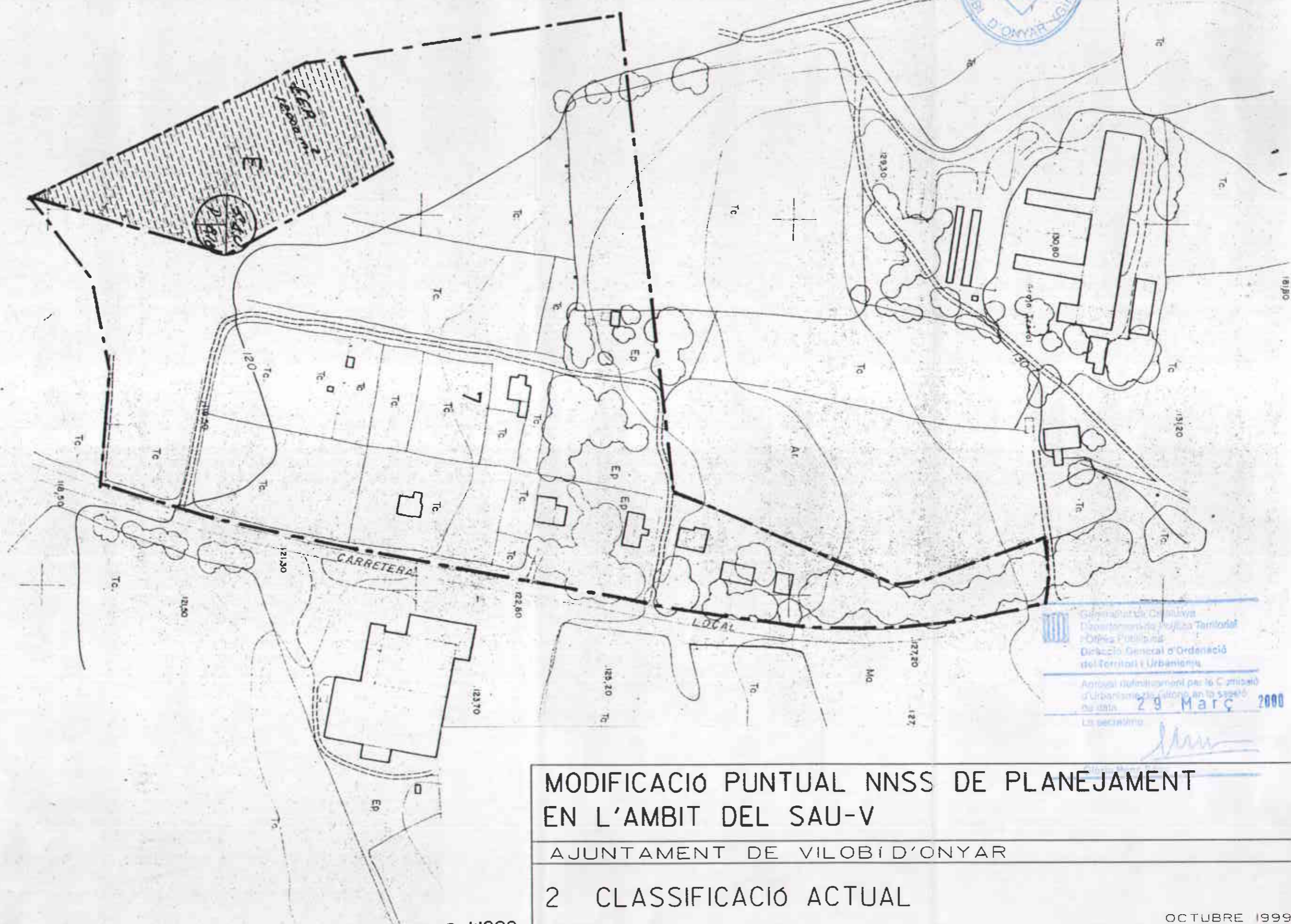
# MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT EN L'ÀMBIT DEL SAU-V

AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR

## I SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

e 1:5000

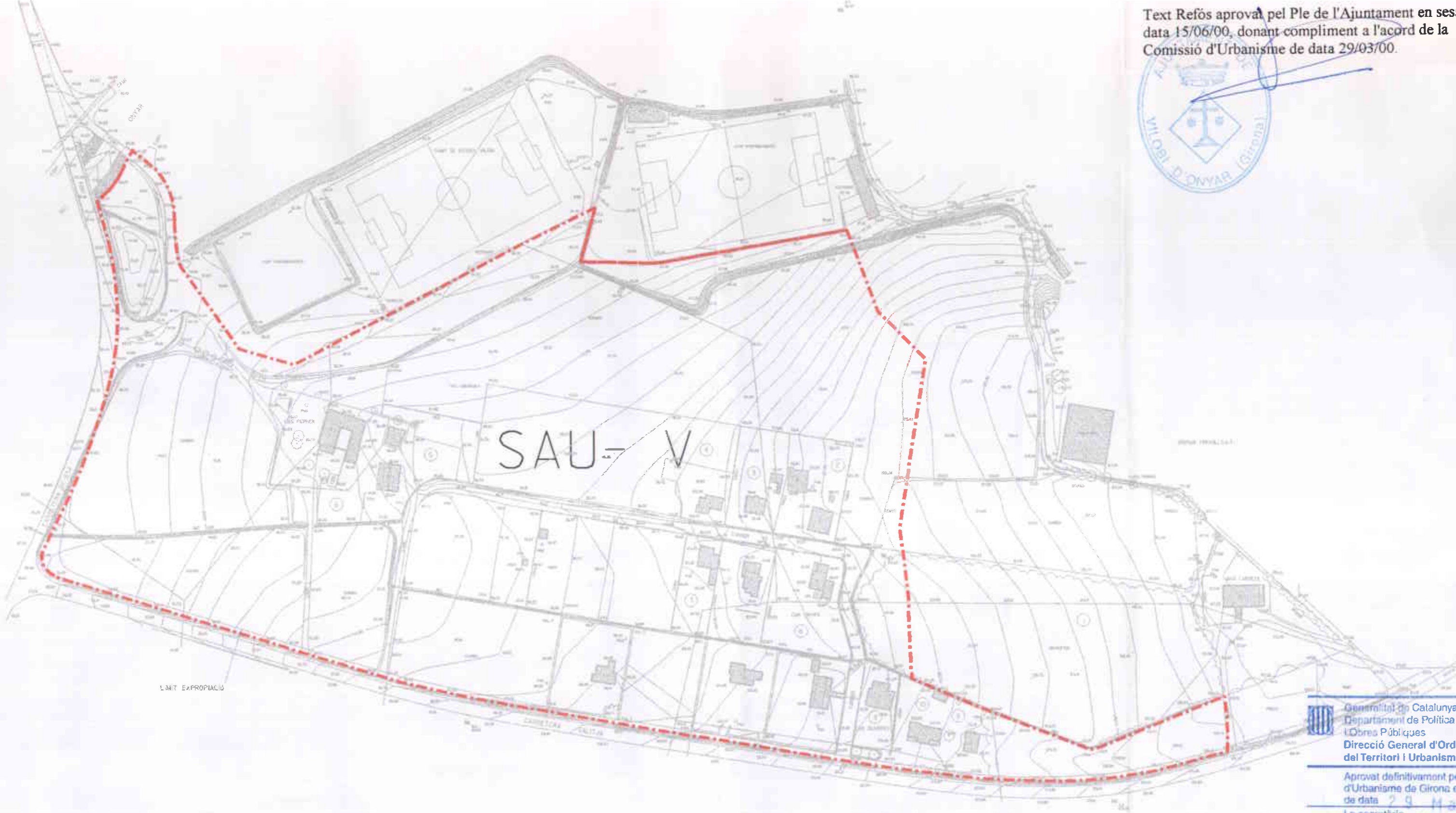
OCTUBRE 1999



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aportació definitiva per la Comissió  
d'Urbanisme de Vilobí d'Onyar en la sessió  
de data **29 Març 2000**  
La secretaria *[Signature]*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT  
EN L'ÀMBIT DEL SAU-V**  
AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR  
**2 CLASSIFICACIÓ ACTUAL**

Text Refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 15/06/00, donant compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29/03/00.



LIMIT EXPROPIACIÓ

CONDICIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT  
URBANÍSTIC DEL TERRITORI SAU-V

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

Aprovat definitivament per la C.  
d'Urbanisme de Girona en la sessió  
de data 29 Març

La secretària  
*[Signature]*  
Glòria Pons Sáez

# MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT EN L'AMBIT DEL SAU-V

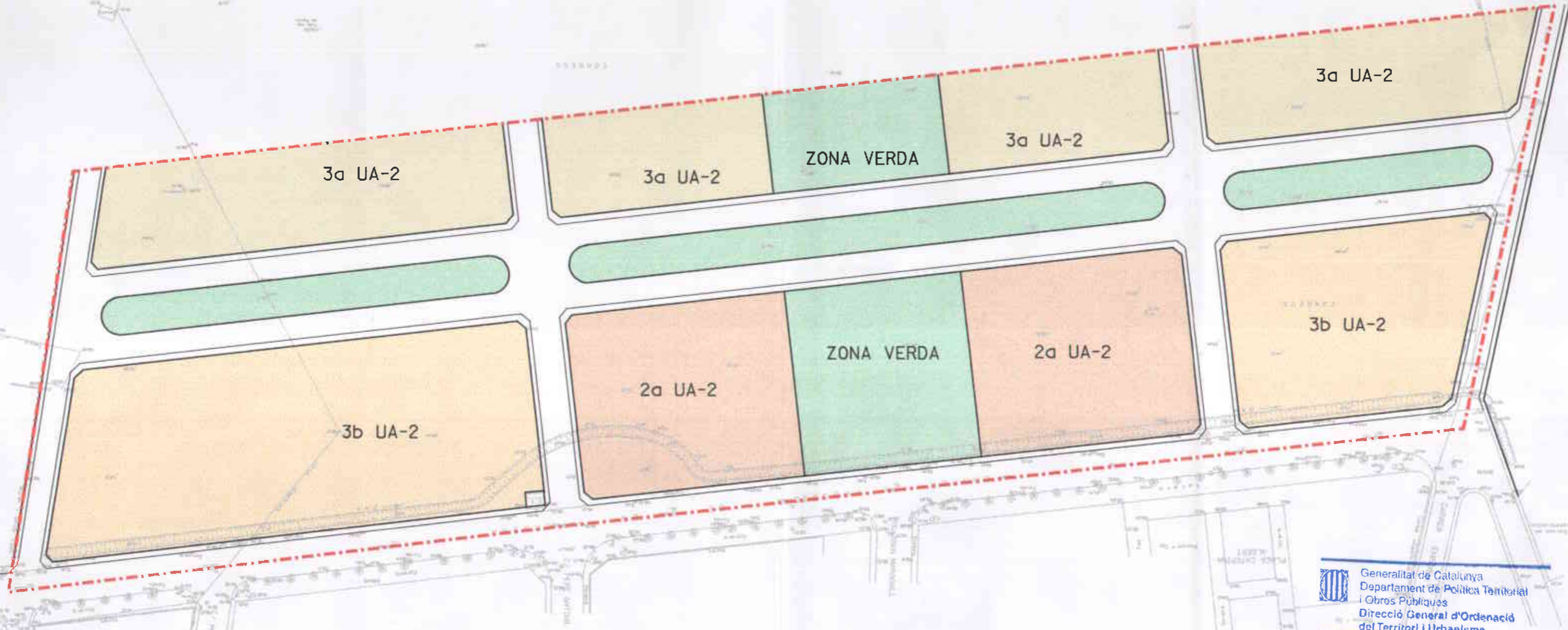
AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR

## 3 AMBIT MODIFICAT

● 1:500

ABRIL 2000

Text Refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 15/06/00, d'acord amb l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29/03/00.



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

Aprovat definitivament per la Comissió  
d'Urbanisme de Girona en la sessió  
de data 29 Març 2000

La secretària

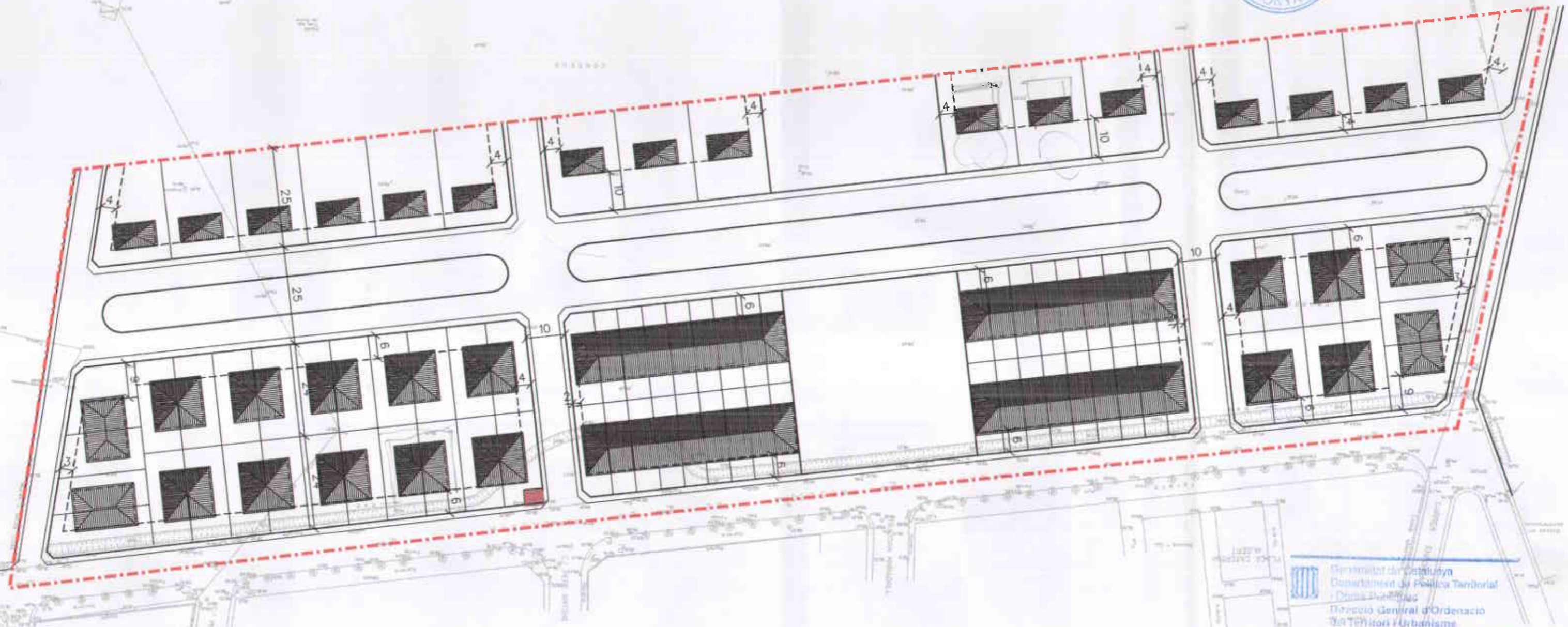
*[Signature]*  
Glòria Pons Sáez

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT  
EN L'ÀMBIT DE LA UA-2

AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR

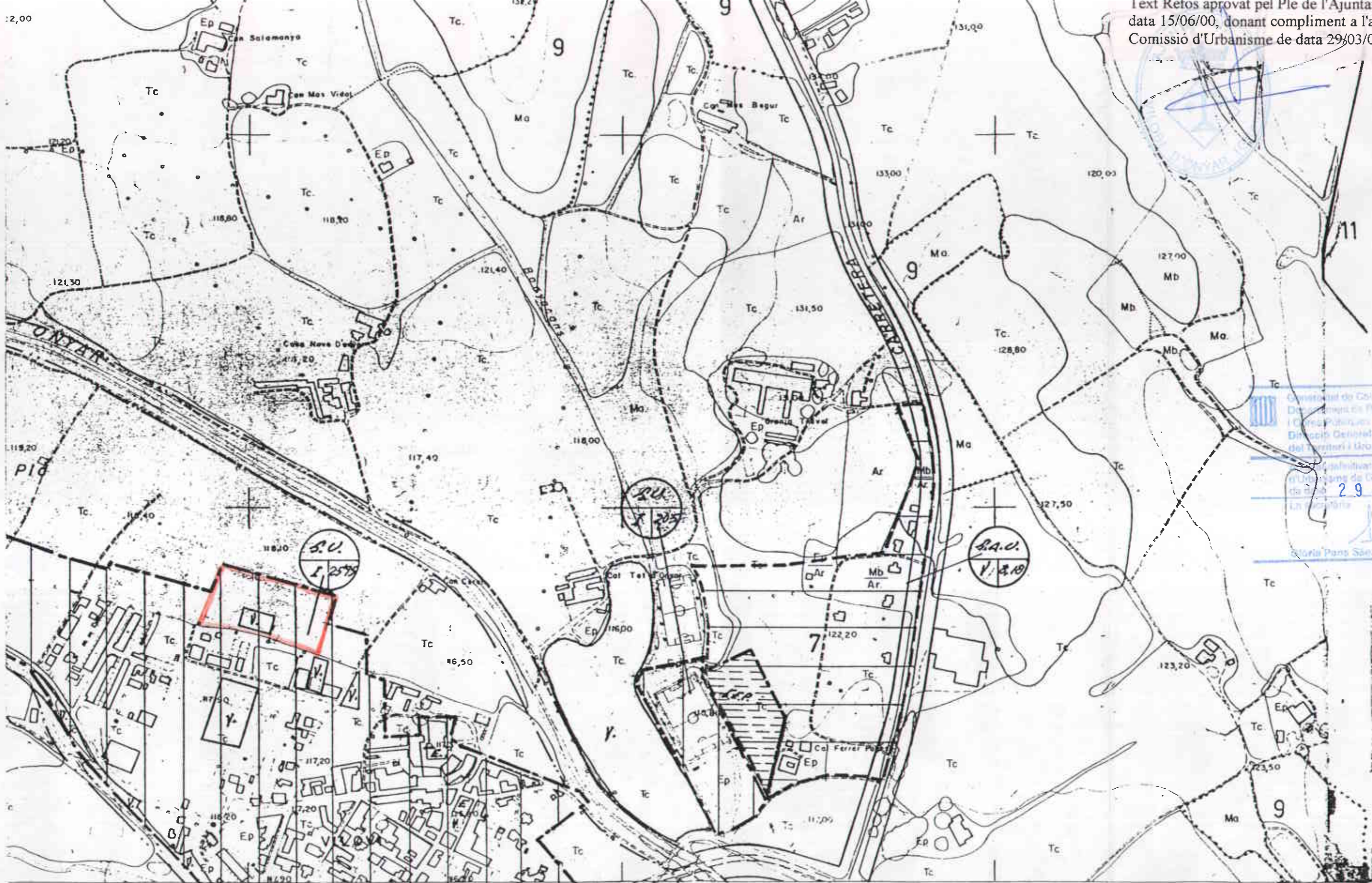
3 ZONIFICACIÓ I ÀMBIT MODIFICAT

Text Refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 15/06/00, donant compliment a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29/03/00.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Drets Fonamentals  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 Març 2000  
La secretària  
*[Signature]*  
Glòria Pons Sáez

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT  
EN L'ÀMBIT DE LA UA-2  
AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR  
4 ORDENACIÓ MODIFICADA

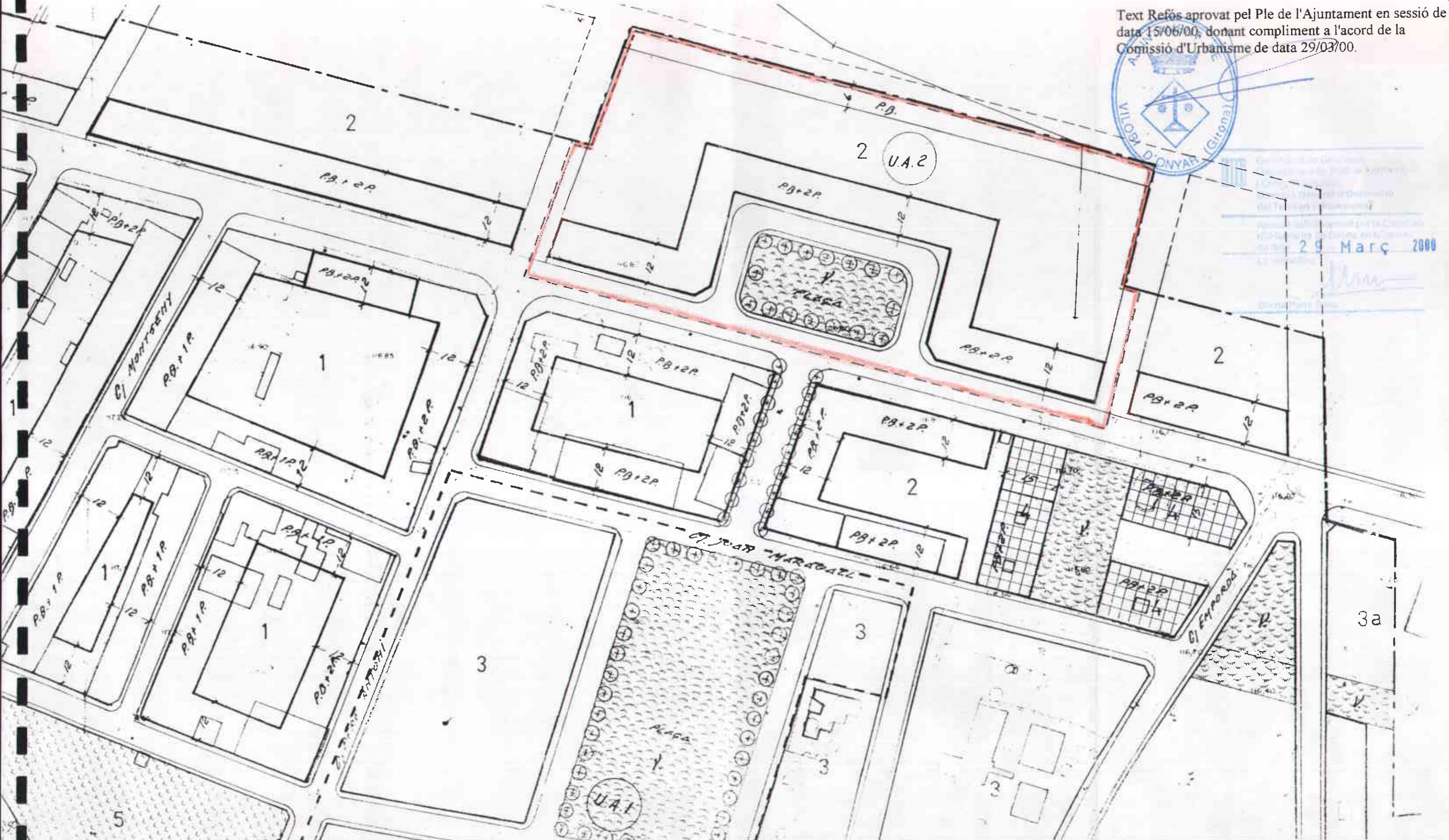


Consell de Govern  
 Departament de Política Territorial  
 i Infraestructures  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Autoritzat per la Comissió  
 d'Urbanisme de Girona en la sessió  
 de data **29 Març 2000**  
 L'arquitecte  
*[Signature]*  
 Glòria Pons Sáez

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT  
 EN L'ÀMBIT DE LA UA-2  
 AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR  
 I SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT  
 e 1:5000  
 OCTUBRE 1999



29 Març 2000



MODIFICACIÓ PUNTUAL NNS DE PLANEJAMENT  
EN L'ÀMBIT DE LA UA-2  
AJUNTAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR  
2 ZONIFICACIÓ I ÀMBIT ACTUAL