

Revisió inicial

Revisió final

BOE DOGC

Aprovació provisional 28-09-95

Nº de fulls 10

Aprovació definitiva

BOE DOGC

 GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ
DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA 29 NOV. 1995
LA SECRETÀRIA



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE VILOBÍ D'ONYAR EN L'ÀMBIT DEL SUP I, CARRETERA DE SANTA COLOMA, A SANT DALMAI.

1. INTRODUCCIÓ

2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL. TRAMITACIÓ

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 Classificació modificada

7.4 Topogràfic



1. INTRODUCCIÓ

Els pobles de petita dimensió es troben actualment amb la problemàtica de l'existència de sòl classificat com a urbà o urbanitzable, sotmesos a la redacció de figures de planejament derivat i 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.

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.

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. Únicament, quant les delimitacions de les àrees de planejament derivat i de gestió estan estudiades acuradament de tal manera que faci atractiu el seu desplegament en tots els seus conceptes, circumstància difícilment assolible pel 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 creixement urbanístic de la població.

Es per tot això que es redacta aquest document amb la intenció d'adequar el planejament general vigent a la particular casuística del sector que permeti desenvolupar aquest sòl apte per a urbanitzar 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'ajustara allò que disposa l'article 59, donant-se compliment al que determinen els art. 55.a i 57 de l'esmentat decret.

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 per a ser l'emplaçament del futur creixement del nucli de Sant Dalmai.

L'ajust de l'ambient haurà de facilitar el desplegament d'un sector que des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries l'any 1987 havia romès 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 l'aparició d'una oferta de sòl edificable en un indret on la seva demanda és considerable i que topa amb una oferta insuficient que provoca el consegüent 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 1, Carretera de Santa Coloma a Sant Dalmai, 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 67 a 81 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 70 i 80 estableixen una densitat màxima de 15 habitatges per Hectàrea pel SAU 1, Carretera de Santa Coloma, i una superfície de 3,26 Hes de tipus residencial d'acord amb l'article 74.

La normativa urbanística assigna la qualificació de sector residencial, clau 6, als nous sectors residencials, i l'art. 77 estableix un índex d'edificabilitat brut màxim de 0,75 m²/m²

L'article 76 estableix l'obligatorietat de desplegar els SAU en la seva totalitat en un únic pla parcial.

Finalment, l'article 81 estableix una ordenació de ciutat jardí i de cases en filera, amb una alçada màxima de Planta Baixa i pis.

6. NORMATIVA PROPOSADA

La modificació puntual no afecta cap paràmetre bàsic -densitat i edificabilitat- de la normativa indicada en l'apartat anterior.

La superfície proposada per l'àmbit del SAU 1 serà el resultat de la nova medició un cop incorporada la nova finca. La nova superfície de l'àmbit del SAU serà de 36.787 m² contra els 31.471m² 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.

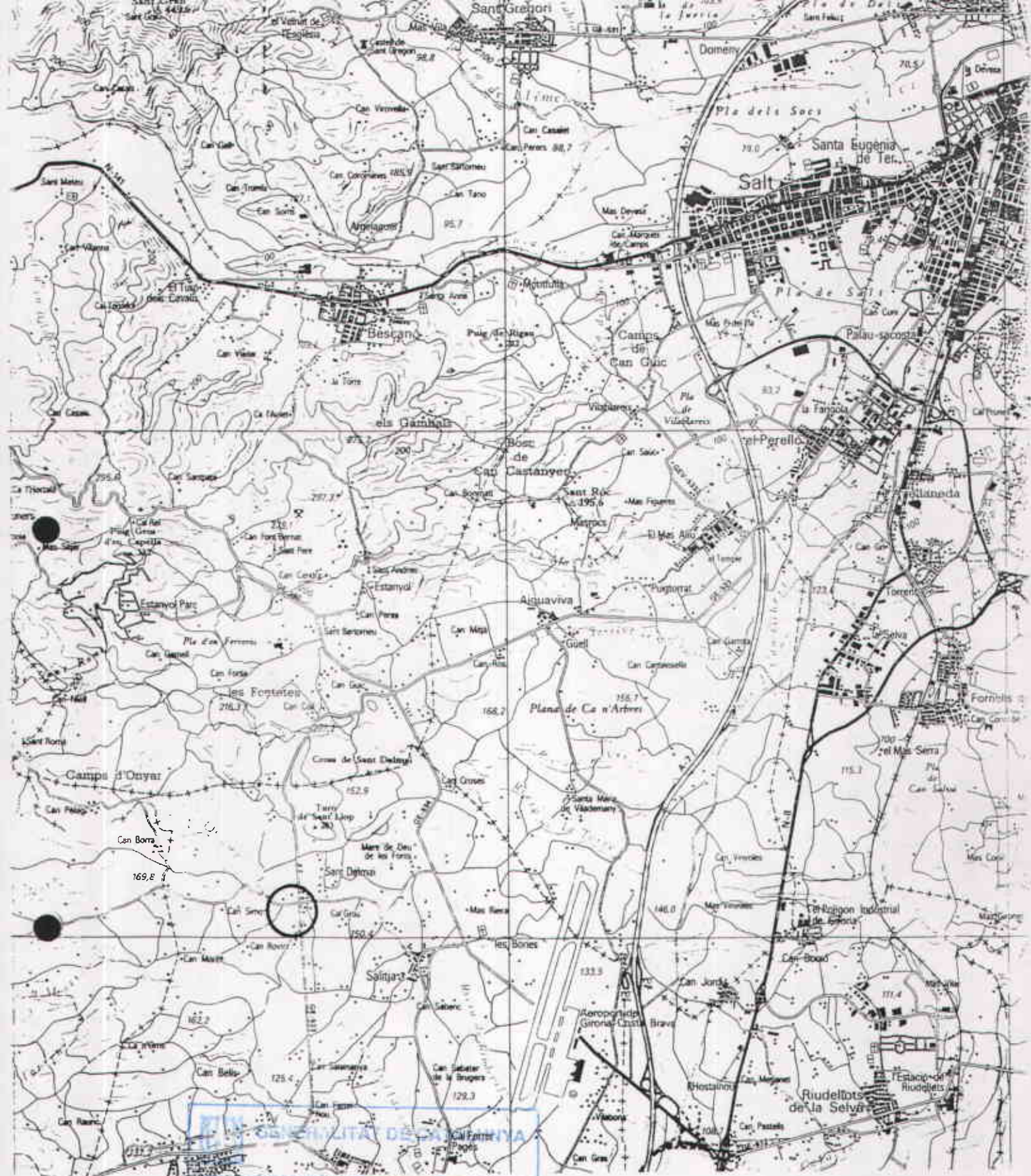
D'acord amb l'art. 63 del DL 1/90, de 12 de juliol, l'àmbit delimitat del SAU podrà desenvolupar-se en subsectors mitjanant els corresponents plans parcials independents..

La normativa dels Plans Parcial 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, gener 1995

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT DE DECRET D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA 29 NOV. 1995
LA SECRETARIA





Ajuntament de Vilobí d'Onyar
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
 DOCUMENT DE CONSULTA
 CIÓ DEPARTAMENTAL PER LA COMISSIÓ
 D'URBANISME DE GIRONA EN
 DATA.
 LA SECRETARIA

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

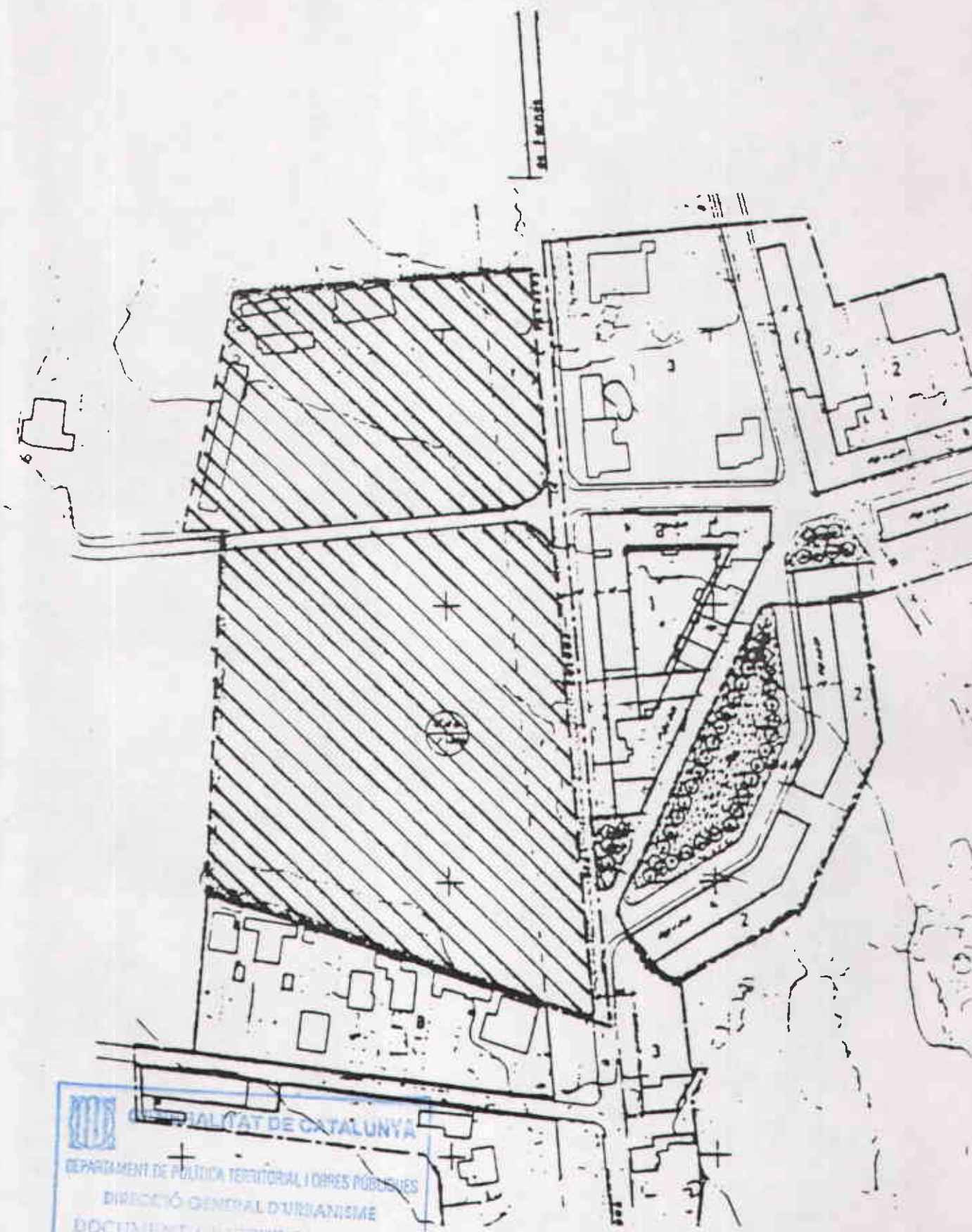
MODIFICACIO PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT EN L'AMBIT DEL SAU I A SANT DALMAI

29 NOV. 1995

[Handwritten signature]

7.1.σ SITUACIO

GENER 1995

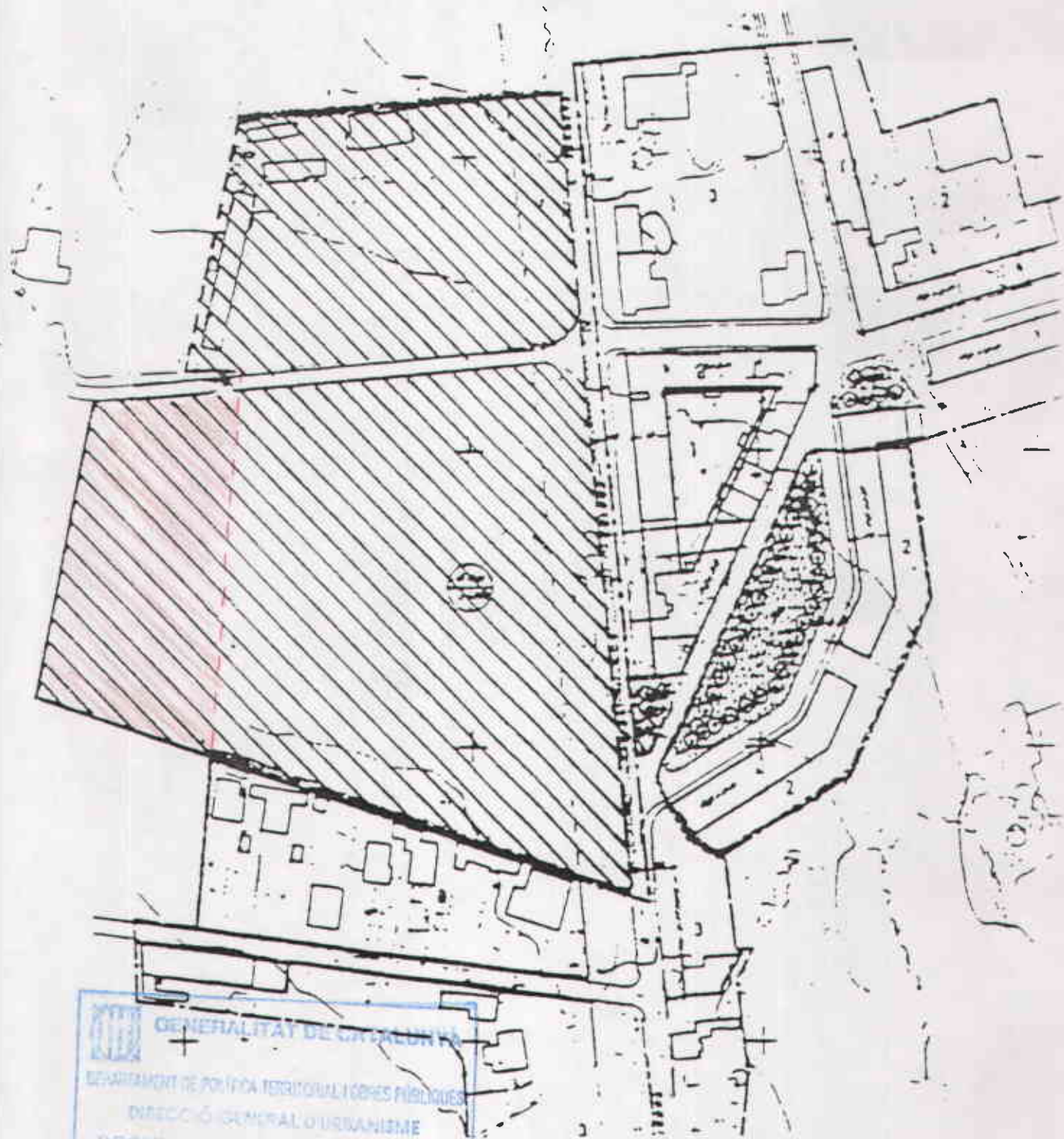



GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT GRÀFIC D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE VILLOBLI D'ONYAR
DATA 29 MARÇ 1995
LA SECRETARIA

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT
EN L'AMBIT DEL SAU I A SANT DALMAI

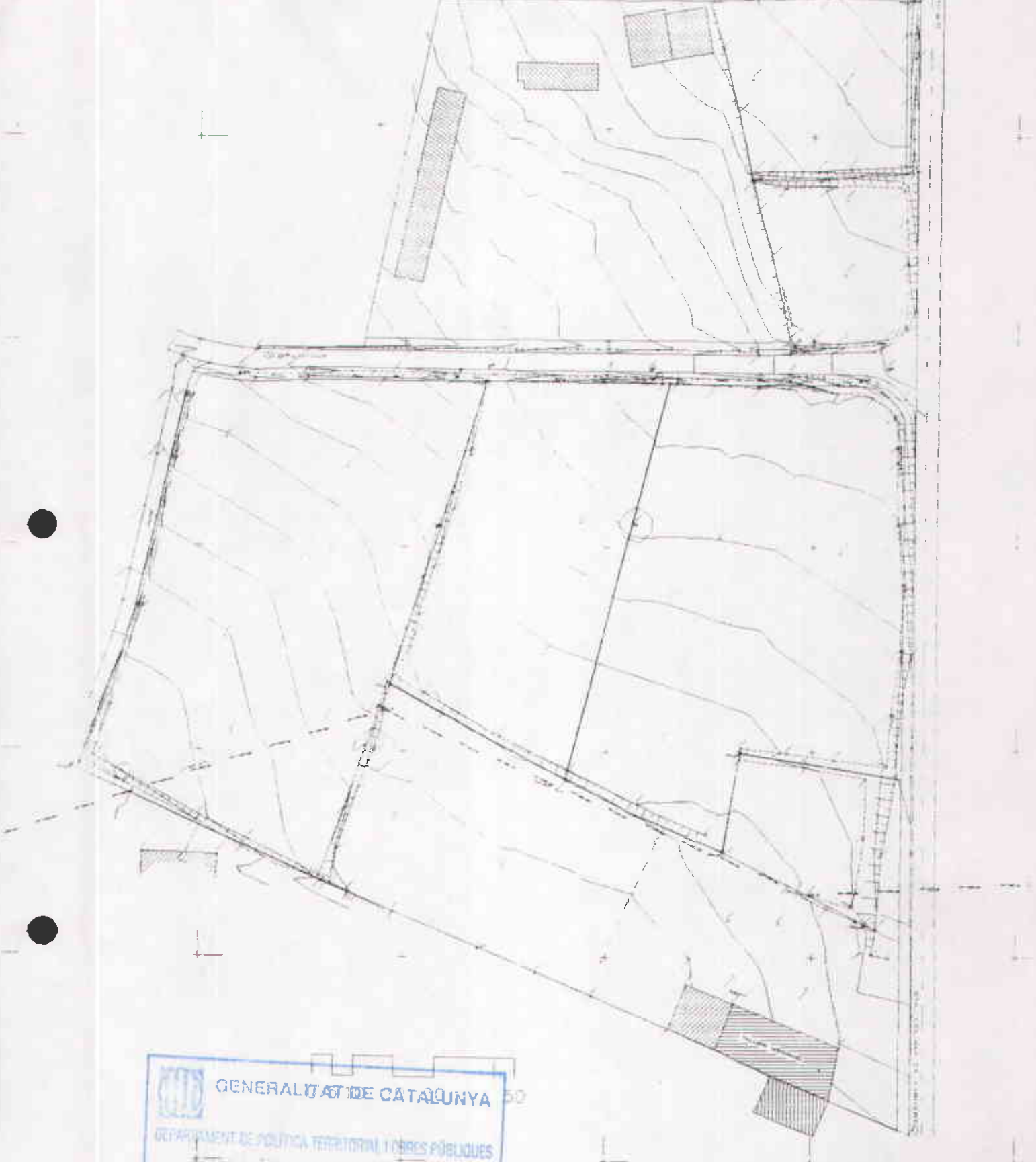
7.2 AMBIT ACTUAL GENER 1995




GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TÈXTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE L'AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR
DATA 29 NOV 1995
LA SECRETARIA

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

MODIFICACIO PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT
EN L'AMBIT DEL SAU I A SANT DALMAI



 GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I BENS PÚBLICS
INTELEX GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT DIRECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN
DATA 29 NOV. 1995
LA SECRETARIA

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

MODIFICACIO PUNTUAL NNSS DE PLANEJAMENT
EN L'AMBIT DEL SAU I A SANT DALMAI