



AJUNTAMENT D'ALDOVER

Plaça de l'Església, 3
Tel. 977 47 32 02

INFORME TÈCNIC

Títol: Informe sobre sol·licitud de llicència de parcel·lació

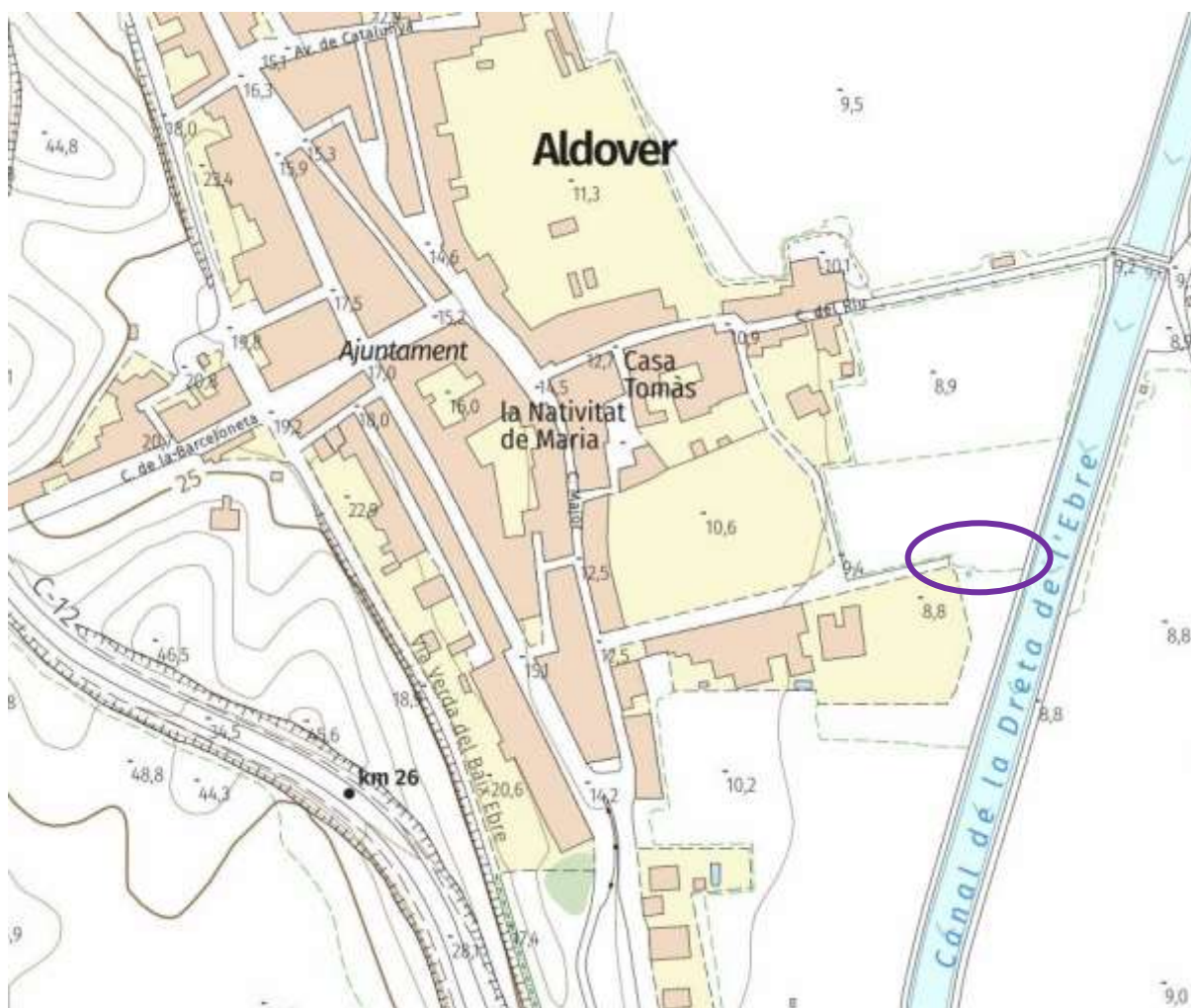
Tipus: Informe tècnic

Identificació del responsable

Oriol Forgas Jorquera, arquitecte del Consell Comarcal del Baix Ebre

ASSUMPTE

Mitjançant registre d'entrada núm. de registre és 1-2024-000168-1 s'ha presentat sol·licitud de llicència urbanística de parcel·lació de la finca situada al polígon 22, parcel·la 58, partida Horta Baixa, amb referència cadastral 43006A022000580000MY amb una superfície de 1.885m².





**AJUNTAMENT
D'ALDOVER**

Plaça de l'Església, 3
Tel. 977 47 32 02



Situació de la finca i porció a segregar.



AJUNTAMENT D'ALDOVER

Plaça de l'Església, 3
Tel. 977 47 32 02

Segons resulta de la documentació tècnica aportada pel sol·licitant, d'aquesta finca es pretén segregar la/les següent/s porció/ons:

La finca matriu inicial consta:

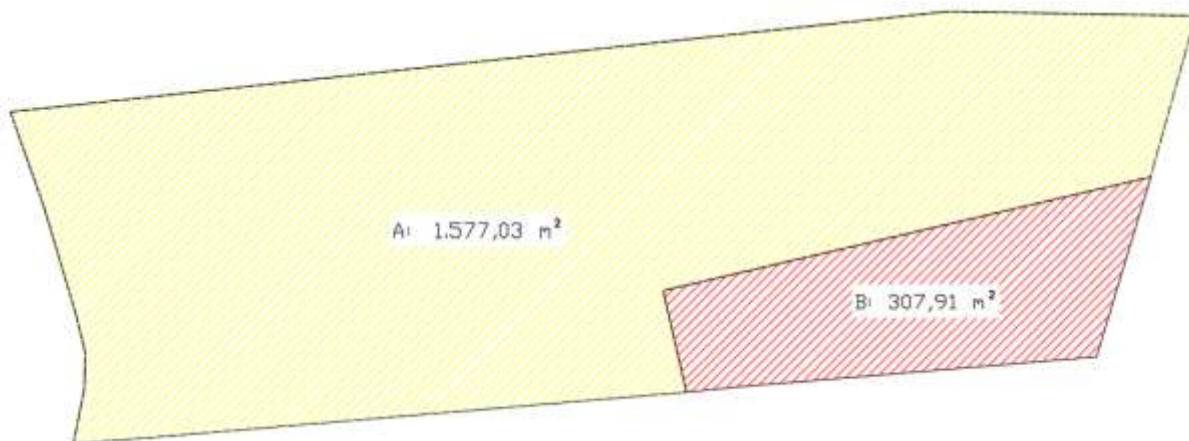
- Superfície: 1.884,94 m²

A) Porció A:

- Superfície: 1.577,03 m²

B) Porció B:

- Superfície: 307,91 m²



FONAMENTACIÓ

Emeto el present informe de conformitat amb l'art. 188.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i l'art. 13.3 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, que estableixen que l'expedient per a l'atorgament de llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic.

I en els termes del que disposen els articles 206.3.b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i 30.1 b) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

Normativa aplicable:

- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (TRLU)
- Reglament de protecció de la legalitat urbanística aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig (RPLU)
- Normes subsidiàries de planejament, al terme municipal d'Aldover aprovades el 27.10.2004 i publicades el 06.04.2005



AJUNTAMENT D'ALDOVER

Plaça de l'Església, 3
Tel. 977 47 32 02

D'acord amb la normativa urbanística municipal la finca objecte de divisió/segregació té la següent ordenació:

- Classificació urbanística: sòl urbà no consolidat
- Qualificació urbanística:
 - o zona residencial en edificació aïllada, clau 4 (U.A.-5)
 - o altre viari sòl urbà, clau SX2
- Parcel·la mínima edificable: 600 m²
- Usos admesos:
 - o Habitatge unifamiliar
 - o Instal·lacions esportives a l'aire lliure
 - o Zones verdes i espais lliures com a complement de l'habitatge
 - o Sistema viari

Tota divisió o segregació de terrenys, de la qual resultin dos o més lots, llevat que derivin d'un expedient d'expropiació forçosa o estiguin emparades en un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, es troba subjecte a fiscalització prèvia municipal mitjançant l'atorgament/denegació de llicència de parcel·lació o la declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació/manifestació de disconformitat, en aplicació dels articles 187.1.b) i 192 del TRLU, i els articles 25 a 27 del RPLU.

Les divisions o segregacions de terrenys constitueixen parcel·lació urbanística i, per tant, estan subjectes a llicència de parcel·lació, quan tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació d'obres pròpies d'aquest sòl, per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics o de les característiques de les obres descrites en l'operació de divisió, segons la regulació de l'article 22 del RPLU. Mentre que, d'acord amb l'article 27 del RPLU, les divisions o segregacions de terrenys que no constitueixin parcel·lació urbanística, d'acord amb el que s'acaba d'exposar, estaran subjectes a declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació o bé l'òrgan municipal competent haurà de manifestar-ne la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.

En el present supòsit, la divisió/segregació de terrenys constitueix parcel·lació urbanística ja que el planejament urbanístic de les NN.SS. preveu la sessió de 307,91 m² de parcel·la privada afectada pel planejament urbanístic en en l'àmbit de la unitat d'actuació núm. 5.

La divisió/segregació sol·licitada es regeix al punt 20.2 de l'article 20 del Decret 64/2014 corresponent a la divisió de terrenys compresos en un àmbit d'actuació urbanística:

"Es poden dividir els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística per aportar el lot corresponent a la gestió immediata d'aquest àmbit, tot i que el lot restant no reuneixi les característiques de solar o, si s'escau, que la seva superfície sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui"



AJUNTAMENT D'ALDOVER

Plaça de l'Església, 3
Tel. 977 47 32 02

Destinació del bé:

La finca resultant a favor de l'ajuntament es destinarà a Sistema Viari per tal de donar sortida a l'avinguda Verge de la Fontcalda.

Càrregues i gravamens:

No en consten.

Fruits i rendes:

En la valoració s'han tingut en compte els arbres i fruits dels tarongers afectats.

VALORACIÓ DE LA FINCA

Els imports s'han determinat en base als valors de cítrics que figuren al document: 'VALORS BÀSICS DELS IMMOBLES RÚSTICS A TARRAGONA. Agència Tributària de Catalunya. 2023'

- Criteris aplicats:
 - Consideració dels arbres com a tarongers de primera.
 - Valoració de la indemnització per pèrdua de collita.

4,3155€/m²	x 308m²	= 1.329,17€
+		
150€/arbe	x 8 arbres	= 1.200,00€
Total		= 2.529,17 €.

CONCLUSIONS

S'informa favorablement la sol·licitud de llicència de parcel·lació de la finca ubicada a polígon 22, parcel·la 58, partida Horta Baixa, amb referència cadastral 43006A022000580000MY, per a la legislació urbanística i a l'instrument de planejament urbanístic aplicable, d'acord amb l'establert als fonaments del present informe.

Es valora la finca a adquirir en 2.528,17€

És el que informo a l'efecte oportú.

Oriol Forgas Jorquera

Arquitecte del Consell Comarcal del Baix Ebre
En funcions d'assistència tècnica a l'ajuntament