

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 10 DE LES NNSS DE CAPMANY

AFECTACIO VIALITAT CARRER SANT CLIMENT



AJUNTAMENT DE CAPMANY

ÍNDEX

CAPÍTOLI : MEMÒRIA4

CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES. 16

CAPÍTOLIII. : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA20

ANNEX Nº 1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:22

ANNEX Nº 2 HISTORIC FINQUES REGISTRALS.....24

ANNEX Nº 3 CALCUL VALORACIÓ REPERCUSSIÓ SOSTRE.28

CAPÍTOL I..... : MEMÒRIA

INDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.....6

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....6

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....6

1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....6

1.5. USOS DEL TERRITORI.7

1.6. FINQUES CADASTRALS.8

1.7. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.8

1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.....13

MODIFICACIÓ Nº 1. 13

MODIFICACIÓ Nº 2. 13

1.9. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....14

1.10. JUSTIFICACIÓ PROPIETAT.....14

1.11. POLÍTICA SOCIAL D’HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.14

1.12. ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....14

1.13. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.....14

1.14. CESSIÓ D’APROFITAMENT MIG.....14

1.15. CESSIÓ DE SISTEMES.....14

1.16. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT UTILITZADA..14

1.17. AVALUACIÓ ECONOMICA. VIABILITAT15

1.18. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DI 1/2010.15

1.1.INTRODUCCIÓ

1-Les normes urbanístiques de planejament de Capmany varen ser aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 de Maig de 1986 i varen ser publicades al DOGC de 2 de desembre de 1986.

Posteriorment l'ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals:

2-Modificació puntual de normes subsidiàries que tenia per objecte tres apartats: canvi d'ubicació d'una zona d'equipaments públics, modificació d'un traçat de via pública i l'ampliació d'una zona industrial. La comissió d'urbanisme en sessió de 17 d'abril de 1991 va aprovar els dos primers apartats i va suspendre el tercer apartat fins que no s'aportés un plànol cadastral ajustant els límits de la zonificació als límits de propietat i es limités una unitat d'actuació que fitxi un cessió mínima del 14% de zones lliures i equipaments. La comissió d'urbanisme de 19 de novembre de 1997 va provar definitivament la modificació puntual de normes subsidiàries i van ser publicades en el DOGC de 10 de febrer de 1998.

3- Modificació puntual de normes subsidiàries, ordenació riera Merdançar i adaptació cartogràfica sol urbà. Aprovades per la CTUG de 16 de juliol de 1999 i publicades al DOGC de 6 de setembre de 1999.

4-Modificació puntual de normes subsidiàries per la qualificació de dos nous sols residencials, SAU nº 1 de 49.341 m² i SAU nº 2 de 17.240 m². Aprovades per la Comissió d'Urbanisme de 13 de setembre de 2000 i publicades al DOGC de 3 de novembre de 2000.

5-Modificació puntual de normes subsidiàries per la modificació d'un àmbit del carrer Orient de clau 3 a clau 3-A, on el principal canvi es la tipologia que passa d'edificació aïllada a edificació tancada. Aprovades per la CTUG de 3 de novembre de 2005 i publicades al DOGC de 31 de febrer de 2006.

6-Modificació de nou vial illa cadastral nº 33143. Aprovada per la CTUG de 27 de novembre de 2006 i No publicada.

7-La Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de 29 de setembre de 2005 va aprovar el text refós de les normes urbanístiques, redactades per l'ajuntament de Capmany seguin les directrius de la disposició transitòria vuitena del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La publicació d'aquest text refós es va realitzar al DOGC 31 de març de 2006.

8-La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 13 d'abril de 2016 va aprovar definitivament la modificació puntual nº 8, que tenia per objecte principal ajustar el límits del sol urbà de la unitat d'actuació UA6.2 per tal d'incloure en la seva totalitat les naus existents.

S'esta tramitant la modificació nº 9 per tal de possibilitar l'ampliació de l'indústria de maquinaria agrícola Gardell i validar l'ampliació d'una nau logística de trofeus, anomenada modificació nº 9

L'actual modificació té per objecte ajustar les afectacions de vialitat del carrer Sant Climent, previstes en els NNSS de 1986, a les necessitats i criteris actuals

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació puntual de les NNSS de Capmany té per objecte:

- Ajustar l'afectació de vialitat del carrer Sant Climent a les necessitats actuals.
- Modificar el paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·la inferior a 200 m², sense augmentar el sostre màxim permès.

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

D'acord amb l'art 99 del TRLU es descriuen els motius que justifiquen la present modificació, així com el seu interès públic.

- Actualment l'Ajuntament té previst la pavimentació i soterrament de serveis del carrer Major i l'entorn de l'església de Sant Sebastia. L'afectació del carrer Major té justificació per millorar la visual de la capella de Sant Sebastia des de el mateix vial. L'afectació del carrer Sant Climent venia justificada per la millora de la mobilitat amb vehicles pesats als cellers existents en la zona. Actualment s'han realitzat obres de vialitat perimetrals que donant suficient resposta a la mobilitat amb transport pesat als cellers existents, per altra banda l'afectació de la vialitat altera el caràcter visual del poble, per tant no es creu convenient mantenir l'afectació de la vialitat del carrer Sant Climent.
- L'edificació principalment afectada, situada en la cantonada, disposa d'unes arcades perpendiculars al carrer Sant Climent i es troba ocupada en el 100% de la finca, per tal de conservar el màxim possible les característiques i valors de l'actual edificació es proposa permetre ocupar l'edificació actual en el 100% de la finca sense que augmentar el sostre previst en la clau 2, aquesta possibilitat es modifica també per totes les finques de la mateixa clau de superfície inferior a 200 m².

La conveniència i oportunitat de la present modificació puntual de les NNSS de Capmany, ve donada també per la voluntat del Ajuntament de pavimentar i soterrar les xarxes de serveis en el carrer Nou fins l'entorn de la capella de Sant Sebastia.

L'Ajuntament va començar a redactar un nou POUM, però ha sigut difícil el consens amb els criteris generals i actualment es troba en procés de re-estudi.

La urgència de la present modificació ve donada per la necessitat de concretar les afectacions de vialitat abans de realitzar la pavimentació de la zona.

1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

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

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena de la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 85 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

1.5. USOS DEL TERRITORI.

Tal com es pot veure en les fotos annexes el celler afecta molt la visual de la capella de Sant Sebastia des de el carrer Major.



Fotografies interior celler



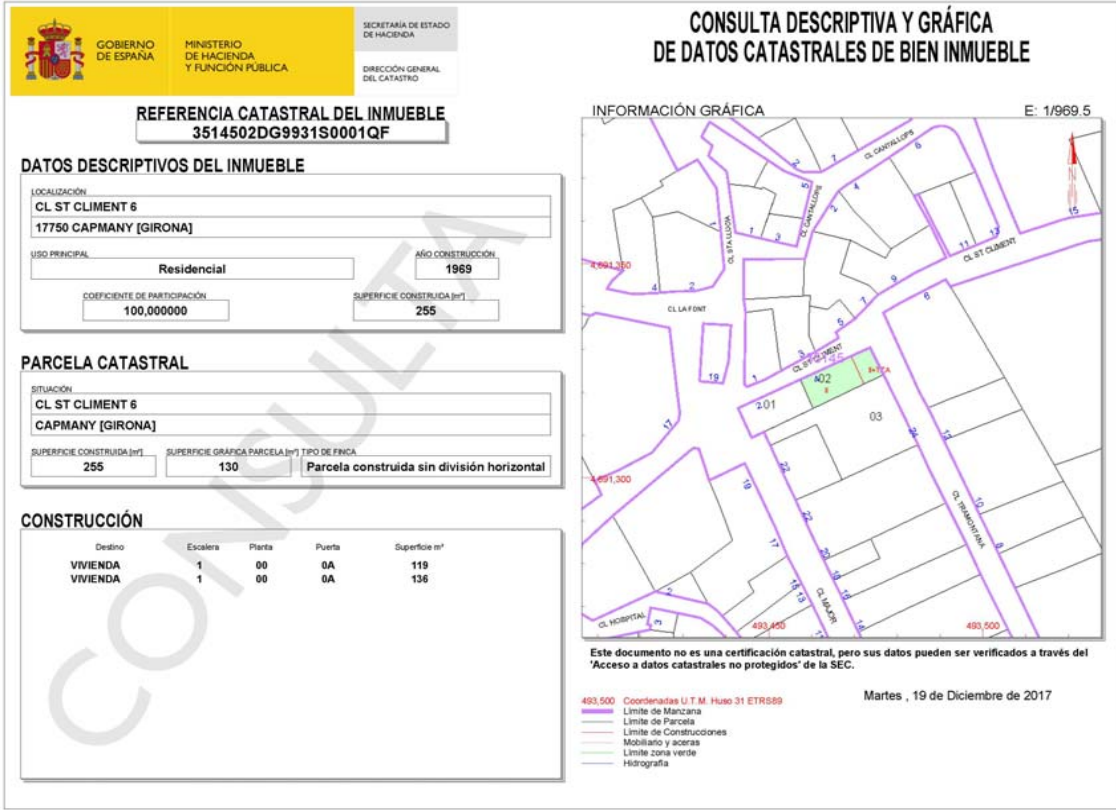
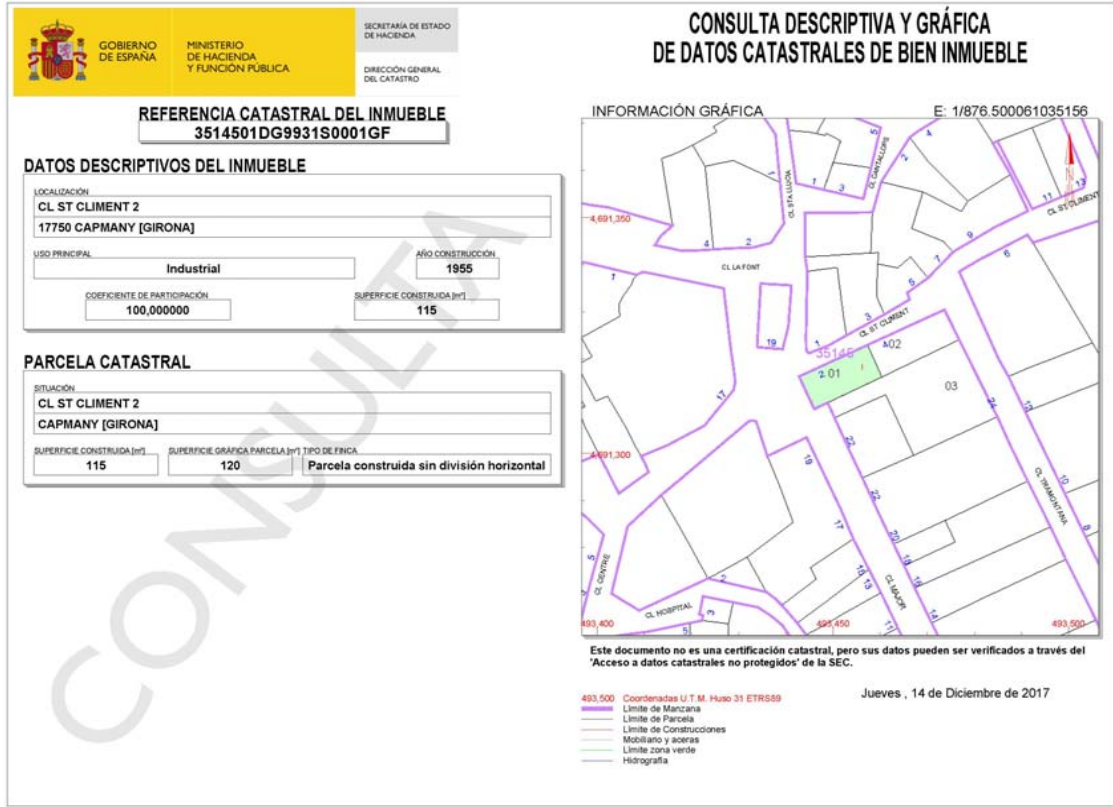
Fotografies carrer Major



Carrer Sant Climent

1.6. FINQUES CADASTRALES.

La present modificació afecta a la finca cadastral nº: 3514501DG9931S0001GF i la nº 3514502DG9931S0001QF



1.7. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

El **marc legal** ens ve donat per la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost , així com pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i la seva modificació parcial aprovada per el decret legislatiu 64/2014.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic convé reproduir en la seva integritat l'article 96-100 del DL1/2010:

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:
 - a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
 - c) 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, els propietaris, 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.**
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció



d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible 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.

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.

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 o 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, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

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.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats

d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

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.

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.

Disposició Addicional Segona

Actuacions de transformació urbanística

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl

urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. Tampoc no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística, aquelles que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment **del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.**

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.

El marc urbanístic ve donat inicialment per les NNSS de Capmany, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 19 de maig de 1999, i el text refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 16 de març de 2006.
En concret per la clau 2 s'especifica:

Art. 1. ZONA DE CASC TRADICIONAL. Clau 2.

Ordenació:	Opcional, tancada ó oberta.
Alineació a carrers:	Obligatòria com a mínim en una alçada de 2 m. (que pot ser una tanca opaca).
Parcel·la mínima:	No es fixa.
Ocupació màxima:	80%.
Separació a partions:	No és obligatòria a alineacions amb vies públiques o sòls d'ús públic, llevat de que hi hagi interposada una qualificació 0. No obligatòria a partions de veïns que incideixin en les alineacions anteriorment esmentades. Mínima en la meitat de l'alçada de l'edificació, a partions que no incideixin en les alineacions esmentades. Aquesta separació mínima obligatòria no s'exigirà en els següents supòsits: 1. En el cas que el veí hagi ja construït a tocar la partió, i en l'alçada i amplada en que ho hagi fet. 2. Si es presenta conveni amb el veí de no separar-se, inscrit en el Registre de la Propietat. És obligació del promotor d'obres noves arrebossar i pintar les parets mitgeres que restin a la vista, tant les pròpies com les dels veïns sobre la seva parcel·la. És obligació dels veïns de promotor d'obres noves permetre i facilitar aquests treballs.
Alçada màxima:	9,50 m.
Nombre màxim de pisos:	Planta baixa i dos pisos.
Condicions estètiques:	Coberta de teules ceràmiques o assimilables.
Usos permesos:	Residencial uni o plurifamiliar. Hoteler. Comercial. Garatges privats i públics. Tallers de Servei. Magatzems agrícoles i no agrícoles de categories I i II. Indústries de categories I i II. Equipaments Públics.

TITOL CINQUÉ . REGULACIO DELS USOS I ACTIVITATS.

DEFINICIONS.

Art. 50. Limitacions als usos i activitats en cada tipus de sòl.

1.- Cada categoria i tipus de sòl té establert quins són els usos i les activitats que estan permesos, quedant prohibits tots els no citats.

2.- A cada categoria i tipus de sòl, els usos i activitats que s'instal·lin hauran de donar compliment a la normativa sobre soroll i vibracions, risc d'incendis i explosió, abocament de residus líquids a la xarxa de clavegueram que aquesta normativa estableix, així com a la legislació vigent en aquestes matèries i a que fan referència a continuació.

Art. 51. L'ús residencial i d'habitatge.

1.- L'ús residencial i d'habitatge estableix i limita quin és el nombre de persones o col·lectius (familiars...) que es permet que cohabitin en un edifici, parcel·la, zona o sector.

2.- L'ús residencial o d'habitatge per parcel·la fixarà el nombre de famílies que hi poden viure, definint la unifamiliar, bifamiliar... de l'edificació que s'hi pot fer.

3.- Quan s'estableixi la possible plurifamiliaritat d'una parcel·la caldrà afegir quin és el coeficient de sòl de parcel·la que es necessita per habitatge. Si aquest no queda determinat per la Normativa s'entendrà que el coeficient anterior és el resultat de repartir la densitat bruta dels habitatges per Ha. pels metres quadrats de sòl per edificar.

4.- L'augment del nombre d'habitatges permesos per edifici tindrà la consideració d'infracció urbanística greu.

Art. 52. L'ús comercial.

1.- Les activitats comercials fan referència a tot allò que ven productes manufacturats a l'engròs o al detall.

2.- L'ús comercial haurà de justificar el compliment de la normativa vigent en matèria de places d'aparcament. Per els grans establiments comercials singulars s'haurà de preveure com a mínim 2 places d'aparcament per cada 100 m2 edificats.

3.- A partir de 1.000 m2 de superfície de venda se separarà l'espai d'aparcament i accés per als clients del de subministrament.

4.-Els establiments comercials s'hauran de complir amb el DL 1/2009 d'equipaments comercial o la normativa sectorial que la substitueixi, especificant la definició del tipus d'establiment i la seva classificació.

5- Dins d'aquets us també s'inclou el recreatiu de restauració, exclosos els musicals.

Art. 53. L'ús d'oficines i serveis privats.

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

Art. 54. L'ús de garatges privats i públics.

1- Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics.

2- El garatge privat és obligat per a tot edifici que tingui més de tres habitatges, essent obligatòria una plaça d'aparcament per habitatge.

Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure dins de la pròpia parcel·la o per unes places d'aparcament situades a un altre edifici pròxim.

En aquest darrer cas la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

3- Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no entorpeixi la circulació del carrer.

Art. 55. L'ús agropecuari.

Comprèn totes aquelles activitats lligades al conreu del camp i la producció agrícola, així com també instal·lacions d'emmagatzematge, manipulació i explotació agrícola, com són: les pallisses, els estables, sitges, etc.

Art. 56. L'ús d'emmagatzematge.

Recull les activitats de dipòsit i trànsit de materials de qualsevol tipus, per a la seva distribució o reexpedició, sense incloure cap manipulació intrínseca. D'acord amb les molèsties que se'n puguin derivar, es classifica en tres categories.

Categoria 1ª.- No se'n deriva cap molèstia deguda a pudors, emanacions, pols, sorolls, ni els materials són causa de cap perill d'explosió, incendi o contaminació.

La càrrega i descàrrega no comporta dificultats i els vehicles habituals per transport són furgonetes de fins a 3.500 Kg de càrrega total.

Categoria 2ª.- Els materials mantenen les condicions de la categoria nº 1, però les operacions de càrrega i descàrrega prenen més temps, precisen de mitjans de transport més enutjosos i produeixen interferències més greus en l'espai urbà.

Categoria 3ª.- Els materials ocasionen algun tipus de molèstia o perill dels esmentats.

Art. 57. L'ús de tallers de servei.

Comprèn activitats de tipus industrial al servei directe del consumidor (sense distribuïdor o comercialitzador) com per exemple tallers de reparació de vehicles, electrodomèstics, etc, estacions de servei i manteniment, artesans que subministren directament al públic els seus productes o serveis (fusteries, lampistes, etc.)

Art. 58. L'ús d'indústria.

Recull les activitats de transformació de productes, imprimint a les matèries primes o semi transformades un valor afegit, i lliurant-les per a la seva posterior transformació o per a la distribució als consumidors a través d'una estructura comercial. S'hi inclouen els escorxadors.

Art. 59. Categories dels usos de tallers i indústria.

Tallers de servei i indústries es classifiquen en sis categories en funció de les incomoditats, efectes nocius, perills i alteracions que poden produir al medi ambient i, en particular, a les aglomeracions urbanes.

Categoria 1ª. Comprèn aquelles activitats no molestes per als habitatges i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motors de baixa potència que no produeixin soroll ni vibracions.

Categoria 2ª. Les activitats han de ser compatibles amb l'habitatge. Comprèn els tallers-indústries que per les seves característiques no molestin per despendre gasos, pols, pudors ni donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties pel veïnat, i que compleixin les següents condicions:

a- Que no utilitzin operacions o procediments en que calgui la fusió de metalls, o processos electrolítics o que puguin despendre pudors, vapors, fums o boires.

b- Que tampoc utilitzin dissolvents inflamables.

c- Que les matèries primes siguin ex centes de matèries volàtils inflamables o tòxiques o molestes.

- Categoria 3ª.

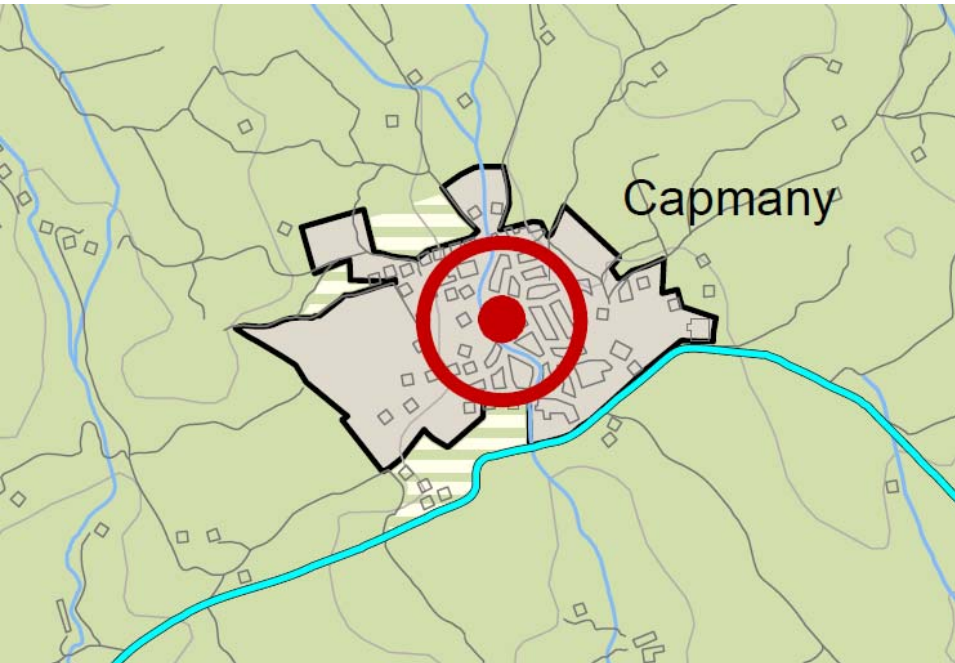
Comprèn aquelles activitats que, encara que amb l'adopció de mesures correctores, puguin originar molèsties per als habitatges. Per això en general no s'admetran contigües als habitatges llevat de sectors especialment reglamentats.
- Categoria 4ª.

Son les incomodes, no contigües als habitatges però si contigües a altres usos d'indústria. Compren la mitjana i gran indústria en general, amb l'exclusió d'aquelles en que la insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
- Categoria 5ª.

Aquesta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que per les seves particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat fora d'elles.
- Categoria 6ª.

Comprèn aquelles activitats que per la seva especial característica de nocivitat o perillositat han d'instal·lar-se en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES



El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines assenyala finca com a sistema d'espais oberts de protecció especial i l'estratègia de creixement del municipi de creixement moderat.

En l'entorn del municipi s'assenyalen uns àmbits de sistemes d'espais oberts d'especial interès paisatgístic, per tant el possible creixement moderat s'ha de realitzar preferentment sobre els sistemes d'espais oberts que tinguin menys incidència ambiental i/o paisatgística.

Els criteris de creixement previst es el moderat . La present modificació nomes afecta sol urbà. consolidat i es preveu un augment de sostre de 53.95 m2.Per tant no modifica els paràmetres principals del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

Aquesta modificació puntual de les NNSS de Capmany té per objecte:

MODIFICACIÓ Nº 1.

S'introdueix un nou polígon per la desafectació de part de la finca cadastral **3514501DG9931S0001GF** i la nº **3514502DG9931S0001QF**

MODIFICACIÓ Nº 2.

Es modifiquen els paràmetres de la clau 2, d'aquest polígon, permeten ocupar el 100% de les finques de superfície inferior a 200 m2, sense augmentar el sostre previst en la clau-2.

1.9. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb l'article nº7 de la llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, la present modificació de normes subsidiàries, al no alterar la classificació del sol urbà ni el no urbanitzable, no es necessari seguir el procés d'Avaluació ambiental.

1.10. JUSTIFICACIÓ PROPIETAT.

- 1) S'adjunta un annex de les escriptures de les finques, on es pot comprovar que fa mes de cinc anys que es de la mateixa propietat.

1.11. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.

La present modificació preveu un augment de sostre residencial molt petit (53.95 m2) i no preveu un augment de densitat d'habitatges.

L'art 57.3 del DL 1/2010 diu,.

“Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sol suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sol corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sol urbà no consolidat com en sol urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sol urbà i sol no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sol urbà no consolidat i en sol urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.”

El planejament municipal de Capmany te menys de 5.000 habitants (596 habitants); No es capitals de comarca; Es dona la circumstància que els 2 anys anteriors a l'aprovació inicial del pla la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a 5 habitatges per cada 1000 habitants/any (no s'ha atorgat cap llicència de nou habitatge); Les actuals NNSS no permeten més de 200 habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sol urbà no consolidat i en sol urbanitzable.

Per tant la present modificació no esta subjecta a l'obligació de reserva de sol per a la construcció d'habitatges de protecció publica.

1.12. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

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

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sol urbà o urbanitzable.

El present document de modificació puntual no comporta nova classificació de sol urbà , el seu abast es molt reduït i no es modifiquen els usos previstos, per tant no es exigible cap estudi de mobilitat generada.

1.13. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.

La present modificació no altera els costos de manteniment de les obres d'urbanització i permet augmentar alguns dels ingressos municipals

L'impacte de la modificació sobre les finances locals serà totalment positiu, ja que no comportarà cap despesa addicional de manteniment dels vials publicis i es recaptaran els següents imports.

- a) 15% d'aprofitament mig amb un import total de 1.121,92€.
- b) Valor Sistema d'Espais Publics de 10.79 m2, que equival a un valor de 3.591,26€.

Per tant la modificació pot representar uns ingressos municipals d'aproximadament **4.713,18 €**.

1.14. CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG.

D'acord l'article 43-c i 99-3 del DL 1/2010, de 3 d'agost i ates que la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'ha d'establir un percentatge de cessió del 15% del increment del aprofitament mig.

L'augment de sol, que actualment es vial i passara a ser zona clau 2 es de 22.48 m2.

Si es te en compte que es pot acupar el 80% de la finca i que el nº màxim de plantes es de PB+2, el sostre total que s'augmenta es de $22.48 \times 0.8 \times 3 = 53.95$ m2 i el 15% d'aprofitament mig serà de 8.09 m2 de sostre.

Si es te en compte que el valor de repercussió es de 138,68€/m2, dona un valor total de **1.121,92€**.

Aquest valor s'haurà d'abonar al Ajuntament ja que resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la l'aprofitament de 8.09 m2 que s'han de cedir.

1.15. CESSIÓ DE SISTEMES.

D'acord amb l'art 100-1 del DL 1/2010, com que la present modificació es realitza en sol urbà i s'augmenta el sol residencial en 53.95 m2, s'ha de realitzar una cessió de zones verdes i espais públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial. En aquest cas la cessió hauria de ser de 10.79 m2.

Com que resulta materialment impossible individualitzar una parcel·la urbanística de 10.79 m2, emplaçada en el mateix àmbit, d'acord amb l'art 43, 100 i disposició addicional segona es proposa subsistir-la per el seu equivalent econòmic, que en aquest cas es de **3.591,26€** , ja que l'edificabilitat de la clau 2 es de 2.4 m2 /m2 i el valor de repercussió calculada es de 138,68€/m2.

$$10.79 \times 2.4 \times 138,68€/m2 = 3.591,26€$$

1.16. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT UTILITZADA..

D'acord amb l'art 96 del decret legislatiu 1/2010 la figura de planejameny que s'ha d'utilitzar es la de modificació de les NNSS, ja que modifica determinacions de les NNSS vigents.

1.17. AVALUACIÓ ECONOMICA. VIABILITAT

D’acord amb l’article 66 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el text refós de la llei d’urbanisme, el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de l’operació així com la seva sostenibilitat econòmica. En aquest cas s’entén que cal justificar la viabilitat econòmica de l’ordenació detallada.

En aquest cas l’ajuntament s’estalvia una expropiació de sol i la seva edificació, que actualment no son necessaris i que tenen un valor aproximat de:

Valor del sol: 22.48 x 2.4 x 138.68 €/m2 =**7.482,06€**.
Valor edificació: 22.48 x 400 €/m2 =**8.992,00€**. (en aquesta estimació no s’ha considerat les obres necessàries per el manteniment del edifici existent).

L’ajuntament ingresara el valor del 15% d’aprofitament mig i del sistema d’espais lliures que serà de:

Valor 15% aprofitament mig: **1.121,92€**.
Valor cessió zones verdes i sistemes espais lliures: **3.591,26€**.

La present modificació no suposa cap despesa municipal.

Per tant la avaluació econòmica de l’actuació es favorable als interessos municipals.

1.18. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DI 1/2010.

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit de consolidar i potenciar una zona urbana tradicional en us.(us mixte residencial i activitats econòmiques compatibles).
Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen nous terrenys no urbanitzables, sino que es potencia la rehabilitació del sol urbà tradicional existent.

Capmany, gener de 2018.

JOAN
ANTONI
RODEJA I
ROCA /
num:13732-4

Firmado digitalmente por JOAN
ANTONI RODEJA I ROCA /
num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=RODEJA I ROCA,
givenName=JOAN ANTONI,
serialNumber=40429325V, cn=JOAN
ANTONI RODEJA I ROCA /
num:13732-4,
email=jrodeja@coac.net
Fecha: 2018.01.22 19:22:16 +01'00'

CAPÍTOL II..... : NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.	18
2.1.1. NATURESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	18
Article 1. Naturalesa.	18
Article 2. Àmbit territorial.	18
Article 3. Vigència.	18
Article 4. Obligacions.	18
Article 5. Interpretació del Pla.	18
Article 6. Determinacions del Pla.	18
2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LES NNSS.....	18
MODIFICACIÓ Nº 1.	18
MODIFICACIÓ Nº 2.	19



2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual de les NNSS de Capmany, i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el text refós de la Llei d’urbanisme i les modificacions de la llei 3/2012 del 22 de febrer.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit a part de les parcel·les cadastrals, **3514501DG9931S0001GF, 3514502DG9931S0001QF.**

Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l’acord d’aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d’acord amb el que disposa l’art. 106 del decret legislatiu 1/2010.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació de la present Modificació puntual i de la seva normativa i ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s’estarà al que resulti de les regles d’interpretació del planejament urbanístic definides a l’article 10 del decret legislatiu 1/2010.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la Modificació puntual del Pla general d’ordenació urbana es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Agenda. Avaluació econòmica i financera.
- Plànols d’informació. (nº 1, nº2, nº 3, nº 6)
- Plànols d’ordenació. (nº 4 i nº 5).

2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LES NNSS.

MODIFICACIÓ Nº 1.

Es modifica l'article n º30 de les normes en el següent sentit permetre l’ocupació del 100% de les finques de superfície inferior a 200 m2, sense modificar l’edificabilitat total de la finca:

(NORMATIVA MODIFICADA)

Art. 30 ZONA DE CASC TRADICIONAL. Clau 2

Ordenació: Opcional, tancada ó oberta.

Alineació a carrers: Obligatòria com a mínim en una alçada de 2 m. (que pot ser una tanca opaca).

Parcel·la mínima: No es fixa.

màxima: 80%.,(excepte les finques de superfície inferior de 200 m2 que podran ocupar el 100% de la finca)

Intensitat màxima: 2.4 m2/m2.

Separació a partions: No és obligatòria a alineacions amb vies públiques o sòls d’ús públic, llevat de que hi hagi interposada una qualificació 0. No obligatòria a partions de veïns que incideixin en les alineacions anteriorment esmentades. Mínima en la meitat de l'alçada de l'edificació, a partions que no incideixin en les alineacions esmentades.

Aquesta separació mínima obligatòria no s'exigirà en els següents supòsits:

1. En el cas que el veí hagi ja construït a tocar la partió, i en l'alçada i amplada en que ho hagi fet.
2. Si es presenta conveni amb el veí de no separar-se, inscrit en el Registre de la Propietat.

És obligació del promotor d'obres noves arrebossar i pintar les parets mitgeres que restin a la vista, tant les pròpies com les dels veïns sobre la seva

(NORMATIVA VIGENT)

Art. 30 ZONA DE CASC TRADICIONAL. Clau 2.

Ordenació: Opcional, tancada ó oberta.

Alineació a carrers: Obligatòria com a mínim en una alçada de 2 m. (que pot ser una tanca opaca).

Parcel·la mínima: No es fixa.

Ocupació màxima: 80%.

Separació a partions: No és obligatòria a alineacions amb vies públiques o sòls d’ús públic, llevat de que hi hagi interposada una qualificació 0. No obligatòria a partions de veïns que incideixin en les alineacions anteriorment esmentades. Mínima en la meitat de l'alçada de l'edificació, a partions que no incideixin en les alineacions esmentades.

Aquesta separació mínima obligatòria no s'exigirà en els següents supòsits:

1. En el cas que el veí hagi ja construït a tocar la partió, i en l'alçada i amplada en que ho hagi fet.
2. Si es presenta conveni amb el veí de no separar-se, inscrit en el Registre de la Propietat.

És obligació del promotor d'obres noves arrebossar i pintar les parets mitgeres que restin a la vista, tant les pròpies com les dels veïns sobre la seva parcel·la. És obligació dels veïns de promotors d'obres noves permetre i facilitar aquests treballs.

parcel·la. És obligació dels veïns de promotors d'obres noves permetre i facilitar aquests treballs.	
Alçada màxima:	9,50 m.
Nombre màxim de pisos:	Planta baixa i dos pisos.
Condicions estètiques:	Coberta de teules ceràmiques o assimilables.
Usos permesos:	Residencial uni o plurifamiliar. Hotel·ler. Comercial. Garatges privats i públics. Tallers de Servei. Magatzems agrícoles i no agrícoles de categories I i II. Indústries de categories I i II. Equipaments Públics.

Capmany, gener de 2018.

JOAN ANTONI
RODEJA I
ROCA /
num:13732-4

Firmado digitalmente por JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=RODEJA I ROCA, givenName=JOAN ANTONI, serialNumber=40429325V, cn=JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4, email=jrodeja@coac.net
Fecha: 2018.01.22 19:23:17 +01'00'

MODIFICACIÓ N° 2.

S'introdueix un nou polígon en sol urbà amb les següents determinacions:

- Sup total àmbit: 22.48 m2.
- Objectiu: no afectar com a vialitat la part de finca del carrer Sant Climent que les NNSS vigents.
- Sup mínim sistemes:
Sup vial: zero m2
- Sup màxima zona 2: 22.48 m2
- Edificabilitat màxima: 53.95 m2.
- Gestió urbanística: projecte de reparcel·lació.

S'haura d'abonar a l'Ajuntament l'import del 15% d'aprofitament mig i l'equivalent dinerari de la zona verda i espais lliures de 10,79 m2.

Sistema d'actuació: D'acord amb la disposició addicional segona del decret legialatiu 1/2010, no cal aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació.En el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment d'un nou ús atribuït, els propietaris hauran de complir amb el pagament substitutori de les cessions d'aprofitament mig i zones verdes obligatòries.

Agenda: en el termini màxim de mig any de l'aprovació definitiva del present document Els propietaris de les finques afectades hauran d'haver abonat el pagament substitutori de les cessions d'aprofitament mig i zones verdes obligatiories.

CAPÍTOL III..... : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

AGENDA

Les NNSS de Capmany no disposen de Programa d'actuació urbanística. La present modificació puntual no preveu la seva redacció.. El polígon que es modifica es preveu que s’executi amb un termini màxim de mig any a partir de l’aprovació definitiva del present document.

AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

Ates que en la present modificació no es preveu cap despesa publica en construccions o finques no es preveu la redacció de cap estudi d’avaluació econòmica.

Capmany, gener 2018

JOAN ANTONI
RODEJA I
ROCA /
num:13732-4

Firmado digitalmente por JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=RODEJA I ROCA, givenName=JOAN ANTONI, serialNumber=40429325V, cn=JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4, email=jrodeja@coac.net
Fecha: 2018.01.22 19:23:56 +01'00'

ANNEX Nº 1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ:

Nº	PLÀNOLS INFORMATIUS	ESCALA	
1	FOTO AERIA-EMPLAÇAMENT	A-3	1/2.500
2	FOTO AERIA SECTOR	A-3	1/500
3	QUALIFICACIÓ DEL SOL VIGENT	A-3	1/500
6	AIXECAMENT FINCA	A-3	1/100
PLÀNOLS NORMATIUS			
4	QUALIFICACIÓ DEL SOL PROPOSAT	A-3	1/500
5	POLÍGON MODIFICACIÓ VIALITAT	A-3	1/500



Firmado digitalmente por JOAN ANTONI RODEJA I ROCA /
num.13732-4
Número de reconocimiento DNI /
es. St-Girona, 6-Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, op- Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya / COAC /
givenName=JOAN ANTONI
serialNumber=50325325, cn=JOAN
ANTONI RODEJA I ROCA /
num.13732-4, email=rodejia@coac.net
Fecha: 2018.01.22 10:24:55 +01'00'



JOAN ANTON
RODEJA I
ROCA /
num:13732-4

Firmado digitalmente por JOAN ANTON RODEJA I ROCA / num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, ou=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, COAC / 0015, ou=Col·legiat, ou=Arquitecte, sn=RODEJA I ROCA, givenName=JOAN ANTONI, serialNumber=40429325V, cn=JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4, email=jrodej@coac.net
Fecha: 2018.01.22 19:26:23 +01'00'



Ajuntament de Capmany

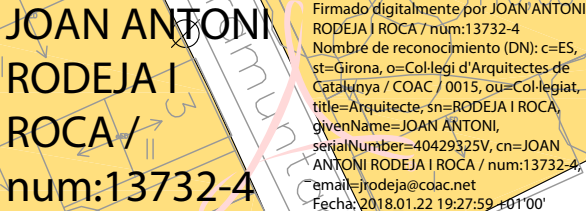
Data
GENER 2018
Escala DIN A-3 ORIGINAL: 1/500

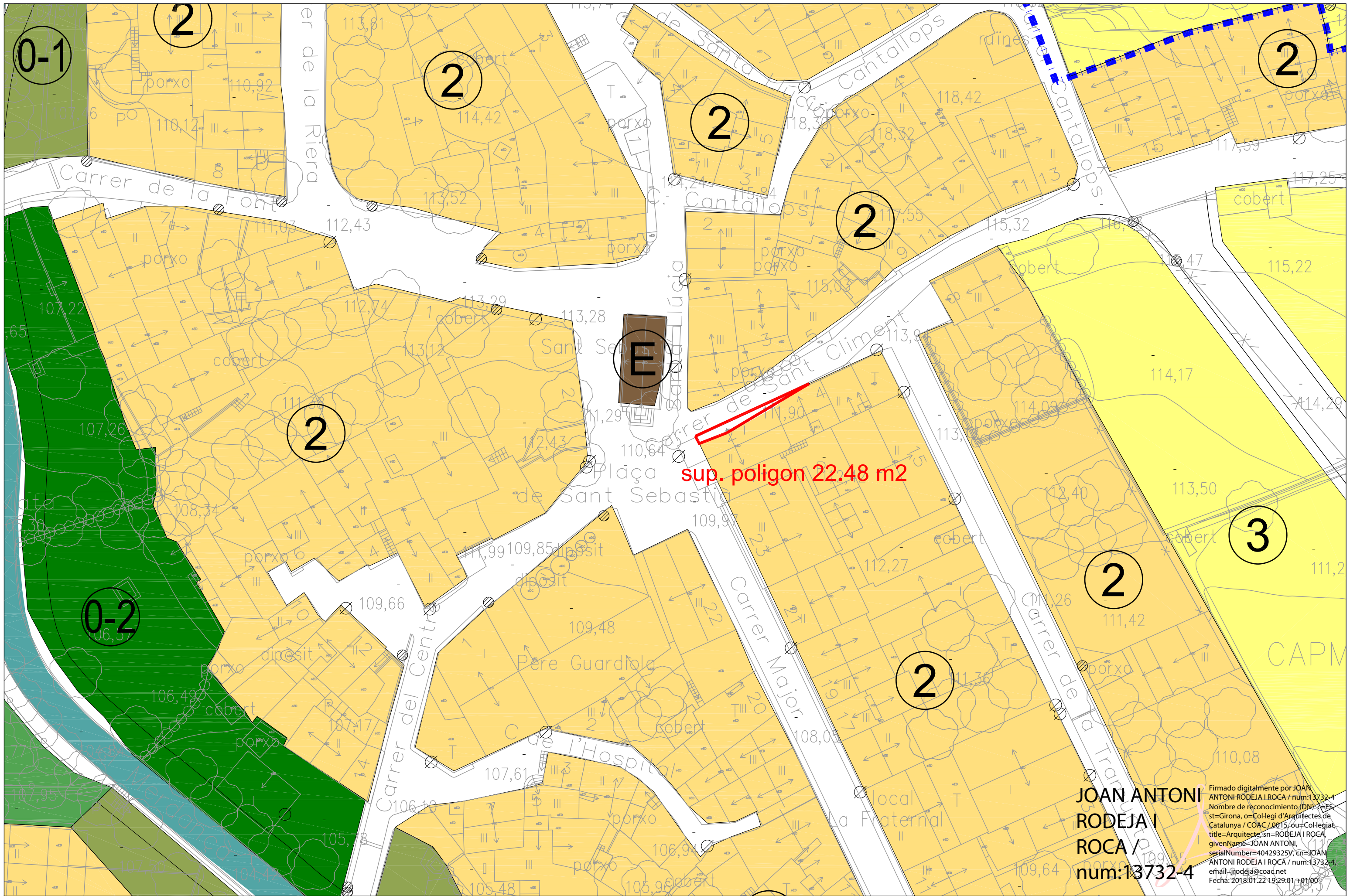
ÀMBIT MODIFICACIÓ N.N.S.S. PROPOSAT



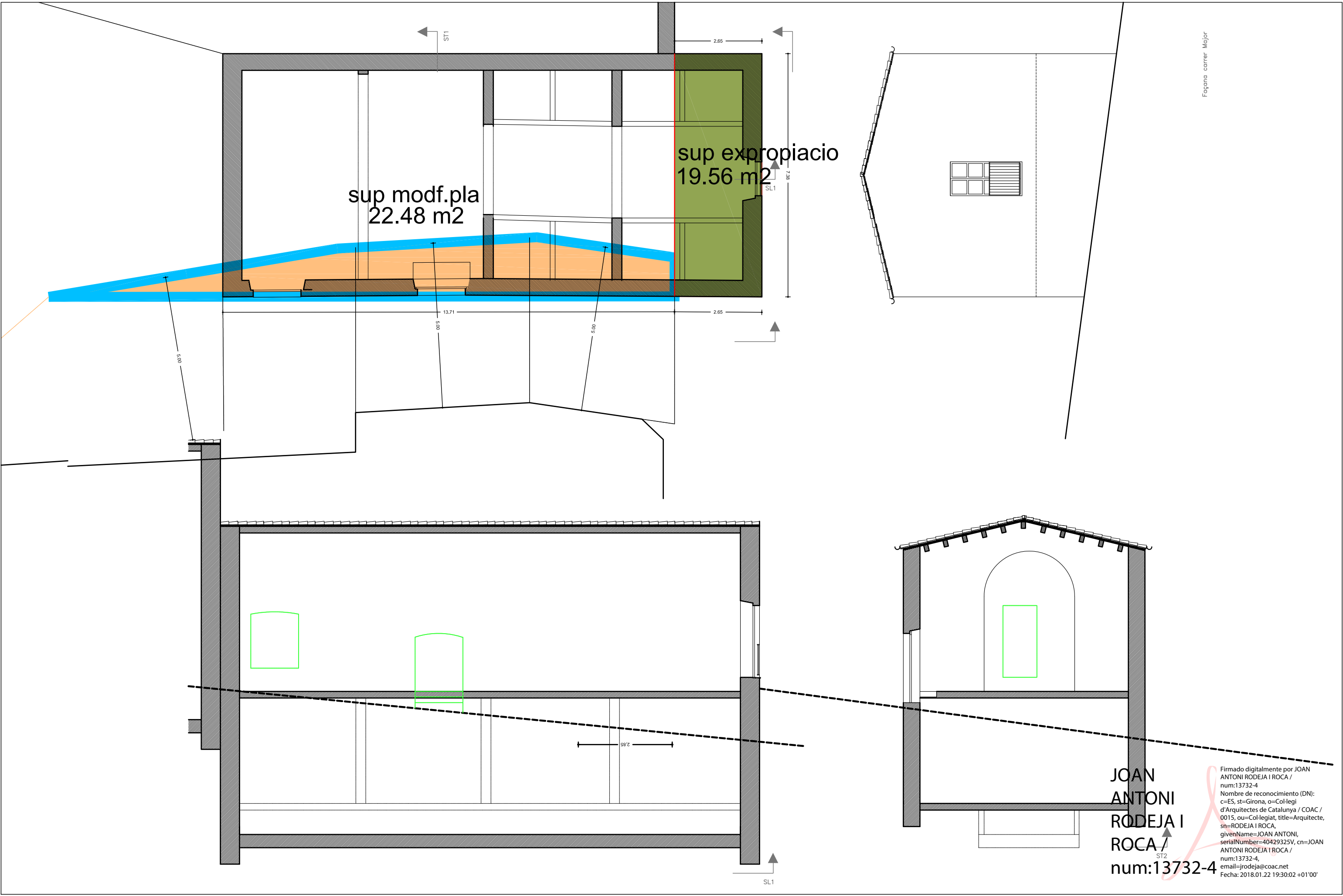
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº10 DE LES NNSS DE CAPMANY
PLANOL INFORMATIU
FOTO AERIA - SECTOR

2





Firmado digitalmente por JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=RODEJA I ROCA, givenName=JOAN ANTONI, serialNumber=40429325V, cn=JOAN ANTONI RODEJA I ROCA / num:13732-4, email=j.rodéja@coac.net
Fecha: 2018.01.22 19:29:01 +01'00'



JOAN
ANTONI
RODEJA I
ROCA
num:13732-4

Firmado digitalmente por JOAN
ANTONI RODEJA I ROCA /
num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=RODEJA I ROCA,
givenName=JOAN ANTONI,
serialNumber=40429325V, cn=JOAN
ANTONI RODEJA I ROCA /
num:13732-4,
email=jrodej@coac.net
Fecha: 2018.01.22 19:30:02 +01'00'

ANNEX N° 2 HISTORIC FINQUES REGISTRALS.





NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 1383441

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acreditada, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodela propiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073



Fecha de Emisión: Figueres a 8 de Noviembre de 2017

Solicitante: AJUNTAMENT DE CAPMANY

Código registral único de finca: 17008000627999

FINCA DE CAPMANY Nº: 1698

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO BODEGA, denominado "Tines de Piferrer", sito en CAPMANY, calle Sant Climent, número dos, de superficie noventa y cinco metros, treinta y un decímetros cuadrados.Linda: frente, OESTE, PLAZA DEL CENTRE; izquierda, SALIENDO SUR, EDIFICIO DE COOPERATIVA AGRICOLA Y CALLE MAJOR; derecha, ESTE, ANTONIO LLAONA y fondo, NORTE, CALLE SANT CLIMENT.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FREIXA OLIVEDA, JOSE ALFONSO	40436237Y	3114	42	11	1

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MIGUEL ANGEL VERA MORENO en FIGUERES, el día 24/05/00, bajo el número 1129 de su protocolo.

TITULO

La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de donacion, en virtud de escritura autorizada en fecha veinticuatro de mayo de dos mil, por el Notario MIGUEL ANGEL VERA MORENO.

CARGAS

Otras:Por razón de su procedencia aparece gravada con la servidumbre a favor de la porción segregada y vendida de la suerte D, por la que tendrá su entrada y salida mediante un camino de carro, por el resto de dicha suerte, según la inscripción 6ª de la finca 80 de la que ésta procede.

AFECCION: Afección presentada a sucesiones por el plazo de 4 AÑOS, a partir del dieciséis de Noviembre del año dos mil

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres a 8 de Noviembre

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 17008000627999

Pág: 1 de 2

Paper especial distribuït pel Col·legi de Registradors

de 2017, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 1366893

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyala l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acreditada, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
figueres@registrodelapropiedad.org
TF.972501447 FAX.972673073



Fecha de Emisión: Figueres a 20 de Diciembre de 2017
Solicitante: AJUNTAMENT DE CAPMANY

Código registral único de finca: 17008000028123
FINCA DE CAPMANY Nº: 1621

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Edificio compuesto de planta baja y un piso, en la calle de Sant Climent, número cuatro y seis, del municipio de CAPMANY. El bajo es garaje, y el piso, destinado a vivienda unifamiliar, antes cuadra y pajar. Tiene una superficie de ciento veintidós metros, treinta y nueve decímetros cuadrados. LINDA: Al frente, Norte, con dicha calle de Sant Climent; A la derecha, entrando, Oeste, con José Oliveda; A la izquierda, este, con la calle de Poniente o Ponent; Y al fondo, Sur, con la Cooperativa Agrícola de Capmany. Referencia catastral: 3514502DG9931S0001QF.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PEREZ FRANCO, MANUEL	40436259M	2751	37	62	3
PARTICIPACION: 50,000000% del pleno dominio.					
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MARTIN HERNANDEZ CARRERO en FIGUERES, el día 27/01/99, bajo el número 125 de su protocolo.					
VERGELES CORREA, NATIVIDAD	88422968	2751	37	62	3
PARTICIPACION: 50,000000% del pleno dominio.					
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MARTIN HERNANDEZ CARRERO en FIGUERES, el día 27/01/99, bajo el número 125 de su protocolo.					

----- TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de COMPRAVENTA, en virtud de escritura autorizada en fecha veintisiete de enero de mil novecientos noventa y nueve, por el Notario MARTIN HERNANDEZ CARRERO.

CARGAS

AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

HIPOTECA.

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MEDITERRANEO, para responder de OCHENTA Y UNO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS de principal, DIECISEIS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS de intereses ordinarios, CUARENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS de intereses de demora y DIECIOCHO MIL TREINTA EUROS CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS para costas y gastos

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 17008000028123

Pág: 1 de 2

SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don MARTIN HERNANDEZ CARRERO, el día veintisiete de enero de mil novecientos noventa y nueve, constituida en la inscripción 4 de fecha doce de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres a 20 de Diciembre de 2017, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 17008000028123

Pág: 2 de 2

ANNEX N° 3 CALCUL VALORACIÓ REPERCUSSIÓ SOSTRE.

VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE EDIFICABLE.



a. Qualificació urbanística.

El planejament vigent son les NNSS aprovat per la CTUG de 21-05-1986 i publicat al DOGC nº 02-12-1986 i text refos aprovat per la CTUG de 29-09-2005 i publicat al DOGC de 07-04-2006.

La part de finca a adquirir es troba classificada com a sistema viari.



En l’actualitat no es troba inclosa en cap polígon urbanstic.

b. Condició de solar.

La finca disposa dels serveis necessaris per a ser considerada solar.

c. Criteris de valoració.

La valoració del solar es farà seguint el mètode **residual estatic**, expressat en euros per metre quadrat de sostre edificable, que determina la repercusió del valor del solar sobre cada metre de sostre edificable, i que és acceptat habitualment com el mètode més fiable per calcular el valor o preu que un comprador mig estaria disposat a pagar en el mercat lliure immobiliari i al comptat per una finca de similars característiques tinguent en compte les circumstàncies d’edificabilitat, posició, forma, legals i de tota mena que hi concorren.

El marc jurídic que sustenta els criteris de valoració és en síntesi:

-Llei 8/07, de 28 de maig de suelo.

-Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

- LRSV 6/2008.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost. Text refos de la llei d’urbanisme. I modificacions 2012
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el reglament de llei d’urbanisme
- R.D. 1020/1993, sobre normes tècniques de valoració.
- ECO/805/2003, de 27 de marzo.
- Orde EHA/3011/2007.
- Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Les fórmules acceptades per a calcular el valor de repercusió i, en funció d’aquest el valor de mercat del sòl i el valor residual són les següents:

d. valor en venda. (Vv)

Del estudi de mercat realitzat en la zona en resulta un valor en venda de sostre construïda d’habitatge de:

Nº	Situació	qualitat	Sup m2	Valor total	Valor unitari	Valor corretgit
1	Sant Climent	bona	158	275.000 €	1740.53 €/m2	1653.50
2	Cantallops	bona	119	161.400 €	1356.30 €/m2	1356.30
3	Capmany	bona	383	530.000 €	1513.16 €/m2	1383.81
4	Capmany	bona	289	445.200 €	1416,67 €/m2	1540.48
5	Capmany	bona	226	270.000 €	1500.00 €/m2	1194.69

S’utilitza el valor promig resultant, que es de 1425.76 €/m2.

e. valor de construcció material. (PEM)

El pressupost d’execució material d’un habitatge d’acord amb la revista “construc del tercer trimestre de 2017 es de 686.16 €/m2 construït. PEM

f. Cost de contracte. (Cc)

El cost de contracte, tinguent en compte un 6% de despeses generals mes un 13% de benefici industrial, dona un total de 816.53 €/m2 construït.

g. Despeses de promoció. (Cp)

Honoraris tècnics	12% PEM	82.42€
Tasses i llicències	4% PEM	27.47€

Despeses Adm.promotor	3% Cc	24.50€
Notari i registre	1.5% Cc	12.25€
Gestió i vendes	3% Vv	42.77€
Varis i imprevistos	3%Cc	24.50€
TOTAL		213.91€

h. Valor de repercusió sastre edificable.

El valor de repercusió es el valor en venda, menys marge de benefici de la promoció , i menys costos totals

$$Vr = Vv \times (1 - 0.18) - \sum Ci$$

$$Vr = (1425,76 \times 0.82) - 213.91 - 816.53 = \mathbf{138,68€ / m^2}$$

(cent trenta-vuit euros i seixanta-vuit cèntims)