

MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT

ÀMBIT PLAÇA DE CATALUNYA



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

Francesc Oliva Sans
Arquitecte

TEXT REFÓS juliol de 2020



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

CAPÍTOL I. : MEMÒRIA.....	3
CAPÍTOL II. : AVALUACIÓ ECONÒMICA.	22
INFORME DEL SECRETARI INTERVENTOR.....	24
TAXACIÓ.....	27



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

CAPÍTOL I.....: MEMÒRIA

ÍNDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.....	4
1.2. DESCRIPCIÓ DEL SOLAR OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	6
1.3. DESCRIPCIÓ PLAÇA DE CATALUNYA.	7
1.4. OBJECTE DEL PLANEJAMENT. ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	9
1.5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	10
1.6. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....	10
1.7. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	11
1.8. POLITICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.....	12
1.9. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	13
1.10. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 I 9 DEL DL 1/2010.....	13
1.11. JUSTIFICACIÓ ARTICLES 99 I 100 DEL DL 1/2010	13
1.12. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ A L'ARTICLE 115 DEL D.305/2006 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME	21
1.13. SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	21
1.14. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS	21
1.14.1. MODIFICACIÓ 1.....	21



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

ANTECEDENTS:

La Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 12 de juny de 2019 va aprovar definitivament la Modificació Puntual de les NNSS en l'àmbit de la Plaça de Catalunya. Es condicionava la seva publicació al DOGC a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Incorporar informe de sostenibilitat econòmica amb la ponderació de l'impacte d'aquesta actuació en les finances públiques de l'ajuntament de l'Armentera tant per a la seva implantació com per al manteniment i prestació dels serveis necessaris d'acord amb allò establert a l'article 59.3 d) del TRLUC.

1.2 Excloure l'apartat normatiu de la part escrita del document sense perjudici que la normativa aplicable es pugui descriure a la part informativa del document

1.1 INTRODUCCIÓ.

1. El text refós de les NNSS de planejament de l'Armentera, aprovat definitivament en data 30 de gener de 2002, regula l'ordenació del perímetre de la plaça de Catalunya com a nucli antic (Clau 1). L'articulat d'aquesta ordenació es el que detalla l'article 104 de les NNSS. Es detalla a continuació el redactat d'aquest article:

Art. 104 – NUCLI ANTIC (ZONA 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. ALINEACIONS I PROFUNDITAT EDIFICABLE

L'alineació de l'edificació coincideix obligatòriament amb la del vial i el límit de profunditat edificable de les plantes altes queda determinat en els plànols de zonificació.

3. PARCEL·LA MÍNIMA. *Tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.*

4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 m.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima : Queda determinada per la profunditat edificable marcada en el plànol de zonificació.

En la zona de parcel·la fora de la profunditat edificable es permet una ocupació màxima en planta baixa del 60% d'aquesta zona de referència.

Coefficient de sostre 3 m2 sostre/m2 solar.

Separacions: - a veïns: **entre mitgeres**

- a carrer: **alineació de façana obligada a vial.**

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m2.

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge quan es realitzi una nova edificació o una rehabilitació total que continguin més de dos habitatges.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació (independentment del nombre).

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats i pedra. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

Es permetrà l'ús de rajol manual només per a emmarcaments d'obertures noves en edificis antics en casos concrets.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A la planta pis les obertures tindran estructuració vertical.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

7. USOS PERMESOS.

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes solament: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m² de sostre edificable.

2. S'observa en la cantonada Sud-est de la plaça l'existència d'un solar buit resultat de l'enderroc d'una antiga edificació. Com sigui que es interès d'aquest Ajuntament l'adquisició d'aquest solar per annexar-lo a la plaça de Catalunya, es procedeix a la redacció d'aquesta modificació puntual als efectes de qualificar aquest àmbit com a sistema d'espai públic que s'incorporaria a la Plaça de Catalunya.

1. 2 DESCRIPCIÓ SOLAR OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

Es tracta d'un solar, situat a la cantonada sud-est de la Plaça de Catalunya / C. Alexandre Deulofeu de topografia planera i forma rectangular amb una superfície cadastral de 107 m² i superfície topogràfica 109,22 m². Es constata que es tracta d'un solar sense edificar que es troba envoltat per unes tanques de protecció. A conseqüència del procés d'enderroc les parets mitgeres de les edificacions veïnes han quedat al descobert oferint unes perspectives poc cuidades sobre la plaça de Catalunya.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

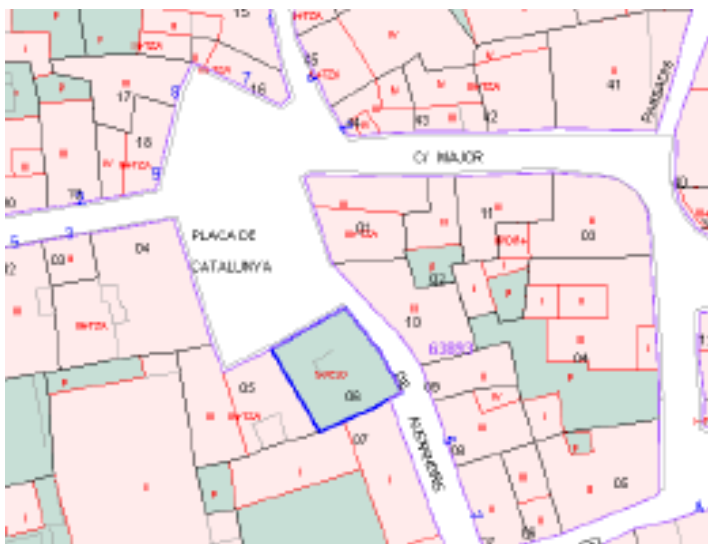
Detall fotografies solar estat actual.





AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

Les dades cadastrals del solar son les següents:



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6389206EG0668N0001TR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PZ CATALUNYA 9 Suelo	
17472 L'ARMENTERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PZ CATALUNYA 9		
L'ARMENTERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
0	107	Suelo sin edificar

Indicar que una part d'aquesta parcel·la, actualment ja es troba afectada per la Normativa vigent atès que queda inclosa dins de la xarxa viària corresponent al carrer Alexandre Deulofeu. (Veure plànol num. 1)

1. 3 DESCRIPCIÓ PLAÇA DE CATALUNYA

La Plaça de Catalunya de l'Armentera configura, juntament amb la Plaça de l'Església, un dels espais públics més destacats del nucli urbà. La Plaça es troba emmarcada per edificacions entre mitgeres de planta baixa i dos pisos i es la confluència de diversos carrers de la trama urbana del sector del nucli antic. Concentra una part important de



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

l'activitat comercial d'aquesta zona i s'hi troben ubicats la farmàcia, l'estanc, el bar, la peixateria i el quiosc. La Plaça té un paviment d'aglomerat asfàltic i presenta un encerclat de voreres en el seu perímetre. S'hi situa també una zona d'aparcament de vehicles.

La topografia es planera i la superfície aproximada de 463 m².

Fotografies façanes plaça





AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)





AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



1.4. OBJECTE DEL PLANEJAMENT. ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries té per objecte:

- a) Qualificar el solar amb referència cadastral num 6389206EG0668N0001TR situat a la Plaça de Catalunya, 9 com a sistema general que s'annexarà a la Plaça. Actualment aquest solar està qualificat com a sòl urbà nucli antic i amb l'aprovació d'aquesta modificació deixarà de tenir aquesta qualificació. Una part d'aquesta parcel·la ja està afectada pel sistema viari (Veure plànol num. 1).

Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit al delimitat en el plànol afectant la finca amb referència cadastral num. 6389206EG0668N0001TR situada a la Plaça de Catalunya, 9

Vigència.

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 106.1 del decret legislatiu 1/2010.

1.5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat de la present modificació de les NN.SS de l'Armentera, ve donada per la voluntat de l'Ajuntament de disposar d'un nou àmbit que s'annexarà a la Plaça de Catalunya. Amb tot es intenció de l'Ajuntament de disposar d'una major superfície per ordenar aquesta Plaça i dotar-la dels mecanismes adients que permetin la creació d'un espai adequat per a l'esbarjo i la relació veïnal.

Es també voluntat de l'ajuntament procedir a l'ordenació i urbanització d'aquest espai amb la creació de zones d'estada, ajardinament, aparcament i circulació. Es procedirà també a actuar sobre les mitgeres que han quedat al descobert que tindran un tractament semblant al de les façanes principals.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

1.6. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa pública. La modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de l'Armentera.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Francesc Oliva i Sans (col. 19253-8) d'acord el que preveu la disposició addicional tretzena del text refós de la Llei d'urbanisme (DL1/2010 i 3/2012).

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 96 i concordants del Decret legislatiu 1/2010 i la llei 3/2012, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que la seva tramitació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la modificació puntual de POUM és el següent.

- 1) Acord de formulació de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries i inici de la seva redacció.
- 2) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació completa.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant:
 - Edicte Publicat al B.O.P.
 - Publicació en dos dels diaris de mes difusió.
 - Exposició en la WEB municipal.
- 4) Sol·licitud d'informe als organismes oficials que es considerin afectats.
- 5) Informe tècnic de les al·legacions si se'n produeixen
- 6) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.

- 8) Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

1.7. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

El **Marc legal** ve regulat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la llei 3/2012 de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic indicar que aquestes venen regulades pels articles 96 i 97 del DL 1/2010 sens perjudici del previst pels articles 38 i 39 de la llei 3/2012 que modifica parcialment els articles 96 i 97 del DL 1/2010.

Cal tenir en compte també el que s'especifica en els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006:



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

El **Marc urbanístic** ve regulat pel Text Refós de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament 30 de gener de 2002. Es detalla a continuació l'articulat actual que regula la zona a modificar.

Art. 104 – NUCLI ANTIC (ZONA 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. ALINEACIONS I PROFUNDITAT EDIFICABLE

L'alineació de l'edificació coincideix obligatòriament amb la del vial i el límit de profunditat edificable de les plantes altes queda determinat en els plànols de zonificació.

3. PARCEL·LA MÍNIMA. Tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.

4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP)

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%. La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 m.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Ocupació màxima : Queda determinada per la profunditat edificable marcada en el plànol de zonificació.

En la zona de parcel·la fora de la profunditat edificable es permet una ocupació màxima en planta baixa del 60% d'aquesta zona de referència.

Coefficient de sostre 3 m² sostre/m² solar.

Separacions: - a veïns: entre mitgeres

- a carrer: alineació de façana obligada a vial.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m².

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge quan es realitzi una nova edificació o una rehabilitació total que continguin més de dos habitatges.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació (independentment del nombre).

No es permet l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES.

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats i pedra. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

Es permetrà l'ús de rajol manual només per a emmarcaments d'obertures noves en edificis antics en casos concrets.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m. A la planta pis les obertures tindran estructuració vertical.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

7. USOS PERMESOS.

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes solament: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m2 de sostre edificable.

Es detalla a continuació l'articulat que regula els sistemes

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 89 - Definició i actuació dels Sistemes generals.

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. Els sòls que les Normes adscriuen per a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial, en sòl apte per urbanitzar, corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.

4. Els sòls destinats a sistemes en sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini a través d'Unitats d'actuació o de Plans Especials.

Art. 90 - Titularitat i afectació del sòl.

1. Els sòls que s'afecten com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

1.8. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.

La present modificació no té per finalitat la modificació de cap àmbit de sostre residencial de nova implantació.

La present modificació té per objecte qualificar la parcel·la en qüestió com a sistema que quedarà annexat a la Plaça de Catalunya. Es justifica aquesta nova qualificació com d'interès públic atès que la Plaça de Catalunya disposarà d'una major superfície que permetrà la creació d'un espai adequat per a l'esbarjo i la relació veïnal potenciant al màxim el caràcter peatonal.

1.9. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que, en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Es considera que aquesta modificació no precisa d'un estudi de mobilitat.

1.10. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DL1/2010

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen terrenys en pendent, ni s'afecten terrenys amb valors paisatgístics d'interès especial, sòl d'alt valor agrícola i es facilita la protecció del patrimoni cultural.

1.11. JUSTIFICACIÓ ARTICLES 99 i 100 DEL DL1/2010.

En atenció al que es regula en els articles 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) modificat per la llei 3/2012, indicar els següent aspectes:

La present modificació no comporta un increment de sostre edificable atès que l'àmbit actual, qualificat com a nucli antic (zona 1), passarà a tenir una qualificació de sistema d'espai públic per annexar-se a la Plaça de Catalunya. Aquesta zona no té sostre edificable.

Agenda / programa d'actuació:

S'estableix un programa d'actuació i desenvolupament de 8 anys

La relació de propietaris de l'àmbit a qualificar és la següent:

Promocions Girona-Calella S.L. amb CIF B-61890158, escriptura de compra venda de 19 de juny de 2008 per la notaria de Calella Mónica de Blas Esteban. La finca es troba lliure de càrregues.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JESUS MARIA DUCAY LOPEZ

Registrador de la Propiedad de GIRONA 3

Riu Freser, 80 - GIRONA

tlfno: 0034 972 200854

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

con DNI/CIF: P1701100H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z88PP65N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900098558654
Huella: 45eaf57b-9c1744c9-9c9c9db71-bf34e478-161139b2-45c90972-4ac665e5-d782d02f



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



INFORMACIÓ REGISTRAL

REGISTRO DE GIRONA 3

Solicitante:

FINCA DE ARMENTERA Nº: 2100

Código Registral Único: 17011000080817

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: SOLAR situat al terme de l'Armentera, carrer Alexandre Deulofeu, número dos i Plaça Catalunya, número nou, de cabuda cent dotze metres quadrats. Confronta: a l'Est, amb carrer Alexandre Deulofeu; al Sud, amb Josep Maria Prat Moret; a l'Oest, amb Angelina Nicolau Saliner; i al Nord, amb plaça de Catalunya, on està assenyalada del número nou.

Esta finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

TITULARIDADES

PROMOCIONS GIRONA-CALELLA S.L. , con C.I.F. número B61890158

Participación: 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura pública con fecha 19/06/08, autorizada en CALELLA, MONICA DE BLAS ESTEBAN, nº de protocolo 1.012.

Inscripción: 2º Tomo: 2.816 Libro: 41 Folio: 11 Fecha: 30/07/2008

CARGAS PROCEDENCIA

- AFECCIÓN. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 06/04/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 19.

Por Procedencia de la Finca de Armentera Nº: 846. Inscripción: 19. Tomo: 2702. Libro: 38. Folio: 143. Fecha: 06/04/2006.

- AFECCIÓN. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 04/10/2004, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2.

Por Procedencia de la Finca de Armentera Nº: 1800. Inscripción: 2. Tomo: 2527. Libro: 31. Folio: 7. Fecha: 04/10/2004.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800098855654
Huella: 45ee87b-9c1744c9-9c8c0b71-bf34e478-161139b2-d5c90972-4ac665e5-d782d02f



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



INFORMACIÓN REGISTRAL

- AFECCIÓN. (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION) Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 06/04/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 3.

Por Procedencia de la Finca de Armentera N°: 1800. Inscripción: 3. Tomo: 2527. Libro: 31. Folio: 7.
Fecha: 06/04/2006.

CARGAS PROPIAS

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 06/04/2006, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 1°.

Según nota al margen de la inscripción 1° de fecha 06/04/06.

- AFECCIÓN. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 30/07/2008, al pago de las liquidaciones del impuesto complementarias que pudieran girarse, según nota al margen de la inscripción 2°.

Según nota al margen de la inscripción 2° de fecha 30/07/08.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de NUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 921180009885654
Huella: 45ee#87b-8c1744c9-8c9c0db71-bf34e47b-161139b2-d5c90972-4ac665a5-d782d02f



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



INFORMACIÓN REGISTRAL

personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros basados en dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <http://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

EMILIA DE LA FUENSANTA PEÑAFIEL HERNÁNDEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE GIRONA 3

c/Bo Freser, 80
17003 - GIRONA (GIRONA)
Teléfono: 972-200854
Fax: 972221275

Correo electrónico: girona3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

con DNI/CIF: P1701100H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z95FF61T**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: **Plaça Catalunya**



C.S.V. - 2170112703813288

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 3



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

EMILIA FUENSANTA PEÑAFIEL HERNANDEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA NUMERO TRES.

CERTIFICO: Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita el día 13 de abril de 2018, por el AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA, que ha sido presentada telemáticamente a las nueve horas y cincuenta y nueve minutos, del día trece de abril de dos mil dieciocho, según asiento 42 del diario 41, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la FINCA 2100 DE L'ARMENTERA, Código registral único: 17011000080817, consta inscrita al tomo 2816, libro 41, folio 11, y según su inscripción 2ª se describe literalmente en los términos siguientes:

URBANA: SOLAR, situat al terme de l'Armentera, carrer Alexandre Deulofeu, número dos i Plaça Catalunya, número nou, de cabuda cent dotze metres quadrats. Confronta: a l'Est, amb carrer Alexandre Deulofeu; al Sud, amb Josep Maria Prat Moret; a l'Oest, amb Angelina Nicolau Saliner; i al Nord, amb plaça de Catalunya, on està assenyalada del número nou.

SEGUNDO.- Que consta actualmente inscrita en pleno dominio a favor de la sociedad "PROMOCIONS GIRONA-CALELLA S.L.", con C.I.F. B-61890158, por título de compra, en virtud de escritura autorizada el diecinueve de junio de dos mil ocho, por la Notaria de Calella, doña Mónica de Blas Esteban, número 1012 de protocolo, que motivó su inscripción 2ª, de fecha 30 de julio de 2008.

TERCERO.- Que se halla LIBRE DE CARGAS.

CUARTO.- Asientos vigentes pendientes de despacho sobre la finca: No existe ningún asiento pendiente de despacho presentado en el libro Diario.

QUINTO.- Operaciones realizadas:

Cancelada por caducidad cuatro afecciones fiscales indicadas en la inscripción 1ª y las que resultan de notas al margen de las inscripciones 1ª y 2ª
Expedida esta certificación en Girona, dieciséis de abril de dos mil dieciocho.

ADVERTENCIAS

Está prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).



C.I.F.: 21701127C3213298

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 3



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan según ellos, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito al Registro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por EMILIA DE LA PUENZIANTA FERRAZUEL REGISTRADOR/A de REGISTRO PROPIEDAD DE GIRONA a día diecisiete de Abril del año dos mil dieciocho.



(*) C.S.V. : 21701127C3E132E8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano u entidad emisora. (Art. 33.A de la Ley 17/2007 y 4.º del RD 1471/2007)



C.S.V.: 21701127C3E132E8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 3



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

**1.12. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ A L'ARTICLE 115 DEL DECRET 305/2006
REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.**

La condició de sòl urbà que presenten aquests terrenys no fa necessària l'avaluació ambiental d'aquesta modificació.

1.13. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Atenent el que disposa l'article 121 del Text Refós de la Llei d'urbanisme i l'article 89 de les NNSS de planejament de l'Armentera el sistema d'actuació serà el d'expropiació

1.14. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

Aquesta modificació puntual de les NNSS planteja la següent modificació:

1.14.1. MODIFICACIÓ Nº1.

- a) Qualificar el solar amb referència cadastral num 6389206EG0668N0001TR situat a la Plaça de Catalunya, 9 com a sistema general que s'annexarà a la Plaça Catalunya configurant-se un únic espai de plaça. Actualment aquest solar està qualificat com a sòl urbà nucli antic (clau 1) i parcialment com a sistema viari. Amb l'aprovació d'aquesta modificació, l'àmbit qualificat com a clau 1, deixarà de tenir aquesta qualificació. Aquest àmbit quedarà regulat pel que estableixen els articles 89 i 90 de les NNSS que es detallen a continuació:

Art. 89 - Definició i actuació dels Sistemes generals.

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. Els sòls que les Normes adscriuen per a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, s'obtindran **mitjançant el sistema d'expropiació.**
3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial, en sòl apte per urbanitzar, corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.
4. Els sòls destinats a sistemes en sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini a través d'Unitats d'actuació o de Plans Especials.

Art. 90 - Titularitat i afectació del sòl.

1. Els sòls que s'afecten com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

CAPÍTOL II.....: AVALUACIÓ ECONÒMICA.

En atenció al que disposa l'article 99 c. del text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació a la valuació econòmica de la rendibilitat de l'operació, indicar el següent:

S'estima que no es generarà cap rendiment econòmic com conseqüència de la nova ordenació atès que no es genera cap sostre edificable nou. Únicament es preveu disposar d'una major superfície per ordenar la Plaça de Catalunya i dotar-la dels mecanismes adients que permetin la creació d'un espai adequat per a l'esbarjo i la relació veïnal. Tampoc s'estima que la relació d'establiments comercials existents vegin afectada la seva rendibilitat econòmica quan es portin a terme les actuacions.

La voluntat de l'ajuntament és procedir a l'ordenació i urbanització d'aquest espai amb la creació de zones d'estada, ajardinament, aparcament i circulació.

L'Armentera, octubre de 2019

L'arquitecte

Francesc Oliva Sans, Col. 19253-8



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

Exp. 293/2017
RPH

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS SECTOR PLAÇA CATALUNYA.

INFORME DEL SECRETARI – INTERVENTOR

Antecedents de fet.

1. Projecte *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament de L'Armentera, àmbit Plaça de Catalunya*, redactat per l'arquitecte Francesc OLIVA SANS, de 27 d'abril de 2018, sense visar.
2. En data 6 de juny de 2018, el Ple municipal de l'Ajuntament de L'Armentera va acordar, per majoria absoluta, l'aprovació inicial de la *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament de L'Armentera, àmbit Plaça de Catalunya*, redactat per l'arquitecte Francesc OLIVA SANS, de 27 d'abril de 2018, que consta a l'expedient.
3. Clos el termini d'informació pública i d'audiència d'un mes, no es presentaren al·legacions.
4. En data 13 de desembre de 2018, el Ple municipal va aprovar provisionalment, per majoria absoluta, la *Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament de L'Armentera, àmbit Plaça de Catalunya*, redactat per l'arquitecte Francesc OLIVA SANS, de 27 d'abril de 2018, que consta a l'expedient, atès que l'ampliació de la Plaça Catalunya, situada al nucli antic, es considera d'interès públic.
5. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 12 de juny de 2019, va aprovar definitivament la Modificació de les Normes subsidiàries en l'àmbit de la plaça Catalunya, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de l'Armentera i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1. Cal incorporar l'informe de sostenibilitat econòmica amb la ponderació de l'impacte d'aquesta actuació en les finances públiques de l'Ajuntament tant per a la implantació com per al manteniment i prestació dels serveis necessaris, d'acord amb allò establert a l'article 59.3.d) del TRLUC.

1.2. Cal excloure l'apartat normatiu de la part escrita del document, sense perjudici que la normativa aplicable es pugui descriure a la part informativa del document.

Fonaments de dret.

Per ordre verbal de l'Alcalde el sotasignat informa el que a continuació s'exposa en relació al punt 1.1. de l'acord primer de la CTU de Girona de 12/06/2019.

L'acord de la CTU reclama que, d'acord amb l'art. 59.3.d) TRLU, s'incorpori a la memòria descriptiva i justificativa de la modificació *l'informe de sostenibilitat*



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La modificació preveu la requalificació d'una finca de sòl urbà amb aprofitament, avui propietat privada, de 107 m² segons el cadastre immobiliari, per incorporar-se a la Plaça Catalunya (sistema general). Per tant, la voluntat és que l'Ajuntament adquireixi el sòl afectat per tal que esdevingui bé de domini públic.

La previsió de despeses que efectuarà l'Ajuntament fins que el sòl afectat esdevingui plaça és la següent:

Concepte	Import	Observacions
Redacció del projecte de modificació de NNSS	1.590,00 €	Segons consta a la comptabilitat municipal de 2017
Adquisició del sòl	Es desconeix	Sobre la qüestió, sense efectuar valoració: Informe del secretari – interventor de 11.12.2018, que consta a l'expedient. A adquirir per mitjà d'expropiació segons projecte de la modificació.
Redacció del projecte de les obres d'urbanització de la plaça	Es desconeix	
Direcció de les obres	Es desconeix	
Coordinació de seguretat i salut de les obres	Es desconeix	
Execució de les obres	Es desconeix	
Despeses de manteniment de les obres	Es desconeix	

Atès que les despeses a realitzar en el futur per part de l'Ajuntament no consta a l'expedient que s'hagin concretat ni valorat ni pressupostat, no és possible determinar l'impacte que tindran sobre les finances municipals.

Qui sotasigna sí pot informar sobre l'estat de les finances municipals, atès que en data recent s'ha aprovat el compte general de la corporació de 2018. De les principals magnituds que s'hi desprenen cal destacar-ne les següents:

Resultat pressupostari ajustat: 229.140,38 €
Romanent líquid de Tresoreria: 694.029,77 €
Deute viu: 0,00 €

Procediment.

Tràmits municipals pendents:

1. Donar compliment al requeriment de la CTU.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

2. Aprovació del text refós de la modificació per part del Ple municipal, per majoria absoluta.
3. Trasllat del certificat del present acord, així com còpia de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva, conforme a l'art. 18.4 del RLU i a l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

En tots els documents que integrin el pla urbanístic objecte de cada un dels acords d'aprovació que corresponguin, el secretari de l'entitat local, ha d'estendre la diligència oportuna en la qual es faci constar que aquests documents són els aprovats inicialment o provisionalment. També s'ha d'estendre la diligència oportuna en els documents que integrin els plans urbanístics que hagin estat objecte d'acord de denegació de llur aprovació (art. 113 RLU).

Les conseqüències derivades de la inactivitat de l'administració en relació a les aprovacions esmentades es troben regulades a l'art. 111 del RLU.

Transparència.

Atès que es tramita modificació de norma cal informar de l'estat de tramitació, i exposar el projecte al portal de transparència (art. 10 LT).

Conclusions.

L'Ajuntament presenta una bona situació financera, que li permetrà afrontar inversions en el futur en proporció al resultat pressupostari, superàvit i romanent líquid de tresoreria municipals.

L'Armentera, datat i signat electrònicament.

Ramon Pujol i Hamelink
Secretari – Interventor



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
(Alt Empordà)

TAXACIÓ.

Als efectes de disposar del valor de la parcel·la, objecte d'aquesta modificació, s'adjunta la taxació de la parcel·la en qüestió que l'ajuntament de l'Armentera va encarregar a l'arquitecte tècnic Jaume Muntada Giner.

INFORME DE TAXACIÓ DE TERRENY DIRECTAMENT EDIFICABLE PER AUTOPROMOCIÓ RESIDENCIAL

INFORME DE TAXACIÓ

Referència: 2017-V-010

Tipus d'immobles: Terreny directament edificable per autopromoció
residencial

Situació terreny-1: Plaça Catalunya, núm.9

Municipi: L'Armentera (17472 - Girona)

1.- FINALITAT

Finalitat: Assessorament sobre el valor de mercat

Criteri: Valor de mercat

D'acord amb la finalitat i el criteri expressats, el present informe té com objecte determinar el valor de mercat del bé immoble a què es refereix, als únics efectes d'assessorament, pel que no es pot considerar com una recomanació de compra o venda, o de confirmació d'una decisió d'aquesta naturalesa.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1- IDENTIFICACIÓ FÍSICA

Tipus immobles: Terreny urbà directament edificable per autopromoció residencial
Estat: Urbanitzat i lliure
Província: Girona
Municipi : L'Armentera
Localització: Terreny-1: Plaça Catalunya, núm.9

2.2- IDENTIFICACIÓ REGISTRAL

No s'ha dispostat d'aquesta informació.

2.3- IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

Terreny-1:
Referència cadastral: 6389206EG0668N0001TR

Superfície cadastral: 107m2

3.- DOCUMENTACIÓ UTILITZADA

Documentació registral:	No	Pressupost i contracte d'obra:	
Projecte d'obres:	No	Assegurança desenal:	
Llicència d'obres:	No	Documentació estat ocupació:	
Última certificació d'obra:		Documentació cadastral:	Sí
Llicència d'activitats:		Altres:	
Estatuts de comunitat:		Normativa urbanística:	Sí

4.- COMPROVACIONS REALITZADES

Localització i inspecció interna:	Sí	Estat d'ocupació i ús:	Sí
Coincidència amb descripció registral:	No	Règim protecció pública:	Sí
Servituds visibles:	Sí	Règim protecció urbanística:	Sí
Estat de conservació/construcció:	Sí	Adequació planejament urb.:	Sí/No*

*Terreny 1 afectat sistema viari

5.- LOCALITAT I ENTORN

5.1- DADES DEL MUNICIPI

Municipi:	L'Armentera
Tipus de nucli:	Municipi independent
Població nucli:	1.000 habitants, aproximadament
Ocupació laboral:	Agrícola i turisme
Evolució de la població:	Estable

5.2.- DADES DE L'ENTORN

Caràcter:	Urbà	Nivell de renda:	Mig
Ús dominant:	Residencial	Qualitat constructiva:	Mitja
Antiguetat:	Menys de 10 anys	Renovació:	Mitja
Grau de consolidació:	Superior al 75%	Equipaments	
Infraestructures:	Realitzades	Comercial:	Suficient
Conservació inf.:	Bona	Escolar	Suficient
Comunicacions:	Bones	Esportiu	Suficient
Transport públic:	Regular	Assistencial:	Suficient
Aparcament:	Suficient	Lúdic:	Insuficient
		Administratiu:	Suficient

6.- TERRENY

6.1.- SUPERFÍCIE DEL TERRENY

	Terreny-1
Superfície registral:	
Superfície cadastral:	107,00 m2
Superfície comprovada	
Superfície adoptada:	84,00 m2

6.2.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I ESTAT DE CONSERVACIÓ

Pavimentació de voreres i/o vials:	Sí	Xarxa de sanejament:	Sí
Xarxa de gas ciutat/natural:	No	Xarxad d'electricitat:	Sí
Xarxa d'abastament d'aigua potable:	Sí *	Xarxa d'enllumenat públic:	Sí
Conservació infraestructures:	Bon estat		

6.3.- COSTOS D'URBANITZACIÓ, EDIFICACIONS EXISTENTS I CÀRREGUES

Urbanització executada:	100%
Urbanització pendent	0%
Cost urbanització pendent:	0 €
Cost enderroc edificis existents:	0 €

Total càrregues: 0 €

7.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY

Ús: Residencial Morfologia: Poligonal irregular

Topografia: Planera

El terreny 1 està afectat per sistema viari amb una superfície de 23m2.

8.- CESSIÓ I PROTECCIÓ

Estat d'ocupació: Desocupat

Destinació: Ús propi

D'acord amb la documentació facilitada i amb la informació addicional obtinguda, el terreny no està acollit a cap règim de protecció pública.

9.- DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

9.1.- PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

Planejament: NN.SS. de planejament de l'Armentera

Nivell d'aprovació: Publicades en el DOGC del 10/11/1998 (amb modificacions posteriors)

Planejament desenvolupament: Text refós del Pla parcial del sector SAU-2

Nivell d'aprovació: Publicat en el DOGC del 18/3/2005

9.2.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I ORDENANCES REGULADORES

	Terreny-1
Classificació:	Sòl urbà
Qualificació:	Clau 1
Parcel·la mínima:	No es fixa
Alçada reguladora:	PB+2PP – 9,60m
Ocupació:	100,00%
Edificabilitat:	3m2/m2
Façana mínima:	5,00m
Usos permesos:	Unifamiliar i plurifamiliar

9.3.- APROFITAMENTS

	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENT EDIFICABILITAT (m2/m2)	TIPUS ORDENACIO HABITATGE	DESENVOLUPAMENT	SUPERFICIE MÀXIMA EDIFICABLE (m2)
SOLAR 1	84	3	mitgeres	PB+2PP	252

El terreny 1 està afectat per sistema viari amb una superfície de 23m2.

10.- MÈTODES DE VALORACIÓ

L'objecte del present informe és determinar el valor de mercat de l'immoble a què es refereix. S'entén com a valor de mercat (VM) el preu al què podria vendre's l'immoble mitjançant contracte privat entre un venedor voluntari i un comprador independent en la data de la valoració, en el supòsit que el bé s'hagués ofert públicament en el mercat, que les condicions

d'aquest en permetin disposar de manera ordenada i que el termini de la transacció resultés normal, atesa la naturalesa de l'immoble, per negociar la venda.

10.1.- MÈTODE DE COMPARACIÓ

Mitjançant aquest mètode es determina un valor tècnic que s'anomenarà valor per comparació, que permet determinar el valor de mercat d'un determinat bé.

El mètode de comparació serà aplicable a la valoració de tota classe d'immobles sempre que es compleixin una sèrie de requisits:

- a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables
- b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per realitzar l'homogeneïtzació de comparables
- c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adientment la situació actual d'aquest mercat

Procediment de càlcul del valor per comparació:

- a) Es fixaran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor
- b) En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per determinar aquestes qualitats i característiques també es tindrà en compte el valor particular dels elements de l'edifici que li proporcionen aquest caràcter
- c) S'estudiarà el segment del mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides, si escau, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat dels immobles esmentats
- d) Se seleccionaran entre els preus obtinguts una mostra representativa dels que corresponguin als comparables, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari
- e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus d'homogeneïtzació, prèvia deducció de les servituds i limitacions del domini que recaiguin sobre aquest i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents

10.2.- MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Mètode residual: El càlcul del valor del terreny es porta a terme a partir del valor a nou d'un habitatge de qualitat conforme el mercat normal de la zona i que materialitzi l'aprofitament atorgat pel planejament urbanístic, descomptant d'aquest el cost de construcció, el benefici de la promoció i les despeses necessàries.

11.- CÀLCUL DE VALORS

11.1.- HIPÒTESI 1 (HABITATGE UNIFAMILIAR MITGERES)

Terreny-1.El mètode emprat és el residual.

Dades i preus	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6	Immoble
Municipi	Vilacolum	Ventalló	Torroella	St.Pere	Vilademant	Pont de Molins	
Modalitat	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge	Habitatge
Qualitat barri	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Qualitat edifici	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Qualitat hab.	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja	Mitja
Antigüetat	0	0	0	0	0	0	0
Estat cons.	5	8	0	3	10	6	
S. const. (m2)	220	150	130	220	140	220	
Preu ut. (€/m2)	1.350,00	1.450,00	1.200,00	1.500,00	1.450,00	1.400,00	
Coef. homog.	1,10	1,10	0,95	0,90	0,90	1,00	
Val. ut. homog.	1.485,00	1.595,00	1.140,00	1.350,00	1.305,00	1.400,00	1.379,17
Pes	15%	15%	15%	20%	20%	15%	100%
Preu unitari final							1.374,00

Superfície del terreny (m2):	84,00
Superfície edificable (m):	252,00

Valor homogeneïtzat unitari:	1.374,00
Correcció valor homogenitzat unitari:	0,00%
Correcció valor homogenitzat:	1.374,00
Despeses generals (sobre VM):	8,00%
Benefici promotor (sobre VM):	10,00%
Cost de construcció unitari:	925,00
Despeses generals unitàries:	109,92
Benefici promotor unitari:	137,40
VALOR UNITARI SOBRE SUP. EDIFICABLE:	201,68

Valor de mercat a nou:	346.248,00
Cost de construcció:	233.100,00
Despeses generals:	27.699,84
Benefici promotor:	34.624,80
Despeses enderroc:	0,00
Despeses urbanització:	0,00
Altres despeses:	0,00
VALOR DEL TERRENY:	50.823,36

REPERCUSSIÓ SOBRE EDIFICABILITAT:	201,68
--	---------------

12.- RESUM DE VALORS

Hipòtesis de càlcul:	Hipòtesi 1
Tipus immoble:	Unifamiliar entre mitgeres
Edificabilitat total:	252,00m2
Mètode valoració:	Residual estàtic
VALOR TAXACIÓ:	50.823,36 €

Figueres, 27 de juny de 2017

Jaume Muntada Giner
Arquitecte tècnic
Col.legiat al COAAT de Girona amb el número 732

