



Ajuntament de L'Armentera

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES DESTINATS A ALLOTJAMENT TURÍSTIC A L'ARMENTERA



Desembre de 2025

ÍNDEX

1. MEMÒRIA	3
1.1 Objecte i antecedents	3
1.2 Justificació del Pla Especial	4
1.3. Marc jurídic	4
1.4 Regulació de la legislació turística	5
1.4.1 Regulació dels habitatges d'ús turístic.....	5
1.5 Iniciativa, finalitat, documentació i tramitació del Pla Especial	7
1.6 Memòria de la informació.....	8
1.6.1 Diagnosi de la situació actual.....	8
1.6.2 Encaix territorial.....	8
1.6.3 Situació.....	9
1.6.4 Àmbit de regulació.....	9
1.6.5 Habitatge destinat a allotjament turístic en sòl urbà.	10
1.6.6 Planejament vigent	11
1.6.7 Determinacions relatives a l'habitatge destinat allotjament turístic en el planejament vigent de l'Armentera	14
1.6.8 Situació i distribució actual de la població resident.....	18
1.6.9 Distribució dels habitatges destinats a allotjament turístic.....	19
1.6.10 Els habitatges destinats a allotjament turístic i la seva problemàtica	21
1.7. Memòria d'ordenació	23
1.7.1 Objectius del present Pla Especial	23
1.7.2 Preservar i afavorir el dret a l'habitatge i evitar la distorsió del mercat que pugui afectar els residents.....	23
1.7.3 Evitar problemàtiques de convivència, derivades de la pressió del turisme sobre els residents habituals i de preservació de l'espai urbà	24
1.7.4 Reduir problemàtiques en la mobilitat	24
1.7.5 Justificació i descripció de la proposta.....	24
1.8 Informe ambiental.....	25
1.8.1 Justificació de la no necessitat d'informe ambiental.....	25
2. NORMATIVA URBANÍSTICA	26
3. ANNEXOS	30
A. Quadre quantitatiu dels habitatges per illes cadastrals	30
B. Quadre dels allotjaments turístic	33
4. PLÀNOLS	35
I.1 SITUACIÓ	
I.2 EMPLAÇAMENT-ORTOFOTO	
I.3 TOPOGRÀFIC	
I.4 PLANEJAMENT VIGENT: NNSS -1998	
2 Règim del sòl	
3 Ordenació del nucli de L'Armentera	
I.5 PLANEJAMENT VIGENT: PLA PARCIAL SAU-2	
Ordenació	
I.6 DISTRIBUCIÓ DE L'ALLOTJAMENT TURÍSTIC	
I.7 HABITATGES EXISTENTS - PARCEL·LES	
Distribució dels habitatges existents per parcel·les	

- I.8 HABITATGES EXISTENTS - ILLES
Habitatges existents per illes, segons cadastre
- I.9 DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES EXISTENTS PER ZONES
- O.1 ZONES DE REGULACIÓ DELS HATS

1. MEMÒRIA

1.1 OBJECTE I ANTECEDENTS

El present pla especial urbanístic té per objecte la regulació urbanística de l'ús dels habitatges destinats a allotjament turístic al terme municipal de L'Armentera.

La concurrència d'una sèrie de factors - com és la posició estratègica del municipi, proper a platges i a tocar del Parc Natural dels Aiguamolls, la seva ubicació en una comarca que s'ha posicionat com un destí turístic de referència, disposar d'una bona xarxa de comunicació i també l'aparició de plataformes de comercialització dels allotjaments - ha detonat que l'expansió dels habitatges destinats a allotjament turístic hagi estat especialment rellevant. Així, en els darrers anys, s'ha constatat a L'Armentera una proliferació progressiva dels habitatges destinats a allotjament turístic, amb el risc de desplaçar la població resident, motivat per l'augment dels preus de lloguer i de compra, i la modificació del teixit urbà.

Com exposa el preàmbul del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic: *S'ha demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.*

En conseqüència, cal adoptar mesures per evitar que s'incrementin els canvis d'ús d'habitatge permanent i habitual a habitatge d'ús turístic, com a mínim en aquelles zones on l'accés a l'habitatge ja presenta dificultats i on l'excessiva concentració d'habitatges d'ús turístic comporta que no es doni compliment al principi de desenvolupament urbanístic sostenible consagrat a la legislació urbanística.

L'ordenació dels usos urbanístics ha de promoure el dret de tots els ciutadans a gaudir d'un habitatge. La prevalença d'aquest dret comporta mantenir i potenciar el parc d'habitatges permanent a L'Armentera i, alhora, que el teixit urbà en què s'integren no es vegi alterat per pressions externes.

Amb el present pla especial es pretén regular la proliferació de l'activitat econòmica vinculada als habitatges d'ús turístic i la seva implantació en el municipi, mitjançant la fixació d'uns límits màxims a fi de trobar un equilibri adequat entre l'exercici d'aquesta activitat i la vida quotidiana dels veïns.

Per tant, el present pla especial es formula amb la finalitat d'establir les condicions necessàries per evitar que els usos d'habitatge destinats a allotjament turístic puguin substituir progressivament l'ús d'habitatge habitual per una banda i, per l'altra, no distorsionin el teixit urbà en què s'integren ni la cohesió social, que són valors inherents al dret a l'habitatge i a l'ordenació del sòl.

1.2 JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

L'augment, en els últims anys, d'habitatges d'ús turístic a l'Armentera va motivar l'adopció d'un acord de suspensió de les autoritzacions d'habitatge d'ús turístic amb la finalitat d'elaborar l'instrument de planejament que reguli la seva implantació. L'objectiu és actuar sobre la incidència d'aquest ús en el parc d'habitatges i el teixit urbà.

Així, en data 22 de febrer de 2025, mitjançant Decret d'Alcaldia, es va acordar la suspensió d'autoritzacions d'Habitatge d'Ús Turístic (HUT), amb l'objectiu d'estudiar els usos permesos a les Normes Subsidiàries (NNSS). Aquesta suspensió té un termini màxim d'un any, o fins a la publicació de l'aprovació definitiva resultat de les NNSS. Quedant suspeses les sol·licituds per a Habitatges d'Ús Turístic, en part del terme municipal, que es presentin a partir de la publicació del referit acord.

Cal destacar que, en el context actual, són molts els municipis que estan adequant el seu planejament urbanístic per donar resposta als impactes d'aquest fenomen. El planejament urbanístic, que té per objecte assignar els usos per a cada zona, ha d'actualitzar-se amb l'aparició d'un ús que no estava previst en el moment de redactar el planejament general vigent.

1.3. MARC JURÍDIC

El marc jurídic urbanístic d'aplicació és el que estableixen els següents textos:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 16/2015, del 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.

Del vessant sectorial:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge modificada
- La Llei 9/2011, de 29 de setembre, de promoció de l'activitat econòmica
- Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme.
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya
- Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

1.4 REGULACIÓ DE LA LEGISLACIÓ TURÍSTICA

La legislació turística de Catalunya es basa en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme, i en el seu desenvolupament reglamentari mitjançant el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Aquest marc normatiu regula el conjunt d'activitats relacionades amb el turisme i estableix les categories i requisits de les empreses turístiques que operen al territori.

La normativa identifica diversos tipus d'empreses turístiques d'allotjament, recull i agrupa de la següent manera el conjunt d'ofertes d'allotjament turístic:

1. Establiments d'allotjament turístic, que inclouen:
 - Establiments hotelers
 - Apartaments turístics
 - Càmpings
 - Establiments de turisme rural, que es divideixen en cases de pagès i allotjaments rurals, cadascun d'ells amb les modalitats de masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent.
2. Habitatges d'ús turístic, que són habitatges cedits en la seva totalitat a persones usuàries turístiques.
3. Allotjaments singulars, que inclouen modalitats no convencionals amb característiques especials (com cabanes en arbres, bungalows singulars, etc.).
4. Llars compartides, on la persona titular resideix habitualment a l'habitatge i n'ofereix habitacions amb finalitats turístiques.

Cal destacar que els establiments de turisme rural estan situats, en general, en el medi rural. No obstant, el decret de turisme inclou aquest grup d'establiments dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants. De manera que estan permesos en sòl urbà, dels municipis de menys de 2.000 habitants.

La inscripció dels habitatges destinats a allotjament turístic en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC) es realitza per l'administració turística de la Generalitat de Catalunya, i s'efectua a partir d'una comunicació dels ajuntaments. Aquests traslladen a l'administració turística de la Generalitat de Catalunya l'habilitació corresponent als efectes de la seva inscripció al Registre de Turisme de Catalunya.

Un cop inscrit l'establiment al Registre de turisme de Catalunya, aquest òrgan comunicarà el Número d'Inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC), a la persona titular de l'establiment i a l'ajuntament corresponent.

1.4.1 Regulació dels habitatges d'ús turístic

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge, va regular per primera vegada l'ús turístic de l'habitatge distingint la figura d'habitatge amb activitats econòmiques. Defineix l'habitatge amb activitat econòmica com aquell que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

Aquesta regulació va comportar remetre la regulació sistemàtica dels habitatges d'ús turístic a l'àmbit sectorial de turisme i el seu control a través del Registre de Turisme de Catalunya.

El Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic (no vigent) va ser un nou marc regulador per respondre a la profusió i generalització dels HUTs.

La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va suposar una important modificació de la Llei 13/2002 de Turisme. Va introduir una modificació essencial en la regulació dels habitatges d'ús turístic en la mesura que va incorporar nous tipus d'allotjament turístic. Va incorporar l'habitatge d'ús turístic i va remetre la regulació sistemàtica dels habitatges d'ús turístic a l'àmbit sectorial de turisme i el seu control a través del Registre de Turisme de Catalunya. Va afegir la Secció "Habitatge d'ús turístic" al Títol III "Els subjectes turístics", del Capítol III "Empreses turístiques d'allotjament" de la Llei 13/2002, que compren els articles 50bis i 50ter.

D'aquesta manera es va incorporar a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme un nou article 50 bis pel qual es regulen els habitatges d'ús turístic.

Aquest article defineix els HUTs com aquells habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

La regulació en la Llei de Turisme dels HUTs, va comportar la derogació del Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic i la promulgació del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Aquesta darrera reglamentació va ser substituïda pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, actualment vigent. Aquest Decret regula en títols diferents els establiments d'allotjament turístic, els habitatges d'ús turístic i llars compartides.

La Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals administratives, financeres i del sector públic va afegir un nou apartat 5 a l'article 73 de la Llei de Turisme, disposant com un element més de transparència en l'activitat, l'obligatorietat de fer constar el número d'inscripció en el Registre.

L'any 2017 es va produir un nou canvi normatiu, a destacar amb incidència sobre els habitatges d'ús turístic. La Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives financeres i del sector públic, a més de modificar l'impost sobre estades en establiments turístics, va modificar l'article 50 bis de la Llei de Turisme, en el sentit de suprimir la referència al fet que la cessió de l'habitatge ha de ser reiterada i d'exigir la presentació d'una declaració responsable per a l'inici de l'activitat d'HUT en lloc d'una comunicació prèvia com estava regulat en aquell moment.

La Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, torna a modificar la Llei de Turisme i fa referència entre altres, a la definició de les empreses turístiques i allotjaments turístics i als requeriments dels habitatges d'ús turístic per a iniciar l'activitat, al Registre de Turisme de Catalunya.

Pel que fa a les determinacions relatives als HUTs, d'acord amb el Títol II del Decret 75/2020:

Els HUTs han de disposar de la cèdula d'habilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges, sense que puguin ésser ocupats per més places que les assenyalades a la cèdula.

D'altra banda, la seva habilitació administrativa resta sotmesa actualment a la presentació de declaració responsable o comunicació prèvia, amb la ulterior inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.

L'evident incidència dels habitatges d'ús turístic sobre l'ordenació d'usos de sòl, que constitueix la finalitat del planejament urbanístic, es constata a l'article 221-1-5 del Decret, que disposa el següent:

"La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable"

El planejament urbanístic passa a tenir, d'aquesta forma, un paper essencial per poder regular i limitar aquest ús del sòl per tal de fer possibles els objectius bàsics als quals respon l'ordenació del sòl, entre els quals té una significació especial el principi de sostenibilitat que es manifesta, entre altres aspectes, en

l'ordenació del sòl de forma que es possibiliti l'accés a un habitatge constitutiu de domicili habitual. La doctrina jurisprudencial avala plenament aquesta funció del planejament especial.

Finalment, afegir que la promulgació del decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic respon a les necessitats de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que ha proliferat a Catalunya i els efectes que té sobre el mercat de lloguer de l'habitatge permanent i habitual.

1.5 INICIATIVA, FINALITAT, DOCUMENTACIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLA ESPECIAL

El present Pla Especial Urbanístic (PEU) es redacta a iniciativa de l'Ajuntament de l'Armentera.

Aquest Pla especial intervé sobre el sòl urbà i té per finalitat establir unes limitacions de l'ús dels habitatges destinats a allotjament turístic.

El present pla especial de desenvolupament es regula en l'article 67 del TRLUC. El present PEU es formula en el marc de l'apartat 3 del referit article:

3. *Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.*

L'article 69.1 regula les determinacions i documentació que han de contenir:

1. *Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaigui.*

D'acord amb els articles 80 i 85 del TRLUC correspon a l'Ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document. L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

1.6 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.6.1 Diagnosi de la situació actual

Durant els darrers tres anys s'ha observat una tendència creixent en la reconversió a habitatges destinats a ús turístic, fet que ha evidenciat la necessitat de regular, mitjançant la planificació urbanística, la implantació de l'ús d'habitatges d'ús turístic (HUT). La proliferació d'aquest tipus d'allotjament, més enllà d'incidir en el model turístic del municipi, genera impactes significatius en el mercat d'habitatge —tant de compra com de lloguer— i pot afectar el dret d'accés a un habitatge digne. Així mateix, pot repercutir en el model de convivència i en la manera d'utilitzar l'espai urbà.

Actualment, en el municipi no existeix cap antecedent urbanístic que reguli els habitatges d'ús turístic ni, en un sentit més ampli, els habitatges destinats a allotjament turístic. Per aquest motiu, que el present document, més enllà d'incorporar el marc legal establert pel nou Decret de turisme de Catalunya, té per objectiu regular la implantació urbanística d'aquesta activitat al municipi, limitant la ubicació de nous habitatges destinats a allotjament turístic al nucli urbà de l'Armentera.

Per tal de determinar la regulació urbanística de l'ús d'habitatge d'ús turístic, s'ha elaborat una diagnosi general del municipi. Aquesta diagnosi comporta una anàlisi de l'encaix territorial del municipi, de l'oferta actual dels establiments d'allotjaments turístics en relació amb l'estructura urbana, anàlisi dels habitatges existents segons cadastre, de la regulació de la Llei de Turisme i la particularitat en els municipis de menys de 2.000 habitants i també anàlisi del planejament urbanístic vigent del municipi.

La finalitat és poder establir una regulació completa de la implantació de l'ús d'habitatge destinat a allotjament turístic al municipi.

1.6.2 Encaix territorial

L'Armentera està situada en la plana al·luvial del Fluvià, a la vora de platges, a un peu del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, i en una comarca que és destí turístic rellevant i en alça.

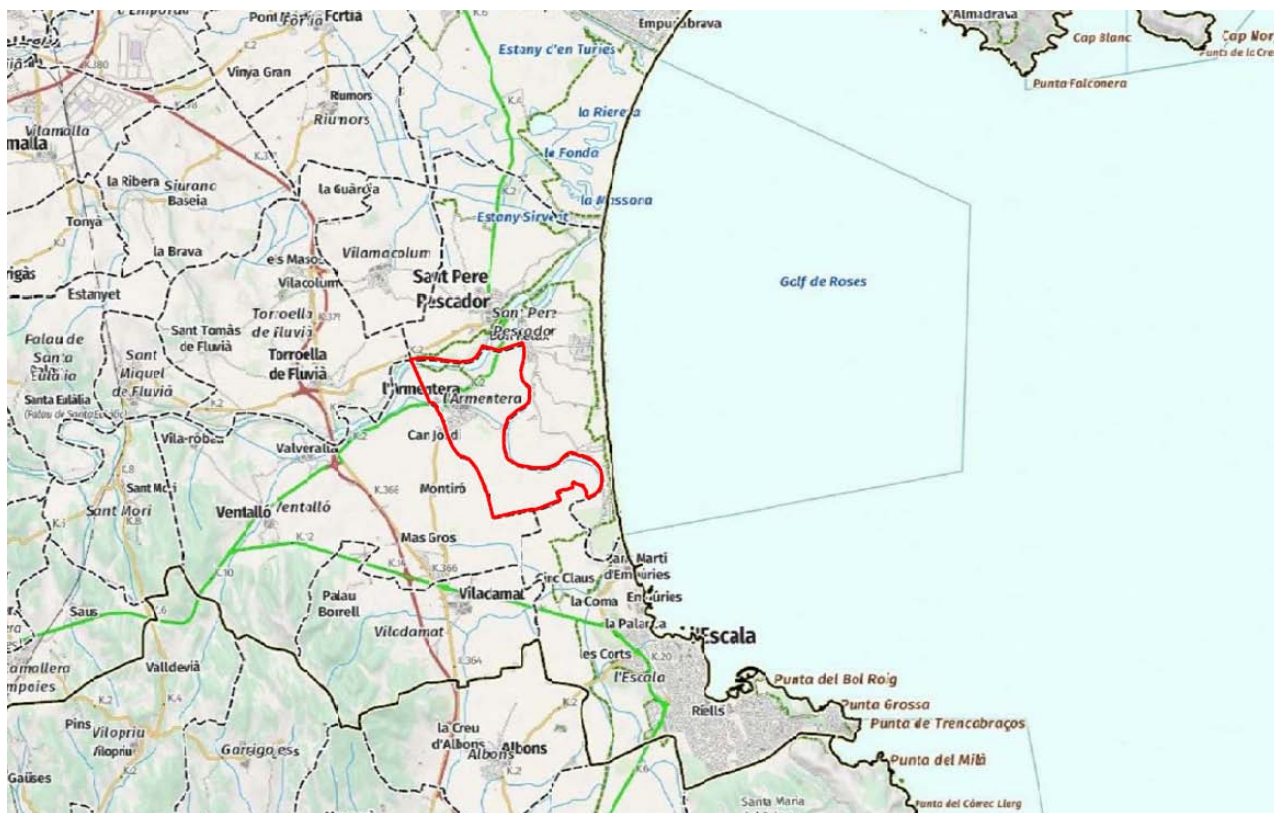
L'economia a l'Armentera està marcada principalment per l'agricultura, la pesca i el turisme rural. Gràcies a la fertilitat dels terrenys, l'agricultura constitueix l'activitat predominant, amb especial èmfasi en el cultiu de pomeres. El sector serveis ocupa la segona posició en termes d'ocupació i activitat econòmica.

El terme municipal, amb una extensió de 5,6 km², concentra el sòl urbà en una peça d'uns 0,73km², que engloba el sòl urbà i els urbanitzables que han estat executats i urbanitzats (SAU-1 i SAU-2).

Pel que fa al teixit edificat urbà, es distingeix la zona del nucli antic i el seu entorn amb una tipologia d'edificis entre mitgeres alineats a vial, i la zona més perimetral configurada per una tipologia d'edificació aïllada.

1.6.3 Situació

L'Armentera pertany a la comarca de l'Alt Empordà. El terme municipal té una extensió de 5,6 quilòmetres quadrats. Se situa a la plana al·luvial empordanesa, a 2 km del mar a tocar de la riba del Fluvià.



Emmarcament en el territori. Font ICGC

El municipi limita al nord i a l'est amb Sant Pere Pescador, al sud amb L'Escala i Ventalló, a l'oest amb Ventalló.

Les principals vies d'accés al municipi són la carretera GIV-6302, que connecta amb l'AP-7 passant per Camallera i Ventalló, i, en una escala inferior, la GIV-6216 procedent de Castelló d'Empúries i la GIV-6301 des de Viladamat.

La posició estratègica del municipi, propera a platges i al Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà ha determinat que es posicioni com un destí turístic rellevant.

1.6.4 Àmbit de regulació

Aquest Pla especial urbanístic afecta la totalitat del sòl urbà. S'inclou el sòl urbanitzable que en execució del planejament ha assolit el grau d'urbanització que el planejament determina.

1.6.5 Habitatge destinat a allotjament turístic en sòl urbà.

En el marc de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme i del reglament aprovat mitjançant el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya es distingeixen els següents tipus d'empreses turístiques d'allotjament:

1. Establiments d'allotjament turístic, que es classifiquen en:
 - a) Establiments hotelers.
 - b) Apartaments turístics.
 - c) Càmpings.
 - d) Establiments de turisme rural. Es classifiquen en dos grups:
 - a) Cases de pagès, classificades en les següents modalitats:
 - a) Masia
 - b) Masoveria
 - c) Casa de poble compartida
 - d) Casa de poble independent
 - b) Allotjaments rurals, que es classifiquen en les següents modalitats:
 - a) Masia
 - b) Masoveria
 - c) Casa de poble compartida
 - d) Casa de poble independent
 - e) Qualsevol altra que s'estableixi per reglament.
2. Habitatges d'ús turístic
3. Allotjaments singulars
4. Llars compartides.

D'acord amb les definicions que estableix la legislació turística el present document inclou dins del grup d'habitatges destinats a allotjament turístic (HATs) en sòl urbà, en nuclis de població de menys de 2.000 habitants, els següents grups:

- Apartaments turístics.
- Casa de poble compartida (dins el grup d'establiments de turisme rural)
- Casa de poble independent (dins el grup d'establiments de turisme rural)
- Habitatges d'ús turístic
- Llars compartides.

1.6.6 Planejament vigent

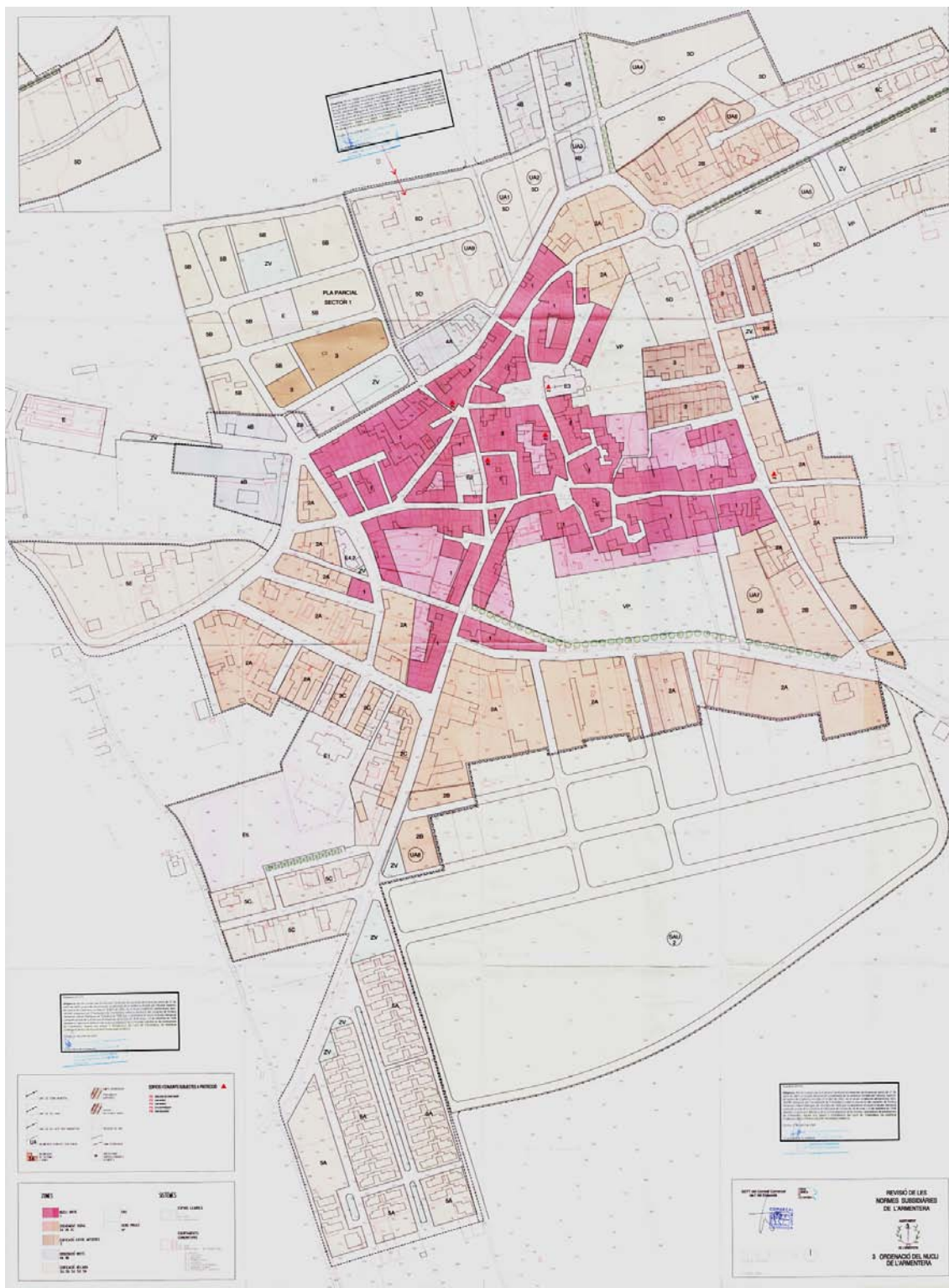
El planejament general vigent al terme municipal de L'Armentera són les Normes Subsidiàries de planejament aprovades definitivament i amb la conformitat del Text refós en dates 18 de març de 1998 i 23 de setembre de 1998, respectivament, per la Comissió d'Urbanisme de Girona (DOGC núm.2762 de 10 de novembre de 1998).

Fins a la data actual, s'han aprovat onze modificacions de les Normes Subsidiàries.

Les modificacions més rellevants per al present document són les següents:

- La modificació de les NNSS aprovada definitivament en sessió de 27 de juliol de 2006 i donada la conformitat al text refós en sessió de 21 de juliol de 2006 per la CTU de Girona (DOGC 4838 de 9/03/2007), substitueix el concepte d'ús hotel·ler pel d'ús d'allotjament turístic, considerant els establiments hotelers una modalitat d'aquest ús.
Cal tenir en compte que la introducció de l'habitage d'ús turístic en la Llei 13/2002, de Turisme, no es fa fins l'any a 2011, per tant, aquest concepte no apareix en la modificació de les NNSS.
- La modificació de les NNSS que afecta a la regulació d'usos de la zona 1 i 2 del sòl urbà, aprovada definitivament en sessió de 16 de juny de 2023 i amb la conformitat al text refós de la modificació en sessió de 30 de juliol de 2025 per la CTU de Girona (DOGC 9537 de 7/11/2025).
Aquesta modificació té per objecte possibilitar la implantació d'establiments de restauració en les edificacions del nucli antic (zona 1) i creixement rural (zona 2) del sòl urbà, atès que la regulació de l'any 1998 no preveia l'admissibilitat de l'activitat de restauració en cap de les zones urbanes.
- També incideix, en el present document, la modificació puntual de les NNSS can Cauissa, aprovada definitivament en sessió de 20 de juny de 2018 i amb la conformitat al text refós de la modificació en sessió de 13 de febrer de 2019 per la CTU de Girona (DOGC 7852 d'11/04/2019). Aquesta modificació delimita un nou polígon d'actuació per obrir un vial de connexió entre el carrer el Clos i la plaça de l'Església, modifica la qualificació de sòl del nucli antic i crea noves zones, Zona 6 "entorn església" i zona aparcament privat, amb unes condicions específiques.

La distribució en el sòl urbà de les diferents zones s'identifica en el plànol 3 "Ordenació del nucli de l'Armentera" de les NNSS:



1.6.7 Determinacions relatives a l'habitatge destinat allotjament turístic en el planejament vigent de l'Armentera

Les NNSS regulen, a través de la seva Normativa, els diferents usos. Concretament al Capítol III “Paràmetres reguladors d'usos i activitat” del Títol II “Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús”.

L'article 68 classifica i defineix els usos generals.

“Art. 68 - Classificació d'usos segons activitat

1. *D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos públics, d'habitatge, hotel·ler, comercial d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sociocultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, pecuari, forestal, activitats extractives, càmping i caravàning i garatge i aparcament.*
2. *L'ús d'habitatge és destinat a l'allotjament o residència familiar.*
3. *Ús hotel·ler: El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístics sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels, pensions i instal·lacions de turisme rural.*
4. *...*

Les NNSS no distingeixen usos detallats o usos específics dins “l'ús d'habitatge”. No obstant, una característica fonamental de la residència familiar és la seva estabilitat i permanència, en contra de la temporalitat característica dels establiments d'ús turístic.

Pel que fa a la referència, de l'article 68.3 “Ús hotel·ler”, cal tenir en compte que el Decret 176/1987 de 9 d'abril, actualment derogat, establia dues úniques tipologies d'establiments d'allotjament turístic: hotels i pensions. En el moment d'aprovació de les NNSS (1998), l'ús d'habitatge destinat a allotjament turístic no existia com a figura jurídica ni com a activitat regulada.

Per altra banda, l'esmentat article defineix l'ús hotel·ler com a un ús general, que inclou altres modalitats d'establiment d'allotjament turístic. Per aquest motiu, en l'aplicació de les NNSS, s'ha entès que “l'ús hotel·ler” equival a l'ús turístic, en el sentit en què es classifiquen les empreses turístiques d'allotjament en la legislació sectorial corresponent (actualment, la Llei 13/2002, de Turisme).

Posteriorment, l'any 2006 s'aprova una modificació de les NNSS que substitueix l'ús hotel·ler pel d'allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotel·lers, apartaments turístics o establiments de turisme rural) d'acord amb l'articulat de la Llei 13/2002 del moment. En aquella data encara no s'havia incorporat el concepte d'habitatge d'ús turístic.

En conseqüència, s'ha entès que les NNSS admeten l'ús d'habitatge turístic en aquelles zones on són admesos simultàniament els dos usos: habitatge i establiments d'usos turístics segons la legislació turística vigent.

Les NNSS distingeixen sis zones: Zona 1–Nucli Antic, Zona 2–Creixement rural, Zona3-Edificació en filera, Zona4-Ordenació Mixta, Zona 5-Edificació aïllada i la Zona 6-entorn església.

D'acord amb el planejament general vigent (NNSS) i derivat (PP SAU-2), les zones del sòl urbà on és admès l'ús d'allotjament turístic, són la zona nucli antic (zona 1) i zona de creixement rural (zona2).

Actualment, i recollint la modificació de les NNSS -que afecta la regulació d'usos de la zona 1 i 2 del sòl urbà-, aprovada definitivament en sessió de 16 de juny de 2023 i donada la conformitat al text refós en sessió de 30 de juliol de 2025 per la CTU de Girona els usos permesos en cadascuna de les zones són els següents:

Zona del Nucli Antic (zona 1), d'acord amb la modificació aprovada definitivament en data 30 de juliol de 2025:

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 les plantes baixes, a més dels anteriors: industrial, magatzems, agropecuaris, garatges, administratius, comercials, culturals i recreatius, restaurants, bars i establiments de beguda i cafès sense espectacle amb ben entès que s'hauran d'ajustar al mapa de capacitat acústica aprovat per l'Ajuntament de l'Armentera i publicat al BOP el 3 de maig de 2012, i que compliran tota la normativa sectorial que els és d'aplicació i que l'Ajuntament vetllarà perquè així sigui.

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

Altres condicions específiques de l'ús d'allotjament turístic que afecten, en la zona del nucli antic:

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.

Zona de Creixement Rural (zona 2), d'acord amb la modificació aprovada definitivament en data 30 de juliol de 2025:

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, restaurants, bars i establiments de beguda i cafès sense espectacle amb el benentès que s'hauran d'ajustar al mapa de capacitat acústica aprovat per l'Ajuntament de l'Armentera i publicat al BOP el 3 de maig de 2012, i que compliran tota la normativa sectorial que els és d'aplicació i que l'Ajuntament vetllarà perquè així sigui.

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

Altres condicions específiques d'ús d'allotjament turístic que afecten, en la zona de creixement rural:

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.

En la resta de zones no s'inclou com a ús admès l'ús d'allotjament turístic:

Zona d'Edificacions entre Mitgeres (zona 3), inclou com a usos admesos:

S'admet l'ús residencial, comercial, sanitari i sociocultural.

Zona Ordenació Mixta (zona 4):

S'admet l'ús residencial per a totes les plantes i el comercial, sanitari, sociocultural, de magatzem i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

Zona d'Edificació Aïllada (zona 5), distingeix uns apartats o subzones A, B C i E:

En els apartats A, B, C i E s'admet l'ús residencial unifamiliar.

En l'aparat D s'admet a més, el comercial, sanitari, sociocultural, de magatzems i industrial en la categoria màxima de petits tallers a la planta baixa.

Pel que fa a la zona que crea la modificació de les NNSS" can Causa, aprovada definitivament l'any 2019:

Zona 6 "entorn església, els usos admesos són els següents:

Ús principal: residencial plurifamiliar.

En PB s'admeten com a usos complementaris a l'ús residencial: equipaments E1 docent, E2 cultural, E3 sanitari-assistencial, E4 administratiu, així com garatge, restauració, comercial, socio- cultural, oficines, magatzem i altres usos compatibles amb l'ús residencial

El Pla Parcial SAU-2 distingeix, en el sòl privat, les següents zones: Tipus A1, Tipus A2, Tipus B, Tipus C1, Tipus C2 i Tipus D.

Els usos admesos en aquestes zones són els següents:

Zona unifamiliar TIPUS A (habitatge aïllat):

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge bodega o traster a la planta soterrani o planta baixa.

Zona residencial TIPUS B (habitatge aparellat):

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge bodega o traster a la planta soterrani o planta baixa.

Zona residencial TIPUS C (habitatge en filera):

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge bodega o traster a la planta soterrani o planta baixa.

Zona residencial TIPUS D (zona hotelera):

Es permet la construcció d'edificis destinats a hotel, geriàtric, terciari, esportiu, recreatiu i espectacles en locals tancats (queda exclòs l'hotel apartament), desenvolupats en planta baixa i dues plantes pis.

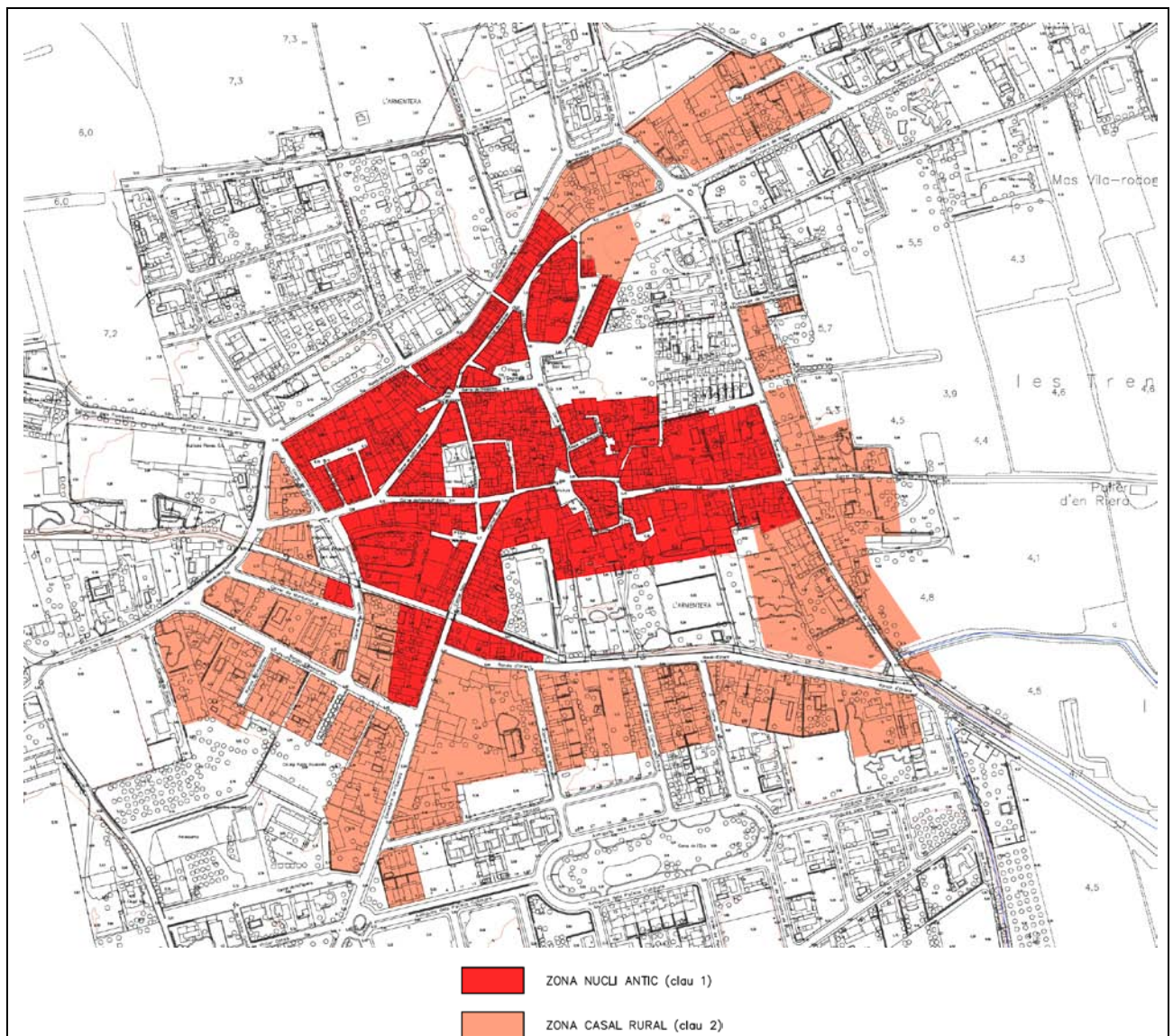
La construcció de les edificacions pot ser independent, però ha d'existir un projecte bàsic comú de tota la parcel·la. La seva execució pot ser per fases.

Es permetrà l'habitatge, sempre que es respectin els paràmetres edificatoris del tipus D d'ocupació i edificabilitat, la resta de paràmetres seran els tipus A o C2.

L'ús de garatge a la planta soterrània.

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge bodega o traster a la planta soterrani o planta baixa.

En conclusió, l'ús d'habitatge destinat a allotjament turístic és admès únicament a la zona de nucli antic (zona 1) i a la zona de creixement rural (zona 2).



1.6.8 Situació i distribució actual de la població resident

Segons dades de l'IDESCAT de l'any 2024, la població de l'Armentera és de 1.070 habitants.

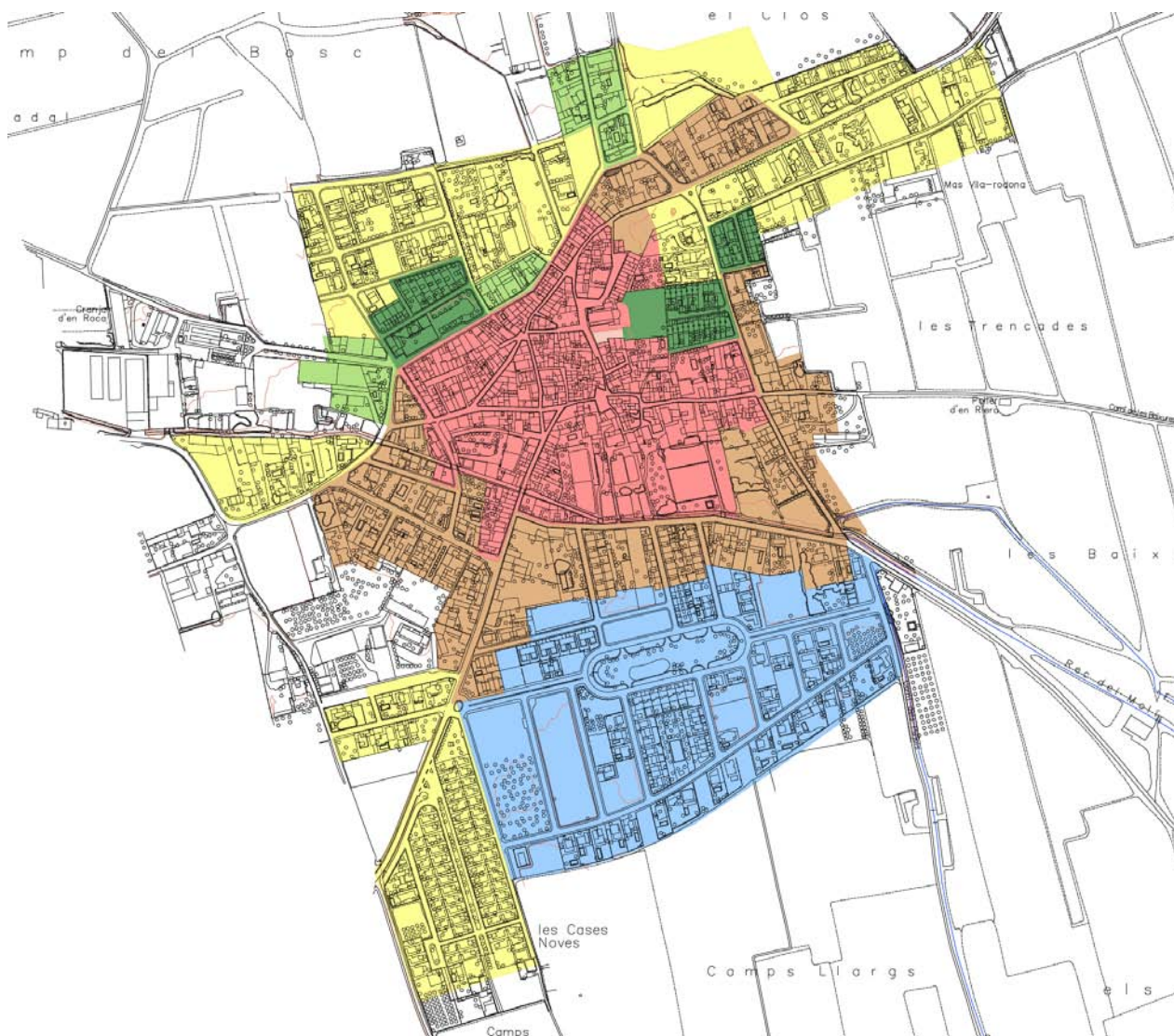
Pel que fa al parc d'habitatges, les dades de l'IDESCAT de 2021, indiquen un total de 728 habitatges, dels quals 395 unitats eren d'habitatges principals, i 333 no principals.

2021		
Habitatges principals	395	54,26%
Habitatges no principals	333	45,74%
Habitatges buits	(no hi ha dades)	
Total	728	

Amb l'objectiu d'obtenir una radiografia precisa de la situació actual, hem dut a terme un buidatge de la informació del cadastre. Les dades recollides permeten extreure les conclusions següents:

- El terme municipal compta amb un total de 727 habitatges en el sòl urbà.
- La distribució dels habitatges, per àrees o àmbits delimitats per perímetres que engloben terrenys amb la mateixa qualificació en les NNSS, és la següent:

ÀMBITS	TOTAL HABITATGES	%
 NUCLI ANTIC (inclou zona 1)	295 habitatges	40,58%
 CREIXEMENT RURAL (inclou zona 2)	117 habitatges	16,09%
 EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (inclou zona 3)	48 habitatges	6,60%
 ORDENACIÓ MIXTE (inclou zona 4)	25 habitatges	3,44%
 EDIFICACIÓ AÏLLADA (inclou zona 5)	153 habitatges	21,05%
 ZONA 6 (inclou zona 6)	0 habitatges	0,00%
 Pla Parcial SAU -2	89 habitatges	12,24%
TOTAL	727 habitatges	100,00%

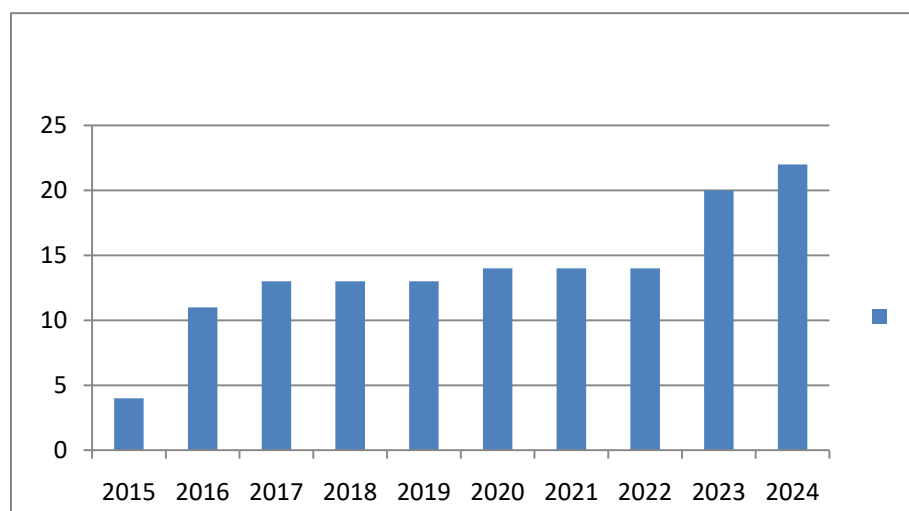


La distribució detallada dels habitatges, per illes cadastrals, es presenta a l'Annex del present document

1.6.9 Distribució dels habitatges destinats a allotjament turístic

Segons dades obtingudes de l'Institut d'Estadístiques de Catalunya, l'evolució dels habitatges d'ús turístic al municipi ha crescut de manera significativa els darrers anys.

L'any 2015 hi havia registrats 4 HUT, xifra que es va doblar en només un any, arribant als 11 HUT el 2016, nombre que es va mantenir estable fins al 2022. En els darrers tres anys, s'ha observat un increment notable fins a assolir els 22 HUT l'any 2024 (actualment consten al Registre de Turisme 26 habitatges destinats a allotjament turístic).



La distribució territorial dels habitatges d'ús turístic es concentra principalment en el nucli antic, seguit de la zona de creixement rural, tot i que també s'identifiquen dos habitatges ubicats en altres zones del municipi.

Pel que fa al nombre d'establiments rurals, la xifra s'ha mantingut estable en els darrers anys. No obstant això, en els darrers mesos s'ha produït alguna baixa de HUT en sòl urbà amb l'objectiu de reconvertir-los com a establiment de turisme rural. Aquesta dinàmica reflecteix una tendència, en el sòl urbà, d'inscriure habitatges com a allotjaments rurals al Registre de Turisme en comptes dels HUT.

Actualment, el sòl urbà, compta amb 26 habitatges destinats a allotjament turístic, distribuïts en els grups turístics i situats en les zones indicades en la taula següent:

	HUTG habitatge d'ús turístic	LLG llar compartida	PG turisme rural (casa poble independent)	TOTAL
NUCLI ANTIC	15 habitatges	1 habitatges	4 habitatges	20 habitatges 76,92%
CREIXEMENT RURAL	4 habitatges	0	0	4 habitatges 15,38%
ORDENACIÓ MIXTE	1 habitatges	0	0	1 habitatges 3,85%
EDIFICACIÓ AÏLLADA	1 habitatges	0	0	1 habitatges 3,85%
TOTAL	21 habitatges	1 habitatges	4 habitatges	26 habitatges

D'acord amb aquestes dades, en el nucli antic, que és la zona amb més densitat d'habitatges del municipi, gairebé el 7% ($20/295 = 6,784\%$) del parc d'habitatges està destinat a allotjament turístic. Aquesta proporció constitueix una mostra rellevant i explica la preocupació del consistori davant la creixent implantació d'aquest ús en el teixit residencial del municipi. Tot i que la xifra absoluta de 26 habitatges podria semblar reduïda, la seva incidència és significativa.

En el plànol I.6 “Distribució de l’allotjament turístic” s’identifica la situació dels habitatges distingint el tipus d’allotjament turístic.

En l’Annex s’adjunta un resum de les dades obtingudes del Registre de turisme de Catalunya.

1.6.10 Els habitatges destinats a allotjament turístic i la seva problemàtica

De la mateixa manera que ha succeït en molts municipis de Catalunya, a l’Armentera també ha emergit amb força el fenomen dels habitatges d’ús turístic, amb un creixement ràpid i continuat.

L’activitat turística aporta elements positius, com ara la generació d’ocupació, el creixement i la diversificació dels llocs de treball, l’impuls als sectors culturals, d’oci i de temps lliure, així com la millora d’infraestructures i serveis vinculats a la mobilitat. Tot plegat contribueix a donar una empenta al dinamisme econòmic i empresarial.

Però cal reconèixer que la integració dels habitatges destinats a allotjament turístic (HAT) en aquesta dinàmica també genera diversos impactes negatius. L’activitat associada a aquests habitatges pot generar molèsties i tensions que afecten la convivència, la cohesió social i la dinàmica econòmica, així com la competitivitat d’altres modalitats d’allotjament turístic més innovadores i de major valor afegit, com ara els establiments hotelers.

Tot i que l’activitat, ben regulada i equilibrada, no hauria de tenir efectes adversos en els diferents usos del parc residencial, la massificació i concentració territorial d’HAT ha demostrat causar un conjunt de repercussions perverses que cal reconduir. Els aspectes negatius a corregir es poden resumir en els següents punts:

- Problemàtiques de convivència amb els residents habituals.
- Dificultats d’accés a l’habitatge, impacte en el mercat de l’habitatge permanent.
- Incidència sobre el comerç quotidià i dels serveis habituals per residents de les zones on tradicionalment es concentrava la residència habitual.

1.6.10.1 Problemàtiques de convivència amb els residents habituals.

Amb la regulació vigent, els habitatges destinats a allotjament turístic poden situar-se, de manera individual, en finques compartides amb els residents habituals. Aquest fet pot comportar un increment dels problemes de convivència relacionats amb sorolls i molèsties, derivats principalment de la incompatibilitat d’horaris entre la població flotant i la resident, així com la manca d’adaptació pròpia de persones que gaudeixen de vacances, amb estades curtes i relació limitada o nul·la amb la comunitat de veïns.

La concentració d’habitatges destinats a allotjament turístic en determinats àmbits del municipi perjudica la qualitat urbana dels espais públics, afegeixen pressió als residents habituals i altera diversos factors de convivència, com són les molèsties a la vida quotidiana.

1.6.10.2 Impacte en el mercat de l’habitatge permanent. Afectació negativa sobre les possibilitats d’accés a l’habitatge.

L’oferta dels habitatges destinats a allotjament turístic no és conseqüència de la construcció de nous habitatges, sinó d’un canvi d’ús d’habitatges ja existents. Per aquest motiu, es pot afirmar que té un

efecte directe sobre la dimensió del mercat de lloguer residencial permanent, reduint el nombre total d'habitatges disponibles per a lloguer permanent d'un municipi.

La possibilitat de destinar un habitatge al mercat turístic, sovint amb una rendibilitat molt superior a la del lloguer permanent, exerceix una pressió creixent sobre el parc residencial. Depenent de la zona i del grau d'ocupació, l'activitat com a HAT pot arribar a superar notablement el rendiment econòmic del lloguer tradicional, fet que incentiva la conversió d'habitatges permanents en allotjaments turístics.

Aquesta dinàmica té diverses conseqüències:

- Pèrdua continua i sistematitzada de petits percentatges del total d'habitatges permanents disponibles.
- Increment dels preus, tant del lloguer com de compra, de l'habitatge permanent, en tant que disminueix l'oferta disponible.
- Risc de desertització residencial, especialment en zones tradicionalment destinades al veïnatge estable.
- Pèrdua de les possibilitats d'accés a l'habitatge, tant en el règim de propietat com en el de lloguer, afectant de manera especial els col·lectius més vulnerables com els joves.
- Fenomen d'expulsió del resident habitual, derivat de la concentració territorial dels HAT, la pèrdua de qualitat de vida associada i la tensió sobre el mercat residencial.

Aquest conjunt d'efectes és especialment rellevant en un municipi com l'Armentera, que no disposa d'hotels o pensions, fet que limita les alternatives d'allotjament turístic i accentua la pressió sobre el parc d'habitatges existents.

La concentració territorial dels HATs, la disminució de qualitat de vida dels residents i la tensió generada sobre el mercat de l'habitatge són factors que afavoreixen el fenomen de l'expulsió del resident habitual.

1.6.10.3 Incidència sobre el comerç quotidià i dels serveis habituals per residents

L'increment d'activitats turístiques dins del teixit residencial habitual pot comportar canvis en les pautes de consum, a conseqüència de la substitució de la població resident per una de caràcter flotant.

Aquesta dinàmica pot afectar els serveis habituals destinats a residents permanents i modificar la diversitat del teixit comercial.

Ahora, la major presència d'habitatges destinats a allotjament turístic limita les possibilitats d'implantar altres tipologies d'allotjament reglades, com ara establiments hotelers.

1.7. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1.7.1 Objectius del present Pla Especial

Amb la regulació contemplada al Pla especial, es pretén donar resposta a aquest fenomen cada vegada més generalitzat i evitar que l'expansió de l'habitatge destinat a allotjament turístic posi en perill valors fonamentals per la preservació dels quals ha de vetllar el planejament urbanístic. L'objectiu és conciliar el dret de l'habitatge permanent amb altres formes d'habitatge destinat a allotjament turístic.

El present Pla Especial té per objectiu donar resposta a un fenomen cada vegada més estès i evitar que l'expansió dels habitatges destinats a allotjament turístic posi en risc valors fonamentals que el planejament urbanístic ha de preservar.

La regulació prevista vol garantir un desenvolupament equilibrat del territori i prevenir els efectes adversos associats a la proliferació d'aquest tipus d'allotjament, mitjançant la fixació d'uns límits màxims que garanteixin un equilibri entre aquesta activitat i l'activitat diària dels ciutadans.

1.7.2 Preservar i afavorir el dret a l'habitatge i evitar la distorsió del mercat que pugui afectar els residents

El creixement dels usos turístics i dels allotjaments temporals exerceix una pressió significativa sobre el dret a l'habitatge. La Llei del Dret a l'Habitatge protegeix aquest dret en un sentit ampli, i estableix que la seva garantia ha de vincular-se a altres drets constitucionals, si no també, com és una conseqüència natural del principi de sostenibilitat social, que el dret a l'habitatge inclou l'entorn urbà en què s'integra.

Garantir que tots els ciutadans puguin gaudir de condicions de vida i d'hàbitat que afavoreixin la cohesió social, tot cercant el desenvolupament sostenible, econòmic, ambiental i social i corregir els desequilibris que el mercat pot produir en implantar usos sobre el territori, són mandats que es consideren inherents al dret constitucional.

En aquest sentit, l'ordenació dels usos del sòl a través de la planificació urbanística ha de respondre necessàriament a satisfer aquests valors. La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl que fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat constitueix una de les manifestacions més sensibles del desenvolupament urbanístic sostenible que regeix l'activitat planificadora.

L'anàlisi elaborada en la diagnosi, constata el creixement progressiu del fenomen en un mercat d'habitatge, que presenta dificultats per garantir l'accés de la població a l'habitatge habitual. Per tal de protegir el dret a l'habitatge, cal establir les previsions necessàries per a d'evitar que els usos d'allotjament turístic i temporal en les diverses modalitats pugui substituir l'ús d'habitatge. I garantir d'aquesta forma que el parc d'habitatges existent no pugui quedar minvat per la implantació dels esmentats usos que produeixen, a més, una gran pressió sobre el medi.

1.7.3 Evitar problemàtiques de convivència, derivades de la pressió del turisme sobre els residents habituals i de preservació de l'espai urbà.

Els habitatges d'ús turístic atrauen un turisme de curta estada que s'acomoda en els habitatges sense que tinguin uns requisits d'instal·lacions de recepció, com tenen altres establiments d'allotjament turístic, per tal d'evitar que la població flotant que s'allotja pugui crear problemes de convivència

Més enllà de facilitar als clients un número de telèfon per a possibles incidències, no existeix cap control directe per part del mateix operador del desenvolupament de l'activitat. Aquesta manca de supervisió, unida al fet que els HAT s'ubiquen en immobles amb ús residencial, pot donar lloc a conflictes de convivència veïnal, tant dins de la mateixa comunitat en el cas d'edificis plurifamiliars, com amb finques veïnes.

Les diferències d'hàbits, horaris i patrons entre la població flotant i els residents habituals incideixen negativament en la convivència i descans dels veïns, generant tensions que cal prevenir mitjançant una regulació adequada.

1.7.4 Reduir problemàtiques en la mobilitat

L'activitat ordinària dels establiments d'allotjament temporal té un impacte directe sobre la vialitat i pot generar problemes de mobilitat. Les operacions de parada i estacionament de vehicles al servei dels clients o usuaris o la realització de les operacions de càrrega i descàrrega produeixen sovint alteració del trànsit al voltant de l'establiment.

1.7.5 Justificació i descripció de la proposta

De la diagnosi i problemàtica descrita anteriorment sobre la incidència de l'activitat d'habitatge destinada allotjament turístic, se'n deriva la conveniència i oportunitat de donar una resposta des del punt de vista urbanístic, mitjançant la regulació d'aquest ús del sòl.

S'inclou dins l'ús d'habitatge destinat a allotjament turístic (HATs): els apartaments turístics, la casa de poble compartida i la casa de poble independent (del grup turisme rural), els habitatges d'ús turístic i la llar compartida.

Es proposa establir una densitat màxima dels habitatges destinats allotjament turístic de L'Armentera distingint les dues zones on aquest ús és permès.

Per a cadascuna d'aquestes zones, i en funció dels paràmetres que incideixen sobre la realitat de l'habitatge existent al municipi, es calcularà el percentatge màxim admissible dels habitatges destinats a allotjament turístic, amb l'objectiu de garantir el compliment dels objectius descrits en l'apartat anterior.

A partir de l'anàlisi del municipi pel que fa al total d'habitatges, s'ha establert un criteri de ponderació homogeni a aplicar al total dels habitatges existents, amb l'objecte d'obtenir un percentatge de densitat potencial admissible dels habitatges destinats a allotjament turístic per zones.

Es defineixen dues zones de regulació (zona de nucli antic i la zona de creixement rural) que corresponen als àmbits de marcat caràcter residencial amb un alt percentatge d'ocupació i sensibles a la repercussió que els habitatges d'ús turístic sotmeten als teixits urbans.

Per zones es proposa el següent límit màxim:

- A la zona de nucli antic, (zona 1) es proposa un màxim del 5% dels habitatges.
- A la zona de creixement rural (zona 2) es proposa un màxim del 4% dels habitatges.

En cas que el resultat sigui un nombre no sencer, aquest s'haurà d'arrodonir a la baixa. Un cop aplicat l'arrodoniment, i en base a les dades actuals, la regulació proposada és la següent:

	habitatges existents segons cadastre	límit màxim hab. destinats a allotjament turístic	
NUCLI ANTIC	295 habitatges	5,00%	14 HATs
CREIXEMENT RURAL	117 habitatges	4,00%	4 HATs
CONJUNT DEL MUNICIPI	727 habitatges	2,48%	18 HATs

El nombre total de HATs admès, en el sòl urbà, per tot el municipi és de 18 HATs, que representa un percentatge mitjà de 2,48% del total d'habitatges en el sòl urbà. Tanmateix, consten inscrits en el Registre de Turisme 26 HATs (3,58% del total dels habitatges), superant el límit admès en 8 HATs.

1.8 INFORME AMBIENTAL

1.8.1 Justificació de la no necessitat d'informe ambiental

Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, concretament les regles contingudes en la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol. Aquesta disposició estableix quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada, i quins plans estan exempts d'avaluació ambiental.

De conformitat amb l'apartat 6.c segon de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat, no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a què es refereix a sòl urbà o que desenvolupa planejament general avaluat ambientalment.

L'apartat tercer de la lletra és es refereix a planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

En els termes de l'apartat 6 de l'addicional vuitena de la Llei 16/2015, el contingut del PEU no comporta la tramitació de projectes sotmesos a avaluació ambiental, no afecta al sòl no urbanitzable, ni tindrà efectes significatius en el medi ambient. Per la qual cosa el present PEU no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Títol I. - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit del Pla abasta el sòl que té la classificació de sòl urbà del municipi de L'Armentera.

Article 2. Iniciativa de la formulació i marc legal

1. La iniciativa del pla és pública i es formula per l'Ajuntament de L'Armentera.
2. En tot allò que no estigui previst, resulta d'aplicació les Normes Subsidiàries de L'Armentera.

Article 3. Objecte i determinacions del Pla especial urbanístic

1. El present Pla especial urbanístic té per objecte regular la intensitat dels usos del sòl corresponents a les relatives a habitatge destinat a allotjament turístics segons les tipologies genèriques següents dels següents establiments:
 - a. Apartaments turístics regulats pel Decret 75/2020, de 4 d'agost
 - b. La modalitat de casa de poble compartida dins del grup de cases de pagès i d'allotjament rural, dels establiments de turisme rural regulats pel Decret 75/2020, de 4 d'agost.
 - c. La modalitat de casa de poble independent dins del grup de cases de pagès i d'allotjament rural, dels establiments de turisme rural regulats pel Decret 75/2020, de 4 d'agost.
 - d. Els habitatges d'ús turístic regulats, també, pel Decret 75/2020, de turisme.
 - e. La llar compartida regulada, també, pel Decret 75/2020, de turisme.
2. No es contempla la implantació de cap altra tipologia d'allotjament turístic destinat a habitatge més que les regulades explícitament per aquest pla especial urbanístic.
3. Aquesta regulació no exclou l'obligatorietat de complimentar els requisits establerts per a poder exercir l'activitat i que es regulen per la normativa sectorial de turisme.

Article 4. Documentació que integra el Pla Especial Urbanístic

El Pla Especial Urbanístic s'integra pels següents documents:

- Memòria
- Normativa urbanística
- Annexos
- Plànols

Títol II.- DETERMINACIÓ DE LES ACTIVITATS OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Article 5. Establiments d'allotjament turístic

De conformitat amb el Decret 75/2020, de 4 d'agost, són establiments d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual, amb caràcter professional i amb l'habilitació corresponent, ofereixen a les persones usuàries i mitjançant un preu l'allotjament temporal a les unitats d'allotjament, així com altres serveis turístics d'acord amb les condicions i les tipologies que estableix el propi Decret.

Article 6. Establiment d'apartament turístic

De conformitat amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, els apartaments turístics són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

Article 7. Establiment de turisme rural

1. De conformitat amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.
2. Es classifiquen en dos grups: cases de pagès i allotjaments rurals
3. Les modalitats de les cases de pagès i dels allotjaments rurals són: masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent.

Article 8. Casa de poble compartida i casa de poble independent

1. Casa de poble compartida: És aquell habitatge unifamiliar, dins de nucli de població, que comparteix el pagès, en la modalitat cases de pagès, o la persona titular, en la modalitat allotjament rural, amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
2. Casa de poble independent: És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

Article 9. Habitatges d'ús turístic

1. De conformitat amb el Decret 75/2020, de 4 d'agost, tenen aquesta consideració els habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata i amb les característiques que determina l'esmentat Decret. Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.
2. Perquè un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de reunir els requisits, capacitat màxima i serveis establerts al Decret 75/2020, de 4 d'agost, o la normativa que el substitueixi, així com la resta de requisits continguts a la normativa sectorial o municipal que li sigui d'aplicació i a l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments. Així mateix, haurà de donar compliment als objectius i finalitats continguts a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
3. Les referències a l'ús de HUT que conté aquest Pla Especial, s'entendran fetes als habitatges que reuneixin els requisits esmentats a l'apartat anterior o els que pugui establir, si s'escau, en el futur la normativa sectorial per a definir aquests tipus d'habitatges amb activitat econòmica.

Article 10. Llar compartida

De conformitat amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, s'entén per llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

TÍTOL III REGULACIÓ DE L'HABITATGE DESTINAT A ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Article 11. Delimitació i regulació de les diferents zones a efectes d'aquest Pla Especial Urbanístic

1. S'admet l'ús d'habitatge destinat a allotjament turístic, en qualsevol de les formes relacionades en l'article 3, en els immobles que tinguin la condició legal d'habitatges situats en aquelles qualificacions urbanístiques per a les quals el planejament vigent admet l'ús d'habitatge i el d'allotjament turístic.
2. D'acord amb el planejament vigent les zones on s'admet l'ús d'habitatge i el d'allotjament turístic són les següents:
 - Nucli Antic (zona 1)
 - Creixement Rural (zona 2)
3. S'estableixen dues zones de regulació, esgrafiades en el plànol d'ordenació O.1 "zones de regulació dels habitatges destinats allotjament turístic" amb el règim urbanístic que s'indica en els articles posteriors.

Article 12. Zona de Regulació 1: Zona nucli antic

1. L'àmbit que forma part de la Zona de Regulació-1 és el sòl qualificat com a Zona nucli antic.
2. En aquesta zona de regulació (zona 1) el percentatge d'habitatges destinats allotjament turístic no pot sobrepassar el 5% en relació amb els habitatges existents en la zona. En cas que el resultat sigui un nombre no sencer, aquest s'haurà d'arrodonir a la baixa.
3. Per aplicació d'aquest percentatge respecte als habitatges existents, segons cadastre, en la data d'aprovació inicial del present document, el nombre màxim d'habitatges destinats a allotjament turístic en aquesta zona és el que s'indica en el quadre següent:

	habitatges existents segons cadastre	habitatges existents destinats a allotjament turístic	límit màxim hab. destinats a allotjament turístic		potencial nous HATs
NUCLI ANTIC	295 habitatges	20 HATs	5,00%	14 HATs	0 HATs

Article 13. Zona de Regulació 2: Zona de creixement rural

1. L'àmbit que forma part de la Zona de Regulació-2 és el sòl qualificat com a Zona de creixement rural.
2. En aquesta zona de regulació (zona 2) el percentatge d'habitatges destinats allotjament turístic no pot sobrepassar el 4% en relació amb els habitatges existents en la zona. En cas que el resultat sigui un nombre no sencer, aquest s'haurà d'arrodonir a la baixa.
3. Per aplicació d'aquest percentatge respecte als habitatges existents, segons cadastre, en la data d'aprovació inicial del present document, el nombre màxim d'habitatges destinats a allotjament turístic en aquesta zona és el que s'indica en el quadre següent:

	habitatges existents segons cadastre	habitatges existents destinats a allotjament turístic	límit màxim hab. destinats a allotjament turístic		potencial nous HATs
CREIXEMENT RURAL	117 habitatges	4 HATs	4,00%	4 HATs	0 HATs

Article 14. Ordenança municipal

Els habitatges destinats a allotjament turístic que s'ajustin a les condicions del present Pla especial, existents o de nova creació, resten supeditades al compliment dels requeriments que pugui establir l'Ordenança municipal reguladora corresponent.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

ÚNICA.- HATs existents que no s'ajustin a les previsions zonals establertes pel pla

Les condicions zonals establertes en aquest pla no seran d'aplicació als HATs que constin en el cens que s'incorpora com annex, sempre que s'hagin implantat en immobles ajustant-se a la normativa urbanística i sectorial de turisme.

El cessament de l'activitat o la pèrdua del títol comportarà la impossibilitat de substituir un HAT per un altre.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA.- Cens dels HATs en el moment d'entrada en vigor del Pla Especial Urbanístic

En el resum del cens que s'incorpora com annex, es determinen els establiments destinats habitatges destinats a allotjament turístic que consten en el Registre de Turisme de Catalunya en el moment de l'entrada en vigor del present Pla Especial, i que computen als efectes de determinar el nombre d'establiments admissibles en les diferents zones.

La inclusió en aquest annex no comporta en cap cas un reconeixement de l'adequació del HAT a la normativa sectorial reguladora, ni impedeix l'aplicació de les mesures de disciplina que, en el seu cas, siguin procedents i puguin comportar la baixa de l'establiment.

SEGONA.- Modificació del Pla especial

El Pla especial podrà ajustar el nombre d'habitatges d'ús turístic potencial establert en els articles 12 i 13 de les Normes urbanístiques sense necessitat de tramitar la seva modificació puntual sempre que, a conseqüència del desenvolupament de les Normes Subsidiàries, es constati un increment del cens cadastral d'habitatges que, per la seva entitat, faci aconsellable l'actualització de les seves previsions d'acord amb el parc d'habitatges existent.

3. ANNEXOS

A. QUADRE QUANTITATIU DELS HABITATGES PER ILLES CADASTRALS

ZONA NUCLI ANTIC (zona 1)	
núm ILLA	nombre habitatges
62927	12 habitatges
62911	17 habitatges
62916	14 habitatges
62918	13 habitatges
61902	34 habitatges
61901	4 habitatges
61907	13 habitatges
62901	16 habitatges
62909	35 habitatges
63904	53 habitatges
60897	1 habitatges
63893	10 habitatges
62893	1 habitatges
61898	19 habitatges
63892	35 habitatges
61889	14 habitatges
62882	4 habitatges
295 habitatges	

ZONA CREIXEMENT RURAL (zona 2)	
núm ILLA	nombre habitatges
64932	13 habitatges
65919	5 habitatges
62927	1 habitatges
60894	2 habitatges
60897	3 habitatges
63892	5 habitatges
65899	5 habitatges
64862	55 habitatges
61889	2 habitatges
60879	24 habitatges
60885	2 habitatges
117 habitatges	

EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (zona 3)	
núm ILLA	nombre habitatges
65919	15 habitatges
60917	7 habitatges
60911	4 habitatges
63904	21 habitatges
60905	1 habitatges
48 habitatges	

ORDENACIÓ MIXTA (zona 4)	
núm ILLA	nombre habitatges
62936	2 habitatges
62930	4 habitatges
63931	9 habitatges
61916	8 habitatges
59905	1 habitatges
60901	1 habitatges
25 habitatges	

EDIFICACIÓ AÏLLADA (zona 5)	
núm ILLA	nombre habitatges
62930	2 habitatges
65934	7 habitatges
65936	8 habitatges
64932	0 habitatges
66931	6 habitatges
64926	4 habitatges
65919	6 habitatges
62923	5 habitatges
60929	6 habitatges
60922	2 habitatges
59927	3 habitatges
59928	4 habitatges
59919	2 habitatges
60919	9 habitatges
60911	1 habitatges
63904	3 habitatges
61851	16 habitatges
61848	16 habitatges
60847	22 habitatges
61831	5 habitatges
61836	5 habitatges
60839	7 habitatges
60853	4 habitatges
60879	4 habitatges
59891	6 habitatges
153 habitatges	

SAU 2 (zona A-B-C)	
núm ILLA	nombre habitatges
64874	7 habitatges
63876	10 habitatges
63871	2 habitatges
63873	2 habitatges
62879	8 habitatges
62863	6 habitatges
65860	6 habitatges
64865	5 habitatges
64869	3 habitatges
63867	21 habitatges
62855	4 habitatges
64858	15 habitatges
89 habitatges	



Identificació illes cadastrals i nombre d'habitatges per illa

B. QUADRE DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTIC

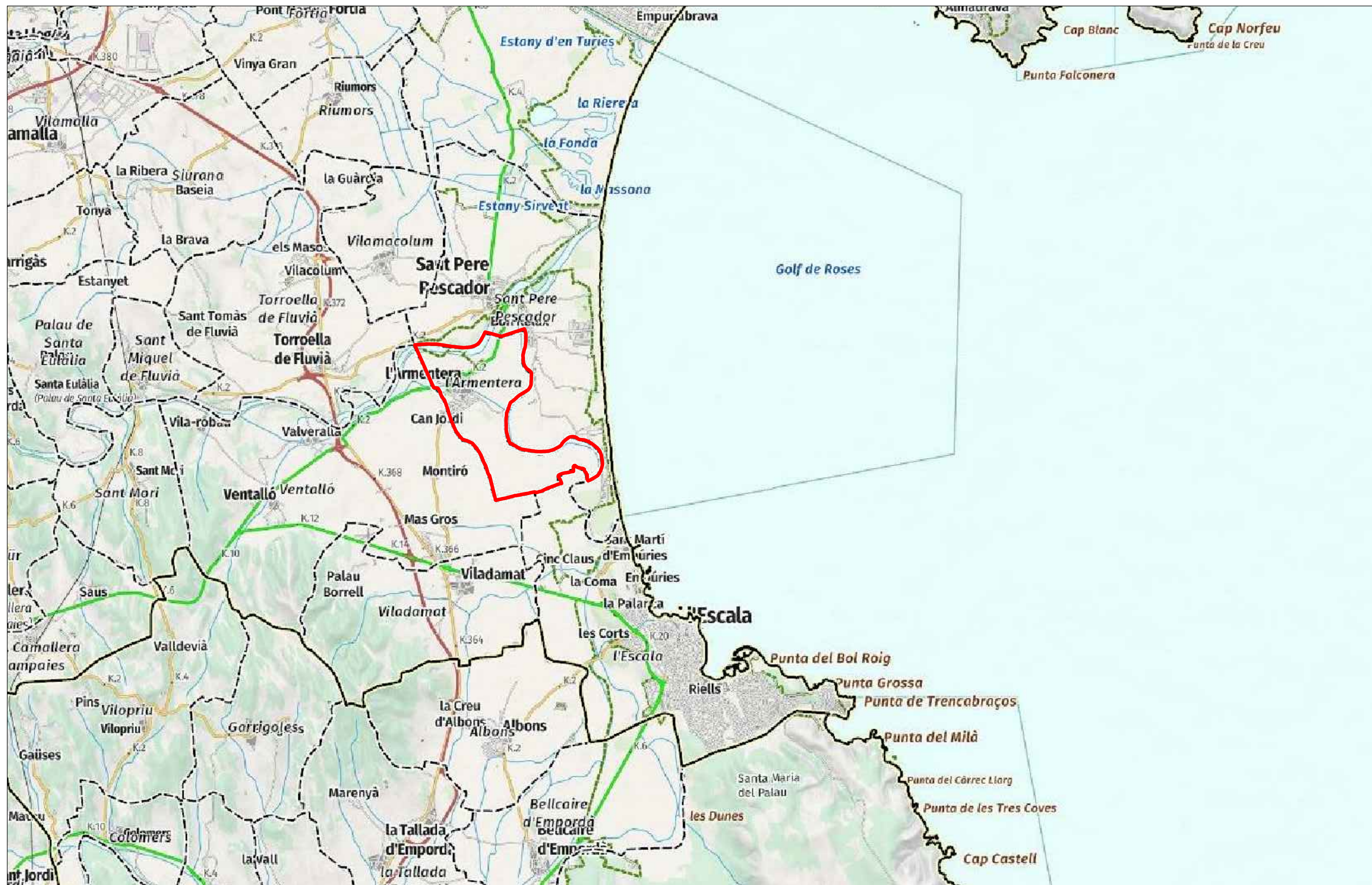
ID	Número inscripció	Modalitat	Zona	Tipus de via	Nom de la via	Núm.	Referència cadastral
01	HUTG-017699		edificació aïllada	Carrer	Fages de Climent	6	5992805EG0659S0001TW
02	HUTG-019793		creixement rural	Ronda	Orient	28	6486259EG0668N0001WR
03	HUTG-021801						
04	HUTG-021802		sòl no urbanitzable	Disseminat	El Molí	s/n	17011A001003380001UD
05	HUTG-021803						Pol1 Parc 338
06	HUTG-021804						
07	HUTG-021805						
08	HUTG-023766		nucli antic	Ronda	Milícies	4	6190101EG0669S0001IY
09	HUTG-024363		nucli antic	Carrer	Major	32	6389225EG0668N0001UR
10	HUTG-028113		nucli antic	Carrer	Avi Duran	2	6389304EG0668N0001FR
11	HUTG-028114		ordenació mixte	Carrer	Tramuntana	2 A	6393101EG0669S0005AP
12	HUTG-031452		nucli antic	Plaça	Catalunya	11	6389310EG0668N0001KR
13	HUTG-056407		nucli antic	Carrer	Alexandre Deulofeu	1	6389310EG0668N0001KR
14	HUTG-067513		creixement rural	Carretera	Carretera de L'Escala	5	6486273EG0668N0001TR
15	HUTG-067534		creixement rural	Carretera	Carretera de L'Escala	5	6486273EG0668N0001TR
16	HUTG-068047		nucli antic	Carrer	del Ginjoler	13	6291116EG0669S0001ZY
17	HUTG-070770		nucli antic	Carrer	de l' Ajuntament	16	6290936EG0669S0001DY
18	HUTG-075329		nucli antic	Plaça	del Pou d'en Colom	12	6190243EG0669S0001YY
19	HUTG-075341		nucli antic	Carrer	Pompeu Fabra	18 Bis	6190705EG0669S0001XY
20	HUTG-076664		nucli antic	Carrer	de l' Arn	9	6290102EG0669S0001OY
21	HUTG-077099		nucli antic	Carrer	de Jacint Verdaguer	10	6190714EG0669S0001UY
22	HUTG-078101		creixement rural	Passatge	de les Escoles	8	6087935EG0668N0001BR
23	HUTG-078104		nucli antic	Ronda	de les Milícies	3	6190246EG0669S0001PY
24	HUTG-078253		nucli antic	Ronda	dels Fluvianets	70	6292706EG0669S0001PY
25	HUTG-078579		nucli antic	Carrer	de Jacint Verdaguer	13	6190212EG0669S0001GY
26	HUTG-078601		nucli antic	Carrer	de Pompeu Fabra	30	6190709EG0669S0001SY
27	LLG-000936		nucli antic	Carrer	de l Arn	12	6290925EG0669S0002AU
28	PG-000229	Casa poble independent	nucli antic	Carrer	Avi Duran	6	6389209EG0668N0001OR
29	PG-000230	Casa poble independent	nucli antic	Carrer	Avi Duran	6	6389209EG0668N0001OR
30	PG-000231	Casa poble independent	nucli antic	Carrer	Avi Duran	6	6389209EG0668N0001OR
31	PG-000609	Casa poble independent	nucli antic	Plaça	Pou Colom	4	6190241EG0669S0001AY

Grup	
HUTG	habitatge d'ús turístic
LLG	llar compartida
PG	turisme rural



4. PLÀNOLS

- I.1 SITUACIÓ
- I.2 EMPLAÇAMENT-ORTOFOTO
- I.3 TOPOGRÀFIC
- I.4 PLANEJAMENT VIGENT: NNSS -1998
 - 2 Règim del sòl
 - 3 Ordenació del nucli de L'Armentera
- I.5 PLANEJAMENT VIGENT: PLA PARCIAL SAU-2
 - Ordenació
- I.6 DISTRIBUCIÓ DE L'ALLOTJAMENT TURÍSTIC
- I.7 HABITATGES EXISTENTS - PARCEL·LES
 - Distribució dels habitatges existents per parcel·les
- I.8 HABITATGES EXISTENTS - ILLES
 - Habitatges existents per illes, segons cadastre
- I.9 DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES EXISTENTS PER ZONES
- O.1 ZONES DE REGULACIÓ DELS HATS



Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta

Promotor:



Ajuntament de L'Armentera

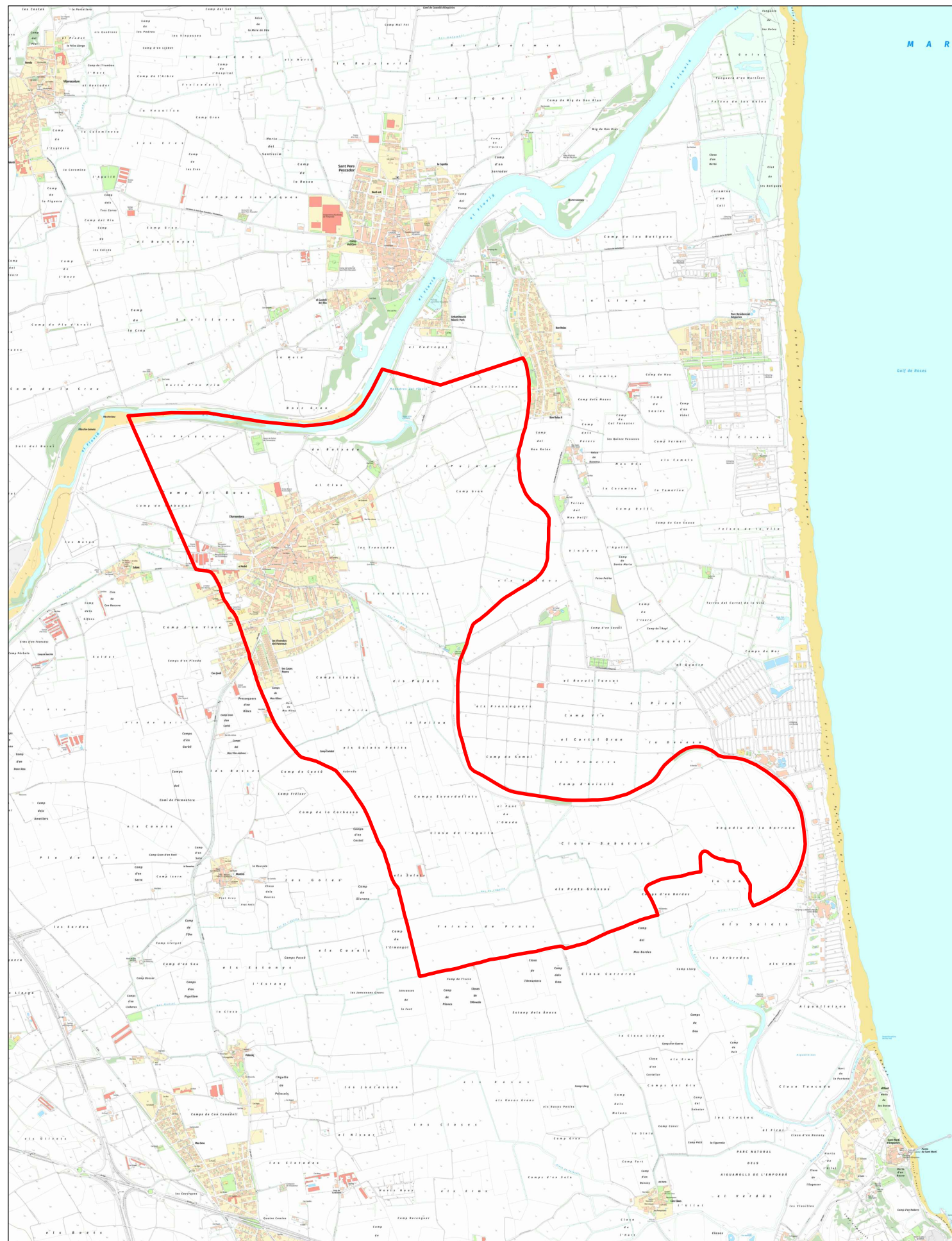
desembre de 2025

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - HABITATGES DESTINATS A
ALLOTJAMENT TURÍSTIC

SITUACIÓ



1.1



Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta

Promotor:



Ajuntament de L'Armentera

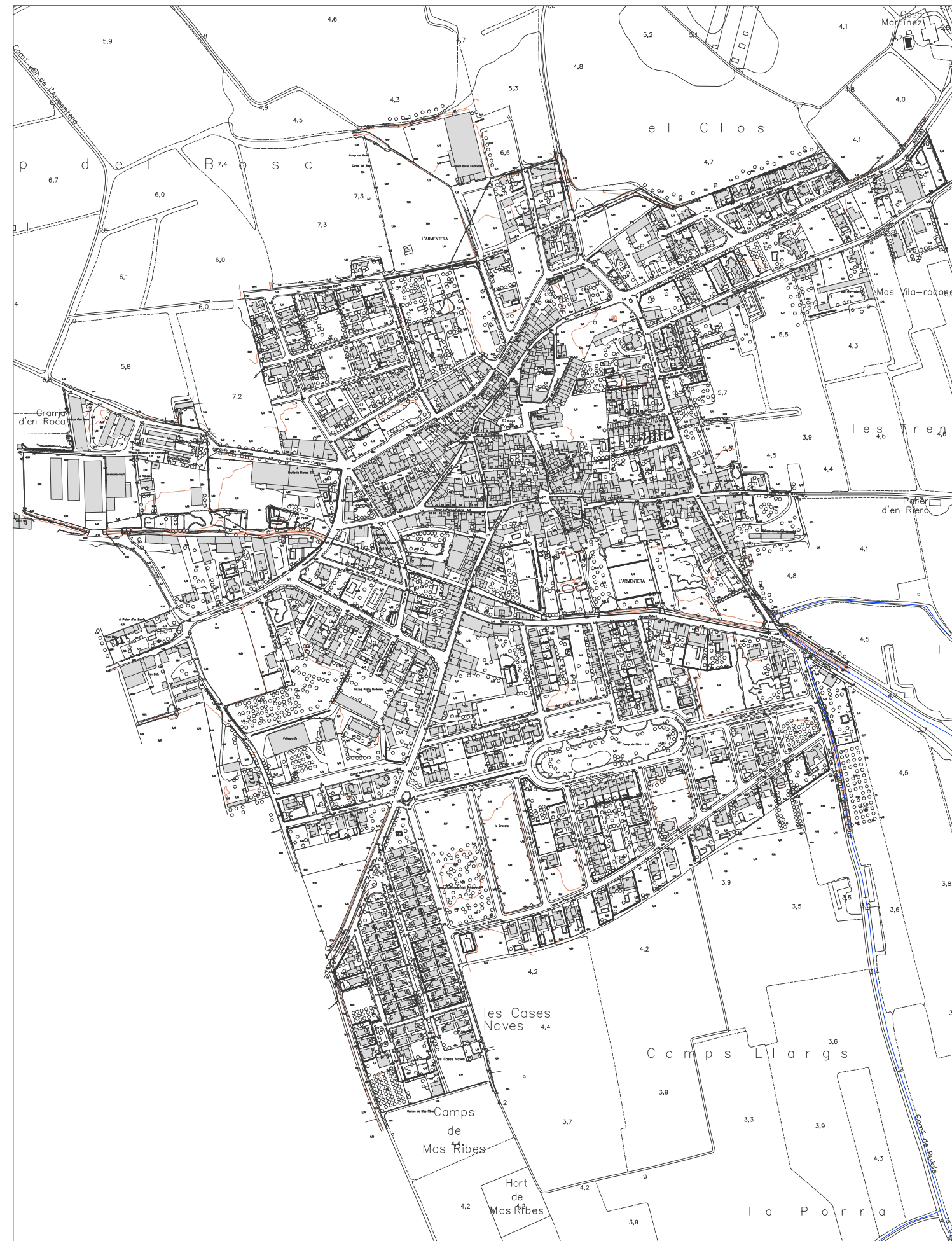
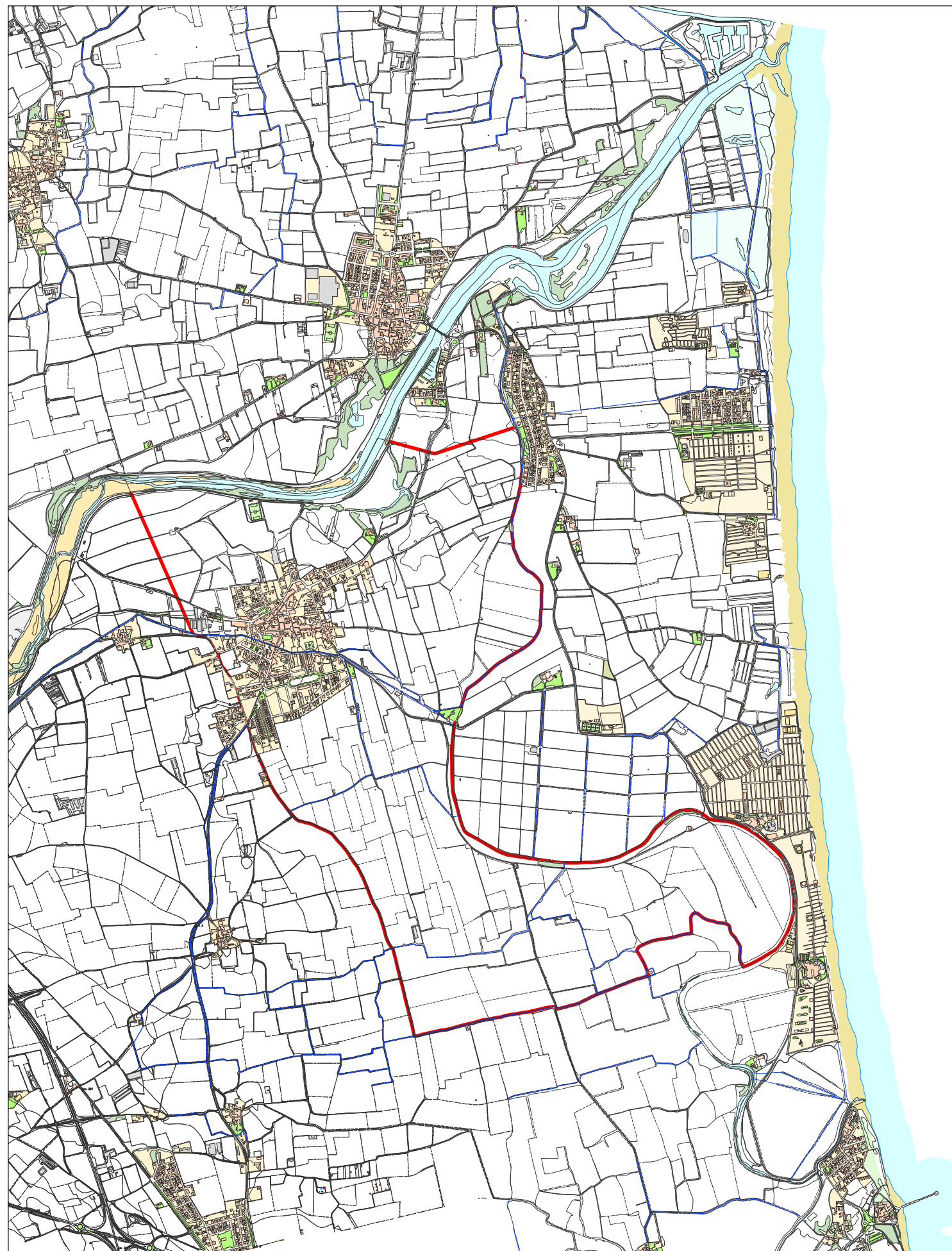
desembre de 2025

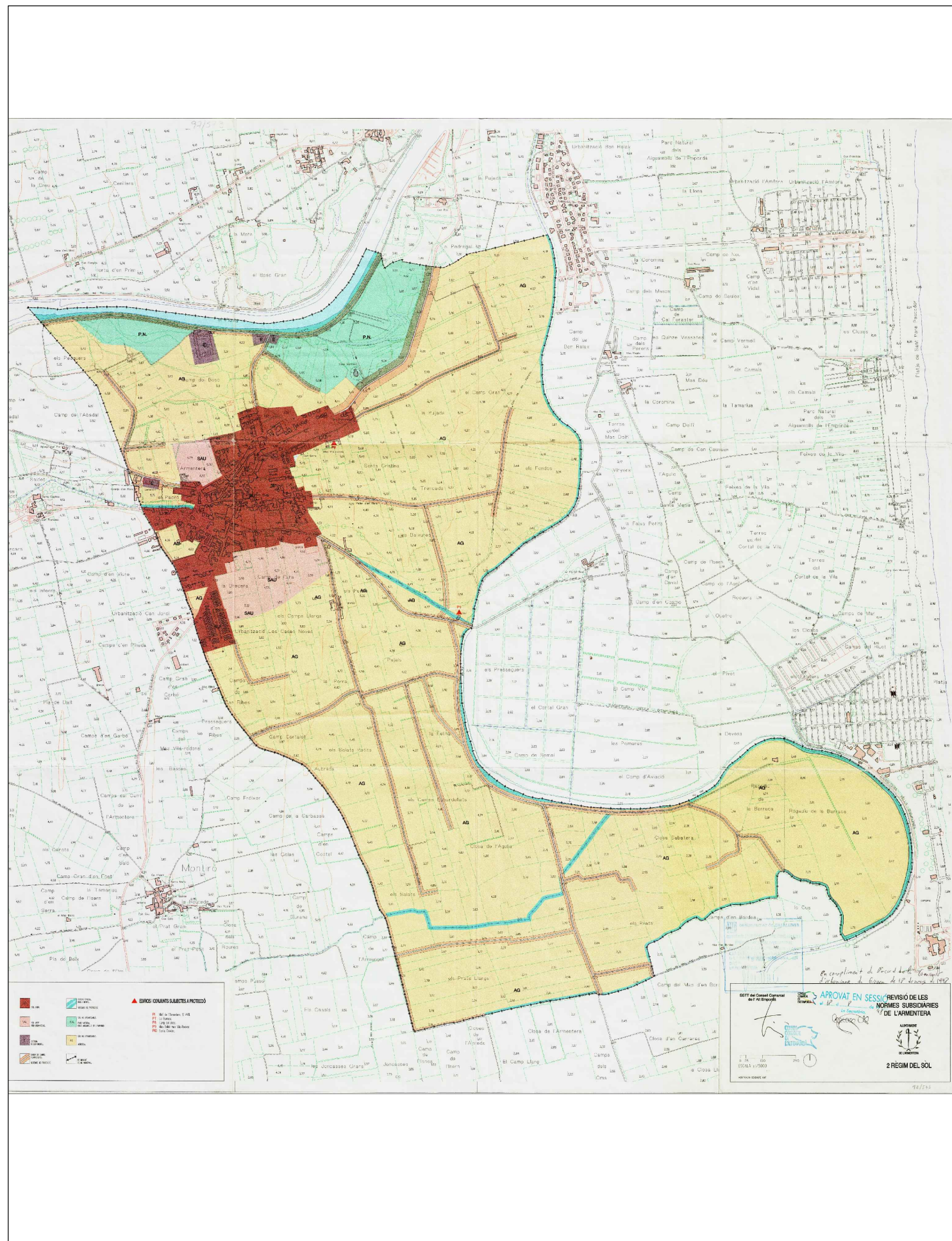
**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - HABITATGES DESTINATS A
ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO



1.2







Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta

desembre de 2025

Promotor:

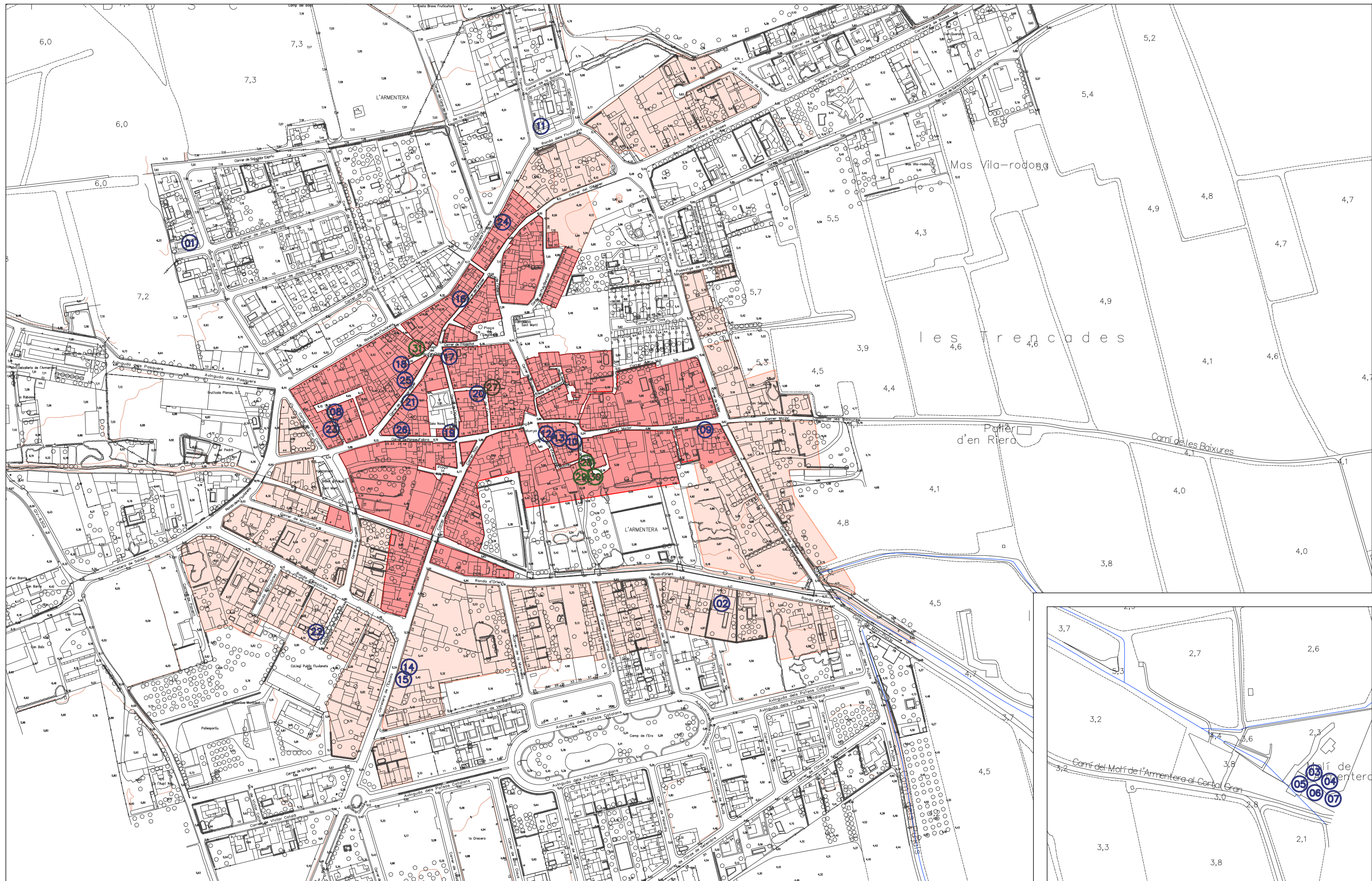


Ajuntament de
L'Armentera

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - HABITATGES DESTINATS A ALLOTJAMENT TURÍSTIC

PLANEJAMENT VIGENT: PLA PARCIAL SAU-2
Ordenació

1.5



Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta

Promotor:



Ajuntament de L'Armentera

desembre de 2025

- ZONA NUCLI ANTIC (clau 1)
- ZONA CASAL RURAL (clau 2)

- 31 HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC
- 20 TURISME RURAL (casa de poble independent)
- 27 LLARS COMPARTIDES

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - HABITATGES DESTINATS A ALLOTJAMENT TURÍSTIC

DISTRIBUCIÓ DE L'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

1.6



Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta



Ajuntament de L'Armentera

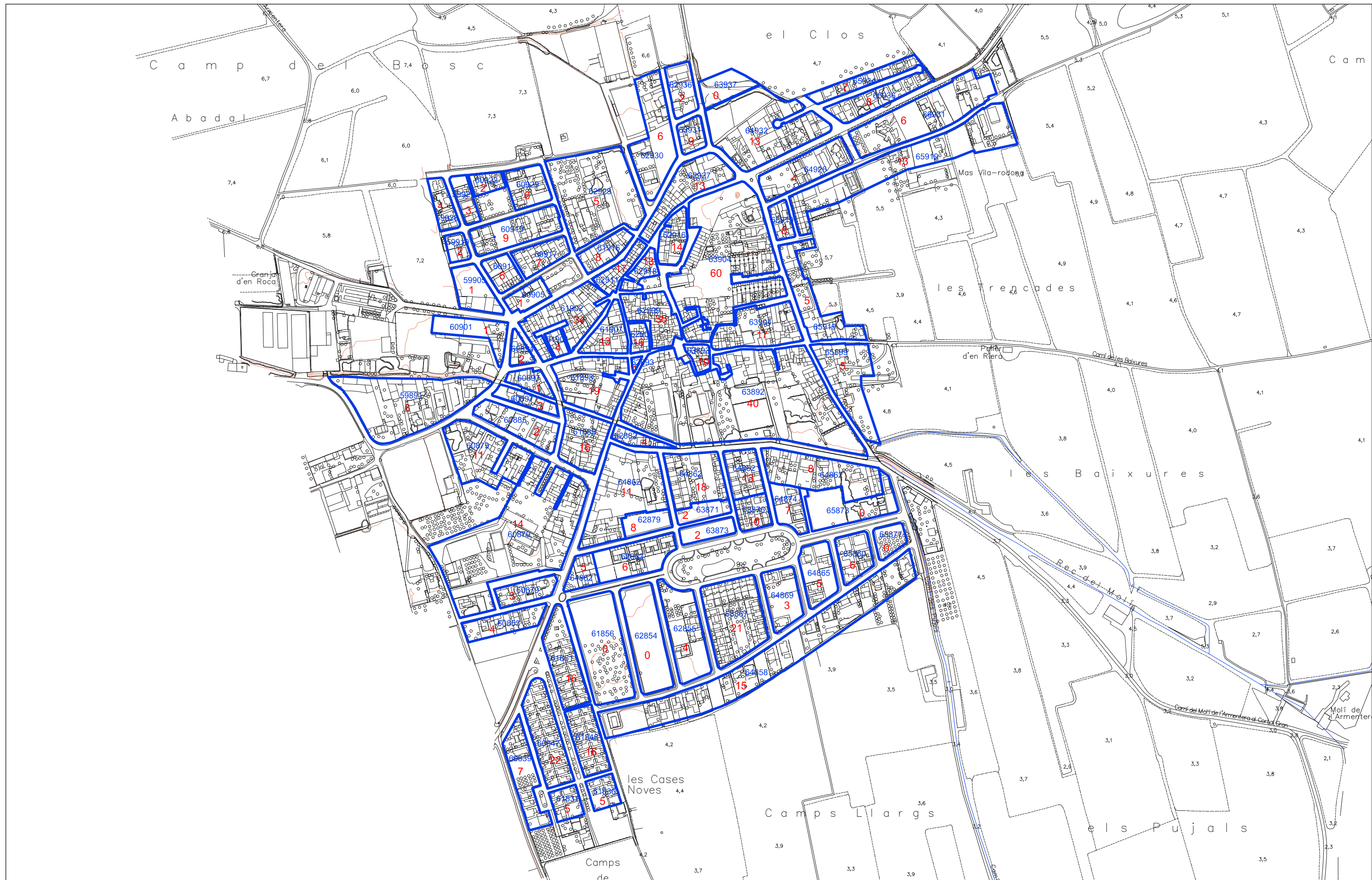
desembre de 2025

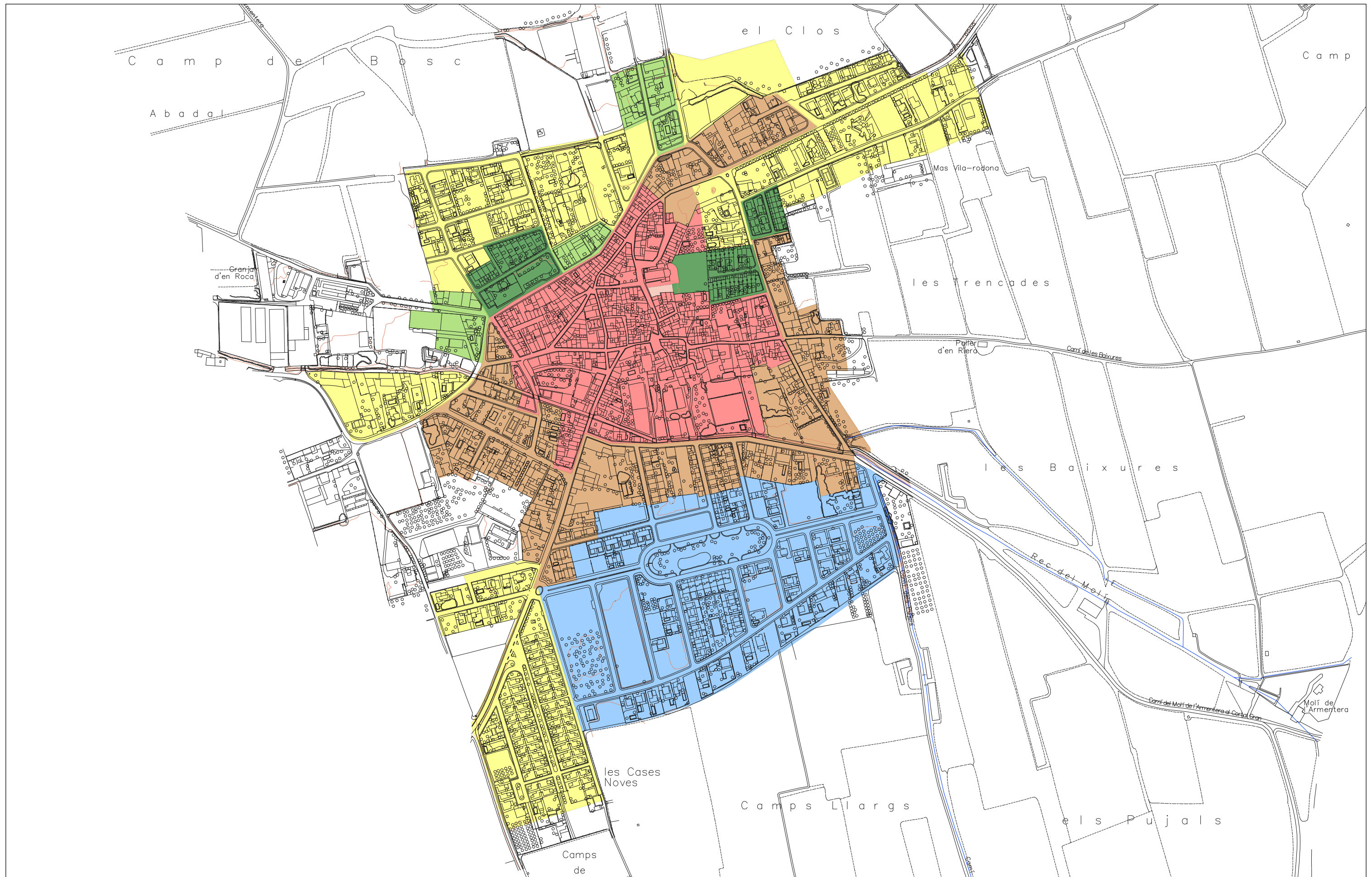
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC- HABITATGES DESTINATS A ALLOTJAMENT TURÍSTIC

HABITATGES EXISTENTS
Distribució dels habitatges existents per parcel·les



1.7





Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta

desembre de 2025



Promotor:
Ajuntament de
L'Armentera

ÀMBIT NUCLI ANTIC: 295 habitatges

ÀMBIT CREIXEMENT RURAL: 117 habitatges

ÀMBIT ZONA 6: 0 habitatges

ÀMBIT EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES: 48 habitatges

ÀMBIT ORDENACIÓ MIXTA: 25 habitatges

ÀMBIT EDIFICACIÓ AÏLLADA: 153 habitatges

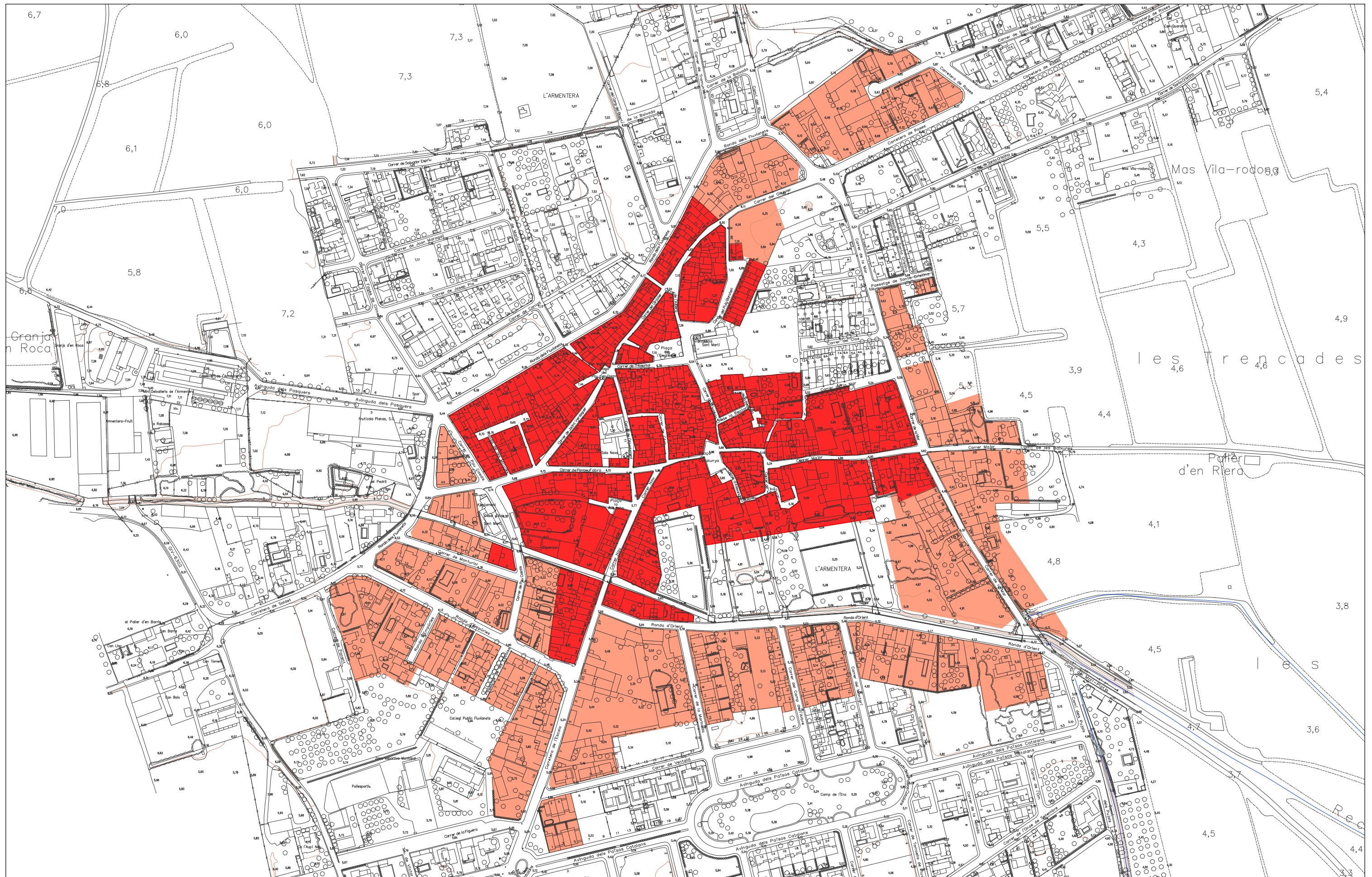
ÀMBIT SAU-2: 89 habitatges



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC- HABITATGES DESTINATS A
ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

**DISTRIBUCIO DELS HABITATGES
EXISTENTS PER ÀMBITS**

1.9



Redactora:
Elisabet Pascual,
arquitecta

desembre de 2025

Promotor:



Ajuntament de L'Armentera

 ZONA DE REGULACIÓ 1: ZONA NUCLI ANTIC

 ZONA DE REGULACIÓ 2: ZONA CASAL RURAL

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - HABITATGES DESTINATS A
ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

**ZONES DE REGULACIÓ DELS HABITATGES
DESTINATS A ALLOTJAMENT TURÍSTIC**



0.1