



## **AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA** (Alt Empordà)

X2021000942  
RMG

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS REGULACIÓ USOS ZONA 1 I 2 INFORME TÈCNIC PER APROVACIÓ INICIAL**

Roser Masó Guiset, arquitecta tècnica assessora de l'ajuntament de l'Armentera emet el següent informe en relació a la sol·licitud E2021001889 de 13/09/2021.

#### **PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ:**

El promotor d'aquesta modificació és l'Ajuntament de l'Armentera, amb NIF P1701100H i adreça a carrer Paus Casals, 2 de l'Armentera.

#### **TÈCNIC REDACTOR:**

La redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegrí Sabater, arquitecte número 18.598-1 del COAC.

El document objecte d'aquest informe tècnic s'anomena modificació puntual de les normes subsidiàries que afecta la regulació d'usos de la zona 1 i 2 del sòl urbà de l'ajuntament de l'Armentera.

#### **OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ:**

Aquesta modificació puntual de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries del planejament es formula per tal possibilitar la implantació d'establiments de restauració en les edificacions de nucli antic i en les zones de creixement rural que formen al centre de l'Armentera.

El document que s'informa, està format pels següents apartats, els quals s'analitzaran tot seguit.

- I. MEMÒRIA
- II. NORMATIVA

#### **MARC LEGAL I NORMATIU**

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el 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.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 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.

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.

#### **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



## AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

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 podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT:**

Planejament general:

El planejament vigent en el municipi són les NNSS de planejament de l'Armentera, aprovades per la CTU en data 27/07/2006 aprovant el Ple municipal, la verificació del Text refós de les NNSS el dia 14/11/2006.

La normativa urbanística de les NNSS que resulta afectada per aquesta modificació correspon als articles 104.7 i 105.4 que fan referència a la regulació d'usos en les zona 1, nucli antic, i zona 2 creixement rural dels sòl urbà, el contingut dels quals es transcriu a continuació:

#### Art 104. NUCLI ANTIC, ZONA 1

...

##### 7. USOS PERMESOS

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

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

#### Art 105. CREIXEMENT RURAL, ZONA 2

...

##### 4. USOS PERMESOS

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

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

### **NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ**



## AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

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 amb relació als interessos públics i privats concurrents.

### JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La necessitat de formular la modificació proposada es justifica pel fet que ara no es permet l'activitat de restauració al municipi. Aquesta és una activitat important per al servei a les persones que en el seu moment la normativa no va preveure. Sí que incorporava, entre els usos admesos, l'activitat hotelera però, no es feia expressa menció de l'activitat de restauració.

Per tant, per tal de donar cobertura jurídica en la implantació d'aquestes activitats al municipi es fa necessari incorporar-la de manera explícita en la relació de les activitats admissibles.

### JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de tramitar la present modificació puntual en aquest moment, ve donada per l'advertiment que l'activitat no era explícitament prevista en la normativa urbanística quan s'han proposat promocions amb la voluntat d'implantar activitats d'aquest tipus.

Així, davant aquesta situació, és oportú promoure la modificació en aquest moments per facilitar la introducció de l'activitat de restauració al municipi fins ara no admesa explícitament.

### JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

Finalment, indicar que la conveniència de la present modificació puntual es justifica per la necessitat que al municipi s'hi puguin instal·lar activitats de restauració atesa la gran rellevància social i econòmica que aquestes activitats suposen en el context modern, una activitat ara no prevista en l'ordenament municipal.

### 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 normativa urbanística que reguli la gestió dels usos i activitats en sòl urbà amb les activitats que li són pròpies.
- Possibilitar la implantació al municipi d'establiments de primera necessitat en l'atenció a la ciutadania com és el subministrament d'aliments.
- Facilitar la recuperació del patrimoni arquitectònic del municipi amb a incorporació d'una activitat que facilita aquesta opció.
- Ampliar les activitats possibles de localitzar en nuclis urbans fomentant la diversificació d'usos del municipi
- Generar centres de socialització de la població del municipi.
- Generar nous pols d'atracció de veïns d'altres contrades cap al municipi.

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

- Noves opcions que s'ofereix a emprenedors de radicar unes activitats econòmiques amb gran recorregut a la comarca on l'activitat turística és molt significativa.



## AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

- Noves opcions que s'ofereix als tenidors de finques del municipi de millorar la rendibilitat de les seves propietats.

### AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

No s'escau

### AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

No s'escau

### MEMÒRIA SOCIAL

No s'escau

### ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

No s'escau

### DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

Tal com s'ha descrit a la introducció, la regulació normativa del municipi no preveu l'admissibilitat de l'activitat de restauració en cap de les zones urbanes que delimiten les normes subsidiàries.

El servei de subministrament de menjar i begudes per al seu consum immediat, identificat com a restauració, és una activitat important per atendre les necessitats bàsiques de les persones, una activitat habitual en qualsevol municipi.

Malgrat tot, la incorporació d'aquesta activitat no es pot fer de manera indiscriminada en qualsevol lloc del municipi sinó que cal valorar la seva conveniència en funció de la compatibilitat amb la resta d'usos admissibles amb els que coincidiran.

Fruit d'aquesta reflexió es justifica que l'activitat de restauració es localitzi en la zona de nucli antic i de creixement rural on ja existeix un misticitat d'usos que afavoreix la restauració. En conseqüència, les zones on hi ha una predominança exclusiva de l'activitat d'habitatge, quedaran alliberades d'aquest nou ús.

Així, resultat dels objectius de la modificació i les valoracions sobre la seva implantació, es planteja la modificació del redactat dels articles 104.7 i 105.4 que fan referència a la regulació d'usos en les zona 1, nucli antic, i zona 2 creixement rural dels sòl urbà d'acord amb els detalls següents que es mostren en color diferenciat

*Text original*

*Text que se suprimeix*

~~o canvia~~ *Nou text*

#### **Art 104. NUCLI ANTIC, ZONA 1**

...

##### **7. USOS PERMESOS**

*Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes ~~solament~~, a més dels*



## AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

*anterior*s: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius, i de restauració.

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

### **Art 105. CREIXEMENT RURAL, ZONA 2**

...

#### **4. USOS PERMESOS**

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals, recreatius, i sanitaris i de restauració. S'admeten també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 150m<sup>2</sup> de sostre edificable.

### **CONCLUSIONS:**

Atès a tot el que s'ha exposat anteriorment, s'informa que la documentació aportada conté i analitza tot el que estableix la normativa vigent en base a la seva naturalesa i finalitat i compleix amb la normativa i el planejament vigent, per tot plegat, s'informa favorablement a la sol·licitud realitzada i a la continuació de la tramitació de l'expedient per tal de procedir a la seva aprovació inicial.

Cal realitzar tràmit d'informació pública. Atès l'abast i característiques de la modificació pertoca no es preveu la sol·licitud d'informes sectorials.

L'Armentera a data de signatura electrònica  
Roser Masó Guiset