



Ajuntament de l'Armentera

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
PER ADAPTAR LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE A LES
DETERMINACIONS DEL TRLU I DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL**

Febrer 2020

I. MEMÒRIA	2
1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	2
3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT	2
4. MARC LEGAL I NORMATIU	3
5. COMPETÈNCIA MUNICIPAL.....	3
6. MARC URBANÍSTIC	4
7. CONTINGUT DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ.....	8
8. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	8
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	17
10. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL	30
11. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTANER	33
12. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA ESPECIAL DELS AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ	36
13. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	36
II. ANNEX A LA MEMÒRIA.....	40
1. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL: DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC.....	40
III. NORMATIVA	41
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	53

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament les Normes subsidiàries de l'Armentera el 23 de setembre de 1998 que varen ser publicades al DOGC de 10 de novembre de 1998.

Des d'aquesta data s'han realitzat dos modificacions puntuals que afecten a la regulació del sòl no urbanitzable aprovades els anys 2003 i 2014. També es va aprovar definitivament el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals l'any 2006 que va catalogar quatre edificacions.

D'altra banda la legislació urbanística que va donar marc legal al document el Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol, també ha estat superat per la nova llei d'urbanisme i les seves modificacions, així com el nou decret de protecció de la legalitat urbanística que donen un nou marc a la gestió i regulació del sòl no urbanitzable de manera significativa.

També s'han aprovat durant la vigència d'aquestes normes, el Pla territorial parcial de les comarques gironines l'any 2010 i el Pla director urbanístic del sistema costaner l'any 2014, documents amb important incidència en la regulació normativa del municipi que tenen la seva transposició en les determinacions específiques que regulen el sòl no urbanitzable.

Tot això, sense oblidar que la regulació urbanística vigent no s'adapta a l'àmbit del terme municipal que va ser modificat en resolució de GAP/1919/2008, de 5 de juny, resolució que va suposar l'augment de la seva superfície que ara no es troba regulada pel planejament de l'any 1998.

Així, en aquest context, l'ajuntament promou aquesta modificació per tal de refundre la normativa reguladora del sòl no urbanitzable un text adaptat al marc legal vigents evitant inconcrecions entre els diferents documents urbanístics del municipi.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

Aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries del planejament té per objecte adaptar la regulació normativa del sòl no urbanitzable al marc legal i al planejament territorial i director actualment vigent i fixar-ne es corresponent ordenament. Això significa la modificació concreta dels articles de la regulació del sòl no urbanitzable que mantenen referències a aquelles determinacions legals avui superades, i dels plànols d'ordenació que resulten afectats per les determinacions del planejament general.

En concret, els articles que es modifiquen són els 118, 120, 126, i 134. La resta de l'articulat de la normativa de les Normes subsidiàries es manté amb el seu contingut actual atès que no suposa cap contradicció amb aquest marc normatiu vigent, i el plànol que s'adapta és el plànol 0.2, règim del sòl.

3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

La present modificació puntual de les Normes subsidiàries és formulada i promoguda per l'ajuntament l'Armentera i la redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegrí Sabater, arquitecte número 18.598-1 del COAC.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 84.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, en relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini d'un mes un cop acordada la seva aprovació inicial, o 45 dies en el cas que així ho demanés la resolució ambiental del document i s'ha de sol·licitar un informe als organismes que en resulten interessats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Atès l'abast i característiques de la modificació pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona
- Agència Catalana de l'Aigua
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- Departament de Cultura
- Direcció General de Carreteres
- Direcció General d'Aviació Civil
- Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

4. MARC LEGAL I NORMATIU

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a 31 de desembre de 2019. (TRLU)

També ve donat pel Reglament de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol en el redactat vigent a 31 de desembre de 2019 (RLU), i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el redactat vigent a 31 de març de 2017 (RPL).

Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del suelo (TRLS) i Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RLS).

5. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic

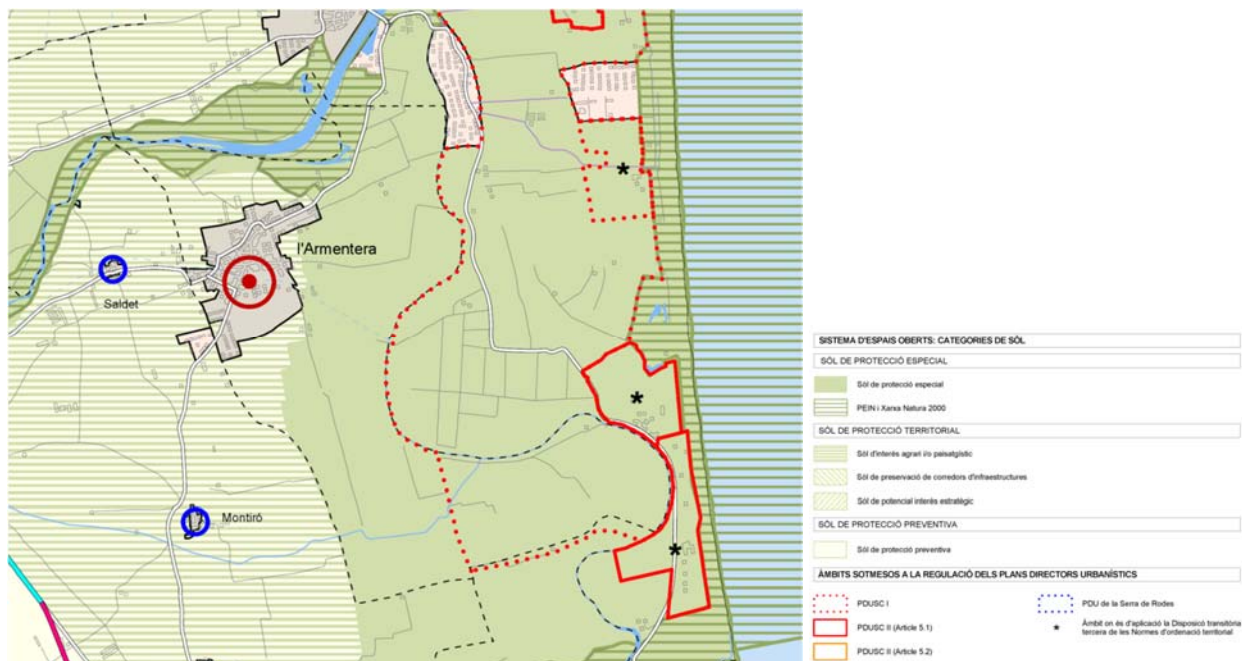
D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, la subjecció a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecte la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 TRLU que poguessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

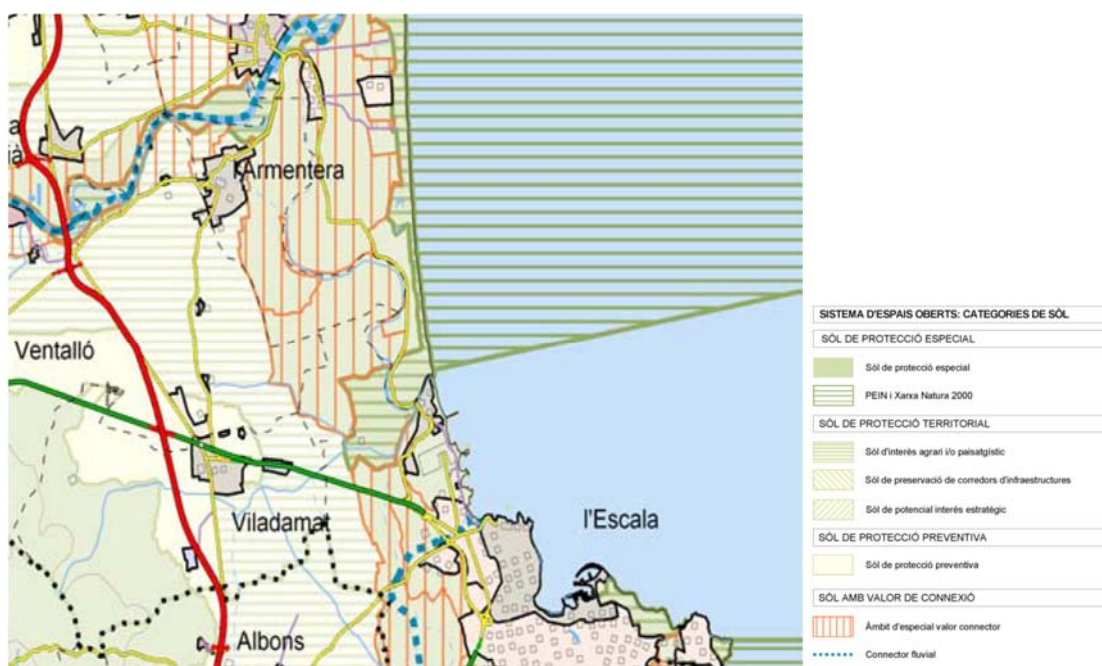
6. MARC URBANÍSTIC.

6.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I DIRECTOR

Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG) aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

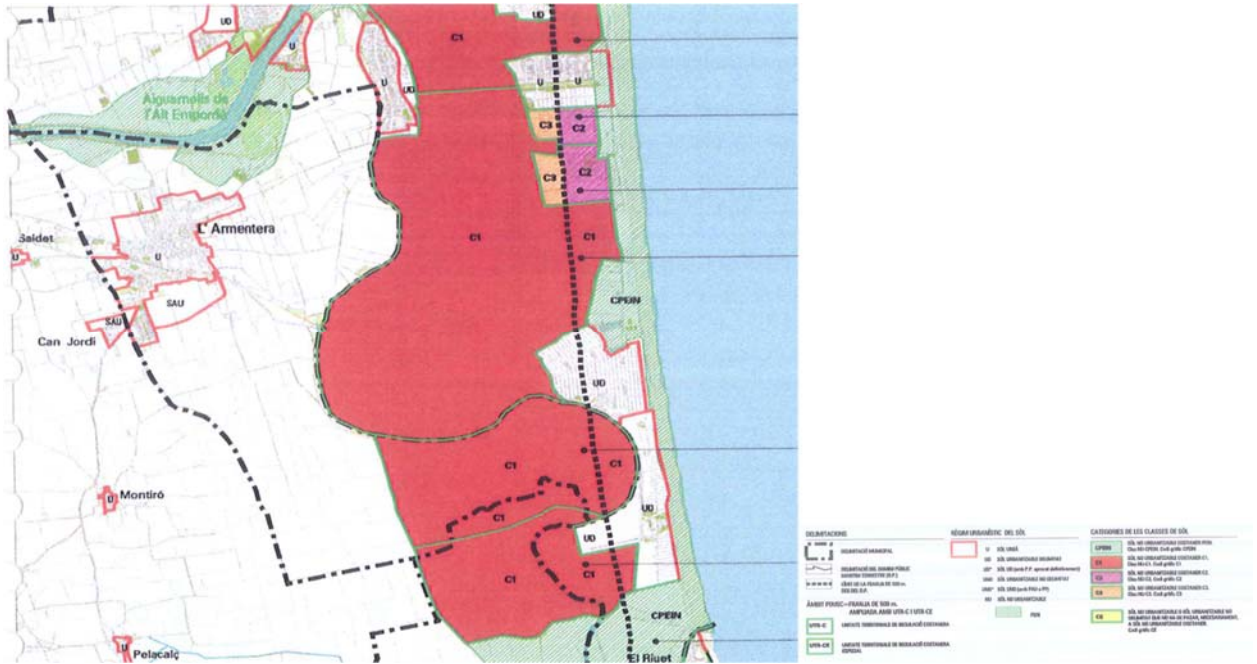


Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines. Ordenació dels espais oberts



D'acord amb aquest planejament territorial, els espais oberts del municipi que comprenen el sòl classificat com a no urbanitzable, delimita zones de protecció especial i sòls de protecció territorial, d'interès agrari i paisatgístic

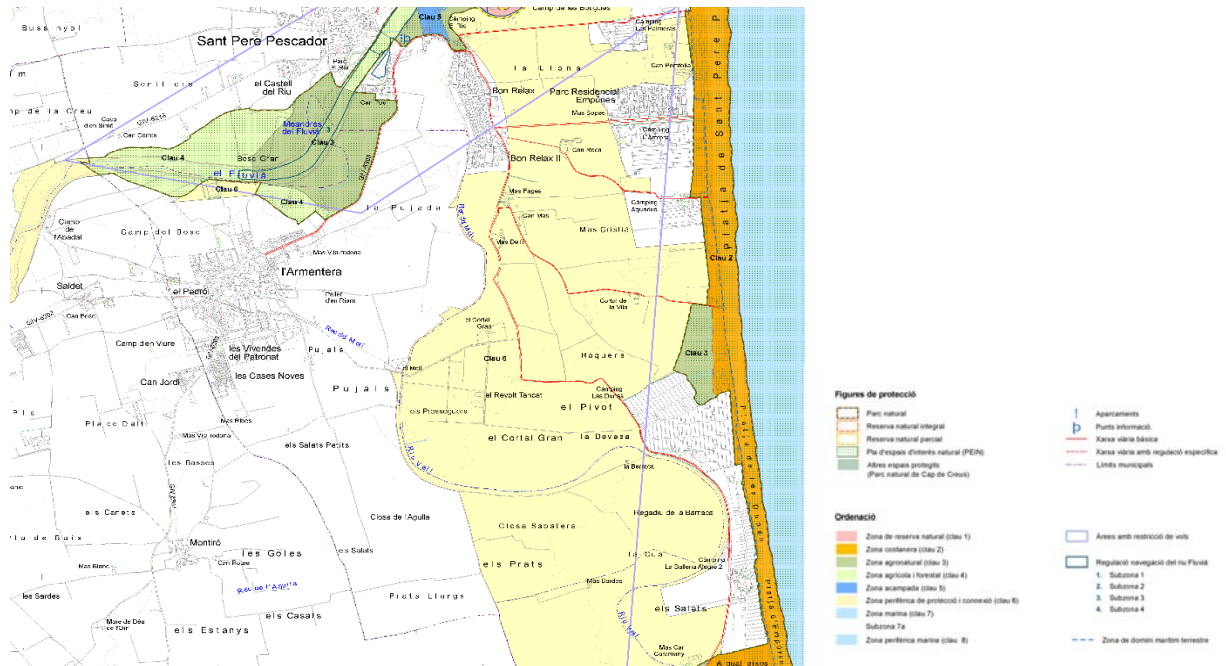
Pla director urbanístic del sistema costaner, publicat al DOGC 4407 de 16 de juny de 2005 que va ser modificat per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 1 d'agost de 2014, publicada al DOGC de 7 d'octubre de 2014.



Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC 2014

D'acord amb les determinacions d'aquest pla director, part del municipi es troba compresa dins la delimitació C1, en l'àmbit que fa referència a la UTR-C 034, els Prats.

Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà aprovat per l'acord GOV/254/2010, de 23 de novembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, que va ser publicat al DOGC 5779 de 21 de desembre de 2010.

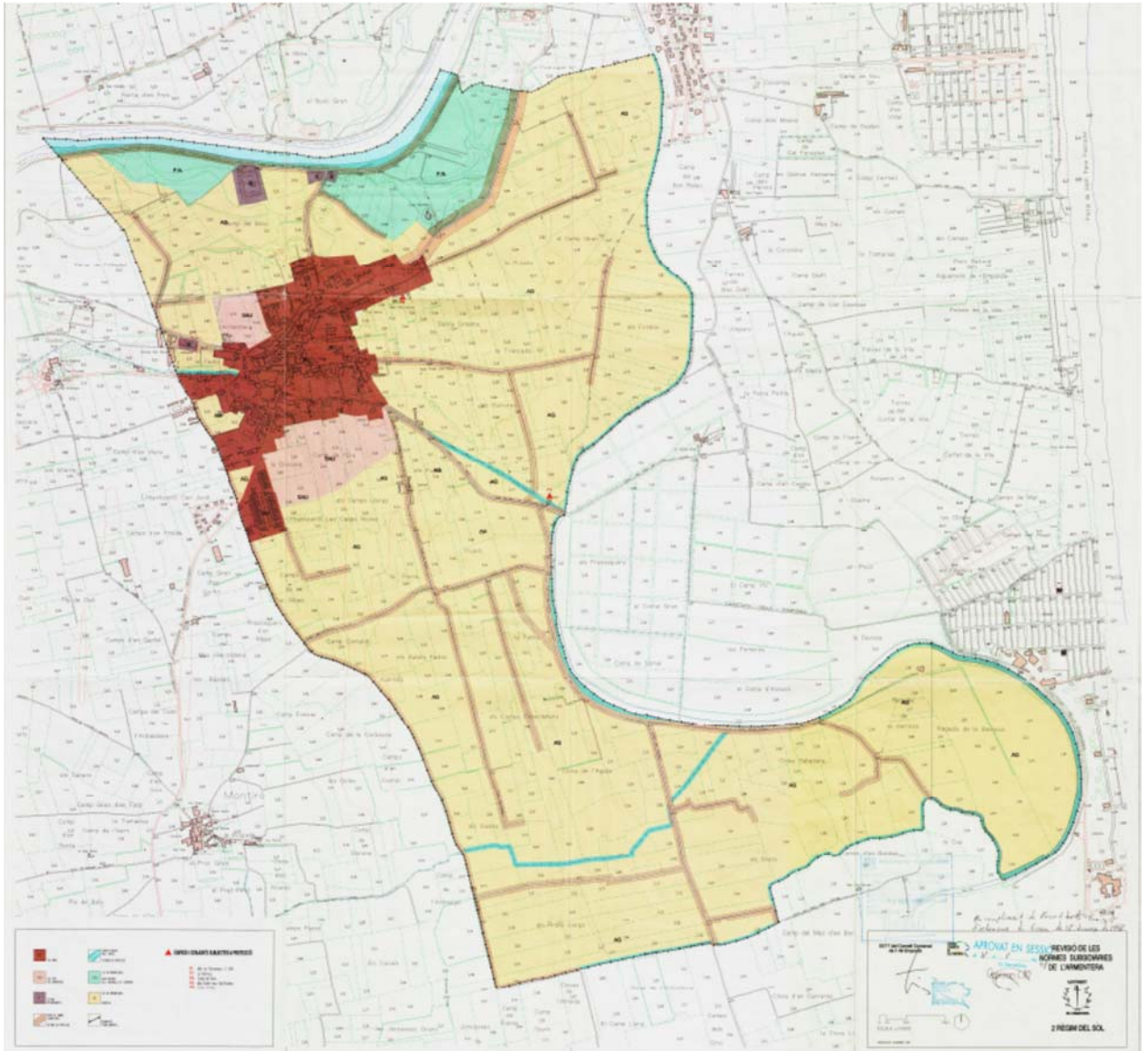


Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà

D'acord amb les determinacions d'aquest Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels aiguamolls de l'Alt Empordà, part del municipi es troba compresa dins la zona 6, zona perifèrica de protecció i connexió.

6.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL

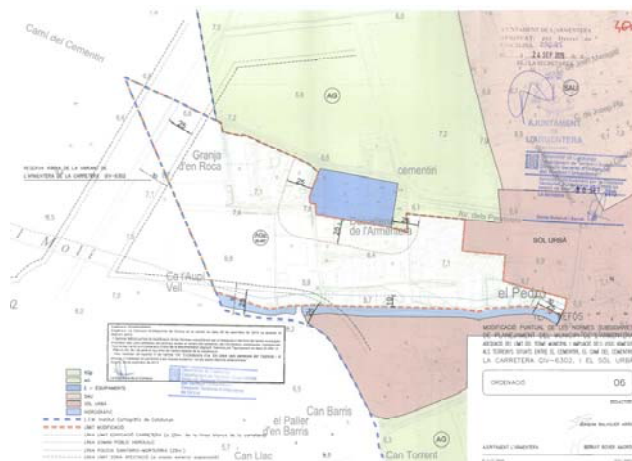
A nivell urbanístic municipal, el marc ve donat per les Normes subsidiàries de planejament de l'Armentera, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 23 de setembre de 1998 que varen ser publicades al DOGC de 10 de novembre de 1998.



Normes subsidiàries aprovades l'any 1998

Des de la data s'han aprovat una modificació puntual de la normativa l'any 2003 que varen modificar el redacta dels article 129 i 130 que feien a la situació dels magatzems i coberts agrícoles i els magatzems d'eines.

A continuació, l'any el setembre de 2012, es va aprovar una modificació puntual del pla que va delimitar una àrea apta per a l'estacionament de caravanes en les proximitats del cementiri per la qual cosa es va delimitar una subzona AGp en aquest entorn i es va modificar els articles 125, 126, 129 i 134 per admetre'n l'ús específic.



Modificació de les Normes subsidiàries aprovades l'any 2014

Finalment, a l'abril de 2017 es va aprovar la modificació puntual de l'article 122 que regulava les tanques en sòl no urbanitzable.

7. CONTINGUT DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, ha de contenir la justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació i les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents.

Les determinacions de la modificació no suposen increments d'aprofitaments, ni modifiquen les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics ni tampoc suposen cap afecció sobre la mobilitat generada ni l'avaluació econòmica i financera del planejament general per la qual cosa no cal incorporar els annexes complementaris corresponents.

De la mateixa manera, tampoc suposa cap alteració que afecti les necessitats referents a la reserva d'habitatge social del municipi, per la qual cosa aquest document no incorpora cap annex sobre aquets aspecte.

8. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.

La normativa urbanística de les Normes subsidiàries que resulta afectada per la modificació que es tramita correspon als article 118 a 135 que fan referència a les condicions d'edificació en sòl classificat com a no urbanitzable, i les dues zones que delimiten les normes com a sòl no urbanitzable .A continuació es transcriu el seu contingut.

Aquest text incorpora al text original de les Normes subsidiàries aprovades l'any 1998, les modificacions aprovades el 26 de març de 2003 (exp 2001/865), les modificacions aprovades el 30 de novembre de 2015 (exp 2011/55690), i les modificacions aprovades el 12 de juliol de 2017, (exp 2016/60587),

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU) SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 118 - Definició i tipus.

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 119 - Desenvolupament de les Normes en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 120 - Parcel·lacions mínimes.

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu establerts en la legislació corresponent.

b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.

c) Quan no tinguin accés directe a carreteres o altres vies de domini públic.

2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD.). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 121 - Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes, en els Plans Especials que desenvolupin o en els Plans Parcials.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

Art. 122 - Tanques i rètols.

En camins i límits de propietat en sòl no urbanitzable, les tanques podran ésser d'obra massissa fins a una alçada de 50 cm i la resta, reixat metàl·lic, fins a una alçada total d'1,80 m.

Les tanques se situaran com a mínim a 3,5 metres de l'eix dels camins i a 5 metres de les lleres.

Les tanques d'arbrat quan limitin amb un camí es separaran un mínim de 2 m de la vora del camí o cuneta.

Al camí anomenat del Molí i a la carretera que condueix des del nucli urbà fins a Cinc Claus, les tanques es separaran a més un mínim de 1 m de la vora o cuneta.

El camí anomenat del riu que va des del nucli urbà fins al riu al sector del Parc Natural, i el que transcorre paral·lel al riu en tot el seu recorregut per el terme municipal tindrà una amplada d'11 m, per tant les tanques es situaran a 5,5 m de l'eix adequant-se aquesta alineació a l'entronc amb el vial del sòl urbà.

En tot l'àmbit del SNU estarà prohibit col·locar rètols publicitaris.

1. Tancament de finques

Només es permet el tancament de finques situades en sòl no urbanitzable, en els casos degudament justificats en què per al correcte desenvolupament de l'activitat agrícola o ramadera o d'altra admesa en aquesta classe sigui de necessària la seva construcció. Només són susceptibles d'ésser tancades les finques d'acord amb la següent classificació:

- Finques de fruiters i horta que disposin de la categoria d'explotacions agràries prioritàries i que complexin els requisits establerts per la normativa com a tal.

- Explotacions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges, legalment establerts. Per a aquest tipus d'edificació les tanques s'hauran de situar separades com a màxim a 20 m dels límits d'aquesta.

Per a les construccions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges es determinen les següents excepcions, que s'hauran de justificar degudament.

- Proximitat de l'edificació als límits de la finca.

- S'autoritzaran les tanques en les finques que desenvolupin explotacions ramaderes, sempre que s'inclouï en el projecte de l'activitat, la justificació i necessitat de tancament de la superfície afectada, d'acord amb la naturalesa que es desenvolupa.

- Activitats no associades a explotacions agrícoles o ramaderes que requereixin usos a l'exterior (culturals, de lleure, esportives, hípiques, gosseres, nuclis zoològics). S'haurà de justificar la necessitat de la superfície a tancar d'acord amb les necessitats de l'activitat.

La construcció de petit magatzem agrícola o caseta d'hort no justificarà la col·locació d'una tanca.

Es prohibeix la instal·lació de tanques exclusivament dins la zona fluvial i del sistema hídric (períodes per les avingudes de 10 i 100 anys de recurrència). No s'admeten tanques al llarg del camí del riu.

2. Construcció de les tanques

Aquests tancaments no podran superar una alçada de 1,80 m. Es prohibeixen les tanques d'obra.

Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi natural on s'emplacin, hauran de ser permeables a la fauna i a la vista, i no podran barrar el pas als camins existents, ni als drets de pas (no es podran tancar deixant porta d'accés).

Pel que fa als tancaments, s'admet únicament la tanca cinegètica amb suports de fusta i les vegetals.

*Quan les tanques siguin d'origen vegetal, aquestes no podran ser d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), tenint en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià.*

En el cas de realitzar tanques amb elements vegetals, es potenciaran espècies autòctones, adaptades a les característiques del sòl i de baix consum hídric, i a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent. També s'obliga al seu manteniment per tal que no envaeixin l'espai aeri i puguin dificultar els treballs d'explotació agrícola.

Es determinen les següents excepcions que s'hauran de justificar degudament:
-Es permetrà en construccions agràries i en magatzems d'aliments, per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, que es puguin construir tanques de manera que no permetin el pas de la fauna terrestre, sempre que es justifiqui adequadament.

Les construccions ramaderes hauran de comptar amb tanca de bioseguretat, segons estableix el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.

Els projectes de tancaments de seguretat consistents en tanques no permeables per a la fauna que es tramitin en desenvolupament de la modificació, hauran de justificar les superfícies incloses que, com a criteri ambiental general, s'hauran d'ajustar raonablement als elements i edificacions objecte de protecció i el seu entorn immediat.

- En els casos de les edificacions incloses en el catàleg de cases rurals i masies, quan es redacti, es permetrà la formació de tanques amb murets de pedra de 0,6 metres d'alçada i de filat metàl·lic fins a un total de 1,80 metres.

- En els sòls de sistemes tècnics o equipaments esportius, només per motius de seguretat i si no hi ha altres fórmules de tancament que ho garanteixin, es podran realitzar tanques amb alçades i materials diferents adequades a l'activitat.

- Es permetrà, sempre i quan resti justificat, la reposició de les tanques existents de pedra amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin. Les parets de pedra seca a restituir no superaran l'alçada de 1,40 metres.

La distància de les tanques al voral del camí, serà de com a mínim 4 metres, sempre que no estiguin dins d'una franja de protecció de vial i a 5 metres de les lleres, sens perjudici del que estableix l'Article 6 (directriu de preservació front als riscos d'inundació) del Capítol II (directrius per el planejament urbanístic del Text Refós i el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El camí anomenat del riu que va des del nucli urbà fins al riu al sector del Parc Natural, i el que transcorre paral·lel al riu en tot el seu recorregut pel terme municipal tindrà una amplada d'11 metres, per tant, les tanques es situaran a 5,5 metres de l'eix adequant-se aquesta alineació a l'entorn amb el vial del sòl urbà.

Es prohibeix la instal·lació de tanques exclusivament dins la zona sistema hídric. No s'admeten tanques al llarg del camí del riu.

En els camps de fruiters, quan per el desenvolupament del cultiu, sigui necessari la instal·lació d'un sistema de tendals suportats mitjançant postes de fusta i tensors metàl·lics, aquests s'hauran de separar com a mínim 2,00 metres del voral del camí.

Es prohibeix l'eliminació de les tanques arbrades i arbustives formades per vegetació natural, així com els paraments de xiprers pels seus valors ambientals i paisatgístics.

Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni.

Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística.

3. Rètols publicitaris

En tot l'àmbit del SNU estarà prohibit col·locar rètols publicitaris.

4. Aspectes relatius a servituds aeronàutiques

La totalitat del terme de l'Armentera es troba inclosa a les zones de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona. En el plànol corresponent de la normativa, es representen les línies de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques.

En les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, mitjans necessaris per a la construcció (incloses grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Atès que el municipi de l'Armentera té una part inclosa dins del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, dins d'aquest àmbit caldrà aplicar la normativa estableix l'ordenament d'aquesta àrea protegida.

Art. 123 - Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts i conreus.

Art. 124 - Nucli de població.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

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'ornat 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.

e) 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, explotacions agràries, o els relacionats amb les dependències de servei necessàries per desenvolupar les activitats d'aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs, en aquest darrer cas, la seva ocupació, ubicació i superfície caldrà que quedi definida prèviament dins d'un pla especial urbanístic que defineixi la seva ordenació.

g) abocadors de residus industrials.

SEC. 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 126 - Disposicions generals i directrius de llicències d'edificació

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a:

- explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca,*
- les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució el manteniment i el servei de les obres públiques.*
- les construccions e instal·lacions vinculades a les zones d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, en finques on prèviament s'hagi redactat un pla especial urbanístic que defineixi la seva ordenació.*

Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la reforma i rehabilitació d'habitatges unifamiliars, o la construcció de nous habitatges quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.

A l'entorn del cementiri, segons el Decret 250/1987 pel qual s'aproven normes de Policia Sanitària-mortuòria ,s'establirà una zona de protecció de 25 metres d'amplada lliure de tota mena de construcció

S'admet la rehabilitació de construccions existents per a l'ús d'explotacions tipus "turisme rural", restauració i cases de colònies.

La Comissió d'Urbanisme de Girona és l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres.

Art. 127 - Habitatges.

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

- a) acreditar una propietat de 1,5 ha. de terres de conreu.*
- b) Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca, al Registre, com a indivisible.*
- e) No fer possible la formació de nucli de població.*
- d) Com a màxim la superfície construïda serà de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions complementàries.*
- e) Les edificacions es separaran com a mínim 10 m dels límits de propietat i dels camins públics i les piscines cinc metres.*
- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una p/anta pis.*
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.*

Art. 128 - Construccions pecuàries.

Les construccions pecuàries en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- d) No es permet /a seva ubicació a menys de 2000 m de qualsevol límit de sòl classificat com urbà ni a menys de 200 m des de l'eix de carreteres principals i des d 'habitatges existents en SNU. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haver, com a mínim, 500 m de separació.
- e) El màxim sostre construït és de 1.500 m² per les de porquí i 2.500 per la resta. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte granges avícoles que tindran una alçada màxima de 6,5 m en dues plantes i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m

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. Quan es tracti de zones d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, les edificacions necessàries pel seu funcionament quedaran definides en el pla especial urbanístic que farà possible la seva implantació sobre el territori.
- 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 25 m des de la vora de carreteres (coincidint amb les línies de protecció de les mateixes), i a 5 m de la línia de tanca dels camins existents. La separació amb els límits de propietats serà de 5 m. Les activitats i edificacions que es trobin dins dels 30 m de la zona d'afectació de carreteres, hauran de demanar permís pel seu desenvolupament als organismes corresponents, queden fora d'aquesta autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles.
- d) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6 m, 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.
- e) Les edificacions existents en el sòl no urbanitzable destinades a activitats agrícoles i agroalimentàries, que actualment ja superen els 1000 m² construïts, podran ampliar les seves instal·lacions fins un 10% de la superfície existent, si es justifica la necessitat de l'ampliació, per raons d'adaptació a les normatives sanitàries o sectorials corresponents. Les ampliacions proposades hauran de respectar les distàncies de separació a carreteres, camins i partions definides en aquest article, mantenint els 6 m com alçada màxima reguladora. La Comissió d'Urbanisme de Girona és l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres

Art. 130 - Magatzems d'eines.

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

- a) Superfície màxima: 9 m²
- b) Alçada màxima: 2,50 m

c) *Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.*

d) *separació a veïns i línies de tanca de camins a 3 m*

Art. 131 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Art. 132 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 133 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents zones:

- Zona Agrícola AG*
- Parc Natural PN*

Article 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 mini ma 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 servituds 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'us: Els usos permesos són l'agrícola i el pecuari. L'habitatge es permet a les masies existents i en els casos descrits anteriorment.*

6. *Es proposa la clau AGp pels terrenys situats entre, la carretera GIV 6302, el sòl urbà, el cementiri i el camí del Cementiri. Aquesta nova subclau permetrà a part dels usos ja admesos a la clau AG, el d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, així com la construcció o reutilització de les edificacions existents que siguin necessàries pel correcte desenvolupament de l'activitat. Tal com és diu a l'art. 47 del TRLUC, per desenvolupar l'activitat d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, caldrà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic on es defineixi tots els paràmetres urbanístics, ubicació i superfície de les construccions, xarxes de servei, etc.*

Aquest pla especial urbanístic caldrà que s'ordini amb els accessos actuals a les carreteres GIV 6302 i GIV 6303, degudament condicionats d'acord amb els requeriments fixats pel Reglament General de Carreteres, ja que no es permetran de nous

Per la realització noves edificacions destinades a ampliació o per la substitució de qualsevol edificació existent, caldrà justificar la seva necessitat, argumentada en causes funcionals, estructurals o tècniques, en cas que aquesta justificació fos acceptada, la nova edificació resultant s'implantarà ocupant la ubicació de la que substitueix.

Les noves edificacions, així com les que siguin reutilitzades, caldrà que garanteixin la seva correcta integració paisatgística, de manera que les seves tonalitats així com els materials que conformen la seva construcció s'adeqüin als tradicionalment utilitzats en les construccions agrícoles tradicionals. Aquestes actuacions s'acompanyaran amb la creació de barreres vegetals que envoltaran les activitats protegint-les d'aquesta manera de les visuals externes. Pel que a la disposició dels aparcaments aquests hauran de quedar fora de la zona de servitud de les carreteres GIV 6302 i GIV 6303, i s'haurà de garantir el correcte drenatge de l'àmbit sense que en cap cas ocasionin problemes a aquestes carreteres.

Dins de la nova subclau no es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres.

Es recomana la implantació de vegetació natural a les zones properes al rec que actui com a filtre d'escolament d'aigües superficials o provinents del rentat amb aigua dels vehicles.

Totes les activitats a implantar dins de la clau AGp hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i en tant no entri en vigor el desplegament reglamentari d'aquesta llei, el reglament aprovat pel decret 136/1999, de 18 de maig, en tot allò que no contradigui la llei vigent no s'hi oposi i no sigui incompatible. Addicionalment cal incloure l'obligació del compliment de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Respecte a la possible publicitat visible des de les carreteres GIV6302 i GIV 6303, aquesta haurà de respectar els requeriments establerts a l'art. Núm. 42 del text refós de la Llei de Carreteres, modificat per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Art. 135- Parc natural PN.

1. Definició. Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, han de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin ser objecte d'una especial protecció, i les que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

Dins de l'àmbit territorial de L'Armentera s'hi ubica una part del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà que és el que forma part d'aquesta zona.

La delimitació d'aquest àmbit segons el Decret 231/85, de 15 de juliol, "de concreció topogràfica dels límits del paratge natural d'interès nacional i de les reserves integrals d'interès zoològic i botànic dels Aiguamolls de l'Empordà" és la següent:

Seguint la riba dreta del riu Fluvià des del límit amb el terme de Ventalló pren, en sentit descendent, el camí contigu a aquesta. Al cap d'uns 150 m s'allunya de la riba, en direcció SE, per acostar-s'hi després progressivament fins a trobar les instal·lacions esportives municipals que deixa a la dreta. En arribar a la confluència amb l'antic curs del riu, pren una desviació a la dreta en direcció a l'Armentera, que abandona uns 80 m més endavant per seguir després dels camins que, successivament en direcció SE, EN i SE, delimiten, tot incloent-los, els conreus adjacents a l'antic curs del riu i condueixen finalment a la carretera de l'Armentera a Sant Pere Pescador. Continua per la carretera esmentada fins a arribar al límit entre aquests dos municipis.

2. Segregacions. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169183, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3 Condicions d'edificació. En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat autòcton i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn a excepció de les obres d'instal·lació de serveis per al condicionament com a zona de pícnic.

4. Condicions d'ús. L'únic ús admès és el forestal, agrícola o de pícnic segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de l'Armentera.

9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

9.1. DETERMINACIONS NORMATIVES

En desplegament dels objectius detallats en l'apartat segon d'aquest document i fonamentats en els arguments que s'indiquen en l'apartat següent, es planteja la modificació del redactat dels articles 118, 120, 126, 131, i 134 adaptant-lo al previst al que requereix el TRLU per als sòl no urbanitzables, i l'article 18.2 del RPL, d'acord amb els detalls següents que es mostren en color diferenciat

Text original

~~*Text que se suprimeix o canvia*~~

Nou text

**CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)
SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.**

Art. 118 - Definició i tipus.

1. El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

2. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Art. 119 - Desenvolupament de les Normes en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 120 – Parcel·lacions mínimes.

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu establerts en la legislació corresponent.

b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.

c) Quan no tinguin accés directe a carreteres o altres vies de domini públic.

2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD.). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 120 – Divisions de parcel·les

1. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable

2. La regulació de les divisions de parcel·les en sòl no urbanitzable s'ajustaran al previst a l'article 18 del RPLU.

3. La unitat mínima de conreu del municipi és la determinada pel Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu segons el qual correspon a 1 ha en finques de regadiu i 4,5 ha en finques de secà.

Art. 121 - Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes, en els Plans Especials que desenvolupin o en els Plans Parcials.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals de camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

Art. 122 - Tanques i rètols.

1. Tancament de finques

Només es permet el tancament de finques situades en sòl no urbanitzable, en els casos degudament justificats en què per al correcte desenvolupament de l'activitat agrícola o ramadera o d'altra admesa en aquesta classe sigui de necessària la seva construcció. Només són susceptibles d'ésser tancades les finques d'acord amb la següent classificació:

- Finques de fruiters i horta que disposin de la categoria d'explotacions agràries prioritàries i que complexin els requisits establerts per la normativa com a tal.

- Explotacions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges, legalment establerts. Per a aquest tipus d'edificació les tanques s'hauran de situar separades com a màxim a 20 m dels límits d'aquesta.

Per a les construccions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges es determinen les següents excepcions, que s'hauran de justificar degudament.

- Proximitat de l'edificació als límits de la finca.

- S'autoritzaran les tanques en les finques que desenvolupin explotacions ramaderes, sempre que s'inclogui en el projecte de l'activitat, la justificació i necessitat de tancament de la superfície

afectada, d'acord amb la naturalesa que es desenvolupa.

- Activitats no associades a explotacions agrícoles o ramaderes que requereixin usos a l'exterior (culturals, de lleure, esportives, hípiques, gosses, nuclis zoològics). S'haurà de justificar la necessitat de la superfície a tancar d'acord amb les necessitats de l'activitat.

La construcció de petit magatzem agrícola o caseta d'hort no justificarà la col·locació d'una tanca.

Es prohibeix la instal·lació de tanques exclusivament dins la zona fluvial i del sistema hídric (períodes per les avingudes de 10 i 100 anys de recurrència). No s'admeten tanques al llarg del camí del riu.

2. Construcció de les tanques

Aquests tancaments no podran superar una alçada de 1,80 m. Es prohibeixen les tanques d'obra.

Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi natural on s'emplacin, hauran de ser permeables a la fauna i a la vista, i no podran barrar el pas als camins existents, ni als drets de pas (no es podran tancar deixant porta d'accés).

Pel que fa als tancaments, s'admet únicament la tanca cinegètica amb suports de fusta i les vegetals.

Quan les tanques siguin d'origen vegetal, aquestes no podran ser d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), tenint en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià.

En el cas de realitzar tanques amb elements vegetals, es potenciaran espècies autòctones, adaptades a les característiques del sòl i de baix consum hídric, i a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent. També s'obliga al seu manteniment per tal que no envaeixin l'espai aeri i puguin dificultar els treballs d'explotació agrícola.

Es determinen les següents excepcions que s'hauran de justificar degudament:
-Es permetrà en construccions agràries i en magatzems d'aliments, per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, que es puguin construir tanques de manera que no permetin el pas de la fauna terrestre, sempre que es justifiqui adequadament.

Les construccions ramaderes hauran de comptar amb tanca de bioseguretat, segons estableix el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.

Els projectes de tancaments de seguretat consistents en tanques no permeables per a la fauna que es tramitin en desenvolupament de la modificació, hauran de justificar les superfícies incloses que, com a criteri ambiental general, s'hauran d'ajustar raonablement als elements i edificacions objecte de protecció i el seu entorn immediat.

- En els casos de les edificacions incloses en el catàleg de cases rurals i masies, quan es redacti, es permetrà la formació de tanques amb murets de pedra de 0,6 metres d'alçada i de filat metàl·lic fins a un total de 1,80 metres.

- En els sòls de sistemes tècnics o equipaments esportius, només per motius de seguretat i si no hi ha altres fórmules de tancament que ho garanteixin, es podran realitzar tanques amb alçades i materials diferents adequades a l'activitat.

- Es permetrà, sempre i quan resti justificat, la reposició de les tanques existents de pedra amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin. Les parets de pedra seca a restituir no superaran l'alçada de 1,40 metres.

La distància de les tanques al voral del camí, serà de com a mínim 4 metres, sempre que no estiguin dins d'una franja de protecció de vial i a 5 metres de les lleres, sens perjudici del que estableix l'Article 6 (directriu de preservació front als riscos d'inundació) del Capítol II (directrius per el planejament urbanístic del Text Refós i el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

El camí anomenat del riu que va des del nucli urbà fins al riu al sector del Parc Natural, i el que transcorre paral·lel al riu en tot el seu recorregut pel terme municipal tindrà una amplada d'11 metres, per tant, les tanques es situaran a 5,5 metres de l'eix adequant-se aquesta alineació a l'entorn amb el vial del sòl urbà.

Es prohibeix la instal·lació de tanques exclusivament dins la zona sistema hídric. No s'admeten tanques al llarg del camí del riu.

En els camps de fruiters, quan per el desenvolupament del cultiu, sigui necessari la instal·lació d'un sistema de tendals suportats mitjançant postes de fusta i tensors metàl·lics, aquests s'hauran de separar com a mínim 2,00 metres del voral del camí.

Es prohibeix l'eliminació de les tanques arbrades i arbustives formades per vegetació natural, així com els paraments de xiprers pels seus valors ambientals i paisatgístics.

Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni.

Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística.

3. Rètols publicitaris

En tot l'àmbit del SNU estarà prohibit col·locar rètols publicitaris.

4. Aspectes relatius a servituds aeronàutiques

La totalitat del terme de l'Armentera es troba inclosa a les zones de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona. En el plànol corresponent de la normativa, es representen les línies de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques.

En les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, mitjans necessaris per a la construcció (incloses grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Atès que el municipi de l'Armentera té una part inclosa dins del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, dins d'aquest àmbit caldrà aplicar la normativa estableix l'ordenament d'aquesta àrea protegida.

Art. 123 - Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts i conreus.

Art. 124 - Nucli de població.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

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'ornat 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.

e) 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, explotacions agràries, o els relacionats amb les dependències de servei necessàries per desenvolupar les activitats d'aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs, en aquest darrer cas, la seva ocupació, ubicació i superfície caldrà que quedi definida prèviament dins d'un pla especial urbanístic que defineixi la seva ordenació.

g) abocadors de residus industrials.

SEC. 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

~~Art. 126 - Disposicions generals~~

~~Art. 126 - Disposicions generals i directrius de llicències d'edificació~~

~~Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.~~

~~En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a:~~

~~- explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca,~~

~~- les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució el manteniment i el servei de les obres públiques.~~

~~- les construccions e instal·lacions vinculades a les zones d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, en finques on prèviament s'hagi redactat un pla especial urbanístic que defineixi la seva ordenació.~~

~~Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.~~

~~També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la reforma i rehabilitació d'habitatges unifamiliars, o la construcció de nous habitatges quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.~~

~~A l'entorn del cementiri, segons el Decret 250/1987 pel qual s'aproven normes de Policia Sanitària mortuòria, s'establirà una zona de protecció de 25 metres d'amplada lliure de tota mena de construcció~~

~~S'admet la rehabilitació de construccions existents per a l'ús d'explotacions tipus "turisme rural", restauració i cases de colònies.~~

~~La Comissió d'Urbanisme de Girona és l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres.~~

1. Disposicions generals

~~En sòl no urbanitzable s'admetran els usos previstos en l'article 47 del TRLU amb les limitacions que s'estableixen en aquest articulat i l'articulat detallat per a cadascuna de les zones en què es qualifica el sòl no urbanitzable del municipi.~~

~~L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.~~

~~L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:~~

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

A l'entorn del cementiri, segons el Decret 250/1987 pel qual s'aproven normes de Policia Sanitària-mortuòria, s'establirà una zona de protecció de 25 metres d'amplada lliure de tota mena de construcció

2. Actuacions permeses sobre edificacions existents previst a l'article 47.3 del TRLU

a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Les construccions susceptibles d'actuació han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.

Per poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3. b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En

tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Les construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

3. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.

Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

4. L'autorització de les actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural seguirà el previst a l'article 48 del TRLU.

5. L'autorització d'altres projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable seguirà el previst a l'article 49 del TRLU

6. L'autorització d'actuacions en edificacions existents seguirà el previst en l'article 50 del TRLU

7. Afeccions d'aviació civil. S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu.

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia. Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE 118, de 17 de mayo). Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Gerona-Costa Brava (BOE 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de erratas en BOE 129, de 30 de mayo de 1988). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

Afecciones sobre el Territorio. Una parte del término municipal de l'Armentera se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas

correspondientes al Aeropuerto de Girona. En los planos que se adjuntan como Anexo, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Art. 127 - Habitatges.

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

- a) acreditar una propietat de 1,5 ha. de terres de conreu.*
- b) Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca, al Registre, com a indivisible.*
- e) No fer possible la formació de nucli de població.*
- d) Com a màxim la superfície construïda serà de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions complementàries.*
- e) Les edificacions es separaran com a mínim 10 m dels límits de propietat i dels camins públics i les piscines cinc metres.*
- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una p/anta pis.*
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.*

Art. 128 - Construccions pecuàries.

Les construccions pecuàries en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.*
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible*
- e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.*
- d) No es permet /a seva ubicació a menys de 2000 m de qualsevol límit de sòl classificat com urbà ni a menys de 200 m des de l'eix de carreteres principals i des d'habitatges existents en SNU. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haver, com a mínim, 500 m de separació.*
- e) El màxim sostre construït és de 1.500 m² per les de porquí i 2.500 per la resta. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte granges avícoles que tindran una alçada màxima de 6,5 m en dues plantes i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m*

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. Quan es tracti de zones d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, les edificacions necessàries pel seu funcionament quedaran definides en el pla especial urbanístic que farà possible la seva implantació sobre el territori.*

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 25 m des de la vora de carreteres (coincidint amb les línies de protecció de les mateixes), i a 5 m de la línia de tanca dels camins existents. La separació amb els límits de propietats serà de 5 m. Les activitats i edificacions que es trobin dins dels 30 m de la zona d'afectació de carreteres, hauran de demanar permís pel seu desenvolupament als organismes corresponents, queden fora d'aquesta autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles.

d) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6 m, 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.

e) Les edificacions existents en el sòl no urbanitzable destinades a activitats agrícoles i agroalimentàries, que actualment ja superen els 1000 m² construïts, podran ampliar les seves instal·lacions fins un 10% de la superfície existent, si es justifica la necessitat de l'ampliació, per raons d'adaptació a les normatives sanitàries o sectorials corresponents. Les ampliacions proposades hauran de respectar les distàncies de separació a carreteres, camins i partions definides en aquest article, mantenint els 6 m com alçada màxima reguladora.

La Comissió d'Urbanisme de Girona és l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres

Art. 130 - Magatzems d'eines.

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

a) Superfície màxima: 9 m²

b) Alçada màxima: 2,50 m

c) Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.

d) separació a veïns i línies de tanca de camins a 3 m

Art. 131 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.

~~Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.~~

~~La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.~~

El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) *Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.*

b) *Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.*

c) *Les infraestructures d'accessibilitat.*

d) *Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i*

de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

Art. 132 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 133 - Definició de zones

1. Dins el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents zones:

- Zona Agrícola AG*
- Parc Natural PN*

2. 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.

Art. 134 - Zona agrícola AG

1. Definició: Es tracta de sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tomar a ser-ho, d'acord amb els criteris del punt b) de l'art. 32 del TRLU

2. Limitacions sobre l'admissibilitat d'usos

L'admissibilitat d'aquest usos restarà condicionada a les determinacions que plategin el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner aprovat l'1 d'agost de 2014 dins l'àmbit de competència, així com a les determinacions del PTPCG.

3. En aquesta zona es distingeixen tres àmbits en dels nivells de protecció territorial que tenen conferida i els usos que s'hi preveuen.

3.1_ Zona agrícola AGo.

Correspon a espais qualificats de protecció especial pel planejament territorial.

a) Usos principals. Agrícola i pecuari

b) Usos compatibles previstos a l'article 47.6 del TRLU

- *Construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera.*

3.2_ Zona agrícola AG₁

Correspon a espais qualificats de protecció territorial pel planejament territorial.

a) Usos principals. Agrícola i pecuari

b) Usos compatibles. Els usos compatibles són els següents:

D'acord amb el previst a l'article 47.3 del TRLU en edificacions existents, i en desplegament del catàleg que estableix l'article 50 del TRLU:

- *Habitatge familiar;*
- *Establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament*
- *Establiment de turisme rural*
- *Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració*
- *Equipaments, o serveis comunitaris.*

Com a actuacions específiques previstes a l'article 47.4 del TRLU

- *Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.*
- *Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.*
- *Infraestructures d'accessibilitat.*
- *Instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.*

Altres usos previstos a l'article 47.6 del TRLU

- *Construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera.*
- *Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a de l'article 47.6 del TRLU*
- *Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.*
- *Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.*
- *Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda*
- *Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.*
- *Construccions destinades a l'ampliació dels usos hotel·lers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.*

3.3_ Zona agrícola AG₂

Correspon a espais qualificats de protecció especial pel planejament territorial, i zona NU-C1 pel PDUSC, i que per tant han de subjectar-se a les determinacions d'aquets plans.

a) Usos principals. Agrícola i pecuari

b) Usos compatibles. Els usos compatibles són els següents:

D'acord amb el previst a l'article 47.3 del TRLU en edificacions existents, i en desplegament del catàleg que estableix l'article 50 del TRLU:

- Pecuari*
- Habitatge familiar;*
- Establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament*
- Establiment de turisme rural*
- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració*
- Equipaments, o serveis comunitaris.*

Altres usos previstos a l'article 47.6 del TRLU

- Construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera.*
- Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.*
- Les construccions destinades a l'ampliació de l'activitat de càmping.*
- Construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3 de l'article 47 del TRLU, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.*

~~*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 servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.*~~

~~*c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.*~~

~~*3. 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.*~~

Art. 135- Parc natural PN.

1. Definició. Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, han de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin ser objecte d'una especial protecció, i les que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

Dins de l'àmbit territorial de L'Armentera s'hi ubica una part del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà que és el que forma part d'aquesta zona.

La delimitació d'aquest àmbit segons el Decret 231/85, de 15 de juliol, "de concreció topogràfica dels límits del paratge natural d'interès nacional i de les reserves integrals d'interès zoològic i botànic dels Aiguamolls de l'Empordà" és la següent:

Seguint la riba dreta del riu Fluvià des del límit amb el terme de Ventalló pren, en sentit descendent, el camí contigu a aquesta. Al cap d'uns 150 m s'allunya de la riba, en direcció SE, per acostar-s'hi després progressivament fins a trobar les instal·lacions esportives municipals que deixa a la dreta. En arribar a la confluència amb l'antic curs del riu, pren una desviació a la dreta en direcció a l'Armentera, que abandona uns 80 m més endavant per seguir després dels camins que, successivament en direcció SE, EN i SE, delimiten, tot incloent-los, els conreus adjacents a l'antic curs del riu i condueixen finalment a la carretera de l'Armentera a Sant Pere Pescador. Continua per la carretera esmentada fins a arribar al límit entre aquests dos municipis.

2. Segregacions. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169183, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3 Condicions d'edificació. En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat autòcton i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn a excepció de les obres d'instal·lació de serveis per al condicionament com a zona de pícnic.

4. Condicions d'ús. L'únic ús admès és el forestal, agrícola o de pícnic segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de l'Armentera.

9.2. DETERMINACIONS GRÀFIQUES

Les determinacions gràfiques que resulten modificades responen al contingut de la modificació normativa i afecten el plànol O-2 Règim de sòl, on es delimiten les subzones regulades de la zona de la zona agrícola on es poden implantar els usos que preveu l'article 47.4 i 47.3 del TRLU en funció de la seva correcta harmonia ambiental i paisatgística i d'acord amb les limitacions que estableix el PTPGC i PDUSC dins els seus àmbits.

10. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL

L'adaptació normativa que es proposa afecta sòls que el PTPCG delimita com a zona de protecció especial PEIN a la banda nord del terme, propers al Fluvià, i sòls de protecció especial al llarg de la banda de llevat i sud. El document també preveu, al voltant del nucli urbà de l'Armentera sòls de protecció territorial d'interès agrícola i paisatgístic.

La regulació del sòl de protecció especial ve fixada pels articles 2.6 a 2.7 de la normativa del Pla regulen el règim d'aquest sòl i estableixen que

En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5.

D'acord amb el previst a l'article 2.5, els càmpings corresponen a instal·lacions de tipus B, i per tant la seva autorització és admissible d'acord amb aquesta normativa.

...

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic. No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

...

En qualsevol cas, aquestes activitats autoritzables compreses en els apartats 4 i 6 de l'article 47 del TRLU, han de donar compliment al que preveuen els apartats 5, 5 7 i 8 de l'article 2.7 que estableixen el següent:

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables considerades del tipus B en l'apartat 3 de l'article 2.5 requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de Paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de Paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es

proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat.

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn*
- b) Fauna de l'entorn*
- c) Valor edafològic*
- d) Funcions de connector biològic*
- e) Estabilitat del sòl*
- f) Funcions hidrològiques*
- g) Connectivitat territorial*
- h) Gestió dels residus*
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis*
- j) Increment de la freqüentació*
- k) Patrimoni cultural i històric*
- l) Patrimoni geològic*
- m) Zones humides*
- n) Paisatge*
- o) Qualitat atmosfèrica*
- p) Millora esperada de l'espai protegit*
- q) Valor productiu agrari*

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística– i d'altres instruments de planificació sectorial, es poden, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.*
- b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.*
- c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000, en especial el compliment de l'article 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres.*
- d) Estan sotmes a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 d'aquest article 47 i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.*

La regulació del sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic ve fixada pels articles 2.8 a 2.9 de la normativa del Pla regulen el règim d'aquest sòl i estableixen que aquestes sòl resten sotmesos a les limitacions que estableix l'article 47 del TRLU.

Els usos que s'admeten en aquest tipus de sòl resten subjectes a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte també les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 de l'article 2.9 que estableix que d'aquest article que són les següents:

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

B. Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

C1. Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística. C2. Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.

C3. Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

D'acord amb aquestes recomanacions, l'autorització dels instal·lacions del tipus B han de ser condicionades a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial, essent un factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa

Per tant es pot concloure que l'adaptació de normativa que planteja la introducció d'usos previstos a l'article 47 en la zona de protecció territorial i en l'àmbit delimitat de de la zona de protecció especial, són plenament compatibles amb les determinacions del PTPCG.

11. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTANER

El document de modificació del Pla director urbanístic del sistema costaner, aprovat per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 1 d'agost de 2014, publicada al DOGC de 7 d'octubre de 2014, actualment vigent inclou part del municipi com a zona C-PEIN a la banda nord del municipi i una part emplaçada a la banda sud-est com a zona NU-C1.

La part qualificada com a zona C-PEIN correspon a l'àmbit del EIN dels Aiguamolls de l'Empordà mentre que la zona NU-C1 plateja un àmbit de protecció que sobrepassa els 500 de distància sobre la línia de costa. La resta del municipi es troba exclòs de la regulació que formula el PDUSC.

La proposta d'adaptació dels regulació del sòl no urbanitzable a les previsions del TRLU suposa la incorporació de nous usos ara no previstos pel planejament vigent tot i ser reconeguts per la legislació urbanística. De totes maneres, aquesta adaptació limita l'aplicació d'aquests usos de tal manera que l'àmbit qualificat com a C-PEIN en resulta exclòs per la qual cosa no es suposa cap alteració del règim vigent ni cap afectació d'aquetes espais del Parc natural.

L'altra àmbit comprès dins el PDUSC qualificat com a zona NU-C1, sí que resulta afectada per la nova regulació d'usos. Aquesta afectació, en qualsevol cas és totalment compatible amb les previsions normatives d'aquest PDUSC per la qual cosa es justifica plenament la compatibilitat de la modificació amb aquet pla director.

La regulació normativa d'aquest espais NU-C1, ve establerta per l'article 14 de la normativa del pla i estableix que en el seu apartat 2.f no s'admeten els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i e) de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents que regula l'apartat ai d'aquest article. Els apartats b) i c) de l'art. 67 del TRLU 1/2005, a que fa referència aquest article, són els plans especials urbanístics per a l'ordenació del subsol (b) o per a la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural (c), per la qual cosa no s'admetria l'ús de càmpings.

Malgrat això, el conseller de Territori i Sostenibilitat, en data 1 d'agost de 2014 va aprovar una modificació que va unificar el Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC 1 i del Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC 2 que va incorporar determinacions substantives que afecten la regulació de l'ús de càmping.

Així, el document va incorporar una Disposició Transitòria Segona, que possibilita la previsió de l'ampliació d'instal·lacions de càmpings existents per part del planejament general municipal, si ho estima oportú en els supòsits de millora en la quantitat i la qualitat dels serveis, integració paisatgística de les instal·lacions i adaptació a la normativa sectorial, així com el trasllat d'unitats d'acampada en el supòsit de modificacions en el planejament urbanístic vigent o per la previsió de noves infraestructures terrestres.

Segona. En els sòls no urbanitzables i urbanitzables no delimitats sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, que han de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner, identificats per les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C, claus NU-CPEIN, NU-C1, NU-C2 i NU-C3 i codis gràfics CPEIN, C1; C2 i C3), les instal·lacions i construccions, entre elles les de càmping, existents abans de l'entrada en vigor dels plans directors del sistema costaner 1 i 2, que s'ajustin al règim d'ús establert a l'article 47 del TRLUC, autoritzats o no conforme als planejaments generals vigents i que no siguin admesos per les determinacions dels plans directors urbanístic del sistema costaner, podran continuar desenvolupant la seva activitat amb les condicions i les limitacions següents:

a) En els sòls amb clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN, no podran afectar-se directament o indirectament els valors dels LICs i/o ZEPA inclosos en la xarxa Natura 2000 i caldrà atendre les determinacions establertes en els corresponents plans especials de protecció del medi natural i del paisatge.

b) Es respectaran les construccions i instal·lacions, entre elles les de càmping, amb la superfície existent abans de l'entrada en vigor del plans directors urbanístics del sistema costaner i s'autoritzaran les obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització, millora i les d'adaptació a les condicions higièniques i ambientals requerides legalment així com les encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic

- En el supòsit d'establiments no autoritzats en el marc del planejament vigent s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic, d'acord amb la legislació vigent,

- En el supòsit d'establiments autoritzats, només serà preceptiu el pla especial urbanístic si l'abast de les obres ho requereix, d'acord amb la legislació vigent

c) D'acord amb el planejament municipal i els organismes sectorials també s'admetran en els establiments existents el **trasllat d'unitats d'acampada o edificis existents**, fora de la superfície actual de l'establiment, en els supòsits següents:

- per canvis derivats de la legislació sectorial hidràulica o de costes
- per modificacions en el planejament urbanístic vigent
- per previsió de noves infraestructures terrestres

En particular, dins dels àmbits delimitats amb clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN, serà el pla especial de protecció del medi natural i del paisatge la figura de planejament que regularà l'ordenació dels usos i fixarà les normes de protecció específiques en aquests àmbits.

d) No s'admetran obres d'ampliació de les edificacions i instal·lacions existents, amb excepció feta dels supòsits següents i sempre d'acord amb el planejament municipal, els organismes sectorials i la tramitació, legalment establerta:

- aquells càmpings respecte als quals el planejament vigent amb anterioritat aquest pla director reculli normativament o gràficament la possibilitat d'ampliació del seu àmbit, en el qual cas s'admetrà la seva ampliació d'acord amb les determinacions del planejament general vigent i amb els requeriments establerts per la legislació sectorial que els hi és d'aplicació.

- en la resta de casos, el planejament general municipal, si així ho estima oportú i d'acord amb els criteris coherents amb les finalitats d'aquest document i dels directores urbanístics del sistema costaner, podrà preveure l'ampliació en els supòsits següents:

*millora en la quantitat i la qualitat dels serveis
integració paisatgística de les instal·lacions
adaptació a la normativa sectorial*

En aquest supòsit, sempre que es produeixi una pèrdua de sòl costaner i sigui viable, especialment en sòls amb clau NU-CPEIN, s'hauran de preveure compensacions en forma d'ampliacions de sòl protegit en d'altres àmbits del municipi afectat

Excepcionalment, en casos degudament justificats, es permetran petites ampliacions en el nombre d'unitats d'acampada que permetin garantir la viabilitat econòmica d'establiments de superfície reduïda o que, en el marc de la reordenació via pla especial, resultin necessàries per raons d'ordenació funcional.

Atès que no es permet la ubicació de nous establiments, aquestes ampliacions no podran equiparar-se a una nova implantació i hauran de ser inversament proporcionades a la mida de l'establiment amb la finalitat de propiciar la millora i viabilitat dels càmpings de superfície més reduïda.

Atesos els valors dels àmbits del PDUSC, i seguint el criteri de creixement continu del sòl a transformar, la previsió del Decret 159/2012, d'establiments

d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, que permet ampliacions discontinües, no serà d'aplicació quan la discontinuïtat suposi una implantació aïllada en un entorn rural no transformat.

El cessament de l'activitat existent comportarà que la nova activitat que s'implanti haurà de ser conforme al règim d'usos establert per al PDUSC per aquests sòls.

Per tant, amb aquesta disposició transitòria aprovada el 2014 per conseller de Territori i Sostenibilitat, si bé no és possible la construcció de nous càmping, sí que és possible l'emplaçament d'ampliacions de càmpings existents quan el planejament urbanístic municipal ho prevegi, i es justifiqui en funció de la millora en la quantitat i la qualitat dels serveis, la integració paisatgística de les instal·lacions, o l'adaptació a la normativa sectorial. Tot això, amb la necessitat de donar compliment a les condicions de dimensió, integració ambiental i paisatgístiques que requereix la normativa del propi pla i altre sectorial.

Per això, la normativa que s'adapta, limita dins l'àmbit qualificat com a zona NU-C1, l'admissibilitat de l'ús de càmping a l'ampliació d'instal·lacions existents i no permet cap nova actuació en els àmbits qualificar com a C-PEIN.

12. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL PLA ESPECIAL DELS AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ

El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge "Aiguamolls de l'Alt Empordà" va ser aprovat per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya, GOV/254/2010, de 23 de novembre. Aquest document estableix determinacions sobre part del terme municipal emplaçat a la banda sud-est que qualifica com a zona perifèrica de protecció de i connexió, clau 6 i una altra part, situada al nord, propera al Fluvià, com a zona agrícola i forestal, clau 4, i molt puntualment, com a clau 6 i com a zona agronatural, clau 3, també.

Les determinacions d'aquest document no són d'aplicació actualment atès que la seva aprovació va ser anul·lada en la resolució del Tribunal suprem contenciós/administratiu, sala 3a, secció 5a. de Madrid, de 24 de gener de 2019 que resol el recurs de cassació 2568/2018 interposa contra la sentència dictada el 15 de desembre de 2017, per la Secció tercera de la Sala del Contenciós - Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el recurs nº 402/2011, per la qual cosa no pertoca cap justificació en aquest sentit.

13. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les modificacions del planejament vigent han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

13.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La regulació normativa del sòl no urbanitzable del municipi va establir-se en les Normes subsidiàries del planejament aprovades l'any 1998 dins el marc del DL 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprovava la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Durant la vigència d'aquest document, s'han produït tres modificacions puntuals que afecten les determinacions del sòl no urbanitzable els anys 2001, 2003, 2014 i 2016. Aquestes modificacions han afectat de manera parcial l'articulat inicialment aprovat. Així, la regulació del sòl no urbanitzable del municipi es realitza, en aquest moments, a partir de l'observació de quatre documents cosa que dificulta la seva correcta aplicació i es presta a confusions i errades, ja sigui entre els agents que han d'aplicar-les, com entre els propietaris del sòl. D'altra banda, l'origen d'aquests document generats en diferents marcs legal abunda, encara més, en aquesta distonia fins el punt de genera una inseguretad jurídica de manera innecessària que cal evitar.

Entre les modificacions que s'han produït al llarg d'aquestes anys cal fer notar de manera especial la modificació de l'àmbit del terme municipal que es va resoldre l'any ____ i que ha donat lloc a què part del municipi actualment es trobi sense regular urbanísticament atès que aquesta modificació no va anar acompanyada en aquell moment de la corresponent modificació del planejament general. Aquesta situació genera una inconcreció normativa que és imprescindible resoldre amb la major brevetat possible.

D'altra banda, es justifica que les modificacions que es planteja aquest document no poden ser objecte de revisió del planejament general no suposa cap necessitat de formular cap nou document de planejament general en aquest moment atès que la dinàmica de l'evolució de la població del municipi no justificaria la previsió de l'increment del sòl edificable de mateixa manera que tampoc es fa necessari plantejar modificacions de l'estructura urbana i nous enfocaments productius que podessin justificar un canvi del model urbanístic del municipi.

El qualsevol cas, la gestió que suposaria la formulació d'un nou document de planejament general, amb un termini temporal extens suposaria un greu impediment en la gestió i regulació urbanística del municipi que hauria d'atendre aquest llarg període de temps per a harmonitzar la normativa municipal al marc legal vigent i a les determinacions del planejament general que aquesta modificació permetria implementar de manera àgil.

13.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de tramitar la present modificació puntual en aquest moment, s'ha fet palès atesa la dificultat de donar resposta a propietaris de finques emplaçades en sòl no urbanitzable que no poden gaudir dels drets que atorga el TRLU malgrat formular propostes compatibles amb el manteniment del medi rural i del paisatge que estableix la pròpia llei. Això afecta també a propietats d'edificacions existents en sòl no urbanitzable que es troben amb un catàleg de masies i cases rurals que no es troba perfectament alineat amb les determinacions del planejament general.

Davant aquesta circumstància, s'ha posat de manifest la voluntat de municipal d'adequar la regulació normativa del sòl no urbanitzable a les determinacions de l'article 47 del TRLU. Aquesta adequació que suposa la possibilitat d'acollir usos reconeguts per la llei d'urbanisme, es limita a àmbits que no tenen les màximes proteccions que preveu el planejament territorial, cosa que garanteix perfectament la seva correcta inserció en el territori.

La implantació d'aquestes activitats, a més a més, ha de suposar un impuls en l'activitat econòmica del municipi en un sector diferent que ha d'ajudar a la diversificació de l'economia local. Un impuls necessari per redreçar el marc econòmic general que està necessitat de recursos i expectatives davant la incertesa global dels moments on ens trobem.

Per tot això es fa necessari escometre la tramitació d'aquesta modificació puntual en aquest moment en què l'economia local necessita trobar marcs legals segurs.

13.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

Finalment, indicar que la conveniència de la present modificació puntual es justifica per l'objectiu d'alinejar i coordinar el contingut de la normativa urbanística del planejament amb les determinacions del catàleg de masies i cases rurals, que en el cas d'interpretacions estrictes podrien fer dubtar de l'adequació d'algunes autoritzacions a la normativa urbanística general. Adequació que cal fer extensiva a l'autorització d'altres activitats admissibles en sòl no urbanitzable a cavall de la legislació de l'any 1998 i l'actualment vigent.

La gestió del sòl no urbanitzable segons el marc legal de l'any 1998, suposa d'altra banda una limitació injustificada de les activitats que es poden implantar en sòl no urbanitzable, que són plenament compatibles amb les característiques d'aquet sòl i totalment reconegudes pels textos legals que no perquè fos voluntat municipal en aquell moment sinó perquè no estaven tipificades. Aquestes aspectes generen una situació injusta i un greuges comparatiu que es pot resoldre amb la actualització de la regulació normativa als textos vigents

També és convenient, pels aspectes citats anteriorment sobre la coordinació dels diferents documents que formen el planejament general, la refosa de les determinacions gràfiques del document aprovat l'any 2014 amb el document vigent de de les Normes subsidiàries, cosa que permetrà la lectura certa i àgil de les determinacions que siguin d'aplicació.

13.4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

Pel que fa a la concurrència de l'interès públic i privat de la modificació que es tramita cal atendre els següents aspectes:

L'interès públic de la modificació es justifica bàsicament en els següents aspectes:

- Disposar d'una normativa urbanística adequada als textos legals i el planejament territorial i director vigents
- Disposar d'un planejament que reguli la totalitat del sòl del terme municipal.
- adaptat a les necessitats econòmiques i socials del municipi
- Disposar d'una normativa que faciliti la implantació d'activitats admissibles en sòl no urbanitzable de manera compatible amb el manteniment de l'activitat rural i la protecció del medi i el paisatge.
- Fomentar la gestió social i econòmica del sòl no urbanitzable del municipi evitant l'afectació de propietats productives.
- Facilitar el manteniment i millora del paisatge rural del municipi

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

- Oferir noves opcions als propietaris de mantenir les seves finques i propietats en sòl no urbanitzable amb les condicions adequades a l'entorn rural on s'emplacen.
- Oferir opcions als propietaris de sòl no urbanitzable de rendibilitzar les seves finques malgrat no disposar de superfícies productives com a explotacions rústiques

13.5. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT NORMATIVA D'AVIACIÓ CIVIL

Una part del terme municipal de l'Armentera es troba inclosa dins les zones i espais afectats pel Real Decreto 378/1988 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona. En particular, es troba afectat per la Superfície de Aproximació Final de la maniobra NOS i la Superfície de Aproximació Frustrada de la maniobra VOR RWY 02.

Per això, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, medis necessaris per a la construcció (incloses las grues de construcció i similars) o plantacions, requerirà acord favorable previ de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme amb els articles 30 y 31 del Decreto 584/72 modificat por Real Decreto 297/2013.

En compliment d'aquesta norma, la documentació gràfica annexa representa las línies de nivell de las superfícies limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que determinen las altures (respecte el nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements como antenes, parallamps, xemeneies, equips de aire condicionat, caixes de ascensors, cartells, remates decoratius, etc.), modificacions del terreny o

objectes fixos (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així como el gàlib del viari o via fèrria. (compliment informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en data 17 de març de 2016). La normativa recull també aquest aspecte en el seu article 126.7 Construccions en sòl no urbanitzable.

II. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL: DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

L'article 59.1f del TRLU i el 70 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir la documentació mediambiental adequada i com a mínim un informe mediambiental sobre la incidència del document en els aspectes mediambientals.

Aquest document de modificació preveu el reconeixement de l'admissibilitat de determinats usos en sòl no urbanitzable que els documents de planejament territorial i ambiental ja han valorat com a compatibles. Tot i això, d'acord amb el previst dins el marc legal, caldrà formular el procediment d'avaluació ambiental estratègica preceptiu i, en aquest sentit, aquest document de modificació està acompanyat d'aquest document ambiental.

El document valora els diferents vectors que incideixen al municipi i conclou *que el desenvolupament de la modificació puntual, en les consideracions que s'han explicat en aquest document (el DAE), així com en la memòria informativa i justificativa de la modificació puntual de la MP NNSS Adaptació de la regulació del SNU a les determinacions del TRLU i al planejament territorial, es classifica de forma general com a COMPATIBLE*

Pel que fa les mesures ambientals a tenir en compte, detalla que *no es creu necessari realitzar propostes complementaries a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de L'Armentera, per tal d'adaptar la regulació del Sòl no Urbanitzable a les determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i al planejament territorial. ja que la proposta de la Mp NNSS és actualitzar la normativa de les Normes Subsidiàries en relació a la zonificació, usos i activitats, etc. en el Sòl No Urbanitzable del municipi de L'Armentera. Així es pot considera que la proposta de Modificació, és en si mateixa una única mesura ambiental. A partir de la qual permetrà regular, segons la normativa i planejament territorial actual, el Sòl No Urbanitzable del municipi. Amb el desenvolupament de la Mp NNSS, s'incideix de manera directa o indirecta en diferents vectors ambientals i en generals amb impactes positius a nivell local i territorial.*

Indica el document també que *no es creu necessari establir un programa de vigilància ambiental, i no es proposen emissió d'informes de seguiment, ni la seva periodicitat, ni tampoc indicadors ambientals de seguiment, donades les característiques de la modificació i les explicacions anteriors.*

Annex s'adjunta el Document ambiental estratègic que justifica aquestes determinacions per al a seva tramitació.

III. NORMATIVA

El següent apartat detalla el contingut de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries que resulta modificada per aquest document

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU) SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 118 - Definició i tipus.

1. El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

2. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Art. 119 - Desenvolupament de les Normes en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 120 – Divisions de parcel·les

1. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable

2. La regulació de les divisions de parcel·les en sòl no urbanitzable s'ajustaran al previst a l'article 18 del RPLU.

3. La unitat mínima de conreu del municipi és la determinada pel Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu segons el qual correspon a 1 ha en finques de regadiu i 4,5 ha en finques de secà.

Art. 121 - Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes, en els Plans Especials que desenvolupin o en els Plans Parcials.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols

cadastrals de camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

Art. 122 - Tanques i rètols.

1. Tancament de finques

Només es permet el tancament de finques situades en sòl no urbanitzable, en els casos degudament justificats en què per al correcte desenvolupament de l'activitat agrícola o ramadera o d'altra admesa en aquesta classe sigui de necessària la seva construcció. Només són susceptibles d'ésser tancades les finques d'acord amb la següent classificació:

- Finques de fruiters i horta que disposin de la categoria d'explotacions agràries prioritàries i que complexin els requisits establerts per la normativa com a tal.

- Explotacions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges, legalment establerts. Per a aquest tipus d'edificació les tanques s'hauran de situar separades com a màxim a 20 m dels límit d'aquesta.

Per a les construccions ramaderes, magatzems agrícoles i habitatges es determinen les següents excepcions, que s'hauran de justificar degudament.

- Proximitat de l'edificació als límits de la finca.

- S'autoritzaran les tanques en les finques que desenvolupin explotacions ramaderes, sempre que s'inclogui en el projecte de l'activitat, la justificació i necessitat de tancament de la superfície

afectada, d'acord amb la naturalesa que es desenvolupa.

- Activitats no associades a explotacions agrícoles o ramaderes que requereixin usos a l'exterior (culturals, de lleure, esportives, hípiques, gosseres, nuclis zoològics). S'haurà de justificar la necessitat de la superfície a tancar d'acord amb les necessitats de l'activitat.

La construcció de petit magatzem agrícola o caseta d'hort no justificarà la col·locació d'una tanca.

Es prohibeix la instal·lació de tanques exclusivament dins la zona fluvial i del sistema hídric (períodes per les avingudes de 10 i 100 anys de recurrència). No s'admeten tanques al llarg del camí del riu.

2. Construcció de les tanques

Aquests tancaments no podran superar una alçada de 1,80 m. Es prohibeixen les tanques d'obra.

Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi natural on s'emplacin, hauran de ser permeables a la fauna i a la vista, i no podran barrar el pas als camins existents, ni als drets de pas (no es podran tancar deixant porta d'accés).

Pel que fa als tancaments, s'admet únicament la tanca cinegètica amb suports de fusta i les vegetals.

*Quan les tanques siguin d'origen vegetal, aquestes no podran ser d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), tenint en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià.*

En el cas de realitzar tanques amb elements vegetals, es potenciaran espècies autòctones, adaptades a les característiques del sòl i de baix consum hídric, i a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent. També s'obliga al seu manteniment per tal que no envaeixin l'espai aeri i puguin dificultar els treballs d'explotació agrícola.

Es determinen les següents excepcions que s'hauran de justificar degudament:
-Es permetrà en construccions agràries i en magatzems d'aliments, per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, que es puguin construir tanques de manera que no permetin el pas de la fauna terrestre, sempre que es justifiqui adequadament.

Les construccions ramaderes hauran de comptar amb tanca de bioseguretat, segons estableix el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.

Els projectes de tancaments de seguretat consistents en tanques no permeables per a la fauna que es tramitin en desenvolupament de la modificació, hauran de justificar les superfícies incloses que, com a criteri ambiental general, s'hauran d'ajustar raonablement als elements i edificacions objecte de protecció i el seu entorn immediat.

- En els casos de les edificacions incloses en el catàleg de cases rurals i masies, quan es redacti, es permetrà la formació de tanques amb murets de pedra de 0,6 metres d'alçada i de filat metàl·lic fins a un total de 1,80 metres.

- En els sòls de sistemes tècnics o equipaments esportius, només per motius de seguretat i si no hi ha altres fórmules de tancament que ho garanteixin, es podran realitzar tanques amb alçades i materials diferents adequades a l'activitat.

- Es permetrà, sempre i quan resti justificat, la reposició de les tanques existents de pedra amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin. Les parets de pedra seca a restituir no superaran l'alçada de 1,40 metres.

La distància de les tanques al voral del camí, serà de com a mínim 4 metres, sempre que no estiguin dins d'una franja de protecció de vial i a 5 metres de les lleres, sens perjudici del que estableix l'Article 6 (directriu de preservació front als riscos d'inundació) del Capítol II (directrius per el planejament urbanístic del Text Refós i el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El camí anomenat del riu que va des del nucli urbà fins al riu al sector del Parc Natural, i el que transcorre paral·lel al riu en tot el seu recorregut pel terme municipal tindrà una amplada d'11 metres, per tant, les tanques es situaran a 5,5 metres de l'eix adequant-se aquesta alineació a l'entorn amb el vial del sòl urbà.

Es prohibeix la instal·lació de tanques exclusivament dins la zona sistema hídric. No s'admeten tanques al llarg del camí del riu.

En els camps de fruiters, quan per el desenvolupament del cultiu, sigui necessari la instal·lació d'un sistema de tendals suportats mitjançant postes de fusta i tensors metàl·lics, aquests s'hauran de separar com a mínim 2,00 metres del voral del camí.

Es prohibeix l'eliminació de les tanques arbrades i arbustives formades per vegetació natural, així com els paraments de xiprers pels seus valors ambientals i paisatgístics.

Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni.

Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística.

3. Rètols publicitaris

En tot l'àmbit del SNU estarà prohibit col·locar rètols publicitaris.

4. Aspectes relatius a servituds aeronàutiques

La totalitat del terme de l'Armentera es troba inclosa a les zones de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona. En el plànol corresponent de la normativa, es representen les línies de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques.

En les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, mitjans necessaris per a la construcció (incloses grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Atès que el municipi de l'Armentera té una part inclosa dins del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, dins d'aquest àmbit caldrà aplicar la normativa estableix l'ordenament d'aquesta àrea protegida.

Art. 123 - Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts i conreus.

Art. 124 - Nucli de població.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

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'ornat 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.

e) 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, explotacions agràries, o els relacionats amb les dependències de servei necessàries per desenvolupar les activitats d'aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs, en aquest darrer cas, la seva ocupació, ubicació i superfície caldrà que quedi definida prèviament dins d'un pla especial urbanístic que defineixi la seva ordenació.

g) abocadors de residus industrials.

SEC. 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 126 - Disposicions generals i directrius de llicències d'edificació

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les

condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

1. Disposicions generals

En sòl no urbanitzable s'admetran els usos previstos en l'article 47 del TRLU amb les limitacions que s'estableixen en aquest articulat i l'articulat detallat per a cadascuna de les zones en què es qualifica el sòl no urbanitzable del municipi.

L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzi no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

A l'entorn del cementiri, segons el Decret 250/1987 pel qual s'aproven normes de Policia Sanitària-mortuòria, s'establirà una zona de protecció de 25 metres d'amplada lliure de tota mena de construcció

2. Actuacions permeses sobre edificacions existents previst a l'article 47.3 del TRLU

- a) *Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*
- b) *Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*
- c) *Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*

Les construccions susceptibles d'actuació han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.

Per poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3. b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Les construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

3. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.

Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

4. L'autorització de les actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural seguirà el previst a l'article 48 del TRLU.

5. L'autorització d'altres projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable seguirà el previst a l'article 49 del TRLU

6. L'autorització d'actuacions en edificacions existents seguirà el previst en l'article 50 del TRLU

7. *Afeccions d'aviació civil. S'incorpora a l'expedient els següents aspectes normatius i els corresponents plànols d'ordenació també amb caràcter normatiu.*

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia. Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE 118, de 17 de mayo). Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de erratas en BOE 129, de 30 de mayo de 1988). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

Afecciones sobre el Territorio. Una parte del término municipal de l'Armentera se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Girona. En los planos que se adjuntan como Anexo, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Art. 127 - Habitatges.

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

- a) acreditar una propietat de 1,5 ha. de terres de conreu.*
- b) Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca, al Registre, com a indivisible.*
- e) No fer possible la formació de nucli de població.*
- d) Com a màxim la superfície construïda serà de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions complementàries.*
- e) Les edificacions es separaran com a mínim 10 m dels límits de propietat i dels camins públics i les piscines cinc metres.*
- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una p/anta pis.*
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.*

Art. 128 - Construccions pecuàries.

Les construccions pecuàries en SNU, sense perjudici del que aquestes Normes determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.*

b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

d) No es permet /a seva ubicació a menys de 2000 m de qualsevol límit de sòl classificat com urbà ni a menys de 200 m des de l'eix de carreteres principals i des d'habitatges existents en SNU. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haver, com a mínim, 500 m de separació.

e) El màxim sostre construït és de 1.500 m² per les de porquí i 2.500 per la resta. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m, excepte granges avícoles que tindran una alçada màxima de 6,5 m en dues plantes i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m

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. Quan es tracti de zones d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs, les edificacions necessàries pel seu funcionament quedaran definides en el pla especial urbanístic que farà possible la seva implantació sobre el territori.

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 25 m des de la vora de carreteres (coincidint amb les línies de protecció de les mateixes), i a 5 m de la línia de tanca dels camins existents. La separació amb els límits de propietats serà de 5 m. Les activitats i edificacions que es trobin dins dels 30 m de la zona d'afectació de carreteres, hauran de demanar permís pel seu desenvolupament als organismes corresponents, queden fora d'aquesta autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles.

d) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6 m, 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.

e) Les edificacions existents en el sòl no urbanitzable destinades a activitats agrícoles i agroalimentàries, que actualment ja superen els 1000 m² construïts, podran ampliar les seves instal·lacions fins un 10% de la superfície existent, si es justifica la necessitat de l'ampliació, per raons d'adaptació a les normatives sanitàries o sectorials corresponents. Les ampliacions proposades hauran de respectar les distàncies de separació a carreteres, camins i partions definides en aquest article, mantenint els 6 m com alçada màxima reguladora.

La Comissió d'Urbanisme de Girona és l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres

Art. 130 - Magatzems d'eines.

La construcció de magatzems d'eines ha de complir les següents condicions:

a) Superfície màxima: 9 m²

b) Alçada màxima: 2,50 m

c) *Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc.*

d) *separació a veïns i línies de tanca de camins a 3 m*

Art. 131 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.

El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) *Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.*

b) *Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.*

c) *Les infraestructures d'accessibilitat.*

d) *Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.*

L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

Art. 132 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. *Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.*

2. *La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.*

3. *Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.*

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 133 - Definició de zones

1. *Dins el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents zones:*

- Zona Agrícola AG

- Parc Natural PN

2. *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.*

Art. 134 - Zona agrícola AG

1. Definició: Es tracta de sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tomar a ser-ho, d'acord amb els criteris del punt b) de l'art. 32 del TRLU

2. Limitacions sobre l'admissibilitat d'usos

L'admissibilitat d'aquest usos restarà condicionada a les determinacions que plategin el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner aprovat l'1 d'agost de 2014 dins l'àmbit de competència, així com a les determinacions del PTPCG.

3. En aquesta zona es distingeixen tres àmbits en dels nivells de protecció territorial que tenen conferida i els usos que s'hi preveuen.

3.1_ Zona agrícola AG₀.

Correspon a espais qualificats de protecció especial pel planejament territorial.

a) Usos principals. Agrícola i pecuari

b) Usos compatibles previstos a l'article 47.6 del TRLU

- Construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera.*

3.2_ Zona agrícola AG₁

Correspon a espais qualificats de protecció territorial pel planejament territorial.

a) Usos principals. Agrícola i pecuari

b) Usos compatibles. Els usos compatibles són els següents:

D'acord amb el previst a l'article 47.3 del TRLU en edificacions existents, i en desplegament del catàleg que estableix l'article 50 del TRLU:

- Habitatge familiar;*
- Establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament*
- Establiment de turisme rural*
- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració*
- Equipaments, o serveis comunitaris.*

Com a actuacions específiques previstes a l'article 47.4 del TRLU

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.*
- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.*
- Infraestructures d'accessibilitat.*
- Instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.*

Altres usos previstos a l'article 47.6 del TRLU

- Construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera.
- Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a de l'article 47.6 del TRLU
- Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda
- Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
- Construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

3.3_ Zona agrícola AG2

Correspon a espais qualificats de protecció especial pel planejament territorial, i zona NU-C1 pel PDUSC, i que per tant han de subjectar-se a les determinacions d'aquets plans.

a) Usos principals. Agrícola i pecuari

b) Usos compatibles. Els usos compatibles són els següents:

D'acord amb el previst a l'article 47.3 del TRLU en edificacions existents, i en desplegament del catàleg que estableix l'article 50 del TRLU:

- Pecuari
- Habitatge familiar;
- Establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
- Establiment de turisme rural
- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
- Equipaments, o serveis comunitaris.

Altres usos previstos a l'article 47.6 del TRLU

- Construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera.
- Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- Les construccions destinades a l'ampliació de l'activitat de càmping.
- Construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3 de l'article 47 del TRLU, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

Art. 135- Parc natural PN.

1. Definició. Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, han de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin ser objecte d'una especial protecció, i les que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

Dins de l'àmbit territorial de L'Armentera s'hi ubica una part del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà que és el que forma part d'aquesta zona.

La delimitació d'aquest àmbit segons el Decret 231/85, de 15 de juliol, "de concreció topogràfica dels límits del paratge natural d'interès nacional i de les reserves integrals d'interès zoològic i botànic dels Aiguamolls de l'Empordà" és la següent:

Seguint la riba dreta del riu Fluvià des del límit amb el terme de Ventalló pren, en sentit descendent, el camí contigu a aquesta. Al cap d'uns 150 m s'allunya de la riba, en direcció SE, per acostar-s'hi després progressivament fins a trobar les instal·lacions esportives municipals que deixa a la dreta. En arribar a la confluència amb l'antic curs del riu, pren una desviació a la dreta en direcció a l'Armentera, que abandona uns 80 m més endavant per seguir després dels camins que, successivament en direcció SE, EN i SE, delimiten, tot incloent-los, els conreus adjacents a l'antic curs del riu i condueixen finalment a la carretera de l'Armentera a Sant Pere Pescador. Continua per la carretera esmentada fins a arribar al límit entre aquests dos municipis.

2. Segregacions. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169183, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3 Condicions d'edificació. En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat autòcton i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn a excepció de les obres d'instal·lació de serveis per al condicionament com a zona de pícnic.

4. Condicions d'ús. L'únic ús admès és el forestal, agrícola o de pícnic segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de l'Armentera.

Girona, febrer de 2020

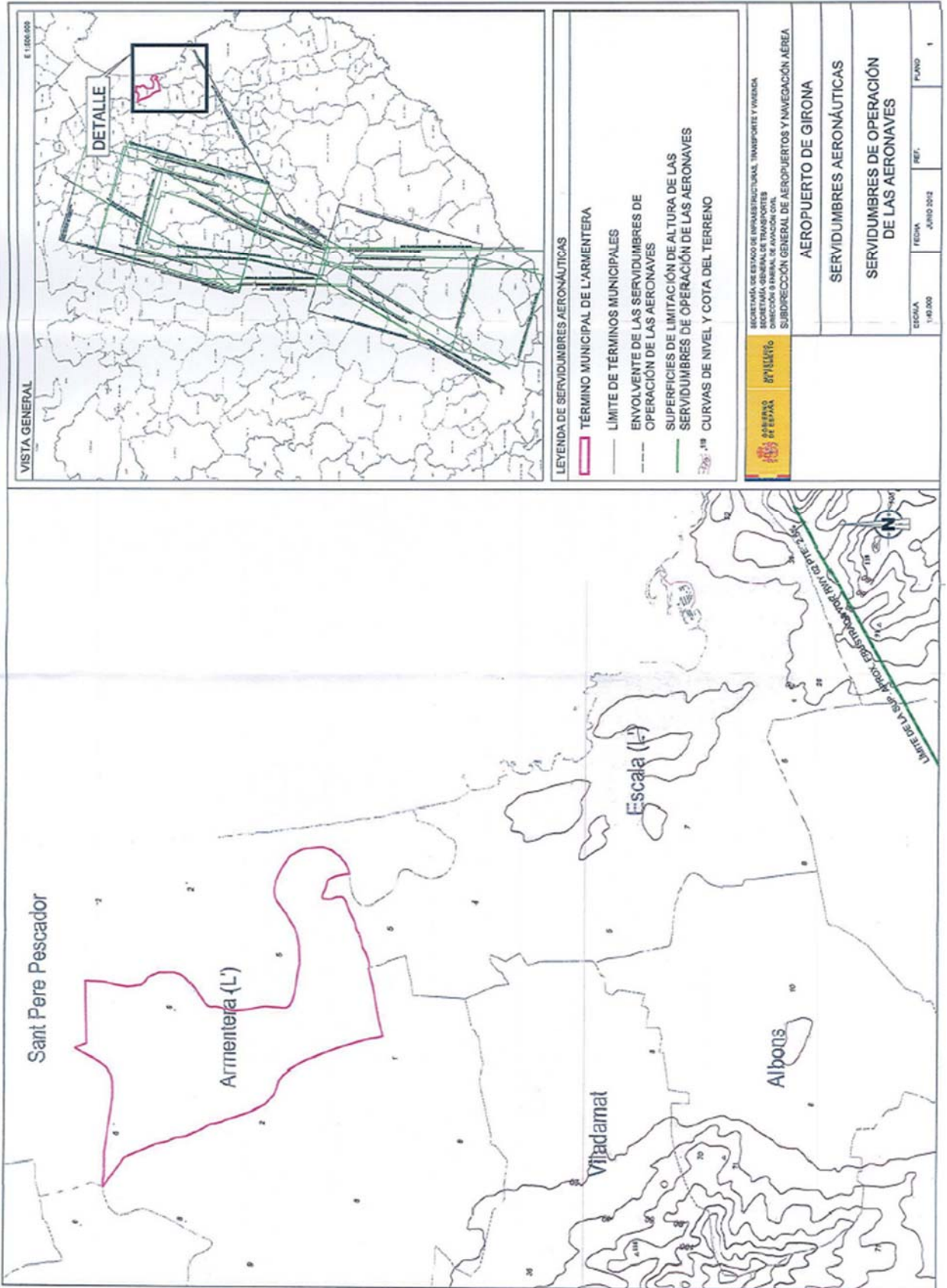
Víctor Alegre Sabater, a r q u i t e c t e

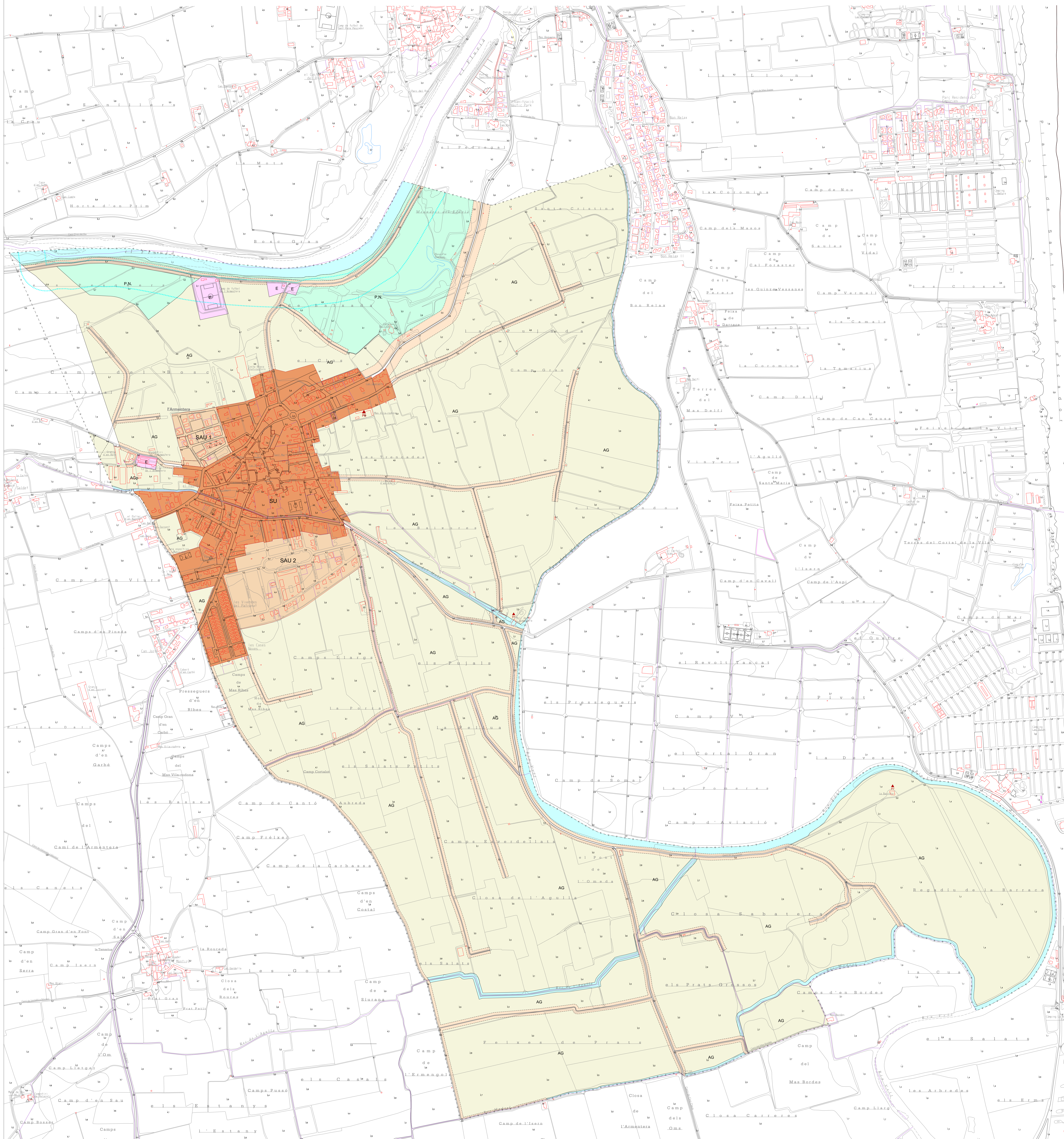
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 02. Règim de sòl vigent
- 02. Règim del sòl adaptat

Annex.

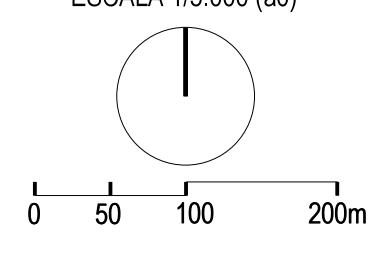
Delimitació de les línies de nivell de las superfícies limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona





FEBRER 2020

ESCALA 1:10.000 (a2)
ESCALA 1:5.000 (a0)

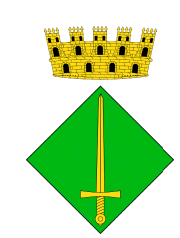


VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

- + — Línia del terme municipal
- Línia del sòl urbà
- Línia del sòl apte per urbanitzar
- Àrea Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà
- Àrea de protecció ambiental
- Delimitació zona de domini públic MIT
- Delimitació zona de protecció del domini públic MIT

- SOL URBÀ
- SOL APTA PER URBANITZAR
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- SISTEMES DE PROTECCIÓ
- SISTEMES DE PROTECCIÓ
- Vies de comunicació

- SOL NO URBANITZABLE
- SOL NO URBANITZABLE
- SOL NO URBANITZABLE
- EDIFICACIONS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ
- PI_1: Pla de l'Urbanisme i d'Obres
- PI_2: Pla de Control de l'Urbanisme
- PI_3: Pla de Seguretat i de Resposta
- PI_4: Pla de Control de l'Urbanisme



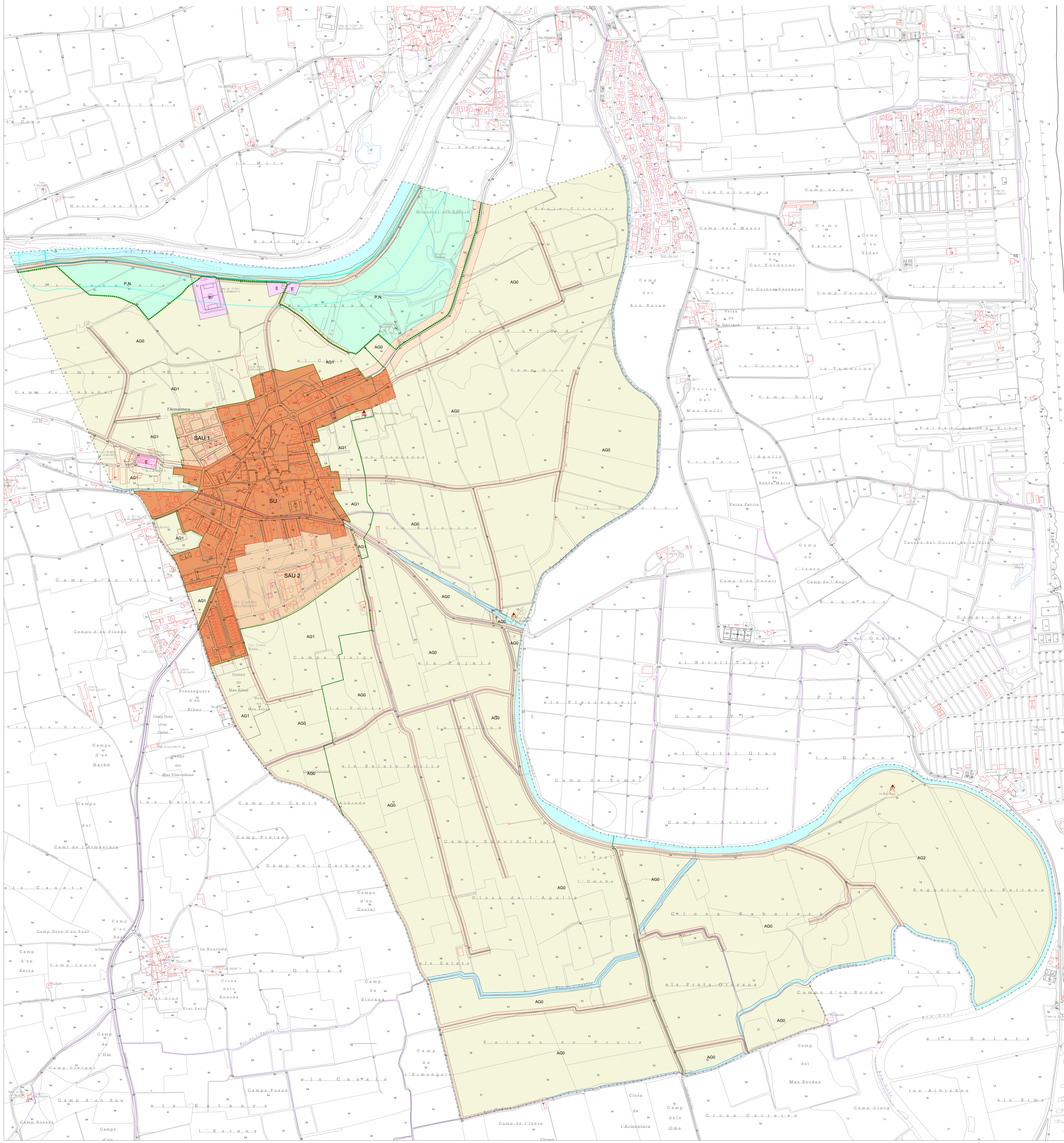
AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

NORMES SUBSIDIÀRIES
DE PLANEJAMENT

Modificació puntual per a l'adaptació
de la regulació del sòl no urbanitzable
a les determinacions del TRLU

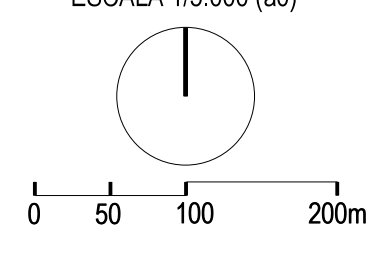
0.2 RÈGIM DEL SÒL VIGENT

a	b
c	d
e	f



FEBRER 2020

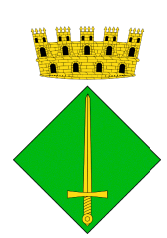
ESCALA 1:10.000 (a2)
ESCALA 1:5.000 (a0)



- + — Línia del terme municipal
- Línia del sòl urbà
- Línia del sòl apte per urbanitzar
- Àrea Parc natural de les Gavarres de l'Ebre
- Àrea de protecció ambiental
- Delimitació zona de domini públic MIT
- Delimitació zona de protecció del domini públic MIT

- SOL URBA
- SOL APTA PER URBANITZAR
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- SISTEMES DE PROTECCIÓ CONES SIGA
- SISTEMES DE PROTECCIÓ VIES DE COMUNICACIÓ

- SOL NO URBANITZABLE Parc natural de les Gavarres de l'Ebre
- SOL NO URBANITZABLE Sòl agrícola
- EDIFICACIONS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ
 - PI: Monument Històric d'Interès
 - PI: La Barana
 - PI: Camp del Bosc
 - PI: Mas Sabater i Vila-Ribera
 - PI: Casa Cana



AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Modificació puntual per a l'adaptació de la regulació del sòl no urbanitzable a les determinacions del TRLU

0.2 RÈGIM DEL SÒL ADAPTAT

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

a	b
c	d
e	f