

CU: 11
Expedient:2021 / 075876 / G**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 3 de maig de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:****Objecte**

Els objectius de la modificació són completar la trama urbana del nucli, tot disposant d'espai suficient per acollir activitats productives que no generi disfuncions amb la resta d'usos de sòl i que redueixi la mobilitat així com la productivitat de les empreses que s'hi implantin i alhora disposar d'una nova reserva d'habitatge social per a la població que ho requereixi. Això, es formalitza amb la delimitació d'un sector discontinu en sòl urbanitzable delimitat per destinar-lo a activitats productives d'ús industrial en l'àmbit nord, i per a usos residencials en l'àmbit sud; i amb la delimitació d'un polígon d'actuació en sòl urbà, amb l'objectiu de completar la urbanització d'un vial que dona accés a unes finques parcialment edificades.

La present Modificació de les Normes Subsidiàries de planejament ha estat formulada, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de l'Armentera.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta. Antecedents

El terme municipal de l'Armentera limita al nord amb el riu Fluvià i el Parc natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, a l'est amb el rec del Molí que fa de partió amb el terme municipal de Sant Pere Pescador, al sud amb el rec de Madral i el terme municipal de l'Escala. La topografia és eminentment plana, amb un domini clar dels conreus herbacis i llenyosos.

El nucli de l'Armentera es situa al límit oest del terme municipal amb veïnatge amb la urbanització de Can Jordi del terme municipal de Ventalló, es desenvolupa al llarg de la GIV-63202 que connecta Ventalló amb Sant Pere Pescador, i té classificades 44,85Ha de sòl urbà i 12,47Ha de sòl urbanitzable (ja desenvolupat), de les quals, 15.769 m² es qualifiquen de zona mixta d'ús residencial amb tallers i magatzems a les plantes baixes, tots ells ocupats per edificacions.

Segons exposa el document, les Normes Subsidiàries de planejament aprovades l'any 1998 no preveuen cap àrea específica per activitats productives que no siguin exclusivament agrícoles o ramaderes. És per això que, actualment, l'activitat industrial i productiva, moltes vegades vinculades a la pròpia activitat agrícola i ramadera, o bé es desenvolupa en sòl d'ús residencial, o bé ho fa en els municipis veïns. Es requereix disposar d'espai suficient per acollir activitats productives que no generi disfuncions amb la resta d'usos de sòl i que redueixi la mobilitat així com la productivitat de les empreses que s'hi implantin.

1

DEPARTAMENT DE TERRITORI

Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
11/05/2023Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTKJH4SAOM7VOU1A3V

Data creació còpia:
11/05/2023 13:51:25

Pàgina 1 de 13

Pel que fa als interessos públics, a més a més de crear activitat econòmica al municipi, es disposarà d'una nova reserva d'habitatges social per a la població que ho requereixi. El desplegament dels sectors completarà la trama urbana per la banda oest del municipi connectant-lo amb Ventalló i augmentarà la dotació de la reserva d'equipaments consolidats en aquesta àrea del nucli urbà.

Amb relació als interessos privats, es materialitzaran els aprofitaments urbanístics d'uns terrenys que pel seu emplaçament, característiques i reduïdes dimensions no poden tenir una productivitat agrícola significativa. Les empreses productores disposaran de sòl adequat on poder desenvolupar les seves activitats en un entorn ordenat i dissenyat perquè no generi molèsties a finques properes amb altres usos.

Aquesta modificació afecta tres àmbits situats a la banda de ponent del nucli urbà, al límit amb el terme municipal de Ventalló, dos dels quals formen el futur sector de sòl urbanitzable discontinu, i l'altre la delimitació del polígon d'actuació en sòl urbà.

Tal i com indica el document, el sector discontinu objecte de delimitació per la present Modificació està format per un àmbit nord que inclou terrenys amb usos diferents, tals com conreu, jardí, acopi de material, i magatzem; i un àmbit sud que inclou terrenys que, malgrat mantenir l'activitat agrícola, estan envoltats de terrenys ja transformats. És per aquest motiu que la seva transformació i urbanització, es considera no ha de suposar una pèrdua significativa per a l'activitat agrícola del municipi.

A més a més, el document exposa que el planejament vigent no preveu suficients espais destinats a activitats productives on puguin instal·lar-se petits tallers i obradors, els quals actualment es troben propers a àmbits residencials, amb les conseqüents molèsties i disfuncions inevitables, així com una inferior productivitat.

Pel que fa al planejament territorial justifica el creixement admissible d'acord amb l'article 3.7 per a nuclis amb creixement moderat es pot créixer d'acord amb la fórmula $E = 30 \cdot a \cdot F / 100$.

Realitzant el corresponent amidament de la superfície de càlcul de l'àrea urbana existent, s'obtenen els següents valors:

A: urbana delimitada:	44,8558 Ha
A: urbana no urbanitzada:	1,7410 Ha
A: urbanitzable urbanitzada:	12,4765 Ha
Total A comptabilitzable:	55,5413 Ha

Essent el creixement admissible $E = 16,66$ Ha.

A més a més, en virtut de l'article 3.7.5 del PTPCG, com que es tracta d'un municipi que no té cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, la superfície de sòl d'extensió urbana admissible es podria augmentar en un 25% sempre que es destinés a àrea exclusiva i específica d'activitat industrial. És a dir, les 16,66 Ha d'extensió es podrien incrementar amb 4,16Ha.

Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
11/05/2023Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTJH4SAOM7VOU1A3V

Data creació còpia:
11/05/2023 13:51:25

Pàgina 2 de 13

La present modificació planteja la classificació com a sòl urbanitzable de 1,77Ha per a sòl industrial i de 0,75Ha per a sòl residencial. Això, suposa aproximadament un 12% del total admissible i, per tant, conclou que els paràmetres proposats es troben dins els admissibles per les determinacions del PTPCG.

Els diversos àmbits objecte de la present Modificació són:

Àmbit 1: 920 m² classificats de sòl urbà que limita al nord amb carrer de Saldet i engloba el carrer de Ponent sense sortida; actualment hi consten tres finques cadastrals.

En aquest Àmbit 1 es preveu la delimitació d'un nou polígon d'actuació en sòl urbà, la UA10, amb l'objectiu de repercutir les despeses d'urbanització d'un vial que dona accés a uns terrenys que es troben parcialment edificats. Segons exposa el document, el vial té les alineacions definides i disposa dels serveis urbanístics, tot i que no està pavimentat.

Àmbit 2: 1,65 ha classificats de sòl no urbanitzable, ubicats a la Part nord, a tocar de l'àmbit 1 pel costat oest, entre el carrer de Saldet i la zona d'equipaments formada per l'escola Fluvianets i zona esportiva municipal.

Actualment hi consten cinc propietats, dues destinades a conreu, una tercera erma i amb funcions de jardí d'una edificació residencial i la cinquena acumula materials no agrícoles. En una de les finques amb activitat hi ha un magatzem de 193m² de construcció molt senzilla.

Aquest àmbit inclou els terrenys qualificats de sistema viari (carretera de Saldet al nord GIV-6302) i a l'oest (camí de partió), inclosa la franja de protecció, i la resta amb la clau AG agrícola.

Àmbit 3: 0,68 ha classificat de de sòl no urbanitzable. A la Part sud. Es situa a l'encreuament entre el camí de partió i la GIV-6301 carretera de l'Escala, al nord de les urbanització de les Cases Noves i a l'oest de la urbanització de Can Jordi (terme municipal de Viladamet). Aquest àmbit compren dues propietats.

Es proposa la classificació del sector (SUD 03) de sòl urbanitzable delimitat discontinu, que inclou l'Àmbit 2: 1,65 ha i l'Àmbit 3: 0,68 ha per implantar usos productius amb un sostre de 3.480m² i usos residencials amb un sostre total de 1.862m². Segons s'exposa, l'agrupació dels dos àmbits permet formular una ordenació viable tècnicament i econòmica que, a més a més, permetrà completar la trama urbana consolidada pel costat de ponent del nucli urbà i disposar d'una zona d'equipaments propera a les ja existents. Tanmateix, el document indica que és necessari incloure l'àmbit sud al sector perquè les seves reduïdes dimensions i configuració no en permetrien un desenvolupament autònom, i d'altra banda, el fet de preveure la mixticitat d'usos productius i residencials per al nou creixement a la banda de ponent, permet una millor integració en el teixit urbà existent.

La modificació que planteja el document preveu la classificació de 3.48Ha per a sòl industrial i 1.86Ha per a sòl residencial tal i com s'indica al quadre següent:

Àmbit	Nord	Sud	Total
Superfície	17.744m ²	7.536m ²	25.280m ²

3

Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
11/05/2023Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web web.csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTKJH4SAOM7VOU1A3V

Data creació còpia:
11/05/2023 13:51:25

Pàgina 3 de 13

DEPARTAMENT DE TERRITORI

Sostre industrial	5.145 m ²		3.480m ²
Sostre residencial	532m ²	1.592m ²	1.862m ²
Nombre d'establiments industrials	17		17
Nombre d'habitatges	3	9	12

Tal i com exposa el document, la classificació de nou sòl urbanitzable delimitat suposarà un increment d'aprofitament i per tant les corresponents reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics, així com reserves d'habitatge d'HPP. La proximitat a la zona d'equipaments requereix que les cessions de sistemes destinades a equipaments es proposin de manera coordinada amb les superfícies ara existents. S'estableix que serà el planejament derivat que determinarà l'ordenació del sector atenent a les característiques de l'entorn proper.

		Àmbit nord	Àmbit sud	Total
Sistemes		17.744m²	7.536m²	25.280m²
Vialitat		2.193m ²	988m ²	3.181m ²
Espais lliures	10%	3.148m ²	2.000m ²	5.148m ²
Equipaments	5%	1.003m ²		1.003m ²
Total sistemes		6.344m²	2.988m²	9.332m²
Aprof. productiu		8.700m ²		8.700m ²
Aprof. residencial		2.700m ²	4.548m ²	7.248m ²
Total zones		11.400m²	4.548m²	15.948m²

Es preveu la modificació de la documentació gràfica, concretament els plànols 2 i 3, i la modificació de la normativa urbanística de les NNSS vigents, d'acord amb el següent:

Es modifica l'Article 110 que regula les "Unitats d'actuació"(UA), afegint la UA10 on s'identifica la seva superfície de 0,27 ha i es determina la seva ubicació, l'objecte de la unitat d'actuació, l'aprofitament urbanístic remetent a la clau 2A i es defineix el sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat cooperació.

Es modifica l'Article 114 que regula les "Cessions gratuïtes en sòl apte urbanitzar i deures dels propietaris" afegint que en el cas del nou SUD-3 la cessió d'aprofitament urbanístic serà el 15% de l'aprofitament, les cessions de sòl per a sistemes s'ajustaran al previst a l'article 65 del TRLU, i que els deures dels propietaris en l'execució del sector observaran el previst als articles 44 i 45 del TRLU i 41 i 42 del RLU".

Es modifica l'article 115 "Gestió del sòl apte per urbanitzar, on es substitueix la necessitat de crear una entitat de conservació de temps indefinit per la formalització d'una Junta de conservació d'acord amb les condicions i terminis previstos a l'article 68.7 del RLU que s'inscriurà al Registre de la propietat.

Es modifica l'article 116 que regula els sòls aptes per urbanitzar (sòl urbanitzable delimitat) introduint la referència del nou sector delimitat anomenat SAU 3.

Es crea l'article 117-bis incorporant els paràmetres del nou sector de Sòl urbanitzable delimitat sector SAU 3" amb diversos apartats definidors que inclouen:

4

DEPARTAMENT DE TERRITORI


 Doc. original signat per:
 Sonia Bofarull Serrat
 11/05/2023

 Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
 web web.csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTKJH4SAOM7VOU1A3V

 Data creació còpia:
 11/05/2023 13:51:25

Pàgina 4 de 13

DEPARTAMENT DE TERRITORI

- La descripció del sector i la seva superfície de 2,5280 Ha
- Els paràmetres genèrics: Edificabilitat bruta total de 0,300 m²st/m²sl (0,204 m²st/m²s d'usos productius i 0,096 m²st/m²s d'usos residencials). La Intensitat bruta d'usos productius de 6,72 establiments/ha i la densitat bruta residencial de 5,14 hab/ha. Les cessions d'aprofitament urbanístic, que d'acord amb el previst a l'article 99 del TRLU seran del 15% de l'aprofitament urbanístic, i les cessions de sòl destinades a sistemes, que seran les previstes a l'article 65 del TRLU. Les reserves per a habitatges socials seran les previstes a l'article 57.3 del TRLU i la seva execució es realitzarà d'acord amb el previst a l'article 68.2h del RLU.
- L'agenda de desplegament del sector que es preveu amb execució immediata dins un termini de dos anys.
- El Sistema d'actuació que es fixa en el de Reparcel·lació modalitat cooperació.
- L'adjudicació als propietaris dels costos de connexions de serveis i infraestructures exteriors, en cas que siguin necessaris
- Els criteris paisatgístics de l'ordenació, recollint el que es va observar el l'acord de la CTUG de data 1 de desembre de 2021 en relació a la consulta efectuada per la OTAAA, en relació al procediment d'avaluació ambiental.
- Diverses afeccions en relació a la gestió de l'aigua, corresponent a l'abastament d'aigua, al Sanejament, a la Hidrologia superficial-hidràulica, requerint el compliment d'allò que disposa l'article 14bis del reglament del Domini Públic Hidràulic tant que el sector està parcialment afectat per l'àrea inundable per l'avinguda de període de retorn de 500 anys, i que el calat d'aigua sobre els terrenys en un episodi de 500 anys de recurrència arriba fins a 0,2m al sector nord i fins a 0,3m al sector sud, ubicant-se parcialment, dins de la Zona Inundable.
- Diverses consideracions respecte la xarxa viària
- Les afeccions resultants de les servituds aeronàutiques.
- La Regulació específica de cada àmbit que configura el sector discontinuo

El document inclou com a annexes a la memòria el document ambiental estratègic, l'agenda i programa de l'actuació, l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica i una justificació de la viabilitat econòmica del sector, la memòria social, la perspectiva de gènere i l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El document ambiental inclou 3 alternatives: l'alternativa 0, la de no execució de la Modificació; l'alternativa 1, que suposa un creixement a llevant en sòls agrícoles amb major risc d'inundabilitat; i l'alternativa 2, l'escollida, com a compleció del teixit urbà.

Antecedents:

En data 1 de desembre de 2021 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar emetre informe, a l'efecte de la consulta efectuada per l'OTAA sobre el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada regulat l'article 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre la Modificació de les NNSS per a l'ampliació de sòl productiu, a l'Armentera, amb diverses consideracions relatives a :

- Plantejar alternatives on la delimitació del nou sector sigui només de l'àmbit nord i per a usos productius, atès que no ha quedat justificada la necessitat de disposar de nou sòl residencial al municipi, de manera que l'àmbit sud es mantingui en sòl no urbanitzable.
- Establir un sistema de gestió per cooperació de l'àmbit PAU-10

5



Doc.original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
11/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web web.csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTJKH4SAOM7VOU1A3V

Data creació còpia:
11/05/2023 13:51:25

Pàgina 5 de 13

DEPARTAMENT DE TERRITORI

- Completar l'article 99 del TRLLU Aportant la identitat de tots els propietaris o titulars . Establir el termini concret per a l'execució immediata del planejament (en lloc del termini per iniciar la tramitació). Aportar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.
- Recomanar definir amb major detall els elements del sector que es consideri oportú d'incorporar a l'estructura general del nucli, (vials, espais públics, etc.) incorporant allò que desprèn de les directrius de paisatge :
 - Establir relacions de continuïtat i harmonia formal amb les trames existents.
 - Tenir cura del front perifèric de l'extensió prevista en tant constituirà una nova façana a l'àrea urbana (art. 2.5). Establir un tractament específic per afavorir una frontera nítida i de qualitat entre l'espai urbà i els espais agrícoles creant franges de transició (article 3.3.2 i 3.3.4).
 - Evitar la implantació de construccions de grans dimensions de tal manera que s'eviti desfigurar les fites paisatgístiques i alhora, les noves edificacions s'integrin en l'entorn ja edificat. (art.2.5).
 - Tot i el criteri oportú de compacitat plantejat, cal vetllar per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés al nucli des de la GIV-6301 i la GIV-6302. (art. 2.5 i 3.18 de l'OQP16, referent al sistema de miradors i itineraris).
 - Integrar els espais verds amb la resta d'espais oberts circumdants, especialment pel que fa a l'itinerari paisatgístic motoritzat núm.6 "Costa Brava" que limita al sud del sector proposat coincidint amb la GIV-6301 (article 3.3.5).
 - Mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística de l'entorn (topografia, traces agrícoles, vegetació etc.).
- Aclarir, si escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.
- Afegir a la memòria social, una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir els aspectes que preveu l'article 69.5 del Decret 305/2006.
- Ajustar i esmenar diverses errades observades al document i incorporar diverses millores com, revisar la delimitació del sector d'acord amb les finques veïnes amb referències cadastrals: 6087908EG0668N0001 i 6087932EG0668N0001HR, assegurar que la nova delimitació garanteix els paràmetre bàsics de separació, parcel·la mínima etc. de les finques veïnes, delimitar amb més claredat gràfica l'àmbit del PAU-10, substituir el 10% d'aprofitament del sector pel 15%, substituir "usos residencials" per usos "productius" a la regulació de l'àmbit nord del sector, concretar millor la regulació dels usos i evitar utilitzar el concepte "Preferentment per a activitats productives". I especificar que les cessions seran d'acord l'article 65 del TRLLU. "

Planejament vigentPlanejament territorial

6


 Doc.original signat per:
 Sonia Bofarull Serrat
 11/05/2023

 Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
 web web.csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTKJH4SAOM7VOU1A3V

 Data creació còpia:
 11/05/2023 13:51:25

Pàgina 6 de 13

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

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

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

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

- Articles 2.5 i 3.3 de l'OQP 1 referent als assentaments urbans i extensió urbana.
- Articles 2.10 i 3.18 de l'OQP16, referent al sistema de miradors i itineraris.

Planejament urbanístic

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

Aquest document regula les unitats d'actuació (UA) a l'article 110 i el sòl apte per urbanitzar als articles 112 al 117.

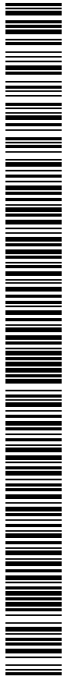
En sòl no urbanitzable s'han fet diverses modificacions puntuals com la modificació de les Normes subsidiàries per l'adequació del límit del terme municipal i ampliació dels usos admesos als terrenys situats al voltant del cementiri, publicada el 30 de novembre de 2015, així com la modificació de les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

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		12.08.2021
Informació pública:	BOP núm 176	13.09.2021
	Etauler	Sí
	El punt avui	09.09.2021
Aprovació provisional:		20.01.2023

Hi ha hagut 2 al·legacions de David Gifreu i de IAEDEN que s'han desestimat.

Informes



En data 20 de setembre de 2021, els Serveis Territorials de Girona de Seguretat Industrial, Automòbils i Metrologia, emet informe favorable.

En data 22 de setembre de 2021 Aeroports informa en el sentit que no existeix cap infraestructura aeroportuària en servei ni planificada en l'àmbit municipal.

En data 23 de setembre de 2021, l'ICGC emet informe que indica que l'àmbit de la Modificació no s'inclou en cap espai d'interès geològic, que es considera que la seva tramitació no requereix d'un estudi d'identificació dels riscos geològics; no obstant es recorda la necessitat de realització d'un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics.

En data 25 d'octubre de 2021 l'OTAA emet Informe ambiental estratègic amb les condicions següents:

- a) Cal verificar la concordança de la proposta d'ordenació amb la regulació de la zona de flux preferent i la zona inundable que estableixen la normativa sectorial en matèria d'aigua.
- b) El pla parcial urbanístic que desenvolupi la Modificació haurà de justificar els aspectes ambientals següents:
 - Garantir la compatibilitat entre els usos industrials i residencials atenent al mapa de capacitat acústica municipal i els objectius de qualitat acústica que estableix la normativa sectorial en matèria de soroll.
 - Estimar les necessitats de recursos naturals, específicament aigua, que requerirà el desenvolupament de la Modificació i els impactes que, si s'escau, comportarà el seu consum.
 - Justificar que el sistema municipal de sanejament d'aigües residuals té capacitat suficient per tractar els efluents futurs que es generaran en la nova urbanització.

En data 29 de d'octubre de 2021 AESA informa favorablement pel que fa a les servituds aeronàutiques sempre i quan les construccions proposades i objectes fixes no vulnerin la normativa sobre Autorització en matèria de Servituds aeronàutiques.

En data 12 de novembre de 2021 els Serveis Territorials de Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, informen favorablement.

El 23 de novembre de 2021, l'ACA emet informe en el qual indica que els 2 alternatives plantejades es troben en zona inundable, i l'alternativa rebutjada és inundable per avingudes de 100 anys de recurrència i calats màxims d'aigua que arribarien a 1,70m d'alçada. Tanmateix, per tal de validar l'alternativa escollida caldrà justificar degudament que no hi ha alternatives possibles fora de zona inundable, per tal de donar compliment a la normativa hidràulica (article 14 bis, Reglament del Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre).

Pel que fa a la justificació de la suficiència de recursos d'aigua, indica que caldrà que es justifiqui com es cobrirà la demanda. També indica que caldrà que el document de planejament faci constar, en cas que els aprofitaments d'aigua procedeixin de pous, que hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de


 Doc. original signat per:
 Sonia Bofarull Serrat
 11/05/2023

 Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
 web csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTJKH4SAOM7VOU1A3V

 Data creació còpia:
 11/05/2023 13:51:25

Pàgina 8 de 13

Resolució); i que s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

Amb referència al sanejament d'aigües residuals el sector inclourà una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta.

Afeccions ambientals: les actuacions del planejament hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials", redactats per l'ACA el març de 2002 i publicats a la seva pàgina web.

En data 9 de març de 2023, l'ACA emet informe amb les consideracions següents:

Hidrologia superficial i inundabilitat: atès que l'àmbit es troba a més de 100m del curs fluvial, i per tant hauran de quedar reflectides en l'articulat normatiu les consideracions per a les lleres públiques que li siguin d'aplicació d'acord amb el Reglament de Domini Públic Hidrològic i pel que fa a les lleres de domini privat, el Text Refós de la Llei d'Aigües.

Abastament d'aigua: caldrà que s'avaluï la nova demanda d'aigua i manifestar com està previst cobrir la demanda mitjançant la descripció gràfica i escrita de la xarxa d'abastament, amb determinació de les necessitats, i l'obtenció d'un certificat conforme la xarxa garanteix el futur volum d'aigua que demandarà el nou àmbit urbanístic. Com en l'informe anterior en cas que els aprofitaments d'aigua procedeixin de pous, hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució); i s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

Sanejament: caldrà fer una estimació del volum d'aigües residuals, avaluació quantitativa, justificació del grau de suficiència de la infraestructura actual de sanejament, definició de com es resoldrà la depuració de les aigües residuals i del retorn al medi de les aigües pluvials.

Hidrologia-hidràulica: l'ordenació prevista haurà de ser compatible amb els usos permesos en la Zona de Flux preferent i la Zona inundable definida pel RPDH atès que els terrenys estan parcialment dins l'àrea inundable per l'avinguda de període de retorn de 500 anys, i per tant es limitaran els usos d'acord amb l'article 14 bis del Reglament. Previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. En caràcter general es prohibeix qualsevol activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus



sòlids, runes o substàncies que puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o degradació de l'entorn.

Afeccions ambientals: les actuacions del planejament hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials", redactats per l'ACA el març de 2002 i publicats a la seva pàgina web.

Conclou que les consideracions efectuades en relació al domini públic hidràulic, la zona de policia de lleres, la zona de servitud, l'abastament d'aigua, el sanejament, les afeccions ambientals, la inundabilitat s'inclouen en l'Estudi Ambiental Estratègic.

En data 29 de novembre de 2021, la Direcció general d'infraestructures de mobilitat emet informe en el qual indica que a efectes de garantir una correcta funcionalitat del tram de vial municipal que confronta pel nord el SUD SAU3 i la UA19, caldrà atendre a les condicions següents:

- caldrà limitar al màxim el número d'accessos a aquest tram municipal i ordenar les interseccions de manera que es garanteixi la seguretat viària, així com separar l'edificació de la calçada. Pel que fa a l'ordenació de l'edificació, en els plànols d'ordenació, en el SUD SAU 3, la línia discontinua de color vermell, situada a uns 12 m aproximadament de l'aresta exterior, interpretada com a límit d'edificació, garantirà una separació suficient tenint en compte les separacions existents en la pròpia travessera de la carretera GIV-6303.
- caldrà assegurar que en la urbanització de l'àmbit el sistema de drenatge no aboca aigües a la via municipal esmentada, ja que no es disposa cap infraestructura de servei en paral·lel a sota de la calçada, i atès que es limita al mínim imprescindible el número de creuaments sota de la mateixa.
- recordar que no s'haurien de permetre activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària i que, en cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la via municipal esmentada, el promotor hauria d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

En data 17 de gener de 2022, la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona emet informe favorable.

En data 15 de juliol de 2022 la Diputació – Xarxa Viària emet informe en el qual indica que les actuacions no afecten cap carretera de la seva competència.

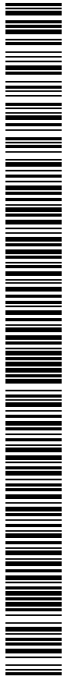
Normativa

Inclou un article que modifica 3 articles de la normativa urbanística de les NNSS, els articles 110, 114, 116 i s'afegeix l'art. 117bis.

Valoració de la proposta

Valoració territorial

D'acord amb l'apartat 5 de l'article 2.9, el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic pot ser objecte d'actuacions d'urbanització per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement



moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4. (justificar l'ocupació de sòl de protecció territorial si hi ha possibilitat d'ocupar només sòl de protecció preventiva).
En aquest cas el terme municipal de l'Armentera no disposa de sòl de protecció preventiva.

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

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

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

Amb la proposta de creixement plantejada en aquesta modificació, l'àrea urbana (existent i + extensió) seria de 58,06Ha, inferior a les previsions de creixement del PTPCG i per tant compatible amb les determinacions d'aquest.

Valoració urbanística

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

Es considera que es justifica suficientment la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència de la modificació, d'una banda perquè el context econòmic actual fa necessària la implantació d'activitats productives específiques no previstes per les Normes Subsidiàries de planejament aprovades l'any 1998, i de l'altra, perquè el sòl urbanitzable residencial previst, en part ja s'ha desenvolupat. Tal i com esmenta el document, facilitar la implantació d'aquest tipus d'activitats s'assimila amb el progrés social i econòmic del municipi, i és per això que la transformació de sòl es planteja en modalitat de cooperació.

Els terrenys que es volen classificar de sòl urbanitzable tant de l'àmbit nord com del sud, situats a tocar del límit oest del municipi de l'Armentera amb Ventalló, es troben pràcticament envoltats de sòl urbanitzat i edificat, fet que en condiciona i dificulta la productivitat agrícola. El document argumenta la no viabilitat econòmica del desenvolupament del sector en dos àmbits independents atesa l'escassa dimensió de l'àmbit sud que, a més a més, es preveu desenvolupar amb un ús residencial de baixa intensitat. L'interès del desenvolupament de l'àmbit sud rau en la voluntat de compleció de la trama urbana, i com ja s'ha esmentat anteriorment, les previsions de creixement que



Doc. original signat per:
Sonia Bofarull Serrat
11/05/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTKJH4SAOM7VOU1A3V

Data creació còpia:
11/05/2023 13:51:25

Pàgina 11 de 13

proposa la present Modificació són molt inferiors a les previstes pel PTPCG per al nucli de L'Armentera.

Així mateix, es constata que s'han tingut en compte les observacions de la resposta a la consulta efectuada per la OTAAA, sobre el procediment d'avaluació ambiental que la CTUG en sessió de 1 de desembre de 2021, va informar, atès que:

- es justifica la conveniència d'implantació d'usos productius com a ús principal en l'àmbit nord, i la implantació dels usos residencials en l'àmbit sud, tots ells integrats en l'entorn residencial més immediat,
- s'implanta un sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació,
- el document incorpora la documentació requerida per l'article 99 del TRLLUC,
- s'incorpora tot allò observat en relació a les Directrius de paisatge del Pla territorial
- s'incorpora un estudi previ de les connexions de les infraestructures i serveis a tenir present .
- s'incorpora la memòria social amb una avaluació de l'impacte de l'ordenació en funció del gènere així com respecte els col·lectius social que requereixen atenció específica.
- s'han esmenat algunes errades que es detectaven i s'han afegit les millores observades.

Fonaments de dret

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

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

Acord

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

12

DEPARTAMENT DE TERRITORI


 Doc. original signat per:
 Sonia Bofarull Serrat
 11/05/2023

 Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web.csv.gencat.cat fins al 11/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

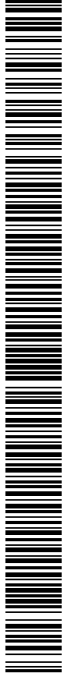
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GBBK5JQQ1880BKTKJH4SAOM7VOU1A3V

 Data creació còpia:
 11/05/2023 13:51:25

Pàgina 12 de 13



-1 Aprovar definitivament la Modificació de les Normes subsidiàries per a l'ampliació de sòl productiu, de l'Armentera, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que tant en l'ordenació com en la normativa que reguli el futur pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector caldrà prendre les mesures necessàries per evitar molèsties de tipus acústic a l'entorn.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

signat electrònicament

