

11/11/96

M E M O R I A

pmp531

# MODIFICACIÓ PUNTUAL

D'ALINEACIONS EN LA ZONA DE SALITJA, ENTRE LA CTA. DE CALDES I EL CAMÍ DELS REJOLERS.

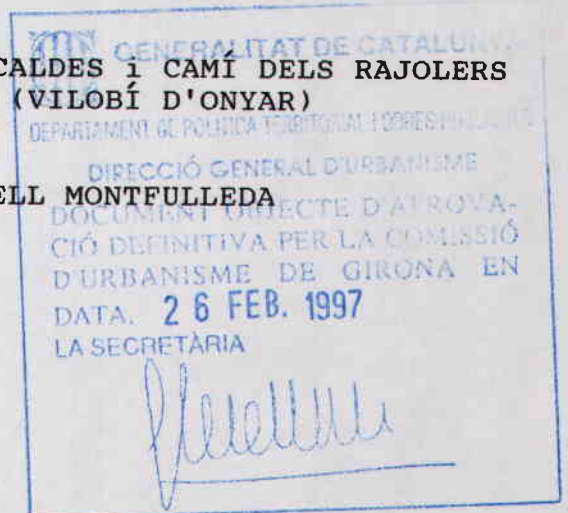
SÒL URBÀ, SECCIÓ TERCERA, MANÇANA OBERTA, ZONA 2.

EMPLAÇAMENT,  
POBLACIÓ  
COMARCA

CTA. DE CALDES I CAMÍ DELS RAJOLERS  
SALITJA (VILOBÍ D'ONYAR)  
LA SELVA

PROMOTOR

LLUIS GÜELL MONTFULLEDA



L'Arquitecte

Aprovació inicial 28-11-96

Redactors —

SOP I.O.D.E.C. n° 176 de 21-12-96 i n° 2296 de 23-12-96

Aprovació definitiva 29-1-97

N° de volum 12 i n° de plànols 7

Aprovació definitiva

SOP. I.O.D.E.C.



rafael garcia vicente

# MODIFICACIO PUNTUAL

D'ALINEACIONS EN LA ZONA DE SALITJA, ENTRE LA CTA. DE CALDES I EL CAMÍ DELS RAJOLERS.  
SÒL URBÀ, SECCIÓ TERCERA, MANÇANA OBERTA, ZONA 2.

EMPLAÇAMENT, CTA. DE CALDES i CAMÍ DELS RAJOLERS  
POBLACIÓ SALITJA (VILOBÍ D'ONYAR)  
COMARCA LA SELVA

PROMOTOR LLUIS GÜELL MONTFULLEDA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA.-



## 1.- ANTECEDENTS.

La zona objecte de la petició de proposta de Modificació Puntual de alineacions, està qualificada com a SÒL URBÀ, Secció Tercera, Mançana Oberta, Zona 2, en les NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILOBÍ D'ONYAR, aprovades el 2 d'octubre de 1986 i la modificació puntual de tota la qualificació, aprovada el 2 de juny de 1993.

Segons les NORMES SUBSIDIÀRIES:

"SECCIÓ TERCERA - MAÇANA OBERTA - ZONA 2.

Art. 52.- *Definició - Comprèn els eixamples urbans i suburbans, on prengué lloc l'expansió urbana de finals de segle, constituint mançanes de cases enganxades entre mitgeres donant front a un vial però sense la constitució de patis tancats interiors de mançana.*

Art. 53.- *Ordenació - L'ordenació del sector serà la corresponent a la de cases enganxades entre mitgeres donant front segons alineació a vial i amb pati posterior, conformant mançanes obertes.*

Art. 54.- *Edificabilitat - L'edificabilitat no es defineix en abstracte per un paràmetre sobre parcel·la sinó que resulta de les condicions i regles d'arquitectura definides en els plànols normatius nº 14, 15, 16, i 17 amb alineacions a vials i profunditats edificables determinades.*

Art. 55.- *Condicions d'edificació - les condicions d'edificació en aquesta zona són les següents:*  
1. *Alineacions i profunditats edificables seran les establertes en els plànols normatius.*  
2. *Alçada. L'alçada reguladora màxima es de 9,50 m. i el nombre màxim de plantes es de tres corresponent a planta baixa mes 2 plantes de pis.*

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments serà de dos coma vuitanta metres (2,80 m). L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m.

3. Façana mínima. La mínima amplada de la façana permesa serà de sis metres i mig (6,50 m) d'amplada. Aquelles parcel·les ja existents quina amplada sigui inferior a 6,50 m. solament s'admet un habitatge per parcel·la.

4. Cossos sortints es prohibeixen els cossos d'edificació ixents, closos o semiclosos en els edificis a carrers de menys de vuit metres (8 m) d'amplada.

En els carrers de més de 8 metres es podran construir cossos sortints conforme determina l'article 50-4.

5. Espai lliure posterior. L'edificació a l'interior del pati posterior es permetrà en planta baixa adossada a la partió del fons amb una ocupació màxima del 10% del pati.

6. Profunditat edificable. La profunditat edificable resultarà la assenyalada en els plànols.

Art. 55 bis.- Condicions d'ús. Les condicions d'ús d'aquesta zona 2 seran les mateixes descrites en l'article 51 de les present Normes."

Segons la Modificació Puntual aprovada:

Els articles num. 50, 55 i l'art. 14 bis de l'annex I (Regim d'usos) contindrien el redactat que segueix:

"

Art. 50.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Profunditat màxima edificable.

Les profunditats edificables de les plantes pisos seran les assenyalades en els plànols normatius del sòl urbà a escala 1:1000 quedant compreses entre 12 i 16 mts.

La profunditat edificable en planta baixa es fixa en 16 metres. si el seu ús és de garatge o aparcament, mantenint el màxim de 12 mts., si l'ús d'aquesta planta és habitatge i/o els altres usos permesos, limitant la seva llargaria a, com a màxim, la del llarg de façana.

L'alçada màxima del cos principal serà l'assenyalada en els plànols de sòl urbà de tres plantes, corresponents a la planta baixa més dues plantes de pis amb una alçada total màxima de 9,50 mts.

3. Façana mínima.

La façana mínima serà de 6,50 mts. per aquelles parcel·les ja existents quina longitud de façana sigui inferior a 6,50 m, sols s'admetrà un habitatge per parcel·la.

#### 4. Cossos i elements sortints.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les següents excepcions:

a) s'admetran els balcons que no sobresurtin més de vint centímetres (20 cm) en carrers de menys de sis metres (6 m) i quaranta-cinc centímetres (45 cm) en aquells de més de sis metres (6 m) i menys de dotze (12 m). Aquest balcons seran amb el lateral ortogonals a la façana i amb barana del tipus de barrots verticals de ferro.

b) S'obliguen els sortints de cornises i ràfecs de coberta, seguint els dels canalons de les edificacions ja construïdes.

c) S'admeten cossos sortints a les edificacions que donen a vies de més de dotze metres (12 m) d'amplada. Sempre que no ultrapassin la línia de façana 1/20 de l'amplada del carrer.

En projecció horitzontal, amb el fi de que siguin miradors, no ocuparan en la seva amplada total més de la meitat de la llargària de la façana ni cadascun dels cossos sortints no ultrapassarà l'ample de tres coma seixanta metres (3,60 m).

#### Art. 55 - CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Les condicions d'edificació en aquesta zona són les següents:

1. A les plantes baixes es permetrà edificar.

Fins a una fondària màxima edificable de 16 metres si el seu ús és de garatge o aparcament i una banda de 6 mts. d'amplada adossada a la partió de fons del pati posterior, limitant la seva llargària a com a màxim, la del llarg de façana, mantenint el màxim de 12 metres si l'ús d'aquesta planta és d'habitatge i/o els altres permesos.

A les plantes pisos les alineacions i profunditats edificables seran les establertes als plànols normatius.

2. Alçada.

L'alçada reguladora màxima és de 9,50 m. i el nombre màxim de plantes és de tres, corresponent a la planta baixa més 2 plantes de pis.

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments serà de 2,80 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m.

3. Façana mínima.

La mínima amplada de la façana permesa serà de 6,50 m. d'amplada. Aquelles parcel·les ja existents quina amplada sigui inferior a 6,50 m. sols s'admet un habitatge per parcel·la.

4. Cossos sortints.

Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents, closos o semiclosos en els edificis a carrers de menys de 8 m. d'amplada.

En els carrers de més de 8 m. es podran construir cossos sortints conforme determina l'article 50-4.

5. Espai lliure posterior.

L'edificació a l'interior del pati posterior es permetrà en planta baixa adossada a la partió del fons amb una ocupació màxima del 10% del pati.

6. profunditat edificable.

La profunditat edificable resultarà la assenyalada en els plànols.

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

ANNEX 1 - REGIM D'USOS

Art. 14 bis- Us de garatge-aparcament.

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb apartaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

2. El nombre mínim de places d'apartament que s'hauran de preveure, són els següents:

a) Edificis d'habitatges: Una plaça per cada unitat d'habitatge.

b) Edificis públics o privats per a oficines, bancs, etc.: 1 lloc (15 m<sup>2</sup>) per cada 100 m<sup>2</sup>.

c) Locals comercials: Si te més de 400 m<sup>2</sup>. 1 lloc per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

d) Sales d'espectacles: 1 lloc per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.

e) Sales d'espectacles: 1 lloc per a cada 15 localitats.

f) Hotel: 1 lloc per cada 10 places.

g) Clíniques i sanatoris: 1 lloc per cada 10 llits.

h) Biblioteques: 1 lloc per cada 200 m<sup>2</sup>.

3. Excepcions a les regles anteriors.

Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers (màxim a 50 metres) es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva."

Tal com reflexa el "Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol", pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, quan la zonificació i alineacions no s'adapta a les condicions físiques del terreny i de les instal.lacions allà existents, es pot demanar la Modificació Puntual de la Zona i proposar el canvi.

Com sigui que el solar que ens ocupa, és d'un sol propietari, te assenyalada una qualificació urbanística adient, amb uns paràmetres d'ocupació i edificabilitat concrets, però falta la possibilitat de realització de la solució fixada.

Això ens mou a requerir la necessitat d'aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, en la zona.

I a la present redacció per part de la propietat, d'acord amb l'Administració Municipal d'aquesta Modificació Puntual en la zona de referència i assenyalada en el plànol corresponent, que correspongui a les dades i necessitats que es manifesten a continuació.

## 2.- PROPIETAT

Es propietari del solar objecte d'aquesta Modificació Puntual i a la vegada promotor de la mateixa en LLUIS GÜELL MONTFULLEDA, amb DNI núm. 40.236.701, amb domicili a 17184 Vilobí d'Onyar, en la Plaça de Salitja, núm. 3.

## 2.- AUTOR DEL PROJECTE.

L'autor de la Modificació Puntual a les Normes Subsidiàries, és en Rafael Garcia Vicente, arquitecte, col.legiat núm. 19223/6 del Col.legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili carrer Enric Borrás, 13-15, 08330 Premià de Mar.

## 3.- OBJECTE.

L'encarreg efectuat pel promotor, consisteix en,

- a) Fer la redacció de la proposta de Modificació Puntual de Normes Subsidiàries, per ajustar alineacions en la zona de Salitja, entre la cta. de Caldes i el camí dels Rajolers, fent l'ubicació de volums i assenyalant les alineacions, d'acord amb l'Administració Municipal i seguint els paràmetres que marquen les dites Normes Subsidiàries.

## 4.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.

El solar objecte de la Modificació Puntual, es troba situat en el SÒL URBÀ de Salitja, donant la façana principal en part a la Plaça de Salitja i en part al carrer de Caldes i la posterior al camí dels Rajolers, futur carrer, tal com queda assenyalat en el plànol corresponent.

I compren una part de la zona assenyalada en les Normes, com a SECCIÓ TERCERA - MANÇANA OBERTA - ZONA 2.

## 5.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA I TOPOGRAFIA EXISTENT.

La topografia de la zona és seguin la pendent de la carretera a Caldes, a la que dona façana, que te una pendent direcció nord-sud, que va des la cota 139,34 a la 136,76.

En el costat est, dona façana al camí del Rajolers, de 2,5 m. d'ample, futur carrer, quedant a sobre d'un marge d'1 metre aproximadament.

En aquest costat est, a sobre de la propietat hi ha una torre de la Companyia ENHER, la S 3041, que és el suport de la línia d'alta tensió, i una torre amb el P.T. núm. 108, que transforma aquesta línia en Baixa i recorre en subtarràni mig costat est i tot el sud, per dintre de la propietat, per transformar-se en linea aèrea en el carrer Caldes i continuar el circuit general de subministrament.

En el costat nord, hi ha la construcció existent, la vivenda del propietari, l'obrador i la botiga, a més d'uns coberts.

El solar per el costat oest, façana a la cta. de Caldes, està tancat, amb una paret que te dues portes d'accés.

En l'interior del solar i en l'angle sud-est existeix un pou d'aigua potable.

Tots aquests incidents queden detallat en el plànol topogràfic, (núm. 2).

I en el plànol núm. 3, queden sobreposats a la mateixa escala, les alineacions (inicials) de les Normes Subsidiàries amb el topogràfic del solar. I en el número 4, el detall de la sobreposició a escala 1/200.

## 6.- SUPERFÍCIES I DELIMITACIÓ DE PROPIETATS.

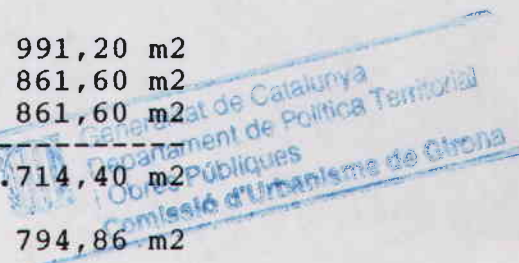
Tal com queda assenyalat en el plànol núm. 2, el quadre de superfícies existents, és de :

Superfície solar	1.860,10 m <sup>2</sup>
Superfície construïda existent	
P.B. botiga i obrador	106,25 m <sup>2</sup>
P.P. vivenda	106,25 m <sup>2</sup>
Coberts	110,25 m <sup>2</sup>
	23,40 m <sup>2</sup>
	-----
suma total construïda	346,15 m <sup>2</sup>

En el plànol núm. 4 hi han assenyalades les expectatives de les superfícies i volums que segons les Normes Subsidiàries són edificables, que són:

Superfície neta de solar	1.656,46 m <sup>2</sup>
Superf. cessió per ampliació vials	203,64 m <sup>2</sup>

Superfície màxima d'edificació	
P. Baixa	991,20 m2
P. Pis 1er	861,60 m2
P. Pis 2on	861,60 m2
Suma total	2.714,40 m2
Superfície pati interior	794,86 m2



La delimitació de la propietat, és:

La propietat que ens ocupa és la finca cadastral núm. 9197808, assenyalada com a Plaça de Salitja, núm. 3.

Al nord, finca cadastral núm. 9197809, propietat de Manel Comas Casals (40.128.622) i assenyalada com a Plaça Major de Salitja, núm 4.

A l'est camí dels Rajolers, futur carrer.

Al sud, finca cadastral núm. 9197807, propietat de Lluís Puig Bohigues (40.256.659) i assenyalada com a carrer de Caldes, núm. 3.

A l'oest carrer de Caldes.

#### 7.- USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS.

Les edificacions existents en aquest sòl descrit són:

Superfície construïda	
P.B. botiga i obrador	106,25 m2
P.P. vivenda	106,25 m2
Coberts	110,25 m2
	23,40 m2
	-----
suma total construïda	346,15 m2

Els usos actual d'aquestes edificacions són:

L'edifici principal és la vivenda i el lloc de treball del propietari i els coberts adjunts són edificacions auxiliars que existeixen d'edat molt avançada i en mal estat de conservació.

Totes les edificacions i el mateix solar tenen la façana principal a la Plaça de Salitja i al carrer de Caldes, quedant en la part posterior el camí del Rajolers (2.5 m. d'amplada) en mal estat per accedir al solar.

#### 8.- INFRAESTRUCTURA EXISTENT

La construcció de l'actual i el solar, està connectat a tots els serveis a les xarxes públiques i que passem descriure:

- Xarxa viària

El solar dona façana a la Plaça de Salitja i al carrer de Caldes, amb una línia quebrada de 42 metres. Aquests carrers de la xarxa viària pública, estan pavimentats amb asfalt i la vorera amb panot.

L'accés a la botiga, a la vivenda i al solar és directe.

L'alineació de la vivenda està d'acord amb la de les Normes Subsidiàries, en la Plaça de Salitja. El resta de solar, que està tancat amb una paret de d'un metre d'altura, te assenyalada l'alineació a uns 4 metres a dintre del solar.

El camí dels Rajolers és el propi d'aquest estil en els nuclis rurals, sense pavimentar i no dona les amplades requerides en les Normes Subsidiàries.

- Xarxa de sanejament.

La vivenda està connectada a la xarxa pública de sanejament, que arriba fins el carrer de Caldes, i el solar disposa en l'angle inferior d'una connexió per les possibles futures edificacions.

- Xarxa d'aigua potable.

L'edificació i el solar disposen de pou propi d'aigua potable, per a cobrir les seves necessitats.

En l'angle inferior del solar, per el carrer de Caldes passa la xarxa d'aigua potable pública.

- Xarxa elèctrica.

Les edificacions disposen de fluït elèctric i estan connectades com el resta de vivendes de Salitja a la xarxa elèctrica de Baixa Tensió, que distribuïex amb suports i conductors aeris.

- Xarxa telefònica.

També disposa de la xarxa i servei de telèfon i fax, segons normes de la companyia CNTE.

Per el carrer de Caldes i la Plaça, passa la línia de la companyia, aèria sobre suports de fusta i els cables protegits.

- Servitut i línia d'Alta Tensió:

En la part est del solar, (camí dels Rajolers) existeix una línia de Mitja Tensió, de la Cia ENHER que, entra amb aeri provinent de l'altre costat de la carretera, que s'eleva en una torre metàl·lica, dintre de la finca, i continua 12 metres fins l'estació transformadora, en un P.T. el núm. 108, també dintre de la finca i a sortida del P.T fa la transformació en subterrani, i continua en una tramada de

14,50 metres per aquest costat i tota la fondaria del solar, 42 metres, per fer una nova transformació en aeri en un pal en el carrer de Caldes.

9.- SITUACIÓ INICIAL DE L'EDIFICABILITAT SEGONS N.S.

Actualment i segons les Normes Subsidiàries, la situació de l'edificabilitat legalitza les construccions existents en el costat nord de la finca del sr. Comas i del sr. Güell, amb una profunditat edificable de 12 metres i continua la mateixa faixa donant façana al carrer del Rajolers, per tornar al carrer de Caldes, ja en la propietat veïna del sr. Puig, legalitzant també la vivenda allà existent.

Aquesta forma de "S", en el solar que ens ocupa, representa:

a) Que l'edificabilitat dona façana al carrer dels Rajolers, carrer inexistent com a tal i que actualment només és un camí de 2,5 m. d'amplada.

Per tant per aconseguir l'edificabilitat s'ha de fer la urbanització, posant tots els serveis, del carrer entre els set propietaris que hi donen façana, Tinguen en compte que un dels que hi donen és un sòl urbanitzable, pendent encara de Pla Parcial.

b) Dintre de l'edificabilitat assenyalada al sr. Güell, com ja s'ha dit, hi ha una torre receptora d'una línia de Mitja Tensió, amb traçat aeri i una tramada de 12 m. de la mateixa, paral·lela a la façana, una estació transformadora situada a sobre un pal marcada com a "P.T. núm. 108" i un traçat de línia de Baixa tensió, subterrània, que passa per una part del límit est i tot el costat sud.

Aquesta línia té continuïtat i es converteix en aèria altre vegada al arribar al carrer Caldes.

El trassat d'aquesta línia i el transformador, es inviàble per no dir impossible, ja que dona servei a una part important del nucli de Salitja. L'edificació a sota de l'aèria i a sobre de la subterrània, també per que està prohibit.

c) Les edificacions existents, el pati, i el solar, en l'actualitat, tenen accés des de la Plaça de Salitja i el carrer Caldes, ja pavimentats i amb tots els serveis.

Per tant el pati que en les Normes Subsidiàries, diu que és posterior, resulta que en aquest cas és anterior, ja que està a davant de les possibles noves edificacions.

d) Les superfícies netes assenyalades en les Normes Subsidiàries són:

Superfície neta de solar	1.656,46 m2
Superf. cessió per ampliació vials	203,64 m2
Superfície màxima d'edificació	
P. Baixa	991,20 m2
P. Pis 1er	861,60 m2
P. Pis 2on	861,60 m2
Suma total	2.714,40 m2
Superfície pati interior	794,86 m2

#### 10.- PROPOSTA URBANÍSTICA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL.-

Aquesta proposta urbanística de Modificació Puntual considera:

- a) Que els impediments físics que representa la línia aèria de Mitja Tensió, el transformador, les torres de suport i la línia subterrànea, fan inviable no tant sols l'aprofitament de l'edificabilitat sinó l'execució del carrer.
- b) La urbanització del carrer dels Rajolers, tinguen en compte que les finques que hi donen façana ja estan edificades, excepte la del sr. Güell i una altre que es Sòl Urbanitzable, pendent encara de Pla Parcial.
- c) Que la finca té l'entrada natural per la Plaça de Salitja i el carrer de Caldes, que tenen tots els serveis.
- d) La necessitat immediata de construir unes vivendes pels fills del sr. Güell.
- e) S'està d'acord amb la zonificació i l'edificabilitat que tenen previstes les Normes.

Totes aquestes consideracions ens porten a demanar un canvi en l'ubicació de l'edificabilitat a la part devantera, tal com assenyala el plànol núm. 5.

- a) Es mantindrien les bandes edificatòries del costat nord (vivenda, edificacions auxiliars i possible ampliació) del sr. Güell i la del costat sud (vivenda i possible ampliació) del sr. Puig.
- b) Es situaria la banda edificatòria del costat est (tant difícil), en el costat oest, o sigui donant façana al carrer de Caldes, carrer que disposa de tots els serveis i als que hi està connectat ja el solar.
- c) Respectant l'alineació que ve assenyalada en les Normes Subsidiàries.



NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE VILOBI D'ONYAR

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

APROVADES EL 2 D'OCTUBRE DE 1986  
I APROVADA LA MODIFICACIO PUNTUAL EL 2 DE JUNY DE 1993

SECRETARIA

SECCIO TERCERA - MANCANA OBERTA

DEFINICIO.- COMPREN EIXAMPLES URBANSI SUBURBANS CONSTITUENT MANCANES DE CASES ENGANXADES ENTRE MITGERES DONANT FRONT A UN VIAL PERO SENSE LA CONSTITUCIO DE PATIS TANCATS INTERIORS.

Registres inicial  
D.O.G.C. 176 de 21-12-96 i 2296 de 23-12-96

ORDENACIO.- CORRESPONT A LA DE CASES ENGANXADES ENTRE MITGERES DONANT FRONTSEGONS L'ALINEACIO A VIAL I AMB PATI POSTERIOR, CONFORMANT MANCANES OBERTES.

Aprovació provisional 29-1-97  
12 i nº de plans 7

CONDICIONS D'EDIFICACIO.-  
PROFUNDITAT MAXIMA EDIFICABLE:  
LES ASSENYALDES EN ELS PLANOLS A E 1/1000 (12 metres en el nostre cas).  
SI LA PLANTA BAIXA ES GARATGE 16 m., i 12 m. SI ES ALGUN DELS ALTRES USOS PERMESOS.  
L'ALCADA MAXIMA DEL COS PRINCIPAL SERA L'ASSENYALADA EN ELS PLANOLS DE SOL URBA DE TRES PLANTES, CORRESPONENT A P.B.+2 P.P., AMB ALCADA TOTAL DE 9.59 m.

Aprovació definitiva

FACANA MINIMA.-  
LA FACANA MINIMA SERA DE 6.50 m.

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS.-  
ES PROHIBEIXEN ELS COSSOS I ELEMENTS SORTINTS AMB LES SEGÜENTS EXCEPCIONS:  
... i DE QUARANTA-CINC CENTIMETRES (45 cm.) ENAQUELLS CARRERS ENTRE 6 i 12 metres.  
AQUESTS BALCONS SERAN AMB ELS LATERALS ORTOGONALS A FACANA I AMB BARANA DE BARROTS DE BARROTS VERTICALS DE FERRO.  
S'OBLIGUEN ELS SORTINTS DE CORNISSES I RAFECES DE COBERTA, SEGUINT ELS DELS CANALONS DE LES EDIFICACIONS JA CONSTRUIDES.

I UNA BANDA DE 6 metres, D'AMPLADA ADOSSADA A LA PARTIO DEL FONS DEL PATI POSTERIOR, LIMITANT LA SEVA LLARGARIA A, COM A MAXIM, LA DEL LLARG DE FACANA.  
L'OCUPACIO MAXIMA SERA DEL 10% DEL PATI.

CONDICIONS D'US.-  
LES CONDICIONS D'US D'AQUESTA ZONA 2 SERAN LES MATEIXES DESCRITES EN L'ARTICLE 51 DE LES PRESENTS NORMES.

US DE GARATGE-APARCAMENT.-  
ELS EDIFICIS DE NOVA PLANTA S'HAN DE PROJECTAR DE MANERA QUE COMPTIN AMB APARCAMENTS, EN L'INTERIOR DE L'EDIFICI O EN TERRENYS EDIFICABLES DEL MATEIX SOLAR.  
EL NOMBRE MINIM DE PLACES D'APARCAMENT SON:  
a) EDIFICIS D'HABITATGES: UNA PLACA PER HABITATGE.  
b) EDIFICIS PUBLICS O PRIVATS PER A OFICINES, 1 LLOC PER CADA 100 m2.  
c) LOCALS COMERCIALS, SI TE MES DE 400 m2, 1 LLOC PER CADA 100 m2.  
d) INDUSTRIES, 1 LLOC PER CADA 100 m2 DE SUPERFICIE UTIL.  
e) SALES D'ESPECTACLES, 1 LLOC PER CADA 15 LOCALITATS.  
f) HOTEL, 1 LLOC PER CADA 10 PLACES.  
g) CLINIQUEES I SANATIRIS, 1 LLOC PER CADA 10 LLITS.  
h) BIBLIOTEQUES, 1 LLOC PER CADA 200 m2.

SI APLICANT AQUESTES REGLES RESULTA UNA OBLIGACIO DE RESERVA DE LLOCS INFERIOR A 4, I ES POT JUSTIFICAR UNA EXISTENCIA D'APARTAMENTS PUBLICS O PRIVATS PROPER (MAXIM 50 m.) ES PODRA REDUIR L'ESMENTADA OBLIGACIO DE RESERVA.

CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 26 FEB. 1997  
LA SECRETARIA

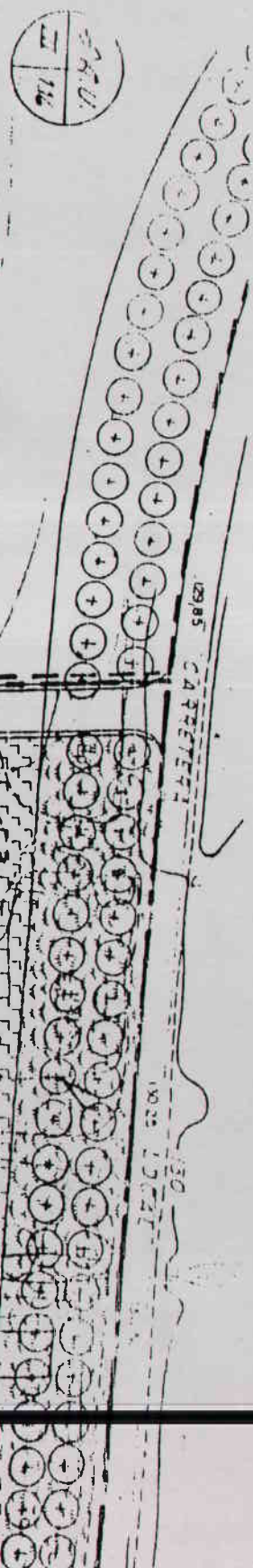
PRO531  
PROPOSTA DE "MODIFICACIO PUNTUAL" DE NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE VILOBI D'ONYAR  
ZONA DE SALITJA ENTRE CTA. DE CALDES I CAMI DELS REJOLERS  
VILOBI D'ONYAR LA SELVA

ALINEACIONS SEGONS NORMES SUBSIDIARIES ESTAT INICIAL	1
OCTUBRE 1996	1/1.000

PETICIONARI  
  
LLUIS GUELL  
MONFULEDA

L'ARQUITECTE  
  
RAFAEL GARCIA VICENTE

ALINEACIONS NORMES SUBSIDIARIES  
ESCALA 1/1.000  
ESTAT INICIAL



NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE VILOBI D'ONYAR

AJUNTAMENT DE VILOBI D'ONYAR

APROVADES EL 2 D'OCTUBRE DE 1986  
I APROVADA LA MODIFICACIO PUNTUAL EL 2 DE JUNY DE 1993

SECRETARIA

SECCIO TERCERA - MANCANA OBERTA

Registraments  
Aprobació inicial  
28-11-96

DEFINICIO.- COMPREN EIXAMPLES URBANSI SUBURBANS CONSTITUENT MANCANES DE CASES ENGANXADES ENTRE MITGERES DONANT FRONT A UN VIAL PERO SENSE LA CONSTITUCIO DE PATIS TANCATS INTERIORS.

DOGC. 176 de 21-12-96 i 2296 de 23-12-96

ORDENACIO.- CORRESPONT A LA DE CASES ENGANXADES ENTRE MITGERES DONANT FRONTSEGONS L'ALINEACIO A VIAL I AMB PATI POSTERIOR, CONFORMANT MANCANES OBERTES.

Aprobació provisional: 29-1-97  
12. i n.º de plans 7

CONDICIONS D'EDIFICACIO.-  
PROFUNDITAT MAXIMA EDIFICABLE:  
LES ASSENYALDES EN ELS PLANOLS A E 1/1000 (12 metres en el nostre cas).  
SI LA PLANTA BAIXA ES GARATGE 16 m., i 12 m. SI ES ALGUN DELS ALTRES USOS PERMESOS.  
L'ALCADA MAXIMA DEL COS PRINCIPAL SERA L'ASSENYALADA EN ELS PLANOLS DE SOL URBA DE TRES PLANES, CORRESPONENT A P.B.+2 P.P., AMB ALCADA TOTAL DE 9.59 m.

Aprobació definitiva

FACANA MINIMA.-  
LA FACANA MINIMA SERA DE 6.50 m.

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS.-  
ES PROHIBEIXEN ELS COSSOS I ELEMENTS SORTINTS AMB LES SEGÜENTS EXCEPCIONS:  
i DE QUARANTA-CINC CENTIMETRES (45 cm.) ENAQUELLS CARRERS ENTRE 6 i 12 metres.  
AQUESTS BALCONS SERAN AMB ELS LATERALS ORTOGONALS A FACANA I AMB BARANA DE BARROTS DE BARROTS VERTICALS DE FERRO.  
S'OBLIGUEN ELS SORTINTS DE CORNISSES I RAFECES DE COBERTA, SEGUENT ELS DELS CANALONS DE LES EDIFICACIONS JA CONSTRUIDES.

I UNA BANDA DE 6 metres, D'AMPLADA ADOSSADA A LA PARTIO DEL FONS DEL PATI POSTERIOR, LIMITANT LA SEVA LLARGARIA A, COM A MAXIM, LA DEL LLARG DE FACANA.  
L'OCUPACIO MAXIMA SERA DEL 10% DEL PATI.

CONDICIONS D'US.-  
LES CONDICIONS D'US D'AQUESTA ZONA 2 SERAN LES MATEIXES DESCRITES EN L'ARTICLE 51 DE LES PRESENTS NORMES.

US DE GARATGE-APARCAMENT.-  
ELS EDIFICIS DE NOVA PLANTA S'HAN DE PROJECTAR DE MANERA QUE COMPTIN AMB APARCAMENTS, EN L'INTERIOR DE L'EDIFICI O EN TERRENYNS EDIFICABLES DEL MATEIX SOLAR.  
EL NOMBRE MINIM DE PLACES D'APARCAMENT SON:  
a) EDIFICIS D'HABITATGES: UNA PLACA PER HABITATGE.  
b) EDIFICIS PUBLICS O PRIVATS PER A OFICINES, 1 LLOC PER CADA 100 m2.  
c) LOCALS COMERCIALS, SI TE MES DE 400 m2, 1 LLOC PER CADA 100 m2.  
d) INDUSTRIES, 1 LLOC PER CADA 100 m2 DE SUPERFICIE UTIL.  
e) SALES D'ESPECTACLES, 1 LLOC PER CADA 15 LOCALITATS.  
f) HOTEL, 1 LLOC PER CADA 10 PLACES.  
g) CLINIQUEES I SANATORIS, 1 LLOC PER CADA 10 LLITS.  
h) BIBLIOTEQUES, 1 LLOC PER CADA 200 m2.

SI APLICANT AQUESTES REGLES RESULTA UNA OBLIGACIO DE RESERVA DE LLOCS INFERIOR A 4, I ES POT JUSTIFICAR UNA EXISTENCIA D'APARTAMENTS PUBLICS O PRIVATS PROPRIS (MAXIM 50 m2) ES PODRA REDUIR L'ESMENTADA OBLIGACIO DE RESERVA.

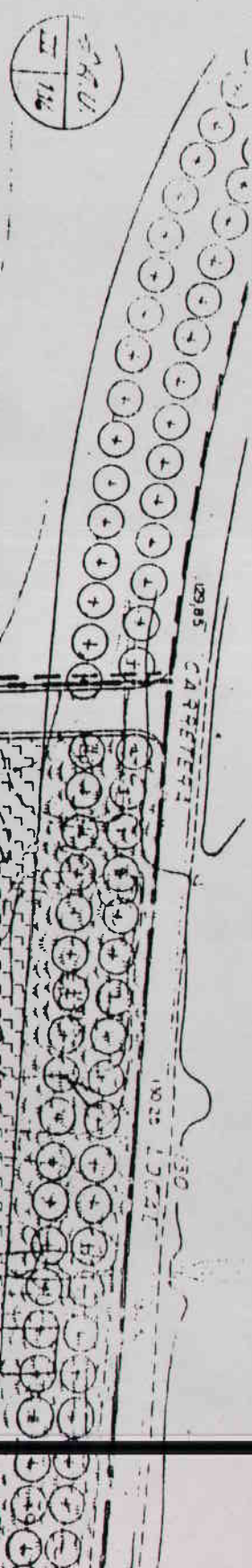
OBJECTE D'APROVACIO DEFINITIVA PER LA COMISSIO D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 26 FEB. 1997  
LA SECRETARIA

PRO531  
PROPOSTA DE "MODIFICACIO PUNTUAL" DE NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DE VILOBI D'ONYAR  
ZONA DE SALITJA ENTRE CTA. DE CALDES I CAMI DELS REJOLERS  
VILOBI D'ONYAR LA SELVA

ALINEACIONS SEGONS NORMES SUBSIDIARIES ESTAT INICIAL	1
OCTUBRE 1996	1/1.000

PETICIONARI  
LLUIS GUELL MONFULLEDA

L'ARQUITECTE  
RAFAEL GARCIA VICENTE



ALINEACIONS NORMES SUBSIDIARIES  
ESCALA 1/1.000  
ESTAT INICIAL