

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
QUE AFECTA LA REGULACIÓ D'USOS DE LA ZONA 1 I 2 DEL SÒL URBÀ
AJUNTAMENT DE L'ARMENTERA**

Setembre de 2021

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	3
7. CONTINGUT DEL DOCUMENT	4
8. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	5
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	5
10. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	6
II. NORMATIVA	8

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

La regulació normativa del municipi de L'Armentera ve fixada pel document de les Normes subsidiàries de planejament aprovades l'any 1998, revisat el 2003 i, modificat el 2006 pel que fa a la regulació detallada de les diferents zones del sòl urbà. En aquesta regulació no es preveu l'admissibilitat de l'activitat de restauració en cap de les zones urbanes.

L'activitat de subministrament de menjars i begudes de consum immediat és una activitat de primera necessitat per a la ciutadania per la qual cosa, resulta necessari poder-li donar cabuda dins el municipi amb el ben entès que la seva localització ha de ser compatible amb els altres usos admissibles en cada zona. Així, es justifica que aquesta activitat té cabuda en les zones de nucli antic i de creixement rural que formen el centre del poble on ja hi trobem una certa misticitat d'usos compatibles amb la restauració.

Com a conseqüència de la reflexió, es promou aquesta modificació puntual dels usos de les zones de nucli antic i creixement rural, articles 104 i 105 de la normativa a partir del text vigent aprovar l'any 2006, atès que es tracta d'una activitat d'interès notori per a l'activitat econòmica del municipi i per atendre el nivell de serveis que requereix la ciutadania.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

Aquesta modificació puntual de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries del planejament es formula per tal possibilitar la implantació d'establiments de restauració en les edificacions de nucli antic i en les zones de creixement rural que formen al centre de l'Armentera.

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

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

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 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 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 no es preveu la sol·licitud d'informes sectorials

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 22 de juliol de 2021 (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 1 de maig de 2020 (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 1 de maig de 2020 (RPL).

Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS), en el seu redactat vigent a 21 de maig de 2021 i el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, revisat a 21 de novembre de 2020 (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 podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

6. MARC URBANÍSTIC

6.1. 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.

Aquest document va ser revisat l'any 2003 i modificat el 2006 pel que fa a la regulació dels usos dels articles 104 i 105 ara objecte de modificació. Aquesta modificació va actualitzar la denominació de l'ús hotelier i va fixar densitats màximes pel que fa a l'ús d'habitatge.



Normes subsidiàries aprovades l'any 1998

7. CONTINGUT DEL DOCUMENT

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 del POUM que resulta afectada per aquesta modificació correspon als articles 104.7 i 105.4 que fan referència a la regulació d'usos en les zona 1, nucli antic, i zona 2 creixement rural dels sòl urbà, el contingut dels quals es transcriu a continuació:

Art 104. NUCLI ANTIC, ZONA 1

...

7. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i, sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes solament: industrials, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m² de sostre edificable.

Art 105. CREIXEMENT RURAL, ZONA 2

...

4. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i, sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m² de sostre edificable.

9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

Tal com s'ha descrit a la introducció, la regulació normativa del municipi no preveu l'admissibilitat de l'activitat de restauració en cap de les zones urbanes que delimiten les normes subsidiàries.

El servei de subministrament de menjar i begudes per al seu consum immediat, identificat com a restauració, és una activitat important per atendre les necessitats bàsiques de les persones, una activitat habitual en qualsevol municipi.

Malgrat tot, la incorporació d'aquesta activitat no es pot fer de manera indiscriminada en qualsevol lloc del municipi sinó que cal valorar la seva conveniència en funció de la compatibilitat amb la resta d'usos admissibles amb els que coincidiran.

Fruit d'aquesta reflexió es justifica que l'activitat de restauració es localitzi en la zona de nucli antic i de creixement rural on ja existeix un misticitat d'usos que afavoreix la restauració. En conseqüència, les zones on hi ha una predominança exclusiva de l'activitat d'habitatge, quedaran alliberades d'aquest nou ús.

Així, resultat dels objectius de la modificació i les valoracions sobre la seva implantació, es planteja la modificació del redactat dels articles 104.7 i 105.4 que fan referència a la regulació

d'usos en les zona 1, nucli antic, i zona 2 creixement rural dels sòl urbà d'acord amb els detalls següents que es mostren en color diferenciat

Text original

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

Nou text

Art 104. NUCLI ANTIC, ZONA 1

...

7. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes ~~solament~~, a més dels anteriors: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius, i de restauració.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m² de sostre edificable.

Art 105. CREIXEMENT RURAL, ZONA 2

...

4. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals, recreatius, i sanitaris i de restauració.

S'admeten també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 150m² de sostre edificable.

10. 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 amb relació als interessos públics i privats concurrents.

10.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La necessitat de formular la modificació proposada es justifica pel fet que ara no es permet l'activitat de restauració al municipi. Aquesta és una activitat important per al servei a les persones que en el seu moment la normativa no va preveure. Sí que incorporava, entre els usos admesos, l'activitat hotelera però, no es feia expressa menció de l'activitat de restauració.

Per tant, per tal de donar cobertura jurídica en la implantació d'aquestes activitats al municipi es fa necessari incorporar-la de manera explícita en la relació de les activitats admissibles.

10.2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

L'oportunitat de tramitar la present modificació puntual en aquest moment, ve donada per l'advertiment que l'activitat no era explícitament prevista en la normativa urbanística quan s'han proposat promocions amb la voluntat d'implantar activitats d'aquest tipus.

Així, davant aquesta situació, és oportú promoure la modificació en aquest moments per facilitar la introducció de l'activitat de restauració al municipi fins ara no admesa explícitament.

10.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

Finalment, indicar que la conveniència de la present modificació puntual es justifica per la necessitat que al municipi s'hi puguin instal·lar activitats de restauració atesa la gran rellevància social i econòmica que aquestes activitats suposen en el context modern, una activitat ara no prevista en l'ordenament municipal.

10.4. 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 que reguli la gestió dels usos i activitats en sòl urbà amb les activitats que li són pròpies.
- Possibilitar la implantació al municipi d'establiments de primera necessitat en l'atenció a la ciutadania com és el subministrament d'aliments.
- Facilitar la recuperació del patrimoni arquitectònic del municipi amb a incorporació d'una activitat que facilita aquesta opció.
- Ampliar les activitats possibles de localitzar en nuclis urbans fomentant la diversificació d'usos del municipi
- Generar centres de socialització de la població del municipi.
- Generar nous pols d'atracció de veïns d'altres contrades cap al municipi.

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

- Noves opcions que s'ofereix a emprenedors de radicar unes activitats econòmiques amb gran recorregut a la comarca on l'activitat turística és molt significativa.
- Noves opcions que s'ofereix als tenidors de finques del municipi de millorar la rendibilitat de les seves propietats.

II. NORMATIVA

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

Art. 104 – NUCLI ANTIC (ZONA 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. ALINEACIONS I PROFUNDITAT EDIFICABLE

L'alineació de l'edificació coincideix obligatòriament amb la del vial i el límit de profunditat edificable de les plantes altes queda determinat en els plànols de zonificació.

3. PARCEL·LA MÍNIMA. Tindrà un ample de façana mínim de 5,00 m.

4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,60 m. (PB + 2PP).

Per sobre d'aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 30%.

La coberta arrancarà sempre de sobre l'últim forjat.

L'alçada màxima de l'edificació o de la part superior del carener de coberta serà d'11,50 m.

L'alçada màxima de la planta baixa o de la part superior del carener de la seva coberta serà de 4 m.

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Ocupació màxima: queda determinada per la profunditat edificable marcada en el plànol de zonificació.

En la zona de parcel·la fora de la profunditat edificable es permet una ocupació màxima en planta baixa del 60% d'aquesta zona de referència.

Coefficient de sostre 3m² sostre/m² solar

Separacions a veïns: entre mitgeres

Separacions a carrer: alineació de façana obligada a vial.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m².

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge quan es realitzi una nova edificació o una rehabilitació total que contingui més de dos habitatges.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació (independentment del nombre).

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

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats i pedra. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

Es permetrà l'ús de rajol manual només per a emmarcaments d'obertures noves en edificis antics en casos concrets.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4 m.

A la planta pis les obertures tindran estructuració vertical.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

7. USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar o bifamiliar (de 2 habitatges), allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals, recreatius i de restauració.

S'admet també l'ús plurifamiliar (de més de 2 habitatges) amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 120 m² de sostre edificable.

Art. 105 – CREIXEMENT RURAL (ZONA 2)

1.DEFINICIÓ

Correspon a zones d'implantació més tardana en el teixit urbà de la vila i que es presenten parcialment consolidades. Es distingeixen 3 sectors a), b) i c) dependent de les condicions d'edificació.

2.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

	2A	2B	2C
Façana mínima	10 m	10 m	7 m
Parcel·la mínima	225 m ²	225 m ²	-----
Ocupació	PB 55% PP 40 %	PB 55% PP 40 %	60 %
Coefficient sostre	1,1 m ² /m ²	0,95 m ² /m ²	1,2 m ² /m ²
Alçada reguladora màxima	9,60m (PB+2PP)	7m (PB +1PP)	7m (PB + 1PP)
Alçada màxima	11,50 m	8,90 m	8,90 m
Alçada màx. PB (o carener)	4,00 m	4,00 m	4,00 m
Separació carrer	(1)	Lliure	(2)
Separació mínima a veïns	-lliure en planta baixa i enganxat o separats un mínim de 3 m a la resta de plantes.		

(1) L'alineació de façana de l'edificació coincidirà amb la del vial als següents carrers:

- Carrer Nou
- Ronda d'Orient
- Carrer de la Mar
- Carrer Major
- Carrer Ginjoler

La resta serà lliure.

(2) Segons alineacions plànols zonificació.

La superfície útil mínima de cada habitatge o allotjament turístic serà de 60 m².

És obligada una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge.

En el cas d'establiments o d'allotjaments turístics, serà una plaça d'aparcament cobert per cada unitat independent o habitació.

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

3.CONDICIONS ESTÈTIQUES

Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats, pedra i obra vista.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints, a excepció dels balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 2/3 parts de la longitud de façana, excepte en els casos que excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica, quedi suficientment justificat en el projecte que es presenti. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

A la planta baixa l'amplada màxima de cada forat en façana no sobrepassarà la dimensió de 4m.

A la planta pis aquesta màxima dimensió es redueix a 3m.

A les cobertes en pendent només es permet la teula, de qualsevol tipus, però del color tradicional de teula aràbiga.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

Les tanques a carrer i mitgeres tindran una alçada màxima de 2,20 m i la seva composició serà lliure.

4.USOS PERMESOS

Per a totes les plantes: residencial unifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) i sanitari (restringit a consultori mèdic). Per a plantes baixes, a més dels anteriors: l'industrial magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals, recreatius i de restauració.

S'admeten també l'ús plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge cada 150m² de sostre edificable.

Girona, setembre de 2021

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