

Servei d'Urbanisme de Girona
DILIGENCIAT

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

MODIFICACIO PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT
EN L'AMBIT DE LA UA 1

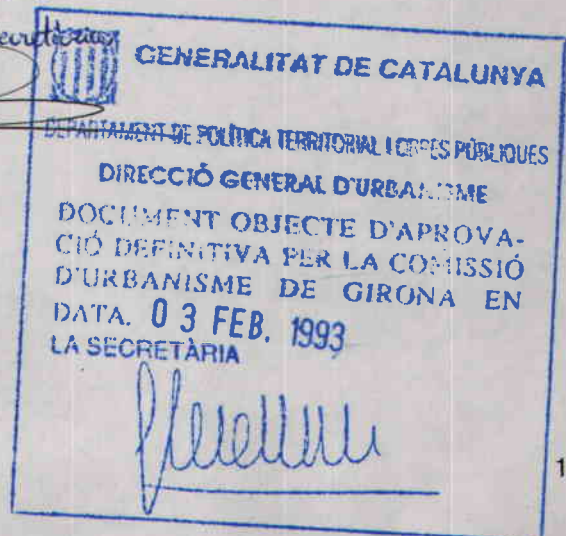
JULIOL 1992

1. INTRODUCCIO
2. MARC URBANISTIC I LEGAL
3. CONVENIENCIA I OPORTUNITAT DE L'ACTUACIO
4. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIO
5. DETERMINACIONS: NORMATIVA
 - 5.1 Normativa vigent
 - 5.2 Normativa modificada
 - 5.3 Quadres comparatius
6. DETERMINACIONS GRAFIQUES
 - 6.1 Situacio i emplaçament
 - 6.2 Zonificacio actual
 - 6.3 Zonificacio modificada
 - 6.4 Ordenacio conjunt
 - 6.5 Seccio normativa

DILIGÈNCIA.- Vilobi d'Onyar, 18 de desembre de 1.992.
Per fer constar que el present document correspon exactament amb l'aprovat inicial i provisionalment pel Ple Municipal en data 23-07-92 i 17-12-92, respectivament i el qual ha estat exposat al públic pel termini reglamentari i que es compon de 8 folis i 5 plànols.



La Secretària



1. INTRODUCCIO

Els pobles de petita dimensió es troben actualment amb la problemàtica de l'existència de sòl classificat com a urbanitzable o urbà, sotmesos a la redacció de figures de planejament derivat els quals s'enporten amb una considerable tradició en la gestió urbanística local i els lògics recels d'uns propietaris els que es demana que actuïn en uns marcs que habitualment els són completament desconeguts. Aquesta complexa situació provoca el bloqueig de les àrees de sòl destinades als neixaments dels pobles i que en un principi el planejament havia indicat com adequats. L'esmentat bloqueig provoca, d'altra banda, que els neixaments s'hagin de realitzar de manera confusa i moltes vegades en condicions desventajoses en altres emplaçaments més inadequats. Unicament, quant les delimitacions de les àrees de planejament derivat i de gestió estan estudiades i previstes de tal manera que faci atractiu el seu desplaçament en tots els seus conceptes, circumstància difícilment assolible en el planejament general a causa dels seus objectius de rang superior, no es produeix l'esmentat bloqueig, i s'agilitza enormement la gestió, i per tant el neixement urbanístic de la població.

Es per tot això, que es redacta aquest document amb la intenció d'adjuntar el planejament general vigent a la particular casuística del sector que permeti desenvolupar aquesta unitat sota els requisits de la demanda actual.

2. MARC URBANISTIC I LEGAL

El present document fa referència a la modificació puntual de les determinacions que regulen l'àrea delimitada de la Unitat d'Actuació num. 1.

Es troba emmarcat per el decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i els Reglaments de Planejament aprovat pel R.D. 2159/78 de 23 de Juny, i el Reglament de Gestió Urbanística aprovat pel R.D. 3288/78, 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.

D'acord amb l'article 75 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 de l'esmentat decret.

Les determinacions i les disposicions del present document venen fixades pels articles 93 i 97, respectivament del Reglament del Planejament

3. CONVENIENCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIO

1. L'ordenació de la UA num.1 que preveu l'actual planejament vigent presenta, en un principi, un greu problema que bloqueja el seu desplegament. El grau d'espai lliure de cessió obligatòria i gratuïta juntament amb la tipologia d'edificació unifamiliar aïllada prevista, dona lloc a un aprofitament escàs del sòl que no permet cobrir amb mínimes garanties les despeses d'urbanització necessàries.

2. D'altra banda, tampoc sembla adequat que en un sector proper al centre de la vila es proposi una densitat dels 14 habitatges/Ha., paràmetre més proper a àrees de segona residència.

3. L'alliberament d'un espai de les dimensions previstes dona lloc a un "buit" dins la trama urbana de Vilobí que provocarà un trencament de la continuïtat del teixit urbà típic en els pobles de les característiques de Vilobí d'Onyar.

La tipologia d'edificació unifamiliar aïllada tampoc sembla la més encertada per tal d'assegurar la dinamització i vitalització d'una placa que corre el perill de restar utilitzada per sota de les seves possibilitats efectives.

4. Una altra circumstància que justifica la modificació a nivell tècnic es la disposició actual dels vials que dona lloc a unes illes d'unes dimensions de difícil repercellació a partir dels mòduls de la parcel·la mínima admissible pel planejament vigent. De la mateixa manera, el vial peatonal previst, a banda de suposar una minva de l'àrea de aprofitament urbanístic i d'encarir la urbanització del sector, no significa cap millorament que repercuteixi directament sobre la unitat d'actuació.

En resum, podem considerar que la unitat d'actuació es troba sotmesa a unes càrregues inassumibles per la propietat privada actuant, pròpies d'un sistema general bàsic que serien repercutibles a la totalitat de la població, i per contra, l'ordenació i tipologia prevista es consideren inadequades per tal de formalitzar un sector de Vilobí d'Onyar, desfassades per atendre la demanda d'habitatge de la societat actual.

5. Finalment, per esment del greuge comparatiu del domini inclòs dins l'àmbit de la unitat d'actuació respecta sectors veïns que gaudeixen d'aprofitament urbanístic més elevat amb cessions de menor quantia.

4. OBJECTIUS I CRITERIS

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

Tal com s'ha descrit en l'anterior apartat, els objectius de la modificació són l'adequar l'ordenació i zonificació de la unitat d'actuació per tal de fer assumibles els costos d'urbanització i de les cessions obligatòries i possibilitar una oferta d'habitatges variada que sintonitzi amb les necessitats de la societat actual en general i de Vilobí d'Onyar en particular.

D'altra banda, també es planteja la modificació per tal de donar compliment a l'article 3 del decret legislatiu 1/90 de 12 de juliol segons el qual el planejament haurà de preveure l'equitativa distribució de càrregues i benefici entre els sectors de la població i que ara presentava l'esmentat greuge comparatiu entre la unitat d'actuació i els sectors veïns amb un aprofitament urbanístic més elevat.

Els criteris sobre els quals es basa la nova proposta són, d'entrada, la diversificació de les tipologies edificatives donant cabuda a la possibilitat d'edificar habitatges unifamiliars en filera, i habitatges unifamiliars aparellats a banda de l'existència d'habitatges unifamiliars aïllats.

Amb aquesta modificació s'augmenta la superfície construïda sense arribar mai als coeficients dels sectors veïns, per tant descén el mòdul de repercussió de les despeses d'urbanització fins ajustar-se als valors corrents del mercat actual.

L'altre modificació introduïda consisteix en la racionalització del sistema viari per tal de rentabilitzar mínimament la seva execució, i obtenir illes destinades a l'aprofitament privat d'unes dimensions ajustades a la tipologia edificatòria que hauran d'inquibir. Aquesta racionalització procura que tots els vials serveixin i donin accés a parcel·les i substitueix el vial peatonal, de nul servei, per un vial de trànsit rodat que ofereix les mateixes funcions de permeabilització del sector a banda d'augmentar la façana edificada.

5. DETERMINACIONS: NORMATIVA

5.1 Normativa vigent UA. 1

Superfície total	23.141 m ² .
Superfície cessions	10.156 m ² . (43,92%)
Zona verda:	4.128 (17,84%)
Peatonal:	1.104 (4,78%)
Vialitat:	4.924 (21,26%)
Superfície aprofitament privat	12.985 m ² . (56,1%)

Normativa zona aprofitament privat clau 3.

Tipologia: habitatge unifamiliar aïllat
Edificabilitat neta: 0,6 m²/m² *
Parcel·la mínima: 400 m² **
Facana mínima: 14 m.
Ocupació: 30%
Alçada reguladora: PB+1P (7 mts.)
Separacions: facana 4 mts.
 lateral 3 mts.
 fons 6 mts.
Edificació auxiliar: 4% sup. total parcel·la

* Ed. bruta: 0,33 m²/m²

** Densitat: 14 Hab./Ha.

Normativa urbanística zona aprofitament privat

Clau 3 UA.1:

Tipologia: habitatge unifamiliar aïllat/aparellat

Edificabilitat neta: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Parcel·la mínima: $400 \text{ m}^2 \pm 10\%$ segons regularització de reparcel·lació.

Facana mínima: 14 mts.

Ocupació: 35%

Alçada reguladora: PB+1P (7 mts.)

Separacions: facana 4 mts.

lateral 3 mts. excepte aparellades.

fons 6 mts.

Edificacions auxiliars: no.

Clau 2 UA.1:

Tipologia: habitatge unifamiliar en filera alineat a vial.

Ordenació: volumètrica definida a documentació gràfica. *

Profunditat edificable: 12 mts.

Facana mínima: $6,5 \text{ mts.} \pm 10\%$ segons regularització de reparcel·lació.

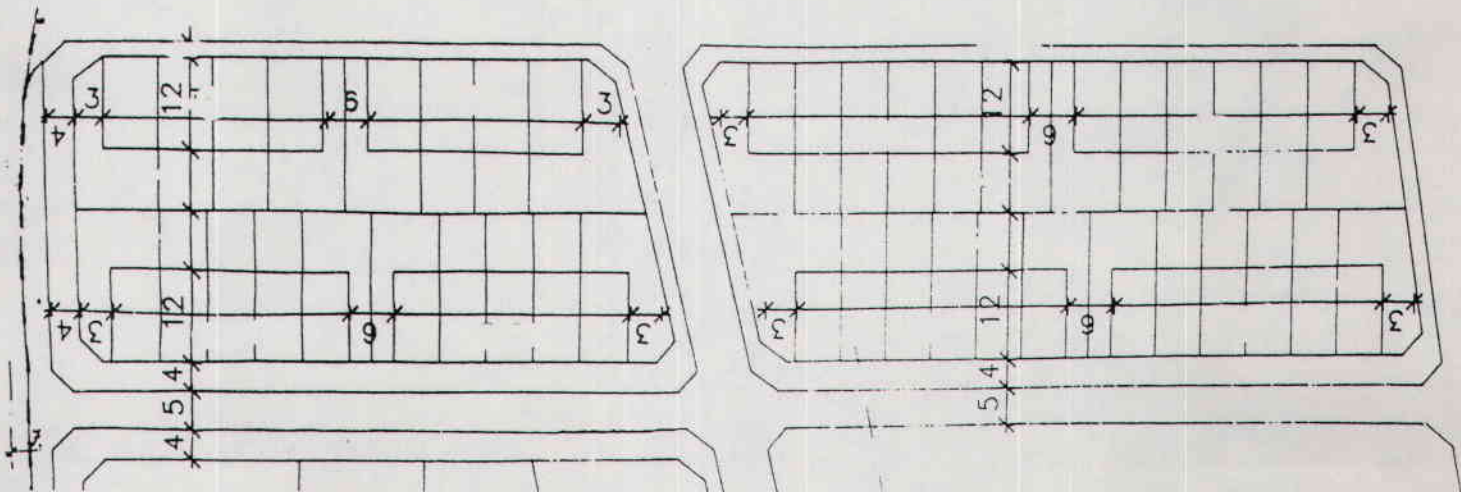
Alçada reguladora: PB+1P (8,5 mts.)

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

Grupació màxima: 6 habitatges

* Ed. neta eq.: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$

* Ocupació eq.: 60%



5.3 Quadres comparatius

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

QUADRE COMPARATIU

	ACTUAL		MODIFICAT	
Superfície total	23.141		23.975	
Superfície de cessions	10.156	43,89%	10.223	42,64%
Zona verda:	4.128	17,84%	4.236	17,67%
Peatonal:	1.104	4,77%		
Vialitat:	4.924	21,28%	5.987	24,97%
Superfície aprofitament	12.985	56,11%	13.751	57,36%
Clau 3	12.985	56,11%		
Clau 3 UA.1			5.173	21,58%
Clau 2 UA.1			8.578	35,78%
Edificabilitat bruta	0,33 m ² /m ²		0,56 m ² /m ²	
Superfície construïda	7.991 m ²		13.398 m ²	
Nombre d'habitatges	33 hab.		55 hab	
Densitat	14 hab/Ha		23 hab/Ha	
Ocupació bruta	17%		29%	

CLAU	ACTUAL		MODIFICAT	
	3	3 UA.1	2 UA.1	
Tipologia:	Habitatge unifamiliar	Hab.aïllat/parellat	Hab. filera	
Edificabilitat neta:	0,6 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²	1,2 m ² /m ²	
Parcel·la mínima:	400 m ²	400 m ² ±10%		
Façana mínima:	14 m	14 m	6,5 m ±10%	
Ocupació neta:	30%	35%	60%	
Alçada reguladora:	PB+P(7m)	PB+P(7m)	PB+P(8,5m)	
Separacions façana:	4 m	5 m		
lateral:	3 m	3 m/0 (si aparellat)		
fons:	6 m			
Edificacions auxiliars:	4% < 0,6 m ² /m ²	NO	NO	
Agrupació màxima:		2 hab.	6 hab.	

