

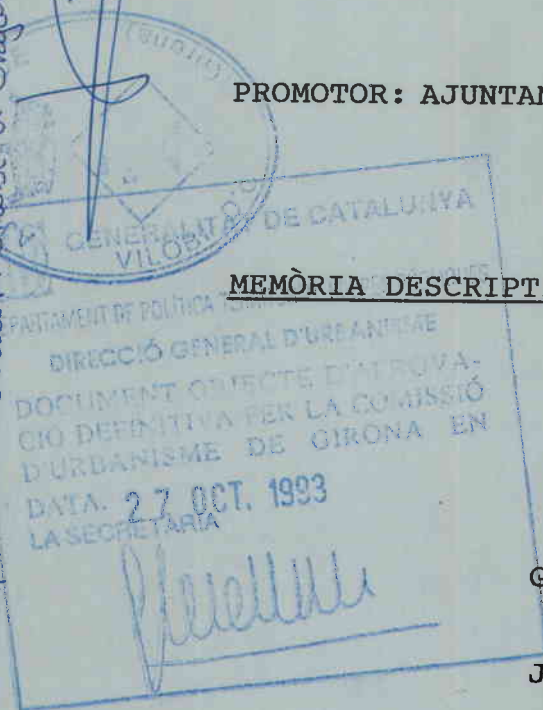
DILIGÈNCIA D'APROVACIÓ PROVISIONAL: Per fer constar que el present text integrat per 14 fulls inclos aquest, constitueix la modificació puntual de les normes subsidiàries de Vilobí d'Onyar amb ampliació del sector "Can Tarre" i canvi de normativa, aprovada provisionalment pel Ple municipal d'aquesta Corporació en data 14.01.93, amb el vot favorable dels deu regidors assistents dels onze que legalment integren la Corporació, quedant incorporades les modificacions resultants de les al·legacions formulades durant el període d'informació pública de l'aprovació inicial de la proposta, i que consten a l'expedient instruït. Vilobí d'Onyar, 18 de gener de 1993. da Secretaria,

93/118 -008
Servei d'Urbanisme de Girona
1r. EXEMPLAR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE VILOBI D'ONYAR AMB
AMPLIACIÓ DEL SECTOR "CAN TARRE" I
CANVI DE NORMATIVA.

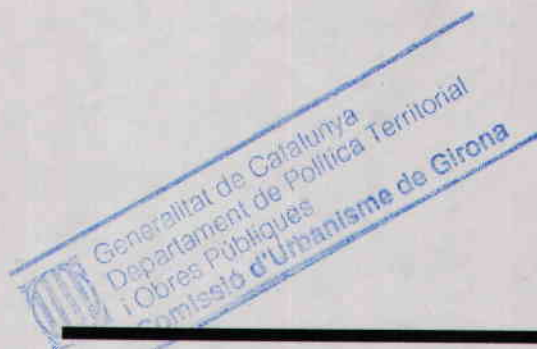
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR,

MEMÒRIA DESCRIPTIVA.



Girona, Juliol de 1992

JOAQUIM FIGA I MATARÓ.
Arquitecte.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE VILOBI D'ONYAR AMB
AMPLIACIÓ DEL SECTOR "CAN TARRE" I
CANVI DE NORMATIVA.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR,

MEMÒRIA DESCRIPTIVA.

Girona, Juliol de 1992

JOAQUIM FIGA I MATARÓ.
Arquitecte.

JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA D'AQUESTA MODIFICACIÓ.

En sessió de 30 de gener de 1992, el Pla de l'Ajuntament de Vilobí acordà de disposar l'execució urbanística del sector "Can Tarré" pel sistema de Cooperació, i per tal fi encarregar a l'equip d'advocats Ibarz-Mundo-Pau i a l'arquitecte Joaquim Figa i Mataró la redacció del Pla Parcial i tots els instruments urbanístics necessaris per tal de portar a bon fi la urbanització de Can Tarré i així evitar una situació insostenible donada la il.legalitat de la situació.

Estudiat inicialment el Pla i les Normes Subsidiàries de Vilobí s'ha vist que era molt necessari incorporar algunes esmenes a la normativa vigent per tal que pogués facilitar-se la tasca d'execució del planejament, aquestes esmenes afecten als següents conceptes que tot seguit es justifiquen,

- Ampliació del sector.
- Característiques de les cessions obligatòries.
- Determinacions específiques del Pla.

CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

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

Quant a la modificació dels límits del sector s'ha ajustat els límits respecte als de les parcel·les més exteriors al sector i a més s'ha incorporat al sector una franja en la seva part sud, adjunta al vial, de 50 m. d'un nou propietari. Aquesta incorporació s'ha aportat per dues raons bàsiques.

- 1 Evitar que aquests terrenys es trobessin en situació de tenir tots els serveis sense haver aportat cap cost a la urbanització del sector i passar a ser urbans en una nova revisió de les normes subsidiàries.

- 2 Aconseguir, amb les cessions públiques proporcionals a les de la resta del sector, fer, per part del nou propietari, terreny d'aprofitament privat que ens permetés permutar o comprar els terrenys de cessions per a zones verdes i equipaments que manquen al sector.

Pel que fa a la modificació de les característiques de les cessions a realitzar pel sector es modifica en el sentit de respectar les determinacions mínimes de la Llei del sòl i alhora les determinacions específiques definides a les Normes Subsidiàries.

És evident que la justificació d'aquesta mesura és per tal d'alleugerir les càrregues que han de suportar els propietaris petits afectats i així agilitzar més l'execució de la urbanització del sector.


Quant a les variacions fetes a les determinacions específiques del Pla, fan també referència exclusiva al sector Can Tarré i són les següents,

- S'elimina l'apartat 2 de l'article 84 que diu, "L'àmbit del sector no podrà ampliar-se per

assegurar les previsions de creixement fetes per aquestes Normes".

A l'article 86 de les Normes Subsidiàries s'entendrà que el percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, places, parcs o boscos urbans i esportius públics, serà del 10%.

En canvi a l'apartat 5 de l'article 88 està fixat que la distància mínima de les edificacions als límits de parcel·la serà de 4 mts.

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

NORMATIVA ACTUAL QUE ENS AFECTA AL SECTOR "CAN TARRE"

Article 83 .- Definició.

- 1 Aquests sectors comprenen àrees que queden 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 $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 2 A fi de poder donar un ordenament al sector amb les degudes garanties, aquests sectors hauran de desenvolupar-se mitjançant els corresponents Plans Parcialment ajustats a les presents Normes Subsidiàries. En cadascun dels sectors es desenvoluparà en sol Pla Parcial.

Article 84 .- Delimitació del sector

- 1 Els sectors queden delimitats en els plànols d'ordenació del sòl i són els nomenats IV,V corresponents a "Can Tarré", "Can Ferrer Pagés". Les extensions dels mateixos amb hectàrees són 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.

Article 85 .- Edificabilitat. L'edificabilitat sectorial serà.

1. Index d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
- 2 Index d'edificabilitat complementària per a 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 a 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 a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la Administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà 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.

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

1 Les actuacions en aquests 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 mitjà ho complirà per mitjà 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.

Article 87 .- Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de set habitatges, (7 habitatges), l'hectàrea pels sectors IV de Can Tarré i de sis, (6), l'hectàrea dels sectors de Can Ferrer Pagés.

Article 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 dimensió que sigui congruent 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 Tarré" serà de vuit cents metres quadrats, (800 m²) mentre que les del sector V i "Can Ferrer Pagés"

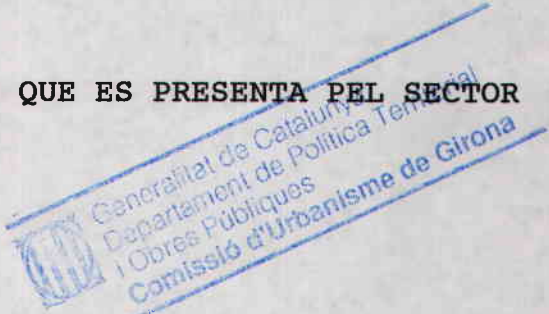
seran, com a mínim, de mil metres quadrats, (1000 m²).

5 La separació mínima entre edificis serà de dos vegades l'altura de l'edifici més alt i sempre superior a vuit metres, (8 mts.).

Article 89 .- Condicions d'ús.

Els usos permesos en les parcel·les privades seran exclusivament d'habitatge unifamiliar sense que es permetin usos plurifamiliars ni agrupacions d'habitatges.

NORMATIVA DERIVADA DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PRESENTA PEL SECTOR
"CAN TARRE"



Article 83 .- Definició.

- 1 Aquests sectors comprenen àrees que queden 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 $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 2 A fi de poder donar un ordenament al sector amb les degudes garanties, aquests sectors hauran de desenvolupar-se mitjançant els corresponents Plans Parcialment ajustats a les presents Normes Subsidiàries. En cadascun dels sectors es desenvoluparà en sol Pla Parcial.

Article 84 .- Delimitació del sector

- 1 Els sectors queden delimitats en els plànols d'ordenació del sòl i són els nomenats IV,V corresponents a "Can Tarré", "Can Ferrer Pagés". Les extensions dels mateixos amb hectàrees són de 33,63 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.

Article 85 .- Edificabilitat. L'edificabilitat sectorial serà.

1. Index d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
- 2 Index d'edificabilitat complementària per a usos

auxiliars, zero coma zero dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,2 m²/m²).

3 L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per a 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 a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la Administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà 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.

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

1 Les actuacions en aquests 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 10%.
- c) Percentatge mínim de sòl per a equipaments

edificis d'interès públic 5%.

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

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 mitjà ho complirà per mitjà 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.

Article 87 .- Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de set habitatges, (7 habitatges), l'hectàrea pels sectors IV de Can Tarré i de sis, (6), l'hectàrea dels sectors de Can Ferrer Pagés.

Article 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 dimensió que sigui congruent 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 Tarré" serà de vuit cents metres quadrats, (800 m²) mentre que les del sector V i "Can Ferrer Pagés" seran, com a mínim, de mil metres quadrats, (1000 m²).

5 La separació mínima entre les edificacions i els límits de parcel.la 4 mts.

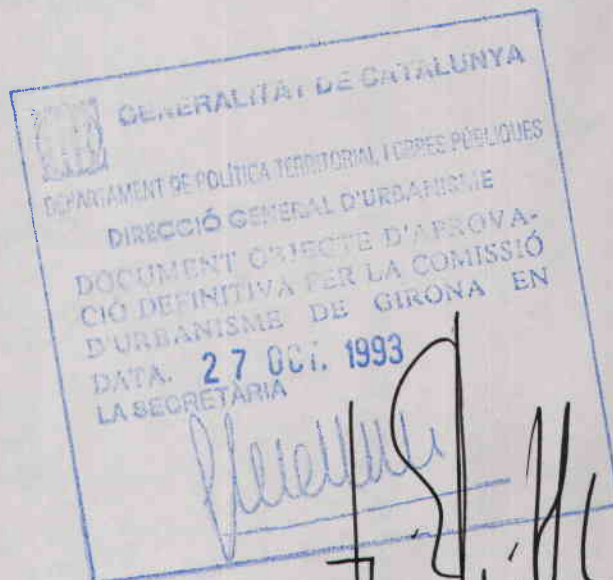
Article 89 .- Condicions d'ús.

Els usos permesos en les parcel.les privades seran exclusivament d'habitatge unifamiliar sense que es permetin usos plurifamiliars ni agrupacions d'habitatges.

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

DOCUMENTS QUE ES MODIFIQUEN AMB AQUESTA PROPOSTA

Amb la present proposta es modifiquen part dels articles 84/86 i 88 de les Normes Subsidiàries de Vilobí d'Onyar i a més el plànol número 20 a escala 1/2000 del sòl apte per urbanitzar, (residencial).



Girona, juliol de 1992.