



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
DE TRASLLAT I NOVA IMPLANTACIÓ DEL CAMPING MAS NOU
(Document Comprensiu)
CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

Ref. Int. 15007

Novembre 2022

Índex general

1.	Antecedents	2
2.	Situació i àmbit	2
3.	Justificació de l'existència de l'explotació de l'activitat de càmping.....	3
4.	Promotor i redactor	3
5.	Planejament territorial i urbanístic vigent	3
6.	Documentació, determinacions i tramitació del Pla especial	5
7.	Criteris i objectius	7
8.	Descripció i justificació de la proposta del pla especial	12
8.1	Requisits tècnics i funcionals.....	12
8.2	Proposta d'implantació	13
9.	Justificació compliment de la proporcionalitat i del patró de paisatge	15
10.	Quadre de superfícies de sòl i ocupació del Pla especial	18
11.	Agenda de les actuacions (Pla d'etapes)	18
12.	Compromisos i garanties de les obligacions concretes.	19
13.	Normes urbanístiques.....	20
14.	Suspensió de llicències	21

L'article 8 del TRLUC determina que en el procés d'informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal acompanyar, juntament amb el pla, un document comprensiu amb un plànol amb l'àmbit de suspensió de llicències i amb una explicació resumida de l'abast i determinacions de l'instrument de planejament.

1. Antecedents

El càmping Masnou és un establiment turístic en funcionament situat a Castelló d'Empúries més en concret a la zona del Masnou del nucli d'Empuriabrava, amb una superfície de 7,45Ha i 451 unitats d'acampada.

La major part dels terrenys de l'establiment, el 73,5%, es troben en sòl urbà residencial de la unitat d'actuació UA6B, d'us residencial per habitatge unifamiliar i plurifamiliar, que urbanísticament té els instruments d'execució i reparcel·lació aprovats definitivament i resta únicament l'execució de les obres d'urbanització.

Aquesta situació urbanística va comportar que al març de 2017 es presentés l'avanç del Pla especial urbanístic pel trasllat de l'establiment situat en sòl urbà als terrenys contigus en sol no urbanitzable, els quals tenen l'ús de càmping admès, i que es proposés alhora la seva ampliació per tal de preveure un establiment adequat a les necessitats actuals tenint en compte el lloc on s'emplaça.

En data de juliol de 2017 aquest avanç de Pla especial, que incorporava les corresponents alternatives d'ordenació valorades ambientalment pel DIE, va ser informat per la OTAA de Girona i per la CTU de Girona, on es varen establir una sèrie de requeriments a tenir en compte i complir en el Pla especial a redactar.

La redacció del Pla especial va quedar aturada per la suspensió de tramitació de Plans especials urbanístics per a establiments de càmping del 18 d'octubre de 2018 per l'inici de la formulació del Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC).

El PDUAC fou aprovat el 28 de juny de 2021, publicat al DOGC el 2/07/2021, per la qual cosa es va emprendre de nou la redacció del Pla especial del càmping Mas Nou per continuar la tramitació urbanística iniciada, tot donant compliment als requeriments de la consulta ambiental i de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme i la seva adaptació al nou Pla director urbanístic de les activitats de càmpings PDUAC, amb l'objecte que, un cop aprovat definitivament, es pugui procedir a desmantellar les instal·lacions de càmping existent en sòl urbà i traslladar-les als terrenys confrontats amb les previsions d'aquest Pla especial.

2. Situació i àmbit

El sector objecte del present Pla especial urbanístic, s'emplaça en els terrenys de topografia pràcticament plana envoltant per l'oest i pel nord la zona residencial del Mas Nou, a una cota entre els 2 i 3 metres respecte el nivell del mar, on també s'emplaça en l'actualitat el càmping del mateix nom. Es tracta de terrenys de caràcter agrícola al sud del rec dels Salins i de la Mugueta i de la masia catalogada del Mas Nou.

L'àmbit engloba els terrenys de la part nord del càmping actualment existent i els terrenys agrícoles anomenats del Terraplé d'en Grau, de superfície total amidada digitalment sobre plànol cartogràfic de **233.506,03m²**.

L'establiment de càmping actual Mas Nou té una superfície amidada de **74.485,24m²**, amb un total de 451 unitats d'acampada. D'aquesta superfície, 19.752m² s'emplacen en sòl no urbanitzable i es mantindran en el present Pla especial, i els 54.733,24m² restants s'emplacen dins del sòl urbà residencial de la UA 6B.



Terrenys objecte de PEU

L'àmbit del Pla especial proposat té els següents límits: al nord i est per escorrècs naturals entre plantacions agrícoles i dues línies elèctriques que travessen la plana i en part amb el sòl urbà del mateix càmping que es trasllada; al sud en part pel Camí Vell de Roses, i en part amb el sòl urbà del mateix càmping que es trasllada i la urbanització residencial del Mas Nou; i a l'oest amb un escorrèc que fa de límit amb els terrenys agrícoles del Camp del Mas Nou.

3. Justificació de l'existència de l'explotació de l'activitat de càmping

En el Pla especial es detalla l'evolució històrica del càmping des dels seus inicis l'any 1972 fins a l'actualitat amb l'aportació de les autoritzacions i llicències que així ho demostren.

4. Promotor i redactor

La formulació del present Pla especial urbanístic és d'iniciativa privada, d'acord amb el que disposa l'article 101 del TRLU, i promoguda per la societat MAS NOU ENTORN S.L, amb domicili fiscal al carrer Mas Nou, 7 de Castelló d'Empúries, NIF B55.....70, i representada pel senyor N.G.M.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte José María Blázquez Boya, amb número de col·legiat 25882-2, tècnic competent, en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. Planejament territorial i urbanístic vigent

La **planificació Territorial** de l'àmbit dels terrenys objecte del Pla especial és la que es desprèn de:

- **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)**. Els terrenys del Pla especial es troben en sòl de protecció preventiva, confrontant amb l'àrea especialitzada residencial d'Empuriabrava (Urbanització Mas Nou).

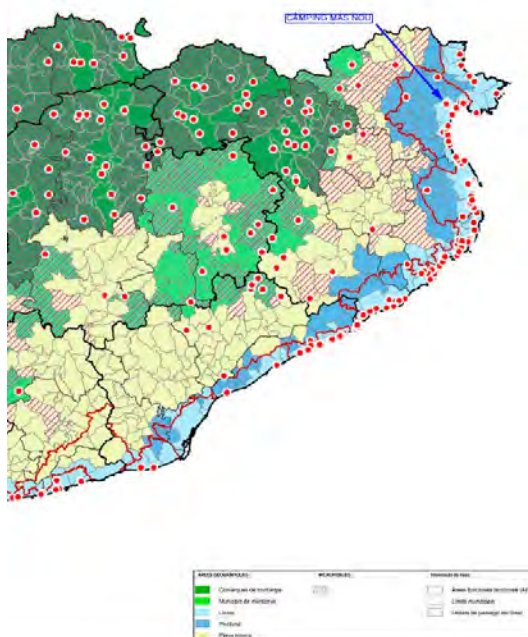


Extracte del plànol i.03_Planejament Territorial

L'àmbit del PEU resta exclòs de la xarxa d'Espais Naturals de protecció especial (ENPE).

- **Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC).** Li és directament aplicable la DT 2a on s'estableix que es poden tramitar documents urbanístics, com el present Pla especial, la implantació de noves activitats de càmping, la regularització, l'ampliació i/o la reordenació de les existents, en aquells municipis on el planejament urbanístic general municipal ho admeti. S'estableix també, que en la documentació urbanística del Pla especial s'ha de justificar el compliment de les disposicions d'aquest PDUAC d'escala territorial, escala local i escala de projecte, en relació al municipi.

Pla Director Urbanístic de les Activitats de Càmping



Extracte del plànol i.03 Planejament Territorial

El **planejament vigent** a Castelló d'Empúries és el POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 17 de desembre de 2013, i publicades al DOGC número del 6664 de 15 de juliol de 2014, que classifica els terrenys de l'àmbit del present document de **sòl no urbanitzable, Agrícola de valor, clau 21**, on s'admet l'ús d'establiments de càmpings. Les seves determinacions es troben regulades, en caràcter general, pel que es disposa al títol IV, Regulació del sòl no urbanitzable (SNU) de les Normes Urbanístiques, i més específicament a l'article 179 del capítol III Tipus de sòl no Urbanitzable, transcrit a continuació:



Extractes dels plànols de Règim del sòl i d'usos del POUM

"Article 179. Zona agrícola de valor.

.....

6. Règim d'usos.

D'acord amb les determinacions de l'article 47 del TRLUC, s'admeten les activitats 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, així com la resta d'usos d'interès públic que per al sòl no urbanitzable determina l'article referenciat.

En el cas de les finques on se situen masies catalogades, s'autoritzen els usos d'acampada per aquest àmbit i per a les finques adjacents necessàries per a la instal·lació d'aquests establiments.

Dins de l'àmbit dels terrenys del Pla especial s'emplaça la masia catalogada Mas Nou, edificació del s. XVIII, amb ús residencial i bon estat de conservació, amb fitxa del catàleg número 9, del Catàleg de masies i cases rurals del POUM.

6. Documentació, determinacions i tramitació del Pla especial

Les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 del TRLUC, en els articles 51, 92, 93 i 94 del RLU, en l'article 46.1a del RPLU i en la normativa urbanística del PDUAC.

Pel que fa a la documentació, el document del PEU ha d'incloure, entre d'altres:

- I. MEMÒRIA
 1. Memòria informativa
 2. Memòria de l'ordenació, que inclou l'agenda de les actuacions i l'avaluació econòmica
- II. NORMES URBANÍSTIQUES
- III. PLÀNOLS
 1. Plànols d'informació
 2. Plànols d'ordenació
- IV. ANNEXES
 - ANNEX I. Documentació justificativa de l'activitat
 - ANNEX II. Informe de viabilitat econòmica de l'establiment
 - ANNEX III. Estudi ambiental estratègic
 - ANNEX IV. Estudi d'inundabilitat. Informe resum de la manca d'inundabilitat dels terrenys.
 - ANNEX V. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
 - ANNEX VI. Estudi d'impacte i integració paisatgística
 - ANNEX VII. Pla d'Autoprotecció i de gestió del risc per Inundabilitat

El document del Pla especial inclou dins del seu contingut la justificació de la proposta d'ordenació en relació a:

1. Les característiques físiques, ambientals i paisatgístiques de l'emplaçament (topografia i paisatge; Hidrografia i hidrogeologia; vegetació; i els hàbitats naturals)
2. Les característiques econòmiques, socials i turístiques del municipi (població; economia; turisme; i establiments de càmpings)
3. Les alternatives valorades en l'avanç de Pla especial
4. Les consideracions de l'informe de la CTUG i de la OTAA de Girona
5. Les conclusions i mesures proposades en relació als impactes de l'Estudi ambiental estratègic, les quals s'han traslladat a la normativa urbanística
6. Les conclusions i mesures proposades en relació als impactes de l'Estudi d'Impacte i integració paisatgística, les quals s'han traslladat a la normativa urbanística.
7. Les conclusions i mesures proposades per l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, les quals s'han traslladat a la normativa urbanística.
8. Del compliment del PDUAC en relació a:
 - La justificació territorial per a la implantació del càmping Mas Nou
 - La justificació del compliment de les condicions a escala territorial, local i de projecte del PDUAC
 - La justificació del compliment de la proporcionalitat i del patró de paisatge
9. Les especificitats dels plans derivats d'iniciativa privada:
 - Estructura de la propietat
 - Avaluació econòmica de la proposta
 - Compromisos i garanties de les obligacions concretes.

La tramitació urbanística a seguir del Pla especial serà la regulada en el marc d'una Avaluació ambiental estratègica ordinària, és a dir, per l'establerta als articles 80, 85 i 89 del TRLLU.

7. Criteris i objectius

El document de sensibilitat ambiental va confirmar allò que preveu el POUM per aquests terrenys qualificats amb la clau 21, és a dir, que en la zona del voltant de la urbanització del Mas Nou, dins de la zona agrícola de valor de sòl no urbanitzable del POUM, es podria admetre l'ús tou d'acampada, essent plenament compatible en una àrea d'amortiment que ocupa una zona de sòl no urbanitzable de caràcter preventiu segons el PTPCG.



Aquesta corona és on es pot admetre l'emplaçament del càmping, confronta al nord amb sòls d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24a, de connexió biològica, part de la qual es troba dins la mateixa corona; a l'est i oest amb sòl agrícola de valor, clau 21, si bé aquest limita amb sòl d'espais naturals protegits, clau 25a5 zona agrícola del Parc natural protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, esdevenint aquest en un sòl d'amortiment que cal mantenir com a espai separador i connector alhora envers el parc natural.

En conseqüència amb les característiques naturals i urbanístiques del sòl on es vol dur a terme la implantació del càmping, l'ordenació interna del Pla especial s'ha dissenyat sota criteris de protecció ambiental i permeabilitat ecològica i paisatgística vers un entorn natural protegit, i ha de ser congruent amb les seves determinacions per mantenir la compatibilitat del sòl del seu entorn envers als usos que es volen implantar.

Tenint en compte aquests vectors i dades de partida, el motor de la proposta del desenvolupament d'aquest Pla especial amb l'execució de les obres i l'explotació del nou càmping ha de ser la sensibilitat ambiental i paisatgística de la permeabilitat física i funcional del nou establiment de càmping entre una zona urbana i els valors i oportunitats dels espais oberts de l'entorn.

La permeabilitat física i funcional entre el càmping i l'entorn es materialitzarà amb estratègies d'integració paisatgística i la distribució adient del sistema d'espais lliures, mentre que la permeabilitat funcional es podrà garantir amb la preservació de les funcions connectores de la xarxa hídrica que drena aquest sector i la connexió del càmping amb la xarxa de rutes senyalitzades que permetran apropar l'usuari del càmping als valors naturals, paisatgístics i culturals de l'entorn.

Des del punt de vista paisatgístic, la proposta del càmping ha d'integrar i/o mimetitzar els trets més característics del mosaic territorial d'aquesta zona agrícola en front del Parc Natural, i del qual també en forma part, i així ajudar a pal·liar el contrast entre els usos urbans i els agrícoles de forma seqüencial.

El Pla especial interioritza aquesta estructura lògica de la transició d'usos, i preveu com a criteri, que quedi plasmada en les propostes de configuració de la seva ordenació interna. Aquesta transició es pot materialitzar respecte el paisatge, tan a nivell del terreny com espacialment (en 3 dimensions)

respecte els elements que solen fer de pantalles visuals, com són les plantacions i les edificacions.

Així doncs, **a nivell de terreny**, es proposa que el tractament del terreny sigui el més similar possible al que tenen els terrenys del seu entorn, és a dir, mantenir la textura del mosaic, més o menys regular amb la utilització de materials preferentment tous i filtrants, amb l'excepció de les vies de comunicació principal per a vehicles, que hauran de ser més soferts i perdurables, tot que i que hauran de tenir un alt grau de permeabilitat. Així doncs es proposa que els tipus de paviments a emprar siguin:

- terres vegetals per a les zones enjardinades i d'acampada
- terres naturals compactades per les zones limítrofs i sense ús específics
- sauló pels camins d'accés a les zones d'acampada i camins de vianants
- formigó o paviments amb acabat rugós en les zones de serveis
- asfaltatge drenants calorejats en la via de trànsit rodat i carril bici



Extracte del plànol 0.02.- Pavimentació fora d'àmbits PAE

A nivell espacial, es proposa treballar amb un dels aspectes característics del paisatge del Baix Empordà on, a falta d'accidents geogràfics, la riquesa del paisatge i la posada en valor del pla horitzontal la dona la limitació visual que determinen els límits de les pantalles d'arbres en franges o bosquines, i la de les edificacions aïllades. En aquest sentit s'ha treballat en un primer terme en l'espai més delicat que és el de l'encontre dels camps de conreu agrícola amb la instal·lació de l'activitat del càmping, proposant-se així que la tanca del càmping no sigui simplement un element bidimensional artificial, sinó que es conformi amb un espai d'amplada variable i amb un tractament amb arbustives de diferents alçades amb l'objecte que la tanca de càmping tingui dimensió espacial, com un espai de transició com els que es configuren en les vores de riberes. Dins d'aquest espai, que esdevindrà un recorregut intern i alternatiu per vianants, s'integrarà l'element físic de la tanca necessària per donar la seguretat necessària a la instal·lació.



En un segon terme, s'ha treballat en la disposició de l'arbrat del càmping de forma que no totes les zones on es preveu l'ús d'unitats d'acampada tinguin un mateix tractament, sinó que es conformin amb espais buits i plens de vegetació, de forma més ordenada en la zona d'acampada lliure i més desordenada com un bosc en la zona d'acampada per bungalows previst a continuació de la zona urbana, així com la zona d'espais lliures privats de la franja que més en contacte està amb la zona d'amortiment del sòl agrícola confrontant.



Extracte del plànol o.03.- Proposta esquemàtica de la volumetria de la plantació fora àmbits PAE

D'aquesta manera, de forma mimètica respecte als trets més característics del paisatge que l'envolta, el Pla vol assolir una transició progressiva, nítida i funcional, especialment en el sector de màxima proximitat amb el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, és a dir, convertint-se en un coixí d'amortiment entre els usos urbans residencials d'Empuriabrava i ambientals existents dels camps de conreu agrícola.

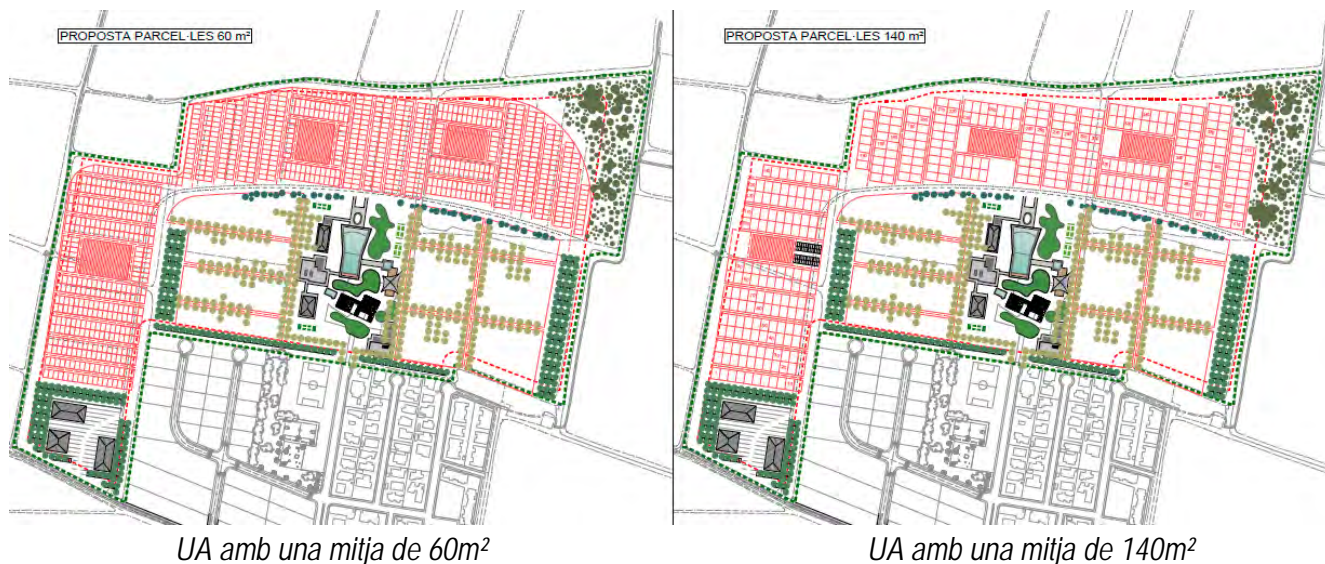
Tot i això, tampoc es descarta fer un tipus de plantació continua sense deixar espais buits com la que es proposa en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística annex a aquest Pla especial i amb la plantació també prevista en aquest.



Per altre banda, per assolir aquest objectiu en l'interior de la instal·lació, s'ha considerat convenient el gaudi d'un major espai interior en les zones d'unitats d'acampada, per la qual cosa s'ha previst que la dimensió mitja de la unitat d'acampada sigui de 140m², una superfície assimilable a les dels càmings del centre d'Europa, enlloc dels habituals de 45 i 60m².



Per tal d'exemplificar gràficament la diferència del tipus de càmping resultant amb parcel·les de 45-60m² i el de 140m², s'ha fet un plànol comparatiu de la mateixa proposta del càmping Mas Nou amb les dues dimensions d'unitats de parcel·les:



El Pla especial urbanístic regularà els conceptes generals de la proposta d'actuació d'acord amb el principi de la utilització racional del territori, i que es poden resumir en:

- Evitar una excessiva ocupació i artificialització del sòl tant per la pavimentació com per les edificacions.
- Evitar l'afectació de l'entorn natural protegit degut a impactes que puguin derivar de l'activitat de càmping.
- Mantenir l'estructura natural dels eixos hídrics respectant la configuració sobre el terreny.
- Conservar la imatge de paisatge rural on la matriu agrícola i l'estructura de vores i marges vegetats són el principal referent paisatgístic de la zona.
- Atendre la permeabilitat i l'atenuació del contrast paisatgístic entre la zona de càmping i els espais oberts posant l'accent en l'esponjament vegetal cap a la matriu agrícola i natural de l'entorn.
- Assolir una imatge unitària, homogènia i ordenada de l'activitat i minimitzar l'impacte visual de les construccions.
- Preservar l'entorn de la masia del Mas Nou per realçar el seu significat paisatgístic com a referent visual dins i fora de les instal·lacions de càmping.
- Preservar la xarxa local de connectors naturals de caràcter estrictament hídric.
- Preservar el corredor funcional per a la permeabilitat ecològica del rec dels Salins.
- Preservar la permeabilitat territorial a banda i banda del camí vell de Roses dins de la matriu agrícola que esponja la part septentrional de la C-260.

L'anàlisi de les conseqüències socioambientals d'una proposta urbanística o d'implantació de l'activitat d'acampada en el sòl no urbanitzable es fonamenta principalment en la contraposició dels efectes que es deriven de la minimització en relació a l'ocupació del sòl i de la implantació d'una nova ordenació proposada, integrant-se en l'espai natural i paisatgístic del seu entorn.

A tal efecte, els **critèris** que es segueixen són els de sostenibilitat i sensibilitat ambiental per la preservació dels valors paisatgístics i agrícoles amb el manteniment de la identitat del territori.

El Pla especial urbanístic, en concordança amb els estudis que el conformen, es redacta amb els següents **objectius**:

1. Garantir la convivència de l'activitat de càmping amb l'entorn natural en el que s'emplaça.

2. Reduir o minimitzar la pressió de l'activitat de càmping sobre els principals vectors ambientals, evitant una excessiva ocupació i artificialització del sòl. (aigua, energia i residus)
3. Reduir o minimitzar la pressió de l'activitat de càmping sobre la zona residencial existent, i millorar la situació actual.
4. Implementar pràctiques turístiques sostenibles per tal d'adequar les conductes dels turistes als valors de la sostenibilitat (estalvi d'aigua i energia, reutilització, reciclatge, conservació del medi natural, etc.)
5. Aplicar mesures de mitigació (reducció d'emissions de gasos amb efecte hivernacle, eco-eficiència energètica) i adaptació al canvi climàtic (exposició al risc d'inundació i de sequera, estalvi d'aigua, confort climàtic, etc.)
6. Integrar les instal·lacions i l'activitat a l'estructura i als components del paisatge singular, i al valor ecològic del seu entorn.
7. Concretar la normativa dins de l'àmbit del Pla especial, els paràmetres de les edificacions, la delimitació normativa de les zones dins l'àmbit, i concreció de criteris mediambientals i paisatgístics de les intervencions en construccions, tanques, etc... tenint en compte que es tracta de sòl no urbanitzable.

8. Descripció i justificació de la proposta del pla especial

Des del punt de vista quantificatiu, el càmping Mas Nou actual té una superfície de 74.485,24m² amb 451 unitats d'acampada (1.353 persones d'aforament), instal·lació existent i en funcionament ininterromput des de l'any 1973, dels quals 54.733,24m² es troben en sòl urbà i 19.752,00m² en sòl no urbanitzable.

Es preveu una superfície d'establiment de càmping de 195.275,93m², amb 700 unitats d'acampada (2.100 persones d'aforament) que suposa una ampliació de l'activitat de càmping actual de 120.790,69m² (195.275,93 - 74.485,24), que representa un 262,17% d'increment, i una ampliació de 249 (700-451) unitats d'acampada (747 persones de més) que representa un 55,21% d'increment. Així doncs, es pot comprovar que l'increment de les unitats d'acampada (aprofitament) no és en cap cas proporcional a l'increment de superfície del càmping pels motius que s'exposen a continuació.

8.1 Requisits tècnics i funcionals

El requisits tècnics i funcionals de la proposta seran superiors als d'un càmping de categoria de primera del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, com:

- Preveure una superfície de 140m² de promig per cada unitat d'acampada.
- S'han previst amplies zones d'aparcament de vehicles a l'entrada, al mig i al final del carrer principal, per possibilitar el caràcter de recolliment i tranquil·litat en l'interior de la instal·lació.
- Ubicació dels edificis de recepció, bugaderia, de residència pels treballadors, en la zona d'accés, més a prop del sòl urbà, amb una superfície de 4.700m² (41% del total).
- Possibilitar l'accés rodat pel manteniment dels serveis i la possible evacuació en cas d'emergència de cadascuna de les parcel·les i establiments, amb una amplada suficient del vial principal.

- Preveure una franja de separació continua tot al voltant de la instal·lació o espai de vora, entre el sòl de conreu existent fora del càmping i el sòl destinat a unitat d'acampada. En aquesta franja, que s'haurà d'enjardinar amb criteris de paisatge natural de l'entorn i en el límit de l'activitat és on se situarà la tanca del càmping.
- No ultrapassar el 50% de la superfície destinada a les unitats d'acampada amb albergs fixos o semi mòbils, i en cap cas els albergs fixos podran ultrapassar el 40% del total d'unitats d'acampada previstos a la normativa sectorial.
- Assegurar l'accés als serveis sanitaris a una distància no superior als 60m des de qualsevol unitat d'acampada.
- Destinar les edificacions necessàries per a serveis suficients per a albergar-hi: establiment de bar i restauració, jocs de taula, sala de cures, supermercat o zona de venda de queviures, arbrat suficient per fer ombra, parc infantil, piscines, servei de vigilància,....., entre les que es troba la masia del Mas Nou, amb superfície corresponent 3.150m² (27% del total).
- Garantir el subministrament d'aigua potable, l'evacuació d'aigües residuals, la recollida de deixalles, la il·luminació dels accessos i vials i el tancament de tot el perímetre utilitzant un material que doni garanties de resistència.
- Preveure una zona d'equipaments amb serveis higiènics, lavabos, dutxes amb cabines individuals, zona de safareig, aigüeres per rentar, amb superfície corresponent a 3.600m² (32% del total)



8.2 Proposta d'implantació

El Pla especial proposa un espai de vora (38.230,51m²), en contraposició al concepte de tancament de límit, complint amb escriu les distàncies mínimes mitges establertes en l'article 44 del PDUAC.

En aquest sentit, es preveu un tractament natural o bé amb plantacions d'espècies de l'entorn. Aquest espai de vora actuarà com espai de transició dintre l'espai afecte de l'activitat i els espais oberts conformant un conjunt amb els límits del càmping.

Es preveuen camins de circulació alternatius per a vianants, amb un carril bici seguint el vial principal i que per tant abasta la totalitat del càmping, i un xarxa de camins internes per on s'accedeix a les

unitats d'acampada; una zona d'equipaments a l'entrada del càmping i una altre en la part central al voltant de la masia mas Nou amb una àrea de joc; unes zones d'aparcament arbrades i distribuïdes en dos espais, una en el límit del càmping amb el sòl urbà i l'altre en la zona d'accés; així com totes les diferents àrees d'acampada.

La proposta d'ordenació preveu l'accés des del camí vell de Roses, pel tram sud del carrer Mas Nou actual, però desviant-se abans d'entrar en la zona urbana per evitar molèsties a la zona residencial existent. Aquest tram del camí vell pel qual es preveu accedir, ja està previst urbanitzar-se actualment amb el projecte d'urbanització del sector residencial on s'emplaça actualment el càmping existent.

Es preveuen dos grans espais d'equipaments, una destinada a activitats més lúdiques i de jocs on s'inclou la piscina, ubicada al voltant del mas Nou, i separada del sòl urbà per una zona d'espais lliures comunitaris per tal de preservar la tranquil·litat de la zona residencial. L'edifici catalogat del Mas Nou, s'incorporarà com a una edificació més de l'establiment en aquesta primera zona. L'altre espai d'equipaments es situarà en l'entrada del càmping, on s'ubicaran les edificacions de recepció, supermercat, bugaderia i les estances pels treballadors del càmping, separada de la zona urbana residencial per una zona de verd privat i l'espai de vora, reduint al màxim possible la superfície de contacte d'aquestes amb la zona residencial.

La resta de superfície d'equipaments, destinades a ubicar els sanitaris del càmping, es distribueix en petites zones puntuals, situades estratègicament per abastar la totalitat de serveis en la zona d'unitats d'acampada i a una distància suficient per evitar grans desplaçaments a peu pels campistes.

Amb aquesta distribució d'equipaments, es preveu una xarxa de circulació tant de vehicles com de persones, amb un vial principal, de 6 metres d'amplada, en paral·lel aquest vial, un carril bici de 2 metres d'amplada, i per últim, un altre carril per a vianants de 2 metres d'amplada més.

Unes bosses d'aparcaments distribuïdes estratègicament per tot el càmping, amb una ordenació a partir d'una trama regular de plantació d'arbrat de 8x8 metres, i un espai que farà de franja de separació amb el sòl no urbanitzable, on es preveu situar la tanca física de l'establiment.

Aquesta organització permet una millor distribució i sectorització de les zones d'unitat d'acampada dins del càmping, la qual es reforçarà amb una important plantació d'arbrat de diferents espècies de forma que configuren també espais diferenciats amb zones de sòl i ombra, o de buits i plens, per enriquir les visuals internes dels usuaris.

Per últim, es preveu una gran zona d'espais lliures comunitaris al nord-est de l'àmbit, amb la funció de tampó per tal de donar una major superfície d'amortiment proper amb el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.

Tota aquesta proposta caldrà valorar-la tenint en compte els criteris i objectius descrits en el punt anterior des del punt de vista del tractament a nivell del terreny, espacial i d'utilització racional del territori.



9. Justificació compliment de la proporcionalitat i del patró de paisatge

Tal i com s'estableix en l'article 38 de les NNUU del PDUAC, el planejament haurà d'estudiar les superfícies i els aforaments dels establiments adequats pel seu territori, que hauran de ser proporcionats als nuclis urbans de l'entorn, tant pel que fa a l'ocupació com a la població que acull; al patró de paisatge prevalent en els espais oberts; i a les necessitats de serveis urbanístics demandades pels aforaments dels establiments en relació als serveis existents.

La proposta de superfície del Pla especial es justificarà per l'aplicació del càlcul del patró de paisatge i per la justificació econòmica envers als mínims necessaris per la viabilitat econòmica de l'activitat.

i. Respecte el patró de paisatge i de la proporcionalitat, segons l'establert a l'article 38.3, es defineix com a patró de paisatge (Pp):

De l'estudi realitzat per a la justificació del compliment de la normativa esmentada, i que s'incorpora com a document annex, s'extreu:

- Marc Territorial

- o El PE es situa en sòl de protecció preventiva.
- o No intervé en el sòl de connexió prioritària entre els dos espais inclosos al Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà (sòl de protecció especial).
- o El trasllat permet alliberar espais classificats com a sòl urbà pel planejament vigent.
- o L'àmbit del PE evita disrupcions en el model d'ordenació urbana previst en el POUM.

- Marc urbanístic

- o L'àmbit del PE ocupa una superfície de 19,53 Ha.
- o Addicionalment, el PE proposa un espai de vores de 3,82 Ha.
- o El PE s'adapta amb compacitat al sòl urbà actual d'Empuriabrava (urbanització que compta amb 600 Ha de sòl urbà i urbanitzable).

- Patró paisatgístic segons parcel·les cadastrals

- o En l'entorn proper que configura el paisatge a escala local, es detecten 36 parcel·les amb una superfície mitjana de 2,83 Ha (sense tenir en compte el sòl urbà ni els camins).
- o Aplicant la metodologia de l'article 38 del PDUAC:
 - Mitjana de les parcel·les cadastrals (Pp): 2,05 Ha
 - Factor de proporcionalitat (m): 2,93
 - Superfície màxima (mxPp): 6,01 Ha
- **Patró paisatgístic segons realitat paisatgística**
 - o En l'entorn proper que configura el paisatge a escala local, es detecten 20 unitats paisatgístiques (conformades per l'homogeneïtzació de parcel·les adjacents) amb una superfície mitjana de 5,04 Ha (sense tenir en compte el sòl urbà ni els camins)
 - o Aplicant la metodologia de l'article 38 del PDUAC:
 - Mitjana de les unitats paisatgístiques (Pp): 4,73 Ha
 - Factor de proporcionalitat (m): 3,47
 - Superfície màxima (mxPp): 16,41 Ha
- **Condicions específiques per a incrementar mxPp (Art. 38.6)**
 - o El Pla Especial compleix els següents requisits:
 - a) L'activitat de càmping està vinculada a un pla de gestió de millora de la biodiversitat i la connectivitat validat per l'òrgan ambiental, amb una superfície fins a **+10% de mxPp**
 - b) En sòl de protecció preventiva:
 - la distància al nucli de població és menor a 1.000 metres **+20% de mxPp**
 - establiments baixa intensitat d'ús (percentatge d'espais lliures, definits a l'article 40 superior al 15 i/o intensitat d'ús, definida a l'article 41 igual o inferior a 40 UA/ha) **+10% de mxPp**
 - o D'acord amb la metodologia presentada, **el factor obtingut mxPp podria veure's incrementat en un 40%** d'acord amb l'article 38.6 del PDUAC. Per tant, **les 16,41 Ha mxPp podrien assolir les 22,98 Ha** com a factor resultant de l'aplicació de la metodologia proposada pel PDUAC (Proporcionalitat, patró de paisatge i grau d'integració urbana i territorial), **si bé en el PEU s'estableix una superfície de 19,52Ha**

ii. Des del punt de vista econòmic i de la viabilitat mínima de l'activitat que es proposa, cal tenir en compte, en base a l'article 38.6. h) i i) del PDUAC que:

- Castelló d'Empúries, municipi amb més de 10.000 habitants i en un entorn immediat que compta amb més d'un 70% del sòl transformat per a usos urbans i que gaudeix d'una alta connectivitat per la seva proximitat a la xarxa viària bàsica (C-260).
- Queda justificat en l'aparat 2.2 de descripció i justificació de la proposta, que la implantació no fragmenta l'estructura dels espais oberts, permetent materialitzar l'estratègia de creixement determinada pel planejament territorial i que no crea disruptcions urbanes en el sistema d'assentaments existent o previst.

- En la memòria d'ordenació, l'apartat 2.1 es descriuen els criteris que s'han tingut en compte alhora de valorar l'emplaçament escollit en relació a la morfologia i les característiques socioeconòmiques del sistema urbà i la unitat de paisatge on es localitza.
- Pel que fa a l'estudi econòmic, en l'apartat 2.12.2 de viabilitat econòmica de la proposta, es descriuen les diferents opcions que s'han valorat per tal d'obtenir un rendiment a l'actuació prevista i que sigui lo més viable possible.
- Tot i que per aplicació del PDUAC la densitat aplicable d'unitats d'acampada seria de 110UA/Ha, que representaria un total de 2.145 unitats d'acampada potencials i una aforament de 6.435 persones, el que es proposa és d'un total de 700 unitats d'acampada potencials i una aforament de 2.100 persones, és a dir una tercera part del potencial que representa una densitat bruta de 35,8UA/Ha.
- D'aquesta manera, i atès que es proposa una activitat viable i competitiva respecte el model de càmping de 1a línia de mar, en l'estudi econòmic que s'annexa es conclou que la viabilitat d'aquest projecte es pot contemplar exclusivament en l'OPCIÓ 2, opció escollida en el PE (Superfície del càmping de 19,52 hectàrees; 604 unitats d'acampada de 140 m² de mitjana; i 96 bungalow), amb un període de retorn de 18,3 anys.

Així doncs es considera que, donades les circumstàncies concretes abans exposades, queda perfectament justificada la dimensió de la proposta del Pla especial d'acord amb els criteris de proporcionalitat i patró de paisatge en relació a la proposta de l'activitat que no es pot dir que en relació a les unitats d'acampada i aforament es pugui considerar d'alta intensitat, si no que ans al contrari.

En aquest sentit s'escau recordar que el càmping actual té 451 unitats d'acampada amb un aforament de 1.353 persones, i que la proposta de Pla especial és d'un increment de 249 unitats d'acampada, és a dir un increment d'aforament de 747 persones, que representa un increment del 55,21% de les places del càmping existent en l'actualitat, increment de l'activitat que no tindrà cap afectació respecte al turisme i la població del municipi.



10. Quadre de superfícies de sòl i ocupació del Pla especial

Les superfícies de sòl i ocupació del present Pla especial urbanístic són les següents:

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SOL I OCUPACIÓ

Zona		Superfície	Ptge
ZONA D'UNITATS D'ACAMPADA	clau ZUA	127.003,15	65,04%
ZONA DE VIALITAT PRIVADA APARCAMENT	clau ZVPap	9.519,64	4,87%
ZONA DE VIALITAT PRIVADA	clau ZVP	8.137,23	4,17%
ZONA D'ESPais LLIURES COMUNITARIS	clau ZELLC	16.092,74	8,24%
ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	clau ZEP	34.523,17	17,68%
SUPERFÍCIE ÀMBIT TOTAL PEU		195.275,93	100,00%

OCUPACIÓ MÀXIMA (Coef. 6%)	11.716,56
-----------------------------------	------------------

UNITATS D'ACAMPADA SEGONS RATIOS CÀMPING	(m ² /ua)*	Nombre	Ptge
UDS. ACAMPADA	166	420	60,00%
UDS. ACAMPADA TIPUS Bungalows	204	280	40,00%
UNITATS D'ACAMPADA TOTALES	181	700	100,00%

(*) Inclou la part del vialitat de distribució interior d'accés de la zona d'acampada

11. Agenda de les actuacions (Pla d'etapes)

El Pla especial urbanístic, preveu el trasllat i l'ampliació d'una activitat actualment en funcionament, en els terrenys confrontants a l'actual establiment en la seva major part.

Així doncs, les previsions temporals seran única i exclusivament per a la implantació de les infraestructures, l'adequació dels terrenys, la plantació de l'arbrat i vegetació i per últim la construcció de les edificacions i construccions necessàries per desenvolupar l'activitat amb els serveis que s'estableixen en la normativa de turisme. Es preveu que el seu trasllat i la nova implantació es desenvolupi en sis etapes, mantenint alhora l'actual activitat en funcionament.

Dintre d'aquestes sis etapes és molt probable que es puguin distingir diferents fases que s'establiran en els corresponents projectes d'obres:

1. Primera etapa. Redacció i tramitació dels projectes d'implantació de les zones i serveis i dels equipaments situats a l'entrada, amb el/els PAE corresponents, per a possibilitar el trasllat de les unitats d'acampada emplaçades en sòl urbà. Dins d'aquesta 1a etapa s'inclou l'obtenció de les llicències municipals corresponents. (2 anys a partir de la vigència del Pla especial).
2. Segona etapa. Construcció i implantació de les zones i serveis i dels equipaments situats a l'entrada, així com de l'espai de vora. (2 anys a comptar des de la finalització de la 1a etapa)

En aquesta etapa es preveuen les següents fases o diferents parts d'execució d'obres:

- Anivellament i adequació dels terrenys i implantació de les infraestructures de serveis i de drenatge natural de l'aigua.
- Delimitació de les diferents zones del càmping amb la pavimentació o acabat dels terrenys, incloent la implantació dels elements per a connectar-se a les xarxes de serveis per a les unitats d'acampada, les zones d'equipaments i de la vialitat.
- Plantació d'arbrat i de l'arbusc amb el sistema de reg corresponent.
- Construcció del tancament del càmping i de les petites construccions o casetes de

serveis.

3. Tercera etapa. Trasllat de les unitats d'acampada situades en sòl urbà. Durant aquesta etapa de transició es mantindrien en funcionament els equipaments actuals del càmping de piscina i de restauració. (1 any a comptar des de la finalització de la 2a etapa)
4. Quarta etapa. Redacció del/dels PAE dels equipaments al voltant de la masia, de la resta de zones i de serveis del càmping, per a possibilitar el trasllat de les instal·lacions d'equipaments emplaçades encara en el sòl urbà. Dins d'aquesta 4a etapa s'inclou l'obtenció de les llicències municipals corresponents. (2 anys a comptar des de la finalització de la 2a etapa)
5. Cinquena etapa. Construcció dels equipaments al voltant de la masia i de la resta de zones i de serveis del càmping.

Aquesta s'haurà d'anar executant per a cadascuna de les diferents fases en la que es divideixi la tercera etapa. (4 anys a comptar des de la finalització de la 4a etapa).

6. Sisena etapa. Enderroc de les instal·lacions d'equipaments en sòl urbà actuals. (1 any a comptar des de la finalització de la 5a etapa)

Així doncs es preveu que el desenvolupament total del Pla especial es pugui finalitzar en un termini màxim de 12 anys. Tot i això, atès la complexitat del manteniment d'ús de part de les instal·lacions del càmping actual amb els del nou càmping, podria ser adequat que les etapes incloguin diferents fases d'execució.

12. Compromisos i garanties de les obligacions concretes.

Tot i que el present Pla especial urbanístic no té per objecte un desenvolupament urbanístic que comporti els sols de cessió a l'ajuntament ni les càrregues urbanístiques habituals d'un desenvolupament urbanístic d'un sector en sòl urbà o urbanitzable, en tractar-se d'un Pla especial en sòl no urbanitzable per regular l'ordenació del trasllat i la implantació d'una activitat de càmping en el seu entorn, d'acord amb el que disposa l'article 102 del TRLU, els planejaments derivats d'iniciativa privada, hauran de contenir la documentació específica referent a les garanties i compromisos dels promotors, que en el cas que ens ocupa es consideren les següents:

1. Els promotors es comprometen a respectar les condicions normatives contingudes en el Pla especial sobre tot pel que fa als aspectes ambientals, paisatgístics i del Pla d'autoprotecció i de gestió del risc per inundabilitat, així com les condicions establertes per les edificacions.
2. Els promotors es comprometen a executar les obres previstes en el Pla especial per la nova ordenació en el terminis previstos en l'agenda de les actuacions, comptats des de la vigència del present Pla especial urbanístic.
3. El promotor del sector, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística de Catalunya i del PGDCFC es compromet a assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament i està obligada a aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei, de conformitat amb l'Agència. Aquest compromís es formalitzarà en un conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, que s'incorporarà com a document annex al Pla especial.

4. El promotor es compromet a agrupar les finques i la inscripció en el registre de la propietat de la seva indivisibilitat.
5. Els promotors es comprometen a tramitar el Pla d'autoprotecció abans de l'executivitat del present Pla especial, i a sol·licitar les corresponents llicències d'obres i d'activitats, amb la presentació dels projectes que justificaran el compliment de la normativa del Pla especial.
6. Finalment, els promotors corroboraran que disposen dels mitjans econòmics suficients per fer front a les obres previstes, ajudats, si cal, del crèdit privat.

13. Normes urbanístiques

El Pla especial inclou la normativa urbanística escrita, conformada per 25 article, on a part de les disposicions generals s'estableixen les condicions particulars de les zones previstes en el Pla especial en el capítol primer, i les mesures de sostenibilitat ambiental, de mobilitat i de paisatge en el seu capítol segon.

La documentació i gràfica està composta pels plànols d'informació i d'ordenació següents:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i-01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

i-02. TOPOGRÀFIC

i-03. PLANEJAMENT TERRITORIAL

i-04. POUM VIGENT

i-05. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

i-06. USOS DEL SOL

i-07. GEOMORFOLOGIA

i-08. INUNDABILITAT

i-09. MAPA DE SENSIBILITAT AMBIENTAL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o-01. ZONIFICACIÓ

o-02. MESURES DE LA MOBILITAT

o-03. PROPOSTA DE PAVIMENTACIÓ fora àmbits PAE

o-04a. PROPOSTA DE PLANTACIÓ 1 fora àmbits PAE

o-04b. PROPOSTA DE PLANTACIÓ 2 fora àmbits PAE

o-05a. SECCIONS TRANSVERSALS 1

o-05b. SECCIONS TRANSVERSALS 2

o-06. XARXES DE SERVEIS INDICATIVES

o-07. ORDENACIÓ

o-08. ORDENACIÓ ORTOFOTO

Dels plànols d'ordenació s'inclou en aquest document el plànols normatius:

o-01. ZONIFICACIÓ



o-02. MESURES DE LA MOBILITAT



14. Suspensió de llicències

L'article 73.2 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic

obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic o en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

Per tant, d'acord amb la naturalesa del present document, es proposa fer la suspensió de llicències d'obres d'edificació en l'àmbit Pla especial urbanístic de trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou . El termini de suspensió de llicències s'adequarà als terminis de la llei d'urbanisme vigent.

L'àmbit assenyalat al plànol de suspensió de llicències és el següent:

