



Ajuntament de
la Comtal Vila de
Castelló d'Empúries

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Desembre de 2010

Documentació per a l'aprovació provisional

DOCUMENT DE SÍNTESI

Redacció: *Interlands*® ciutat i territori SLP interlands@interlands.cat

L'OBJECTIU I EL MARC DE LA REVISIÓ

El vigent Pla general d'ordenació municipal de Castelló d'Empúries va ser aprovat en data 26/01/1984. La seva adaptació a la *Llei 21/1983 d'Espais PEIN* i la incorporació de les resolucions al recurs d'alçada va donar lloc a l'aprovació, d'una primera versió refosa en data 30/07/1987. Una segona versió refosa incorporant unes modificacions d'usos que va ser aprovada en data 28/10/1992 és l'actualment vigent.

Marc jurídic i conceptual:

- El *Pla territorial general de Catalunya*.
- El *Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines* (PTPCG), aprovat definitivament per acord GOV/157/2010, de 14 de desembre.
- El *Text refós de la Llei d'urbanisme*, aprovat mitjançant el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- El *Reglament de la Llei d'urbanisme*, decret 305/2006, de 18 de juliol.
- El RD legislatiu 2/2008, de 20 de juny, por el cual se aprueba el *Texto refundido de la ley de suelo*.
- La *Llei 18/2007, de 28 de desembre de dret a l'habitatge* i el *Decret 125/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge*.
- El *Pla director urbanístic del sistema costaner* (PDUSC-1 i PDUSC-2).
- El *Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà* (PEPMNPAAE), aprovat definitivament per acord GOV/254/2010, de 23 de novembre.

Antecedents de planejament urbanístic

- Pla Especial del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà (Llei 21/1983, de 28 d'octubre).
- Les modificacions puntuals del PGOM
- Els estudis de detall de desenvolupament del Pla parcial d'Empuriabrava
- Pla Especial del Centre Històric de Castelló d'Empúries (Ple AD 04/03/1999).
- Pla Parcial d'Ordenació Industrial del sector El Pla, sectors 1 i 2, i la modificació de la seva normativa (Ple AP 28/4/2005).

Justificació per a la revisió

- L'adaptació del Pla general vigent al Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- L'adaptació al planejament territorial (PTPCG) i al planejament sectorial (PEPMNPAAE) aprovats definitivament i que constitueixen el marc d'ordenació per al municipi.
- El desdoblament de la carretera C-260 en el tram entre el terme de Vila-Sacra i la rotonda d'entrada al centre d'Empuriabrava
- La necessitat de preveure dotacions i equipaments públics proporcionats a la dinàmica de consolidació del creixement de població resident.

EL TERRITORI I LA POBLACIÓ

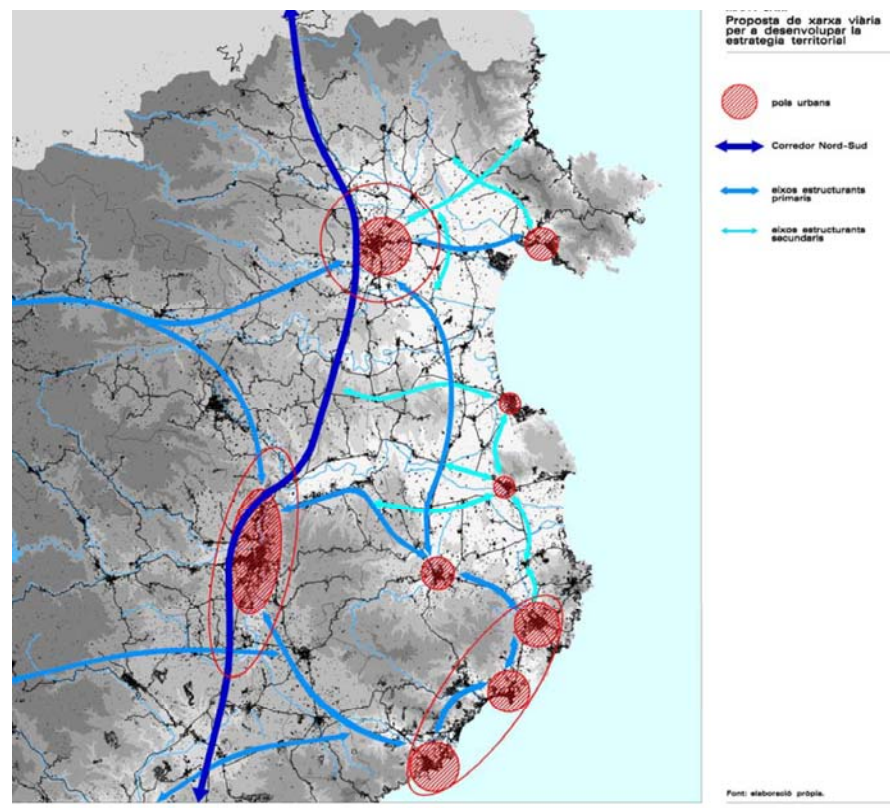
El context territorial

L'encaix territorial: l'Alt Empordà

- Un total de 68 municipis, amb una població segons el padró de 2003, de 110.743 habitants que representa una densitat de 82,47 habitants/Km², encara que amb un repartiment no gaire homogeni en el territori.
- Tres dinàmiques diferenciades: la ciutat de Figueres que constitueix el centre comercial i de serveis de la comarca, les poblacions litorals amb una important ocupació lligada al fenomen turístic i la resta del territori que ocupen petits municipis dispersos amb un caràcter eminentment agrari.
- La comarca ha experimentat en les darreres tres dècades un remarcable creixement demogràfic, amb un creixement absolut de gairebé el 24% en el període 1975-1998, prop de tres vegades del corresponent a la mitja de Catalunya. Aquest creixement s'ha concentrat exclusivament en el cap de comarca i en els nuclis de costa dedicats a l'activitat turística.

Els Aiguamolls de l'Alt Empordà

El Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà constitueix la segona zona humida en importància de Catalunya, després del Delta de l'Ebre. La seva extensió és de 47,89 Km², dels quals 27,44 Km² es troben en el terme municipal de Castelló d'Empúries que representen el 57% de la superfície del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.



El sistema fluvial i les àrees inundables

La porció de la comarca de l'Alt Empordà on se situa Castelló d'Empúries s'integra dintre del sistema fluvial constituït pels rius de la Muga i el Manol, amb una conca extremadament plana, que presenta de manera endèmica **episodis de desbordament** degut a la insuficiència de secció dels cursos d'aigua per absorbir els cabals que es produeixen en casos de pluges intenses en la capçalera i/o en el conjunt de la conca.

La regulació de la mateixa a partir de l'embassament de Boadella ha pal·liat parcialment aquests efectes, encara que de vegades –en cassos arribar-se a la capacitat màxima de la pressa- pot arribar a produir-se l'efecte contari.

Aquestes característiques topogràfiques que configuren aquest sistema fluvial expliquen l'activitat secular de construcció de defenses en les vores dels cursos dels rius, amb la construcció de tot un complex sistema de motes que limiten els efectes de desbordament dels mateixos.

Només referint-nos als antecedents històrics i a la memòria compartida sobre aquesta porció de territori sabem que tot el curs de la Muga, des del seu entrocament amb el Manol és susceptible de desbordaments, especialment pel seu marge dret, cap el seu costat sud-oest. Remuntant-nos als antecedents històrics i situant-nos abans de l'inici dels treballs de dessecació de l'Estany de Castelló – cap a meitat del segle XVII-, el seguiment de l'antic curs del que ara coneixem com La Mugueta reproduiria aquesta tendència al desbordament cap la vessant sud-oest.

L'estructura territorial de Castelló d'Empúries

El terme municipal de Castelló d'Empúries té amb una superfície de 42,30 km², i la seva estructura es compon de dos nuclis amb característiques pròpies: la Vila comtal i la marina d'Empuriabrava. Fins ara, aquests dos nuclis de població han estat disgregats l'un de l'altre, tot i trobar-se situats ambdós al marge esquerre de La Muga. Ara com ara, resten separats per La Mugueta i per la carretera C-68, de Figueres a Roses.

Superfície del terme municipal	4.230,75	hectàrees
Població (IDESCAT 2008)	11.653	habitants
Població (padró 22/04/2009)	12.150	habitants
Habitatges censats (padró IBI 2006)	14.801	habitatges
Població equivalent (*)	36.706	habitants equivalents
Sòl urbà	634,53	hectàrees
Sòl urbanitzable	62,16	hectàrees
Sòl no urbanitzable de protecció especial	3.534,06	hectàrees

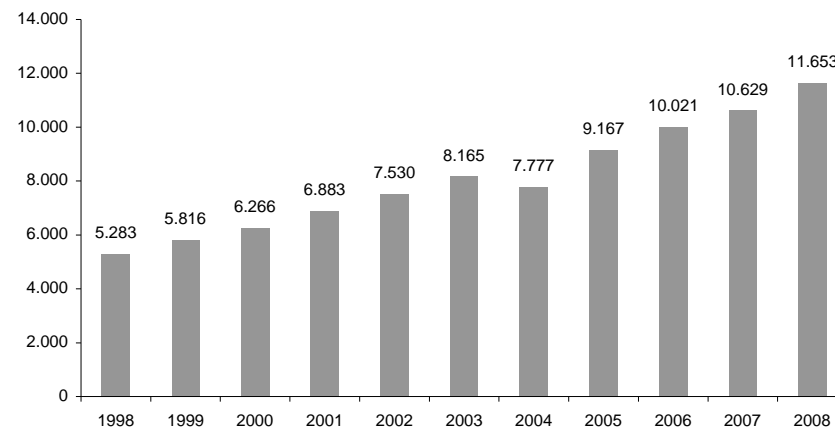
(*) Població equivalent: habitatges censats * 2,48 persones per habitatge

El context socioeconòmic

- **Especialització turística** que comporta un model específic de terciarització de l'economia en detriment de la resta de sectors econòmics, tret de la construcció.
- El fenomen de l'**estacionalitat** dificulta l'ajust en la prestació de serveis, la gestió de l'aigua, l'energia i els residus, o els fluxos de mobilitat. El **sector de serveis** representa prop del 70% de la població ocupada i és el responsable de gairebé el 80% del PIB del municipi.
- **Pèrdua de protagonisme econòmic de l'agricultura**, però tot i això encara presenta una rellevància territorial: amb dades de 1999, prop d'un 69% de la superfície del municipi està ocupada per terres llaurades o pastures permanents.
- Amb el desenvolupament d'Empuriabrava, lligat al fenomen turístic i de segona residència, el **sector de la construcció** va prendre una gran embranzida que després va patir una davallada important. Actualment el percentatge de valor afegit aportat pel sector a l'economia del municipi representa un 8%, un percentatge equivalent a la mitja catalana.

L'evolució de la població

Les dades oficials del padró d'habitants en el moment de l'aprovació inicial d'aquesta revisió del POUM (setembre de 2009) xifraven la població de Castelló d'Empúries en 12.150 habitants. Pel que fa a la seva evolució, es percep una tendència creixent durant l'últim decenni (1998 – 2008). L'increment poblacional ha estat del 121%, passant de 5.283 habitants l'any 1.998 als 11.653 habitants l'any 2008.



La transformació urbanística

- Com ja hem dit, realment costa molt no repetir-ho, a Castelló d'Empúries es diferencien **dues entitats urbanes separades entre si**: el nucli antic de Castelló d'Empúries i la marina d'Empuriabrava, que comprenen respectivament 83 ha i 511 ha, i que representen el 1,97% i el 12,22% del total de la superfície municipal. Altres desenvolupaments residencials i industrials entorn el nucli ocupen una superfície de 83 ha; torna a ser un 1,97%. La superfície ocupada per activitats de càmping és de 61,70ha, un 1,48% del terme municipal.
- El nucli antic ha crescut moderadament. En canvi, Empuriabrava va desenvolupar-se intensament els anys 70 i 80 amb un model d'urbanització turística de marina, singular en el litoral català, en una zona d'aiguamolls. En la dècada dels 70 la urbanització era majoritàriament de segona residència. Des de principis dels anys 90 la urbanització no ha crescut més, però ha canviat significativament l'ús. Moltes segones residències s'han anat convertint en primeres residències, cosa que ha incrementat les necessitats de manteniment de l'espai i la demanda de serveis.
- Aquest fet també ha afavorit una transformació econòmica del municipi, amb l'aparició de múltiples petits tallers i constructores associades a les reformes i manteniment d'habitatges. Avui, Empuriabrava és una ciutat consolidada: compta amb uns 11.000 habitatges declarats –encara que només 1.100 habitatges estan ocupats per persones censades al municipi-, i tres quartes parts dels establiments i tot tipus de serveis urbans del municipi se situen a Empuriabrava.
- Cal tenir en consideració l'impacte d'aquests canvis urbans en els fluxos ambientals. Cal considerar els increments en els fluxos –aigua, energia, generació de residus, mobilitat, etc.- associats a l'increment sobtat d'una nova població resident, evidentment amb costums i hàbits urbans, i d'altres exigències.

L'evolució del parc d'habitatges

Segons el darrer Cens aprovat el per l'Institut d'Estadística de Catalunya, l'any 2001 hi havia un total de 13.591 habitatges a Castelló d'Empúries. En vint anys s'ha més que doblat el parc immobiliari de Castelló d'Empúries:

Any	Habitatges Principals	Habitatges Secundaris	Altres	Total Habitatges
1981	888	5.559	0	6.447
1991	1.105	12.192	3	13.300
2001	2.371	11.175	45	13.591
2008 (IBI)				14.801

El gruix de l'augment del parc d'habitatges es va produir en el decenni 1981-1991 -el 95%- i només el 5% restant d'augment en el decenni 1991-2001. Segons les dades del padró d'IBI (final any 2008), les unitats del cadastre d'urbana són 18.993 i el nombre d'habitatges totals, 14.801.

L'oferta d'allotjaments turístics

Per tipus d'allotjament, segons dades facilitades per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, l'any 2000 l'oferta de places turístiques a Castelló d'Empúries es compon de:

	Nombre d'establiments	Nombre de llits/places	%
Total hotels	11	1.434	2,53%
Apart-hotels		1.630	2,87%
Càmpings		9.160	16,16%
Apartaments turístics		44.441	78,42%
Totals		56.665	100,00

En tot cas, no hem d'oblidar que el major gruix de l'oferta turística al municipi es basa en les segones residències: segons dades del Cens d'habitatges de l'any 2001, a Castelló d'Empúries hi ha 11.220 habitatges qualificats com a segones residències i vacants, que suposen 39.270 places –aplicant un factor de 3,5 persones per cada habitatge-.

ELS CRITERIS D'ORDENACIÓ

Configurar amb claredat els límits i fronts urbans

- Delimitació dels sòls inundables.
- Formalitzar els límits entre el nuclis urbans i els sòls que hi confronten -agrícoles o del parc natural-.
- Localitzar adequadament i ponderar la reserva de sòls adreçats a activitats econòmiques.

Adequar les reserves de parcs i dotacions del municipi als requeriments de la població potencial i al Text refós de la Llei d'urbanisme

- Avaluar els dèficits d'estàndards per a dotacions.
- Incorporar els sòls de sistemes necessaris a polígons de gestió urbanística.
- Proporcionar criteris de tractament de l'espai públic.

Connectar entre sí els espais naturals protegits amb corredors funcionals

- Assegurar el corredor biològic entre els àmbits Nord i Sud del Parc Natural.
- Protegir especialment el curs de La Mugueta i l'aiguabarreig amb La Muga.
- Incorporar les determinacions del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines i Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.

Incorporar al POUM una regulació del sòl no urbanitzable adequada al Text refós de la Llei d'urbanisme

- Regular els sòls no urbanitzables amb els criteris i les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme i del Pla director del sistema costaner.
- Regular amb detall els usos en cadascuna de les categories del sòl no urbanitzable.
- Incorporar criteris d'especial protecció als corredors entre àmbits protegits.
- Compatibilitzar la funcionalitat ecològica del corredor Muga-Mugueta amb la funcionalitat urbana de Castelló d'Empúries.

Garantir una relativa cohesió dels sòls urbans i urbanitzables i potenciar la seva proximitat

- Potenciar la proximitat física i funcional entre els sectors de la vila i de la marina.
- Fomentar i formalitzar els espais d'articulació entre la vila, els rius La Muga i La Mugueta i la marina d'Empuriabrava.
- Resoldre les diverses xarxes de mobilitat –automòbils, vianants i bicicletes-.

EL MARC DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

Coincidint amb els treballs de redacció de la present revisió del POUM de Castelló d'Empúries, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, va tramitar i aprovar Pla director territorial de l'Empordà (PDTE) que ha estat el marc de planificació territorial amb el qual s'ha redactat la present revisió del POUM.

Posteriorment, el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament per acord GOV/157/2010, de 14 de desembre va incorporar les determinacions del Pla director abans referit.

D'acord amb les determinacions contingudes a les mateixes Normes territorials del PTP de les Comarques Gironines, els àmbits conceptuals que regula s'articulen en tres categories principals

- *El sistema d'espais oberts*
- *El sistema d'assentaments*
- *El sistema d'infraestructures de mobilitat*

Pel que fa al sistema d'espais oberts, d'acord amb les delimitacions i qualificacions del Pla territorial, el POUM qualifica:

Com a sòls de protecció o de connexió *el sòl de protecció especial*, aquell els valors del qual aconsellen el seu manteniment indefinit com no urbanitzables, els àmbits del Parc natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà i els seus espais perifèrics de protecció.

Com a sòls de protecció agrícola *el sòl de protecció territorial* dels àmbits de ponent -Mare de Déu de la Font- del nucli de Castelló Nou.

Com a sòls agrícoles *el sòl de protecció preventiva*, és a dir, la resta de sòl no inclòs en cap de les categories anteriors i que resta sotmès a les limitacions pròpies del sòl no urbanitzable, els àmbits de la part situada al nord del nucli vell de Castelló i l'àmbit que envolta El Mas Nou, de la partida coneguda com el Pla de Roses.

El POUM fa la consideració dels *espais oberts de protecció especial com a espais lliures públics*. Es consideren que part dels espais oberts de protecció especial disposats en continuïtat amb els espais lliures naturals del Parc natural tindran la consideració de sistemes de cessió de sectors urbanitzables delimitats, i es dedicaran a espais de restauració ambiental i paisatgística, en coherència amb la funció que se'ls hi atribueix.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el Pla territorial estableix estratègies diferenciades segons es tracti d'assentaments de nuclis i àrees urbanes o àrees especialitzades:

El Pla proposa el nucli de Castelló d'Empúries com de *creixement moderat*, que correspon a aquelles àrees que són de mitjana o petita dimensió urbana, però que tenen unes condicions de connectivitat acceptable que els permet acollir una certa quantitat d'habitatges i llocs de treball més enllà de les seves necessitats internes.

El Pla reconeix als àmbits d'Empuriabrava i de Castelló Nou la singularitat del seu teixit edificat aposta per l'estratègia de consolidar la seva transformació cap a una àrea urbana complexa, dintre de les determinacions específiques en estratègies per a àrees especialitzades.

En el cas de l'antiga zona industrial de La Muga, s'acompleix l'estratègia de reducció establerta en el Pla territorial donat que més de la meitat d'aquesta àrea especialitzada –ara situada dintre dels sectors urbanitzables PPU-4 i PPU-12- es destina a zona d'espais lliures.

EL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL I DEL PAISATGE DELS AIGUAMOLLS DE L'ALT EMPORDÀ

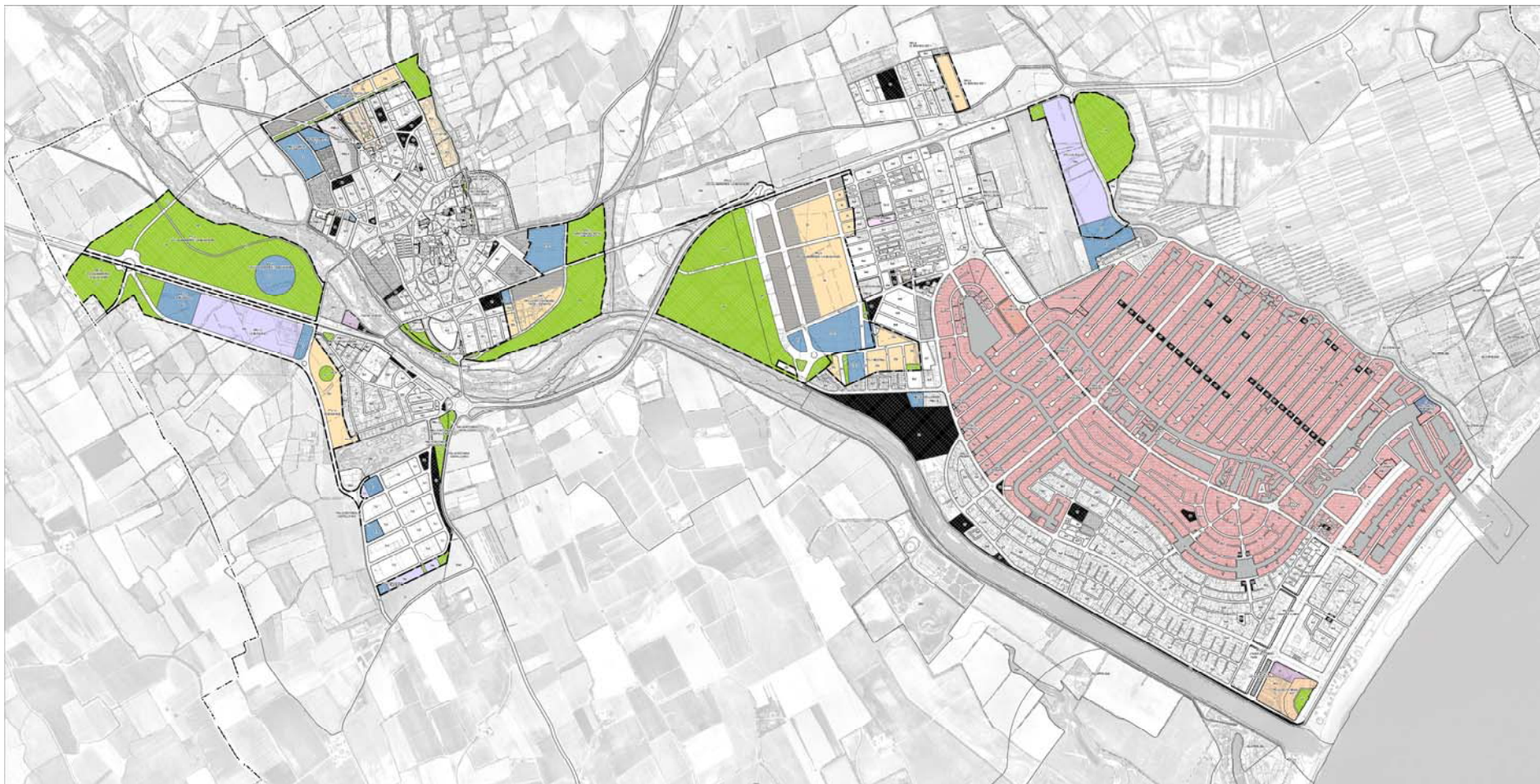
En paral·lel al procediment de tramitació de la present revisió del POUM, la Direcció General del Medi Natural del Departament de Medi Ambient i Habitatge ha redactat el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà (PEPAAE) i que ha estat aprovat definitivament en data 23 de novembre de 2010.

La proposta de revisió del POUM pren en consideració els criteris de delimitació zonal que el Pla especial fa servir per qualificar com a zona de protecció perimetral els sòls més pròxims a la delimitació actual del Parc natural, de manera que els usos admissibles en els mateixos siguin assimilables amb el grau de protecció dels sòls agrícoles contigus ja integrats en les diferents zones de l'espai PEIN.

Aquesta delimitació correspon al connector que s'estableix entre els àmbits nord i sud de l'actual Parc natural, tot resseguint el corredor biològic de la Mugueta i també en l'espai lliure de restauració que s'estableix entre el nou sector urbanitzable del Polioli i el rec Sirvent, davant de l'espai natural de la Rubina.

D'acord amb la delimitació d'aquest àmbit de connexió, el POUM ajusta la delimitació dels sòls qualificats com a àmbit de connexió entre les dues zones de reserva integral del Parc.

LA PROPOSTA PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL



LES ACTUACIONS PREVISTES

Facilitar l'articulació dels nuclis urbans existents

Com ja s'indicava més amunt, una ocupació adequada dels sòls compresos entre la carretera C-68 i la marina pot suposar una millora ambiental notable, tant pel que fa als espais naturals com als espais urbans. També som del parer que una actuació urbanística "rotunda" que posi punt i final a l'extensió del sòl urbà és la forma d'evitar mals majors i creixements indiscriminats, sense articulació entre ells. És per això que pensem com un fet positiu apropar la marina a la carretera, i doncs a la vila. I alhora, apropar els símbols i les imatges urbanes de la vila a la marina.

Equipar i dotar de serveis els barris residencials

Les reserves per al nucli vell

- Reserva al sector del Mal Diner, a ponent del cementiri
- Equipaments a la Carretera del Botxí
- Equipaments al sector Tià de l'Estanyol per extensió dels actualments existents al sector de l'Hort d'en Mayor

Les reserves per Castelló Nou

- Reserva d'equipaments esportius i a l'aire lliure en el marge dret de la Muga
- Equipaments públic per a l'àmbit residencial del nou sector S-12 La Muga Sud

Una nova polaritat urbana entre el nucli vell i Empuriabrava

- L'articulació de la comunicació entre el nucli vell i Empuriabrava amb compatibilitat amb el corredor de la Mugueta.
- El conjunt d'equipaments públics dels sectors residencials de Les Calandrieres i Mestral

Les reserves per Empuriabrava

- Les actuacions de Flamicell i Port Moxò. Actuació pública per ubicar uns equipaments de serveis nàutics, amb obertura d'una nova dàrsena a connectar amb els canals existents i ubicació d'una marina seca
- Equipaments esportius i activitats lúdiques al voltant de l'Aeròdrom

Els nous desenvolupaments urbans

- Apostar per ordenacions residencials compactes, que minimitzen l'extensió de l'espai urbanitzat i alliberen més quantitat d'espais verds públics
- Adaptació normativa al decret 21/2006, per l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis

Formar una xarxa contínua d'espais lliures

Es proposa la disposició dels sòls destinats a sistemes públics d'espais lliures –parcs urbans- en continuïtat amb els espais lliures en sòl no urbanitzable contigus -ja sigui espais agrícoles o de l'àmbit del Parc natural-.

- Franges de protecció del corredor natural de la Mugueta
- Cinturó de protecció del cementiri, al sector Camí de Vilanova
- Espai lliure en forma de parc de restauració en el marge esquerra de la carretera C-268 front al nou sector industrial La Muga
- Parc linial en la formació del front urbà del nou sector residencial a ponent de Castell Nou
- Zona verda de coixí entre el desenvolupament previst a El Polioli i l'àmbit de Parc natural contigu
- Parc en sòl no urbanitzable al sud del sector industrial El Pla

Preservar la qualitat del sòl agrícola

Es proposa la protecció activa del sòl agrícola no urbanitzable:

- L'àrea per sota de la C-68, entre el costat de llevant de la carretera de Sant Pere Pescador i el viaducte sobre la Muga.
- La plana agrícola al Nord de la la C-68 al seu pas pel front d'Empuriabrava, entre el Mas Nou i la zona de Parc natural.
- El fragment agrícola situat al Noroest del municipi, entre el terme de Fortià i Castelló Nou.

Aquest municipi pot assolir els 20.000 residents permanents sense haver de sacrificar el seu sòl agrícola, i pot fer-ho de dues maneres:

La primera, pautant les estratègies de creixement mitjançant nous desenvolupaments a la vegada que es creen les dotacions d'equipaments i zones verdes necessàries per aquests creixements i eixugar els dèficits de la resta del municipi

La segona, a través de la reconversió del seu parc immobiliari de segona residència a primera residència –una tendència en marxa i progressivament creixent-, amb les mancances instrumentals i de gestió per poder atendre als dèficits de dotacions que se'n generarien.

En cap cas no es justifica, l'extensió indiscriminada cap els seus sòls no urbanitzables d'alt valor natural, ecològic i agrícola.

Potenciar la competitivitat del turisme i del lleure

El punt de partida del planejament general és, evidentment, la realitat de la ciutat que ja existeix. En aquest sentit, no podem deixar de banda el fet que Castelló d'Empúries, com a municipi litoral del que s'anomena la Costa Brava Nord, compta amb una economia basada en el sector turístic, amb tots els condicionants que suposa l'estacionalitat: una vila que ultrapassa els 10.000 habitants acull, en períodes cada vegada més reduïts, una xifra de visitants tal que fa que la punta de residents arribi als 55.000-60.000 habitants.

Indiquem alguns actuacions previstes:

- Usos hotelers compatibles amb la ubicació del nou sector de Les Calandrieres.
- Polígons per activitats lúdiques i de serveis complementaris a l'activitat de l'aeròdrom –sector d'El Polioli i de Túnel de Vent-
- Reordenació i regulació de les activitats d'hostaleria, lleure i d'oci en la part central d'Empuriabrava –Avinguda Fages de Climent-
- Impulsar la transformació de teixit residencial i comercial per a usos hotelers als àmbits de les illes Moxó, Sant Mori-1, Badia i Salins, quarta línia
- Actuació de reurbanització i continuïtat del sistema d'espais lliures i de vialitat al sector Delta Muga
- Disposició de dotacions i serveis per la utilització pública de la platja de la Rubina
- Consolidació del usos de càmping de qualitat, mitjançant la seva regulació adequada

LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA I ELS INFORMES OFICIALS. EL PROGRAMA SOCIAL

Participació ciutadana

A partir de la tramitació de la revisió del del Pla d'ordenació urbanística municipal duta a terme en el mandat anterior, **el nou equip de govern municipal** va plantejar reprendre els treballs de revisió **dissenyant un nou programa de participació** ciutadana que permetés completar la formulació del planejament general del municipi sobre noves bases.

Amb **l'Avanç de revisió** es va formular el corresponent **Programa de participació ciutadana**, aprovat pel Ple en sessió de data 12 de desembre de 2008. En aquest període es van atendre els suggeriments realitzats per la ciutadania i les entitats que van formular-ne davant les propostes de l'Avanç de POUM sotmès a exposició pública.

Posteriorment a **l'aprovació inicial** de la proposta de revisió, pel Ple de data 18 de setembre de 2009, i després de la publicació de l'acord (DOGC de 5 d'octubre de 2009) es va iniciar el procediment d'exposició al públic per un termini nominal de dos mesos, que legalment va finalitzar el 25 de gener de 2010.

Dintre d'aquest període s'han rebut un total de 175 al·legacions de veïns i diverses entitats interessades, de les quals se'n realitza el tractament adequat en la documentació de contesta d'al·legacions que s'integra en l'expedient de la revisió.

També es varen demanar Informes a les administracions amb competències concurrents (Generalitat de Catalunya, administració central de l'Estat, Diputació i municipis veïns) així com a les empreses concessionàries de serveis públics, havent-se rebut un total de 23 informes.

Programa social

D'acord amb els termes que s'explicaran a l'apartat de Memòria social, el POUM imposarà les reserves reglamentàries indicades per l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, equivalents com a mínim al 20% del sostre residencial dels sectors de nou desenvolupament per habitatges protegits, un 10% per habitatges de preu assequible i un 10% per habitatges de preu concertat català.

S'imposen aquestes reserves per a tots els nous sectors residencials per tal d'evitar una concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges, amb les excepcions assenyalades per la mateixa Llei, en els cas dels àmbits dels plans de millora urbana amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea o que per llur tipologia edificatòria, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

LA ZONIFICACIÓ I ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS PROPOSATS

El potencial edificatori del sòl ja urbanitzat: el sòl urbà

El Pla general de 1984 (amb versió refosa aprovada el 1987) qualificava com sòl urbà 580,48 ha de superfície, amb una reserva de sòl urbanitzable programat de 112,72 ha i 9,25 ha de sòl urbanitzable no programat.

En el període de vigència del Pla general 1984-2010, ha estat gestionada urbanísticament i efectivament urbanitzada una superfície de sòl de 54,05 ha –entre sòls urbans, urbanitzables i la part de sòl no urbanitzable que es va programar donant lloc al polígon industrial d'El Pla-, amb un potencial edificatori total de 9.105 habitatges i una densitat de 38,9 hab/ha. En el mateix període es va produir el procediment de desclassificació del sòl urbanitzable programat de La Rubina, que va passar a ser qualificat com a sistema d'espai lliure en sòl no urbanitzable. Resten en règim de sòl urbanitzable programat una extensió de 62,16 ha.

L'any 2001, segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, el municipi tenia 13.591 habitatges censats. D'aquests habitatges censats el 2001, 2.371 eren principals, 6.028 secundaris i 5.192 habitatges eren vacants i d'altres. Segons això, es pot concloure que Castelló d'Empúries disposa, hores d'ara, d'un total de 18.993 unitats de cadastre d'urbana segons el padró d'IBI de 2006, de les quals 14.801 són habitatges; d'aquests uns 2.700 són principals (18%), uns 6.000 (40%) són secundaris i uns 6.700 (42%) estan per ocupar o es troben en altres condicions. El padró continu en el moment de l'aprovació inicial d'aquesta revisió del POUM (setembre de 2009) donava una població de dret al municipi de 12.125 veïns.

El potencial edificatori dels sòls que la revisió del POUM proposa delimitar com sòl urbà no consolidat

La revisió del POUM proposa classificar com a sòl urbà no consolidat sotmès a plans especials de millora un total de 13,61 hectàrees de sòl. Es tracta d'àmbits de planejament on es produeixen canvis de classificació i reordenació del teixit edificatori que deuran de realitzar les cessions per reserves de sistemes d'espais lliures i/o equipaments que reglamentàriament els hi són exigibles. La taula següent detalla els potencials edificatoris del sòl urbà no consolidat, segons els seus usos específics:

Sòls adreçats usos residencials	8,27	51,69%
Sòls activitats, comercials, hotelers, serveis	7,73	48,31%

Total àmbits PMU	16,00	100,00%
-------------------------	--------------	----------------

	Sostre (m ² sostre)	Habitatges (unitats)	Població (habitants)
Habitatge lliure (màxim)	28.153	248	615
Habitatge de protecció pública (mínim)	4.813	51	126
Habitatge protecció concertat (mínim)	2.424	27	67
Habitatge de preu concertat (mínim)	2.413	25	62
Totals	37.803	351	870

Activitats, comercials, hotelers, serveis 44.489

Sostre total sòl PMU	79.086
-----------------------------	---------------

En el sòl urbà no consolidat on el POUM delimita àmbits de plans especials de millora hi ha un potencial edificatori per implantar 351 habitatges. El pla general actual preveia un total de 7 habitatges en dos dels polígons que ara s'inclouen en el règim del sòl urbà no consolidat, per la qual cosa, l'increment net de nous habitatges resultant és de 344 habitatges.

El potencial edificatori dels sòls que la revisió del POUM proposa delimitar com sòls urbanitzables

La revisió del POUM proposa classificar com a sòl urbanitzable 180,37 hectàrees de sòl, tot i que en localitzacions i configuracions distintes a les proposades pel PGOM de 1987. El POUM proposa també revisar a l'alça els compromisos de cessió de sistemes urbans i d'execució d'infraestructures de connectivitat, els aprofitaments, els índexs nets d'edificació i la barreja d'usos urbans, entre d'altres aspectes. Tanmateix, proposa ajustar lleument la superfície dels sòls urbanitzables –delimitats- que van ser classificats pel PGOM de Castelló d'Empúries de 1987 i que encara no han estat gestionats urbanísticament.

La taula següent detalla els potencials edificatoris dels sòls urbanitzables, segons els seus usos específics:

<i>Àmbits PPU</i>	<i>Superfície de sòl urbanitzable (ha)</i>	
Sòls adreçats a eixamples urbans (usos mixtes d'habitatge, habitatge protegit, comerç i serveis)	152,70	80,61%
Sòls usos lúdics i serveis turístics	20,17	10,65%
Sòls industrials	16,56	8,74%
Total sòl urbanitzable	189,43	100,00%

	<i>Sostre (m² sostre)</i>	<i>Habitatges (unitats)</i>	<i>Població (habitants)</i>
Habitatge lliure (màxim)	197.372	1.157	2.869
Habitatge de protecció pública (mínim)	70.708	739	1.883
Habitatge protecció concertat (mínim)	35.608	371	920
Habitatge de preu concertat (mínim)	35.439	369	915
<i>Totals</i>	<i>339.127</i>	<i>2.636</i>	<i>6.537</i>
Comercial, serveis i terciari urbà	69.014	460 activitats (150 m ² / activitat)	
Hoteler, lúdic i serveis turístics	122.212		
Industrial i magatzems	73.354	145 activitats (500 m ² /activitat)	
Sostre total sòls urbanitzables	603.707		

Sòl urbanitzable total 1.894.334 m² sòl

En els sòls urbanitzables que proposa la revisió del POUM hi ha un potencial edificatori per implantar un màxim de 2.636 habitatges, amb un sostre total d'uns 339.127 m², del qual s'ha de destinar un mínim del 30% a algun règim de protecció pública i del 10% de preus concertat. El pla general actual preveia un total de 135 habitatges en l'àmbit de SUP del Mestral que ara s'inclouen en el règim del sòl urbanitzable delimitat, per la qual cosa, l'increment net de nous habitatges resultant és de 2.501 habitatges.

Així doncs, posant en joc els nous sòls urbanitzables proposats per l'Avanç del POUM, Castelló d'Empúries tindria un potencial residencial d'uns 5.500 habitatges principals –parc d'habitatges principals existent, més habitatges en sòls urbans no consolidats i urbanitzables-. El parc d'habitatges tindria capacitat per a uns 16.000 habitants, tot mantenint uns 6.000 habitatges secundaris i 5.000 de vacants, que en realitat es troben en un procés creixent d'ocupació permanent.

En les dues pàgines posteriors s'adjunta el quadre de balanç dels habitatges de nova creació proposades per aquesta revisió i els diferents règims dels habitatges previstos.

POUM de Castelló d'Empúries. Desembre de 2010

Balanç d'habitatges

codi	denominació	localització	ús/actuació predom.	àmbit m ² sòl	densitat hbtges/Ha	Diferència	habitatges	habitatges
							unitats POUM	unitats PGOM

Sòl urbà no consolidat (SNC)

Polígons objecte d'un Pla de millora				160.016	344	351	7	
PMU-2	Camí de Vilanova	nucli	habitatge	54.485	25,70	140	140	---
PMU-3	Can Vahí	nucli	hoteler/habitatge	1.027	29,21	0	3	3
PMU-5	Ponent	nucli	habitatge	6.168	12,97	8	8	---
PMU-7	Nàutica Port Moxó	nucli	habitatge	9.875	123,54	122	122	---
PMU-9	Hípica Puigmal	empuriabrava	habitatge	8.250	46,06	36	38	2
PMU-10	Pont Nou	nucli	activitats econ.	8.390	---	---	---	---
PMU-11	Antiga Danone	castelló nou	activitats econ.	15.691	---	---	---	---
PMU-12	Hotel Castell Blanc	empuriabrava	activitat/hoteler/hab.	19.910	18,08	36	36	---
PMU-15	Rotonda Castelló Nou	castelló nou	hoteler/comercial	15.471	---	---	---	---
PMU-16	Mas Llebrer	empuriabrava	hoteler	12.809	---	---	---	---
PMU-17	Club Nàutic	empuriabrava	equipam. privat	5.076	---	---	---	---
PMU-18	La Casa Gran	nucli	habitatge/hoteler	2.864	---	2	4	2

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)

Sectors objecte de pla parcial urbanístic				1.894.334	2.501	2.636	135	
PPU-1	Carretera del Botxí / La Mugueta	nucli/ castelló nou	habitatge	125.428	18,74	235	235	---
PPU-2	Hort d'en Negre/ Tià de l'Estanyol	nucli	habitatge	196.516	16,28	320	320	---
PPU-3	Industrial El Pla Sud	castelló nou	industrial	17.297	---	---	---	---
PPU-4	Les Calandrieres / La Muga Nord	empuriabrava	activitats/habitatge	1.016.481	16,28	1.655	1.655	---
PPU-6	El Polioll	empuriabrava	activitats/recreatiu	201.730	---	---	---	---
PPU-7	Mestral-1	empuriabrava	habitatge	70.789	36,16	121	256	135
PPU-9	El Mas Nou Est-1	mas nou	habitatge	20.675	29,02	60	60	---
PPU-12	La Muga Sud	castelló nou	activitats/habitatge	245.418	4,48	110	110	---

TOTAL				2.054.350		2.845	2.987	142
--------------	--	--	--	------------------	--	--------------	--------------	------------

POUM de Castelló d'Empúries. Desembre de 2010
MEMÒRIA SOCIAL. Habitatge de protecció pública.

codi	denominació	localització	ús/actuació predom.	àmbit	densitat	habitatges ut.					habitatges m ² st.				
						Total	màx. RLL	min. HPO	min. HPC	min. HCC	Total	màx. RLL	min. HPO	min. HPC	min. HCC
Sòl urbà no consolidat (SNC)						100,00%	70,66%	14,53%	7,69%	7,12%	100,00%	74,47%	12,73%	6,41%	6,38%
Polígons objecte d'un Pla de millora				160.016		351	248	51	27	25	37.803	28.153	4.813	2.424	2.413
PMU-2	Camí de Vilanova	nucli	habitatge	54.485	25,70	140	71	34	18	17	15.614	9.087	3.256	1.639	1.632
PMU-3	Can Vahí	nucli	hoteler/habitatge	1.027	29,21	3	3	---	---	---	1.739	1.739	---	---	---
PMU-5	Ponent	nucli	habitatge	6.168	12,97	8	8	---	---	---	1.334	1.334	---	---	---
PMU-7	Nàutica Port Moxó	nucli	habitatge	9.875	123,54	122	122	---	---	---	11.044	11.044	---	---	---
PMU-9	Hípica Puigmal	empuriabrava	habitatge	8.250	46,06	38	20	9	5	4	4.125	2.401	860	433	431
PMU-10	Pont Nou	nucli	activitats econ.	8.390	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PMU-11	Antiga Danone	castelló nou	activitats econ.	15.691	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PMU-12	Hotel Castell Blanc	empuriabrava	activitat/hoteler/hab.	19.910	18,08	36	20	8	4	4	3.347	1.948	698	351	350
PMU-15	Rotonda Castelló Nou	castelló nou	hoteler/comercial	15.471	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PMU-16	Mas Llebrer	empuriabrava	hoteler	12.809	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PMU-17	Club Nàutic	empuriabrava	equipam. privat	5.076	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PMU-18	La Casa Gran	nucli	habitatge/hoteler	2.864	14	4	4	---	---	---	600	600	---	---	---
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)						100,00%	43,89%	28,03%	14,07%	14,00%	100,00%	58,20%	20,85%	10,50%	10,45%
Sectors objecte de pla parcial urbanístic				1.894.334		2.636	1.157	739	371	369	339.127	197.372	70.708	35.608	35.439
PPU-1	Carretera del Botxí / La Mugueta	nucli/ castelló nou	habitatge	125.428	18,74	235	91	72	36	36	33.113	19.272	6.904	3.477	3.460
PPU-2	Hort d'en Negre/ Tià de l'Estanyol	nucli	habitatge	196.516	16,28	320	120	100	50	50	46.162	26.866	9.625	4.847	4.824
PPU-3	Industrial El Pla Sud	castelló nou	industrial	17.297	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PPU-4	Les Calandrieres / La Muga Nord	empuriabrava	activitats/habitatge	1.016.481	16,28	1.655	754	449	226	226	207.972	121.040	43.362	21.837	21.733
PPU-6	El Poliol	empuriabrava	activitats/recreatiu	201.730	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PPU-7	Mestral-1	empuriabrava	habitatge	70.789	36,16	256	122	68	34	32	29.186	16.986	6.085	3.065	3.050
PPU-9	El Mas Nou Est-1	mas nou	habitatge	20.675	29,02	60	32	14	7	7	6.203	3.610	1.293	651	648
PPU-12	La Muga Sud	castelló nou	activitats/habitatge	245.418	4,48	110	38	36	18	18	16.492	9.598	3.439	1.732	1.723
TOTAL				2.054.350		2.987	1.405	790	398	394	376.930	225.525	75.522	38.032	37.851
						100,00%	47,04%	26,45%	13,32%	13,19%	100,00%	59,83%	20,04%	10,09%	10,04%

RLL: habitatge de renda lliure / HPO: habitatge de protecció oficial / HPC: habitatge de protecció concertat / HCC: habitatge concertat català

La zonificació proposada

De l'aplicació dels criteris, estratègies i propostes presentats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries en resulten els paràmetres urbanístics que aquí s'exposen a mode d'aproximació. Les taules següents recullen les dades del Pla general d'ordenació urbana de Castelló d'Empúries de 1987, les dades que resulten de la situació actual d'urbanització del municipi (2008), i les propostes de la present revisió del POUM:

Classificació del sòl

	1984-1987	12 / 2010	Revisió POUM
Sòl urbà	580,48 ha	634,53 ha	629,62 ha
Sòl urbanitzable delimitat	122,72 ha	62,16 ha	189,43 ha
Sòl urbanitzable no delimitat	9,25 ha	0,00 ha	0,00 ha
Sòl no urbanitzable	3.518,30 Ha (1)	3.534,06 ha	3.411,70 ha
Total municipi	4.230,75 Ha (2)	4.230,75 ha	4.230,75 ha

(1) 3.468,78 ha. Segons Memòria de l'aprovació definitiva del PGOU vigent

(2) 4.181,23 ha. Segons Memòria de l'aprovació definitiva del PGOU vigent

La superfície resultant de 4.230,75 ha. adoptada per al terme municipal de Castelló d'Empúries resulta d'un nou amidament digital mitjançant el SIG de la proposta de revisió; coincideix sensiblement amb la superfície de 42,3 Km² que s'indica a les bases estadístiques de l'IDESCAT.

Els sòls urbanitzats i consolidats posteriorment a l'any 1987, es consideren sòls urbans, i resten com a sòls urbanitzables programats –amb la definició actual, delimitats- una superfície de poc més de 62 ha. La present revisió del POUM proposa classificar unes 189 ha aproximadament com sòl urbanitzable delimitat.