



Ajuntament de Vilajuïga

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM DE VILAJUÏGA
REDUCCIÓ DE L'EDIFICABILITAT DE DUES FINQUES URBANES**



ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 - ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS.
- 1.2 - OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL POUM.
- 1.3 - MARC URBANÍSTIC I LEGAL.
- 1.4 - PLANEJAMENT VIGENT.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 - CRITERIS.
- 2.2 - DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.
- 2.3 - NORMES URBANÍSTIQUES .
- 2.4 - JUSTIFICACIÓ INCREMENT RESERVES DE SÒL PER A SISTEMES.
- 2.5 - INFORME MEDIAMBIENTAL.

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3.1 FOTOGRAFIES

3.2 PLÀNOLS

P-2.3 - ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. Esc. 1/1000

P-2.3a - ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. Esc. 1/1000



1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 - ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS

En data 29/06/2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística de Vilajuïga.

Aquest planejament venia precedit normativament per les NNSSb aprovades definitivament el 23/07/1992.

El POUM classifica les parcel·les com a Sòl Urbà Consolidat. Clau 2.1 Zona de Consolidació urbana, i Clau 7 Zona de verd privat. En el procés de revisió normatiu no es va modificar els paràmetres urbanístics de les parcel·les afectades per la present modificació, únicament es va renombrar la clau d'acord amb les noves necessitats. Passant de ser Clau 13, Zona de densificació, a Clau 2.1 Zona de Consolidació urbana, i es va mantenir al de verd privat.

La situació, i estat actual de les 2 parcel·les és el següent:

Es troben situades al límit del sòl urbà en la sortida de la carretera a Sant Pere de Rodes, que representa el seu límit sud. En la seva façana nord limiten amb la riera de Vilajuïga. Són 2 finques urbanes ocupades per 2 habitatges.

1.2 - OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL POUM.

La present modificació té per objecte, reduir l'edificabilitat, i el nombre de plantes possibles, ajustant la clau urbanística, a la realitat actual de les finques.

L'ordenació actual, com s'ha dit prové de les antigues NNSSb de 1992, i no es va modificar en la redacció del POUM aprovat el 2006.

Per la seva situació en el límit del sòl urbà, i en el punt de sortida cap al parc natural, la proposta de reducció d'edificabilitat, i densificació representa una millora de la transició sòl urbà – sòl no urbanitzable.

1.3 - MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

La normativa d'aplicació és la següent:

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- LLEI 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya DOGC núm.- 3887-20/05/03
- LLEI 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (BOE 139-11.06.85)
- LEI 8/2007, de 28 de maig, de sòl.
- POUM de Vilajuïga aprovat definitivament el 29/06/2006.
- Pla Director Urbanístic del Sòl No Urbanitzat de la Serra de Rodes. Aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006.

1.4 - PLANEJAMENT VIGENT.

Classificació del sòl	Sòl urbà
Qualificació urbanística	Zona de consolidació urbana. Clau 2.1



2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 - CRITERIS

Aquesta modificació del POUM pretén adequar el planejament a la realitat de les finques, ajustant la clau zonal, i reduint la densificació en el límit urbà. De manera que no es produeix cap increment en la edificabilitat de l'àmbit afectat per la modificació, i es millora la qualitat de l'entorn.

Per les seves característiques, la seva dimensió i situació en sòl urbà no afecta les determinacions del planejament territorial, l'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

No comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, ni la transformació global dels usos anteriorment previstos.

L'interés públic es concreta en la millora de les condicions de densitat de la trama urbana en la seva transició al sòl no urbanitzable, lligat per proximitat al Parc natural del Cap de Creus, essent la primera imatge del municipi baixant de la carretera de Sant Pere de Rodes.

Es preveu reduir una planta l'alçada possible, i acotar l'àmbit edificable en relació a separacions de la riera, ampliant la franja destinada a verd privat. Aquesta previsió mantindria la visió actual del poble baixant de la carretera de Sant Pere de Rodes, i evitant la possible transformació en bloc plurifamiliar de PB+2. Més tenint en compte que es troba a la zona més elevada donat que la carretera comença a pujar, i que la corba de la mateixa va tancant la visual, fet que dona el màxim protagonisme a les dues finques objecte de l'actuació de modificació del POUM.

2.2 - DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

L'ordenació ve regulada per l'Article 142 del POUM – Consolidació urbana. (Clau 2), i per Article 147- Zona de verd privat (Clau 7).

1. -Definició. Clau 2

Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior que conformen el segon creixement del nucli. Nascudes a partir del nucli antic i al llarg del carrer Sant Sebastià. L'objectiu en aquesta zona és millorar els nivells d'urbanització dels carrers i dotació de serveis públics. S'estableixen tres tipus; Claus 2.1, 2.2, i 2.2 que són idèntiques en tots els paràmetres, excepte en el nombre màxim de plantes.*

1.-Definició. Clau 7

Comprèn aquelles àrees d'ús i domini privat que no són ocupables per l'edificació, i que per les seves característiques i especial situació configuren els buits de l'espai urbà

Es preveu la transformació de Clau 2.1 (PB+ 2Ppis), a Clau 2.2 (PB+1Ppis). Sumada a l'ampliació de la zona de verd privat i reducció de la zona de Clau 2. Segons es detalla al quadre adjunt i al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà escala 1/1000.

El criteri per a realitzar la reducció de la zona de Clau 2, correspon a l'establiment d'una profunditat màxima edificable de 16 metres, i a una separació mínima del límit amb la riera de 7 metres com a zona de Clau 7. Prevalent aquesta separació de 7 metres quan l'amplada possible sigui inferior a 23 metres. També s'estableix una franja de 7 metres de verd privat al límit est.



	Superfície àmbit (m2)	Clau 2.1 (m2)	Clau 2.2 (m2)	Clau 7 (m2)	Edificabilitat Clau 2 (m2st)
Planejament Vigent	4.202,05	3.416,14	-	785,91	8.198,74
Modificació Puntual-5	4.202,05	-	2.133,38	2.068,67	3.626,76

Amb la modificació proposada l'edificabilitat es redueix 4.571,98 m2, un 55,76 % menys que l'actual.

Per contra la zona de verd privat augmenta 1.282,76 m2, un 163,22% més que l'actual

2.3 – NORMES URBANÍSTIQUES

La present modificació de planejament no comporta cap afectació de la redacció de l'articulat de la Normativa urbanística vigent, ja que s'adequa el nous paràmetres a les zones definides com a Clau 2.2, i Clau 7.

2.4 – JUSTIFICACIÓ INCREMENT RESERVES DE SÒL PER A SISTEMES.

Donat que no es produeix un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, ni la transformació global dels usos anteriorment previstos. No es necessari un augment de la previsió de les reserves de sòl destinat a sistemes.

2.5 – INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació del POUM donades les seves característiques abans detallades no ha de ser objecte d'avaluació ambiental regulada per la Disposició Addicional SISENA del DL 1/2010 TRLU.

3. PLÀNOLS

3.1 FOTOGRAFIES

3.2 PLÀNOLS

P-2.3 - ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. Esc. 1/1000

P-2.3a - ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ. Esc. 1/1000

Vilajuïga, 20 de novembre de 2009.

Dani Abad i Riera. Arquitecte



Seqüència de fotografies en sentit ascendent cap a Sant Pere de Rodes.





Seqüència de fotografies baixant de Sant Pere de Rodes.





Fotografies des de la Riera de Vilajuïga.





Ortofotomapa, escala 1/2000.

