



## **Ajuntament de Vilajuïga**

### **TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6**

### **POUM DE VILAJUÏGA**

Modificació de la normativa del sòl no urbanitzable i adequació al Pla Director Urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns. Febrer 2015



## **ÍNDEX**

### **1. MEMÒRIA**

#### **1.1 DADES GENERALS.**

##### **1.1.1 Objecte.**

##### **1.1.2 Ens públic que promou el Pla.**

##### **1.1.3 Equip redactor.**

#### **1.2 ANTECEDENTS**

##### **1.2.1 Àmbit**

##### **1.2.2. Planejament vigent.**

##### **1.2.3 Marc urbanístic i legal.**

##### **1.2.4 Tramitació**

#### **1.3. JUSTIFICACIÓ i CRITERIS ADOPTATS.**

##### **Conveniència i oportunitat.**

### **2. MEMÒRIA DE L'Actuació**

#### **2.1. CRITERIS.**

#### **2.2 . DESCRIPCIÓ DE LA NOVA REGLAMENTACIÓ URBANÍSTICA**

##### **PRIMER.**

Articles que es proposa modificar amb la present revisió del sòl no urbanitzable del planejament vigent.

##### **CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.**

Art. 150 -Definició

Art. 151 -Qualificació del sòl no urbanitzable

Art. 152 -Desenvolupament del POUM en el SNU

Art. 153 -Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

Art. 154 -Activitats i equipaments d'interès públic.

Art. 155 -Noves construccions

Art. 156 -Tramitació de les llicències

##### **NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES**

Art. 157 -Parcel·lacions i segregacions

Art. 158 -Xarxa de camins rurals

Art. 159 -Anuncis i cartells

Art. 160 -Condicions per a les construccions

Art. 161 -Tanques en el SNU

Art. 162 -Usos permesos i usos prohibits

Art. 163 -Zona de Pla Especial d'Interès Natural. (clau SNU-parc)

Art. 164 -Zona de Protecció paisatgística i connector biològic. (clau SNU-ppcb)

Art. 165 -Zona de Protecció paisatgística de recuperació i regeneració. (clau SNU-pprr)

Art. 166 -Zona de Protecció agrícola. (clau SNU-pa)

Art. 167 -Zona sòl no urbanitzable preventiu (clau SNU-p)

#### **SEGON**

Articles resultants de la proposta de modificació puntual núm. 6 del POUM.



## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

Article 150. Definició.

Article 151. Desenvolupament del POUM en el SNU.

#### **NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES**

Article 152. Finques. Parcel·lacions i segregacions.

Article 153. Xarxa de camins rurals.

Article 154. Conreus

Article 155. Abocament de residus

Article 156. Usos permesos i usos prohibits.

#### **CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

Article 157. Disposicions generals

Article 158. Tramitació de les llicències

Article 159. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

Article 160. Noves Construccions

Article 161. Activitats i equipaments d'interès públic.

Article 162. Condicions per a les construccions.

1. Condicions generals.
2. Habitatge.
3. Magatzems i coberts agrícoles.
4. Tanques en el SNU.
5. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.
6. Activitats de turisme rural en SNU.
7. Anuncis i cartells.

#### **ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

Article 163. Qualificació del sòl no urbanitzable.

Article 164. Sòl no urbanitzable de protecció especial - Espais del PEIN del Parc Natural del Cap de Creus. (NUe-pein-PNCC) i Espais del PEIN de Xarxa Natura 2000. (NUe-pein-xn2000).

Article 165. Sòl no urbanitzable de protecció especial. Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco). Sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con). Sòls d'alt valor agrícola (NUe-agr).

Article 166. Sòl no urbanitzable de protecció Territorial. NUt

Article 167. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva. NU

## **3. INFORME MEDIAMBIENTAL**

## **4. PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

## **5. PLÀNOLS**

Planejament Vigent:

P-1.1a – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

P-1.2 – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1 /5000

Modificació puntual del Planejament núm. 6:

P-1.A – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

P-1.B – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

P-1.C – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000



## MEMÒRIA



## **1.1 DADES GENERALS.**

### **1.1.1 Objecte.**

Modificació puntual núm. 6 del POUM de Vilajuïga.

Modificació de la normativa del sòl no urbanitzable i adequació al Pla Director Urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns

### **1.1.2 Ens públic que promou el Pla.**

Ajuntament de Vilajuïga.

Carrer Sant Sebastià número 39.

17493 Vilajuïga. Alt Empordà.

CIF. P-1723700-I

Tel. 972530005, Fax 972552217

informació@vilajuiga.cat, www.vilajuiga.cat

### **1.1.3 Equip redactor.**

Dani Abad Riera, arq. col.legiat 30.275/9.

En representació de la societat d'arquitectes,

Abad Altabàs Àlvaro Raventós. Arquitectes SCP. CIF. G-61930566.



## 1.2 ANTECEDENTS

### 1.2.1 Àmbit

L'àmbit de la modificació puntual núm. 6 del POUM és el referent al sòl no urbanitzable.

El terme municipal de Vilajuïga es troba situat a la meitat nord de la comarca de l'Alt Empordà, amb una extensió de 13.20 km<sup>2</sup>. Al peu de l'extrem oest de la Serra de Rodes, en la transició a la plana empordanesa, i l'extrem sud-est del massís de l'Albera. De manera que gaudeix d'un paisatge i una orografia rica de contrastos, més abrupte a la meitat nord i planera a la meitat sud

Limita al nord amb els municipi de Llançà, a l'est amb el de Port de la Selva, al sud-est amb el de Pau, al sud-oest amb el de Pedret i Marzà, i a l'oest amb el de Garriguella.

El sòl no urbanitzable ocupa el 95% de la superfície del terme, del qual bona part 653,5 Ha, protegides pel PEIN del Parc Natural del Cap de Creus, als quals cal sumar els espais PEIN protegits per la Xarxa Natura 2000, les diverses zones de protecció especial per raons de connectivitat ecològica, paisatgística, valor agrícola, i les de protecció territorial i preventiva.

Connecta amb el Parc Natural dels Aiguamolls al sud, i el Parc natural de l'Albera al nord-oest.

Pràcticament, la meitat del terme són camps de vinya principalment i olivera, que quan cal s'adapten a la topografia en feixes sostingudes per murs de pedra. L'altra meitat són matollars, estepes i brolles silícioles de terra baixa. La recurrència dels incendis forestals ha condicionat també, el desenvolupament de les comunitats, evitant-ne la seva evolució cap a fases més madures de la sèrie de substitució vegetal. Tot i així, hom pot trobar-hi petites zones de bosc, allà on el foc no hi ha tingut tanta incidència, que confereixen a l'espai una important biodiversitat.

La incidència de la xarxa de comunicacions és notable en el municipi.

Cal destacar:

- La infraestructura ferroviària de Barcelona a Portbou, que travessa el terme.
- L'extrem sud del nucli urbà definit per el límit de la carretera GI-610 de Roses a Vilajuïga, essent l'accés principal al mateix. Aquesta via, abans d'arribar a Garriguella enllaça amb la carretera N-260 de Figueres a Portbou, que transcorre al llarg de l'àmbit l'oest del terme.
- Partint de l'accés principal abans indicat, i transcorrent en sentit nord per la via estructural del municipi (carrer Sant Sebastià), trobem la carretera principal que porta al monestir de Sant Pere de Rodes, i enllaça amb la del Port de la Selva. En el creuament en sentit sud, trobem la carretera a Pedret i Marzà.
- El conjunt de camins locals i secundaris, que completen la xarxa conformen una malla entrelligada i ben estructurada.

### 1.2.2. Planejament vigent.

En data 29/06/2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilajuïga (POUM).

### 1.2.3 Marc urbanístic i legal.

La normativa d'aplicació és la següent:

- DECRET LEGISLATIU 3/2012, de 23 de febrer, pel qual s'aprova la modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.



- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- LLEI 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya DOGC núm.- 3887-20/05/03
- LLEI 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local ( BOE 139-11.06.85)
- LLEI 8/2007, de 28 de maig, de sòl.
- POUM de Vilajuïga aprovat definitivament el 29/06/2006.
- Pla Director Urbanístic del Sòl No Urbanitzat de la Serra de Rodes. Aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006.
- Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat per Acord del Govern de 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- Parc natural del Cap de creus (L 4/1998, de 12 de març, de protecció del Cap de Creus, i el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc natural del Cap de Creus (Resolució MAH/2618/2006 de 28 de juliol. DOGC núm. 4692 de 7 d'agost de 2006).

#### **1.2.4 Tramitació**

Edicte de 30-10-2012 del Ple de l'Ajuntament de Vilajuïga referent a la suspensió de llicències en sòl no urbanitzable pel termini d'un any d'acord amb que estableix l'Article 73.3 del DL TRLU. Publicat al BOP. Núm. 39 en data 25 de febrer de 2013.

L'esquema del procediment per a la tramitació de la present modificació és el següent:

- 1) Encàrrec i Redacció.
- 2) Informació i participació pública en el procés.
- 3) Presentació de modificació al registre general de l'Ajuntament.
- 4) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació complerta.
- 5) Exposició pública d'un mes mitjançant
  - Edicte Publicat al B.O.P.
  - Publicació en un dels diaris de difusió.
- 6) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptius.  
Secció de Comerç i Turisme del Departament d'Empresa i Ocupació, Servei Territorial de Carreteres, Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, Direcció General del Patrimoni Cultural, Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, Parc Natural del Cap de Creus, Agència Catalana de l'Aigua, Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, Departament Infraestructura Ferroviària, Institut Geològic de Catalunya.
- 7) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 8) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 9) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.
- 10) Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. En un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 11) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

#### **1.3. JUSTIFICACIÓ i CRITERIS ADOPTATS.**

##### **Conveniència i oportunitat.**

Adequació del POUM de Vilajuïga al PDU del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorn.



En compliment de la Disposició Final Primera del PDU-SR es procedeix a tramitar l'adaptació del planejament urbanístic.

*PDU-SR*

### **DISPOSICIONS FINALS**

#### **Primera**

- 1. Els municipis redactaran i iniciaran el tràmit d'adaptació dels instruments de planejament urbanístic general a les determinacions del present Pla director urbanístic en el termini de sis mesos a comptar des de la data de la seva entrada en vigor.*
- 2. Les adaptacions quin tràmit no hagi estat iniciat en el termini previst en el número anterior, o les que no hagin estat elevades a la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en el termini de divuit mesos a comptar des de la data de l'entrada en vigor del present Pla director, podran ser redactades d'ofici per la Generalitat de Catalunya, qui es subrogarà en el tràmit, amb consulta prèvia a l'ajuntament interessat.*
- 3. En el cas previst en el número anterior d'aquesta disposició, el projecte d'adaptació es podrà referir a un o més dels municipis que hagin incomplert el termini.*

Aquesta revisió comporta una adequació de la normativa urbanística i el reajustament gràfic de les qualificacions urbanístiques. Per la qual cosa es modifica completament el CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE del POUM, i es modifiquen els plànols:

- P1.1a Classificació del sòl. Escala 1/5000.
- P1.2 Classificació del sòl. Escala 1/5000.

En aquest procés de modificació es proposa una revisió dels paràmetres vigents amb la intenció d'afavorir i garantir una millor protecció i conservació dels valors naturals, ecològics, d'equilibri territorial i social del municipi de Vilajuïga.

En paral·lel a la modificació també es tramita el Pla Especial – Catàleg de masies i cases rurals.

Completant així el procés d'actualització del Planejament pel que fa al l'àmbit de sòl no urbanitzable a la legislació urbanística vigent.





## **2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

### **2.1 – CRITERIS.**

Els detallats al punt anterior.

El nombre d'Articles resultants de la modificació proposada és el mateix que el del planejament vigent per la qual cosa no té incidència en la relació de l'articulat del POUM, evitant una reenumeració general.

### **2.2 - DESCRIPCIÓ DE LA NOVA ORDENACIÓ.**

Normativa vigent, POUM de Vilajuïga.

PRIMER.

Articles que es proposa modificar amb la present revisió del sòl no urbanitzable.

---

#### **CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.**

Art. 150 -Definició

Art. 151 -Qualificació del sòl no urbanitzable

Art. 152 -Desenvolupament del POUM en el SNU

Art. 153 -Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

Art. 154 -Activitats i equipaments d'interès públic.

Art. 155 -Noves construccions

Art. 156 -Tramitació de les llicències

#### **NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES**

Art. 157 -Parcel·lacions i segregacions

Art. 158 -Xarxa de camins rurals

Art. 159 -Anuncis i cartells

Art. 160 -Condicions per a les construccions

Art. 161 -Tanques en el SNU

Art. 162 -Usos permesos i usos prohibits

Art. 163 -Zona de Pla Especial d'Interès Natural. (clau SNU-parc)

Art. 164 -Zona de Protecció paisatgística i connector biològic. (clau SNU-ppcb)

Art. 165 -Zona de Protecció paisatgística de recuperació i regeneració. (clau SNU-pprr)

Art. 166 -Zona de Protecció agrícola. (clau SNU-pa)

Art. 167 -Zona sòl no urbanitzable preventiu (clau SNU-p)



## **CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **Art. – 150 Definició.**

- 1. El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest POUM, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos en relació a la ciutat.*
- 2. S'inclou en el sòl no urbanitzable tots els terrenys que pels seus valors ecològic-paisatgístic i medi-ambiental han estat reservats, en aquest POUM, per a sistemes generals fora del sòl urbà.*
- 3. Aquest Pla delimita el Sòl No Urbanitzable i qualifica les diferents zones de sòl no urbanitzable en el plànols de classificació del sòl P1.1 i P1.2, a escala 1/5.000.*
- 4. Tanmateix, el Pla incorpora la delimitació gràfica de l'espai "Parc natural del Cap de Creus"*

### **Art. 151- Qualificació del sòl no urbanitzable.**

*Dins del sòl no urbanitzable s'estableixen les següents zones:*

- Zona de Pla Especial d'Interès Natural. (clau SNU-parc)*
- Zona de Protecció paisatgística i connector biològic. (clau SNU-ppcb)*
- Zona de Protecció paisatgística de recuperació i regeneració. (clau SNU-pprr)*
- Zona de Protecció agrícola. (clau SNU-pa)*
- Zona de Sòl no urbanitzable preventiu. (clau SNU-p)*

### **Art.152 - Desenvolupament del POUM en el SNU.**

- 1. Les determinacions que conté aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials.*
- 2. Els plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.*

### **Art.153- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.**

- 1. Només es podran reconstruir i rehabilitar les construccions que hagin estat incloses en el catàleg de les masies i les cases rurals contingut en aquest POUM.*
- 2. Els projectes de reconstrucció de masies i cases rurals han de ser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de 20 dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de 2 mesos. La llicència corresponent només es podrà concedir si el dit informe és favorable.*
- 3. La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió. Aquests edificis es podran destinar a habitatge unifamiliar, a un ús residencial turístic o hosteleria rural o activitats de l'educació en el lleure.*

### **Art 154- Activitats i equipaments d'interès públic.**



*Es podran realitzar en SNU les actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o equipaments d'interès públic que s'han d'emplaçar en el medi rural.*

*Es consideraran d'interès públic. D'acord amb l'article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme:*

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

#### **Art. 155- Noves construccions.**

*En el SNU, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'article anterior, només es poden admetre com a noves construccions:*

- 1. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.*
- 2. Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades al punt primer.*
- 3. Les estacions de subministrament de carburants de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.*
- 4. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i el funcionament de les obres públiques.*
- 5. Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping si estan autoritzades pel POUM, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial.*

#### **Art. 156- Tramitació de les llicències.**

*1. S'hauran de tramitar d'acord amb el que s'estableix als articles 48 i 49 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme sempre que es doni alguna de les següents circumstàncies:*

- Que la superfície construïda superi els 300 m<sup>2</sup>.*
- Que l'alçada superi els 4,00 o 7,00 m amidats de la rasant al punt més alt de la coberta.*
- Que l'ús no sigui el de: emmagatzematge de productes agrícoles, forestals, o eines i maquinària pel seu treball, i cellers.*

*En els altres casos es reduirà a la llicència municipal d'obres.*

*2. D'acord amb el que estableix l'article 48 de la LUC els projectes de les actuacions específiques d'interès si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han de ser sotmeses a un període d'un mes d'informació pública per l'ajuntament. La documentació a incloure serà la següent:*

- Justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb planejament urbanístic sectorial.*
- Un estudi d'impacte paisatgístic.*
- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta a restes arqueològiques d'interès declarat.*
- Un informe del departament D'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no es comprés en un pla sectorial agarrí.*
- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta a quefer classificats*



- *Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.*

### **NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES**

#### **Art.157 - Parcel·lacions i segregacions.**

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

- *Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu (decret 169/83, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu) o la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/90, de 23 de gener sobre unitats mínimes forestals) o en la legislació que supleixi aquesta. Que correspon a (4,5 ha en secà i 1 ha en regadiu i 25 ha en forestal).*

- *Quan no es tingui accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.*

*2. -Es podran fer divisions o segregacions si aquestes tenen la finalitat d'agrupar-se a finques veïnes i de la modificació no en resulta cap de superfície inferior a les esmentades al punt anterior.*

#### **Art. 158 Xarxa de camins rurals.**

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

*2. No podrà obrir-se cap vial rural (camí, pista forestal o qualsevol altre tipus de via no urbana), excepte amb els expressament relacionats amb l'explotació agrària, els contemplats pels plans o programes de les administracions superiors, així com els que siguin previstos en els plans especials per al sol no urbanitzable, que s'aprovin pel desplegament d'aquestes normes.*

*3. Per a l'aplicació de la present normativa es consideren dos tipus de camins a protegir:*

*Camins rurals:*

- *La majoria admeten el pas de vehicles rodats.*
- *Són el fruit de la recuperació d'antics camins rural o camins de muntanya, que pels seus traçats, situacions, recorreguts, i morfologia presenten una imatge històrica i cultural.*
- *El paviment del qual és de pedra, herba, terra...etc*
- *La urbanització es reduirà a la formació de cunetes reguerons transversals alternats, així com els treballs de neteja i manteniment. Camins rurals d'accés i relació interurbana.*
- *Són camins de caràcter rural, utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles, alguns d'ells amb paviment conglomerat asfàltic*
- *Disposaran del servei intercal·lat de doble circulació amb el tractament adequat per a les diferents Cruïlles, espai per a parades i places (terra, gespa, graves..) i amb els sistemes de desguàs, majoritàriament a cel obert.*
- *L'amplada de la franja de rodadura serà de 5 metres.*

*4. Per a la modificació dels perfils longitudinals transversals dels camins i vies rurals existents caldrà disposar de la llicència municipal corresponent. En la modificació de perfils, caldrà tenir especial cura en respectar les condicions paisatgístiques de la zona.*

*5. Es podran consolidar els marges dels camins, sense que aquesta consolidació sobrepassi l'alçada de la rasant del terreny ni serveixi com a base de cap tanca, amb murs tradicionals de pedra, en preferència de pedra seca.*

*6. D'una manera específica es podran redactar plans i projectes de vialitat, de promoció municipal, per a millorar la comunicació a través de camins existents i facilitar les explotacions agrícoles i forestals del municipi; Aquests plans, que podran contemplar la possibilitat d'incrementar l'amplada dels camins i pistes existents fins a assolir els 6 metres en la franja de rodament, incrementats, amb l'espai ocupat per les cunetes, també podran incloure l'estudi de noves alineacions que corregeixin sinuositats en les tramades, especialment en els girs i confluències amb d'altres camins.*

*7. Als efectes de compliment de les disposicions anteriors, es consideraren incorporats a la documentació d'aquest POUM els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb*



anterioritat a l'aprovació del POUM. També es consideraran definits com a xarxa viària bàsica per a la prevenció d'incendis forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

#### **Art 159- Anuncis i cartells.**

La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visible des de la via pública està sotmesa a prèvia llicència municipal. En el sòl no urbanitzable queda prohibida la instal·lació de qualsevol tipus de cartell o anunci que no tingui caràcter local; tanmateix, a les zones d'afecció de les carreteres s'hi podran col·locar, si s'escau, prèvia concessió de llicència, i sempre que es respecti allò que es determina a les corresponents disposicions sobre carreteres. En cap punt del territori s'autoritzarà la col·locació de cartells que per la seva localització, grandària o color, atemptin contra l'harmonia del paisatge. En qualsevol cas, queda expressament prohibit qualsevol tipus de cartell il·luminat, llevat dels casos que aquest es refereixi i estigui situat en el mateix recinte de l'activitat que exerceix. En aquest cas s'haurà de garantir la protecció contra la contaminació lumínica, no podrà contenir llums intermitents i s'haurà d'apagar a partir de les 24.00 hores. L'autorització de cartells i anuncis serà sempre provisional i, per tant, revocable en qualsevol moment i s'haurà de renovar cada cinc anys.

#### **Art.- 160 Condicions per a les construccions.**

Només en el casos previstos a cada una de les zones es podrà edificar sempre i quan es respectin els llinars i les condicions de l'edificació següents:

1. Separació mínima de 100 metres a les carreteres, (excepte ctra. de Marçà a 25 m), i de 12 metres a eix dels camins i vials, públics o privats, tant existents com de nova creació.
2. Els materials a utilitzar per a la construcció seran els típics del país, revestits amb arrebossat, i pintats amb un color de la gamma dels terrossos.
3. Les cobertes de les construccions seran de teula, autoritzant-se altres tipus que permetin la integració en el paisatge. Es prohibeix la utilització del fibrociment i la xapa galvanitzada.
4. Les construccions seran d'una sola planta, llevat les que estableixi el catàleg que tindran les que aquest determini. El punt més alt de les edificacions no podrà sobrepassar en cap punt mesurat sobre la rasant natural del terreny l'alçada de 4 metres. Excepte aquelles que tècnicament justifiquin una major alçada fins a 7 metres.
5. Es plantaran arbres en filera aproximadament cada 7 m, d'espècies autòctones, per a matissar l'impacte de les construccions sobre el medi, mantenint, però, les condicions de protecció contra incendis.
6. Els magatzems de productes agrícoles, forestals, o eines i maquinària pel seu treball, i cellers, només s'admeten si estan vinculats a una explotació agrícola o ramadera. Fixant-se com una ocupació de l' 1 % de la superfície de la finca on s'emplaça, amb un mínim de 12 m<sup>2</sup>, i un màxim de 300 m<sup>2</sup>. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

#### **Art.- 161 Tanques en el SNU.**

- 1) No es permetrà cap tipus de tancament en terrenys situats en SNU
- 2) Es podrà fer excepció en el cas de necessitats justificades, derivades d'una explotació agropecuària, o de la protecció de béns especials, sempre que la seva necessitat sigui valorada positivament per l'ajuntament. En aquest cas, la tanca haurà de construir-se amb tela metàl·lica verda subjecta amb pals del mateix color o de fusta, o de tipus vegetal. Es permetrà una base massissa, sempre que no sobrepassi els 40 cms. d'alçada. Justificadament, i per millorar l'aspecte i integració a l'entorn, s'admetran altres tipus de tanques.
- 3) En el cas de tanques en terrenys que limitin amb un camí públic, la tanca haurà de separar-se, almenys, 5 metres de l'eix del camí.



4) Les tanques en terrenys que limitin amb lleres públiques, i d'acord amb els articles 6, 7 i 9 del Reglament del domini públic hidràulic, caldrà que se separin una distància de 5 metres d'amplada a partir de la vora superior de la riba de la llera.

#### **Art 162 Usos permesos i usos prohibits.**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la natura i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

2. Els usos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general, a tot el sòl no urbanitzable queden prohibits els usos següents:

- a) comercial, sempre que no estigui vinculat directament amb l'activitat pròpia del SNU
- b) Oficines i serveis privats
- c) Magatzem diferent de l'agropecuari i forestal
- d) Taller de manteniment de vehicles
- e) Taller industrial
- f) Taller petit
- g) Qualsevol indústria
- h) Religios
- i) Sociocultural
- j) restauració que no estigui lligat al turisme rural
- k) salons recreatius i d'internet
- l) locutoris
- m) extractiva, llevat en l'àrea autoritzada a la clau SNU-pprr, per activitats preexistents.
- n) Granges de boví i porcí.

3. Els usos existents s'atendran al que regula les disposicions transitòries.

#### **Art.163- Zona de Parc Natural del Cap de Creus. (clau SNU-parc).**

##### **1. Definició**

Comprèn els terrenys inclosos dins l'àmbit del Parc Natural de Cap de Creus, regulat per la LLEI 4/1998, de 12 de març, de protecció de Cap de Creus, així com pel Decret 328/1992, sobre el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN). Aquest àmbit del territori es regula segons les determinacions de la pròpia Llei de protecció, així com pel futur pla especial (aprovat provisionalment).

#### **Art. 164- Zona de Protecció paisatgística i connector biològic. (clau SNU-ppcb).**

##### **1. Definició**

Comprèn els sòls que per les seves característiques com a zones de transició entre diferents àrees dels Parcs Naturals de Cap de Creus, i dels Aiguamolls de l'Empordà i el PEIN de l'Albera. Tenen un gran valor paisatgístic i de connector biològic. Tenint en compte que el municipi de Vilajuïga es troba comprès entre tres àrees de protecció especial, és necessari contemplar en el POUM una categoria que posi de manifest l'alt valor ecològic i paisatgístic del territori, bé sigui per la presència de vegetació autòctona o d'hàbitats d'interès, o bé es tracti de terrenys que conformen corredors biològics per a la fauna i flora de l'indret, i que per tant, cal evitar-ne la transformació. Per tant, és necessari disposar d'una categoria de sòl adient a la seva naturalesa i valor mediambiental.



## *2. Condicions de l'edificació.*

*No s'admeten noves edificacions, incloent les barraques agrícoles.*

*Només s'admetran:*

- Les d'interès públic d'acord amb l'article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*
- Les vinculades a les masies i cases rurals del catàleg.*

## *3. Condicions d'ús.*

*Els usos permesos són l'agrícola, el ramader i el forestal. Els especificats per a les masies existents incloses dins el catàleg del POUM. I les activitats d'interès públic d'acord amb l'article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*

**Art. 165 Zona de Protecció paisatgística de recuperació i regeneració. (clau SNU-pprr).**

### *1. Definició*

*Comprèn el sòl situat a la zona del Mas i la Pedrera de Montperdut, on es delimita una zona de Protecció paisatgística de recuperació i regeneració, que ha de permetre la transició de l'ús actual d'activitats extractives, a la regeneració de l'entorn, assimilant-se al tipus de sòl de protecció paisatgística. Amb aquesta finalitat es permetrà l'activitat de dipòsit i tractament de terres i residus de la construcció, mentre duri l'activitat de recuperació i regeneració, en virtut de la legislació vigent en aquesta matèria.*

### *2. Condicions de l'edificació.*

*No s'admeten noves edificacions, incloent les barraques agrícoles.*

*Només s'admetran:*

- Les d'interès públic d'acord amb l'article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*
- Les vinculades a les masies i cases rurals del catàleg.*

### *3. Condicions d'ús*

*Els usos permesos són l'agrícola, el ramader i el forestal, i l'activitat extractiva existent. Els especificats per a les masies existents incloses dins el catàleg del POUM. I les activitats d'interès públic (article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme).*

**Art. 166 Zona de Protecció agrícola. (clau SNU-pa).**

### *1. Definició*

*Comprèn el sòl situat a la meitat sud del municipi, en contacte amb la plana empordanesa, de topografia suau, que per les seves condicions té un valor agrícola, amb un predomini del conreu de la vinya, i una zona de petits horts.*

*Aquesta franja de territori, donat que és el testimoni de l'ús que tradicionalment s'ha fet a la vessant entre la Plana Altempordanesa i la Serra de Verdera, té inherent un valor socioambiental significatiu, el qual cal preservar i potenciar, evitant el seu abandonament o la seva transformació urbanística.*

### *2. Condicions de l'edificació.*

*Només s'admetran les noves construccions incloses en els següents apartats:*

- Magatzems agrícoles, cellers i similars segons l'article 160 del present POUM.*
- Les d'interès públic d'acord amb l'article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*
- Les vinculades a les masies i cases rurals del catàleg.*

### *3. Condicions d'ús*

*Els usos permesos són l'agrícola, els especificats per a les masies existents incloses dins el catàleg del POUM, i les activitats d'interès públic (article 47.4 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme).*



**Art. 167 Zona sòl no urbanitzable preventiu (clau SNU-p).**

1. *Definició: Comprèn aquells terrenys situats en sòl no urbanitzable que per les seves característiques no s'ha considerat protegir específicament.*

2. *Condicions de l'edificació.*

- *Magatzems agrícoles, cellers i similars segons l'article 160 del present POUM. No s'hi admet la construcció vinculada a noves activitats ramaderes o ampliació de les existents.*

*Condicions d'ús*

*Les genèriques del SNU, excloent la implantació de noves granges. Dins aquest àmbit, d'acord amb l'article 67 del DL1/2005 serà necessari redactar el Pla Especial "de l'Argentinar", que tindrà com a objectiu facilitar la transformació d'ús de la granja de vacum, molt propera al nucli urbà.*

*Els usos preferents per a la recuperació de l'indret són els següents:*

- *Agrícola. Relacionat amb el sector del vi i l'oli. Celler, exposició i venda ...*

- *Forestal*

- *Turístic. Camping, turisme rural, ...*

- *Centre d'interpretació vinculat als usos anteriors.*

- *Reserva de sòl per a la creació d'un parc de bombers, o equipament supramunicipal*

.....

SEGON

Articles resultants de la proposta de modificació puntual núm 6 del POUM.





## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **ÍNDEX**

#### **CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

Article 150. Definició.

Article 151. Desenvolupament del POUM en el SNU.

#### **NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES**

Article 152. Finques. Parcel·lacions i segregacions.

Article 153. Xarxa de camins rurals.

Article 154. Conreus

Article 155. Abocament de residus

Article 156. Usos permesos i usos prohibits.

#### **CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

Article 157. Disposicions generals

Article 158. Tramitació de les llicències

Article 159. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.

Article 160. Noves Construccions

Article 161. Activitats i equipaments d'interès públic.

Article 162. Condicions per a les construccions.

1. Condicions generals.
2. Habitatge.
3. Magatzems i coberts agrícoles.
4. Tanques en el SNU.
5. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.
6. Activitats de turisme rural en SNU.
7. Anuncis i cartells.

#### **ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

Article 163. Qualificació del sòl no urbanitzable.

Article 164. Sòl no urbanitzable de protecció especial - Espais del PEIN del Parc Natural del Cap de Creus. (NUe-pein-PNCC) i Espais del PEIN de Xarxa Natura 2000. (NUe-pein-xn2000).

Article 165. Sòl no urbanitzable de protecció especial. Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco). Sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con). Sòls d'alt valor agrícola (NUe-agr).

Article 166. Sòl no urbanitzable de protecció Territorial. NUt

Article 167. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva. NU



## **CAPÍTOL XI.- REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **Article 150. Definició.**

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest POUM, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos en relació a al territori.

### **Article 151. Desenvolupament del POUM en el SNU.**

1. Les determinacions que conté aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials Urbanístics.
2. Els plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

## **NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES**

### **Article 152. Finques. Parcel·lacions i segregacions.**

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 196 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990 respectivament. La UMC en secà es fixa a Vilajuïga en 4,5 ha i en regadiu a 1 ha (Annex I Grup 2n del Decret 169/1983) i la UMF es fixa en 25 ha (Art. 1 Decret 35/1990). Quan no es tingui accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic. Es podran fer divisions o segregacions si aquestes tenen la finalitat d'agrupar-se a finques veïnes i de la modificació no en resulta cap de superfície inferior a les esmentades.
3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 192 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article. És competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació, si s'escau.

### **Article 153. Xarxa de camins rurals.**

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podrà obrir-se cap vial rural (camí, pista forestal o qualsevol altre tipus de via no urbana), excepte amb els expressament relacionats amb l'explotació agrària, els contemplats pels plans o programes de



les administracions superiors, així com els que siguin previstos en els plans especials per al sol no urbanitzable, que s'aprovin pel desplegament d'aquestes normes.

3. Per a l'aplicació de la present normativa es consideren dos tipus de camins a protegir:

a) Camins rurals:

- La majoria admeten el pas de vehicles rodats.
- Són el fruit de la recuperació d'antics camins rural o camins de muntanya, que pels seus traçats, situacions, recorreguts, i morfologia presenten una imatge històrica i cultural.
- El paviment del qual és de pedra, herba, terra...etc
- La urbanització es reduirà a la formació de cunetes reguerons transversals alternats, així com els treballs de neteja i manteniment.

b) Camins rurals d'accés i relació interurbana:

- Són camins de caràcter rural, utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles, alguns d'ells amb paviment conglomerat asfàltic.
- Disposaran del servei intercal·lat de doble circulació amb el tractament adequat per a les diferents Cruïlles, espai per a parades i places (terra, gespa, graves..) i amb els sistemes de desguàs, majoritàriament a cel obert.
- L'amplada de la franja de rodament serà de 5 metres.

4. Per a la modificació dels perfils longitudinals transversals dels camins i vies rurals

existents caldrà disposar de la llicència municipal corresponent. En la modificació de perfils, caldrà tenir especial cura en respectar les condicions paisatgístiques de la zona quedant prohibides alteracions que puguin resultar negatives a aquesta integració en el paisatge.

5. Es podran consolidar els marges dels camins, sense que aquesta consolidació sobrepassi l'alçada de la rasant del terreny ni serveixi com a base de cap tanca, amb murs tradicionals de pedra, en preferència de pedra seca.

6. D'una manera específica es podran redactar plans i projectes de vialitat, de promoció municipal, per a millorar la comunicació a través de camins existents i facilitar les explotacions agrícoles i forestals del municipi; Aquests plans, que podran contemplar la possibilitat d'incrementar l'amplada dels camins i pistes existents fins a assolir els 6 metres en la franja de rodament, incrementats, amb l'espai ocupat per les cunetes, també podran incloure l'estudi de noves alineacions que corregeixin sinuositats en les tramades, especialment en els girs i confluències amb d'altres camins.

7. Als efectes de compliment de les disposicions anteriors, es consideraran incorporats a la documentació d'aquest POUM els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del POUM. També es consideraran definits com a xarxa viària bàsica per a la prevenció d'incendis forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

#### **Article 154. Conreus**

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

#### **Article 155. Abocament de residus**

Queda completament prohibit l'abocament de residus dins el municipi, exceptuant les adequacions de terres per millores agrícoles.

#### **Article 156. Usos permesos i usos prohibits.**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la natura i per aconseguir una integració total amb el medi en el que



s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

2. Els usos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general, a tot el sòl no urbanitzable queden prohibits els usos següents:

a) Comercial, sempre que no estigui vinculat directament amb l'activitat pròpia del SNU. D'acord amb el DL 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

b) Oficines.

c) Magatzem diferent de l'agropecuari i forestal.

d) Taller de manteniment de vehicles excepte els de reparació de maquinària agrícola.

e) Industrial no vinculat a indústria agropecuària.

f) Granges de boví i porcí.

3. Els usos existents s'atendran al que regulen les disposicions transitòries del present POUM.

4. Els usos a les masies i cases rurals es defineixen detalladament al Pla Especial – Catàleg de masies i cases rurals.

## **CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Article 157. Disposicions generals**

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, d'acord amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús i d'acord amb les propostes que es recullen en l'informe mediambiental del present POUM.

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

3. Es prohibeix la tala d'arbres centenaris o protegits i la prohibició de plantació d'espècies al·lòctones.

4. Qualsevol construcció, obra o actuació, queda condicionada a que s'hauran de respectar servituds de pas; tant de camins com d'aqüeductes, sèquies, canals i conduccions d'aigua.

### **Article 158. Tramitació de les llicències**

L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta, en determinats casos, prèvia tramitació de llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Totes les actuacions que superin els límits establerts per aquesta normativa es tramitaran d'acord amb l'article 48 del TRLUC, incloses aquelles construccions en parcel·les inferiors a 4,5 ha.

L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.

L'autorització de les obres i els usos en zones afectades per sistemes generals està subjecta a la corresponent legislació sectorial, i en el seu cas, a les autoritzacions preceptives dels organismes tal com es regula en el Capítol IV. Desenvolupament dels sistemes generals del present POUM.

### **Article 159. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.**



Només es podran reconstruir i rehabilitar les construccions incloses en el Pla Especial - Catàleg de masies i cases rurals contingut en aquest POUM, que son aquelles que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socioeconòmiques.

#### **Article 160. Noves Construccions**

En el sòl no urbanitzable només es podran admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present Pla i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les següents:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar i allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions auxiliars destinades a les activitats de turisme rural.
- f) Les construccions de càmping i caravàning, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic.

#### **Article 161. Activitats i equipaments d'interès públic.**

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

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

#### **Autorització:**

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per a l'establiment d'equipaments públics o privats en sòl no urbanitzable, es tramitaran els corresponents plans especials urbanístics.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn. Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:

1. Alçària total màxima: L'alçària màxima serà de 7 m corresponents a PB+1PP.
2. Separacions: Les dels límits a les carreteres serà de 20 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.



Caldrà redactar un projecte que contempli com a mínim:

- a) Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) Un estudi arquitectònic i un informe del Departament de Cultura, si s'afecten restes arqueològiques.
- c) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- d) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- e) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial

## **Article 162. Condicions per a les construccions.**

### **1. Condicions generals.**

Només en el casos previstos a cada una de les zones es podrà edificar sempre i quan es respectin els llinars i les condicions de l'edificació següents:

1. Separació mínima de 100 metres a les carreteres, (excepte ctra. de Marçà a 25 m), i de 10 metres a límit dels camins i vials, públics o privats, tant existents com de nova creació. En tot cas és d'obligat compliment la normativa sectorial i proteccions que puguin afectar les finques.
2. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada. Les ampliacions es faran preferentment de manera agrupada a les edificacions existents en cas contrari caldrà justificar la necessitat.
3. Les construccions seran d'una sola planta, llevat les que estableixi el catàleg que tindran les que aquest determini. El punt més alt de les edificacions no podrà sobrepassar en cap punt mesurat sobre la rasant natural del terreny l'alçada de 4 metres. Excepte aquelles que tècnicament justifiquin una major alçada fins a 7 metres.
4. Les noves edificacions s'adequaran al paisatge on es situïn, tant per la seva composició volumètrica com pels materials emprats.
5. Els materials a utilitzar per a la construcció seran els tradicionals de l'arquitectura rural de l'Empordà, pedra del país, revestiments amb arrebossat i pintats amb colors de la gamma dels terrossos. També es podrà aplicar estucats a la calç i esgrafiats. No es permet el material ceràmic vist amb l'excepció de d'utilització del totxo massís en elements arquitectònics singulars (brancals, arcs, voltes,...)
6. Les cobertes de les construccions seran de teula, autoritzant-se altres tipus que permetin la integració en el paisatge. Es prohibeix la utilització del fibrociment i la xapa galvanitzada.
7. Només es poden autoritzar les tanques definides per la Normativa del POUM.
8. Es plantaran arbres en filera aproximadament cada 5 m, d'espècies autòctones, per a matisar l'impacte de les construccions sobre el medi, mantenint, però, les condicions de protecció contra incendis.
9. La construcció de pous està sotmesa a sol·licitud de llicència d'obres i les determinacions de l'Agència Catalana de l'Aigua. L'element de protecció del pou no pot tenir una superfície superior a 1,50 m<sup>2</sup> i una alçada superior a 1,50 m.

### **2. Habitatge.**

1. Seguint el procediment previst a l'article 48 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sense perjudici del que aquest Pla general determina per a cada zona, podran autoritzar-se construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a explotacions agrícoles o ramaderes. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals. S'haurà de justificar una superfície mínima de finca de 4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal, en zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 Ha.



2. Els tipus de les construccions hauran d'adequar-se a les següents condicions:

2.1 Implantació. S'emplaçaran preferentment als límits exteriors de les masses arbòries, sense ocupar punts culminants ni fons de depressions i sense sobresortir per sobre les carenes. S'evitaran emplaçaran sobre falles, corrents d'aigua i vetes minerals subterrànies.

2.2 Volumetria. Les edificacions aïllades es basaran en la disposició apaïxada sobre el terreny, per tal de no interferir en les visuals sobre el paisatge. El sostre màxim admès amb caràcter genèric s'estableix en 200 m<sup>2</sup>. Les edificacions es basaran en general en la simplicitat volumètrica dels diversos cossos d'edificació i de les relacions de juxtaposició entre ells, tendint a la configuració d'eres o de patis protegits pel conjunt edificat.

2.3. Alçària total màxima: Serà de 6,50 m corresponents a planta baixa i planta pis. Les alçàries es mesuraran sobre qualsevol punt de la cota natural del terreny.

2.4. Tanques: Les tanques pròpies dels conjunts edificats i de les eres i patis, tindran d'una alçària entre 1,50 m i 2,50 m. Aquestes seran opaques de maçoneria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons la gamma de colors terrossos. Tanmateix s'admeten les tanques de filat metàl·lic, sempre protegides per un tractament vegetal.

### **3. Instal·lacions agropecuàries i coberts agrícoles:**

S'estableixen dues modalitats d'edificacions agrícoles.

3.1. Instal·lacions agropecuàries:

a) Les instal·lacions agropecuàries, els magatzems de productes agrícoles, forestals, o eines i maquinària pel seu treball, i cellers, només s'admeten si estan vinculats a una explotació agrícola o ramadera.

b) Per a les noves construccions s'haurà de justificar una superfície mínima de finca de 4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal.

c) La seva superfície màxima serà de 300 m<sup>2</sup>.

d) Si es superen els paràmetres normatius la tramitació es realitzarà pels articles 49 i 50 del TRLU, fins a un sostre màxim construït de 600 m<sup>2</sup> en planta baixa o soterrats. Mitjançant l'aprovació prèvia d'un Pla especial que ordeni els accessos, la volumetria i les mesures d'inserció en el paisatge, es podrà autoritzar un sostre màxim edificable major. A més dels 600 m<sup>2</sup> estipulats abans, es poden autoritzar 30 m<sup>2</sup> complementaris de sostre construït per hectàrea excedent sobre el mòdul bàsic de 4,5 ha fins un màxim de 1.200 m<sup>2</sup>. Aquest sostre construït complementari ha de ser soterrani.

e) La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

f) Caldrà acreditar d'interès agrícola o ramader, mitjançant la següent documentació:

- Alta de Seguretat Social Agrària.
- Demostrar que l'activitat principal del que es viu és agrícola o ramadera.
- Justificar adequadament la necessitat i dimensionament de la construcció d'acord al l'ús.

g) S'adequaran a les condicions de l'article 162.1

h) En superfícies de finca o conjunt de finques inferiors a 4,5 Ha es podran autoritzar coberts agrícoles amb les condicions detallades al punt 3.2.



### 3.2. Coberts agrícoles:

a) S'estableix la categoria de cobert agrícola per aquelles construccions amb una superfície màxima de 15 m<sup>2</sup> vinculades a una explotació agrícola destinades exclusivament a guardar la maquinària i estris necessaris per a dur a terme aquesta activitat.

b) Els coberts agrícoles preexistents que no disposin de la unitat mínima de 4,5 ha, es podran mantenir sempre que la volumetria i tipologia constructiva s'ajusti al present POUM.

c) Si es superen els paràmetres normatius la tramitació es realitzarà pels articles 49 i 50 del TRLU. Amb un llinar màxim de 60 metres per ha.

d) Caldrà acreditar l'interès agrícola, mitjançant la següent documentació:

- Justificar adequadament la necessitat i dimensionament de la construcció d'acord al l'ús.

En cas de superar el paràmetre de superfície màxima de 15m<sup>2</sup>:

- Alta de Seguretat Social Agrària.

- Demostrar que l'activitat principal del que es viu és agrícola o ramadera.

e) S'adequaran a les condicions de l'article 162. Allà on sigui possible, només se'n podrà construir una per parcel·la.

### 4. Tanques en el SNU.

En funció de la classificació del sòl i prèvia justificació de la necessitat es podrà autoritzar els següents tipus de tanques:

1. Dins els espais Nue-pein-PNCC, NUe-pein-xn2000, es prohibeix la construcció de tanques per raons d'interès públic, paisatgístic i ecològic, amb excepció del que determinen els apartats 3 i 4.

2. Dins la resta de sòls no urbanitzables de protecció especial i preventiva (NU-eco, Nue-agr-con, NUe-agr, NUt i UN), es podran construir tanques quan es demostrï l'interès agrícola o ramadera i es compleixin les següents condicions:

- La tanca serà de travessers de fusta amb una alçada màxima de 0,90 m, i amb el primer travesser a 0,20 m des del terra per permetre la fauna.

- Es separaran com a mínim 4 m de l'eix dels camins rurals i segons la normativa sectorial en el cas de carreteres.

3. En general en sòl no urbanitzable les tanques admeses són les de tipus vegetal amb espècies autòctones i les parets de pedra seca així com les d'aquelles altres modalitats formades amb elements verticals i longitudinals de fusta i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i l'escorrentia de l'aigua. Les vegetals hauran de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, per el qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià i al Decret 42/2007 pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià. Aquestes tanques vegetals només es podran realitzar amb espècies autòctones adaptades a les condicions climàtiques i concordants amb la vegetació i el paisatge existents així com les d'aquelles altres modalitats formades amb elements verticals i longitudinals de fusta i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i l'escorrentia de l'aigua.

4. Amb caràcter excepcional i localitzat, s'admetrà la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions legalment implantades que així ho requereixin. Aquestes tanques podran tenir una base d'obra de 30 cm. i un mallat metàl·lic fins a 2 metres, i tenint





en compte, en qualsevol cas, que han de minimitzar el seu impacte sobre l'ambient rural i natural circumdant, han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i no impedir el pas d'aigua.

En la construcció de tanques caldrà aprofitar i prioritzar els elements naturals presents, la conservació de les tanques de pedra seca, feixes de pedra i línies arbrades, (especialment fileres de xiprers pel seu valor tradicional – cultural). S'exclou de la regulació d'aquest article la ramaderia extensiva, de manera que el pastor elèctric no serà considerat tanca.

5. Les tanques en terrenys que limitin amb lleres públiques, i d'acord amb els articles 6, 7 i 9 del Reglament del domini públic hidràulic, caldrà que se separin una distància de 5 metres d'amplada a partir de la vora superior de la riba de la llera, i també s'hauran de separar com a mínim 5 m de l'eix dels camins rurals i segons la normativa sectorial en el cas de carreteres i ferrocarril.

6. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Els sol·licitants o interessats hauran de definir clarament i gràficament el tipus i dimensions de la mateixa. E

7. Cessament de l'activitat. El cessament de les activitats que havien obtingut autorització per a la instal·lació de tanques específiques, comportarà la retirada de les tanques. En cas de no fer-se efectiva l'Ajuntament podrà actuar de manera subsidiària.

#### **5. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.**

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

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

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

#### **6. Activitats de turisme rural en SNU.**

Les construccions i/o instal·lacions destinades a activitats de turisme rural es regulen en base al Pla Especial - Catàleg de Masies i cases rurals.

#### **7. Anuncis i cartells.**

La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visible des de la via pública està sotmesa a prèvia llicència municipal.

Fora dels trams urbans de les carreteres estatals queda prohibit realitzar publicitat a qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic de la carretera, sense que aquesta prohibició doni lloc, en cap cas, a indemnització.

La prohibició afectarà a tots els elements de la instal·lació publicitària comprenent la fixació de cartells, la col·locació de suports i qualsevol altre manifestació de la citada activitat publicitària, llevat de les exceptuades a la *Ley de Carreteras* i el seu Reglament.

En cap punt del territori s'autoritzarà la col·locació de cartells que per la seva localització, grandària o color, atemptin contra l'harmonia del paisatge. En qualsevol cas, queda expressament prohibit qualsevol tipus de cartell il·luminat, llevat dels casos que aquest es refereixi i estigui situat en el mateix recinte de l'activitat que exerceix. En aquest cas s'haurà de garantir la protecció contra la contaminació lumínica, no podrà contenir llums intermitents i s'haurà d'apagar a partir de les 24.00 hores.

En els seu cas, l'autorització de cartells i anuncis serà sempre provisional i, per tant, revocable en qualsevol moment i s'haurà de renovar cada cinc anys.

### **ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**



### **Article 163. Qualificació del sòl no urbanitzable.**

D'acord amb l'establert pel Pla Director Urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns. Dins del sòl no urbanitzable del municipi de Vilajuïga s'estableixen les següents categories i subcategories:

- Sòl no urbanitzable de protecció especial (clau NUe)
  - Espais del PEIN del Parc Natural del Cap de Creus. (NUe-pein-PNCC). Clau-3 Zona de paratge natural d'interès nacional – PNIN.
  - Espais del PEIN del Parc Natural del Cap de Creus. (NUe-pein-PNCC). Clau-4 Zona de parc natural
  - Espais del PEIN de Xarxa Natura 2000. (NUe-pein-xn2000).
  - Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco).
  - Sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con)
  - Sòls d'alt valor agrícola (NUe-agr)
- Sòl no urbanitzable de protecció territorial (clau NUt)
- Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau NU)

### **Article 164. Sòl no urbanitzable de protecció especial - Espais del PEIN del Parc Natural del Cap de Creus. (NUe-pein-PNCC) i Espais del PEIN de Xarxa Natura 2000. (NUe-pein-xn2000).**

#### **1. Definició.**

S'inclouen en la categoria de sòl no urbanitzable de protecció especial la totalitat dels sòls corresponents als espais naturals que formen part del Pla d'espais d'interès natural (PEIN) del Cap de Creus situats en l'àmbit de planejament (NUe-pein)

Parc natural de cap de Creus (Llei 4/1998, de 12 de març, de protecció del cap de Creus, i Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc natural del cap de Creus (Resolució MAH/2618/2006 de 28 de juliol. DOCG núm. 4692 de 7 d'agost de 2006).

Els sòls corresponents a la Xarxa natura 2000, s'inclouen amb la categoria específica de sòl no urbanitzable de protecció especial, espais del PEIN, tot indicant la seva procedència de la Xarxa natura 2000 (clau NUe-pein-xn2000)

#### **2. Regulació.**

La regulació de l'espai del PEIN Parc natural de cap de Creus (PECCR) es regirà per les determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge aprovat definitivament per acord de 20.06.2006 del Govern (DOGC núm. 4.692, de 07.08.2006).

Aquest estableix a l'àmbit del municipi de Vilajuïga 2 zones . Denominades Clau 3. Zona de paratge natural d'interès nacional (PNIN), i Clau 4. Zona de parc natural. Aquests àmbits es regulen de manera específica a la normativa del PECCR i es detallen als plànols d'ordenació i classificació del sòl.

Els sòls corresponents a la Xarxa natura 2000, s'inclouen amb la categoria específica de sòl no urbanitzable de protecció especial, espais del PEIN, tot indicant la seva procedència de la Xarxa natura 2000 (clau NUe-pein-xn2000)

#### **2.1 Clau 3. Zona de paratge natural d'interès nacional PNIN.**

##### **Article 45 PECCR.**

##### *45.1 Definició.*



*Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a paratge natural d'interès nacional d'acord amb la delimitació que conté l'annex 2 d'aquestes Normes tot excloent les zones declarades com a reserva natural integral incloses a l'article 43 d'aquestes Normes. Comprèn tres àrees:*

- a) Paratge natural d'interès nacional de Cap Gros-Cap de Creus. Comprèn el sector litoral situat entre la cala Tamariua i el racó de Codera, amb els espais interiors adjacents.*
- b) Paratge natural d'interès nacional de Punta Falconera-Cap de Norfeu. Inclou el sector litoral situat entre cala Nans i la Figuerassa, i l'entorn paisatgístic terrestre.*
- c) Paratge natural d'interès nacional de Serra de Rodes.*

*Són també incloses en aquesta zona totes les illes i els illots situats dins l'entorn marí del parc natural a què fa referència l'annex 1 d'aquestes Normes, a excepció de les que estan incloses en la zona de reserva natural integral. La seva delimitació és l'establerta en els plànols d'ordenació (O-1).*

#### **45.2 Objectius.**

*L'objectiu d'aquesta zona és la conservació dels elements naturals i culturals característics de cada sector, amb especial atenció a la protecció del seu paisatge.*

#### **45.3 Usos i activitats compatibles.**

*En aquesta zona s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:*

- a) Usos i activitats agrícoles i ramaderes tradicionals, d'acord amb les especificacions dels articles 19 i 20 d'aquestes Normes respectivament.*

##### *Usos i activitats agrícoles*

*19.1 Els usos i les activitats agrícoles s'han de portar a terme de forma que siguin compatibles amb la conservació global del parc natural, i d'acord amb la regulació de cada zona (capítol 3 d'aquestes Normes).*

*19.2 A la zona de parc natural (clau 4) i a la zona d'ordenació específica (clau 5) s'admeten els moviments de terra d'afeixament amb finalitats agrícoles, sempre que no suposin la creació de talussos d'alçada superior a 2 m. Els talussos creats han de ser subjectats amb parets de pedra seca, o bé han de tenir el pendent adequat per permetre la seva adequada revegetació. En qualsevol cas els afeixaments són un acte sotmès a llicència municipal, i requereixen l'informe preceptiu de l'òrgan gestor.*

*19.3 En relació amb la prohibició de cremar rastolls i altres restes vegetals, és d'aplicació el que especifica l'article 15 del Decret 54/1995, de 7 de març, de prevenció d'incendis forestals i altra normativa vigent aplicable.*

*19.4 Es poden autoritzar rompudes de terrenys forestals quan concorrin les condicions següents:*

- a) Siguin fetes amb la finalitat de desenvolupar- hi una activitat agrícola, o una actuació de prevenció d'incendis forestals prevista en el Pla de prevenció i extinció d'incendis forestals a què fa referència l'article 30.1 d'aquestes Normes.*
- b) Es localitzin exclusivament a la zona de paratge natural d'interès nacional (clau 3), de parc natural (clau 4) i d'ordenació específica (clau 5) del Pla especial.*
- c) Es localitzin en terrenys de poc pendent o que, en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla, es trobin afeixats convenientment per minimitzar el risc d'erosió.*
- d) No afectin els elements que caracteritzen les àrees d'interès grafiades al plànol I-4.3 (Àrees d'interès per a la flora i la vegetació) d'aquest Pla especial, d'acord amb el document Annexos informatius: El medi biòtic.*
- e) No comportin l'afectació de les parets de pedra seca i altres elements tradicionals de l'arquitectura rural existents a l'àrea d'actuació.*

*19.5 Les construccions i instal·lacions agrícoles (coberts, magatzems, etc.) es regulen d'acord amb la secció 2 (capítol 2) d'aquestes Normes. 19.6 L'obertura de nous camins i pistes per a l'ús agrícola només s'admet a les zones de paratge natural d'interès nacional (clau 3), de parc natural (clau 4) i d'ordenació específica (clau 5). En qualsevol cas és d'aplicació l'apartat 4.d) d'aquest article.*

##### **Article 20**

##### *Usos i activitats ramaderes*

*20.1 Els usos i les activitats ramaderes s'han de portar a terme de forma que siguin compatibles amb la conservació global del parc natural, i d'acord amb la regulació de cada zona (capítol 3 d'aquestes Normes).*

*20.2 D'acord amb l'article 6.1.3.a) de la Llei 4/1998, a les zones afectades per incendis forestals no poden efectuar-se activitats ramaderes durant un període de deu anys sense autorització expressa del Departament de Medi Ambient i Habitatge, per a la qual es requereix l'informe previ vinculant de l'òrgan gestor del parc.*



20.3 El Pla rector d'ús i gestió del parc natural ha de regular les condicions per a la realització de cremes controlades, que en cap cas podran afectar les àrees d'interès grafiades al plànol I-4.3 (Àrees d'atenció especial per a la flora i la vegetació) d'aquest Pla especial, amb l'excepció que siguin imprescindibles per al manteniment d'espècies i comunitats que justifiquin l'interès de l'àrea. Així mateix ha de regular els camins ramaders i pot establir regulacions addicionals per a l'activitat de pastura extensiva en l'àmbit del Pla.

20.4 En cas que resulti necessari per motius de protecció, de reforestació, de regeneració després d'aprofitament forestal o, en general, per assolir els objectius d'aquest Pla especial o per altres motius justificats, l'òrgan gestor del parc pot instar l'administració competent que adopti les mesures oportunes per tal de limitar la pastura en indrets especialment vulnerables.

20.5 S'admeten les activitats ramaderes en règim d'estabulació permanent integrades en explotacions agràries situades en edificacions preexistents en la data d'aprovació inicial del Pla especial.

20.6 Les construccions i instal·lacions ramaderes (coberts, granges, corts, etc.) es regulen d'acord amb la secció 2 (capítol 2) d'aquestes Normes.

## **b) Usos i activitats forestals tradicionals, d'acord amb les especificacions de l'article 22 d'aquestes Normes.**

### **Article 22. Usos i activitats forestals**

#### **a) Principis generals.**

22.1 Els usos i les activitats forestals s'han de desenvolupar amb criteris de gestió sostenible dels terrenys forestals, i de forma que sigui compatible l'aprofitament dels recursos forestals amb la conservació global del parc natural, d'acord amb la regulació de cada zona (capítol 3 d'aquestes Normes).

22.2 D'acord amb la Llei forestal de Catalunya, els usos i les activitats forestals han de mantenir la coberta vegetal de caràcter forestal en l'àmbit del Pla, sens perjudici de les activitats autoritzades d'acord amb l'article 19.4 d'aquestes Normes (rompudes).

#### **b) Plans tècnics de gestió i millora forestal.**

##### **Aforestació i reforestació.**

22.3 L'administració forestal ha de promoure en l'àmbit del Pla la redacció de plans simples de gestió forestal i plans tècnics de gestió i millora forestal (en endavant, PSGF i PTGMF respectivament) per tal de garantir una gestió forestal basada en els principis generals d'aquest article i en la resta de determinacions d'aquestes Normes. En finques iguals o superiors a 25 ha, els aprofitaments forestals s'autoritzaran amb l'aprovació prèvia d'un PTGMF per al conjunt de la finca.

22.4 Els PTGMF que afectin l'àmbit del Pla s'han de subjectar a les seves determinacions, i a les del Pla de prevenció i extinció d'incendis de Cap de Creus, i requereixen l'informe preceptiu de l'òrgan gestor abans de la seva aprovació definitiva.

22.5 Les activitats d'aforestació o reforestació (activitats que tenen com a objectiu la creació o restauració de masses forestals) requereixen l'informe preceptiu de l'òrgan gestor. Aquestes activitats han de ser projectades en el marc d'un PTGMF quan es desenvolupin en finques de superfície superior a 25 ha. En finques inferiors a 25 ha, és suficient l'autorització administrativa del Departament de Medi Ambient i Habitatge. En finques públiques o consorciades s'utilitzaran els instruments d'ordenació forestal corresponents. En qualsevol cas, pel que fa a les espècies, s'admet exclusivament la utilització de les espècies pròpies del medi natural de la zona, d'acord amb l'article 6.1.7.a) de la Llei 4/1998, la relació d'espècies inclosa en l'annex B d'aquestes normes i amb l'autorització expressa de l'òrgan gestor.

##### **c) Aprofitaments forestals i activitats silvícoles.**

22.6 Els aprofitaments forestals i activitats silvícoles s'han de dur a terme d'acord amb la Llei forestal de Catalunya, les disposicions concordants i les determinacions d'aquest Pla especial. El desarrelament d'arbres i arbusts s'ha de fer d'acord amb el que preveu el Decret 175/1996, de 4 de juny, i les disposicions concordants.

22.7 Aprofitaments en les àrees de bosc de ribera. Les activitats silvícoles que es desenvolupin en les àrees amb bosc de ribera han de garantir la persistència i la conservació de les comunitats forestals autòctones. En qualsevol cas, aquestes activitats requereixen l'autorització prèvia del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

22.8 D'acord amb la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals, les capçades dels aprofitaments forestals que no siguin retirades s'hauran de trossejar o triturar i ser esteses a ran del sòl. En cap cas no es podrà deixar dins d'una franja de 20 m d'amplada a banda i banda dels camins.

##### **d) Plantacions forestals.**

22.9 Les plantacions d'espècies arbòries i arbustives de creixement ràpid amb caràcter de terrenys forestals temporals d'acord amb la legislació forestal, s'admeten exclusivament a la zona de parc natural (clau 4) en els terrenys de caràcter agrícola.

22.10 Les plantacions forestals que es desenvolupin de forma adjacent amb els torrents i rieres de l'espai, en cap cas poden suposar la substitució, eliminació o degradació de les comunitats autòctones de ribera. En qualsevol cas s'ha de deixar un espai lliure de plantació que permeti el desenvolupament de la vegetació de ribera.

##### **d) Activitats de desembosc.**

22.11 En les activitats de desembosc s'han d'utilitzar tècniques que assegurin la protecció del sòl i malmetin al mínim possible la vegetació del sotabosc.

22.12 L'obertura de pistes de caràcter temporal ha de seguir les directrius següents:



a) S'ha de seguir el criteri de mínima obertura de pistes de desembosc. S'han d'utilitzar les existents sempre que sigui possible, o bé habilitar pistes antigues reconeixibles abans d'obrir-ne de noves, sempre i quan això no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta forestal.

b) Les vies de desembosc no han de circular per la llera de rieres i torrents, ni produir-hi alteracions a la morfologia o a les comunitats vegetals.

c) Cal prendre les mesures oportunes per a la posterior restauració de les vies obertes. Excepte en el cas que coincideixin amb la xarxa viària bàsica definida per aquest Pla, les pistes de desembosc han de ser tancades a la circulació motoritzada general en el moment que s'acabin les tasques d'extracció.

d) No s'admet l'obertura de noves pistes de desembosc a la zona de reserva natural integral (clau 1).

e) Directrius per a la recuperació d'àrees afectades per incendis forestals. 22.13 En les actuacions de recuperació de les àrees afectades per incendis forestals, els objectius han de ser:

a) Recuperar la coberta vegetal i la diversitat florística i faunística.

b) Garantir la protecció de la capa edàfica.

22.14 Durant un període de protecció de deu anys, les àrees afectades per incendis forestals estan subjectes a les determinacions següents:

a) No s'admet cap ús ramader extensiu sense l'autorització expressa del Departament de Medi Ambient i Habitatge, per a la qual es requereix l'informe previ vinculant de l'òrgan gestor.

b) L'administració competent pot regular l'accés a aquestes zones i pot tancar a la circulació pistes o vials.

c) Les activitats de regeneració no poden suposar ni l'aterrament ni la roturació amb maquinària pesada ni la destrucció sistemàtica de la vegetació existent.

d) En cas de ser necessària una revegetació, s'ha de realitzar amb espècies autòctones pròpies de l'espai.

e) Les actuacions de protecció del sòl s'han d'efectuar de manera que no es produeixi arrossegament de les cendres i evitant augmentar l'estat d'alteració del sòl.

f) S'admet la construcció manual de barreres físiques de protecció contra l'escolament.

### **c) Usos i activitats cinegètiques, d'acord amb les especificacions de l'article 21 d'aquestes Normes.**

#### **Article 21. Usos i activitats cinegètiques**

21.1 S'admeten els usos i les activitats cinegètiques en les àrees de caça declarades com a tals pel Departament de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb la Llei 4/1998 i la regulació de cada zona (capítol 3 d'aquestes Normes).

21.2 L'autorització d'aquestes activitats en les àrees de caça que quedin incloses totalment o parcialment en l'àmbit d'aquest Pla especial requereix l'aprovació de plans tècnics de gestió cinegètica, preferiblement de caràcter plurianual, que prevegin els criteris següents:

a) Mesures per tal d'exercir una pressió de caça adequada a les característiques de l'espai i de les poblacions de les espècies cinegètiques objecte d'aprofitament, per tal de garantir-ne un aprofitament sostenible.

b) Mesures per garantir la conservació de les poblacions d'espècies cinegètiques autòctones.

c) Mesures per garantir la viabilitat i l'èxit de les repoblacions cinegètiques que s'efectuïn.

d) Mesures per promoure l'establiment d'àrees de refugi i guarets de fauna salvatge temporals i rotatoris, en les finques privades, i les àrees aprovades i autoritzades de l'àmbit del parc, amb l'objectiu de contribuir a la conservació de les poblacions de les espècies cinegètiques. L'aprovació d'un pla tècnic de gestió cinegètica requereix l'informe preceptiu de l'òrgan gestor quan tingui caràcter plurianual.

21.3 Es prohibeix la introducció d'espècies cinegètiques que no siguin pròpies de la fauna silvestre autòctona, a excepció del faisà (*Phasianus colchicus*).

21.4 S'admeten les repoblacions cinegètiques, sempre que estiguin dirigides al manteniment o reforçament de les poblacions naturals i d'acord amb la normativa sectorial aplicable. Han de ser expressament autoritzades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

### **d) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, d'acord amb les especificacions de l'article 24 d'aquestes Normes.**

#### **Article 24. Activitats de recol·lecció**

24.1 Les activitats de recol·lecció d'elements de la gea, de la flora (o dels seus fruits, flors, arrels, etc.) i de la fauna silvestres, en els casos que sigui admissible segons la legislació vigent, no poden suposar la pèrdua de biodiversitat, la degradació dels valors naturals, en especial de la coberta vegetal i edàfica, ni posar en perill la supervivència de les poblacions recol·lectades. El Pla rector d'ús i gestor pot incloure mesures addicionals de protecció per tal de donar compliment a aquest principi general.

24.2 Les activitats de recol·lecció regulades amb caràcter general al territori de Catalunya s'han de desenvolupar d'acord amb la seva pròpia normativa, sens perjudici de les normes aplicables d'aquest Pla especial, en particular pel que fa a la regulació de l'ús públic i la protecció d'espècies i hàbitats. En l'àmbit marí del Pla, l'extracció d'organismes vius amb finalitats culturals, educatives, científiques i auariològiques requerirà l'autorització de l'òrgan gestor del parc natural.



e) Usos i activitats comercials de tipus agropecuari i artesanal, complementàries a les activitats agràries de la finca on es localitzen, exclusivament en les edificacions existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, i també l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes de l'explotació segons es defineixen a l'article 84 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

f) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració, de turisme rural, culturals, pedagògiques i altres d'interès social). Quan aquestes activitats i usos públics requereixin instal·lacions o edificacions per al seu desenvolupament, només es podran desenvolupar en les edificacions i instal·lacions existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, i en edificacions anteriors a 1950 pel que fa als establiments de turisme rural. En tot cas cal que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla o en els serveis i equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació d'aquest Pla especial, d'acord amb les especificacions de la secció 7, capítol 2, del PECCR. En qualsevol cas s'han de desenvolupar congruentment amb els objectius de protecció d'aquest Pla especial, i en cap cas no poden representar efectes negatius sobre els valors protegits.

g) Obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al funcionament dels usos públics a què fa referència l'apartat anterior o per a l'ús d'habitatge en els edificis preexistents, sempre que no suposin la instal·lació de conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, ni la construcció de cap obra o aparell de generació d'energia.

h) Habitatge unifamiliar en edificacions preexistents amb la deguda cobertura jurídica.

i) En general, les activitats relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit, les destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals, del patrimoni cultural i del paisatge, la recuperació de la fauna i les activitats d'educació ambiental, científiques i de recerca que es desenvolupin d'acord amb els objectius d'aquest Pla.

#### 45.4 Usos i activitats incompatibles.

A més a més dels usos i les activitats incompatibles en tot l'àmbit del Pla especial, enumerades a l'article 11 del PECCR, en aquesta zona són també incompatibles els usos i activitats següents:

a) Noves infraestructures, instal·lacions, edificacions i construccions, a excepció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació d'aquest Pla especial, i dels usos esmentats a l'apartat g) de l'article 45.3.

b) Habitatges de nova planta i ampliacions d'edificis destinats a l'ús d'habitatge.

c) Conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, i la construcció d'obres o aparells de generació d'energia.

d) Moviments de terres, i en general alteracions de l'orografia natural dels terrenys, llevat que tinguin per objecte treballs de restauració o millora ambiental o la construcció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació d'aquest Pla especial, i les infraestructures i serveis previstos a l'apartat g) de l'article 44.3.

e) En general, activitats que, directament o indirectament, puguin perjudicar els valors o els béns protegits en aquesta zona.



*45.5 Protecció de les illes i els illots inclosos en aquesta zona. En les illes i els illots inclosos en aquesta zona no s'admet cap actuació que pugui alterar, degradar o transformar els seus valors naturals i paisatgístics.*

*45.6 Condicions d'edificació.*

*a) No s'admeten les edificacions de nova planta. S'admeten únicament noves edificacions per a equipaments i serveis d'ús públic previstos expressament al Programa d'actuació d'aquest Pla.*

*b) La reconstrucció de masies i edificacions històriques en estat ruïnós localitzades en aquesta zona s'admet d'acord amb el que estableix l'article 12.9 del PECCR.*

*c) Poden autoritzar-se ampliacions de les edificacions existents abans de l'aprovació inicial del Pla especial amb la corresponent cobertura jurídica, quan s'estimi que el volum edificat no és suficient per al desenvolupament dels serveis i equipaments d'ús públic admesos en aquesta zona, fins a un màxim del 20% del sostre construït en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial, o per a la seva rehabilitació com a equipaments al servei de la gestió pública de l'espai natural protegit (fins a un màxim del 50%).*

*d) Entorn exterior. Pot autoritzar-se el tractament de l'entorn exterior com a espai obert lliure de coberta forestal, quan es justifiqui per raons de seguretat o d'estricta funcionalitat en relació amb l'edificació existent o la reforma autoritzada.*

## **2.2 Clau 4. Zona de parc natural.**

### **Article 46 PECCR.**

*46.1 Definició.*

*Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a parc natural d'acord amb la delimitació que conté l'annex 1 d'aquestes Normes, tot exclouent les zones definides als articles 43, 44 i 45 d'aquestes Normes de reserva natural integral (clau 1), reserva natural parcial (clau 2) i paratge natural d'interès nacional (clau 3) respectivament, així com les zones d'ordenació específica (clau 5) definides a l'article 47 d'aquestes Normes. La seva delimitació és l'establerta en els plànols d'ordenació (O-1).*

*46.2 Objectius.*

*L'objectiu d'aquesta zona és la conservació dels seus valors naturals i paisatgístics, de manera compatible amb el desenvolupament de l'ús públic i l'aprofitament tradicional dels seus recursos.*

*46.3 Usos i activitats compatibles.*

*En aquesta zona s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:*

*a) Usos i activitats agrícoles i ramaderes tradicionals, d'acord amb les especificacions dels articles 19 i 20 d'aquestes Normes respectivament. (Detallats al punt 2.1. clau 3. 45.3a)*

*b) Usos i activitats forestals tradicionals, d'acord amb les especificacions de l'article 22 d'aquestes Normes. (Detallat al punt 2.1. clau 3. 45.3b)*

*c) Usos i activitats cinegètiques, d'acord amb les especificacions de l'article 21 d'aquestes Normes. (Detallat al punt 2.1. clau 3. 45.3c)*

*d) Navegació, pesca professional i esportiva, d'acord amb les especificacions de l'article 23 d'aquestes Normes. (Sense afectació a l'àmbit del POUM).*



e) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, d'acord amb les especificacions de l'article 24 d'aquestes Normes. (Detallat al punt 2.1. clau 3. 45.3d)

f) Usos i activitats comercials de tipus agropecuari i artesanal, complementàries a les activitats agràries de la finca on es localitzen, exclusivament en les edificacions existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial i, també, l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes de l'explotació segons es defineixen a l'article 84 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

g) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració, de turisme rural, culturals, pedagògiques i altres d'interès social). Quan aquestes activitats i usos públics requereixin instal·lacions o edificacions per al seu desenvolupament, només es podran desenvolupar en les edificacions i instal·lacions existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial i en edificacions anteriors a 1950 pel que fa als establiments de turisme rural. En tots els casos cal que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla o en els serveis i equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació d'aquest Pla especial, d'acord amb les especificacions de la secció 7, capítol 2, del PECCR.. En qualsevol cas s'han de desenvolupar congruentment amb els objectius de protecció d'aquest Pla especial, i en cap cas no poden representar efectes negatius sobre els valors protegits.

h) Obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al funcionament dels usos públics a què fa referència l'apartat anterior o per a l'ús d'habitatge en els edificis preexistents.

i) Instal·lacions nàutiques reduïdes, plenament integrades a l'entorn, destinades exclusivament a usos pesquers i de serveis al parc, en el supòsit que es trobin situades contiguament a zones urbanes i les seves repercussions ambientals siguin d'escassa entitat. En qualsevol cas, cal l'aplicació del procediment d'avaluació d'impacte ambiental, amb declaració d'impacte favorable, i l'informe també favorable de la Junta Rectora.

j) Habitatge unifamiliar en edificacions preexistents amb la deguda cobertura jurídica.

k) Moviments de terres, exclusivament quan són necessaris per al desenvolupament d'usos i activitats autoritzats d'acord amb les presents Normes.

l) En general, activitats, obres i instal·lacions relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit, i les destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals, del patrimoni cultural i del paisatge, la recuperació de la fauna i les activitats d'educació ambiental, científiques i de recerca que es desenvolupin d'acord amb els objectius d'aquest Pla.

#### 46.4 Usos i activitats incompatibles.

Són incompatibles en aquesta zona els usos i activitats enumerats a l'article 11 del PECCR.

#### 46.5 Condicions d'edificació.

a) No s'admeten les edificacions de nova planta destinades a l'ús d'habitatge. S'admeten únicament noves edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders i forestals d'acord amb el que estableix l'article 12 del PECCR, i les destinades a equipaments i serveis d'ús públic expressament previstos al Programa d'actuació d'aquest Pla especial.

Article 12. Condicions generals de les edificacions





12.1 En general, s'admeten les obres de conservació, millora i rehabilitació de les edificacions amb la corresponent cobertura jurídica, existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, destinades al desenvolupament dels usos i activitats admeses per aquest.

12.2 Les edificacions de nova planta i les ampliacions s'admeten exclusivament en els supòsits següents:

a) Noves construccions auxiliars destinades a les activitats agrícoles o ramadera extensiva, en finques on no hi hagi cap edificació preexistent en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, situades a la zona de parc natural (clau 4) i a la zona d'ordenació específica (clau 5), d'acord amb la regulació de cada zona i amb l'apartat 12.11 d'aquest article. S'admet per a cada finca que acrediti documentalment la seva dedicació agrícola o ramadera d'acord amb les condicions de la legislació urbanística aplicable, i la condició d'unitat mínima de conreu o forestal aplicable a la zona, la construcció d'un cos de servei amb un màxim de 14 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el cas de finques amb edificacions preexistents, els cossos de servei s'hauran d'integrar en el conjunt edificat, d'acord amb l'apartat següent, llevat que es tracti de construccions amb valor patrimonial que aconsellin l'edificació independent. Les construccions i instal·lacions tipus hivernacle o similars es prohibeixen en tot l'àmbit del Pla.

b) Ampliacions amb construccions auxiliars annexes als masos existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial, destinades al desenvolupament de les activitats agràries en finques que acreditin documentalment la seva dedicació agrària, fins a un sostre màxim construït de 600 m<sup>2</sup> en planta baixa o soterrats, a la zona de parc natural (clau 4), de paratge natural d'interès nacional (clau 3) i d'ordenació específica (clau 5). En finques més grans de 4,5 ha, mitjançant l'aprovació prèvia d'un Pla especial que ordeni els accessos, la volumetria i les mesures d'inserció en el paisatge si és el cas i amb l'informe favorable de l'òrgan gestor, es podrà autoritzar un sostre màxim edificable major, sempre amb la resta de condicions esmentades al paràgraf anterior. A més dels 600 m<sup>2</sup> estipulats abans, es poden autoritzar 30 m<sup>2</sup> complementaris de sostre construït per hectàrea excedent sobre el mòdul bàsic de 4,5 ha fins un màxim de 1.200 m<sup>2</sup>. Aquest sostre construït complementari ha de ser subterrani.

c) Ampliacions de les edificacions existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, incloses, si s'escau, en els catàlegs aprovats d'acord amb l'article 47.3 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, i que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla, exclusivament quan es justifiqui la necessitat d'ampliació per desenvolupar-hi serveis i equipaments d'ús públic d'acord amb l'article 40 d'aquestes Normes, a la zona de parc natural (clau 4), de paratge natural d'interès nacional (clau 3) i d'ordenació específica (clau 5), d'acord amb l'ordenació de cada zona.

d) Noves construccions per a equipaments i serveis previstos al Programa d'actuació d'aquest Pla especial.

e) Altres construccions i edificacions expressament previstes a la regulació de cada zona.

12.3 Als efectes d'aquest article, la construcció de volums annexos no separats més de 10 m de l'edificació preexistent pot considerar-se ampliació de les edificacions existents quan concorrin condicions per un tractament més respectuós de l'edificació o per a la seva integració paisatgística. Igualment, la construcció de piscines, pistes esportives encerclades en alçada, oberts i altres instal·lacions equiparables, a de computar-se com a superfície construïda.

12.4 En tot l'àmbit del Pla es prohibeix la instal·lació permanent de construccions prefabricades, ases mòbils, carpes o altres elements e característiques anàlogues. Així mateix, no s'admet la instal·lació permanent de caravanes de càmping i altres modalitats similars.

12.5 En general, s'estableix com a alçada reguladora màxima per a qualsevol edificació

6,5 m al carener, corresponent a planta baixa i golfes, la superfície útil de les quals no pot superar

un terç de la superfície construïda de la primera, llevat de les construccions regulades específicament a l'apartat 11 d'aquest article. L'alçada indicada es refereix a qualsevol punt de contacte del terreny preexistent circumdant i el perímetre edificat o els talussos projectats a l'efecte. Tanmateix, en casos justificats per a la millor integració de l'edificació a l'entorn o quan ho faci recomanable la necessitat de mantenir una unitat de tractament amb l'edificació preexistent, pot autoritzar-se una alçada superior fins a 9 m, corresponent a planta baixa, pis i golfes.

12.6 Els volums màxims edificables, les normes sobre el tractament de l'entorn exterior, com també altres normes aplicables, es regulen específicament per a cada zona al capítol 3 d'aquestes Normes.

12.7 Tant en les edificacions de nova planta com a les ampliacions i les reformes d'edificis existents, cal utilitzar volumetries tradicionals i, en qualsevol cas, cercar la integració en el medi rural i forestal i minimitzar el seu impacte paisatgístic.

A aquests efectes, els acabats exteriors han de tenir la textura i color adequats per afavorir la integració en el medi.

12.8 Els projectes de noves edificacions o de rehabilitació o reforma de les existents han de preveure el sistema corresponent per a l'evacuació o el tractament d'aigües residuals i justificar-ne la idoneïtat, així com el tractament o la recollida de deixalles quan l'activitat a desenvolupar ho requereixi. L'evacuació de les aigües residuals s'ha d'efectuar preferentment per connexió directa amb la xarxa general de col·lectors d'aigües residuals, sempre que això sigui tècnicament viable i comporti un impacte ambiental menor en relació amb les alternatives de depuració autònoma aplicables. En el cas que això no sigui possible, s'ha d'efectuar mitjançant fosses sèptiques o altres sistemes individualitzats de depuració i, en qualsevol cas, es prohibeix qualsevol tipus d'actuació o activitat que impliqui l'evacuació directa de les aigües residuals a l'exterior sense tractament.

12.9 Pot autoritzar-se la reconstrucció de masies en estat ruïnós destinades al desenvolupament dels usos admesos en el Pla quan estiguin situades a la zona de paratge natural d'interès nacional (clau 3), de parc natural (clau 4) o d'ordenació específica (clau 5). A aquests efectes, en els terrenys forestals, caldrà que l'edificació es faci en una parcel·la coincident, com a mínim, amb la unitat mínima forestal (25 ha), d'acord amb l'article 22 de la Llei forestal i el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa



la unitat mínima forestal. El volum màxim edificable es computarà a partir del volum existent o que es pugui justificar a partir de les restes. 12.10 Les regulacions establertes per aquest Pla s'entenen sens perjudici de les determinacions més restrictives establertes pel planejament urbanístic, la legislació sectorial aplicable o aquelles que es puguin establir en el marc del procediment aplicable d'autorització d'edificacions, instal·lacions, usos o actuacions en el sòl no urbanitzable, d'acord amb normativa urbanística vigent a Catalunya, en particular del que determinen els catàlegs aprovats segons l'article 47.3 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, i per la legislació de costes, transports terrestres i carreteres en els seus dominis respectius.

12.11 Els cossos de servei a què fa referència l'apartat 2.a) d'aquest article, s'han de destinar exclusivament als usos agrícoles de la finca de què es tracti, i en cap cas es poden destinar a l'ús d'habitatge o residència, ja sigui permanent o temporal. 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 del parc per a la seva autorització. Sols s'admet la planta baixa i la seva alçada màxima no pot superar 3,50 m en els termes precisats a l'apartat 12.5 respecte al seu amidament. És obligatòria la coberta inclinada amb un pendent mínim del 25% i màxim del 30%. No s'hi admeten finestres, ni compartiments i envans interiors, llevat dels necessaris per aïllar instal·lacions o cambres higièniques.

b) La reconstrucció de masies i edificacions històriques en estat ruïnós localitzades en aquesta zona s'admet d'acord amb el que estableix l'article 12.9 del PECCR.

c) Poden autoritzar-se ampliacions de les edificacions existents abans de l'aprovació inicial del Pla especial amb la corresponent cobertura jurídica, quan s'estimi que el volum edificat no és suficient per al desenvolupament dels serveis i equipaments d'ús públic admesos en aquesta zona, fins a un màxim del 20% del sostre construït en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial, o per a la seva rehabilitació com a equipaments al servei de la gestió pública de l'espai natural protegit (fins a un màxim del 50%).

d) Entorn exterior. Pot autoritzar-se el tractament de l'entorn exterior com a espai obert lliure de cobertura forestal, quan es justifiqui per raons de seguretat o d'estricta funcionalitat en relació amb l'edificació existent o la reforma autoritzada

### **2.3. Xarxa natura 2000 (clau NUe-pein-xn2000).**

S'estableix d'aplicació per a aquest àmbit la regulació establerta a la zona de parc natural clau 4.

## **5. Interpretació.**

A la zona del del PE de cap de Creus prevaldran els criteris especificats a l'article 6 del PECCR d'interpretació.

### **Article 165. Sòl no urbanitzable de protecció especial.**

**Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco).**

**Sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con).**

**Sòls d'alt valor agrícola (NUe-agr).**

#### **1. Definició.**

Els sòls corresponents a les zones de protecció especial no inclosos en zona de PEIN. S'inclouen en aquesta categoria els sòls en els que concorren importants valors naturals, connectors, agrícoles, ecològics i paisatgístics, així com les àrees de recàrrega dels aqüífers, que justifiquen un alt grau de protecció i una acurada regulació de les actuacions de transformació que puguin alterar aquests valors.

#### **2. Regulació.**

1. El sòl no urbanitzable de protecció especial serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i li es d'aplicació el règim que estableix aquest article.



2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 TRLUC i articles concordants del Reglament que la desenvolupa, s'entén que el sòl no urbanitzable de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat, i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de manera clara els sistemes naturals i ecològics, disminuir les superfícies de sòl amb valor connector, malmetre els sòls d'alt valor agrícola o contradir les normes de regulació paisatgística.

3. En el sòl no urbanitzable de protecció especial, només podran autoritzar-se les edificacions de nova planta següents:

a) Les que s'han de destinar a activitats que milloren la funcionalitat territorial d'aquest sòl o la gestió que se'n faci en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.

b) L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions no excediran el 20% del sostre i del volum de l'edificació existent a l'aprovació inicial d'aquest pla director. Quan es tracti de l'ampliació d'edificacions destinades a explotacions ramaderes o granges, es regularà pel planejament urbanístic municipal atenent al criteri de capacitat (nombre de caps), fins al límit que defineix l'Annex II de la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental.

c) Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb els apartats 6, 7 i 8 de l'article 47 TRLUC, i articles concordants del Reglament que la desenvolupa, dins de les limitacions de l'apartat 5 del mateix article a que s'ha fet referència en el número 2 per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

4. En el sòl no urbanitzable de protecció especial pel seu alt valor agrícola, i en general en tot el d'aquest tipus que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per millorar-ne la gestió aquelles necessàries per a l'agricultura i la ramaderia extensiva, com ara coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6, a) i b), de l'article 47 TRLUC i articles concordants del Reglament que la desenvolupa.

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables considerades del tipus B en l'apartat 3 de l'article de l'article 2.5 de les normes d'ordenació territorial del PTCG requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que és preceptiu d'acord amb el que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de Paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en aquest sòl si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció territorial o preventiva.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl no urbanitzable de protecció especial, i també la millora dels existents en aquesta classe de sòl, s'adaptaran a solucions que minimitzin els desmunts i terraplens i no interferiran els corredors hidrogràfics i biològics. En cada cas serà preceptiu un estudi d'impacte sobre l'entorn paisatgístic que expressi el compliment d'aquestes condicions, sense perjudici del que s'assenyala al número 8.



7. L'estudi d'integració paisatgística haurà de demostrar que l'edificació i els usos que es proposen no afecten de manera substancial els valors de l'àrea de sòl no urbanitzable de protecció especial on s'ubiquen. L'estudi considerarà, en el seu cas, les variables relatives a vegetació i fauna de l'entorn, funcions de connector biològic, estabilitat del sòl, funcions hidràuliques, fragmentació del sòl, producció de residus, accessibilitat i necessitat de serveis, increment de la freqüentació, i estructura i dinàmica del paisatge

8. Mitjançant plans d'ordenació urbanística o plans especials, o bé directrius de paisatge, es podran, en el marc de les presents regulacions normatives, desenvolupar detalladament les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix el número 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari presentar l'estudi d'integració paisatgística a què fa referència, amb caràcter general, aquest article, sense perjudici de les avaluacions d'impacte ambiental legalment exigibles per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.

### **3. Usos**

Usos compatibles:

- a) Activitats i aprofitaments agropecuaris, forestals.
  - b) Aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones pròpies del massís d'acord amb la regulació específica sobre caça.
  - c) Ramaderia extensiva, semi extensiva i intensiva
  - d) Habitatge familiar preexistent o vinculat a l'explotació agropecuària de la finca a on es situa.
  - e) Educació ambiental.
  - f) Activitats esportives que es desenvolupen en el medi natural sempre que no ocasionin degradacions dels valors objecte de protecció.
  - g) Instal·lació i manteniment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, telefònica i similars, necessaris pel desenvolupament dels usos i activitats que es duguin a terme dins d'aquesta zona.
  - h) Els esports d'aventura i activitats esportives de competició.
- En general els que determina el PDU-SR per a cada zona.

## **Article 166. Sòl no urbanitzable de protecció Territorial. NUt**

### **1. Definició.**

S'inclouen en aquesta categoria aquells sòls que per llurs condicions topogràfiques, pendent, risc, posició territorial o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà. També s'inclouen aquells sòls especialment visibles des de la plana altempordanesa o d'important presència territorial, quin desenvolupament urbanístic suposaria un fort impacte paisatgístic. El Pla estableix mesures de protecció d'aquests sòls, si bé preveu la possibilitat que es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic i d'especial interès supramunicipal a través d'un procediment específic per a garantir la minimització del seu impacte sobre els valors protegits.

### **2. Regulació.**

1. Llevat del cas a què es refereix el número 5 d'aquest article, el sòl de protecció territorial serà classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i restarà subjecte a les



limitacions que estableix l'article 47 TRLUC i articles concordants del Reglament, i a les que es derivin de les determinacions pròpies del planejament urbanístic municipal, en el marc del que assenyala aquest Pla.

2. Les actuacions que a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 TRLUC i articles concordants del Reglament, es poden autoritzar en sòl no urbanitzable, se situaran preferentment en sòl urbà o urbanitzable, o en la categoria de sòl no urbanitzable de protecció preventiva. L'autorització de llur localització en sòl no urbanitzable de protecció territorial únicament serà possible quan es demostrï la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòls urbans, urbanitzables o no urbanitzable de protecció preventiva.

3. En tot cas, les actuacions en sòl no urbanitzable de protecció territorial que es realitzin a l'empara del que permeten autoritzar els punts 4 i 6 de l'article 47 TRLUC i articles concordants del Reglament, hauran de complir les condicions s'assenyalen en el Títol VII d'aquestes Normes per a garantir-ne la integració en el paisatge.

4. Les noves infraestructures i la millora de les existents que hagin d'ubicar-se en sòl no urbanitzable de protecció territorial mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge, d'acord, en cada cas, amb les regulacions específiques que estableixi el planejament territorial o urbanístic.

5. En aquesta categoria es podran desenvolupar actuacions excepcionals d'especial interès estratègic i territorial amb les condicions següents:

a) L'actuació, que es definirà inicialment en un avantprojecte, podrà ser promoguda per la Generalitat de Catalunya, l'administració local i els particulars.

b) Si es tracta d'una iniciativa particular, l'avantprojecte de l'actuació haurà de ser informat favorablement per l'ajuntament. L'avantprojecte que es trameti a la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, s'acompanyarà dels informes que expressin els punts de vista dels ajuntaments, del Consell comarcal de l'Alt Empordà i de les entitats cíviques, socials, culturals, científiques o veïnals interessades en l'actuació.

c) En tots els casos, l'avantprojecte se sotmetrà a la consideració de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, la qual d'acord amb el que determina l'article 1.14 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, l'elevrà a la Comissió d'urbanisme de Catalunya.

d) A partir d'aquest moment, l'avantprojecte seguirà els tràmits establerts en l'esmentat article 1.14 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines. En qualsevol cas, els requeriments bàsics dels instruments urbanístics a redactar contindran:

- 1) la figura o figures de planejament urbanístic adequades;
- 2) l'ens públic o privat que l'ha d'elaborar;
- 3) els paràmetres definitoris de l'ordenació urbanística de l'actuació, i, especialment, les alçades de l'edificació, els desmunts i terraplens que pugui comportar, l'obertura de nous accessos i la portada de serveis.
- 4) les solucions ambientals relatives a les necessitats d'accés i de provisió de serveis d'aigua, energia, telecomunicacions i eliminació de residus;



5) les mesures d'inserció paisatgística, com són el tractament dels desmunts i terraplens, els materials de construcció, els control dels colors i la reposició o disposició de la vegetació, d'acord amb aquetes normes i amb les directrius de paisatge.

e) Donat cas que la iniciativa tingui efectes d'ordre físic sobre diversos municipis o comporti la creació d'infraestructures no previstes d'àmbit supramunicipal, la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya podrà assenyalar la necessitat que s'elabori un Pla especial urbanístic específic de l'àmbit adient, per tal de determinar les solucions espacials adequades.

f) Els motius que han de fonamentar una valoració positiva de l'actuació són les millores d'interès general que per a una part important del territori pot representar en termes d'equipament, medi ambient, desenvolupament econòmic, projecció internacional, cohesió social o qualitat de vida.

g) Únicament seran autoritzables actuacions amb una dimensió i uns requeriments que en justifiquin la localització aïllada en sòl no urbanitzable de protecció territorial, quan no hi hagi alternatives adequades en sòl urbà o urbanitzable, o en sòl no urbanitzable de protecció preventiva. El desenvolupament de l'actuació comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal i la classificació com a sòl urbanitzable del sòl afectat.

h) Les actuacions que s'autoritzin en sòl no urbanitzable de protecció territorial exclouran l'ús d'habitatge, llevat dels pocs que s'hagin de destinar als guardes permanents de les instal·lacions.

i) L'autorització d'actuacions per equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans que comportin la edificació o impermeabilització de més de 5.000 m<sup>2</sup> de sòl, quan hagin de localitzar-se en sòl no urbanitzable de protecció territorial, precisa de la prèvia declaració del seu interès estratègic i territorial d'acord amb l'establert en aquest article.

### **3. Usos.**

Usos compatibles:

- a) Activitats i aprofitaments agropecuaris, forestals.
  - b) Aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones pròpies del massís d'acord amb la regulació específica sobre caça.
  - c) Ramaderia extensiva, semi intensiva i intensiva
  - d) Habitatge familiar preexistent o vinculat a l'explotació agropecuària de la finca a on es situa.
  - e) Educació ambiental.
  - f) Activitats esportives que es desenvolupen en el medi natural sempre que no ocasionin degradacions dels valors objecte de protecció.
  - g) Instal·lació i manteniment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, telefònica i similars, necessaris pel desenvolupament dels usos i activitats que es duguin a terme dins d'aquesta zona.
  - h) Els esports d'aventura i activitats esportives de competició.
- En general els que determina el PDU-SR per a cada zona.

## **Article 167. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva. NU**

### **1. Definició**

S'inclouen en aquesta categoria els sòls de menor valor intrínsec classificats com a sòl no urbanitzable, i que cal protegir preventivament, sense perjudici que, mitjançant la revisió dels plans



d'ordenació urbanística municipal, i d'acord amb les directrius del present Pla director urbanístic, poden incloure sòls urbanitzables.

## **2. Regulació.**

1. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'article 47 TRLUC i concordants.

2. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva constitueix una opció de localització preferent, davant les altres categories de sòl no urbanitzable, per a implantacions admeses per la legislació urbanística en sòl no urbanitzable, incloses les actuacions d'interès estratègic que es poden admetre en sòl de protecció territorial, d'acord amb el que estableixen aquestes normes.

## **3. Usos.**

Usos compatibles:

- a) Activitats i aprofitaments agropecuaris, forestals, agroturístics i ecoturístics
  - b) Aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones pròpies del massís d'acord amb la regulació específica sobre caça.
  - c) Ramaderia extensiva, semi intensiva i intensiva
  - d) Habitatge familiar preexistent o vinculat a l'explotació agropecuària de la finca a on es situa.
  - e) Educació ambiental i turisme cultural
  - f) Activitats esportives que es desenvolupen en el medi natural sempre que no ocasionin degradacions dels valors objecte de protecció.
  - g) Instal·lació i manteniment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, telefònica i similars, necessaris pel desenvolupament dels usos i activitats que es duguin a terme dins d'aquesta zona.
  - h) Els esports d'aventura i activitats esportives de competició.
- En general els que determina el PDU-SR per a cada zona.



### **3. INFORME MEDIAMBIENTAL**

La present modificació del POUM donades les seves característiques d'adequació a les determinacions del PDU-SR no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

### **4. PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

El 30 de setembre es va realitzar una jornada informativa al Centre Cívic on es va explicar la modificació puntual del Planejament, junt amb la redacció del Pla Especial – catàleg de masies i cases rurals. Es va publicar la celebració d'aquesta jornada a la revista municipal La Veu i a la pàgina web de l'Ajuntament. Pel que fa al PE Catàleg de masies i cases rural es va convocar a una reunió personalitzada a cadascun dels propietaris.

### **5. PLÀNOLS**

Planejament Vigent:

P-1.1a – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

P-1.2 – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1 /5000

Modificació puntual del Planejament núm. 6:

P-1.A – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

P-1.B – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

P-1.C – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Esc. 1/5000

Vilajuïga, 23 de febrer de 2015.