

Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona Industrial

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT DE
L'ARMENTERA**

A LA ZONA INDUSTRIAL

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA

ÍNDEX

CAPÍTOL	0. ANTECEDENTS DEL TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA.....	4
CAPÍTOL	I. : MEMÒRIA	18
CAPÍTOL	II. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	50
CAPÍTOL	III. : AGENDA. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	54
CAPÍTOL	IV. : AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.	54
CAPÍTOL	V. : ANNEXOS	57
	* Estudi de mobilitat generada	
	* Document Ambiental Estratègic	
	* Certificacions registrals	
	* Informes emesos durant la tramitació de l'expedient	
CAPÍTOL	VI. : PLANOLS	77

CAPÍTOL. 0. ANTECEDENTS DEL TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA

Es reproduïx a continuació l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 30 de juliol de 2025 i es justifica el seu compliment, llevat del segon punt de l'acord que és competència de l'Ajuntament.



DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

	SCUG/O0312/2025 / 088625 / G/4547997
CU: 21 Expedient: 2025 / 088625 / G	
<p>La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 30 de juliol de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :</p>	
<p>Objecte</p> <p>Modificació de les Normes subsidiàries del planejament per a possibilitar l'ampliació d'un magatzem agrícola, amb una activitat fructícola en funcionament, en continuïtat a la zona d'ordenació mixta del sòl urbà de l'Armentera, prop del cementiri municipal.</p> <p>La Modificació de planejament ha estat proposada per l'empresa Planas Fruits Girona SL i, a l'efecte de l'article 101.3 del TRLUC, l'Ajuntament de l'Armentera n'ha assumit la iniciativa pública per a formular-la.</p> <p>Àmbit d'actuació i descripció de la proposta</p> <p>L'àmbit objecte de la present Modificació de planejament està situat al nord-oest del nucli urbà, en terrenys classificats de sòl no urbanitzable situats en un entorn periurbà de transició entre el sòl urbà i l'àmbit més rural i naturalitzat, prop del qual ja es desenvolupen, en sòl urbà qualificat d'ordenació Mixta, clau 4B, activitats de caire industrial, comercial i d'emmagatzematge, així com l'equipament del cementiri.</p> <p>El document justifica la necessitat d'ampliació d'un magatzem agrícola per resoldre la seva necessitat de creixement i alhora es proposa conformar una nova plaça, la plaça del cementiri, que doni un final correcte a l'avinguda dels Pasquers i prevegi un espai públic o plaça del cementiri que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal.</p> <p>Així doncs, la present Modificació de les Normes Subsidiàries planteja l'ampliació de les instal·lacions de la Fructícola Planas, ubicades en una finca de naturalesa urbana amb referència cadastral 6090101EG0669, de 1.986m² segons cadastre. La finca en la qual es proposa l'ampliació de l'actual sòl urbà i on es troba també l'habitatge familiar, té la referència cadastral 17011A00100190, de superfície 6.371m². El document indica que ambdues finques corresponen a una única finca registral, titularitat de Miquel Planas Batlle.</p> <p>La Fructícola Planas, actualment està conformada per naus industrials amb una superfície total de 1.975,18m² i accés des de l'avinguda dels Pasquers, que consta de:</p> <p>Magatzem i oficines: 815,40 m² Zona de manipulació i acabat: 516,92 m² Zona de cambres frigorífiques: 540,10 m² Altell tècnic maquinària: 102,76 m²</p>	
1	



DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

	SCUG/O0312/2025 / 088625 / G/4547997
<p>El document justifica que és necessària una ampliació que com a mínim pugui acollir el següent programa de necessitats:</p> <p>Edificació: Ampliació cambres frigorífiques: 654,19 m² Disposició d'un moll de càrrega: 81,33 m² Passadissos i espais de maniobra: 171,23 m² Altell tècnic de les instal·lacions: 141,80 m² Marquesina exterior banda migdia: 166,25 m²</p> <p>Pati sense edificabilitat: Campa exterior d'accés i maniobra de camions i tractors amb remolc 221,52 m²</p> <p>Per tant, es preveu l'ampliació de la zona d'ordenació mixta clau 4B, regulada per l'article 107 de la normativa a la qual s'afegeixen 2 subclaus la 4(i) i la 4 (ip), d'uns terrenys que tenen front a un carrer perfectament urbanitzat i vallat amb una tanca, ubicats entre instal·lacions industrials de la Fructícola Planas, el cementiri i una nau industrial a la banda de ponent; i es proposa una lleugera ampliació en superfície sobre la mateixa finca actualment ja ocupada per les naus de la Fructícola, on poder ubicar exclusivament els magatzems de suport de l'activitat agrícola, prescindint dels altres usos residencials i comercials que actualment la normativa preveu. Alhora també es preveu dotar d'una major alçada reguladora màxima de 10,80 metres a la clau 4(i).</p> <p>A banda de respondre als interessos privats amb el creixement d'una activitat econòmica del sector primari, des del punt de vista de l'interès públic, es proposa conformar una nova plaça davant el cementiri, que doni un final correcte a l'avinguda dels Pasquers i prevegi un espai públic que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal, de dimensions d'uns 15 metres d'amplada per 26 metres de llargada màxima i superfície de 375,50 m².</p> <p>El document fa esment que compleix la normativa sectorial de policia sanitària que indica que a l'entorn del sòl destinat a cementiri s'ha d'establir una zona de protecció de 25m d'amplada que ha d'estar enjardinada i lliure de tota mena de construcció, i que a partir de la primera zona de protecció i fins a 225m es poden autoritzar instal·lacions de caràcter industrial.</p> <p>També exposa que per a dur a terme l'actuació, es delimita un PAU que es desenvoluparà pel sistema d'actuació per compensació bàsica, a desenvolupar a través d'un projecte de reparcel·lació que, en tractar-se de propietari únic, tindrà per objecte determinar les cessions amb destí a sistemes públics de zona verda i determinar la quantificació de la cessió d'aprofitament urbanístic que correspon.</p> <p>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 del TRLUC.</p>	
2	

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QQJH4		Pàgina 1 de 12

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QQJH4		Pàgina 2 de 12

SCUG/O0312/2025 / 088625 / G/4547997

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.

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 Mixte 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 a la part posterior de la finca. En aquesta zona 4(ip) no s'admeten edificacions, i en conseqüència no disposa d'índex d'edificabilitat ni percentatge d'ocupació.

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.

La superfície d'increment d'aquesta Zona 4(i) és de 1.084,92 m², i la seva edificabilitat és de 1,55 m²st/m²sòl, de manera que l'increment de superfície industrial serà de 1.681,63 m²st, 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.

També es qualifica 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 els 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.

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 construïts actuals, i una ocupació màxima del 30% en PB+1PP i 6 metres d'alçada reguladora.

Quadre comparatiu de les superfícies i de l'edificabilitat actuals amb les de la modificació:

3

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 3 de 12
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			
0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4			

SCUG/O0312/2025 / 088625 / G/4547997

NNSS		Modificació		Dins PAU	Diferència Modificació
Sistemes (superfícies)					
ZV 1 (SU)	29,5m ²	ZV 1 (SU)	29,5m ²		
ZV 2 (SNU)	565,26m ²	ZV 2(SU)	476,08m ²	375,50m ²	-89,18 m ²
ZV 3 (SNU)	0m ²	ZV (SU)	375,50m ²	375,50m ²	+375,50 m ²
Vials	0m ²	V (SU)	53,17m ²	53,17m ²	+53,17 m ²
Zones (superfícies)					
Clau 4B (SU)	2.197,44m ²	Clau 4(i) (SU)	2.197,44m ²		
SNU	1.278,49m ²	Clau 4(i)	1.084,92m ²	1.084,92m ²	
SNU	2.459,66m ²	Clau 4 (ip)	221,52m ²	221,52m ²	
Clau 4B (SU)	1.480,91m ²	Clau 5F	1.480,91m ²		
Zones (edificabilitat)					
Clau 4B (SU)	3.406,03m ²	Clau 4(i) (SU)	3.406,03m ²		
SNU	0m ²	Clau 4(i)	1.681,63m ²	1.681,63m ²	-21,43 m ² st
SNU	0m ²	Clau 4 (ip)	0,00m ²		
Clau 4B (SU)	2.295,41m ²	Clau 5F	592,36m ²		

Pel que fa a les zones verdes, es proposa millorar la configuració de les entrades al cementiri tot conformant una nova plaça de dimensions proporcionades d'uns 15 metres d'amplada per 26 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 ZV(5) de 49,87m² al que s'adjunta l'espai de cessió resultant de la present modificació (263,69 m²), la resta de la ZV(2) (35,83m²) i l'espai d'entrada a la finca de la propietat en SNU (26,11m²), obtenint finalment una plaça de 375,50 m².

Per tant, es produeix un increment quantitatiu de 286,32 m² de zones verdes i espais lliures en relació a les actualment qualificades. Aquest increment prové de la cessió dels 375,50m² que conformen nova plaça del cementiri, als que cal restar els 89,18 m² de l'antiga zona verda v2 que resulten afectats per l'accés a les instal·lacions.

Pel que fa al redactat normatiu, es modifiquen els articles 107 i 108 de les NNSS de la manera següent:

Art.107 (Zona 4):
S'introdueixen les claus 4(i) Zona exclusiva industrial i magatzem i 4(ip) annexa de pati sense edificabilitat, que conformen una parcel·la única resultant i indivisible, sense que calgui definir-ne façana mínima.

Zona 4(i): 10,80m (PB+1PP), 1,55m²st/m²s; i Zona 4(ip): 0,00m²st/m²s.

Art.108 (Zona 5):

4

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 4 de 12
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			
0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4			

SCUG/O0312/2025 / 088625 / G/4547997

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

S'inclou la tipologia F, que té parcel·la única, façana mínima de 10 metres, ocupació del 0,3, coeficient de sostre del 0,4, i separació a veïns de 3m.

Planejament vigent

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les comarques gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat, als efectes de la seva executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Aquest pla atorga al nucli de l'Armentera l'estratègia de creixement moderat regulada a l'article 3.7 de les NOT.

Els terrenys objecte d'ampliació de l'àrea urbana es situen dins categoria de sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic, regulat per les determinacions dels articles 2.8 i 2.9 de la seva normativa.

El PTPCG conté directrius de paisatge generals segons components (art 2.1 al 2.10) i directrius específiques referents als Objectius de qualitat paisatgística (OQP) del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines (art. 3.1 al 3.19), d'aquestes últimes i en referència al terme municipal de l'Armentera, es destaquen les següents:

Articles 2.5 i 3.3 de l'OQP 1 referent als assentaments urbans i extensió urbana.

Planejament urbanístic

Les Normes subsidiàries tipus a i tipus b aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de 23 de setembre de 1998 i publicades als efectes de la seva executivitat en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya el 10 de novembre de 1998 i posteriors modificacions.

Els terrenys àmbit d'aquesta modificació estan classificats de sòl no urbanitzable i qualificats de Zona agrícola AG (art.134) que admet els usos agrícoles i pecuaris.

L'article 125 que regula els usos en el sòl no urbanitzable admet les indústries agropecuàries.

L'article 107 regula la Zona 4 (ordenació mixta) en la qual s'ubiquen les instal·lacions de la Fructícola, que admet l'ús residencial per a totes les plantes, i el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria de petits tallers a la planta baixa.

En sòl no urbanitzable s'han fet diverses modificacions puntuals com la modificació de les Normes subsidiàries per l'adequació del límit del terme municipal i ampliació dels usos admesos als terrenys situats al voltant del cementiri, publicada el 30 de novembre de 2015, així com la modificació de les normes subsidiàries que afecta l'article 122 de regulació de tanques i rètols en sòl no urbanitzable, publicada el 12 de juliol de 2017.

5

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 5 de 12
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			
0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4			

SCUG/O0312/2025 / 088625 / G/4547997

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

Antecedents i tramitació municipal

En data 3 de novembre de 2021 l'Ajuntament de l'Armentera va procedir a l'aprovació inicial de la modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a la zona industrial.

L'expedient va ser exposat al públic mitjançant edicte publicat al BOP 226 de 25.11.2022, així com al Punt Avui, la Web municipal i al tauler d'anuncis.

L'Ajuntament va procedir a efectuar l'aprovació provisional del document en sessió de 4 d'abril de 2023, trametent-lo a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Finalment, en sessió de 19 de juliol de 2023 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va adoptar l'acord d'aprovació definitiva i supeditar-ne l'executivitat a la presentació d'un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions:

- 1.1. Caldrà preveure reserves per a zones verdes amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i per a equipaments amb un mínim del 5% de la dita superfície (art. 65.4 TRLU), podent destinar ambdues reserves al sistema d'espais lliures.
- 1.2. Caldrà incloure la identitat de tots els propietaris del PAU, en compliment de l'article 99 del TRLU, d'acord amb l'exposat a la part valorativa.
- 1.3. Caldrà garantir que la nova ordenació prevegi un accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial clau 5F, que pot esdevenir un ajust entre el sòl urbà i el SNU, així com especificar un front mínim de façana a la vialitat.
- 1.4. Caldrà que el redactat de l'article 108 inclogui tots els paràmetres establerts per la Modificació puntual de les NNSS referent a la revisió dels criteris estètics.
- 1.5. Caldrà grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que es situa a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15 en compliment de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.
- 1.6. Caldrà excloure del document tota referència a la justificació de manca de sòl industrial al municipi."

Tanmateix, atesa la impossibilitat de fer front a les cessions del 15% sobre l'àmbit que va ser objecte d'aprovació inicial per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 19 de juliol de 2023, es proposa una reducció de l'àmbit inicial que permeti estrictament l'ampliació de les naus agropecuàries proposades a l'expedient inicial, tot efectuant el càlcul de cessions del 15% del nou àmbit de manera que no es vegi compromesa l'ampliació de les naus i que la ubicació de les zones verdes mantingui la coherència inicial del document com a ampliació de la plaça del cementiri.

6

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 6 de 12
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			
0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4			

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori, Habitatge
 i Transició Ecològica

SCUG/O0312/2025 / 088825 / G/4547997

Donat que la modificació de l'àmbit inicial es pot considerar com a substancial (reducció de 4.561,12 m² a 1.734,48 m²), es planteja efectuar una nova aprovació inicial del document i continuar la seva tramitació.

A tal efecte, en data 4 de novembre de 2024, l'Ajuntament de l'Armentera va tornar a aprovar inicialment la modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a la zona industrial. I en data 27 de febrer de 2025, es va aprovar provisionalment.

2a Aprovació inicial:	BOP núm. 235	04.11.2024
Informació pública:	el Punt Avui	09.12.2024
	WEB i tauler d'anuncis	05.12.2024
Aprovació provisional:		27.02.2025

No hi ha hagut al·legacions

Informes

En data 15 de gener de 2025, el Departament d'Empresa i Treball, que emet informe favorable.

En data 17 de gener de 2025, la Direcció General de Transports i Mobilitat (aeroports), emet informe on conclou que no existeix cap infraestructura aeroportuària en servei ni planificada en l'àmbit municipal i que, per la seva distància, la resta d'aeròdroms no es troben afectats per aquesta eina de planejament urbanístic.

En data 14 de febrer de 2025, la Direcció General de Canvi Climàtic i Qualitat Ambiental, emet informe amb les següents conclusions:

"Avaluació del vector aire:
Durant l'execució de la modificació de les NNSS, es podran generar emissions de partícules que caldrà minimitzar amb la implantació de mesures correctores i preventives principalment en aquells punts on existeixi població afectada. En el supòsit que hi hagi un episodi ambiental de contaminació, caldrà adoptar les actuacions que vinguin establertes pel protocol per episodis de contaminació de la Generalitat de Catalunya."

En data 19 de febrer de 2025, l'Oficina Territorial Ambiental, emet informe en el sentit que es considera que la Modificació pot seguir la seva tramitació, amb les mateixes consideracions efectuades a la Resolució d'informe ambiental estratègic de data 20 de gener de 2023. Aquest últim conclouia que la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

a) Els usos que finalment s'admetin al nou sector de sòl urbanitzable han d'estar vinculats a les indústries del sector agropecuari i al món rural d'acord amb les

7

Doc. original signat per:
 Sònia Bofarull Serrat
 30/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica
 CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

 0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4

Data creació còpia:
 31/07/2025 08:01:34

 Pàgina 7 de 12

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori, Habitatge
 i Transició Ecològica

SCUG/O0312/2025 / 088825 / G/4547997

característiques de l'entorn, així com als usos actualment existents.

b) Cal limitar el paviment dels patis amb l'objectiu de minimitzar la zona transformada i evitar al màxim el segellat del sòl. S'haurà de valorar la pavimentació mitjançant paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua, així com la integració paisatgística de l'espai mitjançant la plantació de l'entorn de l'àrea.

c) La normativa reguladora ha d'ésser compatible amb la implantació de captadors d'energia solar a la coberta del nou edifici.

En data 28 de juliol de 2025 l'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe indicant el següent:

"1. L'àmbit de la modificació es troba fora de zona inundable per episodis d'avingudes associades a 500 anys de període de retorn del Fluvià. En conseqüència no li són d'aplicació les limitacions d'usos dels articles 9 i 14 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (DR 665/2023, 18 juliol).

2. Respecte l'abastament i el sanejament, el document de la modificació no fa cap esment sobre si aquesta modificació incrementarà les demandes actuals d'abastament d'aigua i de la necessitat de sanejament. Si fos així el PAU ho haurà de reflectir i descriure les actuacions necessàries per fer front a les noves demandes, si fos necessari.

3. Pel què fa als consums d'aigua a l'àmbit de la present Modificació Puntual, en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024)."

Per últim, cal indicar que foren sol·licitats informes als organismes competents en matèria de mobilitat, energia, residus, geològic i telecomunicacions, si bé no han estat emesos.

Normativa

La present Modificació de planejament conté 13 articles, entre els quals els articles 11 i 12 modifiquen els articles 107 i 108, respectivament, de les vigents NNSS.

Valoració de l'expedient

En primer lloc, pel que fa a la tramitació, cal tenir en compte que arran de les modificacions substancials de la proposta de modificació en relació amb l'àmbit que va ser objecte d'aprovació inicial i provisional per part de l'Ajuntament i aprovat definitivament pendent de text refós per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 19 de juliol de 2023, s'ha optat per la tramitació de bell nou, amb un nou acord d'aprovació inicial, informació pública, sol·licitud d'informes i aprovació provisional. Així doncs, s'ha

8

Doc. original signat per:
 Sònia Bofarull Serrat
 30/07/2025


Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica
 CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

 0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4

Data creació còpia:
 31/07/2025 08:01:34

 Pàgina 8 de 12



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

SCUG/O0312/2025 / 088825 / G/4547997

considerat procedent l'obertura d'un nou expedient (número 2025/88625). En aquest sentit, cal que l'ajuntament sol·liciti el desistiment de l'anterior expedient (núm 2022 / 079379), de conformitat amb l'article 93 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, als efectes de procedir al seu arxivament.

En segon lloc, pel que fa al contingut de la proposta, pel que fa a la justificació de la modificació i segons l'article 97 del TRLU, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar, justificar la necessitat de la iniciativa, oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

En aquest sentit el present document justifica la necessitat d'ampliació de la nau existent en la qual es desenvolupa l'activitat industrial de la Fructícola Planas, en una dimensió justa perquè se'n garanteixi la continuïtat al territori i faci que l'activitat sigui econòmicament rendible. Per tant, es considera que el document justifica les necessitats d'ampliació de la nau existent atès que es tracta d'una ampliació moderada, de caràcter funcional, que permet millorar una activitat en funcionament.

Valoració territorial

D'acord amb l'apartat 5 de l'article 2.9, el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic pot ser objecte d'actuacions d'urbanització per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4. (justificar l'ocupació de sòl de protecció territorial si hi ha possibilitat d'ocupar només sòl de protecció preventiva).

En aquest cas el terme municipal de l'Armentera no disposa de sòl de protecció preventiva.


Pel que fa a l'extensió urbana màxima, es dedueix el següent:

Fórmula creixement moderat: $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$

Superfície de l'extensió urbana admissible	15,99 ha	25%	3,99 ha
A: Superfície de càlcul de l'àrea urbana existent	55,54 ha		
f: Factor de correcció per a nuclis de petita dimensió	0,96		
$f = (18 + A - 0.005 \cdot A^2) / (A + 5)$			75,52 Ha

Amb la proposta de creixement plantejada en la Modificació de delimitació d'un sector discontinu en sòl urbanitzable delimitat per destinar-lo a activitats productives d'ús industrial com a sòl urbanitzable, es van classificar 1,77Ha per a sòl industrial i de 0,75Ha

9




Doc. original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
30/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica


CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4

Data creació còpia:
31/07/2025 08:01:34

Pàgina 9 de 12



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

SCUG/O0312/2025 / 088825 / G/4547997

per a sòl residencial essent, doncs l'àrea urbana (existent i + extensió) de 58,06Ha. Amb la suma d'aquesta nova Modificació de planejament s'augmentaria la superfície total en aproximadament 0,13Ha fins a arribar a un total de 58,19Ha i, per tant, seria igualment inferior a les previsions de creixement del PTPCG i compatible amb les determinacions previstes.

Valoració urbanística

Tal i com el document indica, els terrenys de l'àmbit d'aquesta modificació estan classificats de sòl no urbanitzable i qualificats de Zona agrícola AG (art.134) que admet els usos agrícoles i pecuaris i les indústries agropecuàries (art. 125). Actualment, i d'acord amb la darrera actualització del TRLUC, s'admeten construccions de fins a 5.000m² i 12m d'alçada.

No obstant, i atès que l'entorn en el qual s'ubiquen els terrenys té condició de sòl urbà, que es tracta d'una superfície reduïda en la qual hi ha una activitat industrial existent i en funcionament, es considera que pot ser adequada la classificació dels terrenys, actualment en SNU.

D'acord amb el que disposa l'article 43.1.c del TRLU 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.


I d'acord també amb el que disposa l'article 100.1 del TRLU en referència l'increment de les reserves per a sistemes urbanístics, si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4.

En el present cas, donat que finalment no es produeix cap increment de sostre edificable, atès que el traspàs d'edificabilitat de la zona 5 (residencial) cap a la zona 4 (industrial) suposa un decrement de 21,43 m² de sostre, no correspon efectuar cap cessió d'aprofitament urbanístic.

No obstant això i d'acord amb l'article 65.4 de la Llei d'Urbanisme, que regula les reserves en règim de sòl urbanitzable, el document fa unes previsions de cessions que corresponen a una reserva del 10% de zones verdes més el 5 % d'equipaments, acumulats tots ells com a zona verda. Les cessions que corresponen son per tant el 15% sobre l'àmbit de 1.735.11 m² del PAU, és a dir, 260,27 m² inferiors a la cessió de la propietat de 263,69 m².

En el present cas, la modificació no comporta un increment del sostre edificable, i en conseqüència no resta subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 de la Llei d'Urbanisme.

10




Doc. original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
30/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4

Data creació còpia:
31/07/2025 08:01:34

Pàgina 10 de 12

SCUG/O0312/2025 / 088825 / G/4547997

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

El present document modifica la clau 4B de la parcel·la on hi ha l'habitatge propietat de Fructícola Planas, i crea una nova clau 5F, d'ús residencial d'edificació aïllada, que té parcel·la única, amb façana mínima de 10 metres, una ocupació del 30%, un coeficient de sostre del 0,4 m2s/m2st, i separació a veïns i vial de 3m.

Es considera adequat el canvi de qualificació a ús residencial però la nova ordenació tal com es mostra als plànols aportats, deixa la parcel·la sense accés ja que el primer tram del camí existent d'accés a la parcel·la es troba en sòl no urbanitzable (que d'acord amb la fitxa cadastral és de la mateixa propietat) i per tant caldria ajustar i actualitzar també els límits entre sòl urbà i sòl no urbanitzable en aquest punt per garantir que la nova ordenació prevegi un accés independent a la parcel·la i alhora garantir unes condicions perquè el solar pugui esdevenir residencial. Cal esmentar també que la proposta fixa una façana mínima de 10 metres. Aquesta façana mínima ha de fer referència a la façana mínima de parcel·la o front de parcel·la a viari, no de l'edificació, i per tant cal modificar els plànols aportats i el front mínim de parcel·la al text normatiu. Aquest front de parcel·la ha de ser respecte el sistema viari qualificat (no al camí interior de la parcel·la).

Així mateix, caldrà grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, no visible en l'àmbit d'actuació dels plànols aportats, que cal situar a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15, tal com està grafiat actualment als plànols d'ordenació de les NNSS.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, el Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades, el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

11

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 11 de 12
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
		0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4	

SCUG/O0312/2025 / 088825 / G/4547997

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació de les NNSS a la zona industrial situada a l'avinguda els Pasquers, 3, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de l'Armentera, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Caldrà garantir que la nova ordenació prevegi un accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial clau 5F, tot ajustant els límits entre el sòl urbà i el SNU i definint la façana mínima de parcel·la a la vialitat.

1.2 Caldrà grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que caldrà situar a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15, tal com està grafiat als actuals plànols d'ordenació de les NNSS.

1.3 Caldrà tenir en compte les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

-2 Indicar a l'ajuntament que caldrà sol·licitar el desistiment de l'expedient: Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial, exp. 2022 / 079379 / G, per tal de procedir al seu arxivament atès que també incideix en l'àmbit de la present modificació.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

12

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 30/07/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028	Data creació còpia: 31/07/2025 08:01:34
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 12 de 12
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
		0BR65V7J8Z4L6BY8F6V6GLEID80QJH4	

CUMPLIMENT DE L'ACORD DE LA CTUG DE 30.7.2025 al document. de APROVACIÓ DEFINITIVA**Apartat 1.1. de l'acord:**

Caldrà garantir que la nova ordenació prevegi un accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial clau 5F, tot ajustant els límits entre el sòl urbà i el SNU i definint la façana mínima de parcel·la a la vialitat.

Per garantir l'accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial amb la clau 5F, s'estableix al plànol número 14 "Planejament. Proposta NNSS. Ordenació Nucli l'Armentera" i número 15 "Planejament. Proposta NNSS. Detall ordenació Nucli l'Armentera" un eixamplament del sistema viari existent (camí), assolint una amplada de 6 metres en una fondària de 10 metres, que es correspon al front mínim de 10 metres de façana que es determina per aquesta subzona (la mateixa que per a la subzona 5E).

Tal com està redactat a l'article 12 de la present modificació.

Apartat 1.2. de l'acord:

Caldrà grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que caldrà situar a 10 m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15, tal com està grafiat als actuals plànols d'ordenació de les NNSS.

Es recull gràficament als plànols número 14 "Planejament. Proposta NNSS. Ordenació Nucli l'Armentera" i número 15 "Planejament. Proposta NNSS. Detall ordenació Nucli l'Armentera" en traçat discontinu la línia d'edificació de la carretera situada a 10 metres de l'aresta exterior de la calçada.

Apartat 1.3. de l'acord:

Caldrà tenir en compte les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

En data 28 de juliol de 2025 l'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe indicant el següent:

"1.L'àmbit de la modificació es troba fora de zona inundable per episodis d'avingudes associades a 500 anys de període de retorn del Fluvià. En conseqüència no li són d'aplicació les limitacions d'usos dels articles 9 i 14 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (DR 665/2023, 18 juliol).

2. Respecte l'abastament i el sanejament, el document de la modificació no fa cap esment sobre si aquesta modificació incrementarà les demandes actuals d'abastament d'aigua i de la necessitat de sanejament. Si fos així el PAU ho haurà de reflectir i descriure les actuacions necessàries per fer front a les noves demandes, si fos necessari.

3. Pel què fa als consums d'aigua a l'àmbit de la present Modificació Puntual, en tot moment s'estarà a allà establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC num.8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024)."

Aquestes consideracions s'han incorporat a l'article 11 de la present modificació que modifica l'article 107 de les NNSS incorporant el punt 8. Abastament i sanejament.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL**Antecedents de tramitació**

En data 3 de novembre de 2021 l'Ajuntament de l'Armentera va procedir a l'aprovació inicial de la modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a la zona industrial.

L'expedient va ser **exposat al públic** mitjançant edicte publicat al BOP 226 de 25.11.2022, així com al Punt Avui, la Web municipal i al tauler d'anuncis.

Durant la tramitació es varen rebre els següents **informes dels organismes competents**, amb les observacions que es sintetitzen a continuació:

- En data 25 de novembre de 2022 la **Direcció General de Transports i Mobilitat** emet informe favorable pel que fa a la mobilitat.

- En data 11 de desembre de 2022 el **Departament d'Empresa Treball- Secció de Seguretat Industrial-** emet informe favorable.

- En data 12 de desembre de 2022 l'**ICGC** emet informe indicant que l'àmbit de la Modificació no s'inclou en cap espai d'interès geològic i atès l'abast i objecte de la Modificació, es considera que la seva tramitació no requereix d'un estudi d'identificació dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en el document de "Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG)".

- En data 21 de desembre de 2022 el **DACC -Desenvolupament Rural-** emet informe favorable i esmenta que malgrat que pel que fa al vector agrari es considera que es produeix una reducció del sòl agrícola, aquest sòl agrícola està envoltat d'altres edificacions amb caràcter urbà, fet que suposa que l'alternativa considerada sigui la que produeix menys afectació al sòl agrícola municipal.

- En data 22 de desembre de 2022 **Direcció General de Transports i Mobilitat-Aeroports** informa que no existeix cap infraestructura aeroportuària en servei ni planificada en l'àmbit de la Modificació, i que les més properes són els camps d'aviació de Viladamat i de Pairades que es troben a aproximadament 4km de distància al sud.

- En data 20 de gener de 2023 l'**OTAA** emet informe en el sentit que la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

a) Els usos que finalment s'admetin al nou sector de sòl urbanitzable han d'estar vinculats a les indústries del sector agropecuari i al món rural d'acord amb les característiques de l'entorn, així com als usos actualment existents.

b) Cal limitar el paviment dels patis amb l'objectiu de minimitzar la zona transformada i evitar al màxim el segellat del sòl. S'haurà de valorar la pavimentació mitjançant paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua, així com la integració

paisatgística de l'espai mitjançant la plantació de l'entorn de l'àrea.

c) La normativa reguladora ha d'ésser compatible amb la implantació de captadors d'energia solar a la coberta del nou edifici.

- En data 13 de juliol de 2023 la **Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat** (carreteres) emet informe favorable però fa una observació en el sentit que cal grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que es situa a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15.

L'Ajuntament va procedir a efectuar l'**aprovació provisional** del document en sessió de 4 d'abril de 2023, trametent-lo a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Aprovació definitiva

Finalment, en sessió de 19 de juliol de 2023 la **Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**, va adoptar l'acord (que es reproduirà a continuació) **d'aprovació definitiva supeditar-ne l'executivitat** a la presentació d'un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions.

D'entre les 6 aquestes prescripcions, de la segona a la sisena no hi ha cap dificultat en donar-hi compliment, per quant es refereixen a qüestions tècniques, de coordinació documental o de legalitat, i així es fa al present document.

Pel que fa a la **prescripció primera** de l'acord de 19.7.2023 on la Comissió considera que cal efectuar les cessions d'espais lliures i equipaments no aplicant l'article 100 de la LUC (en règim de sòl urbà), sinó l'article 65.4 (en règim de sòl urbanitzable), aquesta **no pot ser atesa**, per quant l'aplicació sobre el terreny de les cessions resultants **invaliden els objectius i criteris expressats reiteradament al document que fou objecte d'aprovació definitiva**.

En efecte, l'acord de la CTUG de 19 de juliol considera que cal efectuar les cessions de zones verdes i equipaments conforme l'article 65.4 de la Llei d'Urbanisme, que regula les reserves en règim de sòl urbanitzable. Aquesta consideració potser no ha valorat suficientment que gran part de l'ampliació del sòl urbà que es plantejava (2.459m2 corresponent a la zona 4 (ip) de pati) no tenia pràcticament edificabilitat (només un residual de 122,98 m2st) i de fet hagués pogut romandre en sòl no urbanitzable agrícola, del qual ara s'obliga a efectuar una cessió del 15%. D'altra banda potser tampoc ha valorat suficientment que l'expedient incorporava dins el polígon d'actuació un espai de zona verda longitudinal al carrer Pasquers, ja qualificat com a zona verda per les vigents NNSS però en règim de Sòl No Urbanitzable, sobre el que també s'aplicaria una nova cessió del 15%.

Recordem també que la construcció de la nau agropecuària proposada hagués estat possible directament en Sòl No Urbanitzable, però alguns paràmetres reguladors com l'alçada màxima o la separació a carrers i veïns en dificultarien l'operabilitat.

Impossibilitat d'ampliació de la proposta de la plaça del cementiri.

La ubicació de noves cessions de 684,17 m2 (el 15% sobre l'àmbit del polígon d'actuació) amb destí a zona verda al costat de la plaça del cementiri que es proposava, **no resulta pacífica si es volen mantenir els objectius de la Modificació de NNSS**. L'objectiu principal del document urbanístic és l'ampliació en continuïtat de la nau existent, tant per criteris funcionals de circulació dels "palots" de pomes dins les naus, com de racionalitat de les instal·lacions de fred i atmosfera controlada que transcorren per l'altell del passadís d'accés a les cambres frigorífiques.

L'ampliació de l'espai lliure cap a l'interior de la finca (espai de pati anteriorment zona (4ip) , geomètricament irracional tampoc resulta possible ja que queda compromesa la maniobrabilitat del pati i l'accés de camions al moll de càrrega.


Reducció d'àmbit.

Atesa la impossibilitat de fer front a les cessions demandades del 15% sobre l'àmbit que va ser objecte d'aprovació inicial, s'imposa proposar una **reducció de l'àmbit inicial** que permeti estrictament l'ampliació de les naus agropecuàries proposades a l'expedient inicial, tot efectuant el càlcul de cessions del 15% del nou àmbit de manera que no es vegi compromesa l'ampliació de les naus i que la ubicació de les zones verdes mantingui la coherència inicial del document com a ampliació de la plaça del cementiri.

Modificació substancial

Donat que la modificació de l'àmbit inicial es pot considerar com a substancial (reducció de 4.561,12 m2 a 1.734,48 m2), es planteja efectuar una **segona aprovació inicial** del document i continuar la seva tramitació.

Es reproduceix a continuació l'acord d'aprovació definitiva de la CTUG de data 19 de juliol de 2023 i es justifica el seu compliment, llevat del paràgraf primer, al qual es continua donant compliment però sobre el nou àmbit reduït.

 Generalitat de Catalunya Departament de Territori	<small>OCUG/O0312/2022 / 079379 / G/4219580</small>
<p>CU: 10 Expedient: 2022 / 079379 / G</p>	
<p>La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 19 de juliol de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :</p>	
<p>Objecte</p> <p>Modificació de les Normes subsidiàries del planejament per a possibilitar l'ampliació d'un magatzem agrícola, amb una activitat frutícola en funcionament, en continuïtat a la zona d'ordenació mixta del sòl urbà de l'Armentera, prop del cementiri municipal.</p> <p>La Modificació de planejament ha estat proposada per l'empresa Planas Fruits Girona SL i, a l'efecte de l'article 101.3 del TRLUC, l'Ajuntament de l'Armentera n'ha assumit la iniciativa pública per a formular-la.</p>	
<p>Àmbit d'actuació i descripció de la proposta.</p> <p>L'àmbit objecte de la present Modificació de planejament està situat al nord-oest del nucli urbà, en terrenys classificats de sòl no urbanitzable situats en un entorn periurbà de transició entre el sòl urbà i l'àmbit més rural i naturalitzat, prop del qual ja es desenvolupen, en sòl urbà qualificat d'ordenació Mixta, clau 4B, activitats de caire industrial, comercial i d'emmagatzematge, així com l'equipament del cementiri.</p> <p>El document justifica la necessitat d'obtenir nou sòl industrial a L'Armentera atès que el planejament vigent no en fa una previsió específica i, per tant, manca sòl urbà o urbanitzable per ubicar magatzems agrícoles i càmares frigorífiques.</p> <p>Així doncs, la present Modificació de les Normes Subsidiàries planteja l'ampliació de les instal·lacions de Frutícola Planas, ubicades en una finca de naturalesa urbana amb referència cadastral 6090101EG0669, de 1.986m² segons cadastre. La finca en la qual es proposa l'ampliació de l'actual sòl urbà i on es troba també l'habitatge familiar, té la referència cadastral 17011A00100190, de superfície 6.371m². El document indica que ambdues finques corresponen a una única finca registral, titularitat de Miquel Planas Batlle.</p> <p>La Frutícola Planas, actualment està conformada per naus industrials amb una superfície total de 1.975,18m² i accés des de l'avinguda dels Pasquers, que consta de:</p> <p>Magatzem i oficines: 815,40 m² Zona de manipulació i acabat: 516,92 m² Zona de cambres frigorífiques: 540,10 m²</p>	
1	

SCUG/00312/2022 / 079379 / G/4219580

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori

Altell tècnic maquinària: 102,76 m²

El document justifica que és necessària una ampliació que com a mínim pugui acollir el següent programa de necessitats següents:

Ampliació cambres frigorífiques: 654,19 m²
 Disposició d'un moll de càrrega: 81,33 m²
 Passadissos i espais de maniobra: 171,23 m²
 Altell tècnic de les instal·lacions: 141,80 m²
 Marquesina exterior banda migdia: 166,25 m²
 Pati sense edificabilitat:
 Campa exterior de maniobra de camions i estocatge temporal de caixes: 2.459 m²

Es preveu l'ampliació de la Zona d'ordenació mixta clau 4B, regulada per l'article 107 de la normativa a la qual s'afegeixen 2 subclaus la 4(i) i la 4 (ip), d'uns terrenys que tenen front a un carrer perfectament urbanitzat i vallat amb una tanca, ubicats entre instal·lacions industrials de la Frutícola Planas, el cementiri i una nau industrial a la banda de ponent; i es proposa una lleugera ampliació en superfície sobre la mateixa finca actualment ja ocupada per les naus de la Frutícola, on poder ubicar exclusivament els magatzems de suport de l'activitat agrícola, prescindint dels altres usos residencials i comercials que actualment la normativa preveu.

A banda de respondre als interessos privats amb el creixement d'una activitat econòmica del sector primari, des del punt de vista de l'interès públic, es proposa conformar una nova plaça davant el cementiri, que doni un final correcte a l'Avinguda dels Pasquers i prevegi un espai públic que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal, de dimensions 13,50x26m i superfície de 293,72 m².

El document fa esment que compleix la normativa sectorial de policia sanitària que indica que a l'entorn del sòl destina a cementiri s'ha d'establir una zona de protecció de 25m d'amplada que ha d'estar enjardinada i lliure de tota mena de construcció, i que a partir de la primera zona de protecció i fins a 225m es poden autoritzar instal·lacions de caràcter industrial.

També exposa que per a dur a terme l'actuació, es delimita un PAU que es desenvoluparà pel sistema d'actuació per compensació bàsica, a desenvolupar a través d'un projecte de reparcel·lació que, en tractar-se de propietari únic, tindrà per objecte determinar les cessions amb destí a sistemes públics de zona verda i 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 del TRLUC.

2

SCUG/00312/2022 / 079379 / G/4219580

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori

Atès que es tracta d'una Modificació de planejament que comporta increment d'edificabilitat, queda subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC.

NNSS		Modificació		Dins PAU	Diferència Modificació
Sistemes (superfícies)					
ZV (SNU)	565,26m ²	ZV (SU)	476,08m ²	476,08m ²	
	0m ²	ZV (SU)	293,72m ²	293,72m ²	+204,54m ²
Vials	0m ²	V (SU)	53,17m ²	53,17m ²	
Zones (superfícies)					
Clau 4B (SU)	2.197,44m ²	Clau 4(i) (SU)	2.197,44m ²		
SNU	1.278,49m ²	Clau 4(i)	1.278,49m ²	1.278,49m ²	
SNU	2.459,66m ²	Clau 4 (ip)	2.459,66m ²	2.459,66m ²	
Clau 4B (SU)	1.480,91m ²	Clau 5F	1.480,91m ²		
Zones (edificabilitat)					
Clau 4B (SU)	3.406,03m ²	Clau 4(i) (SU)	3.406,03m ²		
SNU	0m ²	Clau 4(i)	1.981,66m ²	1.981,66m ²	+401,59m ² st
SNU	0m ²	Clau 4 (ip)	122,98m ²	122,98m ²	
Clau 4B (SU)	2.295,41m ²	Clau 5F	592,36m ²		

Tal i com indica el document, l'increment d'edificabilitat és de 401,59m² i, d'acord amb l'article 100 del TRLUC, cal preveure 5m² d'espais lliures públics per cada 100m² de sostre d'altres usos. Així doncs, indica que la modificació supera amb escreix els 20,08m² de cessió obligatòria establerts per Llei, i aporta un total de 204,54m² que formaran una plaça davant el cementiri. Es modifica lleugerament la seva configuració, sense alterar-ne la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori, en conseqüència el document considera que no correspon el tràmit que preveu l'article 98 del TRLUC; ni tampoc correspon el tràmit d'informe previ de la Comissió territorial d'urbanisme definit a l'article 99.2.a del TRLUC atès que la modificació no preveu la transformació global d'usos existents o la seva intensitat, sinó que simplement incorpora una ampliació puntual d'aquests usos, i la vigència del planejament urbanístic és superior a 5 anys (23 de setembre de 1998).

Pel que fa a l'aprofitament urbanístic, que correspon al 15% de l'edificabilitat total de l'ampliació que és de 401,59 m² de sostre, el document exposa que pertoca cedir a l'Ajuntament de l'Armentera 60,24 m² de sostre. Atès que es preveu una parcel·la única i indivisible, en aplicació de l'article 43.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es preveu efectuar la cessió de l'aprofitament urbanístic mitjançant el seu equivalent econòmic que es valora en 8.007,70 € (60,24 m²st x 132,93 €/m²st). Aquest equivalent econòmic s'haurà de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3

Es modifica la clau 4B on hi ha l'habitatge propietat de Frutícola Planas, passant-lo a la clau 5F, fet que comporta una reducció de l'edificabilitat de 1.703,05m² ja que es passa de 2.295,41m² previstos en la clau 4B als 592,36m² que preveu la clau 5F.

Es modifiquen els articles 107 i 108 de les NNSS de la manera següent:

Art.107 (Zona 4):

S'introdueixen les claus 4(i) Zona exclusiva industrial i magatzem i 4(ip) annexa de pati, que conformen una parcel·la única resultant i indivisible, sense que calgui definir-ne façana mínima.

Zona 4(i): 10,80m (PB+1PP), 1,55m²st/m²s; i Zona 4(ip): 4m (PB), 0,05m²st/m²s.

Condicions d'edificació: s'afegeix un 5% en PB en la clau 4(ip)

Art.108 (Zona 5):

S'inclou la tipologia F, que té parcel·la única, façana: l'actual, ocupació del 0,3, coeficient de sostre del 0,4, i separació a veïns de 3m.

Planejament vigent

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les comarques gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat, als efectes de la seva executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Aquest pla atorga al nucli de l'Armentera l'estratègia de creixement moderat regulada a l'article 3.7 de les NOT.

Els terrenys objecte d'ampliació de l'àrea urbana es situen dins categoria de sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic, regulat per les determinacions dels articles 2.8 i 2.9 de la seva normativa.

El PTPCG conté directrius de paisatge generals segons components (art 2.1 al 2.10) i directrius específiques referents als Objectius de qualitat paisatgística (OQP) del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines (art. 3.1 al 3.19), d'aquestes últimes i en referència al terme municipal de l'Armentera, es destaquen les següents:

Articles 2.5 i 3.3 de l'OQP 1 referent als assentaments urbans i extensió urbana.

Planejament urbanístic

Les Normes subsidiàries tipus a i tipus b aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de 23 de setembre de 1998 i publicades als efectes de la seva executivitat en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya el 10 de novembre de 1998 i posteriors modificacions.

Els terrenys àmbit d'aquesta modificació estan classificats de sòl no urbanitzable i qualificats de Zona agrícola AG (art.134) que admet els usos agrícoles i pecuaris.

L'article 125 que regula els usos en el sòl no urbanitzable admet les indústries agropecuàries.

L'article 107 regula la Zona 4 (ordenació mixta) en la qual s'ubiquen les instal·lacions de la Frutícola, que admet l'ús residencial per a totes les plantes, i el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria de petits tallers a la planta baixa.

En sòl no urbanitzable s'han fet diverses modificacions puntuals com la modificació de les Normes subsidiàries per l'adequació del límit del terme municipal i ampliació dels usos admesos als terrenys situats al voltant del cementiri, publicada el 30 de novembre de 2015, així com la modificació de les normes subsidiàries que afecta l'article 122 de regulació de tanques i rètols en sòl no urbanitzable, publicada el 12 de juliol de 2017.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		03.11.2022
Informació pública:	BOP núm. 226	25.11.2022
	el Punt Avui	24.11.2022
	WEB i tauler d'anuncis	SÍ
Aprovació provisional:		04.04.2023

Es va presentar un escrit d'al·legacions del senyor David Gifreu Ferrer que ha estat estimada parcialment mitjançant l'acord plenari d'aprovació provisional. En aquest sentit, es va resoldre desestimar la primera al·legació i estimar parcialment la segona en base als arguments exposats a Informe de l'arquitecta Sra. Maria Mercè Oriol Hilari del 16.03.2023

Informes

- En data 25 de novembre de 2022 la Direcció General de Transports i Mobilitat emet informe favorable pel que fa a la mobilitat.

- En data 11 de desembre de 2022 el Departament d'Empresa Treball- Secció de Seguretat Industrial- emet informe favorable.

- En data 12 de desembre de 2022 l'ICGC emet informe indicant que l'àmbit de la Modificació no s'inclou en cap espai d'interès geològic i atès l'abast i objecte de la Modificació, es considera que la seva tramitació no requereix d'un estudi d'identificació dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en el document de "Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG)".

- En data 21 de desembre de 2022 el DACC -Desenvolupament Rural- emet informe favorable i esmenta que malgrat que pel que fa al vector agrari es considera que es produeix una reducció del sòl agrícola, aquest sòl agrícola està envoltat d'altres

edificacions amb caràcter urbà, fet que suposa que l'alternativa considerada sigui la que produeix menys afectació al sòl agrícola municipal.

- En data 22 de desembre de 2022 Direcció General de Transports i Mobilitat-Aeroports informa que no existeix cap infraestructura aeroportuària en servei ni planificada en l'àmbit de la Modificació, i que les més properes són els camps d'aviació de Viladamat i de Pairades que es troben a aproximadament 4km de distància al sud.

- En data 20 de gener de 2023 l'OTAA emet informe en el sentit que la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

- a) Els usos que finalment s'admetin al nou sector de sòl urbanitzable han d'estar vinculats a les indústries del sector agropecuari i al món rural d'acord amb les característiques de l'entorn, així com als usos actualment existents.
- b) Cal limitar el paviment dels patis amb l'objectiu de minimitzar la zona transformada i evitar al màxim el segellat del sòl. S'haurà de valorar la pavimentació mitjançant paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua, així com la integració paisatgística de l'espai mitjançant la plantació de l'entorn de l'àrea.
- c) La normativa reguladora ha d'ésser compatible amb la implantació de captadors d'energia solar a la coberta del nou edifici.

- En data 13 de juliol de 2023 la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat (carreteres) emet informe favorable però fa una observació en el sentit que cal grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que es situa a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15.

Normativa

La present Modificació de planejament conté 13 articles, entre els quals els articles 11 i 12 modifiquen els articles 107 i 108, respectivament, de les vigents NNSS.

Valoració de la proposta

Pel que fa a la justificació de la modificació i segons l'article 97 del TRLU, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar, justificar la necessitat de la iniciativa, oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

En primer lloc cal esmentar que, malgrat el present document de Modificació de planejament justifica reiteradament la necessitat d'obtenir nou sòl industrial a l'Armentera atès que el planejament vigent no en fa una previsió específica; recentment, en data 3 de maig de 2023 la CTUG va aprovar definitivament la Modificació les Normes subsidiàries per a l'ampliació de sòl productiu, promoguda i tramesa pel mateix Ajuntament de l'Armentera, document que classifica com a sòl urbanitzable una superfície de 1,77Ha

destinades a sòl destinat a activitats productives d'ús industrial justificant la manca de previsió de les Normes Subsidiàries per aquest tipus de sòl al municipi, i les necessitats de crear activitat econòmica al municipi, que complementin l'activitat agrícola i ramadera; document que ja va iniciar la tramitació l'any 2021.

D'altra banda, el present document de Modificació també justifica la necessitat d'ampliació de la nau existent en la qual es desenvolupa l'activitat industrial de la Frutícola Planas, en una dimensió justa perquè se'n garanteixi la continuïtat al territori i faci que l'activitat sigui econòmicament rendible.

Per tot l'exposat, es considera que el document justifica les necessitats d'ampliació de la nau existent atès que es tracta d'una ampliació moderada, de caràcter funcional, que permet millorar una activitat en funcionament. No obstant, i per tot l'esmentat anteriorment, caldrà excloure del document tota referència a una manca de sòl industrial al municipi.

Valoració territorial

D'acord amb l'apartat 5 de l'article 2.9, el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic pot ser objecte d'actuacions d'urbanització per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4. (justificar l'ocupació de sòl de protecció territorial si hi ha possibilitat d'ocupar només sòl de protecció preventiva).

En aquest cas el terme municipal de l'Armentera no disposa de sòl de protecció preventiva.

Pel que fa a l'extensió urbana màxima, es dedueix el següent:

Fórmula creixement moderat: $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$

Superfície de l'extensió urbana			
E: admissible	15,99 ha	25%	3,99 ha
Superfície de càlcul de l'àrea urbana			
A: existent	55,54 ha		
Factor de correcció per a nuclis de petita			
f: dimensió	0,96		
$f = (18 + A - 0.005 \cdot A^2) / (A + 5)$			
	75,52 Ha		

Amb la proposta de creixement plantejada en la Modificació de delimitació d'un sector discontinu en sòl urbanitzable delimitat per destinar-lo a activitats productives d'ús industrial com a sòl urbanitzable, es van classificar 1,77Ha per a sòl industrial i de 0,75Ha per a sòl residencial essent, doncs l'àrea urbana (existent i + extensió) de 58,06Ha. Amb la suma d'aquesta nova Modificació de planejament s'augmentaria la superfície total en aproximadament 0,44Ha fins a arribar a un total de 58,94Ha i, per tant, seria igualment inferior a les previsions de creixement del PTPCG i compatible amb les determinacions previstes.

Valoració urbanística

Tal i com el document indica, els terrenys de l'àmbit d'aquesta modificació estan classificats de sòl no urbanitzable i qualificats de Zona agrícola AG (art.134) que admet els usos agrícoles i pecuaris i les indústries agropecuàries (art. 125). Malgrat que el document indiqui que aquestes indústries queda limitada l'obtenció de la llicència urbanística a 1.000m² de sostre, actualment, i d'acord amb la darrera actualització del TRLUC, s'admeten construccions de fins a 5.000m² i 12m d'alçada.

No obstant, i atès que l'entorn en el qual s'ubiquen els terrenys té condició de sòl urbà, que es tracta d'una superfície reduïda en la qual hi ha una activitat industrial existent i en funcionament, es considera que pot ser adequada la classificació dels terrenys, actualment en SNU.

Si bé el document fa unes previsions de cessions d'espais lliures i aprofitament urbanístic que responen a l'augment d'edificabilitat previst pel nou PAU, atès que s'està classificant SNU, es considera necessari aplicar l'article 65.4 del TRLUC que regula els sectors d'ús no residencial, amb la previsió de reserves per a zones verdes amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i per a equipaments amb un mínim del 5% de la dita superfície, podent-se destinar ambdues reserves al sistema d'espais lliures.

Pel que fa a la delimitació del nou PAU, i en compliment de l'article 99 del TRLUC caldrà incloure la identitat de tots els propietaris, inclòs l'Ajuntament atès que els espais lliures en SNU inclosos al polígon, es pressuposa, són de titularitat municipal.

El present document modifica la clau 4B de la parcel·la on hi ha l'habitatge propietat de Frutícola Planas, i crea una nova clau 5F, d'ús residencial d'edificació aïllada, que té parcel·la única, amb façana: l'actual, una ocupació del 0,3, un coeficient de sostre del 0,4, i separació a veïns de 3m.

Es considera adequat el canvi de qualificació a ús residencial però la nova ordenació deixa la parcel·la sense accés. Caldrà garantir que la nova ordenació preveu un accés independent a la parcel·la, que pot esdevenir un ajust entre el sòl urbà i el SNU que inclogui la traça del vial existent no reconegut, que d'acord amb la fitxa cadastral és de la mateixa propietat, així com especificar un front mínim de façana a la vialitat.

Pel que a la normativa urbanística, caldrà completar l'article 108 d'acord amb el redactat establert per la Modificació puntual de les NNSS referent a la revisió dels criteris estètics aprovada i publicada recentment. Així doncs, caldrà incloure:

A l'art.108, apartat 1:

Nota 1:

- 3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.
- S'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt.

- En l'illa entre el rec del Molí i la carretera a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 metres des del rec del Molí.

Nota 2:

- A la urbanització del carrer Víctor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí.

Per tot l'exposat, si bé es valora favorablement l'objectiu de la Modificació caldrà completar l'expedient amb els aspectes esmentats.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Aprovar definitivament la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial, de l'Armentera, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:
 - 1.1. Caldrà preveure reserves per a zones verdes amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i per a equipaments amb un mínim del 5% de la dita superfície (art. 65.4 TRLU), podent destinar ambdues reserves al sistema d'espais lliures.

- 1.2. Caldrà incloure la identitat de tots els propietaris del PAU, en compliment de l'article 99 del TRLU, d'acord amb l'exposat a la part valorativa.
 - 1.3. Caldrà garantir que la nova ordenació prevegi un accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial clau 5F, que pot esdevenir un ajust entre el sòl urbà i el SNU, així com especificar un front mínim de façana a la vialitat.
 - 1.4. Caldrà que el redactat de l'article 108 inclogui tots els paràmetres establerts per la Modificació puntual de les NNSS referent a la revisió dels criteris estètics.
 - 1.5. Caldrà grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que es situa a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15 en compliment de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.
 - 1.6. Caldrà excloure del document tota referència a la justificació de manca de sòl industrial al municipi.
2. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Sònia Bofarull i Serrat
 Secretària de la Comissió Territorial
 d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

CUMPLIMENT DE L'ACORD DE LA CTUG DE 19.7.2023 al document. de 2ª APROVACIÓ INICIAL

Apartat 1.1. de l'acord:

Caldrà preveure reserves per a zones verdes amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i per a equipaments amb un mínim del 5% de la dita superfície (art 65.4 TRLU) podent destinar ambdues reserves al sistema d'espais lliures.

Càlcul segons art 65.4 LUC.

L'àmbit resultant de la reducció efectuada al polígon d'actuació ha passat a ser de 4.561,12 m2 en la versió de l'aprovació provisional, a **1.734,48 m2** en aquesta segona aprovació inicial.

Del càlcul de cessions aplicant el nou criteri establert per la CTUG, resultaria que les reserves del 10% de zones verdes més el 5 % d'equipaments (que poden tenir consideració de ZV) sobre l'àmbit de 1.734,62 m2 del PAU, serien de **260,17 m2**

15% de 1.734,48 m2 de l'àmbit del Polígon : **260,17 m2 de reserva de zona verda** .

El total de zones verdes incloses dins el polígon son.....: **375,50 m2** > 260,17 m2

De les quals, son de cessió de la propietat.....: **263,69 m2** > 260,17 m2

Apartat 1.2. de l'acord:

Caldrà incloure la identitat de tots els propietaris del PAU en compliment de l'article 99 del TRLU, d'acord amb l'exposat a la part valorativa.

De fet, la memòria del document en el seu apartat 1.8 Estructura de la Propietat, ja identifica l'únic propietari privat de l'àmbit, esmentant el seu nom i les referències tant cadastrals com registrals de la finca de la seva propietat. Si que és cert que aquest apartat de la memòria fa referència a les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat que per omissió no s'han incorporat com annex al document. En aquest sentit, s'incorpora un nou annex al document, anomenat **ANNEX III. Certificacions registrals**, on queda palesa la identitat del propietari únic.

No es considera necessari incloure els certificats registrals de les finques de domini públic propietat de l'Ajuntament, per quant es desconeix si estan immatriculades, i en qualsevol cas resultaria suficient una certificació municipal per acreditar-ne la propietat.

Apartat 1.3. de l'acord:

Caldrà garantir que la nova ordenació prevegi un accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial clau 5F, que pot esdevenir un ajust entre el sòl urbà i el SNU, així com especificar un front mínim de façana a la vialitat.

Per garantir l'accés independent a la parcel·la qualificada d'ús residencial amb la clau 5F, s'estableix al plànol número 14 "Planejament. Proposta NNSS. Ordenació Nucli l'Armentera" i número 15 "Planejament. Proposta NNSS. Detall ordenació Nucli l'Armentera" un eixamplament del sistema viari existent (camí), assolint una amplada de 6 metres en una fondària de 10 metres, que es correspon al front mínim de 10 metres de façana que es determina per aquesta subzona (la mateixa que per a la subzona 5E).

Es modifica en congruència l'apartat de la Memòria 1.10 "Descripció de la proposta" i el redactat de l'article 108 de la Normativa urbanística, que es correspon amb l'article 12 de la present modificació.

Apartat 1.4. de l'acord:

Caldrà que el redactat de l'article 108 inclogui tots els paràmetres establerts per la modificació puntual de les NNSS referent a la revisió dels criteris estètics.

Es modifica l'apartat de la Memòria 1.10 "Descripció de la proposta" on s'especifiquen els canvis operats a la normativa amb la introducció dels criteris estètics que foren aprovats en la Modificació de les NNSS publicada en data 28.11.2022, i també els articles 107 (que l'acord de la CTUG omet) i el 108 de la Normativa urbanística, que es corresponen amb els articles 11 i 12 de la present modificació.

Apartat 1.5. de l'acord:

Caldrà grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera que es situa a 10 m. de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15 en compliment de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.

Es recull gràficament als plànols número 14 "Planejament. Proposta NNSS. Ordenació Nucli l'Armentera" i número 15 "Planejament. Proposta NNSS. Detall ordenació Nucli l'Armentera" en traçat discontinu la línia d'edificació de la carretera situada a 10 metres de l'aresta exterior de la calçada.

Apartat 1.6. de l'acord:

Caldrà excloure del document tota referència a la justificació de manca de sòl industrial al municipi.

El fet que l'aprovació provisional del present document s'efectués el 4 d'abril de 2023, amb anterioritat a l'aprovació definitiva el 3 de maig d'una altra modificació puntual de planejament que classifica 1,77 Ha. de sòl industrial, és el motiu pel qual document fa referència a aquesta manca de sòl apte per aquests usos.

En aquest sentit, s'ha modificat el redactat dels següents apartats de la memòria fent referència a aquesta circumstància:

- 1.1 Introducció
- 1.2 Objecte del planejament
- 1.5.2.3 Planejament Municipal
- 1.9 Criteris, objectius i justificació de la proposta.

Figueres, agost 2025

CAPÍTOL I..... : MEMÒRIA

INDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.	19
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.	19
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.	20
1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.	21
1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	22
1.5.1. MARC LEGAL.	22
1.5.2. MARC URBANÍSTIC.....	24
1.6. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL I MUNICIPAL.....	28
1.7. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ESTUDI. USOS IMPLANTATS.	29
1.7.1. FRUTÍCOLA PLANAS.	30
1.7.2. MAGATZEM	31
1.7.3. PROCÉS DE PRODUCCIÓ.....	32
1.7.4. CAMBRES FRIGORÍFIQUES	33
1.7.4.1. INSTAL·LACIONS FRIGORÍFIQUES.....	34
1.7.5. BASE TERRITORIAL DE LA PRODUCCIÓ.....	35
1.7.6. EXTERNALITZACIÓ DE SERVEI DE CAMBRES FRIGORÍFIQUES	37
1.7.7. POBLACIÓ OCUPADA	37
1.7.8. NECESSITATS D'AMPLIACIÓ. CONCLUSIÓ.	39
1.7.9. L'ESPAI DE L'AMPLIACIÓ	40
1.7.10. L'ENTORN DEL CEMENTIRI. OPORTUNITAT DE MILLORA	41
1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.	42
1.9. OBJECTIUS I CRITERIS. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.	43
1.10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.	43
1.10.1. DESCRIPCIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL I RESIDENCIAL.	45
1.10.2. DESCRIPCIÓ DE LES ZONES VERDES.	46
JUSTIFICACIÓ QUANTITATIVA-QUALITATIVA.	46
1.10.3. DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	48
1.10.4. PLA D'ETAPES.	48
1.11. RESERVA HABITATGES PROTECCIÓ PÚBLICA.	48
1.12. MOBILITAT SOSTENIBLE.....	48
1.13. MEMORIA SOCIAL.....	48
1.14. ESTUDI AMBIENTAL. INFORME AMBIENTAL.....	48
1.15. QUADRE DE SUPERFÍCIES.	49

1.1. INTRODUCCIÓ.

El creixement urbanístic de l'Armentera ha anat històricament lligat al desenvolupament del sector agrícola, com a població de la plana de l'Alt Empordà amb unes excel·lents qualitats pel desenvolupament de conreus i de plantacions de fruiters, a l'igual que els seus municipis veïns de Ventalló, Sant Pere Pescador i l'Escala.

A diferència d'aquests dos darrers municipis, el fet que el terme municipal de l'Armentera no sigui estrictament costaner, i que el traçat del riu vell dificulti l'accés a la platja, ha fet que l'Armentera no hagi patit tant fortament la pressió urbanística de segones residències com ha passat als seus veïns, i que el sector agrícola tant per l'extensió del terme municipal com per la qualitat de les finques, tingui encara una importància notable. Prova d'això és la celebració des de fa més de 25 anys de la fira de la poma a mitjans d'octubre.

Segurament aquesta manca de pressió urbanística excessiva ha fet que no hagi resultat necessari formular una revisió del planejament urbanístic vigent, les Normes Subsidiàries aprovades el setembre de 1998, i que amb petites modificacions s'hagi anat acomodant el creixement residencial de l'Armentera al marc urbanístic de que disposa.

Pel que fa referència al desenvolupament de sòl industrial, el planejament vigent fins molt recentment (maig 2023) no n'ha fet una previsió específica, més enllà de conformar en un sector proper al cementiri una zona d'ordenació mixta, que compatibilitza juntament amb els habitatges les naus, tallers i magatzems de petites dimensions. Aquesta zona, propera al cementiri per tant sense vocació residencial es troba ocupada totalment avui en dia per un supermercat i les instal·lacions d'una empresa frutícola que no té possibilitat de creixement dins el sòl qualificat.



Vista de l'Armentera i la badia de Roses

No trobem en el planejament fins el maig de 2023 cap previsió per ubicar en sòl urbà o urbanitzable magatzems agrícoles o càmeres frigorífiques que avui en dia necessiten un gran volum construït, i això és així segurament perquè l'any 1998 es confiava en poder ubicar aquesta mena d'instal·lacions en el sòl no urbanitzable, com a instal·lacions d'utilitat pública o interès social. La recent modificació de les NNSS classificant una àrea com a sòl urbanitzable per a l'ampliació del sòl productiu, quan es desplegui amb el corresponent planejament derivat, reparcel·lació i urbanització vindrà a resoldre en un futur aquesta manca de sòl industrial disponible.

La necessitat actual d'ampliar les instal·lacions de Frutícola Planas, ubicades dins la zona urbana d'ordenació mixta, fan necessari plantejar un ajust de l'ordenació urbanística vigent mitjançant la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació d'una activitat agrícola en continuïtat de l'actual sòl urbà, sense recórrer a l'ocupació de noves finques agrícoles en mig del paisatge obert del municipi, que sens dubte tindrien un major impacte paisatgístic.

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

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 mixta del sòl urbà de l'Armentera, prop del cementiri municipal.

Dins les polítiques de desenvolupament sostenible que regeixen la Llei d'Urbanisme, correspon abans de classificar noves àrees de sòl industrial apte per aquest tipus d'instal·lacions, o d'efectuar implantacions foranes en sòl no urbanitzable, ampliar lleugerament els sòls ja qualificats i aptes per aquests tipus d'instal·lacions en la seva dimensió justa per permetre un creixement sostenible d'aquestes activitats, que pertanyen al sector primari, i que convé mantenir i potenciar per fer-les econòmicament rendibles per quan sustenten el territori i el paisatge.

En concret, s'analitza l'ampliació de la Zona d'ordenació mixta, clau 4B, i es proposa una lleugera ampliació en superfície sobre la mateixa finca actualment ja ocupada per les naus, on poder ubicar-hi exclusivament aquests magatzems de suport de l'activitat agrícola, prescindint dels altres usos residencials i comercials que actualment la normativa preveu.

D'altra banda, a més de resoldre aquesta necessitat de creixement d'una activitat econòmica del sector primari, i des del punt de vista de disseny urbà, es proposa conformar una nova plaça, la plaça del cementiri, que doni un final correcte a l'Avinguda dels Pasquers i prevegi un espai públic o plaça del cementiri que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal.

Es tracta per tant, de corregir l'omissió en que van incórrer les Normes subsidiàries vigents, que delimitaven molt estrictament aquests magatzems agrícoles i naus frigorífiques, de manera que no en possibiliten cap ampliació ni preveien cap altre sector alternatiu on ubicar-les fins la recent modificació de planejament per a l'ampliació de sòl productiu.

Per tant, l'objecte de la present modificació del planejament és:

Des del punt de vista de l'interès privat:

- a) Establir un **àmbit d'estudi** dels usos industrials permesos en el vigent planejament, analitzar els **usos realment implantats** dins aquest àmbit d'estudi i constatar la seva colmatació o esgotament.

- c) Establir les necessitats concretes d'ampliació de l'empresa Frutícola Planas, analitzant la seva base territorial de producció, volum de collites anuals, nombre de treballadors fixes i temporers ocupats, cost d'externalització del servei de cambres frigorífiques i costos de trasllat de la mercaderia, tipologia de l'ampliació de les naus i requeriments i característiques tècniques de les mateixes.
- d) Establir una **proposta raonable d'ampliació de les instal·lacions**.
- e) Traduir les necessitats d'ampliació a una **proposta urbanística concreta** de classificació i qualificació del sòl estrictament necessari i apte per portar-la a terme.



Entrada actual a les instal·lacions de Frutícola Planas

Des del punt de vista de l'**interès públic**:

- f) Efectuar una proposta de millora de l'entorn del cementiri municipal, conformant una **plaça o espai públic** davant de l'equipament municipal de manera que l'avinguda dels Pasquers, que fa de passeig del cementiri i enfoca amb la seva portalada i entrada principal, tingui un final en una plaça cívica i punt de trobada o saló del cementiri.
- g) Explicitar els beneficis per la comunitat des del punt de vista social i econòmic, i pel medi ambient des del punt de vista de la sostenibilitat ambiental d'aquesta activitat relacionada amb el sector productiu primari imbricada en l'entorn rural.
- h) **Mesurar els interessos públics i privats concurrents i valorar la proposta.**



Avinguda dels Pasquers, amb la porta del cementiri al fons

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

L'article 97 de la LU indica que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

La **conveniència i oportunitat** de la present Modificació de les Normes Subsidiàries ve donada com dèiem a la introducció, per la necessitat d'ampliar les instal·lacions d'una important empresa frutícola de l'Armentera, dedicada al cultiu i comerç de la poma, que actualment disposa d'unes instal·lacions insuficients tant per el magatzematge en cambres frigorífiques dels "palots" de pomes com per la manipulació, etiquetat i encaixat del producte.

Això fa que s'hagin d'externalitzar els serveis de cambres frigorífiques, cosa que suposa un cost econòmic i energètic que fa perdre la competitivitat del producte.

L'interès privat respon per tant a una necessitat d'ampliació d'una empresa local arrelada a l'Armentera que es dedica al sector primari: cultiu de la poma i a la seva comercialització.

L'interès públic de l'actuació, rau en que d'una banda aquesta empresa ofereix llocs de treball tant fixes com temporers, cosa que contribueix a l'economia del municipi i ajuda a fixar població, a banda de que l'activitat en el sector primari contribueix al manteniment del paisatge agrícola i del paisatge obert, amb una activitat que li és pròpia, no contaminant i sostenible.

Des del punt de vista viari, el fet que l'accés de camions a les instal·lacions es produeixi des del mateix passeig dels Pasquers, provoca maniobres complexes i lentes dels camions sobre el carrer, que entorpeixen la circulació, sobretot quan al carrer s'hi troben aparcats vehicles dels usuaris del supermercat que hi confronta.

Però des del punt de vista urbanístic, l'interès públic recau també en el fet que amb aquesta modificació del planejament urbanístic s'aconsegueix no únicament unes cessions obligatòries per llei en el cas d'augment d'edificabilitat en sòl urbà, sinó conformar una plaça davant del cementiri, cosa que resulta útil no únicament com espai verd, sinó com a punt de trobada especialment necessari quan es produeixen sepelis. Per tant, l'expedient no es limita a efectuar les cessions assenyalades com a mínimes per la Llei d'urbanisme, sinó que efectua les cessions necessàries per conformar la superfície d'espai públic necessari per configurar la nova plaça del cementiri.

La **concurrència d'interessos** privats i públics ve donada per tant per aquests factors que s'han enumerat: la potenciació d'una activitat econòmica basada en el sector primari i no especulativa amb el sòl urbà que es genera, que aporta activitat econòmica, llocs de treball i ajuda a fixar població, i d'altra banda la obtenció d'un espai públic significatiu del qual solen disposar tots el municipis, una plaça davant del cementiri que permet entre altres coses la relació dels familiars i amics en les cerimònies d'enterrament.



Resta de finca on es proposa l'ampliació

A més, no es dona cap dels supòsits que segons el que disposa l'article 97 de la Llei d'Urbanisme facin que la proposta s'hagi de valorar negativament, per quant l'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació

establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, ni comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, i no només es manté la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, sinó que s'augmenten i es milloren.

Per tots aquests motius la valoració d'aquesta concurrència d'interessos s'entén equilibrada i no decantada exclusivament cap a l'interès privat, i cal fer-ne una valoració positiva i en conseqüència continuar amb la seva tramitació.

1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

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 Frutícola Planas), interessada en resoldre la problemàtica generada per la situació de l'estancament empresarial de les seves instal·lacions del sector primari.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte M. Mercè Oriol Hilari, competent per a la seva redacció d'acord amb el que prescriu la disposició addicional tretzena del DL 1/2010.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 96, 97 i concordants de la Llei d'Urbanisme, en el seu text consolidat.

En el present cas, la modificació no comporta un increment del sostre edificable, i en conseqüència no resta subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la lleugera modificació o reconfiguració de zones verdes que es proposa a l'expedient, s'entén que constitueix un ajust en la delimitació de l'espai esmentat que no n'altera la seva funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori, i en conseqüència no correspon el tràmit qualificat que preveu l'article 98 d'aprovació per part del conseller competent en matèria d'urbanisme, sinó que la seva aprovació definitiva recau en la Comissió territorial d'urbanisme de Girona.

S'estima que no correspon el tràmit d'informe previ de la Comissió territorial d'urbanisme definit a l'article 99.2.a de la LU per quan la modificació no preveu la transformació global d'usos existents o la seva intensitat, sinó que simplement incorpora una ampliació puntual d'aquests usos, i la vigència del planejament urbanístic és superior a 5 anys (23 de setembre de 1998).

L'esquema procedimental per a la tramitació de la Modificació de les Normes Subsidiàries, en el present tràmit de segona aprovació inicial, és el següent:

- 1) Adopció de l'acord de segona aprovació inicial.
- 2) Exposició pública de 30 dies mitjançant
 - Edicte Publicat als diaris oficials.
 - Publicació en un dels diaris de difusió, Web i Taulell.
 - Notificació als propietaris afectats.
- 4) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 5) Aprovació Provisional per l'Ajuntament.
- 6) Aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona.
- 7) Publicació de l'edicte i normativa al DOGC i entrada en vigència.

1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

1.5.1. 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.

Trobem en primer lloc els articles 96 LU que regulen el procediment de modificació de les figures de planejament urbanístic:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic 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 ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

e) En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les definitivament, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

En segon lloc, l'article 97 ens regula la justificació que ha d'incorporar la modificació de les figures de planejament urbanístic:

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents: Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats. Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

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.

Article 99

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

1. 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.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

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.

I finalment, 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:

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

En el present expedient podem concloure que es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics de zones verdes, fruit de l'aplicació de l'article 65.4 en lloc de l'article 100, que es quantificarà en l'apartat corresponent.

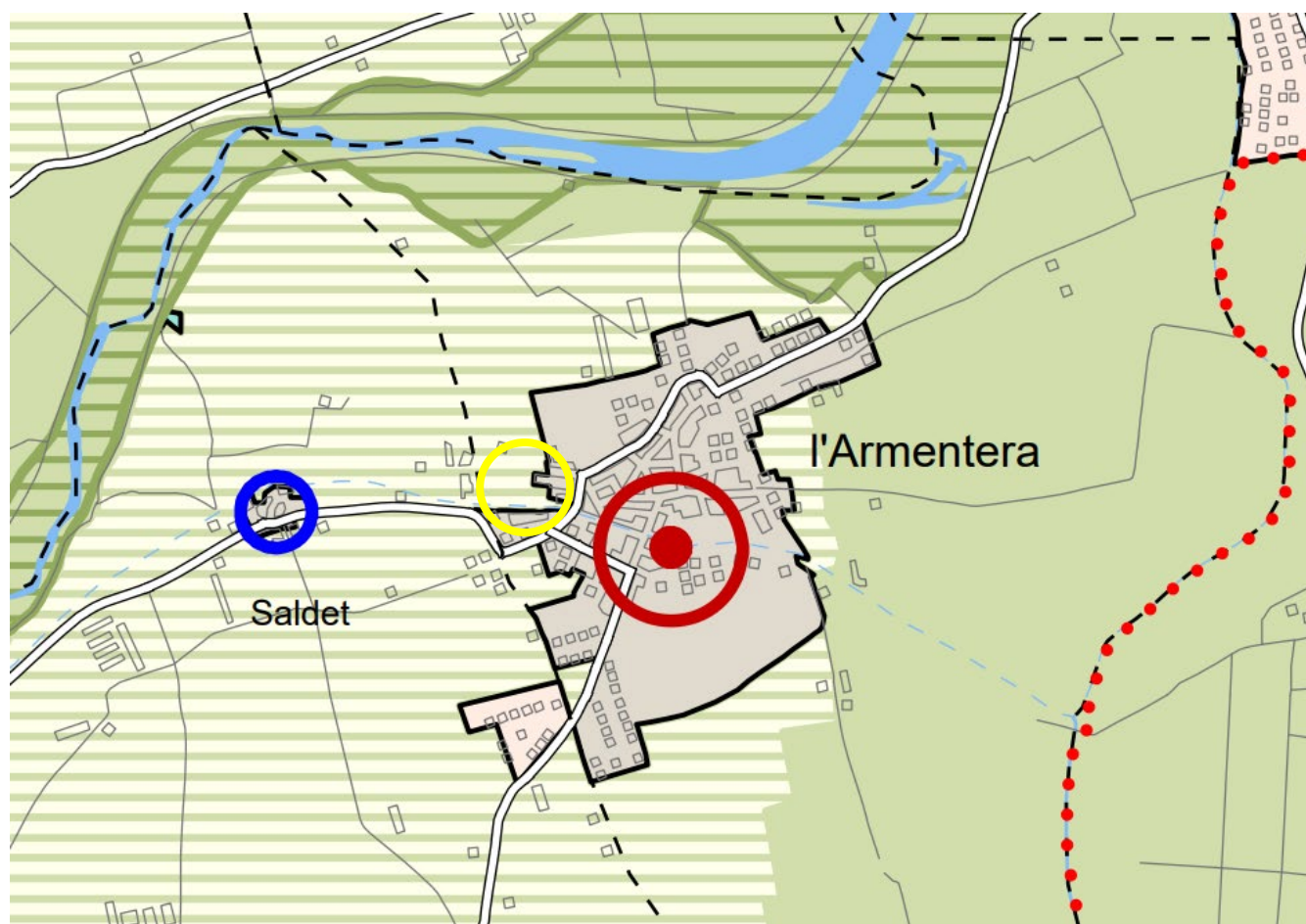
1.5.2. MARC URBANÍSTIC.

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.

1.5.2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

En data 14 de setembre de 2010, amb posterioritat a l'aprovació de les Normes Subsidiàries del planejament de l'Armentera, es va aprovar definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTCG). Les determinacions del PTCG en referència a l'Armentera, son la previsió d'un **Creixement Moderat**, i en referència a les categories de sòl on s'ubica l'espai d'ampliació del sòl urbà proposat, aquest rep la qualificació de **Sòl de Protecció Territorial, Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic**.

S'adjunta el plànol d'ordenació 06. *Espais oberts, estratègies d'assentament i actuacions d'infraestructures* i les llegendes que l'acompanyen:



(el cercle groc indica l'àmbit d'actuació)

Aquest sòl de protecció territorial, ve regulat per l'article 2.9 del PTCG, on indica amb caràcter general que ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquell article i si, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS	ÀREES ESPECIALITZADES
Nuclis històrics i les seves extensions	Ús residencial
	Ús industrial i / o logístic
	Ús comercial i altres terciaris
	Ús d'equipaments i sistemes
	Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS	ÀREES ESPECIALITZADES
Creixement potenciat	Dotació d'equipament
Creixement mitjà	Específica
Creixement moderat	Reducció o extinció
Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal	Extensió
Desenvolupament qualitatiu	
Millora i completió	
Manteniment del caràcter rural	

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)
Límit del creixement urbà
Separador urbà
Límit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
Sòl de protecció especial
PEIN i Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
Sòl de potencial interès estratègic

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
Sòl de protecció preventiva

Això no obstant, el mateix PTCG, a banda de les possibles autoritzacions en Sòl No Urbanitzable que es poguessin donar corresponents al **tipus d'intervenció A** que defineix l'article 2.5.3 del PTCG, que responen a les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert i que segons l'article 2.9 3.a) serien admissibles d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai, també és cert que **el PTCG permet en una certa mesura la classificació d'aquest sòl com urbà.**

I això és així per quant l'article 2.4.1 del referit PTCG, en parlar de *la Precisió i modificació de límits* de les zones dels espais oberts, diu que aquests límits poden ser concretats pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades, sempre que no hi hagi augments substancials de superfície de sòl de menor protecció en perjudici del de major protecció, sense perjudici del que s'estableix l'apartat 2 d'aquest article i a l'apartat 5 de l'article 2.9, i de la possibilitat, prevista i regulada en el Pla, de classificar nou sòl urbà o urbanitzable.

I encara, en el seu article 2.4.2, diu que la línia de delimitació entre el sòl de protecció especial no procedent de la normativa sectorial o de protecció territorial i les àrees urbanes, en les quals el Pla defineix estratègies que permeten una extensió limitada de l'ocupació urbana d'acord amb les determinacions del títol III, pot variar com a resultat del planejament urbanístic que determini l'abast de l'extensió i el traçat detallat d'aquesta línia.

I l'article 2.4.4, en el seu segon apartat, indica que tanmateix en àrees d'espais de protecció especial o territorial contigües a la ciutat, on es donin situacions d'ocupació per edificacions i per usos derivats de la proximitat de la ciutat els quals calgui ordenar o remodelar per tal de recuperar, o augmentar, la qualitat dels espais, el planejament urbanístic podrà proposar l'ocupació d'una proporció del sòl de protecció especial que es justifiqui per les necessitats del procés urbanístic d'ordenació i millora del conjunt de l'espai obert objecte d'actuació.

I ja amb més concreció, l'article 2.15.6 de la normativa del PTCG diu que la possible classificació com a sòl urbà o urbanitzable de petites peces aïllades de sòl per a la legalització de determinades edificacions ha de tenir un caràcter especialment restrictiu i s'ha d'ajustar als criteris següents:

b) Si la classificació com a sòl urbà és imprescindible per a la continuïtat d'una activitat separada de l'àrea urbana, l'ús admès per la qualificació urbanística que se li assigni ha de ser, estrictament, el de l'activitat existent, i només s'han d'admetre les ampliacions imprescindibles per a la continuïtat d'aquesta.

c) Quan es justifiqui que l'activitat separada de l'àrea urbana té un interès especial en termes econòmics i en llocs de treball, unes perspectives de creixement en el futur que es considera desitjable i una localització acceptable, es pot admetre una classificació com a sòl urbà industrial amb possibilitats d'extensió en parcel·la única. En aquest supòsit, l'espai d'ampliació no computa com a sòl d'extensió corresponent a les estratègies que el Pla assenyala per als nuclis propers.

Així doncs, fent ús de la flexibilitat que el PTCG dona al planejament general i les seves modificacions per precisar i ajustar els límits entre el les àrees dels Nuclis Històrics i les seves extensions i del sistema d'espais oberts en treballar el planejament municipal a una escala més detallada, i donat que l'ampliació proposada és d'extensió molt limitada, ja que afecta a uns 1.551,00 m2 d'ampliació, que en relació a tot el sòl urbà de l'Armentera representa aproximadament un 0,0025%, es considera perfectament justificat el canvi de règim del sòl que es proposa.

Així mateix, tal com s'anirà justificant al llarg de l'expedient, l'ampliació proposada té un interès especial en termes econòmics i socials per quant es tracta de l'ampliació d'una activitat existent corresponent al sector agrícola, de cultiu de fruiters en una extensió superior a les 30,61 hectàrees, amb un volum de producció d'uns mil tones per temporada, i que ocupa fins a 48 llocs de treball al municipi, i que es desenvoluparà en una parcel·la única i indivisible, en continuïtat a la indústria ja existent, i en un indret amb característiques físiques de sòl urbà per donar front a un carrer perfectament urbanitzat, tancat i amb tots els serveis, i ubicat entre instal·lacions industrials preexistents.

1.5.2.2. NORMATIVA SECTORIAL POLICIA SANITÀRIA.

Degut a la proximitat del cementiri municipal, l'expedient de modificació de les Normes Subsidiàries queda afectat per les disposicions vigents del Departament de Salut, i en concret pel Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

En concret, l'article 39 d'aquest reglament estableix les distàncies de protecció que s'estableixen a partir de l'emplaçament dels cementiris, amb el següent redactat:

Article 39

L'emplaçament de cementiris de nova construcció ha de complir les condicions següents:

39.1 A l'entorn del sòl destinat a la construcció del nou cementiri s'ha d'establir una zona de protecció de 25 metres d'amplada que, cas que existeixi planejament, ha d'estar qualificada com a zona d'emplaçament de nou cementiri.

Aquesta zona ha d'estar enjardinada i, en tot cas, lliure de tota mena de construcció. No és necessari l'enjardinament quan l'entorn natural del cementiri no ho requereixi.

39.2 A partir del recinte d'aquesta primera zona de protecció se n'ha d'establir una segona de 225 metres d'amplada, en la qual únicament es poden autoritzar:

a) Instal·lacions de caràcter industrial o de serveis tècnics per a la infraestructura urbanística i d'equipament comunitari.

b) Habitatges unifamiliars.

c) Explotacions agropecuàries.

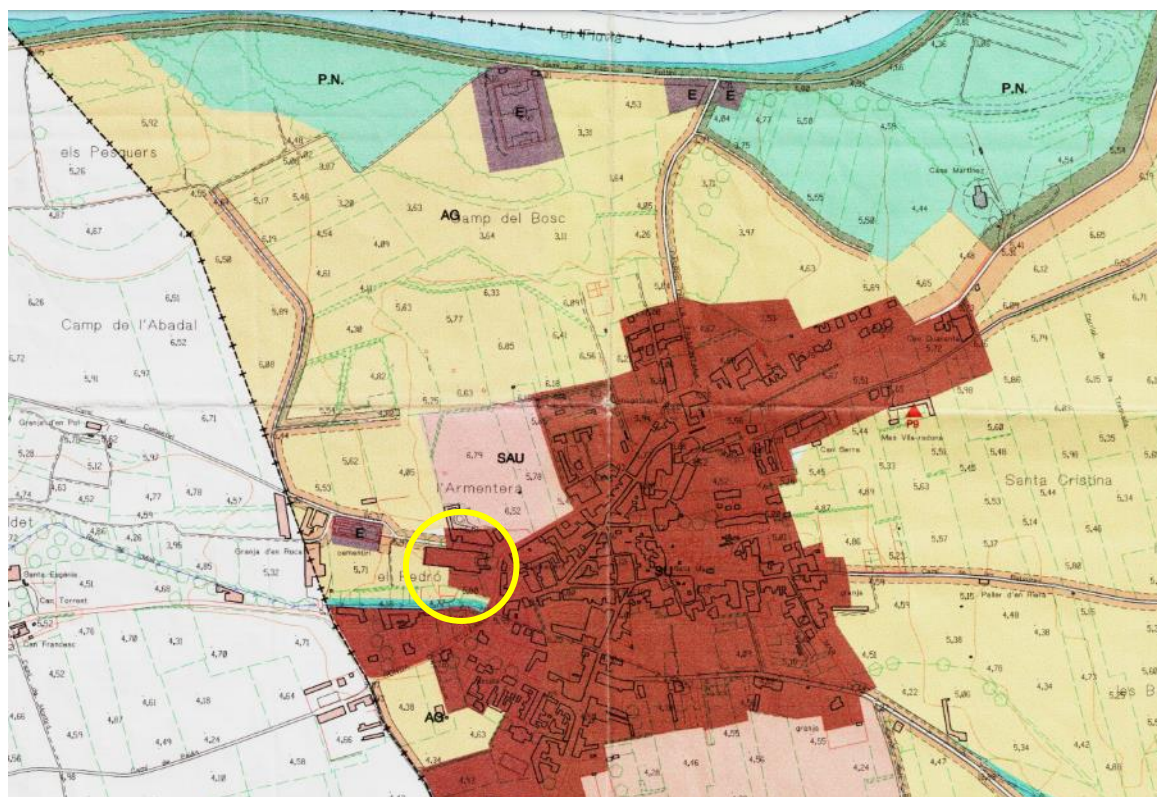
Aquests tres tipus d'usos han de ser facultativament assignats pel planejador, en funció de cada situació concreta del municipi.

El present expedient de modificació dona compliment a les especificacions del referit decret, 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.

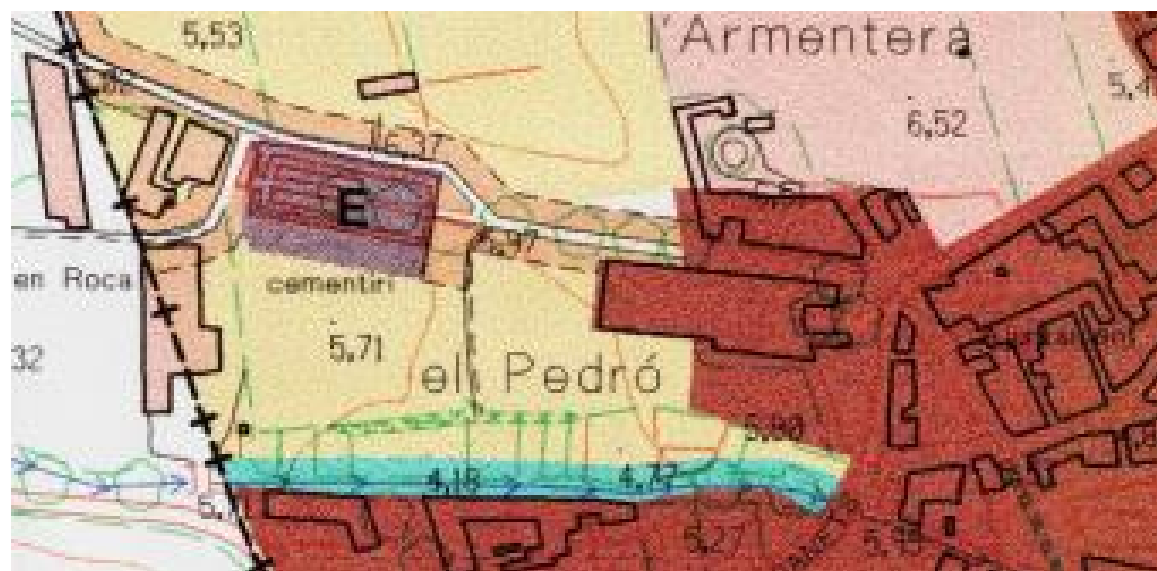
1.5.2.3. PLANEJAMENT MUNICIPAL

El Planejament urbanístic municipal, ens ve donat per les Normes Subsidiàries del Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 23 de setembre de 1998

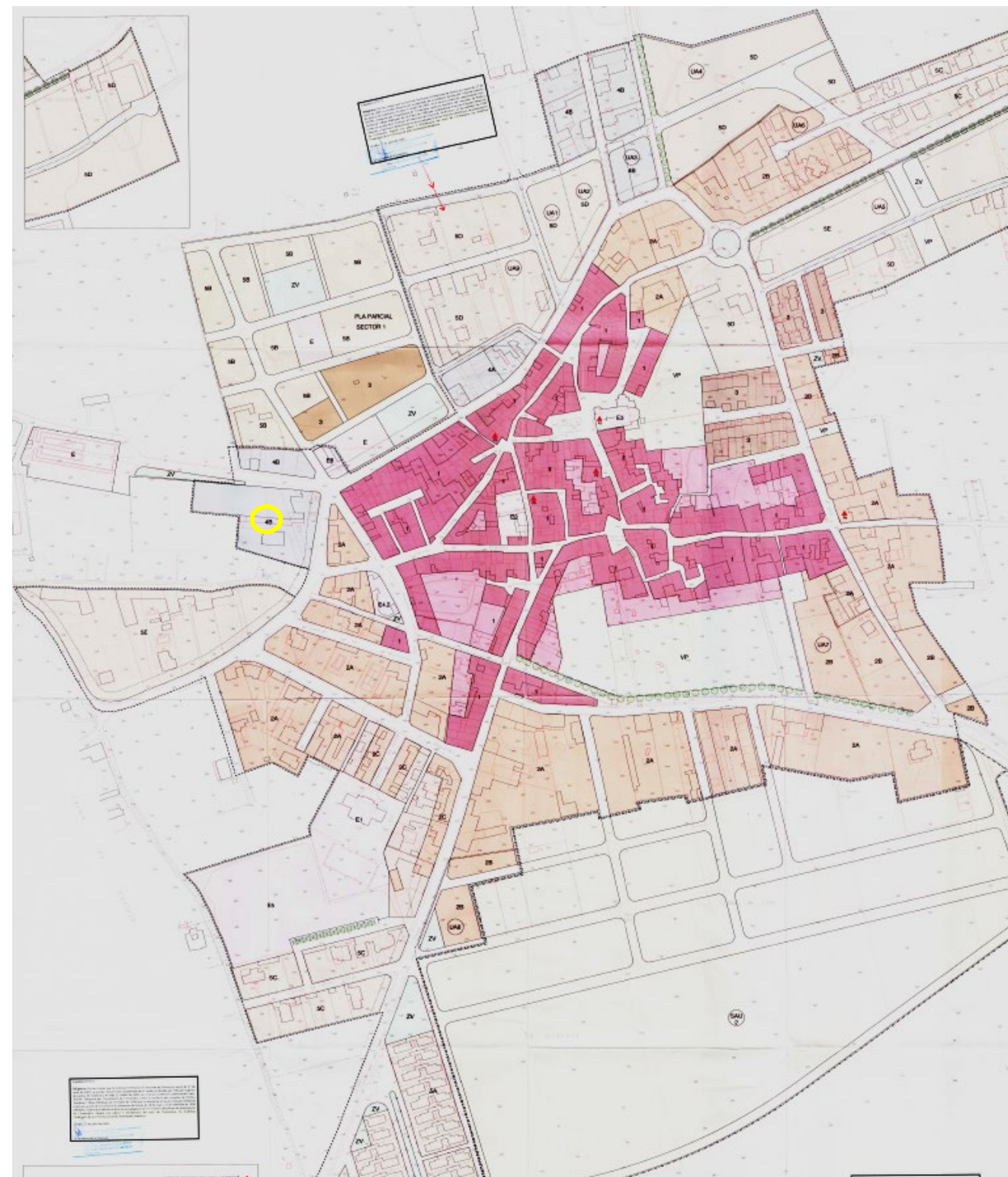
Es reproduïx a continuació el plànol de règim del sòl, on s'aprecia que el sòl urbà retalla estrictament les naus consolidades de Frutícola Planas, deixant com a sòl no urbanitzable agrícola, clau AG la resta de finca on es proposa l'ampliació:



Règim del sòl de les vigents Normes subsidiàries del planejament. General i detall:



El plànol de qualificació del sòl urbà, que es reproduïx a continuació, ens mostra amb més detall la zonificació vigent:



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 trobava construïda ja en aquell moment Frutícola Planas és molt estricta, retallant el límit del sòl urbà fins allò que ja es trobava consolidat.
- 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 fins la recent modificació de NNSS aprovada el maig de 2023 per a l'ampliació de sòl productiu, no disponible encara per quan està pendent de desenvolupar a través d'un Pla Parcial Urbanístic, cosa peculiar en un municipi amb una intensa activitat agrícola i de cultiu de fruiters. Probablement perquè la normativa, emparada 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 que es reproduïx a continuació:

Art. 125 - Usos permesos i usos prohibits.

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) ús comercial.
- c) ús d'oficines.
- d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
- e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
- g) abocadors de residus industrials.

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.

I la regulació en general dels coberts agrícoles, ve regulada per l'article 129 de la normativa urbanística, que es reproduïx a continuació, i 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:

Art. 129 - Magatzems i coberts agrícoles.

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 1,5 Ha de terres de conreu. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 30 m des de la vora de carreteres i a 10m de camins existents. La separació amb els límits de propietats serà de 10 m.
- d) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m. Quan la superfície del magatzem sigui superior a 1000 m² serà necessari l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

I ja 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. Queda regulada per l'article 134 que es reproduïx a continuació:

Art. 134 - Zona agrícola AG

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris del punt b) de l'art. 117 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

4. Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar dins l'àmbit de protecció assenyalat en els plànols de règim del sòl E:1/5000.

5. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el pecuari. L'habitatge es permet a les masies existents i en els casos descrits anteriorment.

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 Frutícola Planas es troben classificades com a sòl urbà, zona d'ordenació mixta, **clau 4B**, regulada per l'article 107 de la normativa, que es reproduceix a continuació:

Art. 107 - Ordenació mixta (ZONA 4)

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.

2. FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA.

La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a totes dues zones.

3. ALÇADA REGULADORA.

ZONA 4A: 10 m. (PB+2PP)

ZONA 4B: 7 m. (PB+1PP)

L'alçada màxima de la planta baixa no sobrepassarà els 7 metres en totes dues zones.

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Ocupació màxima: 100% en P.Baixa
55% en plantes pisos.

Coefficient de sostre:

ZONA 4A: 2,1 m²/m²

ZONA 4B: 1,55 m²/m²

Separacions: A carrer: alineació de façana obligada a vial o reculada un mínim de 3 m.

A veïns: a mitgera o separada un mínim de 4 m.

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 sobressurtin 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 metàl·lica o vegetació d'arbust.

6. USOS PERMESOS.

S'admet l'ús residencial per a totes les plantes i el comercial, sanitari, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

(Nota: Els apartats 4 "Condicions de l'edificació" i 5 "condicions estètiques" han estat complementats per la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Armentera referent a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones.)

Veiem que en tot el sòl urbà, fins la recent modificació de NNSS aprovada el maig de 2023, no es qualifica cap altra zona apte per a usos de magatzem i indústries llevat d'aquesta on es situa la nau de Frutícola Planas. I això encara amb un ús mixte, que possibilita l'ús residencial on s'ubica actualment l'habitatge de la propietat i un altre habitatge.

Hi ha per tant fins l'aprovació de la modificació citada 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, 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 decaigut en l'actualitat.



Sòl urbà. Detall.

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 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.

1.6. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL I MUNICIPAL

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.

1.7. 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 Frutícola 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



**SUPERMERCAT CANTONADA CARRER PASQUERS
AMB PAU CASALS**



**MAGATZEMS AL CARRER PASQUERS, A CONTINUACIÓ
DEL SUPERMERCAT**



**EDIFICACIÓ RESIDENCIAL CANTONADA CARRER
PASQUERS AMB PAU CASALS**



**CARRER PAU CASALS. EDIFICACIÓ RESIDENCIAL DE LA
FAMILIA PLANAS**



**REC DEL MOLÍ EN LA BANDA DE PONENT DEL CARRER
PAU CASALS**



Ortofotoplànol

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.

1.7.1. FRUTÍCOLA PLANAS.

Les instal·lacions de Frutícola 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.



FRUTÍCOLA PLANAS. VISTA DES DEL CARRER

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'abasseguen el "palots" de fusta buits, i on es disposen les oficines generals. En una nau contínua 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.

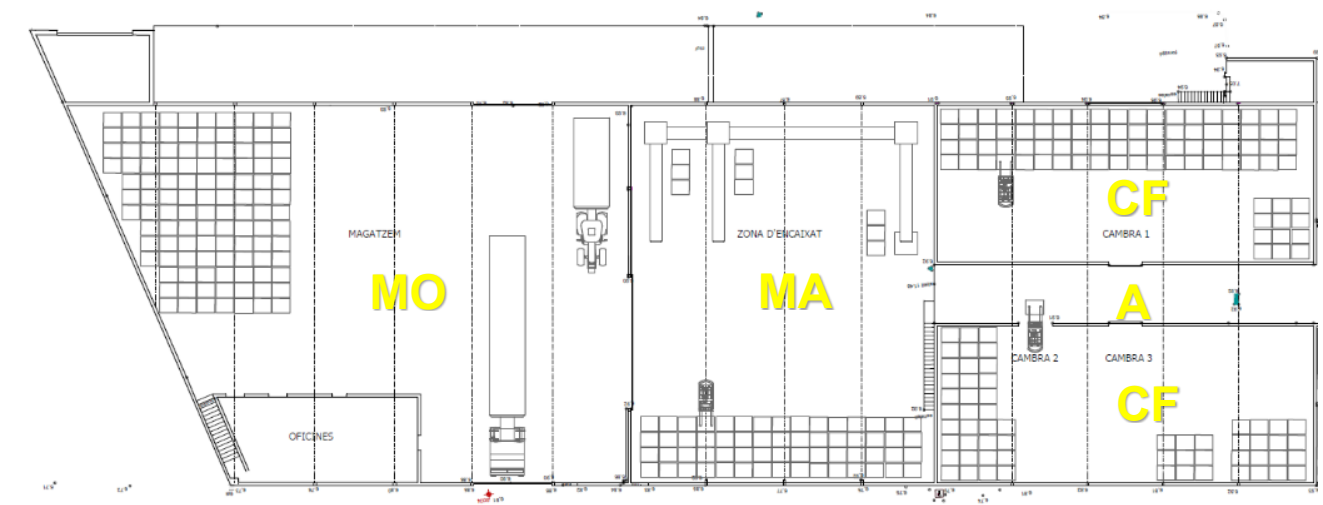
El quadre de superfícies construïdes actual és el següent:

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

TOTAL SUPERFÍCIE: 1.975,18 m2



FRUTÍCOLA PLANAS. VISTA LATERAL I POSTERIOR



FRUTÍCOLA PLANAS. DISTRIBUCIÓ ACTUAL

1.7.2. MAGATZEM



MAGATZEM. ACCÉS DE CAMIONS I REMOLCS



CÀRREGA I DESCÀRREGA DINS EL MAGATZEM



MAGATZEM. ABASEGAMENT DE PALOTS



MAGATZEM DE MANIPULACIÓ I ACABAT

1.7.3. PROCÉS DE PRODUCCIÓ



MAQUINÀRIA DE MANIPULACIÓ



MAGATZEM DE PRODUCTE ENCAIXAT



ARRIBADA DE PRODUCTE EN PALOTS



INICI PROCÉS MANIPULACIÓ



PROCÉS DE TRACTAMENT



CINTES DE TRANSPORT



ENCAIXAT

1.7.4. CAMBRES FRIGORÍFIQUES



VISTA CAMBRES FRIGORÍFIQUES DES DE LA ZONA DE PRODUCCIÓ. PASSADÍS I ALTELL TÈCNIC.



INTERIOR D'UNA CAMBRA FRIGORÍFICA



PASSADÍS ENTRADA CAMBRES



INICI PROCÉS MANIPULACIÓ



PROCÉS DE TRACTAMENT



CINTES DE TRANSPORT



ENCAIXAT

1.7.4.1. INSTAL·LACIONS FRIGORÍFIQUES

Les instal·lacions de fred i de control de les cambres frigorífiques es troben situades sobre l'Altell del passadís d'accés a les cambres, minimitzant així el recorregut de les instal·lacions frigorífiques i optimitzant-ne el seu rendiment.



VISTA DE L'ALTELL TÈCNIC



PASSADÍS ACCÉS CAMBRES,
SOTA L'ALTELL TÈCNIC.



INSTAL·LACIONS A L'ALTELL TÈCNIC



Annex de parcel·les Cognoms i nom o raó social: FRUTICOLA PLANAS, SC NIF J17308834 DUN 2021 Dígít de control:16682T

Ordre	Referències SIGPAC				Superfície declarada(ha)	Superfície nets(ha)	Saca / Regadiu	Règim Tercera 1	Producte	Varietat	Nombre cistres fruit: cistca 2	Activitat 3	Destinació 4	Altres col·lectes	Varietat Altres col·lectes	Regió Pagament bàsic	Ajuts i declaracions										Nom de la finca				
	Codi municipi	Polígon	Parcel·la	Recinte													Pagament bàsic i vend o RPA	Ajuts superfícies	ZLN	Mesures agronòmiques	ADV	Registre Fruit/OPH	OPH	Programa instal·lació	PDRA Altres CA	Sol·licitud SIGPAC					
45	17224	4	125	1	0,14	0,14	R	R	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CLOSA
46	17224	4	125	1	1,20	1,20	R	R	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CLOSA
47	17224	4	125	1	0,69	0,69	R	R	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CLOSA
48	17224	4	125	1	0,10	0,10	R	R	POMERES	GRANNY SMITH			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CLOSA
49	17224	4	129	1	0,47	0,47	R	R	BLAT TOU				1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PETIT
50	17224	4	171	1	0,40	0,40	S	R	BLAT TOU				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ESTANY
51	17224	4	172	1	1,14	1,14	R	R	BLAT TOU				1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ESTANY
52	17224	5	39	1	0,07	0,07	R	P	POMERES	GRANNY SMITH			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FONT
53	17224	5	39	1	0,90	0,90	R	P	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FONT
54	17224	5	39	3	0,03	0,03	R	R	GIRA-SOL	P64HE118			1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DALMASIO
55	17224	5	40	1	1,30	1,30	S	R	GIRA-SOL	P64HE118			1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DALMASIO

Annex de parcel·les Cognoms i nom o raó social: FRUTICOLA PLANAS, SC NIF J17308834 DUN 2021 Dígít de control:16682T

Ordre	Referències SIGPAC				Superfície declarada(ha)	Superfície nets(ha)	Saca / Regadiu	Règim Tercera 1	Producte	Varietat	Nombre cistres fruit: cistca 2	Activitat 3	Destinació 4	Altres col·lectes	Varietat Altres col·lectes	Regió Pagament bàsic	Ajuts i declaracions										Nom de la finca				
	Codi municipi	Polígon	Parcel·la	Recinte													Pagament bàsic i vend o RPA	Ajuts superfícies	ZLN	Mesures agronòmiques	ADV	Registre Fruit/OPH	OPH	Programa instal·lació	PDRA Altres CA	Sol·licitud SIGPAC					
67	17231	1	28	2	0,40	0,40	S	R	ORDI				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PI VILADAMAT
68	17231	5	197	2	0,66	0,66	R	R	ORDI				1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MARCÓ
69	17231	5	197	4	0,08	0,08	R	R	ORDI				1			0503	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MARCÓ
70	17231	5	202	1	0,25	0,25	R	R	ORDI				1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CASAS
71	17231	5	202	2	0,03	0,03	S	R	ORDI				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CASAS
72	17231	5	204	1	1,25	1,25	R	R	ORDI				1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	JARDI DEL REI
73	17231	5	204	2	0,05	0,05	S	R	ORDI				1			9999	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	JARDI DEL REI
74	17231	5	265	1	3,97	3,97	R	R	BLAT TOU				1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	051	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VILADAMAT
75	17231	5	305	1	0,33	0,33	S	R	BLAT TOU				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BALATE

Annex de parcel·les Cognoms i nom o raó social: FRUTICOLA PLANAS, SC NIF J17308834 DUN 2021 Dígít de control:16682T

Ordre	Referències SIGPAC				Superfície declarada(ha)	Superfície nets(ha)	Saca / Regadiu	Règim Tercera 1	Producte	Varietat	Nombre cistres fruit: cistca 2	Activitat 3	Destinació 4	Altres col·lectes	Varietat Altres col·lectes	Regió Pagament bàsic	Ajuts i declaracions										Nom de la finca				
	Codi municipi	Polígon	Parcel·la	Recinte													Pagament bàsic i vend o RPA	Ajuts superfícies	ZLN	Mesures agronòmiques	ADV	Registre Fruit/OPH	OPH	Programa instal·lació	PDRA Altres CA	Sol·licitud SIGPAC					
56	17224	5	40	2	0,02	0,02	R	P	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FONT
57	17224	5	47	1	0,91	0,91	R	R	ORDI				1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2000
58	17224	5	52	1	1,46	1,46	R	P	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIGALLEM
59	17224	5	52	1	1,05	1,05	R	P	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIGALLEM
60	17224	5	52	1	0,19	0,19	R	P	POMERES	GRANNY SMITH			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIGALLEM
61	17224	5	54	1	0,01	0,01	R	R	POMERES	GRANNY SMITH			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIGALLEM SALINE
62	17224	5	54	1	0,21	0,21	R	R	POMERES	GOLDEN 972			1			0202	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	051	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PIGALLEM SALINE
63	17224	5	63	1	0,59	0,59	R	R	ORDI				1			1701	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PRESSEGUE RIS
64	17224	5	101	1	0,00	0,00	S	R	BLAT TOU				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CAPELLA
65	17224	5	118	1	1,95	1,95	S	R	ORDI				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VINYA
66	17224	7	145	1	0,56	0,56	S	R	ORDI				1			0801	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PI

Pel que fa referència a la producció de la darrera campanya declarada, s'adjunta també el resultat reflectit a la DUN:

16682T

Producció comercialitzada campanya anterior (cens de productors en circumscripcions econòmiques, Reial decret 547/2013)

Producte	Superfície (ha) actual	Producció (kg) any anterior	Superfície (ha) sense producció any anterior per aquest titular
POMERES	30,61	953730	0,00

1.7.6. EXTERNALITZACIÓ DE SERVEI DE CAMBRES FRIGORÍFIQUES

L'elevada producció de prop d'un milió de quilograms de pomes per temporada, fa que resulti totalment insuficient el volum de les cambres frigorífiques de que disposa Frutícola Planas. Això és així tant per la manca de superfície de les tres cambres existents, com per quant es tracta d'unes instal·lacions d'una certa antiguitat i no tenen una alçada suficient que a banda d'augmentar el volum de magatzematge optimitzin la producció de fred, derivant-se uns majors costos energètics.

L'actual producció obliga per tant a duplicar la superfície de cambres frigorífiques i a dotar-les d'una major alçada per tal de aconseguir un volum de magatzematge correcte.

En l'actualitat s'està resolent aquesta manca de volum de cambres frigorífiques amb el lloguer de m3 de cambres externes, a Sant Dalmai (Vilobí d'Onyar) amb un cost que pot arribar a més de 38.000 € per temporada només de lloguers, sense tenir en compte les despeses associades de transport, càrrega i descàrrega i una major manipulació. Aquesta darrera temporada de 2021 no s'ha trobat prou espai de cambres frigorífiques a les comarques de Girona, i s'han hagut de llogar volum addicional de cambres frigorífiques a Agrufruto SA situades a Torrefarrera (Lleida)

Per posar un exemple del volum de cambres arrendades i el cost que suposa per l'empresa, el següent quadre expressa els costos ocasionats:


TEMPORADA	Kg. Llogats	Import	Localització
2014	200.144 kg.	38.747,97 €	Sant Dalmai
2017	255.940 kg.	24.774,90 €	Sant Dalmai
2018	267.931 kg.	25.935,72 €	Sant Dalmai
2019	308.009 kg.	29.815,27 €	Sant Dalmai
2021	150.000 kg.	14.520,00 €	Sant Dalmai
	271.240 kg.	26.256,03 €	Torrefarrera (Lleida)

Aquestes dades objectives fan palesa la necessitat de procedir a l'ampliació de les instal·lacions de l'Armentera, no únicament per criteris econòmics, sinó també de sostenibilitat.

1.7.7. POBLACIÓ OCUPADA


Pel que fa referència a l'ocupació laboral generada, en els fulls del TC-1 que s'acompanyen, es pot observar com l'empresa en temporada d'activitat alta ocupa una mitjana de **48 treballadors**.

S'adjunten els fulls de la relació nominal de treballadors que consten a la liquidació a la Tresoreria de la Seguretat Social d'un mes de setembre:



MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

RELACIÓN NOMINAL DE TRABAJADORES



TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Número de autorización		00031681	
Datos identificativos de la liquidación			
Razón social	FRUTICOLA PLANAS S.C.	Código de empresario	9 0117308834
Código cuenta cotización	0163 17111371185	Número de la liquidación	1720200235569009
Periodo de liquidación	09/2020-09/2020	Número de trabajadores	48
Calificador de la liquidación	100-NORMAL	Liquidación	Total
Fecha de control		Entidad de AT/EP	011 - MAZ, MUTUA DE ACCIDENTES DE ZARAGOZA

NAF	I.P.F.	C.A.F.	Fechas Tramo Desde	Fechas Tramo Hasta	Días Cotl.	Horas Cotl.	Horas Compl.	Bases y compensaciones	
								Descripción	Importe
011022116161	60Y6125001T	FA M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
031046569324	60X3961780F	BE M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
081002933182	60X1387868W	YA H	08-09-2020	30-09-2020	18 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	907,20
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	907,20
081173212036	60X5479647H	YA O	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
081402325632	60Y7580733Q	EL M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
151072545724	60Y6353834Y	HM I	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
170066554054	60X1288064H	EL S	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171000304435	60X1367124G	EL M	01-09-2020	30-09-2020	23 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	1.050,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	1.050,00
171001848654	60X1220440Z	AG B	01-09-2020	30-09-2020	23 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	1.050,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	1.050,00
171013383974	60X3071311Y	LA A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171013626676	60X3007575A	CH M	01-09-2020	30-09-2020	18 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	907,20
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	907,20
171017396643	60X4701952Q	EL A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171018057657	60X3246709Y	AC M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171020857119	60X5800063S	KA A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171022431347	60X5748561Q	LA H	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171022435791	60X5165749R	AT A	01-09-2020	30-09-2020	23 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	1.050,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	1.050,00
171022551484	60X6615346V	KE Z	01-09-2020	30-09-2020	23 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	1.050,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	1.050,00
171023015367	60X6477550Z	SO H	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171023112367	60X6890863V	AB D	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171026030047	60X772131V	BA H	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171026709148	60X7596086Z	DI A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171026911939	60X7742115Q	GH M	18-09-2020	26-09-2020	8 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	403,20
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	403,20
171026935682	60X7656225P	BO M	14-09-2020	30-09-2020	7 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	352,80
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	352,80
171026979334	60X7811628T	BE Y	18-09-2020	26-09-2020	7 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	352,80
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	352,80
171028047647	60X8495141E	BO N	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00

CODIFICACIONES INFORMÁTICAS				
Referencia	Fecha	Hora	Huella	Página
CRNT2010000001	13-10-2020	15:30:06	MQC87BQO	Página 1 de 3

Este documento no será válido sin codificaciones informáticas



RELACIÓN NOMINAL DE TRABAJADORES



Número de autorización 00031681

Datos identificativos de la liquidación			
Razón social	FRUTICOLA PLANAS S.C.	Código de empresario	9 0117308834
Código cuenta cotización	0163 17111371185	Número de la liquidación	17202000235569009
Periodo de liquidación	09/2020-09/2020	Número de trabajadores	48
Calificador de la liquidación	L00-NORMAL	Liquidación	Total
Fecha de control		Entidad de AT/EP	011 - MAZ, MUTUA DE ACCIDENTES DE ZARAGOZA

NAF	I.P.F.	C.A.F.	Fechas Tramo Desde	Fechas Tramo Hasta	Días Cotl.	Horas Cotl.	Horas Compl.	Bases y compensaciones	
								Descripción	Importe
171028047647	60X8495141E	BO N						BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171028623078	60X9148732E	KD R	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171030097882	60X4951572V	SL H	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171030550348	60X6026249L	BE I	18-09-2020	30-09-2020	11 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	554,40
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	554,40
171030736163	60Y1160984G	BO B	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171033444281	60X7764818H	GH B	18-09-2020	26-09-2020	8 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	403,20
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	403,20
171034729331	60X8437369A	CH M	01-09-2020	30-09-2020	17 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	949,05
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	949,05
171035608694	60X7709092K	EL A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
171037257900	60Y0883306M	HM M	01-09-2020	30-09-2020	17 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	949,05
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	949,05
171037414211	60X5236684K	KA E	15-09-2020	30-09-2020	14 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	705,60
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	705,60
171047150381	1041653904F	PUGAF	18-09-2020	30-09-2020	11 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	554,40
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	554,40
211019006977	60X3709379P	BO A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
211039141652	60X9384367E	EL M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
231035916570	60X3684870V	DJ M	01-09-2020	30-09-2020	23 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	1.050,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	1.050,00
231037312259	60X3685956E	SA M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
231037712585	60X6454459S	SE S	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
251010860327	60X3833531Y	BO R	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
251012593088	60X5512081Q	BO M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
281242665825	60X6433664N	EL E	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
281505984348	60Y5640638V	LA B	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
301057465309	60X4263376G	HA A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
311020810811	60X7294271M	CH A	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
401006927333	60X8837830B	BO M	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00
431033259448	60Y0315446S	AM S	14-09-2020	30-09-2020	15 D			BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES	756,00
								BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO	756,00

CODIFICACIONES INFORMÁTICAS				
Referencia	Fecha	Hora	Huella	Página
CRNT2010000001	13-10-2020	15:30:06	MQC87BQO	Página 2 de 3

Este documento no será válido sin codificaciones informáticas:



RELACIÓN NOMINAL DE TRABAJADORES



Número de autorización 00031681

Datos identificativos de la liquidación			
Razón social	FRUTICOLA PLANAS S.C.	Código de empresario	9 0117308834
Código cuenta cotización	0163 17111371185	Número de la liquidación	17202000235569009
Periodo de liquidación	09/2020-09/2020	Número de trabajadores	48
Calificador de la liquidación	L00-NORMAL	Liquidación	Total
Fecha de control		Entidad de AT/EP	011 - MAZ, MUTUA DE ACCIDENTES DE ZARAGOZA

NAF	I.P.F.	C.A.F.	Fechas Tramo Desde	Fechas Tramo Hasta	Días Cotl.	Horas Cotl.	Horas Compl.	Bases y compensaciones	
								Descripción	Importe

SUMA DE BASES				SUMA DE COMPENSACIONES	
BASE DE CONTINGENCIAS COMUNES			36.480,90		
BASE DE ACCIDENTES DE TRABAJO			36.480,90		

CODIFICACIONES INFORMÁTICAS				
Referencia	Fecha	Hora	Huella	Página
CRNT2010000001	13-10-2020	15:30:06	MQC87BQO	Página 3 de 3

Este documento no será válido sin codificaciones informáticas:

1.7.8. NECESSITATS D'AMPLIACIÓ. CONCLUSIÓ.

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 es pot plantejar 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 d'accés i maniobra de camions i tractors amb remolc	221,52 m ²

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

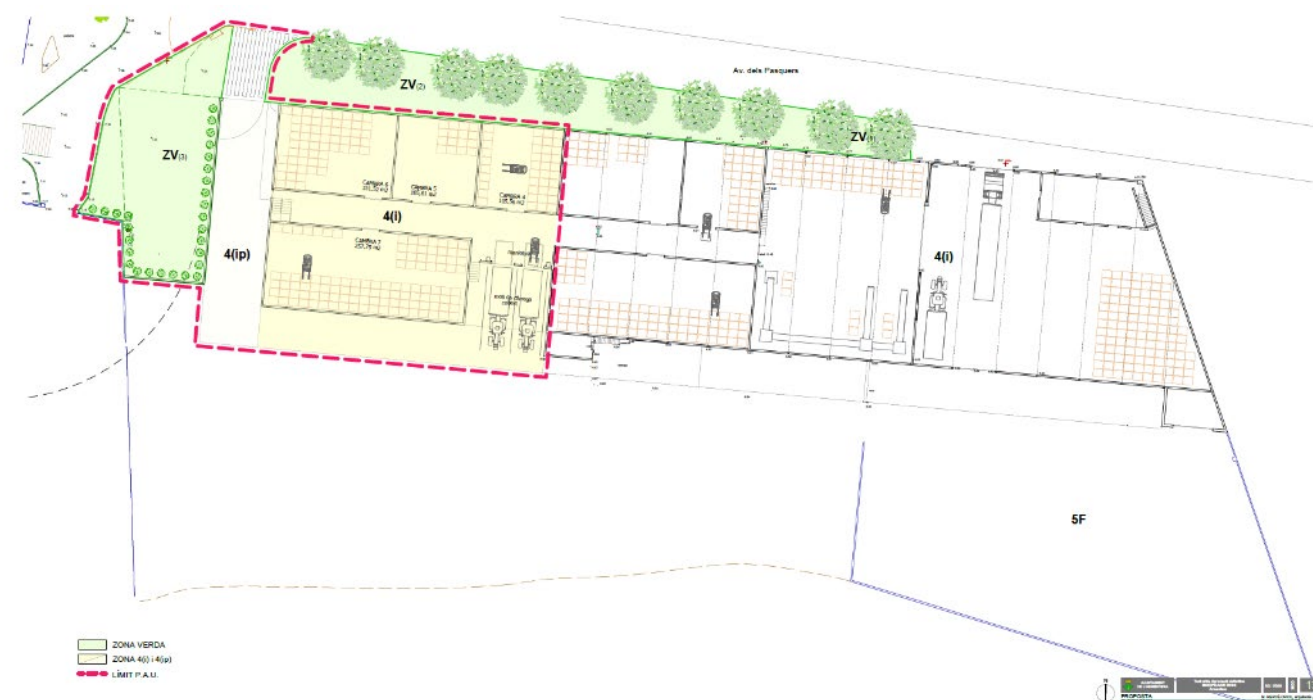
-L'ampliació ha de ser en continuïtat, per tal d'evitar maniobres complexes i perilloses dels "palots" en ser transportats amb el toro pel passadís de les cambres, i minimitzar els recorreguts per raó d'economia. És important mantenir l'actual passadís d'accés a les cambres frigorífiques i poder prolongar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

-L'ampliació ha de ser en continuïtat també, per poder prolongar l'altell tècnic on s'ubica tota la maquinària 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 emmagatzemat. 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:



1.7.9. L'ESPAI DE L'AMPLIACIÓ

Es tracta d'un espai vacant del qual si hom no n'ha consultat la seva classificació a les Normes Subsidiàries diria que té la classificació de sòl urbà, per quant dona front a un carrer perfectament urbanitzat, es troba delimitat amb una tanca, i s'ubica entre instal·lacions industrials: la de Frutícola Planas per la banda de llevant i el cementiri i una nau industrial a la banda de ponent.



Actualment la propietat la manté sembrada per tal d'oferir una correcta imatge de cura de la finca. Es tracta per tant d'un sòl vacant amb vocació urbana.



Aquesta part de la finca, es troba per tant "encaixada" entre edificacions de caire industrial, com es pot veure a la fotografia anterior, i malgrat la seva classificació actual és de sòl no urbanitzable agrícola, el seu entorn és urbà industrial.

1.7.10. 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.



FINAL DEL CARRER PASQUERS, ENFOCADA A LA PORTA DEL RECINTE VELL



CARRER PASQUERS, DES DE LA PORTA DEL RECINTE VELL

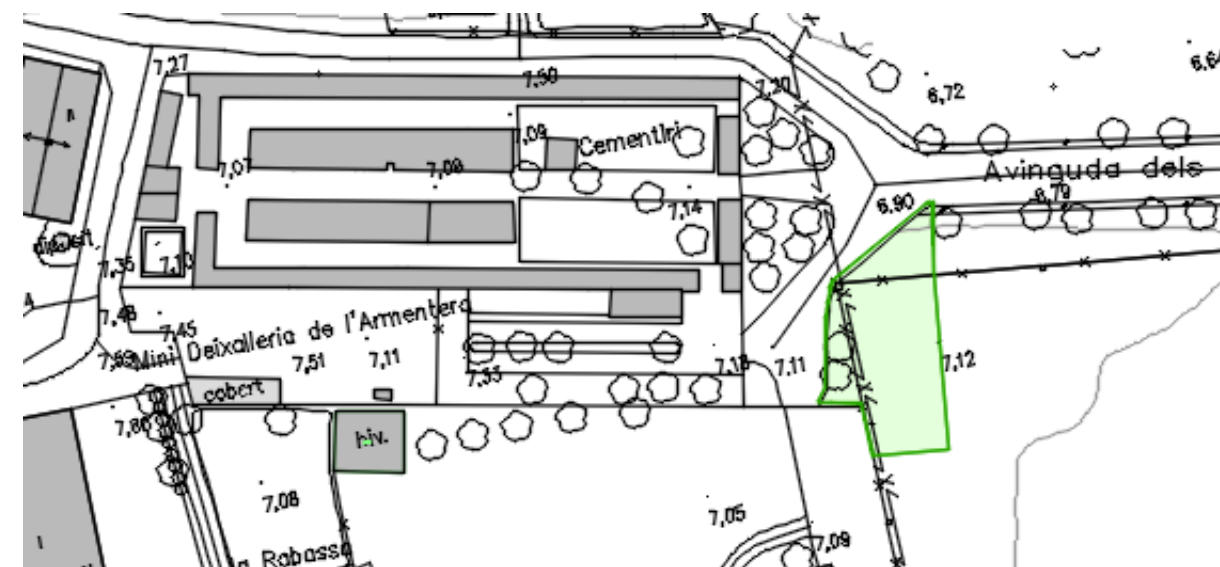
Dos petits parterres triangulars amb quatre xiprers i dues oliveres centrades a la portalada del recinte vell son l'únic enjardinament de que disposa l'equipament funerari. La portalada del recinte nou no disposa de cap enjardinament, i s'hi accedeix a través d'un ramal esbiaixat del carrer Pasquers. No s'ha configurat per tant cap plaça o espai públic davant del cementiri, que ara consta de dues entrades, sense que hi hagi un espai públic que les relacioni i qualifiqui.



Es proposa canviar la configuració de les entrades al cementiri tot conformant una nova plaça rectangular de dimensions proporcionades d'uns 15 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.

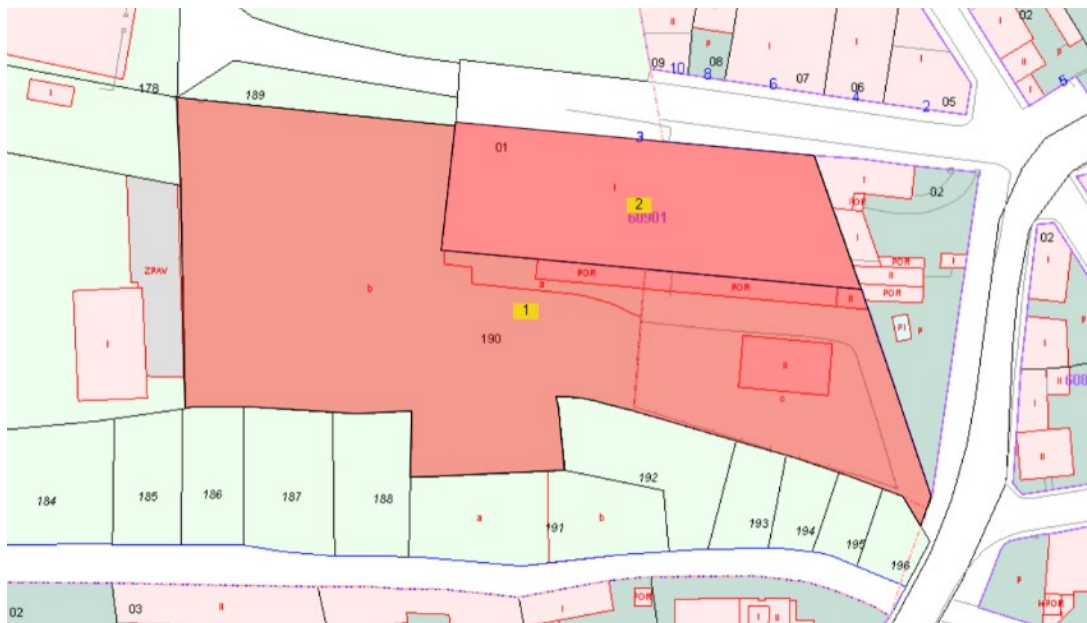
Aquesta nova plaça tindrà una superfície de 375,50m² i constituirà el nou punt de trobada i de relació durant els sepelis. Es mantindran els parterres adossats a la tanca del cementiri en la seva configuració actual i mateix règim de Sòl No Urbanitzable, per quan contenen 4 xiprers centenaris, dues oliveres 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:



1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de la propietat actual en l'àmbit que és objecte de modificació de les Normes Subsidiàries amb l'ampliació dels usos industrials està conformat per dues finques cadastrals, segons es pot veure al plànol adjunt de la Sede Electrónica del Catastro:



La finca de naturalesa urbana, on es troba ubicada l'actual nau de Frutícola Planas (2 al plànol anterior), té la referència cadastral 6090101EG0669S, i malgrat no ser objecte de modificació de la seva qualificació urbanística, s'adjunta la corresponent fitxa:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 6090101EG0669S0001HY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PASQUES 3
17472 L'ARMENTERA (GIRONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.986 m2
Año construcción: 1985

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/000A	427
ALMACEN	1/0001	1.559

PARCELA

Superficie gráfica: 1.986 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 19 de Noviembre de 2021

La finca de naturalesa rústica, on es proposa l'ampliació de l'actual sòl urbà (1 al plànol anterior) i on es troba també l'habitatge familiar, té la referència cadastral 17011A00100190. S'adjunta igualment la seva fitxa cadastral:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 17011A00100190000YA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 190
ELS PESQUERS, L'ARMENTERA (GIRONA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I-IMPRODUCTIVO	00	912
b	C-LABOR O LABRADO SECANO	04	4.378

PARCELA

Superficie gráfica: 6.371 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 19 de Noviembre de 2021

L'article 99 del Text Refós de la Llei d'urbanisme indica que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin una transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions sobre 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 com ANNEX de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil.

Les dues finques cadastrals abans descrites, es corresponen a una única finca registral, adquirida per compravenda en escriptura pública en data 5/3/1983 davant del notari de l'Escala Fernando Hospital Rusiñol, quines dades son les següents:

Titular: Miquel Planas Batlle 100% en ple domini.
Finca: 183 de l'Armentera
Tomo: 122
Llibre: 4
Foli: 103
Inscripció: 6ª
Codi registral: 17011000063223

1.9. OBJECTIUS I CRITERIS. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

Tal com s'ha anat explicant al llarg de la memòria d'aquest document, la present modificació de les Normes Subsidiàries de l'Armentera es proposa donar compliment als següents **objectius**:

- Analitzar les estrictes qualificacions de sòl industrial de les vigents normes i constatada la seva colmatació ja pràcticament des del seu inici, corregir la ommissió o manca de previsió per realitzar ni tant sols petites ampliacions en sol qualificat a tal efecte, fins la recent modificació de NNSS aprovada el maig de 2023, que classifica sòl urbanitzable encara pendent de desplegament.
- Possibilitar l'ampliació d'una activitat agrícola en continuïtat de l'actual sòl urbà, sense recórrer a l'ocupació de noves finques agrícoles en mig del paisatge obert del municipi, que sens dubte tindrien un major impacte paisatgístic.
- Analitzar de forma pormenoritzada les necessitats de creixement de sòl qualificat per aquests usos, tot constatant que les noves necessitats no justifiquen per elles mateixes una revisió del planejament, essent suficient un ajustament o modificació puntual.
- En concret, analitzar l'ampliació de la Zona d'ordenació mixte, clau 4B, i proposar una lleugera ampliació en superfície sobre la mateixa finca actualment ja ocupada per les naus, on poder ubicar-hi exclusivament aquests magatzems i cambres frigorífiques de suport de l'activitat agrícola, prescindint dels altres usos residencials i comercials que actualment la normativa preveu.
- Conformar uns **nous espais públics urbans amb destí a zona verda**, que més enllà de donar compliment als requeriments numèrics de la llei d'urbanisme, configuren una nova plaça pública que ordeni els accessos als dos recintes del cementiri municipal i constitueixi el punt de trobada i final de les visuals del passeig de vianants verd que acompanya el carrer dels Pasquers. També conformar un passeig d'accés als horts del Rec de Molí, donant-li una sortida capa la plaça del Cementiri.

D'entre els **critèris** adoptats per a l'ordenació del la present modificació de les Normes subsidiàries, podem esmentar els següents:

- No ocupar nou sòl agrícola** enmig del paisatge obert de la plana, sinó ocupar un espai actualment amb vocació urbana pel fet de situar-se entre edificacions industrials, donar front a un carrer perfectament urbanitzat i trobar-se actualment tancat i dotat de tots els serveis urbanístics. En definitiva, no ocupar espais oberts tant característics del territori.
- Ajustar el possible creixement** a les necessitats estrictes d'ampliació detectades, per tal de no classificar gratuïtament nou sòl urbà.
- En referència a la part de **zona d'ordenació mixte actual**, procedir a **separar els dos usos existents i consolidats**: d'una banda reconèixer la part d'**usos industrials** assignant-li una nova subzona específica amb la clau **4(i)** on no s'admetin els usos residencials, i d'altra banda, a la part consolidada amb l'habitatge unifamiliar assignar-li una nova subzona específica d'**edificació residencial aïllada** amb la clau **5F** on s'admeti únicament l'ús residencial unifamiliar però no l'industrial. En aquestes noves subzones, ajustar els paràmetres d'edificabilitat neta, restringir els usos admesos eliminant els residencials i comercials, i regulant l'alçada edificable, per adequar la normativa a les necessitats actuals de la indústria agroalimentària.
- En referència a la zona de **nou aprofitament industrial**, atorgar la mateixa zonificació 4(i) que la zona la ocupada per la indústria actual tot establint una **parcel·la única**, i preveure una zona de **pati com a verd privat pavimentat**, apte per l'accés de maniobra de camions i tractors, amb la clau 4(ip).

- No establir limitacions de separació a vials o de llargada de les edificacions, per tal de poder donar compliment als **requeriments funcionals i tècnics** d'ampliació en continuïtat de la indústria existent.
- Dissenyar una **nova plaça del cementiri** pensada tant des del punt de vista funcional com des del punt de vista del disseny urbà, on la preservació de la vegetació actual (xiprers) i emmarcament de les visuals des de l'accés rodat (carrer Pasquers) i des de l'accés de vianants des del centre (zona verda longitudinal) tenen un paper prominent. Establir un passeig d'accés als horts del Rec de Molí, donant-li una sortida capa la plaça del Cementiri.
- Incorporar dins el **règim de sòl urbà les noves zones verdes** que es qualifiquen en la present modificació.
- Mantenir l'actual règim de sòl** (SNU) dels espais lliures i de la vialitat d'accés al cementiri, per tal de no alterar els criteris de classificació continguts a les Normes Subsidiàries.
- Millorar la mobilitat rodada** del transit de vehicles pesats i agrícoles al servei de la instal·lació sense afectar la xarxa viària existent, que efectuaran el seu accés pel pati pavimentat.

1.10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

Com s'ha exposat a l'apartat anterior, la proposta urbanística concreta consisteix en:

- Pel que fa referència a l'**actual sòl urbà** de l'àmbit d'actuació:

Subdividir l'actual zona d'ordenació mixte, 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**. S'ajusten també els paràmetres reguladors d'aquesta subzona per adequar-los a l'ús que s'hi desenvolupa.

- 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 per l'accés a la part posterior de la finca com a zona de verd privat amb la clau **4 (ip)**, de forma que la seva normativa de regulació permeti el seu pavimentat. Aquesta zonificació no disposarà d'edificabilitat, per considerar-se espai auxiliar de l'edificació principal.

- Pel que fa referència als **sistemes del nou àmbit de la modificació**:

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

- Modificar el redactat de l'actual Normativa Urbanística en el seus Article 107- Ordenació Mixte (Zona 4), incloent-hi una nova **subzona 4(i)**, on dins el règim d'usos 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 seu 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:
(El redactat actual incorpora les modificacions referents a la revisió dels criteris estètics de les diferents zones, publicades al DOGC de data 28.11.2022)

Redactat actual:

Efectes de la modificació:

<p>Article 107. Ordenació mixte (ZONA 4)</p> <p><u>1. DEFINICIÓ</u> 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><u>2.FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA</u> La façana mínima de parcel·la serà de 10 m. per a totes dues zones.</p> <p><u>3.ALÇADA REGULADORA</u> 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><u>4.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ</u> Ocupació màxima: 100% en planta baixa 55% en plantes pisos</p> <p>Coeficient 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. La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m². És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge. En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació. No es permet</p>	<p>Article 107. Ordenació mixte (ZONA 4)</p> <p><u>1. DEFINICIÓ</u> 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><u>2.FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA</u> 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><u>3.ALÇADA REGULADORA</u> ZONA 4A: 10m. (PB+2PP) ZONA 4B: 7m. (PB+1PP) ZONA 4(i): 10,80m. (PB+1PP) ZONA 4(ip): (sense edificabilitat)</p> <p>L'alçada màxima de la planta baixa no sobrepassarà els 7 metres en les zones 4A i 4B.</p> <p><u>4.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ</u> Ocupació màxima: 100% en planta baixa 55% en plantes pisos 0% en PB de zona 4(ip)</p> <p>Coeficient de sostre: ZONA 4A: 2,1 m2/m2 ZONA 4B: 1,55 m2/m2 ZONA 4(i): 1,55 m2/m2 ZONA 4(ip): 0,00 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. La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m². És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge. En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació. No es permet</p>
---	--

l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

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.

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 metàl·lica o vegetació d'arbust.

6.USOS PERMESOS

S'admet l'ús residencial per a totes les plantes i el comercial, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

l'obertura de nous vials privats a l'interior de les finques per a donar accés als habitatges.

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.

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 metàl·lica o vegetació d'arbust.

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.

A la zona 4(ip) Cal limitar la pavimentació amb la mínima imprescindible pel seu bon funcionament. Es recomana, per evitar al màxim el segellat del sòl, la pavimentació mitjançant paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua.

6.USOS PERMESOS

Per a les zones 4A i 4B s'admet l'ús residencial per a totes les plantes i el comercial, socio-cultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

Per a la zona 4(i) s'admet únicament l'ús de magatzem i l'ús d'indústria, fins a tercera categoria, en situació 3ª, vinculat al sector agropecuari i al mon rural. A la zona 4(ip) annexa a la 4(i) no s'admeten edificacions.

7.ENERGIES RENOVABLES

S'admet la implantació de captadors d'energia solar a les cobertes.

8. ABASTAMENT I SANEJAMENT

En la redacció del projecte s'ha de justificar la demanda d'aigua i sanejament i en cas d'increment s'haurà de reflectir i descriure les actuacions necessàries per fer front a les noves demandes si fos necessari.

Pel què fa als consums d'aigua a l'àmbit de la present Modificació Puntual, en tot moment s'estarà a allà establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

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:

Redactat actual:

Efectes de la modificació:

Article 108. EDIFICACIÓ AÏLLADA (ZONA 5) 1. <u>DEFINICIÓ</u> Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per cada edifici.						Article 108. EDIFICACIÓ AÏLLADA (ZONA 5) 1. <u>DEFINICIÓ</u> Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per cada edifici.						
PARAMETRES	A	B	C	D	E	PARAMETRES	A	B	C	D	E	F
Parcel·la mínima	250 m2	350 m2	400 m2	550 m2	800 m2	Parcel·la mínima	250 m2	350 m2	400 m2	550 m2	800 m2	única
Façana mínima	12m.	12m.	18m.	20m.	10m.	Façana mínima	12m.	12m.	18m.	20m.	10m.	10m.
Ocupació	0,4	0,5	0,4	0,35	0,35	Ocupació	0,4	0,5	0,4	0,35	0,35	0,3
Coeficient de sostre	0,7	0,88	0,7	0,5	0,5	Coeficient de sostre	0,7	0,88	0,7	0,5	0,5	0,4
Alçada màxima	6m (PB + 1PP)					Alçada màxima	6m (PB + 1PP)					
Separació min. a vial	3 metres					Separació min. a vial	3 metres					
Separació a veïns min.	3m. Ed. aux. a mitgera	3m. o aparellades	3m.	3m.	Nota1	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 - En l'illa entre el rec del Molí i la carretera a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 metres des del rec del Molí. Nota 2: - A la urbanització del carrer Víctor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí. La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m2. És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.						Nota 1: -3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent. -s'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt - En l'illa entre el rec del Molí i la carretera a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 metres des del rec del Molí. Nota 2: - A la urbanització del carrer Víctor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí. La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m2. És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.						
2. <u>CONDICIONS ESTÈTIQUES</u>						2. <u>CONDICIONS ESTÈTIQUES</u>						

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 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 metàl·lica o vegetació d'arbust. 3. <u>USOS PERMESOS</u> 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.	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 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 metàl·lica o vegetació d'arbust. 3. <u>USOS PERMESOS</u> 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. 4. <u>ENERGIES RENOVABLES</u> S'admet la implantació de captadors d'energia solar a les cobertes.
--	---

1.10.1. 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 m2	1,55 m2st/m2	3.406,03 m2st	2.295,23 m2st
Habitatge i jardí existent	(zona 4B)	1.480,91 m2	1,55 m2st/m2	2.295,41 m2st	470,69 m2st
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 Mixte 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 a la part posterior de la finca.

En aquesta zona 4(ip) no s'admeten edificacions, i en conseqüència no disposa d'índex d'edificabilitat ni percentatge d'ocupació.

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'existente (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 construïts 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 m2	1,55 m2st/m2	3.406,03 m2st	0 m2st
Habitatge i jardí existent	(zona 5F)	1.480,91 m2	0,40 m2st/m2	592,36 m2st	-1.703,05 m2st
Ampliació nau	(zona 4i)	1.084,92 m2	1,55 m2st/m2	1.681,63 m2st	1.681,63 m2st
Pati	(zona 4ip)	221,52 m2	0,00 m2st/m2	0,00 m2st	0,00 m2st
SÒL URBÀ QUALIFICAT RESULTANT		4.984,79 m2		5.680,01 m2st	-21,43 m2st

La superfície d'increment d'aquesta Zona 4(i) és de 1.084,92 m2, i la seva edificabilitat és de 1,55 m2/m2, de manera que l'increment de l'aprofitament urbanístic industrial serà de 1.681,63 m2st, i que en aplicació dels paràmetres que regulen l'edificació permetrà l'ampliació en continuïtat de les actuals instal·lacions de Frutícola 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 3ª 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.

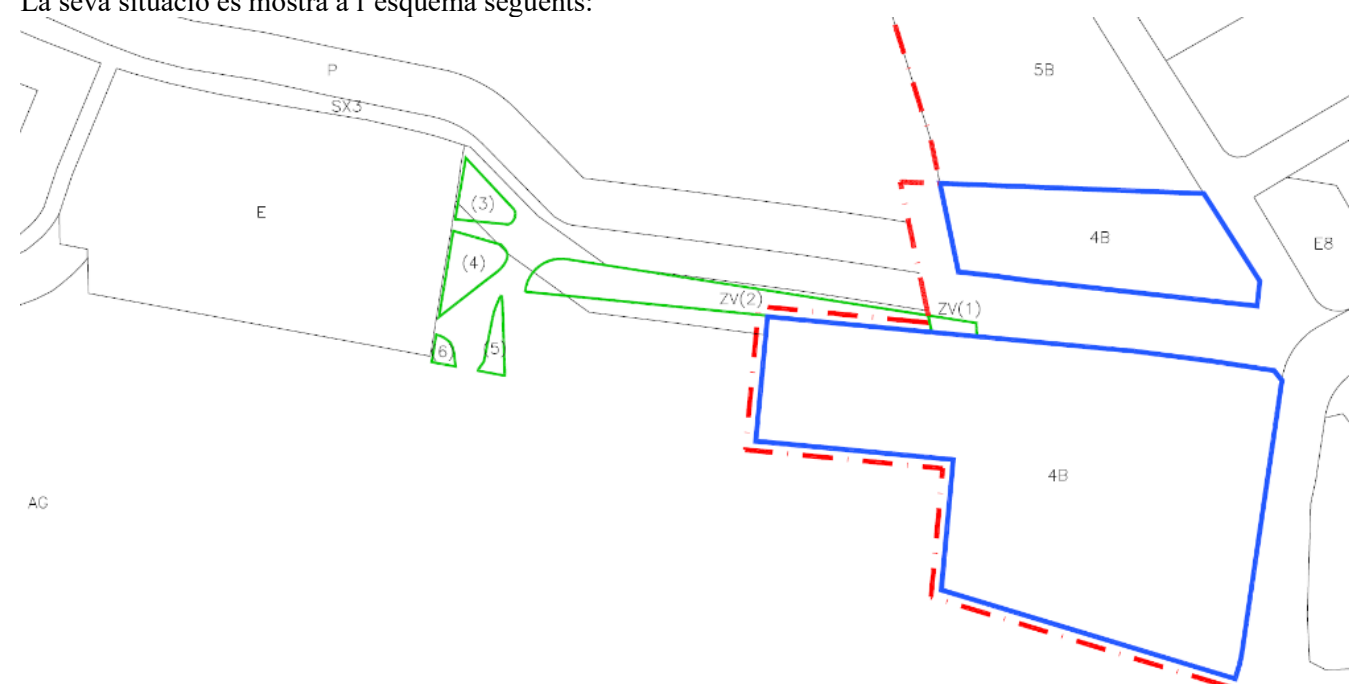
CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A CEDIR

En el present cas, donat que finalment no es produeix cap increment d'aprofitament urbanístic, atès que el traspàs d'edificabilitat de la zona 5 (residencial) cap a la zona 4 (industrial) suposa un **decrement de 21,43 m2 de sostre**, no correspon efectuar cap cessió d'aprofitament urbanístic..

1.10.2. DESCRIPCIÓ DE LES ZONES VERDES. JUSTIFICACIÓ QUANTITATIVA-QUALITATIVA.

En l'àmbit objecte de la modificació, ens trobem amb la peculiaritat que les zones verdes qualificades pel planejament general estan classificades en dos règims de sòl diferents: una petita porció en sòl urbà (ZV1 en l'esquema annex), i un passeig longitudinal que acompanya el carrer dels Pasquers en Sòl No Urbanitzable (ZV2 en l'esquema annex).

A banda de la qualificació de zones verdes, a l'entrada del cementiri municipal trobem quatre petits parterres o espais enjardinats en Sòl No Urbanitzable que no tenen la qualificació de zones verdes (3,4,5,i 6 en l'esquema annex). La seva situació es mostra a l'esquema següents:



Esquema situació actual: Límit SU(vermell), Zona 4B (blau), Zones Verdes (ZV) i parterres (3 a 6)

ZONES VERDES QUALIFICADES PER LES VIGENTS NNSS

IDENTIFICACIÓ	RÈGIM SÒL	SUPERFÍCIE
ZV (1)	S.U.	: 29,50 m2
ZV (2)	S.N.U.	: 565,26 m2
TOTAL ZV ACTUAL:		594,76 m2

ESPAIS ENJARDINATS EN S.N.U. SENSE QUALIFICACIÓ

IDENTIFICACIÓ	RÈGIM SÒL	SUPERFÍCIE
(3)	S.N.U.	: 95,20 m2
(4)	S.N.U.	: 128,82 m2
(5)	S.N.U.	: 49,87 m2
(6)	S.N.U.	: 22,33 m2
TOTAL ESPAIS ENJARDINATS:		296.22 m2

Tal com s'ha especificat a l'apartat "Entorn del cementiri. Una oportunitat de millora", es proposa mantenir els parterres adossats a la tanca del cementiri (3), (4) i (6) 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.

Per contra, un petit parterre (5) de 49,87 m2 que fa la funció de protecció de l'accés a la indústria d'existent a la banda sud del cementiri queda deslligat d'aquest conjunt enjardinat. Amb tot aquest conjunt disgregat de zones verdes qualificades i parterres dispersos, veiem que no es conforma cap espai públic o plaça del cementiri que sol ser característic dels recintes mortuoris.

Per aquest motiu es proposa millorar la configuració de les entrades al cementiri tot conformant una nova plaça de dimensions proporcionades d'uns 15 metres d'amplada per 26 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 (263,69 m2), la resta de la ZV(2) i l'espai d'entrada a la finca de la propietat en SNU, obtenint finalment una plaça de 375,50 m2.

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 reconfiguració de les zones verdes suposa una millora evident en relació a les actuals, per quan aquestes pràcticament es mantenen en les mateixes condicions i a més es crea una nova plaça cívica de 375,50 m2, fins ara no existent i funcionalment necessària.

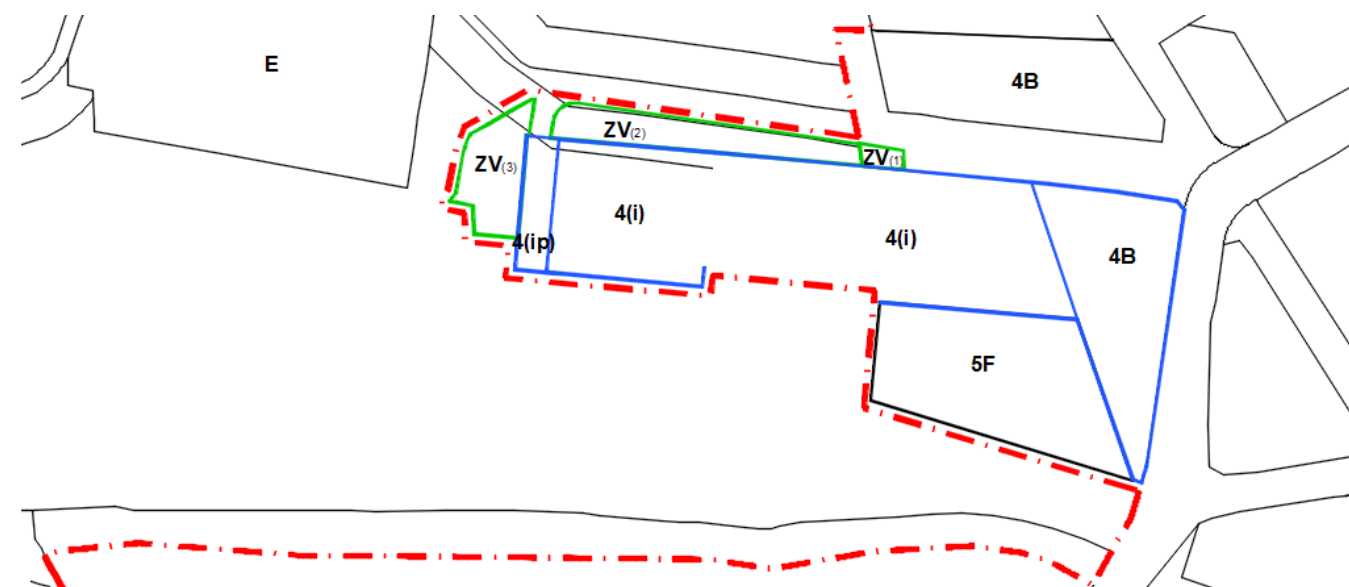


Parterres (3) i (4) que es mantenen a l'entrada del cementiri.

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

DESCRIPCIÓ	SUP ZV ACTUALS	SUP ZV RESULTANTS	INCREMENT
ZV(1)	29,5 m2	29,50 m2	0,00 m2
ZV(2)	565,26 m2	476,08 m2	-89,18 m2
ZV(3)	0 m2	375,50 m2	375,50 m2
<i>provenent de ZV(2)</i> <i>parterre municipal</i> <i>accés finca propietat</i> <i>cessió propietat</i>		35,83 m2 49,87 m2 26,11 m2 263,69 m2	
TOTALS	594,76 m2	881,08 m2	286,32 m2

VIALITAT	VIALS ACTUALS	NOU VIAL	INCREMENT
VIAL ACCÉS INDÚSTRIA	0,00 m2	53,17 m2	53,17 m2



Així, veiem que es produeix un **increment quantitatiu de 286,32 m2 de zones verdes** i espais lliures en relació a les actualment qualificades. Aquest increment prové de la cessió dels 375,50 M2 QUE CONFORMEN LA NOVA PLAÇA DEL CEMENTIRI, als que cal restar els 89,18 m2 de l'antiga zona verda V2 que resulten afectats per l'accés a les instal·lacions.

Els sistemes s'incrementen en 53,17 m2 que passen a ser vialitat.

VIALITAT	VIALS ACTUALS	NOU VIAL	INCREMENT
VIAL ACCÉS INDÚSTRIA	0,00 m2	53,17 m2	53,17 m2

CÀLCUL CESSIÓ ZONES VERDES

L'article 100 de la LU indica que si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de **5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos**.

Donat que finalment la Modificació de Normes Subsidiàries no comporta cap augment d'edificabilitat, sinó un decrement de 21,43 m2 de sostre, s'apliquen les cessions de l'article 65.4 de la Llei d'Urbanisme, que regula les

reserves en règim de sòl urbanitzable, que corresponen a una reserva del 10% de zones verdes més el 5 % d'equipaments, acumulats tots ells com a zona verda. Les cessions que corresponen son per tant el 15% sobre l'àmbit de 1.734,48 m2 del PAU, és a dir, **260,17 m2**

15% de 1.734,48 m2 de l'àmbit del Polígon : **260,17 m2** de reserva de zona verda .

El total de zones verdes incloses dins el polígon son.....: **375,50 m2** > 260,17 m2

De les quals, son de cessió de la propietat.....: **263,69 m2** > 260,17 m2

L'increment de zones verdes efectives son de.....: **286,32 m2**

1.10.3. 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.

1.10.4. 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'edicta d'aprovació definitiva de la present modificació.

1.11. 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.

1.12. 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.

1.13. MEMORIA SOCIAL.

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

1.14. ESTUDI AMBIENTAL. INFORME AMBIENTAL.

La normativa ambiental d'aplicació al present expedient és la següent:

Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva comunitària esmentada anteriorment. Darrerament aquesta llei bàsica ha estat modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre.

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. S'aplica íntegrament a Catalunya a aquells plans i programes l'avaluació ambiental dels quals s'hagi iniciat abans del 12 de desembre de 2013. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol:

Cal tenir en compte també, les modificacions introduïdes en la Llei 6/2009 pels articles 21 al 24 de la **Llei 10/2011**, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa. Així com també, especialment, la no-aplicació dels preceptes esmentats en l'apartat 7 de la disposició addicional 8a. de la **Llei 16/2015**, del 21 de juliol.

Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la **Llei 3/2012**, de 22 de febrer): complementa les disposicions de la Llei 6/2009 pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic, en particular pel que fa al procediment i el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental el 21 de juliol. Cal tenir en compte especialment els articles 86 bis i disposició transitòria 18a.

Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, 18 de juliol): complementa les disposicions de la Llei 6/2009 pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic, en particular pel que fa al procediment i el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental el 21 de juliol. Cal tenir en compte especialment els articles 63.5, 70, 100, 106 i 115.

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.

1.15. QUADRE DE SUPERFÍCIES.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

**ÀMBIT P.A.U.
superfícies**

SISTEMES	CLAU	PROCEDÈNCIA a les vigents NNSS	SUPERFÍCIE	(superfície a les vigents NNSS)	(Increment/decrement)	
ZONA VERDA ZV (1)	ZV	Actual ZV en SU (públic)	29,50 m2	29,50 m2	29,50 m2	0,00 m2
ZONA VERDA ZV (2)	ZV	Part actual ZV en SNU (públic)	476,08 m2	565,26 m2	476,08 m2	-89,18 m2
ZONA VERDA ZV (3)	ZV	SNU. Part actual ZV en SNU (públic) 49,87 m2 SNU. Parterre municipal (públic) 35,83 m2 SNU. Accés finca prop. (públic) 26,11 m2 SNU. Cessió propietat (privat) 263,69 m2	375,50 m2	0 m2	293,72 m2	375,50 m2
				ZV ACTUAL: 594,76 m2	INCREMENT ZV: 286,32 m2	
VIALITAT	A	Part de l'actual ZV (2) en SNU	52,54 m2			52,54 m2
TOTAL SISTEMES:			933,62 m2			428,04 m2

ZONES	CLAU	PROCEDÈNCIA a les vigents NNSS	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT ACTUAL	EDIFICABILITAT MODIFICACIÓ	
ORDENACIO MIXTE	4 (i)	SU. 4B nau existent 2.197,44 m2		1,55 m2/m2 3.406,03 m2st		1.084,92 m2
		SNU. (Ampliació nau) 1.084,92 m2		0 m2/m2 0,00 m2st		
			3.282,36 m2	3.406,03 m2st	1,55 m2/m2 5.087,66 m2st	
ORDENACIO MIXTE	4 (ip)	SNU. (Pati)	221,52 m2	0 m2/m2 0 m2st	0 m2/m2 0,00 m2st	221,52 m2
EDIFICACIO AÏLLADA	5F	SU. 4B	1.480,91 m2	1,55 m2/m2 2.295,41 m2st	0,40 m2/m2 592,36 m2st	
TOTAL ZONES:			4.984,79 m2	5.701,44 m2st	5.680,01 m2st	1.306,44 m2
TOTAL SISTEMES I ZONES DINS ÀMBIT MODIFICACIÓ:			5.918,41 m2		DECREMENT: -21,43 m2st	1.734,48 m2

Figueres, agost 2025

M.Mercè Oriol Hilari, arquitecta

CAPÍTOL II..... : NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	51
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.	51
Article 1. Naturalesa.	51
Article 2. Àmbit territorial.	51
Article 3. Vigència.	51
Article 4. Obligacions.	51
Article 5. Interpretació del Pla.	51
Article 6. Determinacions del Pla.	51
2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.	51
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	51
Article 7. Classificació i Qualificació del sòl.....	51
Article 8. Desplegament del Pla.....	51
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	51
Article 9. Sistema d'actuació.	51
2.2.3. PLA D'ETAPES.....	52
Article 10. Pla d'etapes.....	52
2.2.4. NORMATIVA REGULADORA DE ZONES I SISTEMES.....	52
Article 11. Modificació de l'article 107 de les Normes Subsidiàries del Planejament. .	52
Article 12. Modificació de l'Article 108 de les Normes Subsidiàries del Planejament.	52
Article 13. Regulació de sistemes.	53

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesia.

Aquest document de planejament urbanístic té la condició de Modificació puntual de les Normes subsidiàries del Planejament de l'Armentera, i es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme en endavant LU (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012), i d'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (text consolidat), i d'acord amb les determinacions del document de Normes Subsidiàries Municipals en allò que no es modifiquen, determinacions que s'hauran d'acomplir al llarg del seu desplegament.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de l'Armentera.

Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva i normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 del Decret legislatiu 1/2010.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració pública, queden obligats a complir les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquest instrument de planejament i gestió que se'n derivin, d'acord amb el que disposa l'article 106.2 de la LU.

Article 5. Interpretació del Pla.

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènr-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions d'aquesta modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament de l'Armentera es despleguen en els següents documents:

- Memòria i estudis justificatius.
- Normes urbanístiques.
- Agenda. Programa d'actuació.
- Avaluació econòmica i financera
- ANNEXES
 - * Estudi de mobilitat generada
 - * Document Ambiental Estratègic
 - * Certificacions registrals
 - * Informes emesos durant la tramitació de l'expedient
- Plànols d'informació i ordenació.

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Classificació i Qualificació del sòl.

Aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de l'Armentera alteren puntualment la classificació urbanística del sòl, classificant un reduït àmbit com a extensió del sòl urbà. Dins aquesta extensió del sòl urbà s'incorpora dins la zona d'ordenació mixte, una nova subclau **4(i)** on es permet únicament l'ús de magatzem i l'ús d'indústria i una subclau annexa **4(ip)** d'espai lliure privat com a pati de la indústria.

Article 8. Desplegament del Pla.

La present Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament precisa l'execució d'obres bàsiques o complementàries d'urbanització, per tal d'enjardinar la zona verda resultant i el tram de vial adjacent, cosa que s'efectuarà a través d'un projecte d'urbanització o d'obres bàsiques.

El projecte d'urbanització adaptarà el planejament a la realitat topogràfica i incorporarà els elements urbans que es defineixin per la corporació municipal.

No resulta necessari el seu desplegament a través de planejament derivat, sens perjudici que es puguin tramitar i redactar Plans especials amb alguna de les finalitats contemplades per la Llei d'Urbanisme.

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 9. 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. El Polígon d'actuació es circumscriu a l'àmbit d'ampliació del sòl urbà que incorpora la finca de propietat privada que ha d'efectuar cessions, i els terrenys de titularitat pública que conformen les zones verdes i vialitat.

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'Ajuntament, a títol de cessió, i al propietari únic 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.

2.2.3. PLA D'ETAPES.

Article 10. 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'edicta d'aprovació definitiva de la present modificació.

2.2.4. NORMATIVA REGULADORA DE ZONES I SISTEMES.

Article 11. Modificació de l'article 107 de les Normes Subsidiàries del Planejament.

Es modifica l'article 107 de les Normes Subsidiàries del Planejament de l'Armentera, en el sentit de crear dins la Zona d'Ordenació Mixta una nova clau 4(i) per a usos de magatzem i industrial, quedant redactat l'esmentat article amb el següent tenor literal:

Article 107. Ordenació mixta (ZONA 4)

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).

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.

3.ALÇADA REGULADORA

ZONA 4A: 10m. (PB+2PP)
 ZONA 4B: 7m. (PB+1PP)
 ZONA 4(i): 10,80m. (PB+1PP)
 ZONA 4(ip): (sense edificabilitat)
 L'alçada màxima de la planta baixa no sobrepassarà els 7 metres en les zones 4A i 4B.

4.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Ocupació màxima: 100% en planta baixa
 55% en plantes pisos
 0% en PB de zona 4(ip)

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): 0,00 m2/m2

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.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m². És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge. En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada

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

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.

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 metàl·lica o vegetació d'arbust.

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.

A la zona 4(ip) Cal limitar la pavimentació amb la mínima superfície imprescindible pel seu bon funcionament. Es recomana, per evitar al màxim el segellat del sòl, la pavimentació mitjançant paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua.

6.USOS PERMESOS

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.

Per a la zona 4(i) s'admet únicament l'ús de magatzem i l'ús d'indústria, fins a tercera categoria, en situació 3ª, vinculat al sector agropecuari i al món rural. A la zona 4(ip) annexa a la 4(i) no s'admeten edificacions.

7.ENERGIES RENOVABLES

S'admet la implantació de captadors d'energia solar a les cobertes.

8. ABASTAMENT I SANEJAMENT

En la redacció del projecte s'ha de justificar la demanda d'aigua i sanejament i en cas d'increment s'haurà de reflectir i descriure les actuacions necessàries per fer front a les noves demandes si fos necessari.

Pel què fa als consums d'aigua a l'àmbit de la present Modificació Puntual, en tot moment s'estarà a allà establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

Article 12. Modificació de l'Article 108 de les Normes Subsidiàries del Planejament.

Es modifica l'article 108 de les Normes Subsidiàries del Planejament de l'Armentera, en el sentit de crear dins la Zona residencial d'Edificació Aïllada una nova subclau (F) més extensiva, quedant redactat l'esmentat article amb el següent tenor literal:

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 m2	350 m2	400 m2	550 m2	800 m2	única

Façana mínima	12m.	12m.	18m.	20m.	10m.	10m.
Ocupació	40%	50%	40%	35%	35%	30%
Coeficient 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.	Nota1	3m.

Nota 1:

-3 metres o adossada a una edificació veïna mitgera existent.
 -s'admeten també edificacions aparellades amb projecte conjunt
 - En l'illa entre el rec del Molí i la carretera a Saldet (zona 5E), s'admet l'edificació d'ús agrícola enganxada a mitgera amb una profunditat màxima de 30 metres des del rec del Molí.

Nota 2:

- A la urbanització del carrer Víctor Català i a la zona 5D del carrer de la Mar, l'edificació auxiliar es podrà adossar al carrer i al veí sempre que s'enganxi a una edificació veïna existent, o es presenti conveni o autorització del veí.
 La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60 m2. És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge

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 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 metàl·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.

4.ENERGIES RENOVABLES

S'admet la implantació de captadors d'energia solar a les cobertes.

Article 13. Regulació de sistemes.

Els sistemes urbanístics mantenen la mateixa regulació que estableixen les Normes Subsidiàries en el seu Capítol II, articles 89 a 99 ambdós inclosos. Amb el següent aclariment:

Els carres que es planifiquin hauran de seguir les prescripcions de l'article 4 del Decret 344/2006 pel que fa a amplades, pendents i altres paràmetres així com l'ordre VIV/561/2010.

Figueres, agost 2025

M.Mercè Oriol Hilari, arquitecta

CAPÍTOL III.....: AGENDA. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

D'acord amb el que disposa l'article 99.1.b de la LU, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, o de la intensitat dels usos, han d'incloure en la documentació 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.

En la present modificació, per tractar-se d'un àmbit molt reduït, l'execució immediata del planejament es limita a efectuar les cessions addicionals d'espais lliures, de l'aprofitament urbanístic que correspongui. Es fixa un termini de 24 mesos a comptar des de l'aprovació definitiva i publicació de la figura de Modificació puntual per procedir a redactar i tramitar els projectes de parcel·lació i d'obres bàsiques d'urbanització

Es fixa un termini de 12 mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva de la formalització de les cessions per a la sol·licitud de la llicència d'obres i activitat, i el termini de 6 mesos per començar-les a partir de la seva concessió.

CAPÍTOL IV..... : AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

D'acord amb el que disposa l'article 99.1.c de la LU, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, o de la intensitat dels usos, han d'incloure en la documentació 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.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El valor econòmic residual de l'ordenació vigent es pot despreciar, donat que actualment la seva classificació és de sòl no urbanitzable i el seu valor seria el del rendiment agrícola. El que correspon és efectuar l'avaluació derivada de l'augment de sostre derivat de la modificació, que s'efectua com a separata a continuació.

SEPARATA. RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE LA NOVA ORDENACIÓ.

Tal com s'ha anat exposant, el rendiment econòmic que es deriva de l'operació resultant de la nova ordenació és l'augment d'edificabilitat obtingut, que es concreta en un augment de 352,66 m2 de sostre, amb destí a usos de magatzem i industrials.

Costos derivats de la nova ordenació.

Els costos derivats d'aconseguir la nova ordenació per part dels promotors serien d'una banda les despeses en projectes de planejament, tramitació urbanística, projecte d'obres bàsiques d'urbanització i projecte de parcel·lació i minuta de cessió.

Pel que fa referència al cost de les obres d'urbanització, si bé aquestes son reduïdes, consisteixen bàsicament en encintar i enjardinar la nova zona verda de 293,72 m2 i pavimentar la part de 53,17 m2 de l'actual zona verda que passa a vial d'accés a les instal·lacions.

L'avaluació dels costos d'urbanització, s'han calculat sobre els 52,54 m2 de sòl destinat actualment a zones verdes que passen a ser vialitat, i que cal pavimentar amb una subbase i un aglomerat asfàltic amb un cost de 96 €/m2 donat que no s'inclouen serveis a instal·lar o desviar, amb un cost previst de **5.043,84€**. També s'hi ha sumat el cost d'enjardinament dels 263,69 m2 d'espais lliures resultants que actualment no estan enjardinats, amb un cost de 26€/m2, que dona un cost de **6.855,94 €**.

El cost total d'urbanització estimat serà per tant la suma de 5.043,84€ € de pavimentació més 6.855,94 € d'enjardinament, amb un total de **11.899,78 €**.

Els costos previstos es poden valorar d'acord amb següent taula:

COSTOS DERIVATS DE LA NOVA ORDENACIÓ	
Despeses en projectes de planejament	9.584,64 €
Document Avaluació Estratègica	1.500,00 €
Projecte d'obres bàsiques	2.470,00 €
Coordinació cadastral-registral GML	600,00 €
Reparcel·lació i inscripció registral	1.230,00 €
Tramitació municipal, edictes	1.100,00 €
Despeses d'urbanització	12.770,26€
TOTAL:	28.384,42 €

Aquest cost de 28.384,42 € representa sobre l'ampliació que s'efectuarà de la nau de 1.084,92 m2 una repercussió de 26,16 € per metre quadrat, que està per sota dels paràmetres habituals de repercussió del cost de planificació, gestió i urbanització sobre un solar industrial, bàsicament perquè el cos d'urbanització és mol reduït..

Viabilitat econòmica. Valors de referència.

Per fer l'estudi de viabilitat econòmica agafarem diferents referències de parcel·les industrials situades en municipis propers que tinguin oferta de sòl d'aquest tipus, donat que al municipi de L'Armentera no hi ha sòl disponible amb qualificació industrial.

En aquest sentit, s'han agafat diferents referències de sòl industrial en oferta d'un portal immobiliari, de característiques d'edificabilitat d'1 m2/m2st, inferior a que la que ens ocupa, i que es resumeixen a continuació:

SITUACIÓ	MUNICIPI	SUPERFÍCIE	VALOR	PREU/m2 SÒL
Pol. Ind. Empordà Internacional	Vilamalla	4.639,00 m2	428125	92,29 € /m2
Carrer Osona	Vilamalla	5.000,00 m2	500000	100,00 € /m2
Polígon industrial	Vilamalla	4.460,00 m2	440000	98,65 € /m2
Pol. Ind. Empordà Internacional	Vilamalla	4.000,00 m2	380000	95,00 € /m2
Pol.Industrial Mas Ferrer	Figueres	4.468,00 m2	404400	90,51 € /m2
PROMIG:				95,29 € /m2

Veiem que en municipis amb més dinàmica industrial, com Vilamalla o Figueres, el promig del valor del sòl industrial urbanitzat és de 95,25 €/m2. En tractar-se l'Armentera d'un municipi sense dinàmica industrial, podem aplicar un coeficient de depreciació del 10%, obtenint un valor de 85,76 €/m2 de parcel·la industrial, que és el que agafarem de referència per aquesta avaluació econòmico-financera. Aquest valor del sòl, passat a valor de repercussió en la parcel·la que ens ocupa, amb una edificabilitat de 1,55m2st/m2s passa a ser de **VR: 132,93 €/m2st**

L'augment d'edificabilitat derivat de la modificació és negatiu (decrement de 21,43 m2 de sostre) motiu pel qual teòricament per estimar el **rendiment econòmic de l'operació** es calcularia de la següent forma:

$$\text{Rendiment} = \text{Valor augment SU} - \text{Costos derivats de la nova ordenació} - \text{Cost 15\% aprofitament urbanístic} =$$

Donat que el Valor d'augment del sostre és negatiu (per haver-hi decrement) i encara que no correspongui efectuar cessió d'aprofitament urbanístic, el propietari ha de córrer amb les càrregues de la nova ordenació, que hem xifrat en 28.324,42 €, motiu pel qual en el balanç de la nova ordenació no es produeix un rendiment econòmic positiu pel promotor.

Cessió aprofitament urbanístic.

Als efectes d'efectuar la cessió de l'aprofitament urbanístic, que es correspon al 15% de l'increment d'edificabilitat, resulta finalment que el present expedient de Modificació de les NNSS no comporta cap augment d'edificabilitat, sinó un decrement de 21,43 m2 de sostre, motiu pel qual no correspon efectuar cap cessió en concepte d'aprofitament urbanístic.

Beneficis i costos municipals de l'actuació.

De l'operació urbanística es derivaran per l'Ajuntament de l'Armentera els següents beneficis:

- El cobrament anual de l'impost sobre bens immobles (IBI), que representa un 0,6% del valor cadastral. Aquest s'aplicarà en primera instància sobre el valor del sòl classificat com urbà, i en segona instància també sobre el valor de l'edificació industrial que es construeixi.
- L'impost d'Obres i instal·lacions (ICIO), que representa el 3,06% sobre el valor de les obres que s'executin.
- Les taxes d'aigua i escombraries que es generin derivades de l'activitat.

Les noves càrregues que haurà d'assumir l'Ajuntament pràcticament es poden despreciar, per quant implicarà únicament el manteniment de les zones verdes quina superfície real s'augmenti en relació a les zones verdes actuals i als espais que no tenen aquesta consideració legal però que ja es mantenen enjardinades. L'actuació en termes econòmics és per tant clarament favorable a als interessos municipals.

Figueres, agost de 2025

M.Mercè Oriol Hilari, arquitecta

CAPÍTOL V.....: ANNEXOS

ÍNDEX

ANNEX 1. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

ANNEX 2. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

ANNEX 3. CERTIFICACIONS REGISTRALS

**ANNEX 4. INFORMES EMESOS DURANT LA TRAMITACIÓ DE
L'EXPEDIENT**

ANNEX 1. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

1. INTRODUCCIÓ

El decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en el seu article 3 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 al document de Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament.

En realitat, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada estan pensats per avaluar els increments de mobilitat que generen les noves determinacions dels plans urbanístics, i els efectes que això produeix sobre la xarxa viària, itineraris, aparcaments, i el transport públic i privat.

Singularment, en el present cas, **la modificació de Normes Subsidiàries implica en realitat un decrement de la mobilitat actual**, per les raons que s'expliquen a continuació. Això no obstant, formalment el present estudi incorpora la documentació a que fa referència l'article 12 del decret 344/2006.

1.1 DECREMENT DE LA MOBILITAT

Comprendre perquè en realitat la modificació de Normes Subsidiàries **comporta un decrement o increment negatiu de la mobilitat, passa per analitzar el procés productiu** de collita, magatzematge de producte, manipulació i envasat de les pomes i l'externalització del magatzematge en cambres frigorífiques externes que actualment s'està realitzant. Aquest procés i les volumetries que genera estan definits al document de Modificació de Normes i per economia s'exposaran de forma resumida al present estudi d'avaluació.

1.2 PROCÉS PRODUCTIU

El procés productiu de collita i comercialització de les pomes que realitza Frutícola Planas es pot resumir de la forma següent:

1. Tractaments de poda i preparació del cultiu als camps.

Es realitzen al llarg de l'any sobre les 30,61 Ha. de fruiters, dels 86 camps disseminats pel termes municipals de Viladamat, Sant Pere Pescador i principalment l'Armentera. (vegeu apartat 1.7.5 Base territorial de la producció, de la memòria del document de Modificació puntual de les NNSS).

L'accés als camps es realitza a través de la xarxa de camins rurals, sense pavimentar, amb vehicles i tractors.

2. Collita de la producció.

La collita de la poma es realitza principalment durant els mesos de setembre i octubre, canviant el calendari en funció de la varietat de poma i de la climatologia. Es realitza evidentment als 86 diferents camps de producció, i els treballadors, que arriben a les 48 persones en temporada, accedeixen a cada camp amb vehicles particulars. La collita es carrega en palots sobre els remolcs dels tractors.

3. Transport de la collita. (1er viatge)

La collita, que arriba als 953.730 kg, es transporta en els remolcs dels tractors fins Frutícola Planas a l'Armentera. Aproximadament, el transport dels camps a la factoria pot suposar uns 74 viatges de tractors (a raó de 13.000 kg per viatge) essent el seu itinerari majoritàriament per camins rurals i el darrer tram pel nucli urbà.

4. Tractament i magatzematge.

Després de realitzar algun tractament fitosanitari, un 56% de la collita (uns 532.000 kg) s'emmagatzema a les 3 cambres frigorífiques de Frutícola Planas, transportant-se els palots amb toro per l'interior de les instal·lacions.

5. Transport a les cambres frigorífiques externalitzades. (2on viatge)

El 44% restant de la collita, uns 421.240 kg, es transporta en semiremolc trailer a cambres frigorífiques externes de lloguer, donada la insuficiència de les actuals cambres frigorífiques i la seva impossibilitat d'ampliació.

El destí d'aquest transport l'any 2021 ha sigut de 150.000 Kg a Vilobí d'Onyar (Gironès) i 271.240 Kg a Torrefarrera (Lleida), circulant per carreteres locals fins l'autopista A-7. A raó de 23.500 kg per cada viatge, això representa un total de 18 viatges de transport pesat.

6. Retorn des de les cambres externalitzades (3er viatge)

A mesura que es va necessitant producte, es va produint el retorn de pomes des de les cambres frigorífiques de lloguer, la qual cosa representa altra vegada un total de 18 viatges de transport pesat.

7. Manufacturat i expedició. (4art viatge)

El producte sortint de les cambres frigorífiques, ja siguin pròpies o externalitzades, es sotmet al darrer tractament abans del seu encaixat i distribució als punts de venda. Els destins són diversos, i transcorren en camions o furgonetes de menor càrrega per carreteres de la xarxa secundària i primària de Catalunya.

1.3 ESTALVI EN VIATGES.

És fàcilment deduïble que si s'augmenta la capacitat de magatzematge de les instal·lacions, com és la finalitat de l'expedient de Modificació de les normes, es suprimeixen els passos 5 i 6 del procés productiu, per quant queda tot internalitzat, i d'aquí el decrement de la mobilitat futura en comparació a l'actual.

2. ANALISI

OBJECTE I METODOLOGIA

Els objectius d'aquest estudi són avaluar i justificar la propostes de la Modificació de les Normes Subsidiàries de l'Armentera per a l'ampliació del sòl urbà industrial, relatives al model de mobilitat proposat, per tal de promoure d'acord amb la llei 9/2003, de la mobilitat, els valors de seguretat, sostenibilitat i integració social, lligant el desenvolupament urbanístic amb la mobilitat necessària per a fer-hi front.

Aquest estudi analitza diferents aspectes de la mobilitat i avalua el sistema de mobilitat i la generació de mobilitat que se'n deriva de la implantació del nou creixement proposat per la modificació del planejament tenint en compte el seu context social i territorial. Incorpora mesures correctores, proposant recomanacions per a que millori la sostenibilitat del sistema de mobilitat, especialment tractant els aspectes relacionats amb la seva organització i la seva prioritització.

El sistema de mobilitat es tracta globalment analitzant i diagnosticant la seva sostenibilitat interna i externa. Aquest estudi s'estructura en els següents apartats:

- Emplaçament de l'estudi i descripció de la modificació de planejament.
- Estat actual de les Infraestructures i de la mobilitat en l'entorn del sector.
- Determinació de la mobilitat generada pels nous usos que admet el planejament i càlcul del repartiment en modes de transport d'aquesta mobilitat generada.

- Afectacions sobre la xarxa de mobilitat externa
- Propostes de millora en xarxa viària, transport col·lectiu, itineraris de bicicletes i itineraris de vianants
- Previsió de zones d'aparcament pels diferents modes de transport.
- Propostes de finançament de la mobilitat.

NORMATIVA D'APLICACIÓ.

L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada es redacta d'acord amb el que estableix la normativa vigent en matèria de mobilitat i que es relaciona a continuació:

- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'àmbit objecte d'estudi és el nucli de l'Armentera així com el seu entorn més immediat. L'Armentera és un municipi proper als de Sant Pere Pescador, amb una població de 951 habitants, una superfície de 5,60 km² i una densitat de població de 169,8 hab/km².

La xarxa viària secundària està formada principalment per les següents carreteres:

La GIV-6301, carretera de Viladamat, que enllaça amb la C-31

La GIV-6302, carretera de l'Arbre Sec, que enllaça amb la C-31

La GIV-6303, carretera de Sant Pere Pescador, que enllaça a través de la GIV-6216 amb la C-260.

Aquestes tres carreteres travessen el nucli urbà de l'Armentera, i en concret la GIV-6301 passa per la capçalera del carrer dels Pasquers, on es situa la instal·lació industrial que es proposa ampliar. En la part més propera a la instal·lació industrial, aquest tram urbà de la carretera assoleix els 10 metres d'amplada.

Per aquestes carreteres de la xarxa secundària és per on es realitza el darrer tram d'accés a les instal·lacions.

La xarxa primària està formada per:

La carretera C-31, que porta al nord cap a la N-II i la autopista AP-7 i al Sud cap a Girona i La Bisbal.

La carretera C-260, de Figueres a Roses.

Els carrers locals:

El carrer dels Pasquers, que dona front a les instal·lacions, té a la seva capçalera una amplada de 11,00 metres, que es va eixamplant amb les voreres verdes a mesura que avança cap a el cementiri, assolint al final del carrer una amplada de 15 metres.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La present modificació del planejament general, té com a finalitat l'ampliació del sòl urbà industrial existent per poder ampliar la capacitat de magatzematge en fred de la producció de pomes. Com s'ha exposat als apartats 1.1 a 1.3 del present estudi, i contràriament al que acostuma a passar, l'ampliació del sòl industrial no provoca cap increment de mobilitat, sinó un decrement, per quant s'eliminaran els viatges d'anada i tornada a les instal·lacions externalitzades de cambres frigorífiques.

Per aquest motiu, i donat que no s'actua a la xarxa viària local i que aquesta per llur amplada resulta suficient, no es preveuen actuacions sobre el sistema de vialitat.

El fet de poder accedir el trànsit de camions a les instal·lacions per l'explanada interior situada a la banda sud, suposa la supressió de les maniobres de tràfic pesat sobre el carrer dels Pasquers, i en aquest sentit una notable millora de la circulació i del propi desgast de l'asfalt per evitar els girs forçats i maniobres de la tractora i remolc en entrar i sortir. L'explanada interior disposa de suficient espai d'aparcament tant pels treballadors de les instal·lacions com pels clients o visitants, ja sigui en vehicle privat o en bicicleta.

L'accés de vianants es continua fent per l'entrada existent al carrer dels pasquers.

3. DETERMINACIONS DE L'ESTUDI

D'acord amb l'article 12 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'ha d'incorporar la documentació següent:

a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 8, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala adient.

Aquesta avaluació ha d'incorporar els indicadors de gènere als que es refereix l'article 10 d'aquest Decret per tal de garantir l'adequació del planejament de les polítiques de mobilitat a la diversitat d'activitats i necessitats d'organització de la vida quotidiana.

b) Proposta de xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície, en els termes establerts a l'article 16 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació, indicant les reserves per aparcaments de bicicletes en sòl públic.

e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic corresponent, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i de les previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.

3.A DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

En realitat l'augment de sostre industrial que es proposa al document no genera cap increment de mobilitat de vehicles privats, vianants o bicicletes, per quant s'augmenta la capacitat de magatzematge de mercaderia però no la seva manipulació, donat que el magatzematge que s'externalitza es continua manipulant a les instal·lacions existents i amb el mateix personal. Així, es manté el nombre de treballadors, un màxim de 8 a les instal·lacions, donat que els altres 40 són temporers i el seu lloc de treball és al camp, fora de l'àmbit de la modificació.

Si que en realitat existeix una supressió molt important del transport pesat de mercaderies en semiremolc i tractora, que com s'ha dit abans es pot xifrar en 18 viatges.

Segons els estandars del decret, que utilitzen únicament estandars de superfície construïda sense analitzar l'activitat real desenvolupada, el nombre de desplaçaments a contemplar serà:

Viatges generats/dia:

Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre = 77 viatges
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl = 8,35 viatges

Aquest escàs nombre de viatges generats no reclama previsions especials sobre la vialitat, que d'altra banda no és objecte de modificació al present expedient. En quant als indicadors de gènere, es preveu que aquests siguin

el 50% en relació a la mobilitat de les dones/homes i del seu accés al vehicle privat, a peu, en bicicleta o en transport públic.

3.B XARXA D'ITINERARIS PER A VIANANTS

En el nucli urbà de l'Armentera la convivència de les persones i els cotxes es fa en el mateix vial. Alguns vials del nucli urbà son pràcticament peatonals, i en altres la intensitat mitja diària és tant baixa que permet compatibilitzar perfectament ambdòs sistemes: el de vehicles i el de vianants.

En l'accés a l'ampliació de la nau industrial, existeix una vorera o zona verda longitudinal, amb una amplada superior als 2.50 metres i arbrada, que efectua la funció de xarxa peatonal.

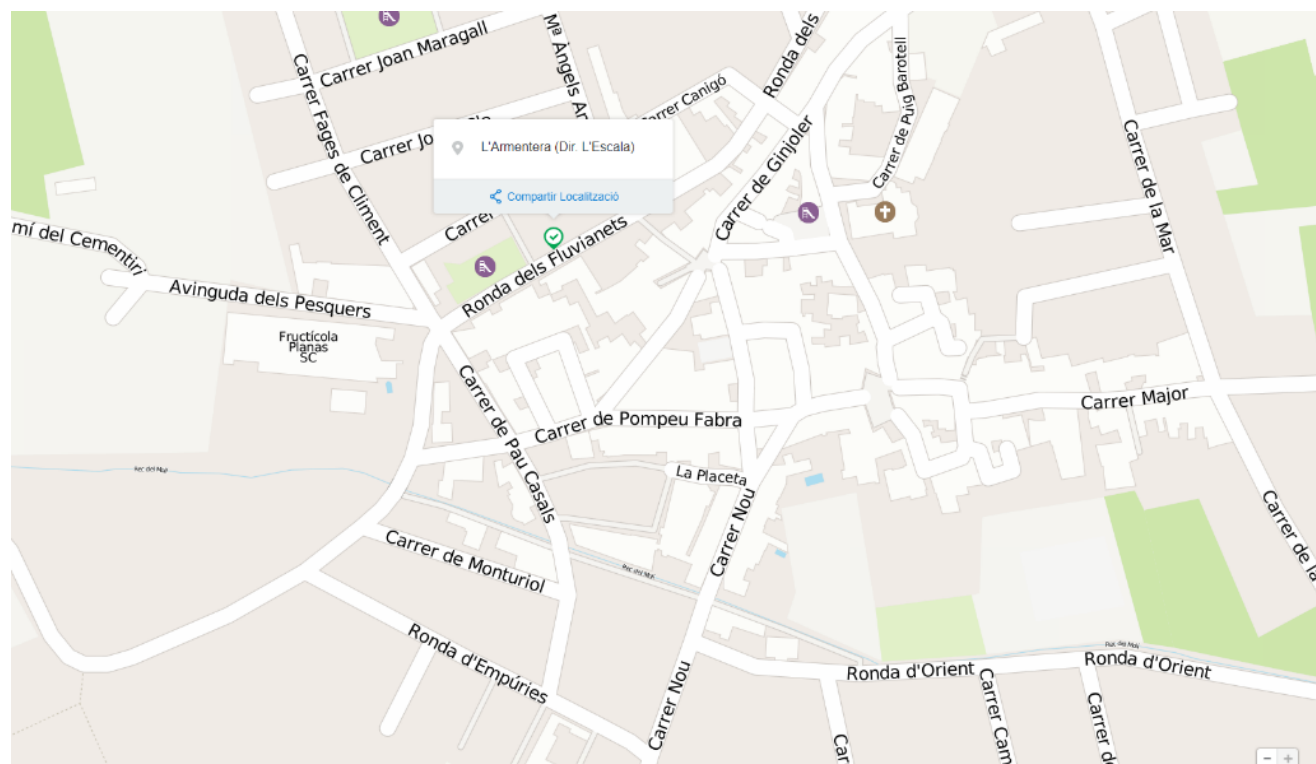
Es considera, per tant, suficient la previsió d'itineraris per a vianants i caldrà assegurar el compliment Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'Accessibilitat.

3.C XARXA D'ITINERARIS EN TRANSPORT COLECTIU

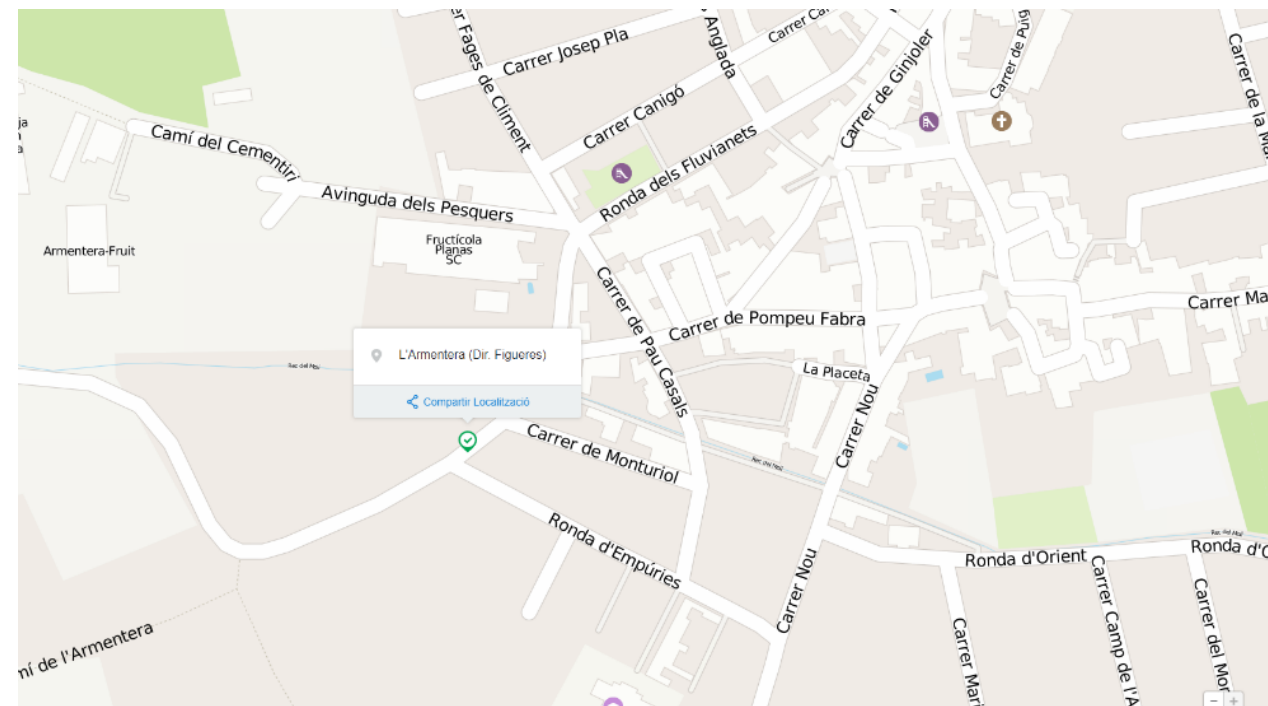
Actualment existeix un sol tipus de transport públic a l'Armentera, que és l'autobús. L'Empresa Sarfa dona servei a través de dues línies:

- Linia 10.Torroella-L'Escala-Figueres
- Linia 4. Girona-Roses-Cadaqués

Les parades d'autobús es representen als plànols annexes:



PARADA DIRECCIÓ L'ESCALA



PARADA DIRECCIÓ FIGUERES

Les parades d'autobús es troben a menys de 250 metres de distància de vianants de l'accés a les instal·lacions. Per l'escassa afluència de treballadors i clients a les instal·lacions, que de fet no augmenten la mobilitat en relació a l'actual, es considera que el servei amb transport públic és suficient, i no calen noves previsions.

3.D XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES

El municipi de L'Armentera no disposa d'una xarxa municipal de carril bici, ja que les bicicletes recorren per la mateixa via pública. En la present modificació no es preveu la creació de cap xarxa de bicicletes per tractar-se de l'ampliació d'un sòl destinat a ús Industrial. Això no obstant, el recorregut de bicicletes des de l'inici del carrer fins a la nova plaça del cementiri es pot habilitar de forma segregada del carrer Pasquers a través de la zona verda longitudinal que l'acompanya.

En relació a l'aparcament de bicicletes, l'annex 2 del Decret estableix les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

Ús industrial	1 plaça/100 m2 sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m2 sòl

Dins de la zona d'explanada d'operacions del nou sòl industrial es preveu la dotació de 1.551,52m2/100 = 16 places d'aparcament de bicicletes.

Dins la nova plaça del cementiri es preveu la dotació de 5 places d'aparcament per donar compliment a l'estandar resultant de l'augment de 460,45 m2 de zones verdes.

3.E XARXA BÀSICA D'ITINERARIS PRINCIPALS DE VEHICLES

La xarxa viària existent no s'altera en el present document, per quant no entra dins el seu àmbit d'actuació, i també per quant el carrer dels Pasquers juntament amb la zona verda que l'acompanya té una amplada superior als 12 metres. Aquest carrer enllaça directament amb la xarxa bàsica secundària de carreteres.

Pel que fa referència al dimensionat de places d'aparcament, l'Annex 3 del decret no preveu cap estandar mínim d'aparcament de vehicles ni motocicletes per a l'ús industrial. Això no obstant, dins l'explanada de maniobra de les instal·lacions es farà la previsió de fins a 8 places d'aparcament de vehicles i 4 de motocicletes, per atendre les necessitats de treballadors i visitants.

3.F XARXA ESTACIONS FERROCARRIL I AUTOBUSOS

L'estació de ferrocarril més propera és a Figueres, tant de ferrocarril convencional com d'alta velocitat. La línia 10 de transport públic d'autobús de SARFA dona servei des de Figueres fins a l'Armentera. No es considera necessari efectuar cap previsió en relació a aquests mode de transport.

4. CONCLUSIONS

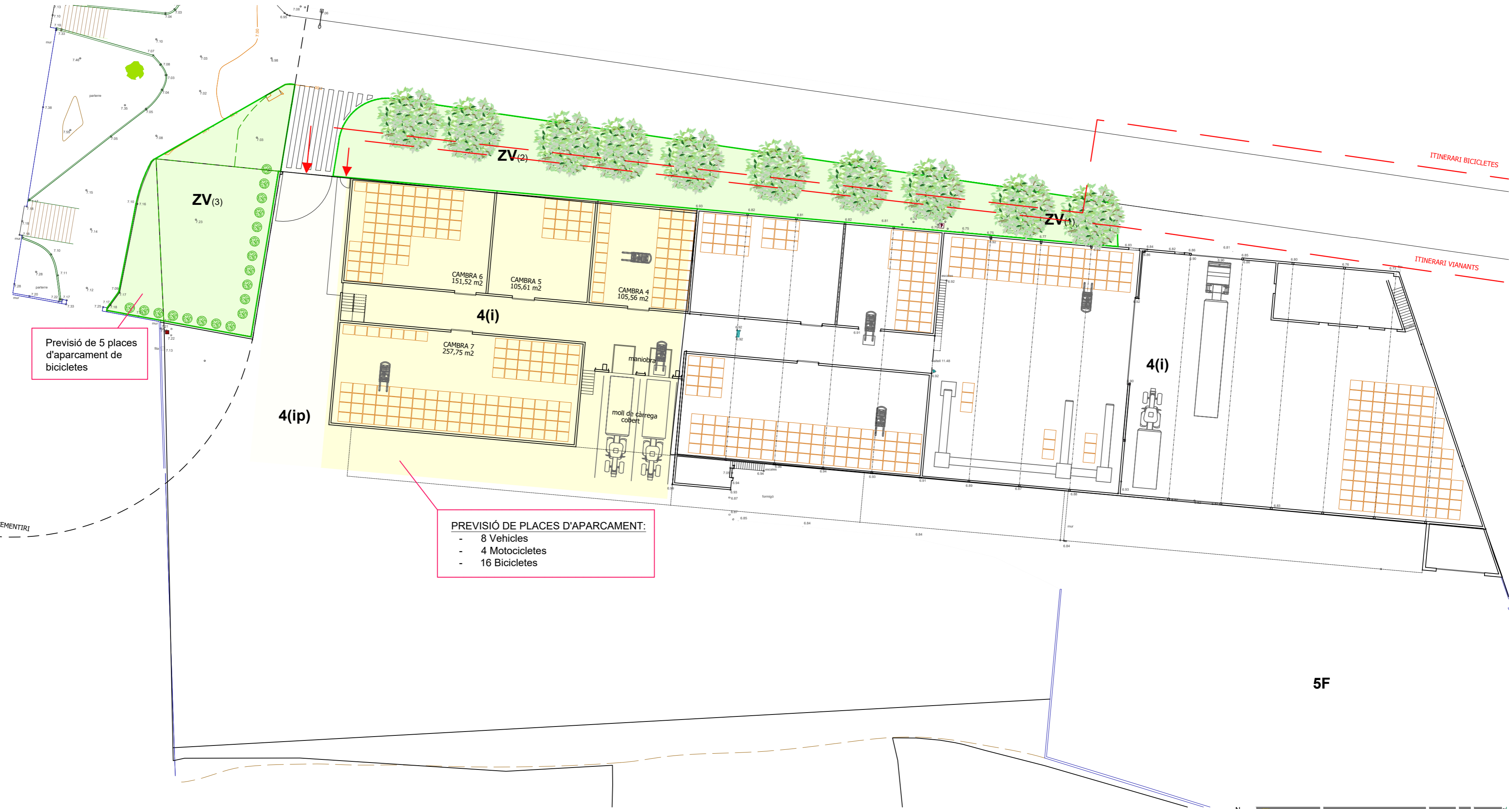
Com es deia a la introducció, l'escassa entitat de la modificació del planejament no té cap afectació rellevant en la mobilitat de persones, vehicles ni transport públic. Sí que té una afectació positiva en el sentit que s'efectua un decreixement de la mobilitat de mercaderies amb vehicles pesats.

Les actuacions a portar a terme es limitaran per tant a la previsió de places d'aparcament de vehicles, motocicletes i bicicletes dins l'explanada de maniobra de les instal·lacions, i a la previsió d'aparcament de bicicletes a la nova plaça o zona verda. La concreció de la ubicació de les places d'aparcament s'efectuarà en els corresponents projectes d'obres.

Figueres, agost de 2025

M.Mercè Oriol Hilari, arquitecta





Previsió de 5 places d'aparcament de bicicletes

PREVISIÓ DE PLACES D'APARCAMENT:
 - 8 Vehicles
 - 4 Motocicletes
 - 16 Bicicletes

5F

ANNEX 2. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

S'adjunta en document independent el Document Ambiental Estratègic de la present modificació redactat per Miquel Fort i Costa, geòleg i consultor mediambiental, col·legiat número 1685.

ANNEX 3. CERTIFICACIONS REGISTRALS

S'adjunta en document independent el Document Certificacions Registrals

ANNEX 4. INFORMES EMESOS DURANT LA TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT



S'han rebut els següents informes dels organismes competents:

- En data 25 de novembre de 2022 la **Direcció General de Transports i Mobilitat** emet informe favorable pel que fa a la mobilitat.



En compliment de l'article 18.3 de la llei de mobilitat i del Decret 344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada, s'emet el següent informe relatiu a la Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona Industrial al terme municipal de l'Armentera.

Informe relatiu a la Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona Industrial al terme municipal de l'Armentera.

Identificació de l'expedient

Assumpte: Planejament general
Municipis: l'Armentera
Petitionari: Ajuntament de l'Armentera
Referència: I – 53.1/2022

Antecedents

L'ajuntament de l'Armentera envia amb data 24 de novembre de 2022 la Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona Industrial al seu terme municipal i sol·licita l'informe de mobilitat de la Direcció General de Transport i Mobilitat del Departament de Territori.

Fonaments de dret

La Llei 9/2003 de la mobilitat, a l'article 18.1, estableix que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els desplaçaments a peu i en bicicleta i les mesures per a gestionar aquesta nova mobilitat. A l'article 18.2 estableix que aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipals o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

El Decret 344/2006 per a la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de 19 de setembre, estableix a l'article 3.1 que aquests estudis s'han d'incloure en el planejament urbanístic derivat i llurs revisions o modificacions, sempre que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix a l'article 85 que la documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

Conclusions

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 mixta del sòl urbà de l'Armentera, prop del cementiri municipal.

En concret, s'analitza l'ampliació de la Zona d'ordenació mixta, clau 4B, i es proposa una lleugera ampliació en superfície sobre la mateixa finca actualment ja ocupada per les naus, on poder ubicar-hi exclusivament aquests magatzems de suport de l'activitat agrícola, prescindint dels altres usos residencials i comercials que actualment la normativa preveu.

D'altra banda, a més de resoldre aquesta necessitat de creixement d'una activitat econòmica del sector primari, i des del punt de vista de disseny urbà, es proposa conformar una nova plaça, la plaça del cementiri, que doni un final correcte a l'avinguda dels Pasquers i prevegi un espai públic o plaça del cementiri que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal.

Es tracta per tant, de corregir l'omissió en que van incórrer les Normes subsidiàries vigents, que delimitaven molt estrictament aquests magatzems agrícoles i naus frigorífiques, de manera que no en possibiliten cap ampliació ni preveien cap altre sector alternatiu on ubicar-les.



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 Frutícola 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 Moli



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 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 m²
- Disposició d'un moll de càrrega: 81,33 m²
- Passadissos i espais de maniobra: 171,23 m²
- Altell tècnic de les instal·lacions: 141,80 m²
- Marquesina exterior banda migdia: 166,25 m²

Pati sense edificabilitat:

- Campa exterior de maniobra de camions i estocatge temporal de caixes: 2.459 m²



El quadre de superfícies resultant de la modificació és el següent:

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 m ²	29,50 m ²	0,00 m ²	
ZONA VERDA ZV (2)	ZV	Part actual ZV en SNU	476,08 m ²	565,26 m ²	89,18 m ²	476,08 m ²
ZONA VERDA ZV (3)	ZV	SNU Part actual ZV SNU Part actual municipal SNU Accés Proprietat SNU Gestió parcel·lars	293,72 m ²	0 m ²	-293,72 m ²	293,72 m ²
VIALTAT	A	Part actual ZV en SNU	53,17 m ²	ZV ACTUAL: 591,76 m ²	INCREMENT ZV: 201,54 m ²	53,17 m ²
TOTAL SISTEMES:			852,47 m²			
ZONES	CLAU	PROCEDÈNCIA a les vigents NNSS	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT ACTUAL	EDIFICABILITAT MODIFICACIÓ	
ORDENACIÓ MIXTE	4 (i)	49 000 000 0000 2.272,45 m ² SNU (Manipulació mercaderies) 1.278,49 m ²	3.475,93 m ²	1,55 m ² /m ² 3.406,09 m ²	1,55 m ² /m ² 5.387,69 m ²	1.278,49 m ²
ORDENACIÓ MIXTE	4 (ip)	SNU (Taller)	2.459,66 m ²	0 m ² /m ² 0 m ²	0,05 m ² /m ² 122,98 m ²	2.459,66 m ²
EDIFICACIÓ AILLADA	SF	36,49	1.480,91 m ²	1,55 m ² /m ² 2.295,41 m ²	0,40 m ² /m ² 592,36 m ²	
TOTAL ZONES:			7.416,50 m²	5.701,44 m²	6.103,03 m²	4.561,12 m²
TOTAL SISTEMES I ZONES DINS ÀMBIT MODIFICACIÓ:			8.268,97 m²		INCREMENT: 401,50 m²	

L'augment de sostre industrial que es proposa al document no genera cap increment de mobilitat de vehicles privats, vianants o bicicletes, per quant s'augmenta la capacitat de magatzematge de mercaderia però no la seva manipulació, donat que el magatzematge que s'externalitza es continua manipulant a les instal·lacions existents i amb el mateix personal.

Així, es manté el nombre de treballadors, un màxim de 8 a les instal·lacions, donat que els altres 40 són temporers i el seu lloc de treball és al camp, fora de l'àmbit de la modificació.

Si que una supressió molt important del transport pesat de mercaderies en semiremoc i tractora, que es pot xifrar en 18 viatges/dia.

Segons els estàndards del decret, que utilitzen únicament estàndards de superfície construïda sense analitzar l'activitat real desenvolupada, el nombre de desplaçaments a contemplar serà:

Viatges generats/dia:

Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre = 77 viatges
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl = 8,35 viatges

Aquest escàs nombre de viatges generats no reclama previsions especials sobre la vialitat, que d'altra banda no és objecte de modificació.

Pel que fa a la xarxa d'itineraris per a vianants, en el nucli urbà de l'Armentera la convivència de les persones i els cotxes es fa en el mateix vial. Alguns vials del nucli urbà són pràcticament peatonals, i en altres la intensitat mitja diària és tant baixa que permet compatibilitzar perfectament ambdós sistemes: el de vehicles i el de vianants.

En l'accés a l'ampliació de la nau industrial, existeix una vorera o zona verda longitudinal, amb una amplada superior als 2.50 metres i arbrada, que efectua la funció de xarxa peatonal. Es considera, per tant, suficient la previsió d'itineraris per a vianants.

Quanta a la xarxa per a bicicletes, el municipi de L'Armentera no disposa d'una xarxa municipal de carril bici, ja que les bicicletes recorren per la mateixa via pública. En la present modificació no es preveu la creació de cap xarxa de bicicletes per tractar-se de l'ampliació d'un sòl destinat a ús Industrial. Això no obstant, el recorregut de bicicletes des de l'inici del carrer fins a la nova plaça del cementiri es pot habilitar de forma segregada del carrer Pasquers a través de la zona verda longitudinal que l'acompanya.

En relació a l'aparcament de bicicletes, dins de la zona d'explanada d'operacions del nou sòl industrial es preveu la dotació de 16 places d'aparcament de bicicletes. Dins la nova plaça del cementiri es preveu la dotació de 5 places d'aparcament per donar compliment a l'estàndard resultant de l'augment de 460,45 m2 de zones verdes.

Pel que fa al transport públic, actualment existeix un sol tipus de transport públic a l'Armentera, que és l'autobús. L'Empresa Sarfa dona servei a través de dues línies:

- Línia 10.Torroella-L'Escala-Figueres
- Línia 4. Girona-Roses-Cadaqués

Les parades d'autobús es troben a menys de 250 metres de distància de vianants de l'accés a les instal·lacions. Per l'escassa afluència de treballadors i clients a les instal·lacions, que de fet no augmenten la mobilitat en relació a l'actual, es considera que el servei amb transport públic és suficient, i no calen noves previsions.

La xarxa viària existent no s'altera en aquesta modificació, per quant no entra dins el seu àmbit d'actuació, i també per quant el carrer dels Pasquers juntament amb la zona verda que l'acompanya té una amplada superior als 12 metres. Aquest carrer enllaça directament amb la xarxa bàsica secundària de carreteres.

Pel que fa referència al dimensionat de places d'aparcament, es farà la previsió de fins a 8 places d'aparcament de vehicles i 4 de motocicletes, per atendre les necessitats de treballadors i visitants.

Així, l'escassa entitat de la modificació del planejament no té cap afectació rellevant en la mobilitat de persones, vehicles ni transport públic. Si que té una afectació positiva en el sentit que s'efectua un decreixement de la mobilitat de mercaderies amb vehicles pesats.

Les actuacions a portar a terme es limitaran per tant a la previsió de places d'aparcament de vehicles, motocicletes i bicicletes dins l'explanada de maniobra de les instal·lacions, i a la previsió d'aparcament de bicicletes a la nova plaça o zona verda.

Recordem que en referència als carrers que es planifiquin, s'hauran de seguir les prescripcions de l'article 4 del Decret 344/2006 pel que fa a amplades, pendents i altres paràmetres fixats, així com assegurar el compliment de la normativa vigent d'accessibilitat. En aquest sentit, caldrà tenir en compte l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, segons la qual, entre d'altres requeriments, cal que l'amplada lliure d'obstacles a les voreres dels nous carrers planificats sigui com a mínim de 1,80 metres (excepcionalment aquesta amplada es podria reduir en zones consolidades).

A més, en el moment de definició dels itineraris principals per a vianants i bicicletes cal tenir en compte que si als carrers no hi ha voreres i els vianants comparteixen l'espai amb els vehicles caldrà definir els vials com a carrers de convivència i formalitzar aquesta realitat limitant la velocitat dels vehicles a 20 km/h en tots els itineraris a on sigui possible.

De conformitat amb tot el que ha estat exposat, des del punt de vista de la mobilitat, us comunico que la Direcció general de Transports i Mobilitat informa favorablement aquesta Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona Industrial al terme municipal de l'Armentera.


Restem a la vostra disposició,

Benjamín Cubillo Vidal
Subdirector general de Transport Públic per Carretera i Mobilitat
[signat electrònicament](#)


- En data 11 de desembre de 2022 el **Departament d'Empresa Treball-** Secció de Seguretat Industrial- emet informe favorable.



GENERALITAT DE CATALUNYA

 <p>Generalitat de Catalunya Departament d'Empresa i Treball Serveis Territorials a Girona</p>	<p>N/R: 2022 / 054 Informe POUM AG</p>
<p>Informe d'accidents greus sobre la Modificació Puntual de les Normes subsidiàries del Planejament - zona industrial - del ajuntament de l'Armentera.</p>	
<p>En resposta al vostre escrit de data d'entrada 24/11/2022 mitjançant el qual ens demaneu el nostre informe en relació amb l'assumpte de referència, us indiquem que, d'acord amb l'article 85.5 del decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i posterior modificació i pel que fa a la legislació vigent en matèria d'accidents greus (AG en endavant):</p>	
<p>a) D'acord amb la instrucció 8/2007 SIE¹ no són admissibles nous elements molt vulnerables o vulnerables en les franges de seguretat dels establiments afectats per la normativa d'accidents greus ni tampoc amb un risc superior a l'acceptable.</p> <p>Per altra banda, en aquests moments no es troba ubicat dins del vostre municipi cap establiment AG, essent el més proper situat a més de 2 Km del terme municipal.</p> <p>En conseqüència, emetem un informe FAVORABLE.</p> <p>Adicionalment, en el cas d'implantar-se, en el futur, en el municipi, un establiment afectat per la legislació d'accident greus, caldrà que es sotmeti, tal com correspon per Llei, al procediment d'autorització ambiental d'acord amb Llei 20/2009, de 4 de desembre, de <i>prevenció i control ambiental de les activitats</i>, en el què el Departament d'Empresa i Treball (DEMT d'ara endavant) haurà d'emetre un informe vinculant a la vista del risc de l'establiment i aplicar els criteris definits amb aquest objectiu per la planificació del territori.</p>	
<p>b) Per altra banda, cal que considereu:</p> <p>La Directiva europea 2012/18/UE, indica en el seu article 13 que cal garantir la protecció de les persones que es troben situades a proximitat dels establiments AG.</p> <p>La Llei 9/2014, del 31 de juliol de 2014, de la <i>seguretat industrial dels establiments, instal·lacions i els productes</i> (DOGC núm. 6679 de 5 d'agost) disposa en l'article 11.3 del seu títol segon (<i>De la seguretat en els establiments en què es poden produir accidents greus i de les limitacions urbanístiques al seu entorn</i>) que l'informe del DEMT en la tramitació de plans urbanístics que afectin els voltants d'establiments AG existents és preceptiu i vinculant. Aquest informe es basa en una franja de seguretat i en els resultats de l'Anàlisi Quantitativa de Risc (AQR) que ha de presentar el titular de l'establiment d'acord amb l'article esmentat i el Decret 174/2001. L'informe del DEMT s'elabora amb fonament als criteris que marca la instrucció la 8/2007 SIE anteriorment esmentada.</p>	
<p>¹ Instrucció 8/2007 SIE que regula els creixements urbans als voltants dels establiments AG (criteris per a l'elaboració de l'informe previst a l'article 83.5 del DL 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme a Catalunya, disponible en la pàgina web http://infonorma.gencat.cat/ (Accidents Greus/legislació).</p>	
<p>Plaça Pompeu Fabra, 1 17002 Girona Telèfon 872 975 000</p>	

GENERALITAT DE CATALUNYA

 <p>Generalitat de Catalunya Departament d'Empresa i Treball Serveis Territorials a Girona</p>	<p>N/R: 2022 / 054 Informe POUM AG</p>
<p>Adicionalment, el DEMT també ha d'emetre un informe preceptiu i vinculant en el tràmit de sol·licitud autorització ambiental que han de dur a terme els titulars d'establiments AG nous o canvis substancials en els existents. Aquest informe és el previst en la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de <i>prevenció i control ambiental de les activitats</i> ja que els establiments AG estan inclosos en l'annex I.2 de la llei. L'informe del DEMT s'elabora amb fonament als criteris que marca la instrucció la 9/2007 SIE². La instrucció preveu, en el cas d'informe favorable, la comunicació als ajuntaments implicats de les limitacions urbanístiques a tenir en compte per a evitar creixements urbans en el futur a proximitat d'aquests establiments.</p> <p>Restem a la vostra disposició per a qualsevol aclariment que vulgueu sobre aquest tema.</p> <p>El cap de la secció de Seguretat Industrial, Automòbils, Metrologia i Mines</p>	
<p>² Instrucció 9/2007 SIE de criteris per a l'elaboració de l'informe o decisió vinculant previstos als article 7 i 10 del Decret 174/2001 per la sol·licitud de l'autorització ambiental per establiments afectats per la legislació vigent en matèria d'accidents greus nous o canvis substancials en els existents disponible en la pàgina web http://infonorma.gencat.cat/.</p>	
<p>Plaça Pompeu Fabra, 1 17002 Girona Telèfon 872 975 000</p>	

	<p>Doc original signat per: JORGE ANDOLZ CARDO 01/12/2022</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web web.csv.gencat.cat fins al 12/12/2025</p>	<p>Data creació còpia: 12/12/2022 10:43:33</p>
	<p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p> <p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p> <p style="text-align: center;">  05ROZ5SU8NYYZZM00RYFJWW3MCNX45T7 </p>	<p>Pàgina 1 de 2</p>	

	<p>Doc original signat per: JORGE ANDOLZ CARDO 01/12/2022</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web web.csv.gencat.cat fins al 12/12/2025</p>	<p>Data creació còpia: 12/12/2022 10:43:33</p>
	<p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p> <p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p> <p style="text-align: center;">  05ROZ5SU8NYYZZM00RYFJWW3MCNX45T7 </p>	<p>Pàgina 2 de 2</p>	

- En data 12 de desembre de 2022 l'ICGC emet informe indicant que l'àmbit de la Modificació no s'inclou en cap espai d'interès geològic i atès l'abast i objecte de la Modificació, es considera que la seva tramitació no requereix d'un estudi d'identificació dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en el document de "Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG)".



Identificació de l'expedient ICGC.URB-0794/22

Informe relatiu a l'expedient ICGC.URB-0794/22 de la Modificació de les Normes Subsidiàries de planejament "Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera (exp. 2022 / 079379 / G)".

Sol·licitud

Els Serveis Territorials a Girona del Departament de Territori en correu electrònic de data 24 de novembre de 2022 han sol·licitat a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) l'emissió d'un informe, a emetre en el termini d'un mes, d'acord amb el procediment previst a l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme corresponent a la Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera (exp. 2022 / 079379 / G).

Objecte de la Modificació

La Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del planejament del terme municipal de l'Armentera té per objecte possibilitar l'ampliació d'un magatzem agrícola amb cambres frigorífiques ubicades a la zona d'ordenació mixta (clau 4B) del sòl urbà. A més, es proposa conformar una nova plaça del cementiri que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal.

Documentació

La documentació referent a la Modificació de l'objecte d'informe ha estat consultada el dia 24 de novembre de 2022 a través de la Intranet Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, accedint al menú d'aplicacions i des d'allà a la Tramitació Electrònica <http://dtes.gencat.cat/menuaplicacions> exp. 2022 / 079379 / G.

La documentació està signada per: Maria Mercè Oriol Hilari, arquitecta (núm. de col·legiada 55216-1).

Normativa

L'informe s'emet en virtut de les funcions que té assignades aquest Institut segons l'article 3 de la Llei 19/2005, de 27 de desembre, de l'Institut Geològic de Catalunya (avui Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya), en relació a l'article 6.1.a) del Decret 168/2009, de 3 de novembre, de desplegament parcial de la Llei 19/2005, de 27 de desembre, de l'Institut Geològic de Catalunya.

Així mateix, l'emissió de l'informe que ens ocupa està prevista a l'article 85.5, i en la Disposició Addicional Onzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).



Identificació de l'expedient ICGC.URB-0794/22

El contingut de l'informe ha de respondre a allò que preveu respecte a la prevenció de riscos naturals l'article 5 Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol), en relació a les determinacions previstes en els articles 69,2.b) 3r, 72.1 i 73.2.a.4t respecte a la documentació del planejament.

D'altra banda, el contingut de l'informe també s'ha de referir a la identificació dels béns, el grau de protecció i tipus d'intervencions o actuacions possibles que són objecte de protecció per raó dels seus valors geològics a incloure en el catàleg de béns protegits que ha de formar part del planejament de conformitat amb els articles 75 i 95 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Antecedents

Aquest Institut no ha emès cap informe previ en relació als riscos geològics referent a les Normes de planejament de les quals se'n proposa una Modificació. Per tant, aquest Institut no té coneixement en relació a la informació sobre els riscos geològics que conté la documentació de les Normes vigents.

Informe

En virtut de la sol·licitud rebuda, vista la documentació que l'acompanya i tenint en compte la normativa d'aplicació i els antecedents, aquest Institut emet la seva opinió en els termes següents

Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic.

L'àmbit de la Modificació no s'inclou en cap espai d'interès geològic, segons consten delimitats a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, consultable en la seva versió vigent a la data d'emissió d'aquest informe a: <https://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html>.

Riscos geològics

La documentació que acompanya a la sol·licitud no inclou informació sobre els riscos geològics, per tant resulta formalment insuficient respecte a l'avaluació dels diferents fenòmens susceptibles d'esdevenir un risc geològic segons la normativa d'aplicació.

Això no obstant, i tenint en compte l'abast i l'objecte de la Modificació de les normes subsidiàries de planejament proposada aquest Institut considera que la seva tramitació no requereix d'un estudi d'identificació dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en el document de "Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG)", disponible a:

<https://icgc.cat/Administracio-i-empresa/Serveis/Riscos-geologics/Guia-per-l-elaboracio-d-Estudis-d-Identificacio-de-Riscos-Geologics>

Identificació de l'expedient **ICGC.URB-0794/22****Advertiments tècnics**

Per al desenvolupament i la tramitació de futures figures de planejament urbanístic, l'ICGC recorda la necessitat de realització d'un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG), per tal de donar compliment al marc legal de referència. En aquest sentit, l'ICGC ha elaborat el document "Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG)", com a eina de suport per una avaluació preliminar de la perillositat geològica natural de les àrees urbanes, urbanitzables i altres àrees que siguin susceptibles d'urbanització, edificació o pública concurrència. Aquest document es pot obtenir a través de la web de l'ICGC:

<https://icgc.cat/Administracio-i-empresa/Serveis/Riscos-geologics/Guia-per-l-elaboracio-d-Estudis-d-Identificacio-de-Riscos-Geologics>.

Altres consideracions en relació amb l'emissió del present informe

El present informe s'emet en atenció a la petició formulada pels Serveis Territorials a Girona del Departament de Territori, dins del termini atorgat, sobre la *Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera (exp. 2022 / 079379 / G)*.

L'informe s'emet en base a la documentació tècnica i a la informació geològica que actualment disposa l'ICGC, als coneixements tècnics de qui ho subscriu i d'acord amb la documentació que ha estat proporcionada pels Serveis Territorials a Girona del Departament de Territori.

Excepte errors o omissions involuntàries aquest Institut emet el present informe havent comprovat que la documentació tècnica que ens ha estat facilitada és la requerida i que en la seva formulació s'ha tingut en compte la normativa aplicable, a la vegada que s'ha seguit la metodologia corresponent a la seva naturalesa.

La responsabilitat derivada de la correcta aplicació de la normativa i de la metodologia tècnica correspon a les persones autores de la documentació tècnica aportada, i en cap cas es podrà considerar responsable a l'ICGC ni al seu personal.

L'Institut no respon dels errors o les deficiències que es puguin produir en l'emissió d'informes com a conseqüència de la inexactitud, la insuficiència o la manca de puntualitat en el subministrament de la informació o les actuacions requerides per l'Institut a l'organisme peticionari de l'informe.

L'Institut no assumeix cap responsabilitat pels canvis legals que afectin a l'informe a emetre, i que tinguin lloc després de l'emissió del mateix, o un cop iniciat, en el supòsit que el criteri d'assessorament adoptat no permeti rectificar-los.

Identificació de l'expedient **ICGC.URB-0794/22**

Les declaracions anteriors no comporten que s'assumeixi qualsevol obligació o responsabilitat que no hagi estat expressament exclosa, sinó que s'haurà d'estar als termes de l'encàrrec i de la normativa aplicable.

Carme Puig i Civera
Cap de la unitat de Suport a la Legalitat

- En data 21 de desembre de 2022 el **DACC -Desenvolupament Rural-** emet informe favorable i esmenta que malgrat que pel que fa al vector agrari es considera que es produeix una reducció del sòl agrícola, aquest sòl agrícola està envoltat d'altres edificacions amb caràcter urbà, fet que suposa que l'alternativa considerada sigui la que produeix menys afectació al sòl agrícola municipal.



INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT A LA ZONA INDUSTRIAL. TERME MUNICIPAL DE L'ARMENTERA

Exp. DACC: 14263/2022

1. ANTECEDENTS

El dia 18 de novembre de 2022, l'Ajuntament de l'Armentera presenta a través de la plataforma d'EACAT al Departament de Territori (RE 0972/44724/2022) una sol·licitud d'informes sectorials per a la tramitació del planejament urbanístic segons el que estableix l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de les normes subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera.

El dia 24 de novembre de 2022, la Unitat de Gestió d'Informes Unificada (GI-1) de la Departament de Territori a Girona sol·licita informe de Desenvolupament rural al Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural (DACC).

2. FONAMENTS DE DRET

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 3/2019, del 17 de juny, dels espais agraris.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La modificació puntual té per **objecte** possibilitar l'ampliació d'un magatzem agrícola amb càmeres frigorífiques ubicades a la zona d'ordenació mixte del sòl urbà de l'Armentera.

S'analitza l'ampliació de la Zona d'ordenació mixte, clau 4B, i es proposa una lleugera ampliació en superfície sobre la mateixa finca actualment ja ocupada per les naus, on poder ubicar-hi exclusivament aquests magatzems de suport de l'activitat agrícola, prescindint dels altres usos residencials i comercials que actualment la normativa preveu.

D'altra banda, a més de resoldre aquesta necessitat de creixement d'una activitat econòmica del sector primari, i des del punt de vista de disseny urbà, es proposa



conformar una nova plaça, la plaça del cementiri, que doni un final correcte a l'Avinguda dels Pasquers i prevegi un espai públic o plaça del cementiri que faci de saló d'entrada a l'equipament municipal.

Es tracta per tant, de **corregir l'omissió en que van incórrer les Normes subsidiàries vigents**, que delimitaven molt estrictament aquests magatzems agrícoles i naus frigorífiques, de manera que no en possibiliten cap ampliació ni preveien cap altre sector alternatiu on ubicar-les.

L'àrea objecte de modificació és un espai qualificat com a agrícola (AG) segons les normes subsidiàries vigents del municipi de l'Armentera. Actualment aquesta parcel·la (polígon 1 parcel·la 190) està declarat a la DUN2022 de guaret SIE/SUP.LLIURE SEMBRA amb una superfície de 0,412ha.



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ					
SISTEMES	CLAU	PROCEDÈNCIA a les vigents NNSS	SUPERFÍCIE	(superfície a les vigents NNSS)	(Increment/decrement)
ZONA VERDA ZV (1)	ZV	Actual ZV en SU	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
ZONA VERDA ZV (3)	ZV		293,72 m2	0 m2	293,72 m2 293,72 m2
		SNU, Part actual ZV	36,01 m2		
		SNU, Parterre municipal	49,87 m2		
		SNU, Accés finca prop.	26,11 m2		
		SNU, Cessió propietat	181,73 m2		
VIALITAT	A	Part actual ZV en SNU	53,17 m2	ZV ACTUAL: 594,76 m2	INCREMENT ZV: 204,54 m2
TOTAL SISTEMES:			852,47 m2		

Imatge 1.- Superfícies àmbit de modificació.



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Acció Climàtica,
 Alimentació i Agenda Rural**
 Serveis Territorials a Girona

4. CONCLUSIÓ

Examinada la documentació presentada i, d'acord amb les dades de què es disposen, vers les competències del DACC, sobre l'actuació proposada, situada en el terme municipal d'Hostalric s'informa que:

Pel que fa al **vector agrari** es considera que es produeix una reducció del sòl agrícola. Tanmateix aquest sòl agrícola està envoltat d'altres edificacions amb caràcter urbà fet que suposa que l'alternativa considerava sigui la que produeix menys afectació al sòl agrícola municipal.

El municipi de l'Armentera no està inclòs actualment en cap Pla sectorial agrari.

Atesa la documentació presentada i, d'acord amb l'apartat 5 de l'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i d'acord amb la disposició addicional 5a, apartat 1, de la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, el DACC informa **FAVORABLEMENT** la modificació de les normes subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera

Aquest informe s'emet única i exclusivament, pel que fa als efectes i repercussions que, a nivell urbanístic pot ocasionar al funcionament normal de l'activitat de les explotacions agràries que puguin resultar afectades i en el marc de la tramitació urbanística de l'actuació sol·licitada, i en qualsevol cas, s'han de respectar les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable. A més a més, només inclou les afectacions pel que fa al medi agrari, des del punt de vista de l'activitat agrícola, ramadera i forestals. **No s'inclouen les possibles afectacions que es puguin produir en matèria d'aigües, residus o energia.**

La tècnica dels ST a Girona

- En data 22 de desembre de 2022 **Direcció General de Transports i Mobilitat-Aeroports** informa que no existeix cap infraestructura aeroportuària en servei ni planificada en l'àmbit de la Modificació, i que les més properes són els camps d'aviació de Viladamat i de Pairades que es troben a aproximadament 4km de distància al sud.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori
**Direcció General
 de Transports i Mobilitat**

Informe sectorial del Servei d'Aeroports referent a la Modificació puntual de les normes subsidiàries del Planejament a la zona industrial de l'Armentera (expedient urbanístic núm. X2022000361)

El 3 de novembre de 2022, el Ple de l'Ajuntament de l'Armentera acorda la aprovació inicial de la Modificació de les normes subsidiàries del planejament a la zona industrial, projecte signat per l'arquitecta Mercè Oriol Hilari, que actua en nom de Planas Fruits Girona SL, en data 08/04/2022 i al que també s'acompanya el Document Ambiental Estratègic corresponent signat pel geòleg Miquel Fort i Costa en data 11/04/2022.

El 18 de novembre de 2022 l'Ajuntament de l'Armentera presenta sol·licitud d'informes sectorials al Departament de Territori. Posteriorment, el 21 de novembre de 2022 completa aquesta sol·licitud. La sol·licitud d'informe sectorial té entrada a aquest Servei el dia 28 de novembre de 2022.

Informem que no existeix cap infraestructura aeroportuària en servei ni planificada en l'àmbit de la Modificació, i que les més properes són els camps d'aviació de Viladamat i de Pairades que es troben a aproximadament 4km de distància al sud.

Barcelona, 1 de desembre de 2022

Roger Molist i Garcia
 Tècnic del Servei d'Aeroports i
 Transport Aeri,

Francisco José Macias Amat
 Subdirector general de Ports i
 Aeroports,

- En data 20 de gener de 2023 l'OTAA emet informe en el sentit que la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb tres condicions.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023000143
Codi Segur de Verificació: 6621d8f6-21e1-4dab-a2fe-35c08d585582 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2023_20664094 Data d'impressió: 20/02/2023 10:35:56 Pàgina 1 de 5		
SIGNATURES 1.- Elisabet Sanchez Sala (TCAT), 20/01/2023 17:46 2.- Ajuntament de L'Armentera, 24/01/2023 18:34		

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023000143
Codi Segur de Verificació: 6621d8f6-21e1-4dab-a2fe-35c08d585582 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2023_20664094 Data d'impressió: 20/02/2023 10:35:56 Pàgina 2 de 5		
SIGNATURES 1.- Elisabet Sanchez Sala (TCAT), 20/01/2023 17:46 2.- Ajuntament de L'Armentera, 24/01/2023 18:34		



RESOLUCIÓ

ACC/ /2023, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació de les Normes subsidiàries del planejament a la zona industrial, al terme municipal de l'Armentera (exp. OTAAGI20220258).

Fets

En data 15 de novembre de 2022 va entrar al Registre dels Serveis Territorials a Girona la sol·licitud d'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada de la Modificació de les Normes subsidiàries a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera.

L'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, de 10 de gener de 2023, proposa no sotmetre la Modificació a avaluació ambiental estratègica ordinària, un cop examinada la documentació aportada i tenint en compte les consultes efectuades i els criteris que defineix l'annex 2 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

L'objecte de la Modificació de les Normes subsidiàries (NNSS) és possibilitar l'ampliació dels magatzems i les cambres frigorífiques existents mitjançant l'ampliació de la zona d'ordenació mixta, clau 4B, en uns terrenys de sòl no urbanitzable, situats entre el cementiri i l'activitat actual. Paral·lelament es preveu ordenar els accessos al cementiri amb la regulació de la zona verda.

L'actual zona de sol urbà qualificada com a zona d'ordenació mixta, clau 4B, es dividirà en dues subzones. L'àmbit de la nau industrial, de 2.197 m² de superfície, es qualificarà com a subzona industrial clau 4(i), amb uns paràmetres reguladors adequats a l'activitat que s'hi desenvolupa, i l'habitatge familiar com a subzona residencial d'edificació aïllada, clau 5F, que ocuparà una superfície de 1.480 m².

Es preveu el canvi de classificació de 3.738 m² de sòl no urbanitzable a sòl urbà, dels quals 1.278 m² es qualificaran com a zona industrial clau 4(i) amb l'objectiu d'unificar la normativa de l'edificació antiga amb la futura construcció de 1.981 m² de sostre. La resta de l'àmbit, 2.459 m², es qualificarà com a zona verd privat clau 4(ip), permetent-ne el pavimentat i una edificabilitat del 5% per a usos auxiliars de la nau principal (emmagatzematge de palets, zona maniobra camions...).

Finalment, es preveu incorporar dins el règim de sòl urbà l'actual zona verda ja qualificada per les NNSS dins el règim de sòl no urbanitzable i les noves zones verdes de cessió. En total, representarà una nova superfície de 799 m² al sòl urbà del municipi.

Per actualitzar i regularitzar la normativa urbanística es modificaran els articles 107 – Ordenació mixta (zona 4) i 108 – Ordenació aïllada (zona 5) de les NNSS vigents.

Pl. de Pompeu Fabra, 1
17002 Girona
Tel. 872 97 50 00
<http://www.gencat.cat/territori>

Document signat digitalment per:
Elisabet Sanchez Sala (20/01/2023 17:28 CET)

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipi.digi.cat/CH/validarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi Segur de Verificació" que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipi.digi.cat/CH/validarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi Segur de Verificació" que apareix a la capçalera.

El document ambiental no fa un estudi d'alternatives, però avalua l'alternativa 0, que consisteix en no realitzar els canvis previstos. El document conclou que la Modificació permet la concentració de l'activitat industrial en un àmbit urbà, evitant així la dispersió en el sòl no urbanitzable i una millora paisatgística a l'entorn del cementiri, per l'increment de les zones verdes.

L'àmbit de la Modificació no afecta cap espai natural protegit inclòs al Pla d'espais d'interès natural o la xarxa Natura 2000. L'àmbit de la Modificació es troba dins una àrea d'interès faunístic per la presència de martinet ros (*Ardeola ralloides*).

L'àmbit que es proposa delimitar com a sòl urbanitzable es troba qualificat com a sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic en el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

A l'entorn de l'àmbit de la Modificació no es detecten valors naturals que puguin veure's afectats negativament pel canvi del règim del sòl, atès que actualment ja es desenvolupa l'activitat industrial, d'equipaments municipals i d'emmagatzematge de caravanes i vaixells en el seu entorn. El sector es troba situat a les afores del nucli de l'Armentera en un entorn periurbà de transició entre el sòl urbà i l'àmbit més rural i naturalitzat.

La Modificació també respon a un interès públic davant la mancança actual de l'Armentera d'un terreny públic per tal d'ordenar els accessos al cementiri.

La Modificació permet pavimentar una superfície de més de 2.000 m², que es preveu qualificar com a espai verd privat i on es preveu dur a terme usos relacionats amb l'activitat fructícola. Amb l'objectiu de minimitzar la zona transformada i evitar al màxim el segellat del sòl es considera que l'àmbit pavimentat s'haurà de limitar al mínim imprescindible per a la maniobra de camions. S'haurà de valorar la pavimentació total o parcial de la superfície amb paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua, així com la integració paisatgística de l'espai mitjançant la plantació de l'entorn de l'àrea.

El document ambiental inclou un seguit de mesures per a l'estalvi energètic, però manquen mesures per a la producció d'energia de fonts renovables, preferiblement sobre teulada.

S'han consultat, mitjançant escrits tramesos el 28 de novembre de 2022, l'Agència Catalana de l'Aigua, el Departament de Cultura, el Servei Territorial d'Urbanisme, el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, la Secció de Biodiversitat i Medi Natural, Protecció Civil, l'Associació de Naturalistes de Girona i la Institució Alt empordanesa per la Defensa i Estudi de la Natura.

La Secció de Biodiversitat i Medi Natural considera que no és necessària la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica ordinària i indica que la Modificació no té efectes adversos ni perjudicials sobre el medi, atès que no s'afecten espais naturals protegits ni valors naturals o ecològics destacables.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023000143
Codi Segur de Verificació: 6621d8f8-21e1-4dab-a2fe-35c08d585582 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2023_20664094 Data d'impressió: 20/02/2023 10:35:56 Pàgina 3 de 5		
SIGNATURES 1.- Elisabet Sanchez Sala (TCAT), 20/01/2023 17:46 2.- Ajuntament de L'Armentera, 24/01/2023 18:34		

 Generalitat de Catalunya
**Departament d'Acció Climàtica,
 Alimentació i Agenda Rural**

Fonaments de dret

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes en el medi ambient.

La disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la mateixa disposició.

L'apartat 6.b quart de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, determina que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Els articles 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, regulen el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per emetre l'informe ambiental estratègic.

L'article 12 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, estableix que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i els programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 6.3 del Decret 253/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, estableix que la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural manté les funcions i l'estructura previstes al Decret 277/2016, de 2 d'agost.

L'article 103 del Decret 277/2016, de 2 d'agost, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes.

El punt 2 de la Resolució TES/120/2015, de 26 de gener, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a favor de les persones titulars de la Subdirecció General d'Avaluació Ambiental i de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat en matèria d'avaluació ambiental estratègica, disposa que es delega en aquestes darreres la competència que l'article 31 de

Pl. de Pompeu Fabra, 1
 17002 Girona
 Tel. 872 97 50 00
<http://www.gencat.cat/territori>

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipis.ddgi.cat/OACV/validarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi Segur de Verificació" que apareix a la capçalera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023000143
Codi Segur de Verificació: 6621d8f8-21e1-4dab-a2fe-35c08d585582 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2023_20664094 Data d'impressió: 20/02/2023 10:35:56 Pàgina 4 de 5		
SIGNATURES 1.- Elisabet Sanchez Sala (TCAT), 20/01/2023 17:46 2.- Ajuntament de L'Armentera, 24/01/2023 18:34		

la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, atribueix a l'òrgan ambiental en els supòsits següents: modificacions de planejament urbanístic general, llevat de les relatives a plans directors urbanístics i normes de planejament urbanístic, i instruments de planejament urbanístic derivat, llevat dels casos en què el seu àmbit afecta més d'un servei territorial.

D'acord amb els fets i els fonaments de dret exposats anteriorment,

Resolc:

—1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a la zona industrial al terme municipal de l'Armentera no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

- a) Els usos que finalment s'admetin al nou sector de sòl urbanitzable han d'estar vinculats a les indústries del sector agropecuari i al món rural d'acord amb les característiques de l'entorn, així com als usos actualment existents.
- b) Cal limitar el paviment dels patis amb l'objectiu de minimitzar la zona transformada i evitar al màxim el segellat del sòl. S'haurà de valorar la pavimentació mitjançant paviments tous que permetin la infiltració de l'aigua, així com la integració paisatgística de l'espai mitjançant la plantació de l'entorn de l'àrea.
- c) La normativa reguladora ha d'ésser compatible amb la implantació de captadors d'energia solar a la coberta del nou edifici.

—2 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de l'Armentera i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

Contra aquesta Resolució no es pot interposar cap recurs, sens perjudici dels que siguin procedents en via judicial contra la disposició de caràcter general que hagi aprovat la Modificació, o bé sens perjudici dels que siguin procedents en via administrativa contra l'acte d'aprovació de la Modificació, de conformitat amb l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.

D'acord amb l'esmentat article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, l'informe ambiental estratègic perd la vigència i deixa de produir els efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, no s'ha aprovat la Modificació en el termini màxim de quatre anys des que es publiqui.

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipis.ddgi.cat/OACV/validarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi Segur de Verificació" que apareix a la capçalera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E202300143
Codi Segur de Verificació: 6621d8f8-21e1-4dab-a2fe-35c08d585582 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2023_20664094 Data d'impressió: 20/02/2023 10:35:56 Pàgina 5 de 5		
SIGNATURES 1.- Elisabet Sanchez Sala (TCAT), 20/01/2023 17:46 2.- Ajuntament de L'Armentera, 24/01/2023 18:34		



 Generalitat de Catalunya
**Departament d'Acció Climàtica,
 Alimentació i Agenda Rural**

P. d. (Resolució TES/2161/2015, DOGC núm. 6804, de 5.2.2015)

Elisabet Sánchez Sala
 Directora dels Serveis Territorials a Girona

Signat electrònicament

Pl. de Pompeu Fabra, 1
 17002 Girona
 Tel. 872 97 50 00
<http://www.gencat.cat/territori>

24/01/2023 18:34
 ASSABENTAT: SGI
 TRÀMIT: SE
 INFORME:
 SESSIO:
 ARXIU:

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipis.dgci.cat/OAC/VAlidatDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

- En data 13 de juliol de 2023 la **Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat** (carreteres) emet informe favorable però fa una observació en el sentit que cal grafiar la línia d'edificació vigent de la carretera, que es situa a 10m de l'aresta exterior de la calçada, als plànols 14 i 15.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023001534
Codi Segur de Verificació: 65d39d9d-eaf7-4437-83ca-54d183badbe4 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170118_2023_22840652 Data d'impressió: 01/12/2023 10:33:51 Pàgina 1 de 3		
SIGNATURES 1.- Josep Martí Bosch (SIG), 12/07/2023 19:55 2.- David Prat Soto (TCAT), 13/07/2023 18:00		



 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori
**Direcció General
 d'Infraestructures de Mobilitat**

Informe Expedient RT
IP-2023-064-DG PMG-22107 JW/EM
 Terme municipal
L'Armentera
 Assumpte
 Modificació de les Normes Subsidiàries del
 Planejament a la zona Industrial

II·ma. Sra. Alcaldessa de
 L'Ajuntament de l'Armentera
 Carrer de Pau Casals, 2
 17472 L'ARMENTERA

D'acord amb l'article 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb la Modificació puntual, cal informar el següent:

La present Modificació puntual, aprovada provisionalment el 3 de novembre de 2022 pel Ple de l'Ajuntament, resulta afectada per les servituds derivades de la carretera comarcal GIV-6303, de titularitat de la Generalitat de Catalunya. Aquestes servituds es troben fixades en el Text refós de la Llei de carreteres aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost.

Objecte

D'acord amb la memòria, la present modificació puntual té per objecte 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.

Aquest objecte es detalla en els següents punts:

1. Pel que fa referència a l'actual sòl urbà de l'àmbit d'actuació, es divideix l'actual zona d'ordenació mixt, 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. S'ajusten també els paràmetres reguladors d'aquesta subzona per adequar-los a l'ús que s'hi desenvolupa.
2. Pel que fa referència a l'ampliació del sòl urbà que es proposa:
 - Es qualifica 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.
 - També es qualifica 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:
 - S'incorpora 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

ARMENTERA
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipis.dgci.cat/OAC/VAlidatDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Signat digitalment per:
 f Bosch 02/07/2023 19:55 CEST, David Prat Soto 13/07/2023 18:00 CEST

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023001534
Codi Segur de Verificació: 65d39d9d-eaf7-4437-83ca-54d183badbe4 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170118_2023_22840652 Data d'impressió: 01/12/2023 10:33:51 Pàgina 2 de 3		
SIGNATURES 1.- Josep Martí Bosch (SIG), 12/07/2023 19:55 2.- David Prat Solo (TCAT), 13/07/2023 18:00		

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori
Direcció General
 d'Infraestructures de Mobilitat

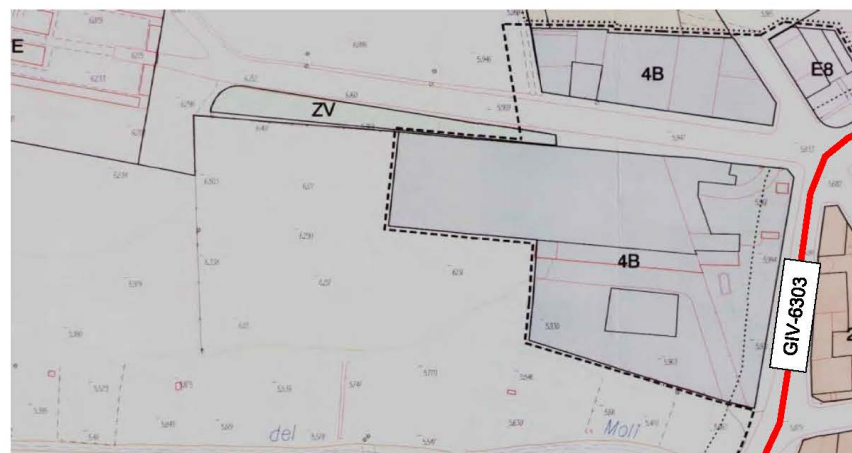
zones verdes de cessió que compensen el lleuger increment d'edificabilitat que es produeix en aquesta modificació puntual.

- També s'incorpora el petit tram de vial d'accés a la instal·lació industrial.
4. Es modifica el redactat de l'actual Normativa Urbanística en:
- L'article 107- Ordenació Mixta (Zona 4), incloent-hi una nova subzona 4(i), on dins el règim d'usos 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.
 - L'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 el quadre següent figura la superfície de sòl segons la zonificació vigent i la proposada per la modificació puntual.

	Planejament vigent	Planejament proposat
Nau existent i marquesina (4B)	2.197	
Habitatge i jardí existent (4B)	1.481	
Nau existent i marquesina (4i)		2.197
Habitatge i jardí existent (5F)		1.482
Ampliació nau (4i)		1.278
Pati (4vp)		2.460
Sòl no urbanitzable (SNU)	3.738	
Total	7.416	7.416

El sostre màxim s'incrementa en 401,6 m².



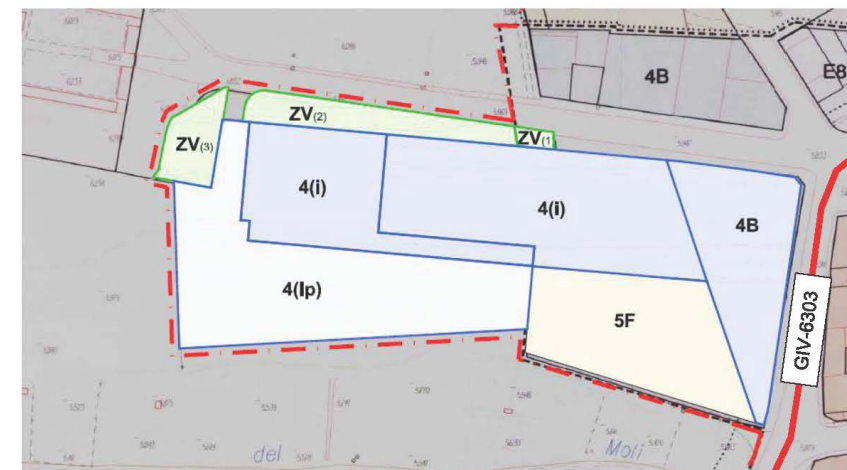
Planejament vigent

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
 03029 Barcelona
 Tel. 93 495 80 00
 territori.gencat.cat

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia simplificada del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipis.dgci.cat/OACV/validador.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	REGISTRE D'ENTRADA E2023001534
Codi Segur de Verificació: 65d39d9d-eaf7-4437-83ca-54d183badbe4 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170118_2023_22840652 Data d'impressió: 01/12/2023 10:33:51 Pàgina 3 de 3		
SIGNATURES 1.- Josep Martí Bosch (SIG), 12/07/2023 19:55 2.- David Prat Solo (TCAT), 13/07/2023 18:00		

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori
Direcció General
 d'Infraestructures de Mobilitat



Planejament proposat

Valoració

Analitzada aquesta modificació puntual, es detecta que, tot i estar grafada als plànols d'informació "5 i 6, Planejament vigent NNSS", en els plànols d'ordenació "14 i 15, Planejament proposat NNSS" no es grafia la línia d'edificació vigent de la carretera, que es situa a 10 metres de l'aresta exterior de la calçada. Correspon grafiar als plànols d'ordenació 14 i 15 la línia d'edificació esmentada.

Per la resta de canvis proposats per la modificació puntual, es considera que no han de comportar incidències significatives en la carretera GIV-6303, en el benentès que en les zones adjacents a la mateixa carretera es respectaran les limitacions fixades al títol IV del Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'usos i protecció.

Conclusió

Vist tot això, en les condicions esmentades a l'apartat de valoració, pel que fa a les carreteres de la Generalitat de Catalunya, res no s'oposa a l'aprovació de la Modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament a la zona Industrial, al terme municipal de l'Armentera.

Atentament,

David Prat i Solo
 Director General d'Infraestructures de Mobilitat

Josep Martí i Bosch
 Cap del Servei de Planejament i Disseny

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
 03029 Barcelona
 Tel. 93 495 80 00
 territori.gencat.cat

AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA
 Aquest document és una còpia simplificada del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://armentera.emunicipis.dgci.cat/OACV/validador.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

CAPÍTOL VI..... : PLANOLS**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ**

Nº	PLÀNOL	ESCALA A-3
1	MARC TERRITORIAL Mapa topogràfic	1/ 5.000
2	MARC TERRITORIAL Ortofotomapa	1/ 5.000
3	PLA TERRITORIAL COMARQUES GIRONINES	1/ 20.000
4	PLANEJAMENT VIGENT NNSS Règim del sòl	1/ 5.000
5	PLANEJAMENT VIGENT NNSS Ordenació nucli Armentera	1/ 2.000
6	PLANEJAMENT VIGENT NNSS Detall ordenació nucli Armentera	1/ 750
7	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/ 1.000
8	TOPOGRÀFIC RESTITUÏT	1/ 1.000
9	ORTOFOTOMAPA	1/ 1.000
10	TOPOGRÀFIC TAQUIMÈTRIC	1/ 500
11	ESTAT INICIAL Planta baixa	1/ 300
12	ESTAT INICIAL Alçat i secció	1/ 400
13	PROPOSTA Planta baixa	1/ 300
14	PLANEJAMENT PROPOSTA NNSS Ordenació nucli Armentera	1/ 2.000
15	PLANEJAMENT PROPOSTA NNSS Detall ordenació nucli Armentera	1/ 750
16	INTEGRACIÓ URBANA I PAISAJÍSTICA	1/ 350