



Ajuntament de l'Armentera

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
PER A L'AMPLIACIÓ DEL SÒL PRODUCTIU**

Agost 2020

I. MEMÒRIA	2
1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	2
3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT	2
4. MARC LEGAL I NORMATIU	3
5. COMPETÈNCIA MUNICIPAL.....	4
6. MARC URBANÍSTIC	4
7. CONTINGUT DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ.....	7
8. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	8
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	10
10. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL	18
11. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTANER	22
12. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA ESPECIAL DELS AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ	22
13. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 99 DEL TRLU.....	22
14. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	23
II. ANNEX A LA MEMÒRIA.....	26
1. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC.....	26
2. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	26
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	27
4. MEMÒRIA SOCIAL	28
5. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	29
III. NORMATIVA	30
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	35
V. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR	37
VI. RELACIÓ DE PROPIETARIS REQUERIT PER L'ARTICLE 99 DEL TRLU.....	38

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament les Normes subsidiàries de l'Armentera el 23 de setembre de 1998 que varen ser publicades al DOGC de 10 de novembre de 1998.

Des d'aquesta, la legislació urbanística que va donar marc legal al document el Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol, ha estat superat per la nova llei d'urbanisme i les seves modificacions, així com el nou decret de protecció de la legalitat urbanística, textos que donen un nou marc a la gestió i regulació urbanística del municipi de manera significativa.

També s'han aprovat durant la vigència d'aquestes normes, el Pla territorial parcial de les comarques gironines l'any 2010 i el Pla director urbanístic del sistema costaner l'any 2014, documents amb important incidència en la regulació normativa del municipi i la seva evolució.

Dins aquest marc urbanístic, resulta que el planejament vigent no preveu suficient espai destinat a activitats productives on puguin instal·lar-se petits tallers i obradors que ara han de conviure amb en excessiva proximitat amb àmbits residencials, situació que dona lloc a molèsties i disfuncions inevitables i en dificulta la productivitat, això quan no obliga a desplaçar les activitats a municipis veïns, forçant una mobilitat no desitjada i dificultant la productivitat de l'activitat.

Per aquesta circumstància, aquest document estudia i proposa la classificació d'un sector específic on poder formar aquest espai productiu.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

D'acord amb els antecedents indicats, aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries del planejament té per objecte delimitar un sector de sòl urbanitzable on poder emplaçar determinades activitats productives.

Això significa la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del sector i la modificació de la normativa on es concreta la regulació d'aquest nou sòl industrial.

En concret, resulten modificats els articles 110, 114 i 117 de la normativa urbanística, i els plànols d'ordenació 2. *Règim del sòl*, i 3. *Ordenació del nucli de l'Armentera* de la documentació gràfica

3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

La present modificació puntual de les Normes subsidiàries és formulada i promoguda per l'ajuntament l'Armentera i la redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegrí Sabater, arquitecte número 18.598-1 del COAC. La documentació ambiental ha estat elaborada per Traça, Estudi de serveis ambientals, SL.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 84.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, en relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

En el present cas, atesa l'afecció de la proposta del planejament sobre el sòl no urbanitzable del municipi, caldrà valorar la procedència de la tramitació de la modificació d'acord amb l'establert a l'article 86 del TRLU en relació al procediment d'avaluació estratègica simplificada dels

instruments de planejament urbanístic. D'acord amb el previst a la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental i la Llei 16/2015, la tramitació hauria de contemplar les següents actuacions:

a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un document ambiental estratègic i el lliurament d'aquest a l'òrgan ambiental perquè emeti el document d'abast per a l'estudi ambiental estratègic, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document d'abast.

b) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un estudi ambiental estratègic d'acord amb el document d'abast.

c) El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim de quaranta-cinc dies.

d) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, del document de resum, amb l'acord de l'òrgan ambiental.

e) La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'estudi ambiental estratègic, del document de resum i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hi hagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades.

f) La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Atès l'abast i característiques de la modificació pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona
- Agència Catalana de l'Aigua
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- Xarxa viària local de la Diputació de Girona
- Departament de Cultura
- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
- Departament d'Empresa, Indústria i Energia
- Direcció General d'Aviació Civil

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

4. MARC LEGAL I NORMATIU

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a 1 de maig de 2020. (TRLU)

També ve donat pel Reglament de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol en el redactat vigent a 1 de maig de 2020 (RLU), i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el redactat vigent a 1 de maig de 2020 (RPL).

Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del suelo (TRLRHL) i Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RLRHL).

5. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic

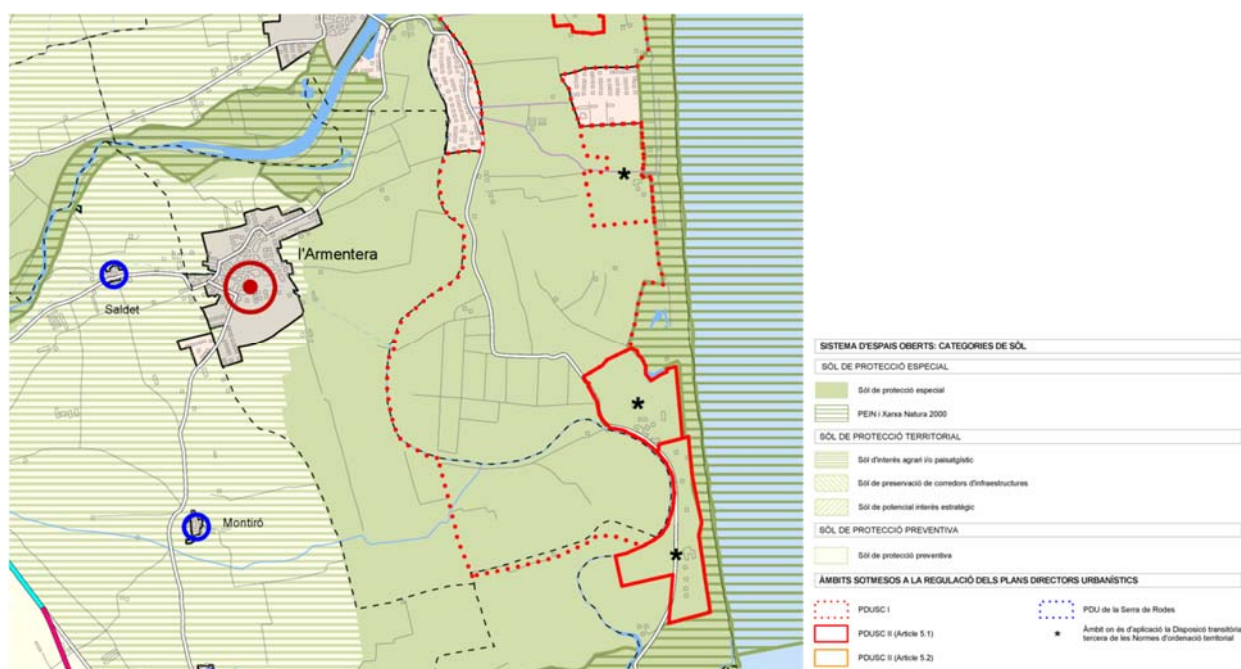
D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, la subjecció a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecte la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 TRLU que poguessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

6. MARC URBANÍSTIC.

6.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I DIRECTOR

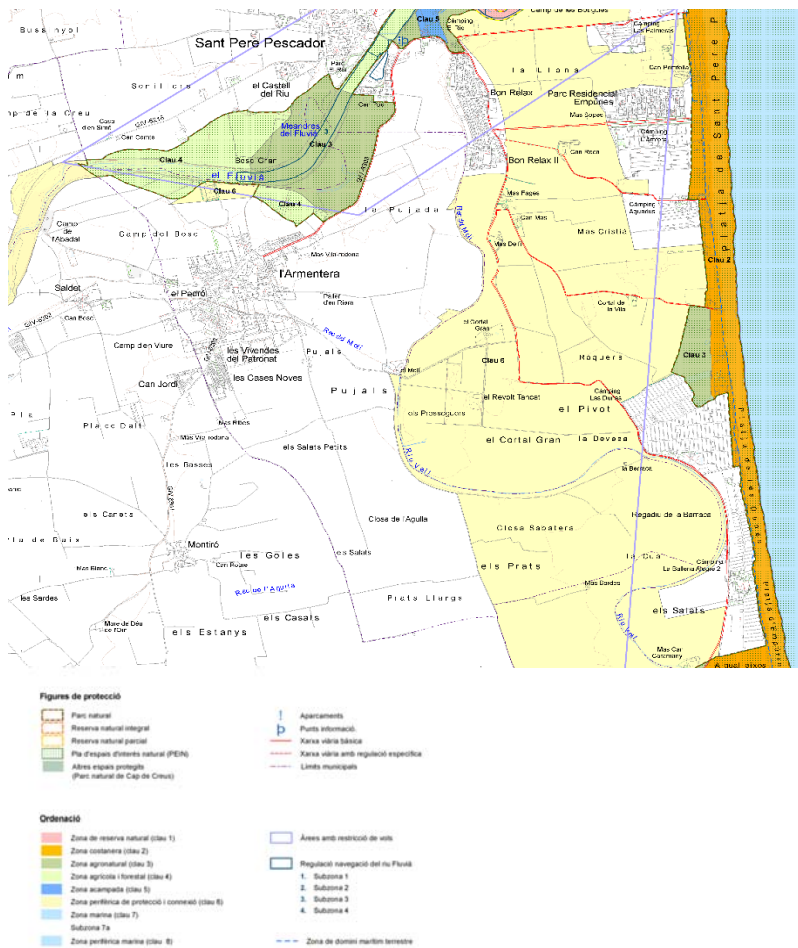
1 **Pla territorial parcial de les comarques gironines** (PTPCG) aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.



Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines. Ordenació dels espais oberts

Les determinacions d'aquest pla director no afecten les zones objecte de la modificació que es proposa en aquest document

3_Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà aprovat per l'acord GOV/254/2010, de 23 de novembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, que va ser publicat al DOGC 5779 de 21 de desembre de 2010.



Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà

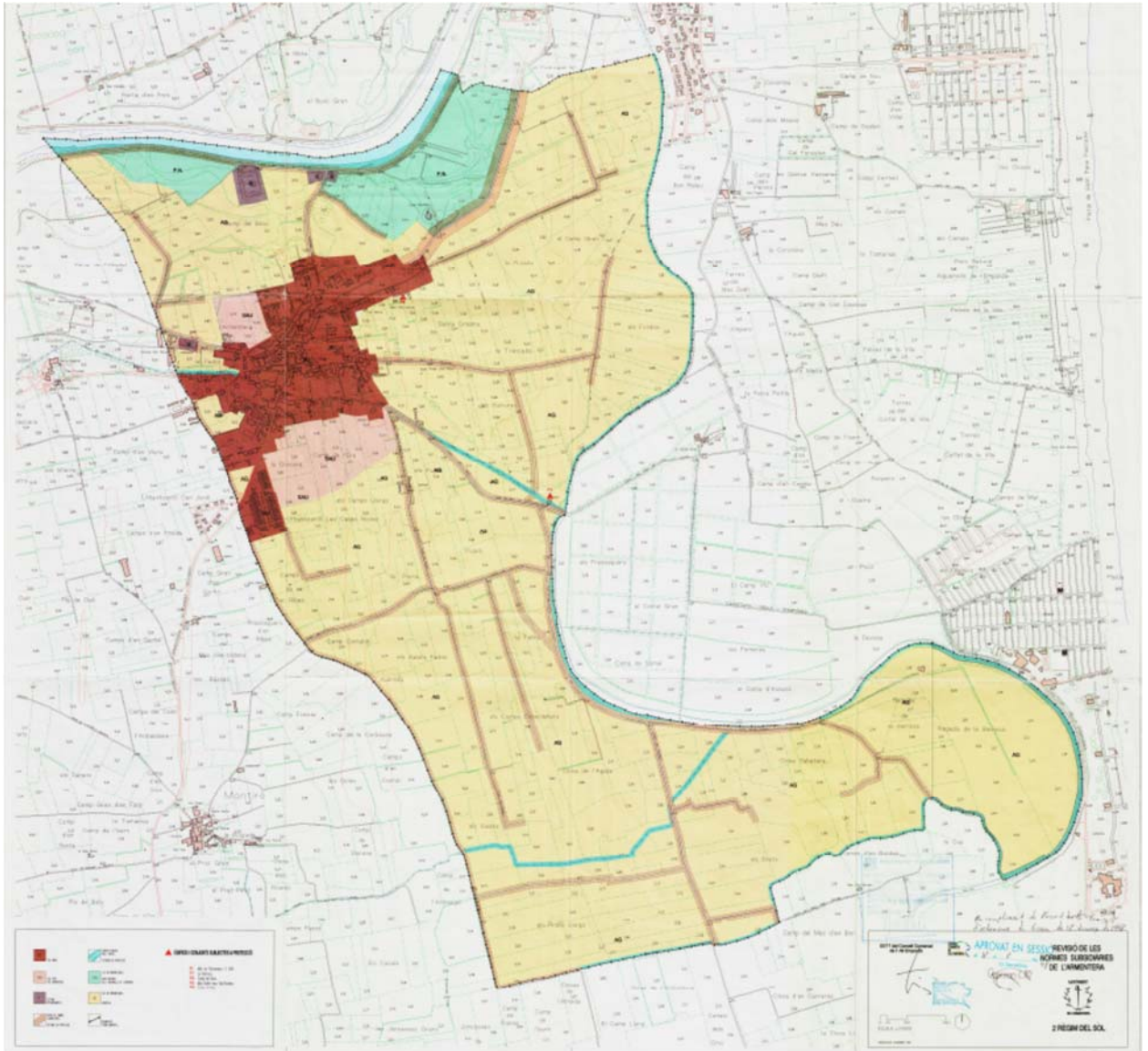
D'acord amb les determinacions d'aquest Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà, part del municipi es troba compresa dins la zona 6, zona perifèrica de protecció i connexió.

Les determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà tampoc afecten els àmbits objecte de la modificació.

6.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL

A nivell urbanístic municipal, el marc ve donat per les Normes subsidiàries de planejament de l'Armentera, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 23 de setembre de 1998 que varen ser publicades al DOGC de 10 de novembre de 1998.

Des de la data s'han aprovat set modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries que no han alterat el contingut normatiu ni gràfic de l'àmbit objecte de l'actuació.



Normes subsidiàries aprovades l'any 1998

7. CONTINGUT DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, ha de contenir la justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació i les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents.

Les determinacions de la modificació suposen una classificació de sol com a urbanitzable delimitat, suposarà un increments d'aprofitament amb les corresponents reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que tindran els efectes sobre la mobilitat generada i la situació econòmica i financera del municipi d'acord amb els termes que es detallen en els apartats corresponents d'aquest document.

Les modificació planteja la introducció de nous sectors urbanitzables delimitats per la qual cosa les modificacions a introduir tindran efectes sobre la normativa de les NSP i també sobre la documentació gràfica.

Això significa la modificació de la documentació gràfica pel que fa a la delimitació del sector i la modificació de la normativa on es concreta la regulació d'aquest nou sòl industrial.

8. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.

La normativa urbanística de les Normes subsidiàries que resulta afectada per la modificació que es tramita correspon a la regulació dels sectors de desenvolupament en sòl urbà, article 110, i a la regulació del sòl apte per urbanitzar que es concreta en els articles 112 a 117 als quals cal afegir les condicions que defineixen els nous sectors que es proposen. A continuació es transcriu el seu contingut ara vigent.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 3. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 110. Unitats d'actuació (UA)

Sistema d'actuació en sòl urbà AJUNTAMENT

Per a l'execució d'aquestes normes en sòl urbà, es considera sistema preferent el sistema de compensació sense perjudici que a criteri de la corporació es pugui seguir el de cooperació o d'expropiació

Per a l'execució directa del planejament en sòl urbà, les Normes fixen unes unitats d'actuació als efectes de distribució de les càrregues d'execució i urbanització entre els propietaris de la unitat.

Es preveuen vuit unitats d'Actuació

	SUPERFICIE SECTOR	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
UA 1	0.32 Ha.	5D
UA2	0.23 Ha	5D
UA3	0.24 Ha	4B
UA4	1,47 Ha	5D
UA5	1.66 Ha	5E
UA6	0,12 Ha	2B-5C
UA7	0,55 Ha	3
UA8	0.38 Ha	2B
UA9	1,58 Ha	SD

UA 1: Compren una finca situada al nord de la Ronda Fluvianets. L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació és la cessió i urbanització dels carrers assenyalats al plànol de zonificació.

UA2: Compren la fica situada a l'est de la UAI, i l'objecte de la Unitat d'actuació és la cessió i urbanització del carrer posterior i de les voreres est i sud.

UA 3: Correspon a l'illa on hi ha un magatzem entre el carrer Tramuntana la Ronda Fluvianets i el camí del riu. Té per objecte la cessió i urbanització dels vials assenyalats al plànol de zonificació.

UA 4: Formen part d'aquesta Unitat d'actuació uns terrenys situats a la banda nord del casc urbà, entre el camí del riu i la urbanització Sant Martí. I l'objecte de la Unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels vials.

UA 5: Compren els terrenys situats entre la carretera de Roses i el camí de Santa Cristina. L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels vials i zona verda del

seu àmbit. Cal tenir en compte que el vial col·lidant a la carretera de Roses és un passeig de vianants amb arbrat i paviment tipus sauló, i que la urbanització del carrer de Santa Cristina, es realitzarà a mitges amb els veïns de l'altra banda. L'accés rodat a les parcel·les que en resultin, s'efectuarà solament des del carrer de Santa Cristina, per tant la reparcel·lació ha de tenir en compte aquest requisit.

UA 6: Es tracta d'una part de la Urbanització Sant Martí on hi manca la urbanització d'un tram de carrer, per tant, l'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la urbanització d'aquest tram

UA 7: Està formada per vàries petites propietats, cosa que li dona unes característiques diferents a l'anterior. El seu objectiu és la cessió i urbanització dels vials, el passeig de 4 m d'amplada al llarg de la vora del rec i l'execució de la part de pont corresponent sobre el rec del molí.

UA 8: Es troba situada entre la carretera de l'Escala i el SAU 2. Té com a objectiu la cessió urbanització dels vials i la zona verda.

UA 9: Comprèn unes finques situades entre el pla parcial I i la UAI. L'objecte d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels carrers assenyalats al plànol de zonificació.

L'Ajuntament també podrà delimitar un nou polígon o unitat d'actuació concretat a un sistema general o local executable mitjançant expropiació forçosa.

Quan els propietaris d'un sector, d'una zona o d'un àmbit territorial determinable resultin especialment beneficiats per aquest sistema general, l'Administració actuant fixarà l'extensió compresa en el benefici, a efecte de repercussió del cost de l'expropiació sobre els propietaris beneficiats.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER URBANITZAR.

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 112 - Definició i tipus.

1. El sòls urbanitzables són els que les Normes Subsidiàries declaren com a aptes per a ser urbanitzats. la determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl apte per urbanitzar, les Normes en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 113 - Sistemes generals i locals en Sòl apte per Urbanitzar

1. Aquestes Normes poden predeterminar total o parcialment en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

Art. 114 - Cessions gratuïtes en Sòl apte per Urbanitzar.

les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran al Pla Parcial i tindran, com a mínim, l'extensió següent:

- El sòl destinat al sistemes .
- El 10% de l'aprofitament del sector.

Art. 115 - Gestió del Sòl apte per Urbanitzar.

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector de sòl apte per urbanitzar és obligatori, d'acord amb l'art. 25.3 del RG., la constitució d'una Entitat de Conservació.

2. En aquest sòl no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, la Delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització.

3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb elements parcials d'urbanització indispensables.

El contingut dels Plans parcials haurà de contemplar les previsions d'equipaments destinats a la gestió ambiental del sector, especialment pel que fa a aigües residuals i residus.

Caldrà promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines en els comerços, tallers i altres establiments, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei 6/1993 de 15 de juliol. Caldrà també en la xarxa viària dels espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

4. La gestió dels plans parcials no es traspasarà a l'Ajuntament i caldrà crear una Entitat de conservació de temps indefinit que s'inscriurà al Registre.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTA PER URBANITZAR

Art. 116 - Definició de zones

Es defineix un únic sector de sòl Apte per Urbanitzar anomenat SAU 2.

Art. 117 - Sòl apte per Urbanitzar sector SAU 2.

Superfície sector: 12,32 Ha

Edificabilitat bruta màxima: 0,34 m²/m²

Densitat màxima d'habitatges: 18 hab /Ha

Condicions de parcel·lació i edificació: edificació amada, aparellada i en filera.

Ús: residencial unifamiliar, hotelier i de serveis.

9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

9.1. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document de modificació de les Normes subsidiàries de l'Armentera planteja la delimitació d'un nou sector urbanitzable delimitat SUD 03 amb preferència per a la implantació d'usos productius.

El sector es delimita discontinu, amb dos àmbits molt propers que permetran completar la trama urbana consolidada del municipi per aquesta banda de ponent.

El seu emplaçament proper a zones residencials i les característiques morfològiques de l'àmbit de la banda sud, demana preveure la implantació d'usos residencials on no sigui convenient o compatible la implantació d'usos productius. Així, el sector preveu la possibilitat d'una ordenació mixta que no alteri substancialment la morfologia del teixit existent.

El planejament parcial establirà amb detall l'ordenació del sector atenent aquestes característiques de l'entorn de l'àmbit. Així mateix, la proximitat d'una important zona d'equipaments demana que les cessions de sistemes destinades a equipaments es disposin de manera coordinada amb les superfícies ara existents.

Cal fer notar també la necessitat d'incloure l'àmbit de la banda sud del sector atès que per les seves dimensions i configuració formal no permet un desenvolupament com a sector autònom. L'agrupació dels dos àmbits permet formular una ordenació viable tècnica i econòmicament que d'altra manera no seria viable.

D'altra banda, la modificació també preveu la delimitació de la unitat d'actuació UA10 amb l'objecte de repercutir les despeses d'un vial que dona accés a unes finques qualificades com a sòl urbà que es troben parcialment edificades. Aquestes finques tenen les alineacions definides i disposen de serveis urbanístics tot i que el vial encara no està pavimentat.

9.2. DETERMINACIONS NORMATIVES

En desplegament dels objectius detallats en l'apartat segon d'aquest document i fonamentats en els arguments que s'indiquen en l'apartat següent, es planteja la modificació del redactat dels articles 110 que regula els sectors de desenvolupament en sòl urbà, i dels articles 112 a 117 que regula els sectors de desenvolupament en sòl apte per urbanitzar, d'acord amb els detalls següents que es mostren en color diferenciat, per tal de poder concretar l'abast de la modificació.

Text original

~~*Text que se suprimeix o canvia*~~

Nou text

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 3. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 110. Unitats d'actuació (UA)

Sistema d'actuació en sòl urbà AJUNTAMENT

Per a l'execució d'aquestes normes en sòl urbà, es considera sistema preferent el sistema de compensació sense perjudici que a criteri de la corporació es pugui seguir el de cooperació o d'expropiació

Per a l'execució directa del planejament en sòl urbà, les Normes fixen unes unitats d'actuació als efectes de distribució de les càrregues d'execució i urbanització entre els propietaris de la unitat.

Es preveuen vuit unitats d'Actuació

	<i>SUPERFICIE SECTOR</i>	<i>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ</i>
<i>UA 1</i>	<i>0,32 Ha.</i>	<i>5D</i>
<i>UA2</i>	<i>0,23 Ha</i>	<i>5D</i>
<i>UA3</i>	<i>0,24 Ha</i>	<i>4B</i>
<i>UA4</i>	<i>1,47 Ha</i>	<i>5D</i>
<i>UA5</i>	<i>1,66 Ha</i>	<i>5E</i>
<i>UA6</i>	<i>0,12 Ha</i>	<i>2B-5C</i>
<i>UA7</i>	<i>0,55 Ha</i>	<i>3</i>
<i>UA8</i>	<i>0,38 Ha</i>	<i>2B</i>
<i>UA9</i>	<i>1,58 Ha</i>	<i>SD</i>
<i>UA10</i>	<i>0,27 Ha</i>	<i>2A</i>

UA 1: Compren una finca situada al nord de la Ronda Fluvianets. L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació és la cessió i urbanització dels carrers assenyalats al plànol de zonificació.

UA2: Compren la finca situada a l'est de la UA1, i l'objecte de la Unitat d'actuació és la cessió i urbanització del carrer posterior i de les voreres est i sud.

UA 3: Correspon a l'illa on hi ha un magatzem entre el carrer Tramuntana la Ronda Fluvianets i el camí del riu. Té per objecte la cessió i urbanització dels vials assenyalats al plànol de zonificació.

UA 4: Formen part d'aquesta Unitat d'actuació uns terrenys situats a la banda nord del casc urbà, entre el camí del riu i la urbanització Sant Martí. I l'objecte de la Unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels vials.

UA 5: Compren els terrenys situats entre la carretera de Roses i el camí de Santa Cristina. L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels vials i zona verda del seu àmbit. Cal tenir en compte que el vial col·lidant a la carretera de Roses és un passeig de vianants amb arbrat i paviment tipus sauló, i que la urbanització del carrer de Santa Cristina, es realitzarà a mitges amb els veïns de l'altra banda. L'accés rodat a les parcel·les que en resultin, s'efectuarà solament des del carrer de Santa Cristina, per tant la reparcel·lació ha de tenir en compte aquest requisit.

UA 6: Es tracta d'una part de la Urbanització Sant Martí on hi manca la urbanització d'un tram de carrer, per tant, l'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la urbanització d'aquest tram

UA 7: Està formada per diverses petites propietats, cosa que li dona unes característiques diferents a l'anterior. El seu objectiu és la cessió i urbanització dels vials, el passeig de 4 m d'amplada al llarg de la vora del rec i l'execució de la part de pont corresponent sobre el rec del molí.

UA 8: Es troba situada entre la carretera de l'Escala i el SAU 2. Té com a objectiu la cessió i urbanització dels vials i la zona verda.

UA 9: Comprèn unes finques situades entre el pla parcial I i la UAI. L'objecte d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels carrers assenyalats al plànol de zonificació.

UA 10: Comprèn unes finques situades a la banda de ponent del sòl urbà en el seu límit amb el sector SUD3. L'objecte d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització del vial assenyalats al plànol de zonificació que atorga la condició de solar a les parcel·les. L'aprofitament urbanístic correspon al previst per la zona 2A en l'àmbit grafiat com d'aprofitament privat.

L'Ajuntament també podrà delimitar un nou polígon o unitat d'actuació concretat a un sistema general o local executable mitjançant expropiació forçosa.

Quan els propietaris d'un sector, d'una zona o d'un àmbit territorial determinable resultin especialment beneficiats per aquest sistema general, l'Administració actuant fixarà l'extensió compresa en el benefici, a efecte de repercussió del cost de l'expropiació sobre els propietaris beneficiats.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER URBANITZAR.

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 112 - Definició i tipus.

1. El sòls urbanitzables són els que les Normes Subsidiàries declaren com a aptes per a ser urbanitzats. la determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl apte per urbanitzar, les Normes en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 113 - Sistemes generals i locals en Sòl apte per Urbanitzar

1. Aquestes Normes poden predeterminar total o parcialment en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

Art. 114 - Cessions gratuïtes en Sòl apte per Urbanitzar i deures dels propietaris

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran al Pla Parcial i tindran, com a mínim, l'extensió següent:

- El sòl destinat al sistemes.
- El 10% de l'aprofitament del sector.

Les cessions de sòl per a sistemes s'ajustaran al previst al l'article 65 del TRLU

Els deures dels propietaris en l'execució del sector observaran el previst als articles 44 i 45 del TRLU i 41 i 42 del RLU.

Art. 115 - Gestió del Sòl apte per Urbanitzar.

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector de sòl apte per urbanitzar és obligatori, d'acord amb l'art. 25.3 del RG., la constitució d'una Entitat de Conservació.

2. En aquest sòl no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, la Delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització.

3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb elements parcials d'urbanització indispensables.

El contingut dels Plans parcials haurà de contemplar les previsions d'equipaments destinats a la gestió ambiental del sector, especialment pel que fa a aigües residuals i residus.

Caldrà promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines en els comerços, tallers i altres establiments, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei 6/1993 de 15 de juliol. Caldrà també en la xarxa viària dels espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

~~4. La gestió dels plans parcials no es traspasarà a l'Ajuntament i caldrà crear una Entitat de conservació de temps indefinit que s'inscriurà al Registre.~~

4. Es formalitzarà una Junta de conservació d'acord amb les condicions i terminis previstos a l'article 68.7 del RLU que s'inscriurà al Registre de la Propietat

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR

Art. 116 - Definició de zones

Es defineix un únic sector de sòl Apte per Urbanitzar anomenat SAU 2.

Art. 117 - Sòl apte per Urbanitzar sector SAU 2.

Superfície sector: 12,32 Ha

Edificabilitat bruta màxima: 0,34 m²/m²

Densitat màxima d'habitatges: 18 hab /Ha

Condicions de parcel·lació i edificació: edificació aïllada, aparellada i en filera.

Ús: residencial unifamiliar, hotelier i de serveis.

Art. 117-bis - Sòl urbanitzable delimitat sector SAU 3.

Superfície sector: 2,52 Ha

Connexions exteriors: Les connexions de serveis i infraestructures exteriors, si fossin necessàries, seran per compte dels propietaris del sector.

Aquest sector es delimita en dos àmbits discontinus que completaran la trama urbana per la banda de ponent del nucli urbà. El seu desplegament permetrà una oferta de sòl preferentment per a activitats productives, ara no existents al municipi.

La regulació genèrica dels aprofitaments del sector és la següent:

El sector preveu una edificabilitat total bruta del 0,211 m²st/m²sl, de la qual 0,138 correspon a usos productius mentre que el 0,074 restant correspon a usos residencials.

La densitat bruta residencial del sector és de 6,6 hab/ha

La intensitat d'usos productius bruta del sector és de 4,6 establiments/ha

Les cessions d'aprofitament urbanístic correspondran a les previstes a l'article 99 del TRLU

Las reserves per a habitatges socials seran les previstes a l'article 57.3 del TRLU i la seva execució es realitzarà d'acord amb el previst a l'article 68.2h del RLU.

En l'agenda de desplegament del sector es preveu la seva execució immediata de tal manera que la tramitació del planejament parcial s'iniciarà dins el termini màxim d'un any des de la vigència d'aquesta modificació. Aquest document fixarà l'agenda del seu desenvolupament.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació

Afeccions d'aviació civil. S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu que hauran d'observar el planejament parcial que desplegui el sector.

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia. Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE 118, de 17 de mayo). Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de erratas en BOE 129, de 30 de mayo de 1988). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

Afecciones sobre el Territorio. Una parte del término municipal de l'Armentera se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Girona. En los planos que se adjuntan como Anexo, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La regulació detallada de cada àmbit és la següent:

1_ Àmbit nord:

Superfície: 1,77 ha

Superfície mínima aprofitament vinculada a usos productius: 75%

Edificabilitat bruta màxima usos productius: 0,40 m²/m²

Intensitat d'usos: 1 establiment per 300m²st

Usos principals: Activitats econòmiques previstes en el l'annex II i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció control ambiental de les activitats, segons text consolidat a 1 de maig de 2005, excloses les activitats recreatives, esportives i de tractament de recursos naturals.

Usos compatibles

Tipologia de l'edificació: Edificació aïllada o entre-mitgeres.

Superfície màxima aprofitament vinculada a usos productius: 25%

Densitat bruta màxima d'habitatges: 3 hab /Ha

Edificabilitat bruta màxima usos residencials: 0,10 m2/m2

Condicions de parcel·lació i edificació: edificació aïllada o aparellada.

2_Àmbit sud:

Superfície sector: 0,75 Ha

Ús: residencial unifamiliar.

Densitat bruta màxima d'habitatges: 15 hab /Ha

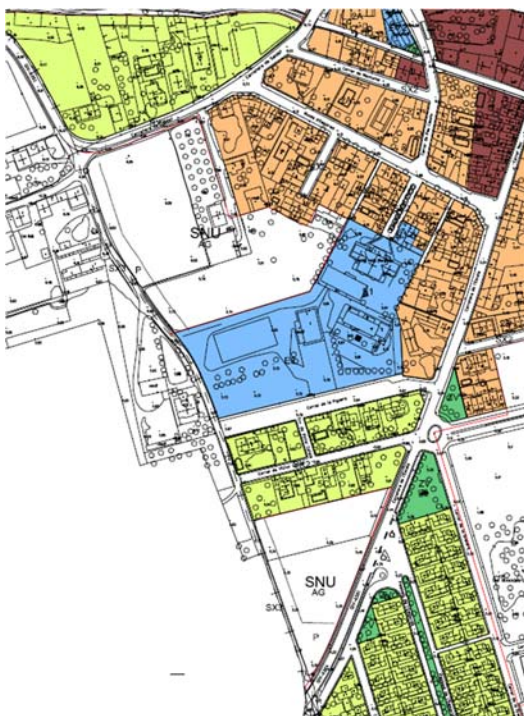
Edificabilitat residencial bruta màxima: 0,35 m2/m2

Condicions de parcel·lació i edificació: edificació aïllada o aparellada.

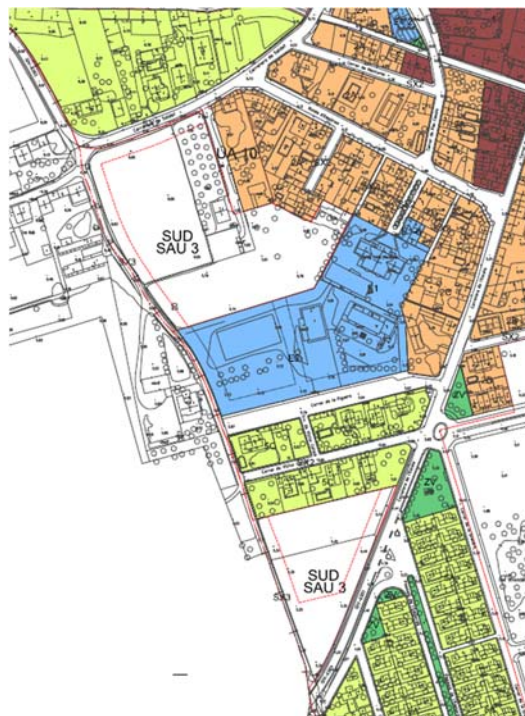
Deures i reserves mínimes: Segons article 114 d'aquestes normes. Les cessions per a equipaments s'acumularan dins l'àmbit nord del sector.

9.3. DETERMINACIONS GRÀFIQUES

Les determinacions gràfiques que resulten modificades responen al contingut de la modificació normativa i afecten els plànols 2. Règim de sòl i 3. Ordenació del nucli de l'Armentera, on es delimiten els nous sectors que es proposen.



Planejament vigent



Planejament modificat

9.4. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ

Les determinacions d'aquesta modificació suposen l'alteració del règim del sòl amb la classificació d'unes finques que es delimiten com a sòl urbanitzable per a usos productius. Les superfícies afectades per al modificació són les següents:

Zonificació i classificació del sòl	VIGENT	MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIA
Sòl no urbanitzable agrícola	423,2812	420,7532	2,528
Parc Natural	27,8037	27,8037	0
Equipaments	2,4453	2,4453	0
Hidrogràfic	20,7758	20,7758	0
Protecció vialitat	38,8593	38,8593	0
Vialitat	6,3198	6,3198	0
Altres	7,7672	7,7672	0
Total sòl no urbanitzable	527,2523	524,7243	2,528
Sòl apte per urbanitzar/urbanitzable delimitat	12,4765	15,0045	-2,528
Sòl urbà	44,8058	44,8058	0
Total	584,5346	584,5346	0

Àmbit	Nord	Sud	Total
Superfície	17.744 m ²	7.536 m ²	25.280 m ²
Sostre industrial	3.480 m ²		3.480 m ²
Sostre residencial	270 m ²	1.592 m ²	1.862 m ²
Nombre d'establiments industrials	12		12
Nombre d'habitatges	5	11	17

9.5. TOPOGRAFIA

La topografia del nou sector que es delimita és pràcticament planera, molt planera en els dos àmbits. Només és apreciable un mínim pendent que permet desaiugar la zona cap a la banda de migdia on un rec condueix l'aigua cap el rec del molí que travessa la població.

Aquesta zona es troba al límit del terme municipal, separada de Ventalló per un camí que fa de partió. En aquest municipi veí hi trobem diferents edificacions, algunes tradicional, i altres resultat del desenvolupament d'una urbanització moderna.



9.6. USOS DEL SÒL

Les propietats que on es delimita el nou sector actualment tenen usos molt variats. Així, l'àmbit de la banda nord, cadascuna de les cinc propietats, té un ús diferents. Hi ha dos propietats que es destinen a conreu, una tercera que és erma i té funcions de jardí d'una edificació residencial propera i la cinquena acumula materials no agrícoles. En una de les finques que tenen activitat, hi ha una magatzem de 193 m² de construcció molt senzilla.

Pel que fa a l'àmbit de la banda de migdia, les dues propietats mantenen l'activitat agrícola.

Cal dir, en qualsevol cas, que les dimensions de les finques i el seu emplaçament en un entorn molt alterat limiten de manera enorme les seves capacitats productives agrícoles, per qual cosa la seva transformació i urbanització no ha de suposar pèrdua significativa per a l'activitat agrària del municipi.



Imatges extretes del Google Earth

9.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El nou sector que es delimita està format per dos àmbits discontinus. L'àmbit de la banda nord, de 17.744 m² aproximadament comprèn cinc propietats, mentre que l'àmbit emplaçat a la banda sud en comprèn dues. La següent taula mostra de manera descriptiva les finques compreses en aquests dos àmbit que formen el nou sector de sòl urbanitzable delimitat.

Els paràmetre que es relacionen són els que consten en la base de dades de la DGC. Els documents que desenvolupin les determinacions fixades en aquesta modificació verificaran la correcció d'aquests paràmetres que seran ajustat a la realitat que es constati.

Finca	Identificació cadastral	Propietari	Superfície	Percentage
N1	170011A-001-197	P1	7.385 m ²	31,63%
N2	170011A-001-198	P2	1.709 m ²	7,32%
N3	170011A-001-199	P3	857 m ²	3,67%
N4	170011A-001-200	P4	642 m ²	2,75%
N5	170011A-001-201	P5	5.938 m ²	25,43%
S1	170011A-001-249	P6	2.889 m ²	12,37%
S2	170011A-001-250	P7	3.926 m ²	16,82%
	Total àmbit nord		16.531 m ²	70,81%
	Total àmbit sud		6.815 m ²	29,19%
	Total àmbit sector 3		23.346 m²	100,00%

Relació de propietats incloses en el sector 3. Font Direcció General del Catastro

De manera indicativa, el detall gràfic de les finques compreses en la delimitació és el següent:



Delimitació propietats compreses en el sector. Font Direcció General del Catastro

10. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL

La delimitació del nou sector afecta sòls que el PTPCG delimita com a zona de protecció territorial d'interès agrícola i paisatgístic, que no formen part de cap corredors.

La regulació del sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic ve fixada pels articles 2.8 a 2.9 de la normativa del Pla regulen el règim d'aquest sòl i estableixen que aquestes sòls resten sotmesos a les limitacions que estableix l'article 47 del TRLU.

Els usos que s'admeten en aquest tipus de sòl resten subjectes a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte també les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 de l'article 2.9.

D'altra banda, d'acord amb les determinacions del propi PTPCG, el creixement i expansió del teixit urbà del nucli de l'Armentera ha d'observar un creixement moderat d'acord amb els termes i proporcions que s'estableixen en l'article 3.7 de la normativa del PTPCG que se cita:

*Article 3.7
Creixement moderat i mitjà*

1. El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes a les quals s'assigna l'estratègia de creixement moderat poden assolir, en funció del seu valor de posició, una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim.

2. L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

$$\text{Moderat } E = 30 \cdot A \cdot f / 100$$

$$\text{Mitjà } E = 60 \cdot A / 100$$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

3. La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (*A*) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls **consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial**, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació. En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats i els sòls en procés d'urbanització que en l'any d'aprovació del Pla territorial es trobaven en procés d'urbanització avançada i clarament perceptible sobre el terreny. També, en casos excepcionals, es poden comptabilitzar les peces de sòl no urbanitzable contigües a l'àrea urbana i ocupades per edificacions plenament integrades a la vida urbana –com per exemple un equipament, una masia reconvertida a l'ús hotel·ler, etc.– que es classifiquin com a sòl urbà i que, per tant, no computen com a extensió urbana. Altres supòsits, com el fet de tenir el projecte d'urbanització aprovat o un aval dipositat no són justificació suficient per a que puguin computar com a superfície de l'àrea urbana existent.

En cas que les trames considerades estiguin pròximes a altres trames consolidades o urbanitzades destinades a activitat econòmica, que no han estat comptabilitzades per no contenir habitatge o per tractar-se d'àrees especialitzades, es pot considerar que una proporció d'aquestes forma també part de l'àrea urbana existent a efectes de càlcul, amb els següents límits i condicions:

a) No ha d'incrementar en més del 60% l'àrea urbana de caràcter residencial i mixt delimitada a efectes de càlcul.

b) Es comptabilitza només el sòl d'activitat econòmica consolidat o urbanitzat que està situat dins d'una franja al voltant d'aquesta mateixa àrea urbana, d'una amplada igual a la meitat del màxim diàmetre d'aquesta.

c) Les àrees de sòl no consolidat ni urbanitzat que formen part d'una àrea especialitzada i que queden dins la franja descrita a b) computen com a superfície de l'extensió urbana admissible.

4. En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement **moderat**, s'ha d'aplicar a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 Ha. un factor de correcció que s'obtindrà de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent.

$$f = (18 + A - 0,005 \cdot A^2) / (A + 5)$$

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent en ha

El factor *f* tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 ha.

5. Quan el municipi no tingui cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, ja sigui formant part de l'àrea urbana principal o separada d'aquesta, o quan l'àrea industrial existeixi, però hagi exhaurit o estigui en vies d'exhaurir la disponibilitat de sòl per acollir noves edificacions, **es pot augmentar la superfície de sòl d'extensió urbana admissible resultant de l'aplicació de les condicions establertes pels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, en un 25% de la seva superfície amb destí a àrea específica d'activitat industrial.** La superfície de sòl pendent d'ocupar en un àrea industrial existent disminueix la superfície resultant de l'aplicació del percentatge assenyalat. La nova àrea per a activitat industrial s'ha de situar en continuïtat amb la resta de teixits d'extensió, tanmateix per raons topogràfiques, paisatgístiques o d'ordenació, pot disposar-se separada, però ben articulada, amb la resta de teixits mitjançant algun espai urbà o periurbà o algun element d'infraestructura o com a extensió d'un àrea especialitzada existent que el Pla no hagi assenyalat específicament com no extensible.

6. La superfície d'extensió urbana que determinarà el Pla d'ordenació urbanística municipal comprèn els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament.

7. El sòl urbà no consolidat que estigui ocupat per teixits urbans o instal·lacions que hagin de ser objecte d'un procés de remodelació, la complexitat del qual permet preveure que no es desenvoluparà dins dels primers 8 anys de vigència del Pla, no s'ha de tenir en compte en el càlcul. En tot cas, el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de justificar aquesta previsió.

8. L'extensió que resulta de l'aplicació dels apartats anteriors **comprèn els teixits urbans de base residencial i aquells destinats a l'activitat econòmica industrial o terciària** que s'integren en la trama general de l'àrea urbana. L'extensió representa el màxim orientatiu que el Pla considera adequat per al termini 2006-2026, sense perjudici del que assenjala l'article 3.14. En cas que s'hagués d'excedir aquest màxim, encara que sigui en poca quantitat, s'ha de justificar expressament per la racionalitat de l'ordenació, la coherència amb els objectius del Pla o altres motius d'interès públic.

9. El planejament urbanístic ha de definir els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable constituents del creixement i ha de fer explícita la comprovació que no excedeixen del límit establert en aquest article. Tanmateix, i amb la finalitat que les limitacions del creixement convencional no afectin negativament la solució de necessitats o oportunitats de millora de l'àrea urbana, s'admet com a justificació per a sobrepassar si és necessari el límit d'extensió establert la provisió de sòl per als següents usos, d'acord amb les especificacions que s'assenyalen en aquest apartat:

- a) Habitatges de protecció oficial en proporció superior al mínim establert per la legislació.
- b) Establiments hotelers.
- c) Equipaments públics supramunicipals.
- d) Equipaments privats qualificadors del nucli i àrea urbana (culturals, turístics, científics, sanitaris, educatius...).
- e) Propostes de translació i compactació de sòl urbanitzable classificat en el planejament vigent, d'acord amb el que assenjala l'article 3.12, apartat 2.
- f) Cessions per a sistemes de parc urbà i equipament manifestament superiors als estàndards exigibles per la normativa vigent.

L'increment d'habitatges de protecció oficial té com a limitació que el total d'habitatges de protecció oficial –existents més previstos– no ha d'excedir del 40% del total d'habitatges del municipi – existents més previstos- i l'increment de sòl per aquest concepte no ha de superar en cap cas el 30% de sòl d'extensió urbana admissible.

Quan es proposin habitatges de protecció oficial en proporció superior al mínim establert per la legislació, no comptabilitza el percentatge de sòl equivalent al percentatge d'edificabilitat residencial dedicada a habitatges de protecció oficial addicional a l'exigible.

Els terrenys destinats a habitatges de protecció oficial, equipaments públics o privats i hotels, que per raó d'aquests usos excedeixin de l'extensió obtinguda per aplicació del que estableixen els apartats 1, 2, 3 i 4 d'aquest article, no poden variar el seu destí urbanístic sense una prèvia modificació, en aquest sentit, del Pla territorial.

Els equipaments i establiments hotelers que hagin de justificar una major extensió han d'estar en parcel·la única, no segregable i d'ús exclouent.

La translació i compactació d'àrees de sòl urbanitzable dispers existent en desenvolupament de l'apartat 2 de l'article 3.11 per a situar-les en continuïtat amb el nucli, o amb els seus creixements previstos, no comptabilitza com a àrea d'extensió quan el nombre d'habitatges de l'extensió proposada no excedeix dels que es podien construir en la peça de sòl urbanitzable separada i el valor de l'aprofitament urbanístic en la nova situació no és superior al que tenia en la peça de sòl urbanitzable separada.

El compliment d'aquesta darrera condició pot comportar la disminució del nombre d'habitatges, de la seva superfície i de la superfície privatitzable dels sector

Les àrees d'extensió que aportin una major proporció de sistemes de parc urbà o equipament que els mínims establerts per l'article 65 de la legislació urbanística vigent en funció de l'edificabilitat (20m² sòl/100m² de sostre per a parc urbà i 20m² sòl/100m² de sostre per a equipament) no computen en la superfície corresponent a l'escreix d'aportació de sistemes respecte al mínim. Atès que el motiu de la superior aportació de sistemes pot ser la cobertura de dèficits existents o l'estructuració urbana, aquests sistemes han d'estar representats gràficament en els plànols de proposta o tenir un grau suficient de determinació espacial que justifiqui el seu interès.

Els motius de justificació de majors extensions assenyalats són vàlids també en les modificacions dels POUM.

Així, d'acord amb el previst en l'article 3.7.1 i 3.7.4, el creixement admissible per al nucli consolidat del municipi respondria a la fórmula:

$$E = 30 \cdot A \cdot f / 100$$

On:

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

i:

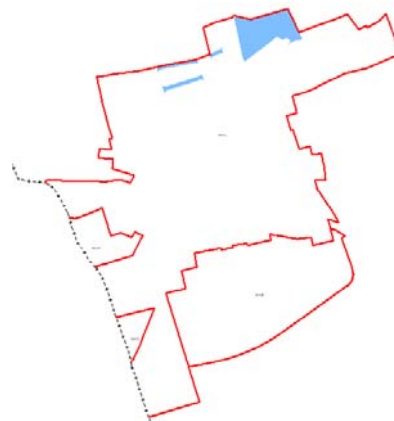
$$f = (18 + A - 0,005 \cdot A^2) / (A + 5)$$

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent en ha

El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 ha.

Realitzant els corresponent amidament de la superfície de càlcul de l'àrea urbana existent, s'obtenen els següents valors:

A: urbana delimitada: 44.8558 ha
A: urbana no urbanitzada: 1,7410 ha
A: urbanitzable urbanitzada: 12,4765 ha
Total A comptabilitzable: 55,5413 ha



Per tant, el valor f, en ser "A" superior a 51, serà igual a 1

La fórmula queda per tant:

$$E = 30 (55,5413 * 1) / 100$$
$$E = 16,66 \text{ ha}$$

Així, finalment es pot justificar que el creixement admissible del nucli de l'Armentera seria de 16,66 ha a les quals es podria afegir un 25% (4,16ha) en el cas que destinar-se l'augment a un sòl per a activitats econòmiques, com és el cas, atès que al municipi no hi ha cap espai amb aquest ús exclusiu.

La modificació que planteja aquest document preveu la classificació de 1,77 ha per a sòl industrial i 0,75 per a sòl residencial. Això, suposaria un 12% del total admissible.

Per tant, es pot concloure que els paràmetres proposats es troben dins els admissibles per les determinacions del PTPCG, i per tant es justifica plenament la compatibilitat de la proposta.

11. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTANER

Els àmbits objectes de la modificació no suposen cap afecció de sòl inclòs dins l'àmbit delimitat pel Pla director urbanístic del sistema costaner, aprovat per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 1 d'agost de 2014, publicada al DOGC de 7 d'octubre de 2014, per la qual cosa no hi ha justificacions a formular.

12. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA ESPECIAL DELS AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ

El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge "Aiguamolls de l'Alt Empordà" va ser aprovat per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya, GOV/254/2010, de 23 de novembre. Aquest document estableix determinacions sobre part del terme municipal emplaçat a la banda sud-est que qualifica com a zona perifèrica de protecció de i connexió, clau 6 i una altra part, situada al nord, propera al Fluvià, com a zona agrícola i forestal, clau 4, i molt puntualment, com a clau 6 i com a zona agronatural, clau 3, també.

Els àmbits objecte de modificació per aquest document no es troben compresos dins l'àmbit d'aquest Pla especial per la qual cosa no cal formular més justificacions.

13. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ARTICLE 99 DEL TRLU

L'article 99 del TRLU estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre.

També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

....

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Per tant, aquest document incorpora en l'annex 6 la relació de propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

En l'article 117.bis que defineix els objectius i paràmetres de desplegament del sector delimitat, es fixa un calendari per a l'execució immediata i fixa el termini concret per al seu desplegament.

Finalment, l'annex V d'aquest document justifica la viabilitat econòmica del sector que justifica la seva delimitació amb els paràmetres i agenda de desplegament prevista.

En relació al punt 3 de l'article, cal dir que en l'article 117.bis que defineix els objectius i paràmetres de desplegament del sector delimitat, es fixa l'obligatorietat de preveure aquesta cessió d'aprofitament urbanístic fixada en aquest apartat 3.

14. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les modificacions del planejament vigent han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

14.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La regulació normativa del municipi va establir-se en les Normes subsidiàries del planejament aprovades l'any 1998 dins el marc del DL 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprovava la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Aquestes normes no varen preveure espais on instal·lar activitats productives malgrat planteja desplegament residencials importants. El desplegament d'aquestes previsions, la població ha anat completant aquest teixit residencial fins formar una població actualment de casi mil habitants el 2019.

Tota l'activitat industrial i productiva que hi ha a la població ho fa en entorns dominats per l'ús residencial, cosa que ocasions genera molèsties inevitables. A part cal considerar les activitats agrícoles, molt importants al municipi, que es desenvolupen en sòl no urbanitzable.

Així, els emprenedors o empresaris del municipi que volen crear alguna empresa productiva d'una certa dimensió han d'instal·lar-se en municipis propers, cosa que dificulta la promoció de la mobilitat sostenible i redueix la productivitat.

Per tot, això es fa necessari que el municipi disposi dels suficient espais on albergar activitats productives, en un entorn proper a la població, que no generi disfuncions entre altres activitats, tal com proposa aquesta modificació

14.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de tramitar la present modificació puntual en aquest moment es fa palès atesa la necessitat de facilitar l'activitat productiva al municipi en un moment que el context econòmic general no presenta un dinamisme que afavoreix l'activitat productiva.

En aquests moment d'incertesa de l'evolució econòmica es fa necessari poder disposar de diferents opcions i alternatives que permetin encarar àgilment noves opcions que defugin dels socorregut "turisme".

Per això, l'ajuntament planteja el desplegament del sector pels sistema de reparcel·lació, modalitat cooperació, liderant la transformació del sòl que permeti aquest nova dotació de sòl productiu.

14.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

Finalment, indicar que la conveniència de la present modificació puntual es justifica per l'objectiu de poder facilitar aquesta localització d'activitats que ara no tenen lloc al municipi i que es troben molt relacionades amb el progrés social i econòmic del municipi.

Tot això gràcies a permetre l'assentament d'activitats alternatives a sectors turístics o agrícoles, que poden fidelitzar l'assentament de la a població al municipi i evitar la seva mobilitat cap a altres centres productius, cosa que reduiria la capacitat econòmica municipal.

14.4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

Pel que fa a la concurrència de l'interès públic i privat de la modificació que es tramita cal atendre els següents aspectes:

L'interès públic de la modificació es justifica bàsicament en els següents aspectes:

- Disposar d'una oferta de sòl productiu alternatiu als sectors agrícoles i turístics que dominen el municipi cosa que permet la seva diversificació i fortalesa econòmica.
- Aquesta oferta permetrà que habitants de la població puguin radicar en aquesta la seva activitat productiva sense haver de desplaçar-se a municipis veïns, o atraure població que trobi el seu lloc de treball en aquests nous espais habilitats.
- Enfortiment del teixit social del municipi mercè la consolidació dels nous llocs de treball que es crearan.
- En desplegament del planejament el municipi disposarà d'una nova reserva d'habitatges social per a la població que ho requereixi.
- El desplegament dels sector completarà la trama urbana d'aquesta banda del municipi reforçant l'estructura urbana i augmentant la dotació de la reserva d'equipaments que s'ha consolidat en aquesta banda del municipi.

D'altra banda pel que fa els interessos privats, cal citar els següents aspectes:

- Materialitzar els aprofitament urbanístics corresponents en unes finques de la seva propietat que pel seu emplaçament, característiques i reduïdes dimensions no poden tenen una productivitat agrícola significativa.
- Els empresaris de productes industrials disposaran de sòl adequat on poder desenvolupar les seves activitats en un entorn on no generi molèsties a finques properes on hi hagi altres usos diferents.

14.5. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT NORMATIVA D'AVIACIÓ CIVIL

Una part del terme municipal de l'Armentera es troba inclosa dins les zones i espais afectats pel Real Decreto 378/1988 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona. En particular, es troba afectat per la Superfície de Aproximació Final de la maniobra NOS i la Superfície de Aproximació Frustrada de la maniobra VOR RWY 02.

Per això, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, medis necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantacions, requerirà acord favorable previ de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme amb els articles 30 y 31 del Decreto 584/72 modificat por Real Decreto 297/2013.

En compliment d'aquesta norma, la documentació gràfica annexa representa las línies de nivell de las superfícies limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que determinen las altures (respecte el nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements como antenes, parallamps, xemeneies, equips de aire condicionat, caixes de ascensors, cartells, remates decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així como el gàlib del viari o via fèrria. (compliment informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en data 17 de març de 2016). La normativa recull també aquest aspecte en el seu article 126.7 Construccions en sòl no urbanitzable.

II. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

L'article 59.1f del TRLU i el 70 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir la documentació mediambiental adequada i com a mínim un informe mediambiental sobre la incidència del document en els aspectes mediambientals.

Aquest document de modificació preveu la delimitació d'un dos sectors de sòl urbanitzable delimitat en sòls que ara són sòl no urbanitzable d'ús agrícola. Per això, d'acord amb el previst dins el marc legal, caldrà valorar la pertinència de formular el procediment d'avaluació ambiental estratègica i, en aquest sentit, aquest document de modificació incorpora d'aquest document ambiental que ha estat redactat per Traça, Estudi de serveis ambientals, SL.

El document valora els diferents vectors que incideixen al municipi i conclou *que en compliment dels objectius ambientals fixats i avaluació dels principals impactes, l'alternativa proposa, és a dir, el desenvolupament de la Modificació Puntual d'acord amb l'alternativa presentada el document que acompanya el present document ambiental estratègic, és l'alternativa escollida en presentar una millor valoració.*

Aquesta alternativa surt clarament beneficiada per la seva ubicació, permeten completar la trama urbana del nucli de l'Armentera, en uns sòls adequats per al seu desenvolupament. El seu emplaçament proper a zones residencials i les característiques morfològiques de l'àmbit de la banda sud, demana preveure la implantació d'usos residencials on no sigui convenient o compatible la implantació d'usos productius. Així, els sectors preveu la possibilitat d'una ordenació mixta que no alteri substancialment la morfologia del teixit existent.

Així, el desenvolupament de la modificació puntual es classifica de forma general com a COMPATIBLE pel que fa a l'impacte ambiental sobre els vectors del medi de la zona.

Pel que fa les mesures ambientals a tenir en compte, el document estableix mesures per a la protecció del sòl, gestió dels espais verds i vegetació de l'àmbit, cicle integral de l'aigua, gestió dels materials i els residus, tipus de materials i minimització de residus de la construcció, distintius ambientals i acreditacions dels materials, sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació, enllumenat exterior, contaminació electromagnètica. Aquestes mesures fan referència tant a aspectes de la urbanització com a aspectes de les futures construccions i hauran de ser incorporades pel planejament parcial en la determinació de l'ordenació de l'àmbit i l'establiment dels paràmetres normatius de les edificacions.

Indica el document també que *no es creu necessari establir un programa de vigilància ambiental, i no es proposen emissió d'informes de seguiment, ni la seva periodicitat, ni tampoc indicadors ambientals de seguiment, donades les característiques de la modificació i les explicacions anteriors, i que serà el planejament que desenvolupi aquest nou àmbit el qui haurà de preveure la necessitat de tenir un pla de vigilància de les futures obres que s'hi puguin dur a terme.*

Annex s'adjunta el Document ambiental estratègic que justifica aquestes determinacions per a la seva tramitació.

2. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una agenda i

programa d'actuació urbanística que estableixin els terminis de desplegament de les previsions que s'hi contenen.

En aquest punt, cal dir que les determinacions que es modifiquen no afecten a determinacions de l'agenda o programa d'actuació de les Normes subsidiàries de planejament ja que aquestes no en disposen per la seva condició subsidiària.

Així, aquest document no ha de contenir determinacions al respecte d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que se justifica en l'apartat 6 de la memòria, Contingut del document, per la qual cosa no cal fer noves precisions en aquest aspecte.

Malgrat això, atès que la modificació suposa un increment d'aprofitament, d'acord amb el previst a l'article 99 del TRLU, el desplegament del sector ha de justificar la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Per això, aquest document preveu l'execució immediata del sector de tal manera que la tramitació del planejament parcial s'iniciarà dins el termini màxim d'un any des de la vigència d'aquesta modificació. El document de planejament parcial fixarà l'agenda del seu desenvolupament.

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una **avaluació econòmica** que valori econòmicament les propostes del planejament, i un **informe de sostenibilitat econòmica**, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacta 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.

3.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Pel que fa a l'estudi de viabilitat econòmica sobre les noves determinacions, cal tenir present que aquest document delimita un nou sector urbanitzable delimitat que permetrà el desenvolupament d'activitats econòmiques en finques ara no urbanitzables, de petites dimensions, properes al nucli urbà i amb limitada productivitat agrícola.

Per justificar de manera detallada la viabilitat del sector s'incorpora annex, amb la justificació de la viabilitat econòmica, que conclou que el nou sector delimitat és econòmicament viable amb els paràmetres previstos que s'apunten. Aquests paràmetres d'aprofitaments i despeses, així com agenda de desplegament s'han considerat segons els habituals en els desenvolupaments urbanístics d'aquestes característiques; tot això, amb el benentès que serà el planejament derivat qui, a la vista de l'ordenació detallada que formuli, concreti amb major detall aquesta viabilitat econòmica.

D'acord amb les dades d'aquest annex, es justifica la viabilitat econòmica del nou sector delimitat atès que el valor net actualitzat (VAN) resulta positiu considerant taxes de retorn del 11,84% adequades per a aquest tipus d'urbanització industrial en el context on es desenvolupa. Això succeeix per a períodes de desplegament de 5 i 10 anys, on els TIR obtinguts són del 37,09% i 11,91% respectivament, sempre superiors al mínim justificat.

En l'annex corresponent d'aquest document es justifica el resultat positiu obtingut

3.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els objectius d'aquest informe són, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per una altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries. El contingut de l'informe considera, d'acord amb el que s'ha detallat en l'apartat 7 d'aquesta memòria les variacions que es produeixen en relació a les modificacions que s'introdueixen respecte l'estat prèvia a la modificació, amb el benentès que no n'és objecte la revisió de les determinacions vigents.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El planejament general vigent no preveu àrees específiques per a activitats productives al municipi que no siguin exclusivament agrícoles o ramaderes. Per això, aquesta modificació permetrà suplir aquesta important mancança i dotar al municipi d'una mínima superfície de 3.480 m² de sostre, el que suposa una dotació de 3,71 m²/habitant.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Tal com s'ha detallat en apartats precedents, l'objecte de la modificació és classificar un nou sector urbanitzable delimitat apte per a activitats productives, a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, modalitat cooperació.

El desplegament d'aquest sector suposarà la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent així com l'obtenció dels impostos derivats de la concessió de permisos d'obres i altres que generin les activitats que s'hi radiquin. Contràriament, les despeses per a l'execució del sector seran per compte dels propietaris, així com també les despeses de manteniment dels espais públics els primers anys, en tant no es consolida el teixit industrial, d'acord amb el previst al RLU.

D'altra banda, el municipi també rebrà els nous espais destinats a sistemes d'equipaments i espais lliures de cessió gratuïta i obligatòria que augmentaran les dotacions municipals.

Per això, la modificació té un impacte altament favorable sobre el patrimoni municipal així com obre una nova font d'ingressos per als pressupostos municipals.

Tal com s'ha indicat, en relació a les possibles despeses del futur manteniment de les infraestructures que es construeixin, els primers anys correspondrà als propietaris promotors el seu manteniment, i una vegada avançada la consolidació del sector, seran els ingressos derivats de l'explotació de les activitats i impostos sobre bens immobles qui permetran cobrir les despeses que es generin en aquest àmbit.

És important remarcar, així mateix, que la disponibilitat d'aquests espais per a acollir activitats productives suposarà una atracció per a treballadors que podran optar per fixar la residència al municipi i s'evitarà que residents hagin de marxar a altres municipis on hi hagi llocs per treballar.

Conclusió.

Per tot l'abans exposat i raonat en el present document, es pot concloure que de les actuacions urbanístiques previstes en aquest document no se'n deriven conseqüències que puguin afectar negativament a la sostenibilitat econòmica del municipi sinó tot el contrari ja que es preveu una important dinamització econòmica i social.

4. MEMÒRIA SOCIAL.

L'article 59 del TRLU i el 69 del RLU, estableixen que els documents de planejament i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

Així, l'article 57.3 estableix que els plans i per tant, les seves modificacions, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

D'altra banda, l'execució de les obres d'aquets habitatges socials els realitzarà d'acord amb el previst a l'article 68.2h del RLU.

El detalls de la delimitació i distribució de la reserva de l'habitatge social dins el sector es concretarà en els projectes de planejament parcial i de reparcel·lació dins el marge de les seves respectives competències.

5. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 71 i 118 del RLU i, estableixen que els documents de planejament general POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per les determinacions del document d'acord amb el que preveu el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons aquest Decret 344/2006, en el seu article 3.1.b que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incorporar els projectes de Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. En el present cas es tracta d'una modificació de planejament general que suposa la classificació de urbanitzable per la qual cosa s'incorpora aquest apartat que avalua el compliment del Decret.

L'actuació que es proposa suposa un nou creixement amb un sostre productiu màxim de 4.800m² i tres habitatges. Això, d'acord amb els paràmetres de l'annex 1 del Decret, suposa una mobilitat diària màxima de 261 viatges. El sector que es delimita té una superfície de 1,75 ha i es troba situat en un municipi de 937 habitants el 2018.

Segons el que estableix 3.2 del Decret, no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en **sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular**, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

Tal com s'ha detallat, el sector i municipi on es delimita es troba dins els supòsits d'exempció de la formació de l'estudi de mobilitat generada específic per al sector ja que el sector té una superfície inferior a 5hes i no suposa cap implantació singular en els termes previstos a l'article 3.3.a i 3.4 del mateix decret per la qual cosa, aquesta modificació no necessita d'estudis específics en relació a la mobilitat municipal.

En qualsevol cas, el document de planejament parcial que desenvolupi el sector haurà de justificar el compliment del el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en els aspectes que li siguin d'aplicació.

III. NORMATIVA

El següent apartat detalla el contingut de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries que resulta modificada per aquest document

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÓL URBÀ

SEC. 3. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT EN SÓL URBÀ

Art. 110. Unitats d'actuació (UA)

Sistema d'actuació en sòl urbà AJUNTAMENT

Per a l'execució d'aquestes normes en sòl urbà, es considera sistema preferent el sistema de compensació sense perjudici que a criteri de la corporació es pugui seguir el de cooperació o d'expropiació

Per a l'execució directa del planejament en sòl urbà, les Normes fixen unes unitats d'actuació als efectes de distribució de les càrregues d'execució i urbanització entre els propietaris de la unitat.

Es preveuen vuit unitats d'Actuació

	SUPERFICIE SECTOR	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
UA 1	0,32 Ha.	5D
UA2	0,23 Ha	5D
UA3	0,24 Ha	4B
UA4	1,47 Ha	5D
UA5	1,66 Ha	5E
UA6	0,12 Ha	2B-5C
UA7	0,55 Ha	3
UA8	0,38 Ha	2B
UA9	1,58 Ha	SD
UA10	0,27 Ha	2A

UA 1: Compren una finca situada al nord de la Ronda Fluvianets. L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació és la cessió i urbanització dels carrers assenyalats al plànol de zonificació.

UA2: Compren la fica situada a l'est de la UA1, i l'objecte de la Unitat d'actuació és la cessió i urbanització del carrer posterior i de les voreres est i sud.

UA 3: Correspon a l'illa on hi ha un magatzem entre el carrer Tramuntana la Ronda Fluvianets i el camí del riu. Té per objecte la cessió i urbanització dels vials assenyalats al plànol de zonificació.

UA 4: Formen part d'aquesta Unitat d'actuació uns terrenys situats a la banda nord del casc urbà, entre el camí del riu i la urbanització Sant Martí. I l'objecte de la Unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels vials.

UA 5: Compren els terrenys situats entre la carretera de Roses i el camí de Santa Cristina. L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels vials i zona verda del seu àmbit. Cal tenir en compte que el vial col·lidant a la carretera de Roses és un passeig de vianants amb arbrat i paviment tipus sauló, i que la urbanització del carrer de Santa Cristina, es realitzarà a mitges amb els veïns de l'altra banda. L'accés rodat a les parcel·les que en resultin, s'efectuarà solament des del carrer de Santa Cristina, per tant la parcel·lació ha de tenir en compte aquest requisit.

UA 6: Es tracta d'una part de la Urbanització Sant Martí on hi manca la urbanització d'un tram de carrer, per tant, l'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la urbanització d'aquest tram

UA 7: Està formada per diverses petites propietats, cosa que li dona unes característiques diferents a l'anterior. El seu objectiu és la cessió i urbanització dels vials, el passeig de 4 m d'amplada al llarg de la vora del rec i l'execució de la part de pont corresponent sobre el rec del molí.

UA 8: Es troba situada entre la carretera de l'Escala i el SAU 2. Té com a objectiu la cessió i urbanització dels vials i la zona verda.

UA 9: Comprèn unes finques situades entre el pla parcial I i la UAI. L'objecte d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització dels carrers assenyalats al plànol de zonificació.

UA 10: Comprèn unes finques situades a la banda de ponent del sòl urbà en el seu límit amb el sector SUD3. L'objecte d'aquesta unitat d'actuació és la cessió i urbanització del vial assenyalats al plànol de zonificació que atorga la condició de solar a les parcel·les. L'aprofitament urbanístic correspon al previst per la zona 2A en l'àmbit grafiat com d'aprofitament privat.

L'Ajuntament també podrà delimitar un nou polígon o unitat d'actuació concretat a un sistema general o local executable mitjançant expropiació forçosa.

Quan els propietaris d'un sector, d'una zona o d'un àmbit territorial determinable resultin especialment beneficiats per aquest sistema general, l'Administració actuant fixarà l'extensió compresa en el benefici, a efecte de repercussió del cost de l'expropiació sobre els propietaris beneficiats.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER URBANITZAR.

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 112 - Definició i tipus.

1. El sòls urbanitzables són els que les Normes Subsidiàries declaren com a aptes per a ser urbanitzats. la determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl apte per urbanitzar, les Normes en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 113 - Sistemes generals i locals en Sòl apte per Urbanitzar

1. Aquestes Normes poden predeterminar total o parcialment en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

Art. 114 - Cessions gratuïtes en Sòl apte per Urbanitzar i deures dels propietaris

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran al Pla Parcial i tindran, com a mínim, l'extensió següent:

- El sòl destinat al sistemes.*
- El 10% de l'aprofitament del sector.*

Les cessions de sòl per a sistemes s'ajustaran al previst al l'article 65 del TRLU

Els deures dels propietaris en l'execució del sector observaran el previst als articles 44 i 45 del TRLU i 41 i 42 del RLU.

Art. 115 - Gestió del Sòl apte per Urbanitzar.

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector de sòl apte per urbanitzar és obligatori, d'acord amb l'art. 25.3 del RG., la constitució d'una Entitat de Conservació.

2. En aquest sòl no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, la Delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització.

3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb elements parcials d'urbanització indispensables.

El contingut dels Plans parcials haurà de contemplar les previsions d'equipaments destinats a la gestió ambiental del sector, especialment pel que fa a aigües residuals i residus.

Caldrà promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines en els comerços, tallers i altres establiments, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei 6/1993 de 15 de juliol. Caldrà també en la xarxa viària dels espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

4. Es formalitzarà una Junta de conservació d'acord amb les condicions i terminis previstos a l'article 68.7 del RLU que s'inscriurà al Registre de la Propietat

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR

Art. 116 - Definició de zones

Es defineix un únic sector de sòl apte per Urbanitzar anomenat SAU 2.

Art. 117 - Sòl apte per Urbanitzar sector SAU 2.

Superfície sector: 12,32 Ha

Edificabilitat bruta màxima: 0,34 m²/m²

Densitat màxima d'habitatges: 18 hab /Ha

Condicion de parcel·lació i edificació: edificació aïllada, aparellada i en filera.

Ús: residencial unifamiliar, hotelier i de serveis.

Art. 117-bis - Sòl urbanitzable delimitat sector SAU 3.

Superfície sector: 2,52 Ha

Connexions exteriors: Les connexions de serveis i infraestructures exteriors, si fossin necessàries, seran per compte dels propietaris del sector.

Aquest sector es delimita en dos àmbits discontinus que completaran la trama urbana per la banda de ponent del nucli urbà. El seu desplegament permetrà una oferta de sòl preferentment per a activitats productives, ara no existents al municipi.

La regulació genèrica dels aprofitaments del sector és la següent:

El sector preveu una edificabilitat total bruta del 0,211 m²st/m²sl, de la qual 0,138 correspon a usos productius mentre que el 0,074 restant correspon a usos residencials.

La densitat bruta residencial del sector és de 6,6 hab/ha

La intensitat d'usos productius bruta del sector és de 4,6 establiments/ha

Les cessions d'aprofitament urbanístic correspondran a les previstes a l'article 99 del TRLU

Las reserves per a habitatges socials seran les previstes a l'article 57.3 del TRLU i la seva execució es realitzarà d'acord amb el previst a l'article 68.2h del RLU.

En l'agenda de desplegament del sector es preveu la seva execució immediata de tal manera que la tramitació del planejament parcial s'iniciarà dins el termini màxim d'un any des de la vigència d'aquesta modificació. Aquest document fixarà l'agenda del seu desenvolupament.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació

Afeccions d'aviació civil. S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu que hauran d'observar el planejament parcial que desplegui el sector.

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia. Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE 118, de 17 de mayo). Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Gerona-Costa Brava (BOE 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de erratas en BOE 129, de 30 de mayo de 1988). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

Afecciones sobre el Territorio. Una parte del término municipal de l'Armentera se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Girona. En los planos que se adjuntan como Anexo, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La regulació detallada de cada àmbit és la següent:

1_Àmbit nord:

Superfície: 1,77 ha

Superfície mínima aprofitament vinculada a usos productius: 75%

Edificabilitat bruta màxima usos productius: 0,40 m2/m2

Intensitat d'usos: 1 establiment per 300m²st

Usos principals: Activitats econòmiques previstes en el l'annex II i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció control ambiental de les activitats, segons text consolidat a 1 de maig de 2005, excloses les activitats recreatives, esportives i de tractament de recursos naturals.

Usos compatibles

Tipologia de l'edificació: Edificació aïllada o entre-mitgeres.

Superfície màxima aprofitament vinculada a usos productius: 25%

Densitat bruta màxima d'habitatges: 3 hab /Ha

Edificabilitat bruta màxima usos residencials: 0,10 m2/m2

Condicions de parcel·lació i edificació: edificació aïllada o aparellada.

2_Àmbit sud:

Superfície sector: 0,75 Ha

Ús: residencial unifamiliar.

Densitat bruta màxima d'habitatges: 15 hab /Ha

Edificabilitat residencial bruta màxima: 0,35 m2/m2

Condicions de parcel·lació i edificació: edificació aïllada o aparellada.

*Deures i reserves mínimes:
Segons article 114 d'aquestes normes.
Les cessions per a equipaments s'acumularan dins l'àmbit nord del sector.*

Girona, agost de 2020

Víctor Alegrí Sabater, a r q u i t e c t e

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

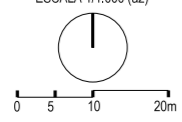
- _i1. Àmbit d'actuació
- _i2 Estructura de la propietat
 - _o.2 Règim del sòl vigent
 - _o.2 Règim del sòl modificat
 - _o.3 Sòl urbà i urbanitzable del nucli antic de l'Armentera vigent
 - _o.3 Sòl urbà i urbanitzable del nucli antic de l'Armentera modificat
- _i3 Àmbit suspensió de llicències

Annex gràfic. Delimitació de les línies de nivell de las superfícies limitadores de las *Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona*



AGOST 2020

ESCALA 1/2.000 (a1)
ESCALA 1/1.000 (a2)



VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



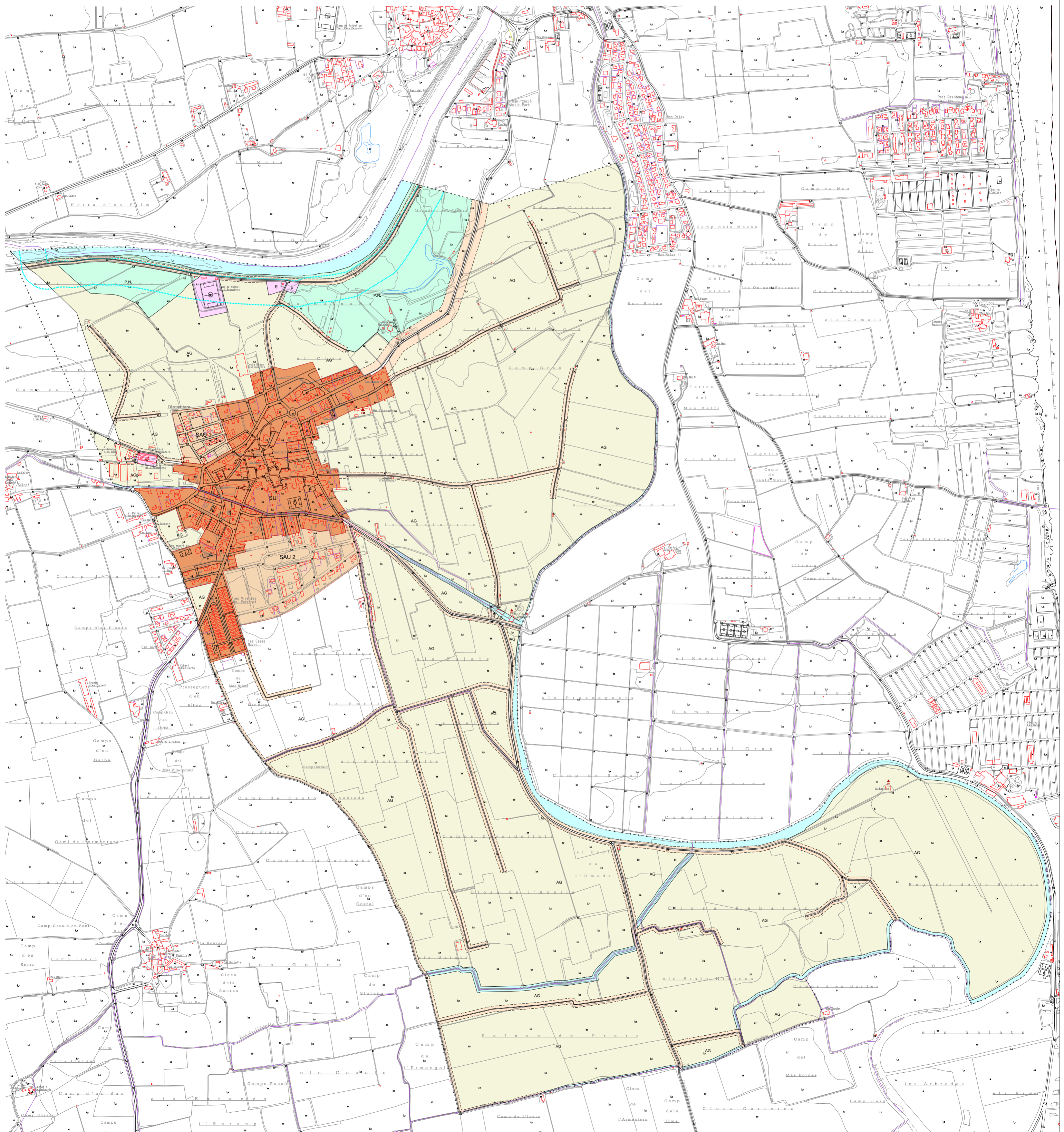
AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

NORMES SUBSIDIÀRIES
DE PLANEJAMENT

Modificació puntual de les NSP per a
l'ampliació del sòl productiu

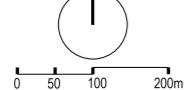
i1. ÀMBITS MODIFICACIÓ

a	b
c	d
e	f



AGOST 2020

ESCALA 1/10.000 (A2)
ESCALA 1/5.000 (A0)



- — — — — Línia del terme municipal
- — — — — Línia del delimitació
- — — — — Línia del delimitació per urbanitzar
- — — — — Àrea Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà
- — — — — Àrea zona de protecció territorial
- — — — — Delimitació zona de domini públic MT
- — — — — Delimitació zona de protecció del domini públic MT

- SOL URBÀ
- SOL APTÈ PER URBANITZAR
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- SISTEMES DE PROTECCIÓ
- SISTEMES DE PROTECCIÓ
- Vies de comunicació

- SOL NO URBANITZABLE
- Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà
- SOL NO URBANITZABLE
- Sol agrícola
- EDIFICACIONS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ
- PI_ Mas de l'Armentera, S. VIII
- PI_ La Barana
- PI_ Camp de l'Inc
- PI_ Mas Sabre i via Vila-Rodona
- PI_ Mas Sabre i via Vila-Rodona
- PI_ Mas Sabre i via Vila-Rodona



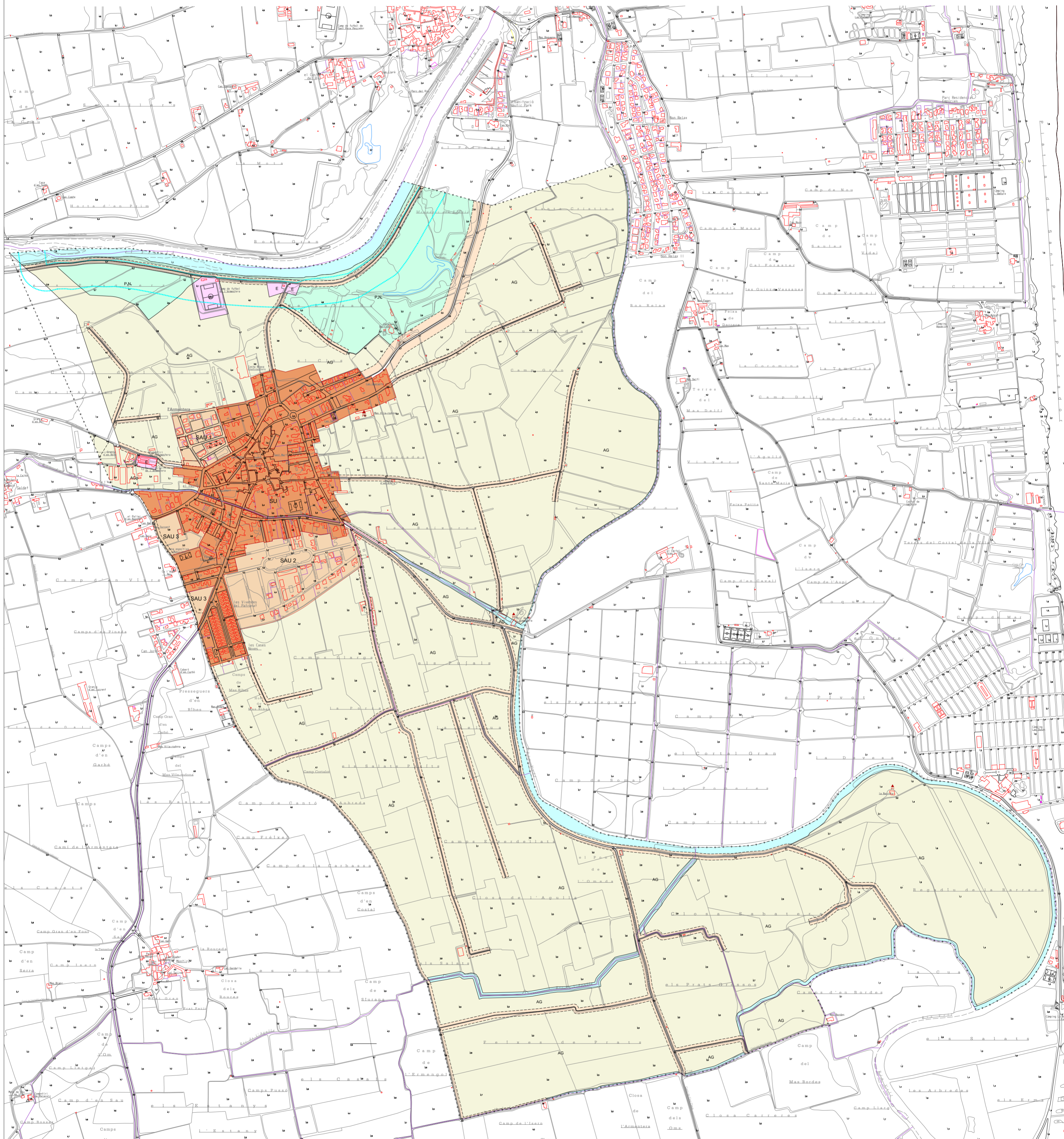
AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Modificació puntual de les NSP per a l'ampliació del sòl productiu

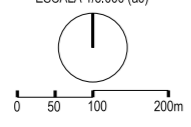
0.2 RÈGIM DEL SÒL VIGENT

a	b
c	d
e	f



AGOST 2020

ESCALA 1/10.000 (A2)
ESCALA 1/5.000 (A0)



- — — — — Línia del terme municipal
- — — — — Línia del delimitació
- — — — — Línia del delimitació per urbanitzar
- — — — — Antic Parc natural dels aiguamolls de l'Ebre
- — — — — Antic zona de protecció territorial
- — — — — Delimitació zona de domini públic MT
- — — — — Delimitació zona de protecció del domini públic MT

- SÒL URBÀ
- SÒL APTÈ PER URBANITZAR
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- SISTEMES DE PROTECCIÓ CONCA D'AGUA
- SISTEMES DE PROTECCIÓ VIES DE COMUNICACIÓ

- SÒL NO URBANITZABLE Parc natural dels aiguamolls de l'Ebre
- SÒL NO URBANITZABLE Sòl agrícola
- EDIFICACIONS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ
- Pla de Barroca
- Pla de Camp de l'Esc
- Pla de Mas Sabat i Via Rodona
- Pla de Sant Carles



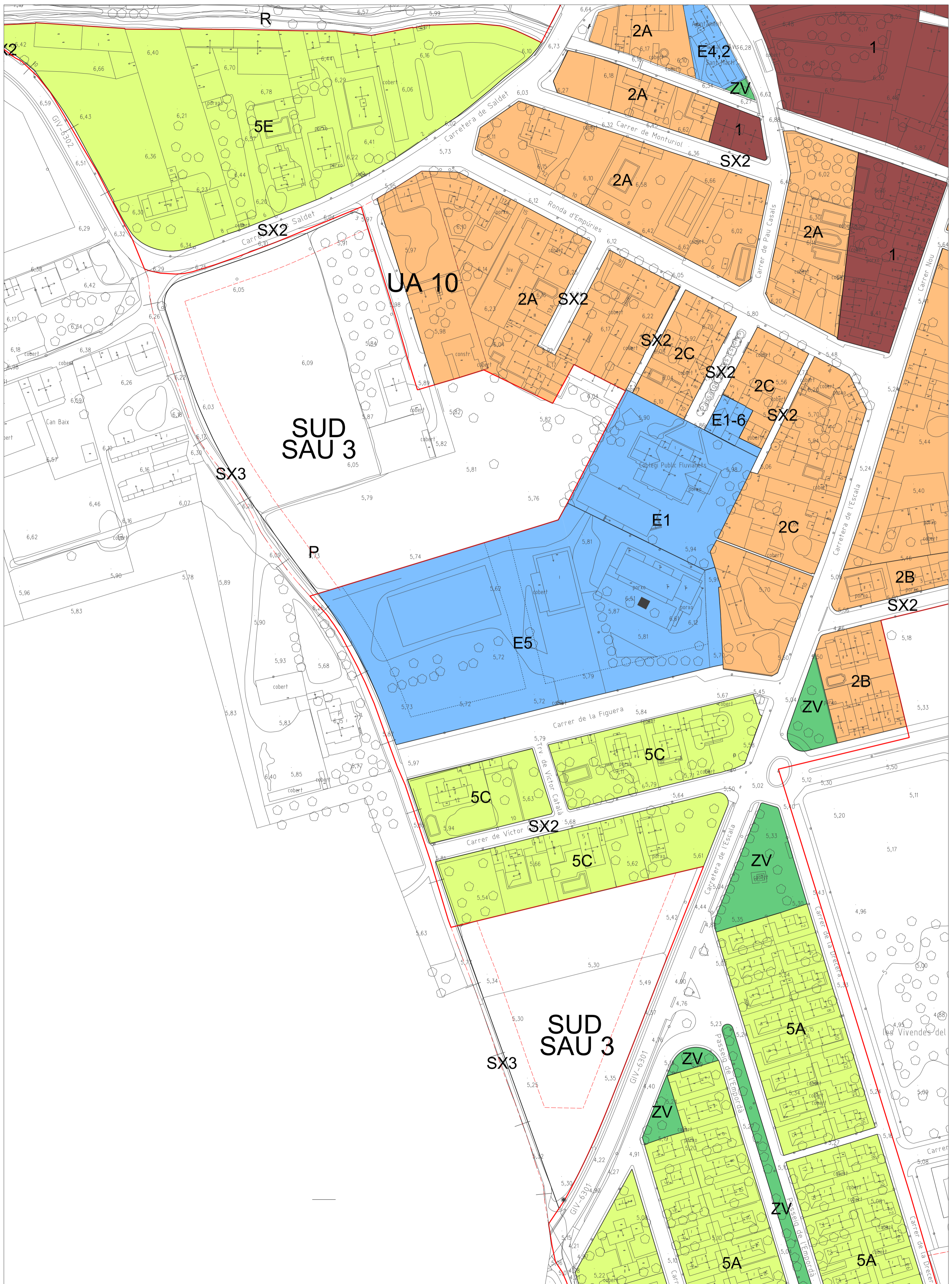
AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Modificació puntual de les NSP per a l'ampliació del sòl productiu

0.2 RÈGIM DEL SÒL MODIFICAT

a	b
c	d
e	f



AGOST 2020

ESCALA 1:2.000 (A4)
ESCALA 1:1.000 (A2)

- Límit del terme municipal
 - Límit del nucli urbà
 - Límit del nucli ager per urbanitzar
 - Àmbit Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà
 - Àmbit zona de protecció territori
 - Delimitació zona de domini públic-UT
 - Delimitació zona de protecció del domini públic-UT
- SOL URBÀ
 - SOL APTER PER URBANITZAR
 - SOL NO URBANITZABLE del planejat
 - SOL NO URBANITZABLE Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà
 - SOL NO URBANITZABLE del planejat
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
 - SISTEMES DE PROTECCIÓ Zona d'aparcament
 - SISTEMES DE PROTECCIÓ Més de conifera
- ▲ EDIFICACIONS I LOCALS SUBJECTES A PROTECCIÓ
 - PI_Més de conifera S. URB
 - PI_ La Barana
 - PI_Canó del Roc
 - PI_Més de 50m Vila-Rodona
 - PI_Santa Cristina

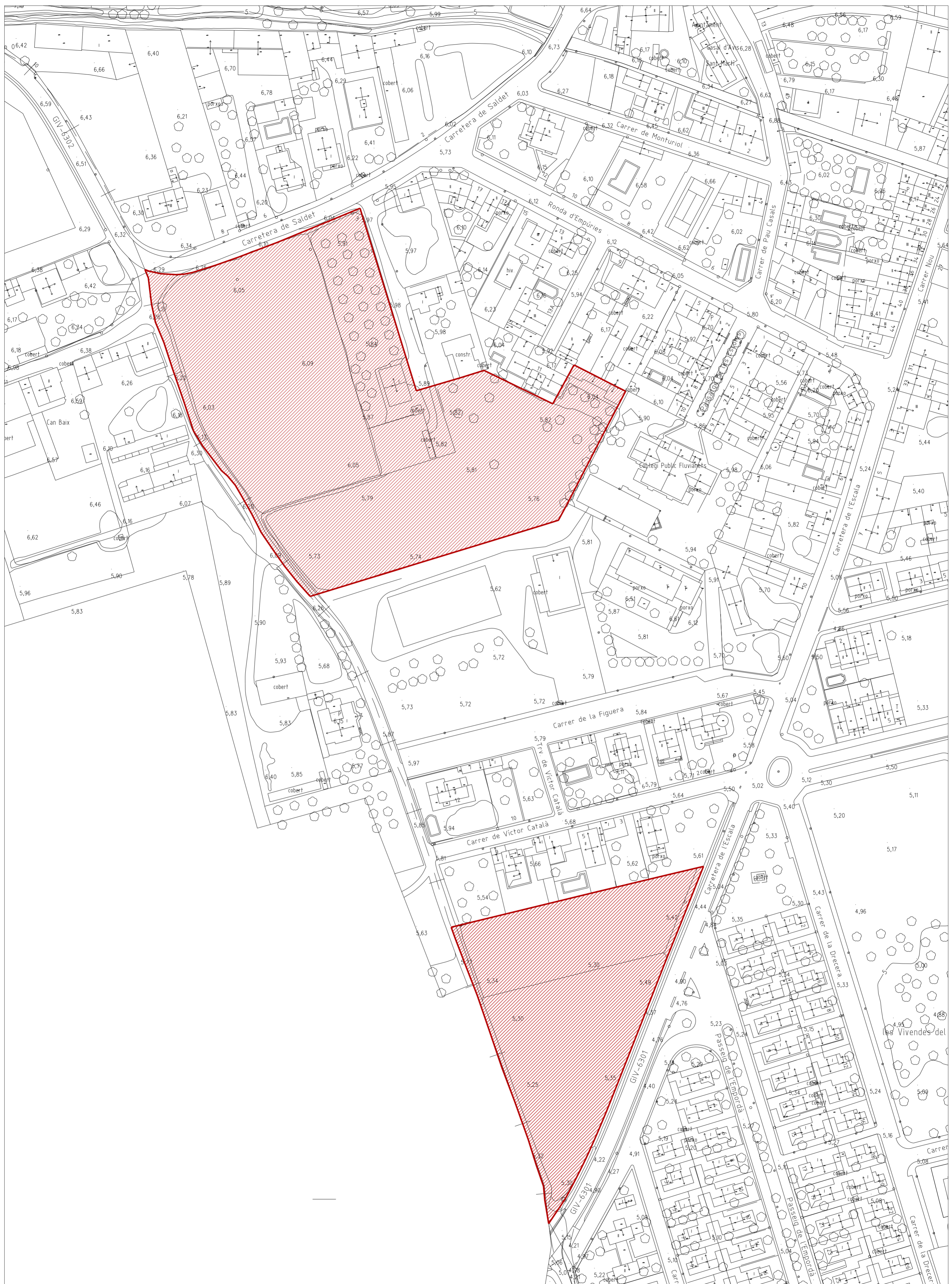
AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

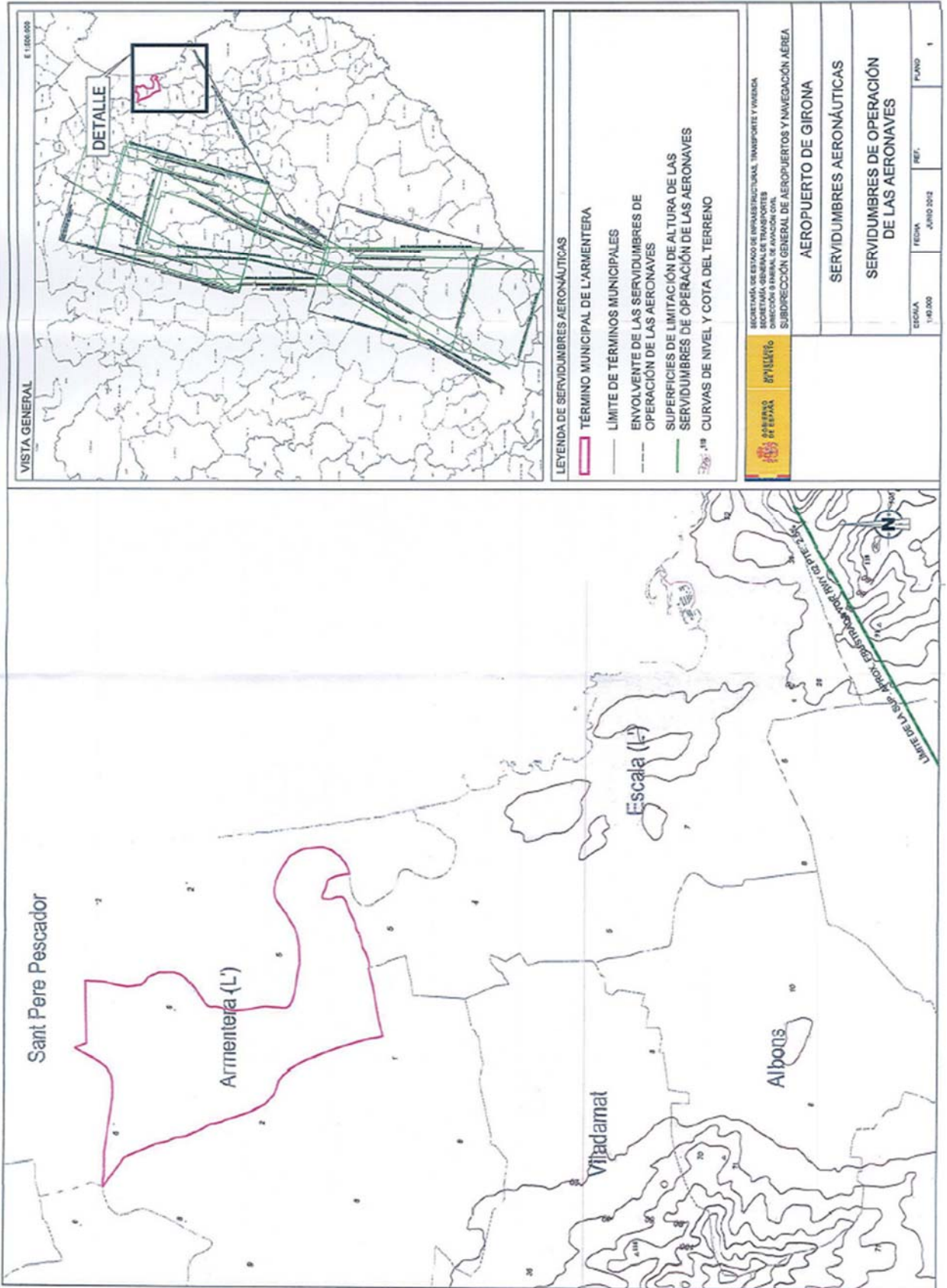
Modificació puntual de les NSP per a l'ampliació del sòl productiu

0.3 DETALL SU I SUD MODIFICAT

a	b
c	d
e	f



a	b
c	d
e	f



V. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR

1. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

1.1. INTRODUCCIÓ

L'objecte d'aquest estudi és verificar la viabilitat econòmica de les determinacions que conté aquets expedient en compliment del que determina l'article 66.d del TRLU.

L'avaluació econòmica i financera se centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

Aquest estudi se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades disponibles en el moment de la redacció de la modificació del planejament general.

Per valorar la viabilitat econòmica de les determinacions formulades, atès que es tracta de l'execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic, s'utilitza el mètode del valor residual dinàmic, que determina la taxa de retorn i/o el valor net actualitzat dins el context econòmic i social actual a l'inici del projecte amb l'observació de diferents hipòtesis de futur. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat amb una taxa de descompte que justificaria la viabilitat al projecte.

Atès que l'objectiu d'aquest estudi és el de donar compliment a l'obligació de valorar la viabilitat econòmica que estableix l'article 66.d del Text refós de la Llei d'urbanisme, la valoració efectiva del sòl i elements compresos en el sector als efectes de la corresponent distribució de càrregues i beneficis es realitzarà en el marc dels documents de gestió corresponents en el moment de la seva formulació. Els valors i quantificacions que detalla aquest document es corresponen amb estimacions que tenen present conjuntura actual i les previsions establertes pels documents de modificació.

1.2. MARC LEGAL

El marc legal d'aquest estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la promoció urbanística que es proposa està definit a nivell urbanístic pels següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a 1 de maig de 2020. (TRLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament

Pel que fa a la regulació de les condicions i valoracions dels habitatges de règim protegit, cal considerar els següents textos legals:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación

Pel que fa a la quantificació de les valoracions contingudes:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011

1.3. ESTIMACIÓ DE LES DESPESES

Per a l'avaluació de la viabilitat econòmica de la promoció cal atendre a les despeses que origina l'execució de les obres i actuacions previstes en desplegament de les determinacions urbanístiques que es preveuen en els àmbits delimitats.

La valoració d'aquestes despeses en l'actual moment de concreció del document ha de limitar-se a les dades actualment existents sobre les que cal considera les aplicar valors estadístics obtinguts de mostres de característiques similars tipificades en documents especialitzats o altres referències normatives

Les despeses previsible en l'execució de les determinacions poden agrupar-se en despeses generals d'urbanització i despeses de gestió.

Tenen la consideració de despeses generals d'urbanització les corresponents a les obres d'urbanització dels vial i espais lliures i disposició d'infraestructures a executar dins de l'àmbit delimitat per a cada polígon, o altres actuacions similars exteriors als polígons o sectors quan siguin necessàries per a l'execució i correcta connexió de l'àmbit amb la resta del teixit urbanitzat, cànons, indemnitzacions, despeses derivades de la mobilitat generada, obres singulars i altres imprevistos.

Tenen la consideració de despeses de gestió els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl tals com les despeses de redacció de documents urbanístics i d'execució d'obres, de gestió per la direcció i control de l'obra, de tasques auxiliars per topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc. També es troben en aquest capítol les despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, i les despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes. El cost estimable d'aquestes despeses es troba entre el 8% i el 12% de les despeses generals en funció de la complexitat de l'actuació.

En aquest sector, a partir de les dades estadístiques disponible poden identificar les següents despeses necessàries per a la seva execució:

Despeses			
Concepte			Total despeses
Redacció projectes i permisos	372.370 €	10%	37.237 €
Adquisició de sòl	25.280 m ² sl	5,20 €/m ²	131.456 €
Indemnitacions			15.000 €
Obres vialitat	3.181 m ²	109 €/m ²	346.630 €
Obres espais lliures	5.148 m ²	5 €/m ²	25.740 €
Gestió venda	832.495,88 €	3%	24.975 €
Total despeses			581.038 €

1.4. ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS

La previsió d'ingressos generats per les actuacions urbanístiques provindrà del valor de venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats que corresponen a les edificabilitats dels diferents usos destinats a habitatge protegit en les seves diferents modalitats, habitatges lliure i altres usos comercials, o de serveis previstos en l'ordenació detallada. El valor en venda es preveu sota el concepte de major i millor disponibilitat de l'aprofitament.

Per al càlcul dels valors de l'aprofitament de la unitat reparcel·lable acudirem al previst al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl,

que estableix les condicions detallades de la valoració en el seu article 27, Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

D'acord amb l'article 27 del RVL, el valor del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, situació en la qual es troba el polígon, s'obindrà segons el previst a l'article 22 del propi reglament per a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió $VS = \sum E_i \times VRS_i$

L'article 22.3 del Reglament estableix que per a les parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, caldrà descomptar del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 de l'article 22 la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió $VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$.

Pel que fa a les valoracions de l'aprofitament urbanístic sobre el qual es basa el projecte de reparcel·lació, aquestes diferenciarien valors per a l'habitatge de renda lliure, l'habitatge de protecció i l'espai lliure sense aprofitament de sostre. La seva quantificació respon als valors obtinguts mitjançant l'observació de les mostres del mercat immobiliari de l'Armentera

En aquest sector, els ingressos que es preveuen en funció dels diferents tipus d'aprofitament que es delimiten són els següents:

Ingressos			
Concepte	Superfície	Valor repercussió	Total ingressos
Sostre residencial règim general	372 m ² st	6 €/m ² st	2.110 €
Sostre residencial règim concertat	186 m ² st	179 €/m ² st	33.418 €
Sostre residencial lliure	1.303 m ² st	340 €/m ² st	443.105 €
Sostre no residencial	3.480 m ² st	144 €/m ² st	500.774 €
Total ingressos		100%	979.407 €
Cessió AU administració		15%	146.911 €
Aprofitament promotor. Total ingressos nets		85%	832.496 €

El valor net de l'aprofitament del sector serà el corresponent a l'aprofitament urbanístic privat que assigna el planejament urbanístic considerant que aquest aprofitament privat es limita al 85% del total ja que l'aprofitament de cessió gratuïta i obligatòria a l'administració actuant del 15%, es realitza lliure de càrregues i despeses d'urbanització.

1.5. TAXA INTERNA DE RETORN

La de retorn és l'interès justificat que ha de garantir l'actuació per a ser considerada viable l'execució del sector. El seu valor depèn de la prima de risc en funció del tipus d'immobles que es promouen, en aquest cas, habitatges socials i lliures com a primera residència i immobles industrials com a ús dominant al sector, i es detalla en la taula de l'annex v del RLV.

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

També depèn el valor de la taxa interna de retorn del valor l'interès de la deute pública en el mercat secundari per períodes de dos a sis assimilables als terminis d'execució del sector.

19. TIPOS DE INTERÉS		19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, mibor y otros tipos de referencia (a)											
A) Tipos de interés legales		Porcentajes											
		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales					Otros tipos de referencia del mercado hipotecario					Fecha publicación BOE	
		Interbancarios		Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición de vivienda libre			Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA)	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre. (Resol DGTFP de 4/2/1991)		Tipos cols. 1,2,5 y 6	Resto tipos oficiales 3,4 y 7 a 9
		mibor a un año	euribor a un año	A más de 3 años Entid. de crédito España	Entre 1 y 5 años Entid. de crédito Zona euro (c)			(d)	Bancos	Cajas de ahorros			
		(b)			(c)				(d)	(d)			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
17	M	-0,145	-0,145	1,910	1,910	0,200	0,138	...	...	...	...	...
18	M	-0,173	-0,173	1,921	1,844	0,354	0,137	...	...	...	...	...
19	M	-0,215	-0,215	1,935	1,730	-0,137	-0,029	...	...	...	...	...
19	Jul	-0,283	-0,283	1,836	1,730	-0,274	-0,070	...	...	...	2-08-19	21-08-19
	Ago	-0,356	-0,356	1,913	1,710	-0,460	-0,143	...	...	...	3-09-19	19-09-19
	Sep	-0,339	-0,339	1,825	1,680	-0,432	-0,201	...	...	...	2-10-19	18-10-19
	Oct	-0,304	-0,304	1,806	1,640	-0,322	-0,252	...	...	...	5-11-19	20-11-19
	Nov	-0,272	-0,272	1,803	1,590	-0,220	-0,272	...	...	...	3-12-19	19-12-19
	Dic	-0,261	-0,261	1,807	1,590	-0,181	-0,264	...	...	...	3-01-20	18-01-20
20	Ene	-0,253	-0,253	1,825	1,580	-0,186	-0,235	...	...	...	4-02-20	20-02-20
	Feb	-0,288	-0,288	1,816	1,520	-0,303	-0,219	...	...	...	3-03-20	19-03-20
	Mar	-0,266	-0,266	1,765	1,540	-0,282	-0,166	...	...	...	2-04-20	18-04-20
	Abr	-0,108	-0,108	1,754	1,550	-0,224	-0,075	...	...	...	5-05-20	21-05-20
	May	-0,081	-0,081	1,745	1,540	-0,292	-0,049	...	...	...	2-06-20	18-06-20
	Jun	-0,147	-0,147	1,744	1,580	-0,300	-0,054	...	...	...	2-07-20	18-07-20
	Jul	-0,279	-0,279	...	...	-0,363	-0,070	...	...	...	4-08-20	...

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

(b) Este tipo de interés dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados a partir del 1 de enero de 2000.

(c) Este tipo corresponde al elaborado y publicado por el BCE desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario. Según lo establecido en el anejo 8 de la Circular 5/2012 de Banco de España, este índice no se corregirá en el caso de que el BCE modificara posteriormente el tipo publicado.

(d) Estos tipos dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre. La ley 14/2013, de 27 de septiembre, establece que a partir del 1 de noviembre estos tipos dejarán de publicarse. Las referencias a estos tipos serán sustituidas según lo recogido en la Disposición adicional decimoquinta de la citada ley.

<https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>

El valor obtingut es corregeix amb l'índex d'inflació conegut que permeti ajustar aquest valor de la TIR en l'evolució temporal previsible.

Amb totes aquestes dades resulta que la viabilitat del sector ha de justificar el manteniment d'una taxa de retorn mínima del 11,84% anual.

1.6. FLUX DE CAIXA DEL SECTOR

Amb totes aquestes dades podem formular el mètode dinàmic de valoració observant un balanç de caixa en diferents escenaris possibles que es poden presentar en l'evolució del desplegament del sector.

Atesa la immediatesa d'execució que justifica la tramitació de la modificació de les Normes subsidiàries per la delimitació d'aquest sector es preveu una execució immediata en un escenari de cinc anys per a la seva consolidació. Malgrat tot, ateses les característiques, evolució i particularitat del mercat immobiliari del municipi, i preveient la possibilitat que no es podés consolidar el sector en aquet escenari de cinc anys, també es formula la valoració per a un segon escenari de deu anys.

Cal tenir present que si be l'oferta industrial al municipi és inexistent i és previsible la seva

consolidació més o menys immediata, en el sector també i s'hi preveuen usos residencials on l'oferta no és totalment exclusiva pel que fa als habitatges lliures. Malgrat això, també cal reconèixer que, en el cas dels habitatges amb algun règim de protecció, sí que aquesta opció podria ser més immediata.

Així, per tot això es valora la viabilitat per a escenaris de cinc i deu anys de desplegament atenent a les diferents consideracions que es descriuen.

1.7. QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTOR

El resum de la viabilitat econòmica del sector es descriu en el següent quadre. Tal com es pot observar, el VAN dels dos escenaris de cinc i deu anys resulten positius, cosa que justifica la viabilitat de l'actuació per als TIR que corresponen al tipus d'actuació que es delimita.

SECTOR 3. L'ARMENTERA			
Superfície àmbit			25.280 m²
Sòl privat	63%		15.948 m²sl
Sòl públic	37%		9.332 m²sl
Total sostre edificable			5.342 m²st
Despeses			
Concepte			Total despeses
Redacció projectes i permisos	372.370 €	10%	37.237 €
Adquisició de sòl	25.280 m²sl	5,20 €/m²	131.456 €
Indemnitacions			15.000 €
Obres vialitat	3.181 m²	109 €/m²	346.630 €
Obres espais lliures	5.148 m²	5 €/m²	25.740 €
Gestió venda	832.495,88 €	3%	24.975 €
Total despeses			581.038 €
Ingressos			
Concepte	Superfície	Valor repercussió	Total ingressos
Sostre residencial règim general	372 m²st	6 €/m²st	2.110 €
Sostre residencial règim concertat	186 m²st	179 €/m²st	33.418 €
Sostre residencial lliure	1.303 m²st	340 €/m²st	443.105 €
Sostre no residencial	3.480 m²st	144 €/m²st	500.774 €
Total ingressos		100%	979.407 €
Cessió AU administració		15%	146.911 €
Aprofitament promotor. Total ingressos nets		85%	832.496 €
Estimació VAN mètode residual dinàmic 5 anys			
Termini execució			5 anys
TIR mínim			11,84%
VAN			135.991,53 €
Valor unitari sòl inicial	267.448 €		10,58 €/m²
Estimació VAN mètode residual dinàmic 10 anys			
Termini execució			10 anys
TIR mínim			11,84%
VAN			1.012,80 €
Valor unitari sòl inicial	132.469 €		5,24 €/m²

2. ANNEX JUSTIFICACIÓ DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

2.1. CRITERIS DE CÀLCUL

Per al càlcul dels valors de l'aprofitament de la unitat reparcel·lable acudirem al previst al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, que estableix les condicions detallades de la valoració en el seu article 27, Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, segons el qual :

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

2. En cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxa pel valor que estableix l'apartat anterior, descomptades les despeses d'urbanització no realitzades i incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les dites despeses, de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament.

D'acord amb l'article 27 del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011, el valor del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, situació en la qual es troba el polígon, s'obtindrà segons el previst a l'article 22 del propi reglament per a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons àmbit espacial homogeni, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Els valors de repercussió de cadascun dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = [V_v / K] - V_c$$

On:

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E_i: Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v: Valor en venda del metre quadrat d'edificació d'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les financeres, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

V_c: Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar totes les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

2.2. VALORS DE VENDA

El reglament valora el sòl urbà no edificat pel mètode residual estàtic. Amb aquesta finalitat es realitza un estudi de mercat de sòl industrial i residencial de zones properes o altres que recull mostres amb característiques similars o assimilables a les tindran els nous establiments a construir al sector.

L'ordenació del sector preveu dos usos tipologies d'habitatges corresponents a edificacions unifamiliars aïllades i a edificacions unifamiliars entre mitgeres.

Per això, en la quantificació de l'aprofitament, independentment del que es resulti en el projecte de reparcel·lació quan es redacti, caldrà observar aquestes diferents tipologies i característiques per tal de justificar la viabilitat de l'actuació així com l'equilibri de càrregues i beneficis dels sos polígons delimitats. Així, consultant les diferents ofertes publicades en la web dels principals operadors de la zona, s'han trobat mostres que ens donen referència per formular la valoració de l'àmbit d'actuació

El següent quadre mostra el detall de les referències localitzades per a la tipologia d'edificacions industrials:

INDUSTRIAL							
Font		Localitat	Sup. Construïda (m ²)	Preu (€)	Preu unitari sostre/m ²	Estat	Preu unitari corregit estat
Fotocasa	1	Sarra de Daró	270	136.400	505 €/m ² sc	0,9	561 €/m ² sl
HABITACLIA	2	L'Escala	1.895,00	890.000	470 €/m ² sc	0,75	626 €/m ² sl
HABITACLIA	3	Castelló d'Empúries	600	401.440	669 €/m ² sc	0,95	704 €/m ² sl
HABITACLIA	4	Castelló d'Empúries	385,00	270.000	701 €/m ² sc	0,95	738 €/m ² sl
Fotocasa	5	La Pera	320	220.000	688 €/m ² sc	0,85	809 €/m ² sl
HABITACLIA	6	Santa Llogaia	600,00	450.000	750 €/m ² sc	0,9	833 €/m ² sl
							712,03 €/m ² sc

I aquest següent quadre mostra el detall de les referències localitzades per a la tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats:

HABITATGE LLIURE							
Font		Localitat	Sup. Construïda (m ²)	Preu (€)	Preu unitari sostre/m ²	Estat	Preu unitari corregit estat
Inspira	1	Ventalló	177,00	295.000	1.667 €/m ² sc	0,95	1754 €/m ² sl
Comprocasa	2	Sant Pere Pesador	91,00	181.000	1.989 €/m ² sc	1	1989 €/m ² sl
Habitacilia	3	L'Armentera	129,00	215.000	1.667 €/m ² sc	0,8	2083 €/m ² sl
Simurba	4	L'Armentera	94,00	180.000	1.915 €/m ² sc	0,9	2128 €/m ² sl
Dúplex	5	Torroella de Fluvià	135,00	270.000	2.000 €/m ² sc	0,9	2222 €/m ² sl
Fotocasa	6	L'Armentera	190,00	383.500	2.018 €/m ² sc	0,9	2243 €/m ² sl
							2.069,88 €/m ² sc

Pel que fa als habitatges socials en règim general o concertat, el seu preu va fixat legalment per a cada municipi. En el cas de l'Armentera, els valors màxims assolibles són els que es detallen a continuació. Per a homogeneïtzar el càlcul, el valor establert s'ha convertit a superfície construïda. Els valors resultants són els següents:

REGIM CONCERTAT		1.773,72 €/m ² su	1.543,14 €/m ² sc
REGIM GENERAL		1.394,72 €/m ² su	1.255,25 €/m ² sc

El valor mig de les mostres fan referència, en alguns casos, al mercat de segona mà atès que no hi ha suficients mostres del mercat de primera mà. Així, per actualitzar els valors a una possible obra nova es preveu l'aplicació d'un coeficient corrector en funció del seu estat de conservació i antiguitat segons les taules de l'annex II del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat pel Decret 1492/2011.

2.3. VALOR DEL COEFICIENT K

El reglament de valoració fixa com a caràcter general un valor de $k=1.40$, no obstant aquest coeficient pot ser augmentat o reduït en funció, entre altres, de la dinàmica immobiliària, tot i que la variació del valor K no podrà ser mai superior a 1,50 ni tampoc inferior a 1,20. A efectes de la present valoració, atesa la mancança de sòl industrial al municipi, és previsible que la seva comercialització sigui àgil i per tant es pugui reduir aquest valor un 15% fins a 1,20. Amb aquest mateix criteri es pondera el cas dels habitatges social, avui inexistents al municipi i amb una demanda garantida. D'altra banda, en el cas de dels habitatges lliures, el nivell de l'oferta a l'entorn no justifica la variació d'aquest valor i es manté el 1,4 de base.

2.4. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ - [VC]

Per a la valoració de les despeses de construcció prenem com a referència les dades del Boletín Económico de la Construcción, BEC 313, del primer trimestre de 2018, corregides per a la província de Girona amb la disminució del 8% tal com preveu el propi BEC.

	Industrial	Residencial lliure	Residencial concertat	Residencial protegit
Valor de construcció:	438	1.070	1.032	979
Seguretat i salut, honoraris i permisos	50	168	170	152
Correcció província de Girona -8%	-39	-99	-96	-90
Total despeses construcció:	449	1.138	1.106	1.040

2.5. VALOR DE REPERCUSSIÓ PER SOSTRE [VRS]

Aplicació dels paràmetres obtinguts a la fórmula del mètode residual estàtic fixat a l'article 22 del RLV

$$VRS = [Vv / k] - Vc$$

	Industrial	Residencial lliure	Residencial concertat	Residencial protegit
Valor venda	712 €/m ² sc	2.070 €/m ² sc	1.543 €/m ² sc	1.255 €/m ² sc
K	1,20	1,40	1,20	1,20
Valor construcció	449 €/m ² sc	1.138 €/m ² sc	1.106 €/m ² sc	1.040 €/m ² sc
Valor de repercussió sostre	144 €/m²sc	340 €/m²sc	179 €/m²sc	6 €/m²sc

2.6. MOSTRES COMERCIALS OBSERVADES



136.400 €

270 m²

Solvía

Nave industrial · C/ Riells de la Font, Serra de Daró

Nave Industrial situada en la localidad de Serra de Daró. Cuenta con una superficie de 270 m² con una distribución diáfana. Se localiza al norte de la localidad.

Contactar 961 284 629 Hace 170 días



Se encuentra en Escala (L¹)

890.000 €
ha bajado 95.000 €

Nave industrial en Carrer closa d. Gran ...
Escala (L¹)

1.895m² - 4 baños - 470€/m²

Gran nave industrial en una parcela muy amplia de 4761 m² prácticamente rectangular. De 1553 m² industriales prácticamente diáfan...

13 fotos



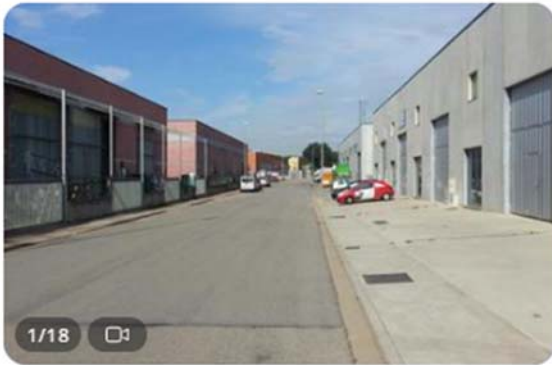
fotocasa

Nave industrial Calle cerdanya
Castelló d'Empúries

401.440 €

600m² - 669€/m²

El inmueble (NAVE AISLADA) se encuentra situado en el municipio de CASTELLÓ D'EMPÚRIES (GERONA). ...



220.000 € ↓ Ha bajado 75.000 €



320 m²

Nave industrial · Les Gavarres, La Pera

se vende nave industrial comercial, situada a solo 15km de gerona y 25 de sant feliu de guixols. Esta en un estado impecable, y se trata de una nave entre medianeras, de 320 metros cuadrados, 190 en una...

1/18

Contactar

972 937 125



Hace 67 días



Nave industrial Castelló nou. Nave ind... 270.000 €

Castelló d'Empúries

385m² - 701€/m²

NAVE INDUSTRIAL DE 506 M2 DE PARCELA Y 385 DE EDIFICACION, CON 12M DE FACHADA Y 12M DE ALTURA....

1 Foto

VISTO

actualizado hace 9 días



Se encuentra en Vilamalla

Nave industrial en Santa llogaia d'algo...

450.000 €

Vilamalla

600m² - 1 baño - 750€/m²

Nave en perfecto estado con todas las instalaciones de luz, agua realizadas. Situada en avenida principal. De 400m2 en planta b...

5 Fotos



295.000 €

INSPIRA

4 habs. · 2 baños · 177 m²

Casa o chalet · Ventalló

Magnífica casa de dos plantas. En la primera planta nos encontramos con una entrada vestíbulo que distribuye, hacia la derecha, 2 habitaciones dobles con un baño completo con bañera y hacia la...

 Contactar



Hace 35 días



181.000 €

comprarcasa

3 habs. · 1 baño · 91 m² con terraza

Casa o chalet · Sant Pere Pescador

Proyecto para construir una vivienda unifamiliar en planta baja de diseño compacto y ajustado. Simple aunque de formas contundentes. Vivienda con dos zonas diferenciadas, con 1 espacio...

 Contactar

 972 932 185



Hace 13 días



215.000 €

4 habs. · 2 baños · 129 m²

Casa en venta en L'Armentera

Vivir en la Armentera, un pueblo del Alt Empordà, rodeado de naturaleza y de tranquilidad es posible. Una casa adosada de orig...

Accede para contactar →

Anunciado en 



180.000 €



3 habs. · 2 baños · 94 m² con parking y terraza

Casa o chalet · Carrer Migjorn, L'Armentera

"Casa unifamiliar en L'Armentera a 3 km de las playas de Sant. Perè Pescador a poca distancia de los Aiguamolls de l' Empordà, un lugar privilegiado donde poder disfrutar todo el año. Casa de 77 m2 apro...

Contactor

932 992 916



Ahora



270.000 €



3 habs. · 2 baños · 128 m² con terraza

Casa o chalet · Pelacalç, 9, L'Armentera

Les presentamos esta moderna y espectacular vivienda, impactante por su estilo actual y cálido a la vez, con unas grandes ventanas panorámicas por donde entra mucha luz natural, sus paredes y...

Contactor

972 932 185



Hace 2 días



383.500 €

3 habs. · 2 baños · 190 m²

Casa o chalet · Olot, Sant Pere Pescador

Casa independiente en San Pere Pescador de 190 m² construidos sobre una parcela de 600 m² en planta baja distribuida en comedor , cocina equipada, tres habitaciones dobles, 1 baño con ducha, 1 bañ...

Contactor

972 080 870



Hace 5 días

VI. RELACIÓ DE PROPIETARIS REQUERIT PER L'ARTICLE 99 DEL TRLU