



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

(Alt Empordà)

X2022000361
RMG

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSZ ZONA INDUSTRIAL

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 E2022000762 de 11/04/2022.

PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ:

La present modificació de les Normes Subsidiàries de l'Armentera és assumida per l'Ajuntament de l'Armentera, a instàncies de la petició efectuades per l'empresa Planas Fruits Girona SL (abans Fructícola Planas), interessada en resoldre la problemàtica generada per la situació de l'estancament empresarial de les seves instal·lacions del sector primari.

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 Maria Mercè Oriol Hilari, arquitecta col·legiada número 55216-1 del COAC.

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ:

Aquesta Modificació de Normes Subsidiàries del planejament urbanístic de l'Armentera té per objectiu possibilitar l'ampliació d'un magatzem agrícola amb cambres frigorífiques ubicades a la zona d'ordenació mixt del sòl urbà de l'Armentera, prop del cementiri municipal.

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

1. MEMÒRIA
2. NORMES URBANÍSTIQUES
3. AGENDA. PROGRAMA D'ACTUACIÓ
4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
5. ANNEXOS
 - a. Estudi de mobilitat generada
 - b. Document Ambiental estratègic
6. PLÀNOLS

MARC LEGAL I URBANÍSTIC

- Marc Legal

El marc legal ens ve donat en primer lloc pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (text consolidat amb les seves modificacions), pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i la legislació estatal de la Llei Estatal 2/2008 pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

L'article 96 LU que regula el procediment de modificació de les figures de planejament urbanístic.

L'article 97 ens regula la justificació que ha d'incorporar la modificació de les figures de planejament urbanístic.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

L'article 99 ens regula els supòsits de modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

En el present cas, es proposa un increment de sostre edificable, que es veurà compensat amb escreix amb les cessions d'espais lliures que es proposen.

L'article 100 ens regula els supòsits de modificació de les figures de planejament urbanístic general que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

En el present expedient podem concloure que es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics de zones verdes, que es quantificarà en l'apartat corresponent.

- **Marc urbanístic**

El marc urbanístic ve definit per ordre jeràrquic en primer lloc pel planejament territorial i director, per la normativa sectorial i finalment pel planejament municipal.



ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL I MUNICIPAL

La modificació proposada no altera el PTCG.

El present expedient de modificació dona compliment a les especificacions del decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria, per quan dins la zona de 25 metres de distància del cementiri actual s'hi disposen únicament sistemes urbanístics públics de zones verdes i de la vialitat annexa per accedir al cementiri, i passada aquesta franja de separació de 25 metres la qualificació urbanística que s'estableix és la industrial i de magatzems agropecuaris, admeses dins la franja de 225 metres següent a l'anterior.

El Planejament urbanístic municipal vigent és el Text refós de la modificació puntual de les NNSS de planejament de l'Armentera, aprovades segons la resolució de la CTU de 27/07/2006 verificades pel Ple de l'ajuntament el dia 14/11/2006, així com totes les modificacions puntuals realitzades posteriorment.

De l'anàlisi de la classificació del sòl i la qualificació del sòl urbà vigents, se'n poden extreure les següents conclusions:

a) La delimitació del sòl urbà en general al municipi i en particular a la zona on es troba construïda ja en aquell moment Fructícola Planas és molt estricte, retallant el límit del sòl urbà allò que ja es trobava consolidat.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

- b) El sòl no urbanitzable penetra a la zona del Pedró acompanyant el traçat del Rec del Molí.
- c) No es preveu cap sector urbanitzable apte per a usos industrials o de magatzems agrícoles, cosa peculiar en un municipi amb una intensa activitat agrícola i de cultiu de fruiters. Probablement perquè la normativa, amparada en el Decret 1/1990 abans del DL 2/2002 i la pràctica urbanística permetien habitualment la instal·lació de coberts agrícoles en el sòl no urbanitzable.
- d) Fins i tot el cementiri, qualificat com Equipament públic, es troba dins el règim de sòl no urbanitzable.
- e) Existeixen naus darrera el cementiri (granja i magatzem de fruites), en el límit de terme, que no es recullen tampoc com a sòl urbà, malgrat el seu grau de consolidació.

Els usos permesos en general en Sòl no urbanitzable (la zona actualment així classificada on es proposa l'ampliació com a sòl urbà) venen regulats per l'article 125 de la normativa urbanística.

Específicament i amb caràcter general, no resten prohibides en aquest règim de sòl les indústries agropecuàries, com la que ens ocupa, sinó que formen part dels usos admesos.

La regulació en general dels coberts agrícoles, ve regulada per l'article 129 de la normativa urbanística d'on es desprèn que l'Ajuntament pot autoritzar magatzems de fins a 1.000 m² sense necessitat d'autorització de la Comissió d'Urbanisme.

Més específicament, la Zona Agrícola que ens ocupa, clau AG esdevé la més permissiva o de règim ordinari, on s'admetrien els usos generals abans citats, atès que l'altra zona corresponent al Parc Natural, Clau PN, esdevé el que normalment s'entén com a sòl no urbanitzable protegit.

S'entén en conseqüència que els usos d'indústries agropecuàries hi serien permesos, amb les limitacions que estableix la normativa.

Una posterior modificació d'usos al voltant del cementiri, aprovada el 9 de gener de 2015, va introduir els usos d'aparcament de caravanes en aquesta zona de sòl no urbanitzable.

Analitzant més concretament i en detall el sòl urbà, ens trobem que les actuals instal·lacions de Fructícola Planas es troben classificades com a sòl urbà, zona d'ordenació mixt, **clau 4B**, regulada per l'article 107 de la normativa.

Veiem que en tot el sòl urbà no es qualifica cap altra zona apte per a usos de magatzem i indústries llevat d'aquesta on es situa la nau de Fructícola Planas. I això encara amb un ús mixt, que possibilita l'ús residencial on s'ubica actualment l'habitatge de la propietat i un altre habitatge.

Hi ha per tant una manca de previsió específica per aquesta mena d'usos, confiant segurament en la seva ubicació en sòl no urbanitzable.

També resulta peculiar la no inclusió dins el règim de sòl urbà de l'avinguda dels Pasquers que porta al cementiri i que es troba perfectament urbanitzada i amb tots els serveis urbans, ni de la zona verda (ZV) que l'acompanya. Això pot ser resultat de no voler atorgar drets edificatoris al camp que es troba a la banda nord del vial, seguint l'antiga normativa de la Llei del sòl per la qual conformaven el sòl urbà els terrenys que confrontaven amb vies urbanitzades, pràctica jurisprudencial que ha decaïgut en l'actualitat.

Com a **conclusió** de l'anàlisi de la normativa urbanística que afecta a aquest àmbit, podem veure que si bé resultaria possible en règim de sòl no urbanitzable adjacent a



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

L'urbà construir un magatzem i cambres frigorífiques per a ús agropecuari, aquest es veuria sotmès a una sèrie de limitacions: alçada màxima de 6 metres, 50 metres de llargada màxima, separacions de 10 metres a camins i veïns que fan que no sigui operativa la seva construcció en règim de sòl no urbanitzable, i es proposa abordar una modificació que plantegi l'ampliació de les instal·lacions existents en sòl urbà i l'aplicació d'una normativa reguladora adequada.

L'adequació de la present modificació de les Normes Subsidiàries de l'Armentera no planteja una revisió del model de creixement municipal, ni establir nous criteris i objectius que caldrà reservar en el marc d'una revisió del planejament a través d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sinó únicament un ajust del seu límit del sòl urbà per possibilitar una ampliació correcta d'una indústria agropecuària existent i arrelada al municipi que altrament també resultaria possible en el règim de sòl no urbanitzable, malgrat que amb excessives limitacions que no la farien operativa. En aquest sentit, la proposta s'adequa al planejament municipal.

La seva adaptació al planejament territorial es justifica fent ús de l'article 2.15.6 de la normativa del PTCG, justificant-se l'ordenació en el present document i en el corresponent document ambiental estratègic.

CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ESTUDI. USOS IMPLANTATS.

L'àmbit objecte d'estudi abasta tota la zona qualificada com a sòl urbà d'ordenació Mixta, clau 4B del planejament urbanístic de l'Armentera.

A la banda nord de l'avinguda dels Pasquers s'hi troba un supermercat (S) i un antic magatzem (M). A la banda sud del mateix carrer, s'hi troben en una finca única les edificacions de Fructícola Planas (FP) i l'habitatge familiar de la propietat (H). I a la parcel·la triangular restant hi trobem també una edificació residencial (H).

Al sud de l'àmbit objecte d'estudi s'hi troba el traçat del Rec del Molí.



L'existència de instal·lacions industrials i dos habitatges és la que va propiciar la qualificació com a zona mixta per a usos residencials, comercials i de magatzem-indústria.

La zona d'ordenació mixta està per tant ocupada al 100% per instal·lacions comercials i naus, i per 2 habitatges, i no resta al terme municipal cap altre sòl qualificat urbanísticament per aquest tipus d'instal·lacions.

Les instal·lacions de Fructícola Planas estan conformades per unes naus industrials d'estructura de pilars metàl·lics formant crugies regulars separades uns 5 metres, i coberta d'encavallades metàl·liques de 25 metres de llargada que sustenten una coberta lleugera.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

La distribució actual, que respon al procés de manipulació del producte és d'accés de camions des de l'avinguda Pasquers a un magatzem general, on s'estuquen el palots de fusta buits, i on es disposen les oficines generals. En una nau contigua s'hi troba la maquinària de manipulació, i acabat de producte. I en una tercera zona es disposen les tres cambres frigorífiques d'atmosfera controlada.

A la zona de cambres frigorífiques, es disposa un altell on trobem la maquinària de fred, compressors i evaporadors, i tots els controls de clima.

El quadre de superfícies construïdes actual és el següent:

Magatzem i oficines:	(MO)	815,40 m ²
Zona de manipulació i acabat:	(MA)	516,92 m ²
Zona de cambres frigorífiques:	(CF)	540,10 m ²
Altell tècnic maquinària:	(A)	102,76 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE:		1.975,18 m²



NECESSITATS D'AMPLIACIÓ.

De totes les dades que s'han anat explicitant, del volum del cultiu de fruiters i la seva actual collita, de la insuficiència de les actuals instal·lacions, del nombre de treballadors ocupats, i del cost d'externalització dels serveis de magatzematge en fred, se'n dedueixen les necessitats d'ampliació de les instal·lacions per donar acolliment a les necessitats actuals i futures de l'explotació.

L'abandonament de les actuals instal·lacions per abordar la construcció d'uns nous magatzems implicarien duplicar el volum de la nova construcció i per tant el seu cost, cosa que no és planteja ble sota criteris econòmics ni tampoc sota criteris de sostenibilitat.

En conseqüència, és necessària una ampliació que com a mínim pugui acollir el següent programa de necessitats:

Edificació:

Ampliació cambres frigorífiques:	654,19 m ²
Disposició d'un moll de càrrega:	81,33 m ²
Passadissos i espais de maniobra:	171,23 m ²
Altell tècnic de les instal·lacions:	141,80 m ²
Marquesina exterior banda migdia:	166,25 m ²

Pati sense edificabilitat:

Campa exterior de maniobra de camions i estucatge temporal de caixes: 2.459 m²

Pel que fa referència als requeriments tècnics de l'ampliació, aquests són:



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

-L'ampliació ha de ser en continuïtat, per tal d'evitar maniobres complexes i perilloses dels palots en ser transportats amb el toro pel passadís de les cambres, i minimitzar els recorreguts per raó d'economia. És important mantenir l'actual passadís d'accés a les cambres frigorífiques i poder prolongar el seu recorregut lineal.

-L'ampliació ha de ser en continuïtat també, per poder prolongar l'altell tècnic on s'ubica tota la maquinaria de fred i de control de temperatura i humitat de les càmeres, evitant excessives distàncies en els circuits frigorífics.

-S'ha de disposar un moll de càrrega tant per camions (càrrega posterior) com per remolcs de tractors (càrrega lateral) per evitar fer maniobres complexes a la via pública. Aquest moll s'ha d'ubicar a la part d'explanada de la cara sud, a recés de la tramuntana.

-L'alçada de les cambres frigorífiques s'ha d'acostar als 10 metres lliures interiors, seguint les tendències actuals de magatzematge en fred i per reduir la despesa energètica en relació al volum magatzem . Això determina l'alçada reguladora tenint en compte que sobre els 10 metres d'alçada lliure calen 80 cm. del gruix de l'encavallada de coberta fins arribar a l'alçada reguladora de 10,80m.

En aquest sentit, la proposta inicial d'ampliació, a desenvolupar en el corresponent projecte bàsic i executiu, seria la que es reproduïx a continuació:



L'ENTORN DEL CEMENTIRI. OPORTUNITAT DE MILLORA

El cementiri de l'Armentera el troba situat al final del carrer dels Pasquers, que encara o enfoca directament a la seva portalada principal. Uns metres més al sud, s'hi troba una entrada secundària, que dona accés a l'ampliació del cementiri o recinte nou.

Es proposa canviar la configuració de les entrades al cementiri tot conformant una nova plaça rectangular de dimensions proporcionades d'uns 13,50 metres d'amplada per 26 metres de llargada màxima que focalitzi les visuals del recorregut peatonal que transcorre per la zona verda longitudinal que acompanya el carrer Pasquers.

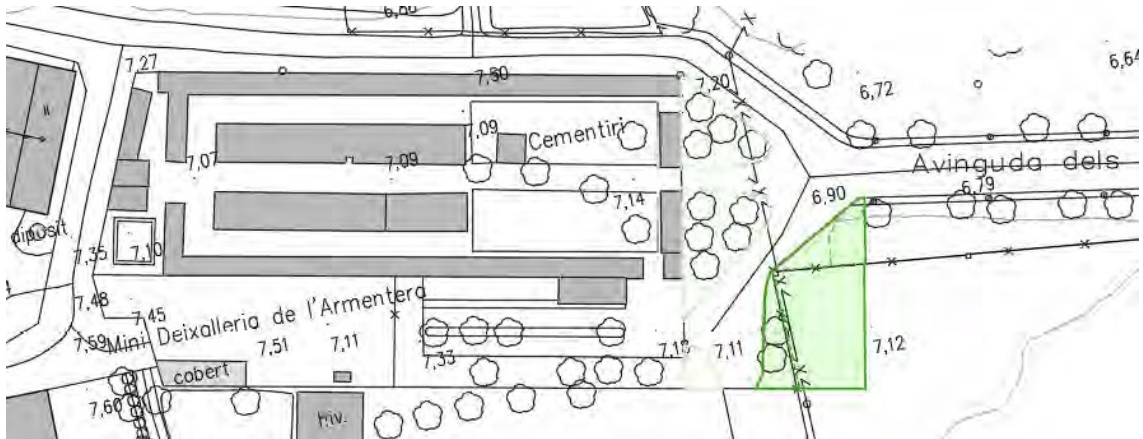
Aquesta nova plaça tindrà una superfície de 293,72 m², i constituirà el nou punt de trobada i de relació durant els sepelis. Es mantindran els parterres adossats a la tanca



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

del cementiri en la seva configuració actual i mateix règim de Sòl No Urbanitzable, per quan contenen 4 xiprers centenaris, dues oliveres i diversos baladres que conformen la vegetació característica pròpia d'aquest equipament.

La configuració d'aquest nou espai públic, qualificat com a sistema de zona verda, es pot veure a l'esquema següent:



DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

La proposta urbanística concreta consisteix en:

1. Pel que fa referència a l'actual sòl urbà de l'àmbit d'actuació:

Subdividir l'actual zona d'ordenació mixta, clau 4B, en dues subzones que es corresponen a cada un dels dos usos que s'hi troben consolidats.

-La zona de la nau industrial i la seva marquesina passaria a la subzona industrial clau 4(i), amb uns paràmetres reguladors adequats a l'activitat que s'hi desenvolupa.

-la zona ocupada per l'habitatge unifamiliar i el seu espai enjardinat annex passarà a la subzona residencial d'edificació aïllada Clau 5F.

2. Pel que fa referència a l'ampliació del sòl urbà que es proposa:

Qualificar l'ampliació de la nau que es proposa amb la mateixa clau 4(i) que la nau existent, aconseguint unificar la normativa d'aplicació a la part vella i nova per conformar una parcel·la única i indivisible, cosa que no seria possible en cas de mantenir qualificacions diferenciades.

Qualificar l'espai lliure d'edificació restant com a pati necessari per maniobra de camions i tractors i estibament temporal de caixes com a zona de verd privat amb la clau 4 (ip), de forma que la seva normativa de regulació permeti el seu pavimentat. L'edificabilitat d'aquest pati seria un residual del 5% per permetre-hi estacions transformadores, garites o petites edificacions auxiliars al servei de la nau principal.

3. Pel que fa referència als sistemes del nou àmbit de la modificació:

Incorporar dins el règim de sòl urbà (SU) l'actual zona verda ja qualificada per les Normes Subsidiàries dins el règim de sòl no urbanitzable (SNU), i també les noves zones verdes de cessió que compensen el lleuger increment d'edificabilitat que es produeix en aquesta modificació puntual. També el petit tram de vial d'accés a la instal·lació industrial.

4. Modificar el redactat de l'actual Normativa Urbanística en el seu Article 107-Ordenació Mixta (Zona 4), incloent-hi una nova subzona 4(i), on dins el règim d'usos



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

admesos s'admeti únicament l'ús de magatzems i industrial, i la subzona 4(ip) com a zona de pati o verd privat pavimentable al servei de l'ús de magatzem i indústria.

5. Modificar el redactat de l'actual Normativa Urbanística en el seus Article 108- Ordenació aïllada (Zona 5), incloent-hi una nova subzona 5F, amb els paràmetres ajustat a l'ús d'habitatge unifamiliar que s'hi desenvolupa.

En aquest sentit, l'actual redactat de l'article 107 de la normativa urbanística, que es reproduïx a la columna de l'esquerra, es veuria modificat pel nou redactat que es reproduïx a la dreta, assenyalant amb negreta les modificacions introduïdes per facilitar-ne la seva comprensió:

Redactat actual:	Efectes de la modificació:
<p>Article 107. Ordenació mixte (ZONA 4)</p> <p>1. DEFINICIÓ Correspon a la tipologia d'edificació de naus destinades a magatzems i petits tallers juntament amb habitatges. Es distingeixen dues zones 4A i 4B.</p> <p>2.FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL-LA La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a totes dues zones.</p> <p>3.ALCADA REGULADORA ZONA 4A: 10m. (PB+2PP) ZONA 4B: 7m. (PB+1PP)</p> <p>L'alçada màxima de la planta baixa no sobrepassarà els 7 metres en totes dues zones.</p> <p>4.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ Ocupació màxima: 100% en planta baixa 55% en plantes pisos</p> <p>Coefficient de sostre: ZONA 4A: 2,1 m2/m2 ZONA 4B: 1,55 m2/m2</p> <p>Separacions: A carrer: Alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3 metres. A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4 metres.</p> <p>5.CONDICIONS ESTÈTIQUES Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals com remolinat, pintat, estucats, pedra, vidre, metall i obra vista. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida. Es prohibeixen els cossos i elements sortints a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm.</p>	<p>Article 107. Ordenació mixte (ZONA 4)</p> <p>1. DEFINICIÓ Correspon a la tipologia d'edificació de naus destinades a magatzems i petits tallers juntament amb habitatges, o bé exclusiva d'ús industrial i de magatzem. Es distingeixen quatre zones 4A, 4B, 4(i) i 4(ip).</p> <p>2.FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL-LA La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a les zones 4A i 4B. Per a la zona exclusiva industrial i de magatzems clau 4(i) i la seva annexa de pati clau 4(ip) la parcel·la resultant del conjunt serà única i tindrà la condició de mínima i indivisible, sense que calgui definir-ne façana mínima.</p> <p>3.ALCADA REGULADORA ZONA 4A: 10m. (PB+2PP) ZONA 4B: 7m. (PB+1PP) ZONA 4(i): 10,80m. (PB+1PP) ZONA 4(ip): 4m. (PB)</p> <p>L'alçada màxima de la planta baixa no sobrepassarà els 7 metres en les zones 4A i 4B.</p> <p>4.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ Ocupació màxima: 100% en planta baixa 55% en plantes pisos 5% en PB de zona 4(ip)</p> <p>Coefficient de sostre: ZONA 4A: 2,1 m2/m2 ZONA 4B: 1,55 m2/m2 ZONA 4(i): 1,55 m2/m2 ZONA 4(ip): 0,05 m2/m2</p> <p>Separacions: A carrer: Alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3 metres. A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4 metres.</p> <p>5.CONDICIONS ESTÈTIQUES Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals com remolinat, pintat, estucats, pedra, vidre, metall i obra vista. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida. Es prohibeixen els cossos i elements sortints a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm.</p>



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

<p>Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metal·lica o vegetació d'arbust.</p> <p><u>6.USOS PERMESOS</u> S'admet l'ús residencial per a totes les plantes i el comercial, sòcio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.</p>	<p>Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metal·lica o vegetació d'arbust.</p> <p>A la zona 4(i) s'efectuaran retranqueigs a la façana de l'ampliació de la nau existent per trencar l'excessiva continuïtat del parament de façana cega.</p> <p><u>6.USOS PERMESOS</u> Per a les zones 4A i 4B s'admet l'ús residencial per a totes les plantes i el comercial, sòcio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.</p> <p>Per a la zona 4(i) s'admet únicament l'ús de magatzem i l'ús d'indústria, fins a tercera categoria, en situació 3^a. A la zona 4(ip) annexa a la 4(i) s'admet únicament els usos auxiliars de l'activitat principal.</p>
---	--

També en el mateix sentit, l'actual redactat de l'article 108 de la normativa urbanística, que es reproduïx a la columna de l'esquerra, es veuria modificat pel nou redactat que es reproduïx a la dreta, assenyalant amb negreta les modificacions introduïdes per facilitar-ne la seva comprensió:



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

(Alt Empordà)

Redactat actual:

Article 108. EDIFICACIÓ AÏLLADA (ZONA 5)

1. DEFINICIÓ
Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per cada edifici.

PARAMETRES	A	B	C	D	E
Parcel·la mínima	250 m ²	350 m ²	400 m ²	550 m ²	800 m ²
Façana mínima	12m.	12m.	18m.	20m.	10m.
Ocupació	0,4	0,5	0,4	0,35	0,35
Coefficient de sostre	0,7	0,88	0,7	0,5	0,5
Alçada màxima	6m (PB + 1PP)				
Separació min. a vial	3 metres				
Separació a veïns min.	3m. Ed. aux. a mitgera	3m. o aparellades	3m.	3m.	Nota 1

Nota 1:
-3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.

Efectes de la modificació:

Article 108. EDIFICACIÓ AÏLLADA (ZONA 5)

1. DEFINICIÓ
Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per cada edifici.

PARAMETRES	A	B	C	D	E	F
Parcel·la mínima	250 m ²	350 m ²	400 m ²	550 m ²	800 m ²	única
Façana mínima	12m.	12m.	18m.	20m.	10m.	actual
Ocupació	0,4	0,5	0,4	0,35	0,35	0,3
Coefficient de sostre	0,7	0,88	0,7	0,5	0,5	0,4
Alçada màxima	6m (PB + 1PP)					
Separació min. a vial	3 metres					
Separació a veïns min.	3m. Ed. aux. a mitgera	3m. o aparellades	3m.	3m.	Nota 1	3m.

Nota 1:
-3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.

-s'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt

2.CONDICIONS ESTÈTIQUES

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals com remolinat, pintat, estucats, pedra, vidre, metall i obra vista.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metal·lica o vegetació d'arbust.

3.USOS PERMESOS

En els apartats A,B,C i E s'admet l'ús residencial unifamiliar. En l'apartat D s'admet a més el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

-s'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt

2.CONDICIONS ESTÈTIQUES

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals com remolinat, pintat, estucats, pedra, vidre, metall i obra vista.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa, pàl·lida i el blanc.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 metres que es podran fer amb material massís fins una cota d'un metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes i tela metal·lica o vegetació d'arbust.

3.USOS PERMESOS

En els apartats A,B,C, E i F s'admet l'ús residencial unifamiliar. En l'apartat D s'admet a més el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

DESCRIPCIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL I RESIDENCIAL. APROFITAMENT URBANÍSTIC.

Actualment, dins l'àmbit del sòl urbà trobem qualificat dins la mateixa zona 4B tant la indústria existent com l'habitatge, amb una superfície conjunta de sòl de 3.678,35 m², de la que es troben construïts 2.765,92 m² de sostre dels 5.701,44 m²st que permet l'actual normativa, segons es pot comprovar al quadre següent:

ACTUAL: zones d'aprofitament privat					
DESCRIPCIÓ	ZONA	SUPERFÍCIE	INDEX EDIF. NETA	edificabilitat NNSS	construït actual
Nau existent i marquesina	(zona 4B)	2.197,44 m ²	1,55 m ² st/m ²	3.406,03 m ² st	2.295,23 m ² st
Habitatge i jardí existent	(zona 4B)	1.480,91 m ²	1,55 m ² st/m ²	2.295,41 m ² st	470,69 m ² st
SÒL URBÀ QUALIFICAT ACTUALMENT (zona 4B)		3.678,35 m²		5.701,44 m²st	2.765,92 m²st

La proposta consisteix en separar segons els seus usos l'actual part residencial de la part industrial actual i futura, tot això dins el règim de sòl urbà. Es classifica per tant dins el règim de sòl urbà una nova zona industrial, que es qualifica com Zona d'Ordenació Mixt exclusivament industrial, ZONA 4 (i), que quedarà regulada dins el mateix article 107 de la normativa.

Adjunt a aquesta zona 4 (i) es qualifica una zona annexa, la ZONA 4 (ip) com a zona de pati on s'admeten únicament els usos auxiliars de l'activitat principal, que permet la seva pavimentació, i destinada bàsicament a maniobra dels camions i tractors per accedir als molls de càrrega i també a estucatge temporal d'usos auxiliar com ara estucatge de caixes i palots vuits, i a petites edificacions auxiliars de planta baixa, amb una ocupació màxima d'un 5% i un sostre màxim de 0,05m²/m², que permeten un màxim de 122,98 m², destinades per exemple a transformadors elèctrics, instal·lacions, bàscula, etc.

El conjunt de la clau 4(i) i la clau 4(ip), d'indústria i el seu pati, constitueixen un parcel·la única, mínima i indivisible.

També es qualifica per tant dins el règim de sòl urbà una nova subzona residencial, que es qualifica com Zona d'Edificació aïllada, ZONA 5 F, que quedarà regulada dins el mateix article 108 de la normativa, i quins paràmetres s'ajusten a la superfície de la parcel·la l'existent (1.480,91 m²) que adquireix també la condició de parcel·la mínima i indivisible, amb un front de façana coincident amb l'actual.

A aquesta parcel·la, que actualment té una edificabilitat de 1,55 m²st/m²sòl, se li atorga una edificabilitat de 0,40 m²st/m²s que permet un sostre de 592,36 m², superior als 470,69 m²st actuals, i una ocupació màxima del 30% en PB+1PP i 6 metres d'alçada reguladora.

Els paràmetres resultants de l'aprofitament urbanístic privatiu es pot veure al quadre adjunt:

PROPOSTA: zones d'aprofitament privat					
DESCRIPCIÓ	ZONA	SUPERFÍCIE	INDEX EDIF. NETA	SOSTRE RESULTANT	increment SOSTRE
Nau existent i marquesina	(zona 4i)	2.197,44 m ²	1,55 m ² st/m ²	3.406,03 m ² st	0 m ² st
Habitatge i jardí existent	(zona 5F)	1.480,91 m ²	0,40 m ² st/m ²	592,36 m ² st	-1.703,05 m ² st
Ampliació nau	(zona 4i)	1.278,49 m ²	1,55 m ² st/m ²	1.981,66 m ² st	1.981,66 m ² st
Pati	(zona 4vp)	2.459,66 m ²	0,05 m ² st/m ²	122,98 m ² st	122,98 m ² st
SÒL URBÀ QUALIFICAT RESULTANT		7.416,50 m²		6.103,03 m²st	401,59 m²st

La superfície d'increment d'aquesta Zona 4(i) és de 1.278,49 m², i la seva edificabilitat és de 1,55 m²/m², de manera que l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

serà de 1.981,66 m², i que en aplicació dels paràmetres que regulen l'edificació permetrà l'ampliació en continuïtat de les actuals instal·lacions de Fructícola Planas, fent mitgera amb les actuals instal·lacions i continuant l'alineació a vial. La parcel·la resultant té la consideració de parcel·la única i indivisible, juntament amb el seu pati.

En aquesta zona queden prohibits els usos residencials, comercials i socio-culturals, i s'admeten únicament els usos de magatzem i d'indústria tal com els defineixen els articles 68.6 i 68.7 de l'actual normativa, i fins a tercera categoria en situació 3^a segons la definició de l'article 69.4 de la mateixa normativa vigent.

CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb el que disposa l'article 43.c de la LU en referència al deure de cessió de sòl, els propietaris de sòl urbà no consolidat, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació.

Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, com és el cas, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir.

En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.

En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A CEDIR

En el present cas, donat que el resultat de la modificació és una parcel·la única i indivisible, destinada a usos industrials, es proposa efectuar substitutivament la cessió de l'aprofitament urbanístic pel seu valor econòmic equivalent al 15% de l'aprofitament del sector, calculat de la següent forma:

Increment de l'aprofitament urbanístic de la zona: 401,59 m² de sostre industrial

15% de l'aprofitament a cedir: 60,24 m² de sostre industrial o equivalent econòmic

L'equivalent econòmic d'aquest aprofitament serà calculat en l'expedient de reparcel·lació corresponent.

DESCRIPCIÓ DE LES ZONES VERDES. JUSTIFICACIÓ QUANTITATIVA-QUALITATIVA.

Es proposa millorar la configuració de les entrades al cementiri tot conformant una nova plaça de dimensions proporcionades d'uns 13,50 metres d'amplada per 26,00 metres de llargada màxima que focalitzi les visuals del recorregut peatonal que transcorre per la zona verda longitudinal ZV(2) que acompanya el carrer Pasquers. Aquesta nova plaça quedarà conformada pel parterre existent (5) de 49,87 m² a la que s'adjunta l'espai de cessió resultant de la present modificació (181,73 m²), la resta de la ZV(2) i l'espai d'entrada a la finca de la propietat en SNU, obtenint una plaça de 293,72 m².



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

Aquesta plaça constituirà el nou punt de trobada i de relació durant els sepelis, i farà d'avant-sala dels parterres enjardinats que mantindran els quatre xiprers que donen la benvinguda al recinte funerari.

Així doncs veiem que des del **punt de vista qualitatiu** la re configuració de les zones verdes suposa una millora evident en relació a les actuals, per quant aquestes pràcticament es mantenen en les mateixes condicions i a més es crea una nova plaça cívica de 293,72 m², fins ara no existent i funcionalment necessària.

Des del punt de vista **quantitatiu**, la nova configuració dels espais lliures o Zones Verdes, queda configurat segons es mostra a l'esquema i quadres següents:

DESCRIPCIÓ	SUP ZV ACTUALS	SUP ZV RESULTANTS	INCREMENT
ZV(1)	29,5 m ²	29,50 m ²	0,00 m ²
ZV(2)	565,26 m ²	476,08 m ²	-89,18 m ²
ZV(3) <i>provinent de ZV(2)</i> <i>parterre municipal</i> <i>accés finca propietat</i> <i>cessió propietat</i>	0 m ²	293,72 m ² 36,01 m ² 49,87 m ² 26,11 m ² 181,73 m ²	293,72 m ²
TOTALS	594,76 m²	799,30 m²	204,54 m²



Així, veiem que es produeix un increment quantitatiu de 177,64 m² de zones verdes i espais lliures en relació a les actualment qualificades. Aquest increment prové de la cessió de 181,73 m² del terreny privat que s'incorpora a sòl urbà industrial sumant-li 47,08 m² de l'actual parterre (5), i restant els 53,17 m² de nova vialitat que ha de conformar l'accés a l'ampliació industrial.

VIALITAT	VIALS ACTUALS	NOU VIAL	INCREMENT
VIAL ACCÉS INDÚSTRIA	0,00 m ²	53,17 m ²	53,17 m ²



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Es delimita un únic polígon d'actuació urbanística (PAU) que té per objecte completar la urbanització dels espais lliures de nova creació i el tram de vialitat que l'acompanya i efectuar la cessió de zona verda que es troba situada en propietat privada.

Per desenvolupar aquest polígon es determina el sistema d'actuació per compensació bàsica, a desenvolupar a través d'un projecte de reparcel·lació, el qual en tractar-se de propietari únic tindrà per objecte determinar les cessions amb destí a sistemes públics de zona verda i a determinar la quantificació de la cessió d'aprofitament urbanístic que correspon.

El projecte de reparcel·lació es limitarà per tant a especificar les finques resultants que han de ser adjudicades a l'administració actuant o a l'Ajuntament, a títol de cessió, i al propietari únic o als titulars de la comunitat, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte. No resultarà obligada la constitució d'una junta de compensació atès el que determina l'article 130 de la LU.

PLA D'ETAPES.

El desenvolupament de les previsions d'aquesta modificació puntual es desenvoluparà en una única etapa de 24 mesos de durada, computables a partir de la publicació de l'edicte d'aprovació definitiva de la present modificació.

RESERVA HABITATGES PROTECCIÓ PÚBLICA.

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries del planejament, que té per objecte l'ampliació del sòl industrial, no comporta la necessitat d'efectuar reserva per a habitatges de protecció que indica el Decret legislatiu 1/2010.

MOBILITAT SOSTENIBLE.

El decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina que és necessari l'estudi d'avaluació de mobilitat en les modificacions de planejament urbanístic general quan aquestes comporten nova classificació en sòl urbà o urbanitzable.

En el present cas, la modificació plantejada altera mínimament la classificació del sòl urbà i malgrat que no té caràcter substancial sobre les estratègies, directrius, propostes o cronologia dels plans, ni pot comportar repercussions significatives sobre el la mobilitat, formalment pertoca redactar un estudi específic d'avaluació de mobilitat generada, que s'adjunta com annex.

MEMORIA SOCIAL.

El present document com a modificació puntual d'usos industrials del planejament urbanístic general no comporta la necessitat d'incorporar memòria social.

ESTUDI AMBIENTAL. INFORME AMBIENTAL

S'acompanya com annex al present expedient de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries el corresponent Document Ambiental Estratègic (DAE) per tal d'efectuar els tràmits corresponents davant l'Administració Ambiental.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA (Alt Empordà)

QUADRE DE SUPERFÍCIES

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ							
SISTEMES	CLAU	PROCEDÈNCIA a les vigents NNSS	SUPERFÍCIE	(superfície a les vigents NNSS)	(Increment/decrement)		DINS P.A.U.
ZONA VERDA ZV(1)	ZV	Actual ZV en SU	29,50 m2	29,50 m2	29,50 m2	0,00 m2	
ZONA VERDA ZV (2)	ZV	Part actual ZV en SNU	476,08 m2	565,26 m2	476,08 m2	-89,18 m2	476,08 m2
ZONA VERDA ZV (3)	ZV	SNU. Part actual ZV SNU. Parterre municipal SNU. Accés finca prop. SNU. Cessió propietat	293,72 m2	0 m2	293,72 m2	293,72 m2	293,72 m2
VIALITAT	A	Part actual ZV en SNU	53,17 m2	ZV ACTUAL: 594,76 m2	INCREMENT ZV: 204,54 m2		53,17 m2
TOTAL SISTEMES:			852,47 m2				
ZONES	CLAU	PROCEDÈNCIA a les vigents NNSS	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT ACTUAL		EDIFICABILITAT MODIFICACIÓ	
ORDENACIO MIXTE	4 (i)	SU. 48 nau existent SNU. (Ampliació nau)	3.475,93 m2	1,55 m2/m2	3.406,03 m2st	1,55 m2/m2	5.387,69 m2st
ORDENACIO MIXTE	4 (ip)	SNU. (Part)	2.459,66 m2	0 m2/m2	0 m2st	0,05 m2/m2	122,98 m2st
EDIFICACIO AÏLLADA	5F	SU. 48	1.480,91 m2	1,55 m2/m2	2.295,41 m2st	0,40 m2/m2	592,36 m2st
TOTAL ZONES:			7.416,50 m2		5.701,44 m2st		6.103,03 m2st
TOTAL SISTEMES I ZONES DINS ÀMBIT MODIFICACIÓ:			8.268,97 m2				4.561,12 m2
TOTAL SISTEMES I ZONES DINS ÀMBIT MODIFICACIÓ:			8.268,97 m2			INCREMENT: 401,59 M2ST	

CONCLUSIONS

En base a tot el que s'ha exposat anteriorment, s'informa FAVORANLEMENT a la proposta realitzada i a la continuació de la tramitació de l'expedient.

Cal exposar al públic el document i s'han de sol·licitar informes sectorials als organismes que en resultin receptius.

L'Armentera a data de signatura electrònica