

La secretària de l'Ajuntament,

CERTIFICA:

Que el **PLE, en SESSIÓ ORDINÀRIA de data 24 de març de 2022**, adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord que transcrit literalment diu:

“PROPOSTA DE TRAMITACIÓ I APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE VILOBÍ D'ONYAR EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 2 (UA 2) SALITJA

Antecedents

1.- En data 11 de maig de 2021 RE 2021002661 les Sres. Lluïsa Güell Planella, Rosa Güell Planella en nom propi i en nom dels seus altres germanes presenten una proposa de modificació puntual de les NNSS en la Unitat d'Actuació 2 de Salitja, plaça major i una proposta de conveni urbanístic a signar, i alhora sol·liciten a l'Ajuntament que assumeixi la iniciativa de la proposta i tramiti la modificació puntual presentada.

2.- En data 12 de juliol de 2021 l'arquitecte del Consell Comarcal de la Selva emet informe on conclou que la documentació presentada no és suficient per valorar el contingut de la proposta i els hi requereix documentació.

3.- En data 22 de febrer de 2022 RE 2022000871 les Sres. Lluïsa Güell Planella, Rosa Güell Planella en nom propi i en nom dels seus altres germanes presenten una nova proposta de modificació puntual de les NNSS en la Unitat d'Actuació 2 de Salitja, plaça major, amb tota la documentació requerida.

Les raons per les que present la modificació estan descrites en l'apartat 5è dels antecedents de la proposta:

- Les errades detectades a l'art. 66.18.5 “Unitat d'actuació “Salitja-Plaça Major 2” i explicades a l'apartat anterior i també el fet que aquest article no va tenir en consideració les edificacions ni les parcel·les existents.
- L'increment de càrregues que s'han produït dins la Unitat d'Actuació, en l'aplicació de la legislació vigent
- L'interès públic en preservar el caràcter rural i de poca densitat del nucli de Salitja, en front l'edificabilitat i la densitat permesa en l'actual normativa, a materialitzar amb un edifici plurifamiliar de PB + 2PP, incompatible amb l'esmentat caràcter rural considerat com l'adient i que va en contra dels criteris de l'Avanç del POUM, essent un model d'ordenació rupturista amb el teixit urbà existent.

La necessitat de la iniciativa, oportunitat i conveniència dels interessos públics i privats de la proposta de la modificació puntual es troben descrits en l'apartat 6è del text i es fonamenten en:

1er.- En la voluntat d'adequar l'edificació potencial de l'entorn del nucli a les característiques urbanes del poble de Salitja.

2on.- En la voluntat d'integrar les noves edificacions a l'entorn d'acord amb les prescripcions del Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona. Atès que l'actual "Unitat d'actuació "Salitja-Plaça Major 2", tal i com està prevista en les Normes Subsidiàries de Planejament, amb el sostre existent més el previst i la densitat proposada entra en contradicció amb el PTPCTG, de rang superior.

Ve determinat, bàsicament, per la concurrència de les següents determinacions incloses en la proposta de modificació:

- Desenvolupar un sector urbanístic aturat des de fa molts anys i respecte del qual l'Ajuntament no ha exercit les competències que ell mateix es va atorgar fixant com sistema d'actuació el de cooperació.
- Corregir les contradiccions existents a l'articulat i a les previsions recollides de la Unitat d'Actuació 2.
- Eliminar les afectacions a l'habitabilitat dels habitatges existents.
- Augmentar la superfície d'espai lliure, Verd Privat (VP). • Reduir l'edificabilitat pendent d'execució, es passa de 1.370 m² a 466,13 m² .
- Reduir la densitat d'habitatges, pendents d'execució, de 10 ut a 2 ut.
- Preveure un model d'ordenació continuista amb el teixit urbà existent i respectuós amb les preexistències.
- Passar d'edificació d'habitatges plurifamiliars a edificació bifamiliar aparellataïllat, mantenint un caràcter més rural, en els termes de l'article 3.9-Millora urbana i compleció del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Aspecte molt ben valorat a l'apartat 4.3.2.2 de l'Avanç del POUM).
- Estalviar els costos i esforç que representa la tramitació de la Unitat d'Actuació "Salitja-Plaça Major 2" per part de l'Ajuntament, degut al seu encaix amb les edificacions actualment existents, i la construcció del porxo sobre el passatge públic i el manteniment d'aquest.
- Elimina l'expropiació a d'altres propietaris de dins la UA, que no treuen benefici urbanístic, evitant els inconvenients que això representaria.
- Resol el règim de volum disconforme en què es troba una part de l'habitatge situat a la parcel·la cadastral 9197813DG7399N0001UB.
- Els propietaris de les parcel·les cadastrals 9197808DG7399N, i 9197813DG7399N0001UB es comprometen, si s'aprova la modificació puntual, a cedir i urbanitzar els espais destinats a vialitat de la Plaça Major – Carrer Caldes (85 m²), el que converteix en innecessària la U.A .per a la obtenció dels esmentats espais i les finques assoleixen la condició de solar.
- Els propietaris de les parcel·les cadastrals 9197808DG7399N i 9197821DG7399N0001YB es comprometen, si s'aprova la modificació puntual, a acceptar una servitud de pas de serveis municipals per la zona verda privada de les seves finques si fos necessari (infraestructura soterrada de sanejament).
- Igualment si s'aprova la modificació puntual, els propietaris de les parcel·les cadastrals 9197821DG7399N0001YB i 9197813DG7399N0001UB renuncien a qualsevol compensació per la cessió ja efectuada de l'espai destinat a vialitat del Carrer Rajolerias

(150 m² ja urbanitzats, només manca finalitzar la vorera col·locant panots, els propietaris col·locarien els panots que manquen a la vorera abans de finalitzar la construcció dels habitatges).

4.- En data 10 de març de 2022 l'arquitecte del Consell Comarcal de la Selva emet informe, el qual consta a l'expedient i on fa les següents consideracions i conclusions que transcrites literalment diuen:

“Consideracions.

QUADRE COMPARATIU PARÀMETRES URBANÍSTICS UA2 SALITJA ACTUAL - PROPOSTA			
PARÀMETRE		VIGENT	PROPOSTA
EDIFICABILITAT PENDENT D'EXECUTAR		1.370 m ²	466,13 m ²
SISTEMA VIARI		426,0 m ²	235,00 m ²
VERD PRIVAT		764,50 m ²	784,83 m ²
APROFITAMENT (10%) DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA		240,90 m ²	0 m ²
SEPARACIÓ A PARTIONS			
3Bbis, en comparació amb qualificacions vigents equivalents (3b i 3c)	A carrer	4	4
	A parcel·les veïnes	3	3
	A fons de parcel·la	6	3

Pel que fa a la justificació de l'interès públic de la proposta.

Hi ha una baixada substancial del sostre edificable i de la densitat de l'àmbit. El PTPCG classifica el nucli de Salitja dins la categoria de *Millora urbana i compleció*. D'acord amb el que estableix en l'article 3.9, “els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents s'han de centrar en el manteniment, la reconstrucció i millora de les trames urbanes existents amb especial atenció al manteniment de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc”. En aquest sentit la proposta de reduir edificabilitat i, conseqüentment, la densitat de l'àmbit, dona compliment a les directrius establertes del Pla Territorial Parcial en el nucli de Salitja.

Pel que fa a l'eliminació d'un pas peatonal del sistema de comunicacions del municipi per a requalificar aquesta superfície com a verd privat o 3Bbis, es justifica en el document a partir d'una baixada de la densitat i en les previsions de reducció en matèria de mobilitat que aquesta reducció de densitat comporta, explicat en l'estudi de mobilitat presentat en el document.

Aquest pas peatonal, previst però no executat, dona continuïtat al carrer ja urbanitzat i consolidat de l'Amarador. El tècnic que subscriu no veu com a estratègia òptima en el planejament municipal l'anul·lació d'un tram de carrer quan una altra part d'aquest ja ha estat executada i consolidada.



D'altra banda hi ha una previsió d'una conducció de la xarxa municipal de sanejament que, en cas de tirar endavant la proposta de modificació, quedarà sota propietat privada.

L'aprofitament urbanístic al qual hi té dret actualment el municipi, en cas d'executar la unitat d'actuació, desapareix amb la proposta. La proposta de modificació entén com a mesura compensatòria per l'eliminació d'aquest aprofitament del municipi la disminució de l'edificabilitat i la densitat.

Pel que fa a les noves qualificacions urbanístiques proposades.

- Verd privat: Són els mateixos paràmetres vigents per a aquesta qualificació, de manera que les superfícies així qualificades s'adapten i encaixen en la qualificació existent.
- 2a - Tipus ordenació «alineació a edificació»: L'edificació s'adapta a una qualificació ja existent adoptant tots els seus paràmetres edificatoris i urbanístics.
- Qualificació 3B bis: Es genera una nova qualificació prenent com a base la qualificació ja existent 3B, i on es canvien, respecte a aquesta, els següents paràmetres:
 - o Parcel·la mínima: passa de 600 m² a 500 m²
 - o Ocupació màxima de parcel·la: passa del 35% al 45%
 - o Edificabilitat màxima: passa de 0,6 m² sostre/m² sòl a 0,9 m² sostre/m² sòl
 - o Separació a partions: Es modifica la separació a partions a fons de parcel·la, de 6 m a 3 m.

Pel que fa a la documentació entregada:

La nova proposta entregada aporta la documentació requerida en l'informe de suficiència documental emès per aquests serveis tècnics. Concretament:

- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.
- Previsió de l'execució del planejament proposat.
- Justificació de la no afectació ambiental de la proposta, dins l'apartat 9-Marc legal i tramitació de la modificació puntual.

A més a més, respecte al primera document presentat, aquest inclou l'apartat 8 – Estudi de Mobilitat, el qual ajuda a donar una justificació a l'eliminació del pas peatonal, degut a múltiples factors, en els que destaquen la reducció de l'edificabilitat, de la densitat i per tant, de les exigències de mobilitat del nucli.

Pel que fa a la tramitació de la modificació puntual proposada:

- L'aprovació inicial i provisional a l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar.
- S'establirà un període d'1 mes d'informació pública.
- L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Pel que fa als informes preceptius a demanar:

D'acord amb l'establert en l'article 85.5 del TRLUC, es creu convenient demanar els següents informes sectorials als òrgans competents en cadascun dels següents àmbits:

- Aviació: Direcció General de Aviación Civil
- Geològic
- Inundabilitat i Domini Públic Hidràulic.
- Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic

Conclusions.

Atès el contingut d'aquest informe i davant l'interès mostrat pels representants municipals en assumir la iniciativa d'aquesta modificació puntual del planejament vigent, el tècnic que subscriu, entén que hi ha paràmetres que poden justificar l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, tal i com disposa l'article 97 del TRLUC.

Així doncs, entén que es pot informar **FAVORABLEMENT** per a que l'Ajuntament assumeixi la iniciativa d'aquesta Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilobí d'Onyar consistent en l'eliminació de la Unitat d'Actuació 2 Salitja – Plaça de l'Església.

L'òrgan que té atribuïda l'aprovació definitiva de la modificació de planejament general, en aquest cas, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, serà qui, en darrer terme, valorarà si paràmetres com la baixada d'edificabilitat, de la densitat i de l'exigència en termes de mobilitat de l'àmbit de la unitat d'actuació, en consonància al que prescriu el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines pel nucli de Salitja, és suficient per justificar l'eliminació del carrer peatonal, la supressió de l'aprofitament urbanístic que es desprèn de l'execució de la unitat d'actuació i el pas de la infraestructura de sanejament, que passa d'anar previst per sota de sòl públic a passar per sota de sòl privat.

Un cop aprovat inicialment, caldrà establir un període d'1 mes d'informació pública.

Paral·lelament al període d'exposició pública, caldrà demanar els informes sectorials detallats en l'apartat "consideracions" del present informe.

D'altra banda, caldrà de concedir audiència als ajuntament l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla."

5.- En data 14 de març de 2022 s'emet informe jurídic i de secretaria sobre aspectes jurídics, legislació aplicable i el procediment legal a seguir.

Legislació aplicable i fonaments jurídics

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local -LRBRL-.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya –TRLUC-.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes
- Disposició Addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

S'entén per modificació d'un instrument de planejament la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl, sempre que no s'adoptin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el

model d'ordenació o de classificació preestablerts, en aquest cas, ens trobarem davant una revisió de l'instrument de planejament.

L'article 76 del TRLUC ens diu que correspon formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal als ajuntaments.

L'article 101 del mateix text legal ens parla de la iniciativa privada en la formulació de plans urbanística i l'apartat 3 d'aquest article ens diu que la iniciativa privada no té dret al tràmit per a la l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-se. Aquest article es troba desenvolupat al reglament de la Llei d'urbanisme a l'article 107, en l'apartat 4 que diu *“en el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.”*

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer una valoració negativa, ha de denegar-la, la qual cosa haurà de fer en qualsevol cas en els supòsits previstos en l'article 97.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Amb aquesta modificació entenem que no es donen les circumstàncies per fer-ne una valoració negativa, atès que no concorren els supòsits de l'article 97.2 del TRLUC, no comporta un increment de sostre, de la densitat i intensitat d'ús, ni una transformació global dels usos, ans el contrari suposa una reducció de sostre edificable i un augment d'espai verd, l'ordenació proposada ens sembla coherent amb el model d'ordenació establert pel Pla Territorial Parcial de les comarques gironines, no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial i considerem que és adequada als interessos públics.

Considerant que l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme –TRLUC- disposa que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic estarà subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació, amb les particularitats establertes al precepte esmentat.

Quant a la submissió de les modificacions de les Normes de Planejament Urbanístic al procediment d'avaluació ambiental, l'apartat 6 de la Disposició Addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la lletra de la qual b) estableix que serà objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada l'aprovació de les Normes de Planejament Urbanístic, i les seves modificacions en el cas de què constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o a la zona d'influència.

Atès que la modificació presentada no té repercussió ambiental, atès que suposa una reducció del sostre edificable i densitat d'ús i atès que el promotor ha efectuat consulta el cap de l'oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona el qual hauria

confirmat que no es necessària l'avaluació ambiental en aquesta modificació puntual.

Per tot lo exposat, i d'acord amb les disposicions establertes al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme -TRLUC-, i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i article 22.2.c) de la Llei reguladora de les bases del règim local i article 52.2.c) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya -TRLMRLC-, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Considerant que la proposta ha de ser dictaminada prèviament per la Comissió Informativa del Ple, en virtut del que es preveu, en l'article 20.1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local -LRBRL-, en concordança amb els articles 119 a 139, entre altres, del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals -ROF-, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre.

Per tot això, un cop dictaminat favorablement per part de la Comissió Informativa del Ple, s'eleva al Ple Municipal l'adopció dels següents ACORDS:

PRIMER. ASSUMIR la iniciativa de la proposta de modificació puntual de les NNSS de Vilobí d'Onyar en l'àmbit de la unitat d'actuació número 2 (UA 2) Salitja, formulada pel germans Güell Planella pel motius exposats en els antecedents d'aquest acord, al entendre que no es donen les circumstàncies per fer-ne una valoració negativa, per no concorren els supòsits de l'article 97.2 del TRLUC, atès que no comporta un increment de sostre, de la densitat i intensitat d'ús, ni una transformació global dels usos, ans el contrari suposa una reducció de sostre edificable i un augment d'espai verd, l'ordenació proposada ens sembla coherent amb el model d'ordenació establert pel Pla Territorial Parcial de les comarques gironines, no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial i considerem que és adequada als interessos públics.

SEGON:- Aprovar inicialment la proposta de modificació puntual de les NNSS del municipi de Vilobí d'Onyar en l'àmbit de la unitat d'actuació número 2 (UA.2) Salitja i sotmetre-la a tràmit d'informació pública pel termini d'un mes a comptar des de la seva publicació mitjançant edictes al Tauler d'Anuncis d'aquest Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província de Girona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, i a la web municipal www.vilobidonyar.cat, a l'efecte de presentació de les corresponents reclamacions i/o al·legacions, d'acord amb allò establert als articles 8, 85, i 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya -TRLUC-, i articles 23 i 107 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

TERCER.- Suspendre la tramitació dels instruments urbanístics i l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets, i d'altre autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, d'acord amb els plànols i la documentació aportada per l'equip redactor del Pla, que consta a l'expedient. Aquesta suspensió tindrà una durada d'un any.

QUART.- Simultàniament al tràmit d'informació pública, requerir informe als organismes

afectats per raó de les seves competències sectorials, segons allò indicat, els quals han d'emetre'l en el termini d'un mes, llevat que una disposició sectorial autoritzi un de més llarg, de conformitat amb allò disposat a l'article 85.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya -TRLUC-.

CINQUÈ.- Concedir audiència, simultàniament al tràmit d'informació pública, als Ajuntaments següents el terme municipal dels quals limita amb l'àmbit de la modificació que es tramita, segons allò disposat als articles 85.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya -TRLUC- i article 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

SISÈ. Notificar el present acord als interessats que consten a l'expedient.”

Vilobí d'Onyar, a la data de la signatura electrònica.