

## 7. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 7.1. Criteris generals adoptats

La modificació puntual s'ha redactat d'acord amb els següents criteris:

1. Mantenir el règim d'usos de les edificacions incloses al Catàleg de Masies i Cases Rurals amb independència de la zona urbanística en que se situen.
2. Mantenir el règim d'usos del Pla general per als terrenys en sòl no urbanitzable que deriva de les claus 20, 21, 22 i 23.
3. Assignar una qualificació adequada a la situació física i usos actuals per als sòls que el Pla director del sistema costaner va classificar de no urbanitzables.
4. Adaptar les claus a la Sistematització del planejament urbanístic.

### 7.2. Criteris d'assignació de claus

La Guia de referència per a l'elaboració de les Normes urbanístiques del POUM, versió de febrer de 2011, proposa adoptar per al sòl no urbanitzable la codificació fixada en el Mapa Urbanístic de Catalunya MUC:

N1 sòl rústic

N2 sòl de protecció

N3 sòl de protecció sectorial

N4 sòl amb activitat autoritzada

Al municipi de l'Escala són d'aplicació els següents instruments de protecció supramunicipals ordenats de més recent a més antic:

El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.

El Pla territorial parcial de les comarques gironines.

La Llei 15/2010, del 28 de maig, de declaració del parc natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter, de dues reserves naturals parcials i d'una reserva natural integral.

El Pla director urbanístic del sistema costaner.

A l'efecte d'assignar les claus del MUC es consideren els següents criteris ordenats cronològicament en funció de la data més recent d'aprovació de l'instrument específic de protecció:

#### **Pla especial dels Aiguamolls**

Tots els terrenys inclosos en aquest àmbit formen part al mateix temps del sòl de protecció especial del PTPCG i del codi CPEIN del PDUSC. En conseqüència hi recau una protecció sectorial i passen a formar part de la clau **N3** del planejament urbanístic municipal. El Pla general qualifica els sòls que estan en aquesta situació amb les claus 20 i 23 (cinclus).

#### **Pla territorial parcial de les comarques gironines PTPCG.**

Al municipi de l'Escala, el PTPCG considera dues categories de sòl: sòl de protecció territorial i sòl de protecció especial. Aquest darrer sòl es divideix en dues subcategories, la de protecció especial i la de PEIN i Xarxa Natura 2000.

El sòl de protecció territorial no està afectat per cap instrument de planificació que comporti una protecció sectorial. En conseqüència es proposa que passi a formar part de la clau **N2**. El Pla general qualifica tot el sòl que està en aquesta situació amb la clau 21.

El sòl de la subcategoria de protecció especial del PTPCG està en part afectat per instruments de planificació sectorial. La resta solament està considerat sòl de protecció especial pel PTPCG. En conseqüència, els sòls de protecció especial en els que se superposi una protecció sectorial per formar part de la clau C1 del PDUSC o estar dins dels parcs passen a integrar la clau **N3**. En aquest supòsit el Pla general qualifica els sòl en les claus 20, 21, 22 i també hi ha terrenys que no tenen cap clau assignada per tractar-se de sòls que havien format part de sectors de sòl urbanitzable no delimitat, actualment desclassificats. La resta de terrenys passaran a integrar la clau **N2**.

Tot el sòl de la subcategoria de PEIN i Xarxa Natura 2000 del PTPCG (Aiguamolls, Cinclaus i punta Montgó) coincideix amb alguna de les proteccions sectorials. Per tant la qualificació proposada és la **N3**. El Pla general inclou el 100% d'aquests terrenys a la clau 20.

### **PARC del Montgrí**

Els terrenys inclosos en el Parc del Montgrí estaran afectats pel Pla especial que desenvolupi la Llei. En conseqüència hi recaurà una protecció sectorial. Tots els terrenys estan inclosos en els sòls de protecció especial del PTPCG en alguna de les seves dues subcategories i en el cas de Punta Montgó a més està dins de la clau C1 del PDUSC. En conseqüència s'escau incloure'ls en la clau **N3**. El Pla general qualifica els sòl en les claus 20, 21, 22 i també hi ha terrenys que no tenen cap clau assignada per tractar-se de sòls que havien format part de sectors de sòl urbanitzable no delimitat, actualment desclassificats

### **PDUSC**

Els terrenys inclosos a la Clau C3 del PDUSC, equivalents al sòl no urbanitzable ordinari passen a formar part de la Clau **N3** o **N2** en funció de si han estat incorporats o exclosos de l'àmbit del Parc del Montgrí respectivament. El Pla general El Pla general qualifica els sòl que passen a **N3** en les claus 20, 21, 22 i també hi ha terrenys que no tenen cap clau assignada per tractar-se de sòls que havien format part de sectors de sòl urbanitzable no delimitat, actualment desclassificats. Els exclosos del Parc del Montgrí i que passen a **N2** provenen de la clau 21 i de terrenys desclassificats, actualment sense clau.


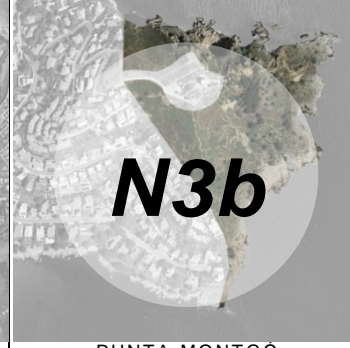

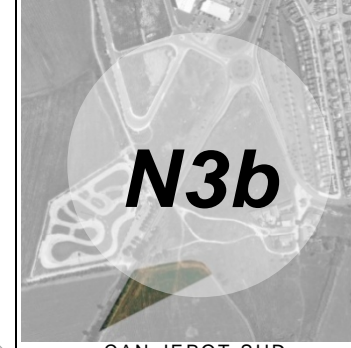
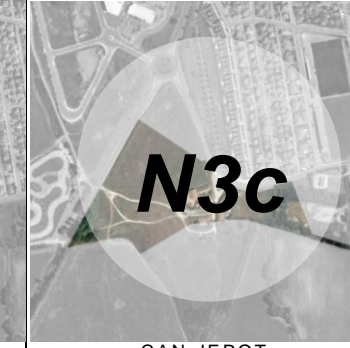
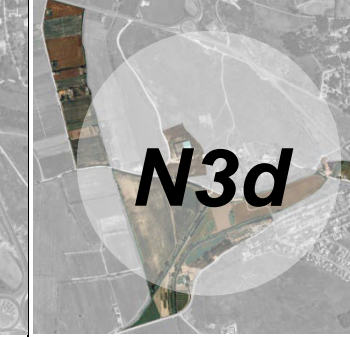
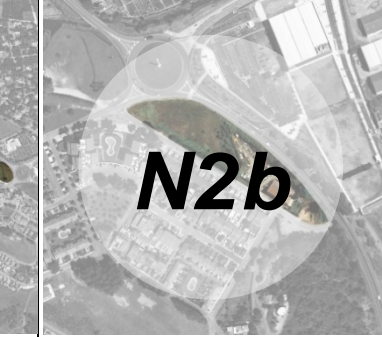
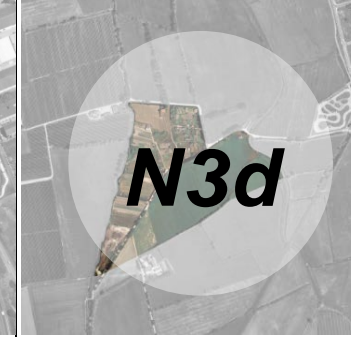
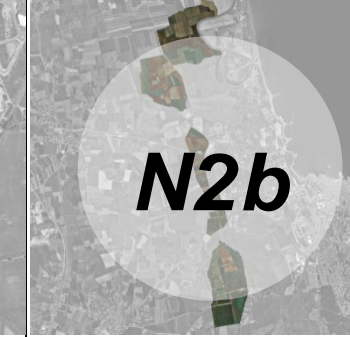


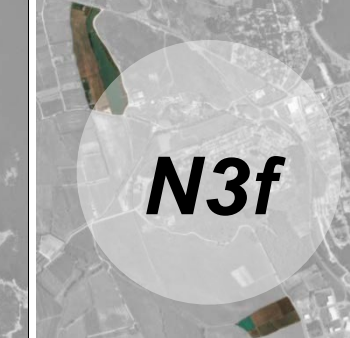
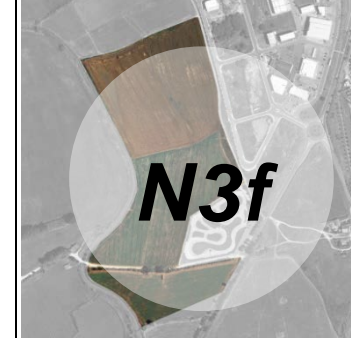
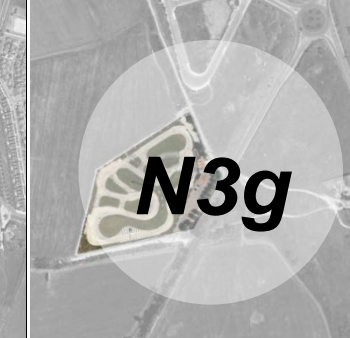
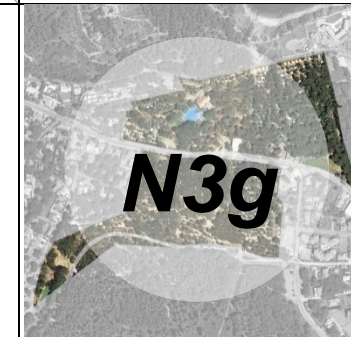


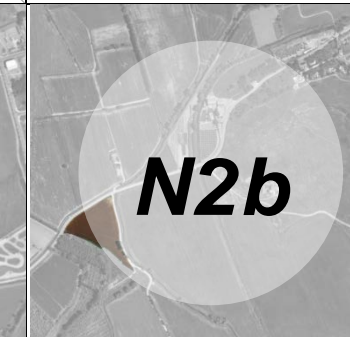
Els terrenys inclosos a les Claus C1 i CPEIN, sobre els que recau una protecció específica sectorial, passen a formar part de la Clau **N3**. El Pla general qualifica aquests terrenys en les claus 20, 21, 22 i també hi ha terrenys que no tenen cap clau assignada per tractar-se de sòls que havien format part de sectors de sòl urbanitzable no delimitat, actualment desclassificats.

No es considera que cap part del sòl no urbanitzable del municipi de l'Escala es pugui incloure a la Clau N1, ja que el de menor protecció del PTPCG és el de protecció territorial al que s'assigna la clau N2.

Tampoc es considera convenient l'assignació de la clau N4 ja que les activitats autoritzades ho són en funció del règim d'usos de les claus corresponents.

Es considera innecessari mantenir la clau 1 del Pla general, que incorporava els sòls en que hi havia algunes edificacions en sòl no urbanitzable, però també era pròpia del sòl urbà perquè els usos i les condicions d'ordenació d'aquestes edificacions ja han estat especificades al Catàleg de Masies i Cases Rurals i transcrits a la nova normativa de les claus N2 i N3. En conseqüència la clau 1 passarà a ser una clau exclusivament de sòl urbà.

La matriu següent resumeix els criteris d'assignació de claus en funció del planejament municipal i dels instruments i proteccions supramunicipals:

P.E. Aiguamolls	PE Aiguamolls	exclòs	exclòs	exclòs	exclòs	exclòs	exclòs	exclòs
PTPCG	Protecció especial	Protecció especial	Protecció especial	Protecció especial	Protecció especial	Protecció especial	Protecció especial	Protecció territorial
PARC Montgrí	exclòs	Parc Montgrí	exclòs	Parc Montgrí	exclòs	Parc Montgrí	exclòs	exclòs
PDUSC	CPEIN	C1		C3		exclòs		
PGOU 1993 CLAU 20	 AIGUAMOLLS	 PUNTA MONTGÓ	 EMPURIES	 MUNTANYA RODONA		 CAN JEPOT SUD	 CAN JEPOT	
PGOU 1993 CLAU 21			 ELS SALANCS	 REC VELL DEL MOLÍ	 HORTA VELLA	 ELS RECS	 PLANA	 PLANA OEST
PGOU 1993 CLAU 22			 CA L'EUGASSER	 MARGES		 ELS RECS	 KARTS	
PGOU 1993 CLAU 23	 CINCLAUS							
PGOU 1993 Antics SUND SENSE CLAU			 CAMPINGS	 VILANERA	 VILANERA NORD-EST	 VILANERA SUD	 VILANERA OEST	

## **8. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **8.1. Àmbit.**

L'àmbit de la modificació puntual és el del SÒL NO URBANITZABLE del municipi de l'Escala.

### **8.2. Intervenció al patrimoni arquitectònic**

La modificació puntual té en compte la delimitació dels espais de protecció arqueològica EPA.

### **8.3. Mobilitat sostenible.**

Es considera que, per les característiques específiques d'aquesta modificació no hi ha afectació sobre la mobilitat del territori afectat.

### **8.4. Informe mediambiental.**

S'adjunta en document independent l'Estudi Ambiental Estratègic EAE.

### **8.5. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de la proposta.**

La proposta de modificació puntual no comporta cap afectació relativa a increment de despesa en el pressupost municipal. En conseqüència la proposta és sostenible econòmicament.

## II. NORMATIVA

Nova redacció dels articles 126 bis, 128, 129, 134, 135, 136 i 137.

### Quadre comparatiu de la normativa vigent i la proposta de modificació

El quadre següent compara la normativa vigent i la proposta de modificació puntual

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
<p><b>ART. 126 bis.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 3. CLAU R.3.</b></p> <p><i>Correspon a l'àrea on es preveu el desenvolupament residencial de baixa densitat lligat a un camp de golf, la qual comprèn el S.U.P. VII i que estarà en quan a la seva qualificació al que es disposa en l'article 31 d'aquesta normativa.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Usos prioritaris.</li></ul> <p><i>Residencial unifamiliar o plurifamiliar de baixa densitat.</i></p> <p><i>Hoteler.</i></p> <p><i>Aparthotel</i></p> <p><i>Comercial de servei local.</i></p> <p><i>Equipament privat esportiu (Golf-tenis)</i></p> <p><i>Servei d'esbarjo.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Usos prohibits.</li></ul> <p><i>Industrial</i></p> <p><i>Magatzems</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Edificabilitat bruta.</li></ul> <p><i>Es fixa en 0.06 m2. de sostre per m2. d'àrea bruta.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Densitat bruta.</li></ul> <p><i>Es fixa en un màxim de 3 habitatges/hectàrea del sector.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Percentatges de cessions per a sistemes locals.</li></ul> <p><i>Les assenyalades en l'article 17b i article 18.1 de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.</i></p> <p><i>-Donada la separació d'aquest sector del teixit urbà, serà condició per la seva programació que resolgui i financii convenientment, els accesos a la carretera d'Orriols per la Muntanya Rodona (sobre Puig d'En Llop) i per l'entrada del Camp dels Pilans.</i></p> <p><i>Una altre condició per a la programació serà l'execució de l'equipament esportiu de camp de golf de 18 forats.</i></p> <p><i>-En base al Mapa de Situació dels Jaciments Arqueològics del Terme Municipal de l'Escala elaborat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a resposta a l'etapa d'informació pública de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla General i l'informe que l'acompanya es tindrà en compte els següents punts del mateix.</i></p> <p><i>Punt "3. Muntanya de Vilanera. Vil·la Romana. Convent medieval enrunat. Es proposa una protecció total de la zona en la que es coneix amb certesa l'existència de restes arqueològiques (vessant nord del turó). A la zona que hi van cases segons el projecte de golf, prèviament a la urbanització caldrà prospectar-la. Les cases en cap cas no hauran de superar la cota de l'extrem nord del mas Vilanera, no separant-se, a més, la zona urbanitzada en aquest sector, més de 100 m. de la línia marcada pel camí existent actualment, que voreja el turó pel seu costat sud."</i></p> <p><i>Punt "5. Pineda de Vilanera i zona del futur polígon industrial i de cessions del golf. S'ha de prospectar abans d'urbanitzar, ja que hi ha fonamentades possibilitats de que hi hagin restes arqueològiques."</i></p> <p><i>Al final de l'informe també diu:</i></p>	<p><b>Se suprimeix l'art. 126 bis.-</b></p>

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
<p>"-Zona de la Colomina, en la qual pot anar part del futur golf. Si s'hi han de fer moviments de terres, prèviament s'han de fer prospeccions i en el seu cas excavacions, ja que es una zona potencialment arqueològica. En cas de què hi sortissin restes arqueològiques, es proposarà la protecció que hauran de tenir."</p>	
<p><b>ART. 128.- ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE. DEFINICIÓ I QUALIFICACIONS.</b></p> <p>1 - Es qualifica de sòl no urbanitzable aquells terrenys que pels valors agrícoles, forestals, paisatgístics o d'un altre ordre, o per la pròpia limitació de la dinàmica urbana han de ser objecte de conservació i protecció per a impedir la seva incorporació en àrees edificables i evitar la seva degradació.</p> <p>2 - Aquestes Normes classifiquen con a sòl no urbanitzable aquell que queda grafiat en els plànols corresponents i que queda qualificat en les següents categories:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20. Zona rústega de protecció.</li> <li>- 21. Zona rústega i règim ordinari.</li> <li>- 22. Zona rústega de tolerància d'equipaments.</li> <li>- 23. Zona de Cinclaus</li> </ul> <p>Eventualment, poden aparèixer en S.N.U. qualificacions de les previstes per a S.U., o viceversa.</p>	<p><b>ART. 128.- ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE. DEFINICIÓ I QUALIFICACIONS.</b></p> <p>1 - Es qualifica de sòl no urbanitzable aquells terrenys que pels valors agrícoles, forestals, paisatgístics o d'un altre ordre, o per la pròpia limitació de la dinàmica urbana han de ser objecte de conservació i protecció per a impedir la seva incorporació en àrees edificables i evitar la seva degradació.</p> <p>2 - Aquestes Normes classifiquen con a sòl no urbanitzable aquell que queda grafiat en els plànols corresponents i que queda qualificat en les següents categories:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N2 zona de protecció</li> <li>- N3 zona de protecció sectorial</li> </ul>
<p><b>ART. 129.- USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.</b></p> <p>1 - Els sòls qualificats de no urbanitzables no poden contenir altres usos que els específicament permesos. No obstant això, s'accepten els usos i edificacions actualment existents i legalment establertes a l'aprovació d'aquestes Normes.</p> <p>2 - Prèvia la sol·licitud de permís d'obres per a les instal·lacions de tipus industrial i emmagatzematge, s'haurà de formular la petició per obertura de l'activitat que es pretén mitjançant projecte i memòria en que es descriuran amb la deguda extensió i detall les característiques de l'activitat. En cas d'admetre a tràmit la sol·licitud de l'activitat, l'expedient complet es remetrà a la Comissió Provincial dels Serveis Tècnics.</p>	<p><b>ART. 129.- SISTEMES EN SÒL NO URBANITZABLE.</b></p> <p>En sòl no urbanitzable es delimiten els següents sistemes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema viari, Clau A</li> <li>Sistema d'espais lliures públics, Clau B</li> <li>Sistema de platges i costes, Clau C</li> <li>Sistema de protecció general, Clau D</li> <li>Sistema d'equipaments públics, Clau E</li> <li>Sistema de serveis tècnics, Clau F</li> <li>Protecció dels jaciments arqueològics, Clau P</li> </ul>
<p><b>ART. 134.- ZONA RÚSTEGA DE PROTECCIÓ D'ELEMENTS. CLAU 20.</b></p> <p>Sota aquesta qualificació, la més restrictiva per als usos privats, s'acullen una sèrie d'àrees que precisen una especial protecció davant de possibles transformacions o edificacions, per motius:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecològics: La zona dels Aiguamoll.</li> <li>- Arqueològics: La zona d'Empúries i voltant.</li> <li>- Paisatgístics: Carenes i cims significatius, masses arbòries, etc.</li> <li>- Cursos d'aigua: Els recs i rius.</li> <li>- Comunicacions: carreteres, camins.</li> <li>- Històrico-artístic: Els entorns immediats d'edificis d'interès.</li> <li>- Usos i edificacions:</li> </ul> <p>Els únics usos permesos són:</p> <p>a - els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació.</p>	<p><b>ART. 134.- USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.</b></p> <p>1 - Els sòls qualificats de no urbanitzables no poden contenir altres usos que els específicament permesos. No obstant això, s'accepten els usos i edificacions actualment existents i legalment establertes a l'aprovació d'aquestes Normes.</p> <p>2 - Els usos a les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.</p>

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
<p><i>b - els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.</i></p> <p><i>Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.</i></p> <p><i>Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.</i></p> <p><i>Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.</i></p> <p><i>Llits de rius, recs i rieres.</i></p> <p><i>1 - En les zones corresponents a llits de rius, rieres i torrents i vores de cursos naturals d'aigües, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent sobre els mateixos i el que disposen aquestes Normes.</i></p> <p><i>2 - Als efectes de protecció es consideraran tots els terrenys que estiguin a menys de 30 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua.</i></p> <p><i>3 - Aquests terrenys no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals permetent-se només les de conservació.</i></p> <p><i>4 - Es prohibeix expressament els moviments de terres i extraccions d'àrids i alteració de la vegetació existent.</i></p> <p><i>Camins rurals i captacions d'aigua.</i></p> <p><i>1- Queden dintre de la zona de protecció, encara que no quedin grafiats en plànols els terrenys que estan a una distància inferior a 10 metres de tots els camins rurals.</i></p> <p><i>2 - Queden protegides les zones on existeix una captació pública o fluència natural d'aigua en un radi e 25 metres.</i></p> <p><i>3 - A aquests terrenys els hi seran d'aplicació els punts 3 i 4 de l'apartat anterior.</i></p>	
<p><b>ART. 135.- ZONA RÚSTEGA DE RÈGIM ORDINARI. CLAU 21.</b></p> <p><i>Es constituït pel sòl no urbanitzable més abundant i normal és a dir tot aquell que no té una funció puntual en la protecció d'elements d'interès però tampoc està dotat d'una tolerància especial per a certs usos en raó de la seva proximitat als sòls urbanitzables.</i></p> <p><i>Construccions que es podran autoritzar, d'acord al previst als arts. 85 i 88 de la Llei del Sòl; i seguint el procediment establert a l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.</i></p> <p><i>Edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les partions de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).</i></p> <p><i>Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m2. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500</i></p>	<p><b>ART. 135.- PROTECCIÓ DE SISTEMES.</b></p> <p><i>Llits de rius, recs i rieres.</i></p> <p><i>1 - En les zones corresponents a llits de rius, rieres i torrents i vores de cursos naturals d'aigües, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent sobre els mateixos i el que disposen aquestes Normes.</i></p> <p><i>2 - Als efectes de protecció es consideraran tots els terrenys que estiguin a menys de 30 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua.</i></p> <p><i>3 - Aquests terrenys no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals permetent-se només les de conservació.</i></p> <p><i>4 - Es prohibeix expressament els moviments de terres i extraccions d'àrids i alteració de la vegetació existent.</i></p> <p><i>Camins rurals i captacions d'aigua.</i></p> <p><i>1- Queden dintre de la zona de protecció, encara que no quedin grafiats en plànols els terrenys que estan a una distància inferior a 10 metres de tots els camins rurals.</i></p> <p><i>2 - Queden protegides les zones on existeix una captació pública o fluència natural d'aigua en un radi e 25 metres.</i></p> <p><i>3 - A aquests terrenys els hi seran d'aplicació els</i></p>



<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
<p>m. de diàmetre.</p> <p><i>Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m. i per atorgar llicències d'obres serà necessari un informe favorable del Departament d'Obres Públiques de la Generalitat o del M.O.P.U., segons els casos.</i></p> <p><i>Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.</li> <li>- Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.</li> <li>- Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.</li> <li>- Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.</li> <li>- Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.</li> </ul> <p><i>Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població.</i></p> <p><i>Condicions:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Distància al límit de la finca: 25 m.</li> <li>- Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m<sup>2</sup>. per habitatge.</li> </ul> <p><i>No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.</i></p>	<p>punts 3 i 4 de l'apartat anterior.</p>
<p><b>ART. 136.- ZONA RÚSTEGA DE TOLERÀNCIA D'USOS D'ESBARJO. CLAU 22.</b></p> <p><i>Són sòls no urbanitzables immediats als sòls urbanitzables, on es permet que s'hi situïn instal·lacions de serveis al turisme quant al lleure i esbarjo, fonamentalment esportiu.</i></p> <p><i>A més de les construccions esmentades a l'article anterior, es podran autoritzar, seguint el procediment establert a l'art. 44 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl:</i></p> <p><i>1 - Edificis i instal·lacions d'interès públic, tant de gestió pública com privada, que caiguin sota el concepte d'equipaments (excepte el comercial).</i></p> <p><i>Instal·lacions de propietat i gestió privada de serveis d'esbarjo de cares al turisme. Tot això amb les següents condicions:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per edificacions: Separació als límits de la finca, 10 m.</li> </ul> <p><i>Ocupació màxima 20% de la finca.</i></p> <p><i>Alçada màxima absoluta, 7 m.</i></p> <p><i>No es permetran concentracions d'edificació que superin els 2.000 m<sup>2</sup>. de sostre dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.</i></p> <p><i>2 - Càmpings i caravànings, amb les seves instal·lacions de serveis.</i></p> <p><i>CONDICIONS: La instal·lació d'un càmping tindrà el caràcter d'implantació definitiva d'aquest ús, per la qual cosa seran requeriments formals per a la seva tramitació:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - La redacció d'un Pla Especial en el que es recullin</li> </ul>	<p><b>ART. 136.- ZONA DE PROTECCIÓ. CLAU N2.</b></p> <p>1. Definició: Correspon al sòl de protecció territorial o especial del Pla territorial parcial de les comarques gironines sobre els que no recau cap altra protecció sectorial. Es defineixen les següents subzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N2a subzona de protecció territorial</li> <li>- N2b subzona de protecció especial</li> </ul> <p>2. N2a subzona de protecció territorial</p> <p>a) Usos admesos: S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els càmpings i l'aparcarment de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.</p> <p>b). Edificacions admeses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'autoritzen les edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les parts de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).</li> <li>- Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m<sup>2</sup>. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500</li> </ul>

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
<p>totes les característiques de la iniciativa que se sotmetran als següents requeriments:</p> <p>a) <i>acompliment de la normativa existent al respecte: Ordres Ministerials 2.10.58 i 2.7.66. Decret de la Generalitat 5/82 de 4 de febrer.</i></p> <p>b) <i>Resolució dels accessos de la xarxa de sistema viari en funcionament, degudament pavimentats.</i></p> <p>c) <i>Resolució dels serveis necessaris: Eliminació d'aigües residuals per connexió a la xarxa depuradors o per depuradora pròpia. Abastament d'aigua amb les degudes garanties higièniques.</i></p> <p>d) <i>Fixació precisa de les "parcel·les" per a tendes o rulots, d'una superfície mínima de 100 m2. i del nombre màxim d'aquestes, amb un estàndard que no ultrapassi el de 75 habitatges provisionals per Ha.</i></p> <p>e) <i>Ubicació i possibilitats edificatòries pels edificis necessaris, que en cap cas podran ser destinats a habitatge.</i></p> <p>f) <i>Forma de resoldre l'eliminació d'escombraries.</i></p> <p>2 - <i>Redacció d'un Projecte d'Urbanització que materialitzi les previsions del Pla Especial.</i></p> <p>3 - <i>Cessió a domini públic d'un 10% de la superfície de la intervenció situat sobre la carretera d'accés.</i></p> <p>4 - <i>Subscripció dels compromisos que l'Ajuntament estimi escaients, cares a garantir l'acompliment de les obligacions pactades.</i></p>	<p>m. de diàmetre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m.</li> <li>- Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran: Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.</li> <li>Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.</li> <li>Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.</li> <li>Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.</li> <li>Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.</li> <li>Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població.</li> <li>Condicions: Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m2.</li> <li>Distància al límit de la finca: 25 m.</li> <li>Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m2. per habitatge.</li> <li>- No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.</li> </ul> <p>3. N2b subzona de protecció especial</p> <p>a) Usos admesos: S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els càmpings i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes</p> <p>b). Edificacions admeses: - Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl (aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic) - Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 de l'article 2.7 del PTPCG</p>
<p><b>ART. 137.- ZONA DE CINCLAUS. CLAU 23.</b></p> <p><i>Inclusa dins de sòl no urbanitzable, l'àrea de Cinc Claus mereix una regulació normativa especial de caire literari, ja que als plànols d'ordenació apareix tot el recinte sota l'única qualificació 23.</i></p> <p><i>Dins Cinc-Claus distingim dos tipus d'edificis:</i></p> <p>a - <i>Els d'especial significació històrica per la seva antiguitat:</i></p> <p>- <i>L'església de Santa Reparada.</i></p>	<p><b>ART. 137.- ZONA DE PROTECCIÓ SECTORIAL. CLAU N3.</b></p> <p>1. Definició: Correspon al sòl de protecció especial del Pla territorial parcial de les comarques gironines. En funció de si està inclòs al Pla especial dels aiguamolls, al Parc del Montgrí o a alguna de les zones del PDUSC, Es defineixen les següents subzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N3a subzona d'aiguamolls</li> </ul>

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
<p>- El mas fortificat que limita el nucli pel costat mar.  - L'arc d'entrada a l'antic recinte fortificat.  - El pont sobre el rec.  b - La resta de construccions existents.  Els edificis de tipus A tenen un règim assimilable al de la Zona 1.  Edificis singulars a conservar.  La resta de l'àrea (edificis i solars) es regula per les següents disposicions:  1 - Els masos existents poden ser restaurats i ampliat fins a un 20 % més de sostre que l'actual.  2 - Annex a qualsevol mas existent en el moment de l'aprovació definitiva s'hi pot fer un altre amb un sostre no superior al 50% de l'existent.  Les construccions esmentades hauran de respectar les alineacions establertes pel costum i el dret comú, quant a delimitar el sòl que té caràcter de viari respecte al particular. Les noves construccions hauran de separar-se 3 m. dels límits amb els veïns, i no ultrapassaran l'alçada de 2 plantes o 6,70 m.  Òbviament la composició volumètrica i materials de les noves construccions hauran de ser acords amb el caràcter del lloc, i la vigilància d'aquest aspecte, es confia doblement als informes favorables respectius dels serveis Tècnics de l'Ajuntament i de la Comissió del Patrimoni artístic de Girona.  -En base al Mapa de Situació dels Jaciments Arqueològics del Terme Municipal de l'Escala elaborat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a resposta a l'etapa d'informació pública de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla General i l'informe que l'acompanya es tindrà en compte els següents punts del mateix.  Punt "2. Cinclaus -Possible assentament tardo-romà i església de Santa Reparada. Es proposa la vigilància d'obertura de fonaments i rases, i l'excavació arqueològica en el cas d'esser necessari."</p>	<p>- N3b subzona de protecció d'elements al parc del Mongrí  - N3c subzona de protecció d'elements  - N3d subzona de règim ordinari al parc del Mongrí  - N3e subzona de règim ordinari  - N3f subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics al parc del Mongrí  - N3g subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics  - N3h subzona de tolerància d'usos d'esbarjo al parc del Mongrí</p> <p>2. N3a subzona d'aiguamolls  a) Usos admesos:  Els únics usos permesos són:  - els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació.  - els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.  Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.  Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.  Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especificuen de forma individualitzada a les fitxes.  b) Edificacions admeses:  Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.  Les noves construccions auxiliars destinades a les activitats agrícoles sols es poden autoritzar en finques que tinguin una superfície igual o major que la superfície corresponent a la unitat mínima de conreu o forestal aplicable a la zona i no hi hagi edificacions preexistents abans de l'aprovació inicial del Pla especial del Parc dels aiguamolls. A aquests efectes es requereix la justificació de la seva necessitat en funció de l'activitat agrària o ramadera que es desenvolupi a la finca, i l'informe favorable de l'òrgan gestor de l'espai per a la seva autorització.</p> <p>3. N3b subzona de protecció d'elements al parc del Mongrí  Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Mongrí, la regulació de la subzona és la següent:  a) Usos admesos:  Els únics usos permesos són:  - els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació de protecció d'elements.  - els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.  Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.  Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.  Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especificuen de forma individualitzada a les fitxes.  b) Edificacions admeses:  Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i</p>

Pla general d'ordenació urbana vigent	Proposta de modificació puntual
	<p>explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.</p> <p>4. N3c subzona de protecció d'elements</p> <p>a) Usos admesos: Els únics usos permesos són: - els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació de protecció d'elements. - els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers. Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes. Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.</p> <p>b) Edificacions admeses: Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.</p> <p>5. N3d subzona de règim ordinari al parc del Montgrí Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:</p> <p>a) Usos admesos: S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els d'interès públic i els de càmping i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.</p> <p>b) Edificacions admeses: - Edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les partions de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals). - Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m<sup>2</sup>. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre. - Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m. - Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran: Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.</p>

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
	<p>Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.</p> <p>Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.</p> <p>Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.</p> <p>Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.</p> <p>-Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població. Condicions:</p> <p>Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m2.</p> <p>Distància al límit de la finca: 25 m.</p> <p>Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m2. per habitatge.</p> <p>No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.</p> <p>6. N3e subzona de règim ordinari</p> <p>a) Usos admesos:</p> <p>S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els d'interès públic i els de càmping i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.</p> <p>b) Edificacions admeses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les parts de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).</li> <li>- Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m2. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.</li> <li>- Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m.</li> <li>- Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran:</li> </ul> <p>Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.</p> <p>Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.</p> <p>Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.</p> <p>Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.</p> <p>Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.</p> <p>-Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població. Condicions:</p>

<b>Pla general d'ordenació urbana vigent</b>	<b>Proposta de modificació puntual</b>
	<p>Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Distància al límit de la finca: 25 m.</p> <p>Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m<sup>2</sup>. per habitatge.</p> <p>No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.</p> <p>7. N3f subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics al parc del Montgrí Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:</p> <p>a) Usos admesos: S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable.</p> <p>b) Edificacions admeses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificis i instal·lacions d'interès públic, tant de gestió pública com privada, que caiguin sota el concepte d'equipaments (excepte el comercial).</li> <li>- Instal·lacions de propietat i gestió privada de serveis d'esbarjo al servei del turisme. Tot això amb les següents condicions: Per edificacions: Separació als límits de la finca, 10 m. Ocupació màxima 20% de la finca. Alçada màxima absoluta, 7 m. No es permetran concentracions d'edificació que superin els 2.000 m<sup>2</sup>. de sostre dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.</li> <li>- Càmpings i caravànings, amb les seves instal·lacions de serveis mitjançant la redacció d'un Pla Especial.</li> </ul> <p>8. N3g subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics</p> <p>a) Usos admesos: S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.</p> <p>b) Edificacions admeses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificis i instal·lacions d'interès públic, tant de gestió pública com privada, que caiguin sota el concepte d'equipaments (excepte el comercial).</li> <li>- Instal·lacions de propietat i gestió privada de serveis d'esbarjo al servei del turisme. Tot això amb les següents condicions: Per edificacions: Separació als límits de la finca, 10 m. Ocupació màxima 20% de la finca. Alçada màxima absoluta, 7 m. No es permetran concentracions d'edificació que superin els 2.000 m<sup>2</sup>. de sostre dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.</li> <li>- Càmpings i caravànings, amb les seves instal·lacions de serveis mitjançant la redacció d'un Pla Especial.</li> </ul> <p>9. N3h subzona de tolerància d'usos d'esbarjo al parc del Montgrí Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:</p> <p>a) Usos admesos: Hi és aplicable el règim urbanístic del sòl no urbanitzable fixat per la legislació en matèria de sòl i la legislació urbanística vigent a Catalunya, excepte els càmpings i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases</p>

<i>Pla general d'ordenació urbana vigent</i>	Proposta de modificació puntual
	<p>rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.</p> <p>Hi són admeses, amb caràcter general, les activitats forestals, agrícoles, ramaderes, cinegètiques, de recollida d'elements del medi natural, de conservació i restauració dels sistemes naturals i del patrimoni cultural, i també les activitats turístiques, recreatives, educatives i científiques que es desenvolupin congruentment amb la conservació dels valors naturals i d'acord amb l'objecte de la Llei del Parc del Montgrí</p> <p>No hi són admesos usos del sòl que impliquin una transformació de la destinació o la naturalesa o que lesionin els valors objecte de protecció especificats per l'article 1.3. de la Llei del parc del Montgrí.</p> <p>Hi són prohibides les actuacions següents:</p> <p>Destruir o malmetre els afloraments geològics d'especial interès identificats o catalogats amb els instruments de planificació i gestió a què fa referència l'article 11 de la Llei del parc del Montgrí. Degradar o transformar els hàbitats naturals i les zones humides, llevat dels supòsits autoritzats per a activitats permeses per aquesta llei. Plantar exemplars d'espècies vegetals i alliberar exemplars d'espècies animals que no són pròpies al medi natural del Parc. La prohibició relativa a les espècies vegetals no és aplicable a l'ús normal de les espècies pròpies de l'agricultura i la jardineria pel que fa, respectivament, als conreus i als entorns edificats, i sempre que això no comporti un risc de dispersió per al medi natural. Tampoc no s'aplica si es tracta d'un ús excepcional per causa de força major o si ho autoritza expressament l'òrgan gestor. Abandonar o abocar tota mena de residus i deixalles fora dels llocs habilitats expressament. Resta exclosa d'aquesta prohibició l'ús de restes orgàniques en les activitats agràries i forestals, que es regulen d'acord amb la normativa sectorial. Acampar</p> <p>b). Edificacions admeses:</p> <p>Hi són admeses les obres de conservació, millora, ampliació i rehabilitació de les edificacions i les instal·lacions existents en la data de l'entrada en vigor de la Llei del Parc del Montgrí, sempre que tinguin la cobertura jurídica corresponent i siguin destinades al desenvolupament dels usos i les activitats previstos pel planejament urbanístic i admesos per aquesta llei. Hi resta prohibit l'establiment de construccions noves que no tinguin relació a les previstes al Catàleg de masies o instal·lacions que no estiguin vinculades estrictament amb els usos agrícoles, forestals, ramaders i pesquers, o amb la conservació dels valors naturals i, si escau, de restauració dels sistemes naturals i del paisatge.</p> <p>No hi és permesa la instal·lació de cartells publicitaris i altres elements similars que limitin el camp visual per a contemplar les belleses naturals, que trenquin l'harmonia del paisatge o que en desfigurin les vistes panoràmiques, i, en general, que hi puguin produir impactes paisatgístics sensibles..</p>

## **Normes urbanístiques modificades**

Proposta de modificació puntual

Se suprimeix l'art. 126 bis.-

### **ART. 128.- ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE. DEFINICIÓ I QUALIFICACIONS.**

1 - Es qualifica de sòl no urbanitzable aquells terrenys que pels valors agrícoles, forestals, paisatgístics o d'un altre ordre, o per la pròpia limitació de la dinàmica urbana han de ser objecte de conservació i protecció per a impedir la seva incorporació en àrees edificables i evitar la seva degradació.

2 - Aquestes Normes classifiquen con a sòl no urbanitzable aquell que queda grafiat en els plànols corresponents i que queda qualificat en les següents categories:

- N2 zona de protecció
- N3 zona de protecció sectorial

### **ART. 129.- SISTEMES EN SÒL NO URBANITZABLE.**

En sòl no urbanitzable es delimiten els següents sistemes:

Sistema viari, Clau A

Sistema d'espais lliures públics, Clau B

Sistema de platges i costes, Clau C

Sistema de protecció general, Clau D

Sistema d'equipaments públics, Clau E

Sistema de serveis tècnics, Clau F

Protecció dels jaciments arqueològics, Clau P

### **ART. 134.- USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.**

1 - Els sòls qualificats de no urbanitzables no poden contenir altres usos que els específicament permesos. No obstant això, s'accepten els usos i edificacions actualment existents i legalment establertes a l'aprovació d'aquestes Normes.

2 - Els usos a les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

### **ART. 135.- PROTECCIÓ DE SISTEMES.**

Llits de rius, recs i rieres.

1 - En les zones corresponents a llits de rius, rieres i torrents i vores de cursos naturals d'aigües, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent sobre els mateixos i el que disposen aquestes Normes.

2 - Als efectes de protecció es consideraran tots els terrenys que estiguin a menys de 30 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua.



3 - Aquests terrenys no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals permetent-se només les de conservació.

4 - Es prohibeix expressament els moviments de terres i extraccions d'àrids i alteració de la vegetació existent.

Camins rurals i captacions d'aigua.

1- Queden dintre de la zona de protecció, encara que no quedin grafiats en plànols els terrenys que estan a una distància inferior a 10 metres de tots els camins rurals.

2 - Queden protegides les zones on existeix una captació pública o fluència natural d'aigua en un radi e 25 metres.

3 - A aquests terrenys els hi seran d'aplicació els punts 3 i 4 de l'apartat anterior.

## ART. 136.- ZONA DE PROTECCIÓ. CLAU N2.

### 1. Definició:

Correspon al sòl de protecció territorial o especial del Pla territorial parcial de les comarques gironines sobre els que no recau cap altra protecció sectorial. Es defineixen les següents subzones:

- N2a subzona de protecció territorial
- N2b subzona de protecció especial

### 2. N2a subzona de protecció territorial

#### a) Usos admesos:

S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els càmpings i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.

#### b). Edificacions admeses:

- S'autoritzen les edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les partions de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).

- Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m<sup>2</sup>. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.

- Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m.

- Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran:

Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.

Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.

Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.

Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.

Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.

Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població.

Condicions:

Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m<sup>2</sup>.

Distància al límit de la finca: 25 m.

Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m<sup>2</sup>. per habitatge.

- No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.

### 3. N2b subzona de protecció especial

#### a) Usos admesos:

S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els càmpings i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes

#### b). Edificacions admeses:

- Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl (aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic)

- Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 de l'article 2.7 del PTPCG

## ART. 137.- ZONA DE PROTECCIÓ SECTORIAL. CLAU N3.

### 1. Definició:

Correspon al sòl de protecció especial del Pla territorial parcial de les comarques gironines. En funció de si està inclòs al Pla especial dels aiguamolls, al Parc del Montgrí o a alguna de les zones del PDUSC, Es defineixen les següents subzones:

- N3a subzona d'aiguamolls
- N3b subzona de protecció d'elements al parc del Montgrí
- N3c subzona de protecció d'elements
- N3d subzona de règim ordinari al parc del Montgrí
- N3e subzona de règim ordinari
- N3f subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics al parc del Montgrí
- N3g subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics
- N3h subzona de tolerància d'usos d'esbarjo al parc del Montgrí

### 2. N3a subzona d'aiguamolls

#### a) Usos admesos:

Els únics usos permesos són:

- els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació.

- els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.

Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.

Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.

Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

b) Edificacions admeses:

Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.

Les noves construccions auxiliars destinades a les activitats agrícoles sols es poden autoritzar en finques que tinguin una superfície igual o major que la superfície corresponent a la unitat mínima de conreu o forestal aplicable a la zona i no hi hagi edificacions preexistents abans de l'aprovació inicial del Pla especial del Parc dels aiguamolls. A aquests efectes es requereix la justificació de la seva necessitat en funció de l'activitat agrària o ramadera que es desenvolupi a la finca, i l'informe favorable de l'òrgan gestor de l'espai per a la seva autorització.

### 3. N3b subzona de protecció d'elements al parc del Mongrí

Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:

a) Usos admesos:

Els únics usos permesos són:

- els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació de protecció d'elements.

- els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.

Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.

Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.

Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

b) Edificacions admeses:

Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.

### 4. N3c subzona de protecció d'elements

a) Usos admesos:

Els únics usos permesos són:

- els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació de protecció d'elements.

- els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.

Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.

Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.

b) Edificacions admeses:

Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.

#### 5. N3d subzona de règim ordinari al parc del Montgrí

Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:

a) Usos admesos:

S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els d'interès públic i els de càmping i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

b) Edificacions admeses:

- Edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les partions de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).

- Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m<sup>2</sup>. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.

- Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m.

- Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran:

Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.

Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.

Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.

Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.

Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.

-Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població. Condicions:

Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m<sup>2</sup>.

Distància al límit de la finca: 25 m.

Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m<sup>2</sup>. per habitatge.

No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.

#### 6. N3e subzona de règim ordinari

##### a) Usos admesos:

S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable, excepte els d'interès públic i els de càmping i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

##### b) Edificacions admeses:

- Edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les parts de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).

- Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m<sup>2</sup>. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.

- Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m.

- Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran:

Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.

Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.

Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.

Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.

Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.

-Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població. Condicions:

Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m<sup>2</sup>.

Distància al límit de la finca: 25 m.

Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m<sup>2</sup>. per habitatge.

No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.

#### 7. N3f subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics al parc del Montgrí

Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:

##### a) Usos admesos:

S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable.

b) Edificacions admeses:

- Edificis i instal·lacions d'interès públic, tant de gestió pública com privada, que caiguin sota el concepte d'equipaments (excepte el comercial).
- Instal·lacions de propietat i gestió privada de serveis d'esbarjo al servei del turisme. Tot això amb les següents condicions: Per edificacions: Separació als límits de la finca, 10 m. Ocupació màxima 20% de la finca. Alçada màxima absoluta, 7 m. No es permetran concentracions d'edificació que superin els 2.000 m2. de sostre dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.
- Càmpings i caravànings, amb les seves instal·lacions de serveis mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

8. N3g subzona de tolerància d'usos d'esbarjo i turístics

a) Usos admesos:

S'admeten els usos previstos per la Llei d'urbanisme en el sòl no urbanitzable. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

b) Edificacions admeses:

- Edificis i instal·lacions d'interès públic, tant de gestió pública com privada, que caiguin sota el concepte d'equipaments (excepte el comercial).
- Instal·lacions de propietat i gestió privada de serveis d'esbarjo al servei del turisme. Tot això amb les següents condicions: Per edificacions: Separació als límits de la finca, 10 m. Ocupació màxima 20% de la finca. Alçada màxima absoluta, 7 m. No es permetran concentracions d'edificació que superin els 2.000 m2. de sostre dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.
- Càmpings i caravànings, amb les seves instal·lacions de serveis mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

9. N3h subzona de tolerància d'usos d'esbarjo al parc del Montgrí

Fins que no es redacti el Pla especial del Parc del Montgrí, la regulació de la subzona és la següent:

a) Usos admesos:

Hi és aplicable el règim urbanístic del sòl no urbanitzable fixat per la legislació en matèria de sòl i la legislació urbanística vigent a Catalunya, excepte els càmpings i l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda. Els usos i la regulació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals són els que s'especifiquen de forma individualitzada a les fitxes.

Hi són admeses, amb caràcter general, les activitats forestals, agrícoles, ramaderes, cinegètiques, de recol·lecció d'elements del medi natural, de conservació i restauració dels sistemes naturals i del patrimoni cultural, i també les activitats turístiques, recreatives, educatives i científiques que es desenvolupin congruentment amb la conservació dels valors naturals i d'acord amb l'objecte de la Llei del Parc del Montgrí

No hi són admesos usos del sòl que impliquin una transformació de la destinació o la naturalesa o que lesionin els valors objecte de protecció especificats per l'article 1.3. de la Llei del parc del Montgrí.

Hi són prohibides les actuacions següents:

Destruir o malmetre els afloraments geològics d'especial interès identificats o catalogats amb els instruments de planificació i gestió a què fa referència l'article 11 de la Llei del parc del Montgrí. Degradar o transformar els hàbitats naturals i les zones humides, llevat dels supòsits autoritzats per a activitats permeses per

aquesta llei. Plantar exemplars d'espècies vegetals i alliberar exemplars d'espècies animals que no són pròpies al medi natural del Parc. La prohibició relativa a les espècies vegetals no és aplicable a l'ús normal de les espècies pròpies de l'agricultura i la jardineria pel que fa, respectivament, als conreus i als entorns edificats, i sempre que això no comporti un risc de dispersió per al medi natural. Tampoc no s'aplica si es tracta d'un ús excepcional per causa de força major o si ho autoritza expressament l'òrgan gestor. Abandonar o abocar tota mena de residus i deixalles fora dels llocs habilitats expressament. Resta exclosa d'aquesta prohibició l'ús de restes orgàniques en les activitats agràries i forestals, que es regulen d'acord amb la normativa sectorial. Acampar

b). Edificacions admeses:

Hi són admeses les obres de conservació, millora, ampliació i rehabilitació de les edificacions i les instal·lacions existents en la data de l'entrada en vigor de la llei del Parc del Montgrí, sempre que tinguin la cobertura jurídica corresponent i siguin destinades al desenvolupament dels usos i les activitats previstos pel planejament urbanístic i admesos per aquesta llei.

Hi resta prohibit l'establiment de construccions noves que no tinguin relació a les previstes al Catàleg de masies o instal·lacions que no estiguin vinculades estrictament amb els usos agrícoles, forestals, ramaders i pesquers, o amb la conservació dels valors naturals i, si escau, de restauració dels sistemes naturals i del paisatge.

No hi és permesa la instal·lació de cartells publicitaris i altres elements similars que limitin el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals, que trenquin l'harmonia del paisatge o que en desfigurin les vistes panoràmiques, i, en general, que hi puguin produir impactes paisatgístics sensibles..