

**INFORME DEL DEPARTAMENT D'URBANISME**

**R.E.:** Registre General d' Entrada 2022

**Data R.E.:** 17/11/2022

**Número d'Expedient:**

**Interessat principal:** GRAU MARULL NARCÍS en representació de MAS NOU ENTORNS S.L

**Assumpte:** Aprovació inicial del PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE TRASLLAT I NOVA IMPLANTACIÓ DEL CAMPING MAS NOU

**Emplaçament:** Sector Mas Nou de Castelló d'Empúries.

**Promotor:** MAS NOU ENTORN S.L.

**Registre d'entrada:**

2022-18502 de 17 de novembre de 2022.

2022-18503 de 17 de novembre de 2022.

2022-18529 de 18 de novembre de 2022.

**INFORME**

**1. Planejament i legislació aplicable:**

POUM Castelló d'Empúries.(dogc. 15-07-2014).

PDU Activitats de Càmpings.

PDUDRDSNSDLG.

PTPCG.

DL 1/2010. ( text refós de la llei d'urbanisme)

D 64/2014 ( reglament de protecció de la legalitat urbanística).

D 75/2020 (d'activitats de Turisme).

Llei 21/2013 ( d'avaluació ambientals).

**2. Antecedents**

Al març de 2017 es va iniciar la tramitació ambiental de l'avanç del Pla especial urbanístic pel trasllat i ampliació de l'establiment del càmping Mas Nou situat en sòl urbà, part en el sòl urbà consolidat i part en la Unitat

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació bdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001

Data document: 09/01/2023

Url de validació <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



d'Actuació UA 6b, en terrenys amb d'ús 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.

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 complimentar en el Pla especial a redactar.

En data 18 d'octubre de 2018 el departament de TiS de la Generalitat de Catalunya va acordar la suspensió de tramitació de Plans especials urbanístics per a establiments de càmping motivat per l'inici de la formulació del Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC). Així doncs, la redacció i tramitació de l'esmentat Pla especial va quedar aturada fins a l'aprovació definitiva del PDUAC el 28 de juny de 2021, publicat al DOGC el 2/07/2021.

En data 18 de novembre de 2022, el Sr. NARCÍS GRAU, en representació de la societat MAS NOU ENTORN SL presenta el PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE TRASLLAT I NOVA IMPLANTACIÓ DEL CAMPING MAS NOU, acompanyat dels documents de l'Estudi Ambiental Estratègic, l'Estudi d'inundabilitat, l'Estudi de la Mobilitat Generada, l'Estudi Paisatgístic i el Pla d'autoprotecció, així com del corresponent Document Compensiu del Pla especial, amb l'objecte de continuar la seva tramitació urbanística amb la seva aprovació inicial.

### 3. Promoció


En compliment del que preveuen els articles 78 i 101 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, la formulació del Pla Especial Urbanístic que es presenta és d'iniciativa privada i promoguda tant per MAS NOU ENTORN SL.

### 4. Planejament vigent i legislació aplicable

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data de 14 de setembre de 2010 i publicat en el DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, els terrenys del Pla especial

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

pertanyen al 9% que resta sota protecció preventiva del POUM. Aquest sòl de protecció preventiva és el sòl no urbanitzable que envolta El Mas Nou, per sobre de la carretera C-260 en la partida coneguda com el Pla de Roses, en el que no s'ha establert cap tipus de protecció especial o territorial. L'àmbit del PEU resta exclòs de la xarxa d'Espais Naturals de protecció especial (ENPE).

Pel que fa al sistema d'assentaments, l'àmbit de l'actual establiment de càmping es troba en la seva totalitat dins de l'àrea especialitzada d'ús residencial d'Empuriabrava. El PTPCG estableix l'estratègia específica per a l'àrea d'Empuriabrava de canvi d'ús i reforma amb els objectius d'afavorir l'ús residencial principal en el seu parc d'habitatges, la ubicació d'activitats econòmiques, dotar-la dels equipaments que pot requerir la seva evolució cap a una àrea urbana complexa, i millorar qualitativament la seva façana a l'entorn de la carretera C- 260, que constitueix la seva via d'accés i de relació amb el nucli històric de Castelló d'Empúries i amb Roses.

Pel que fa al sistema d'infraestructures de mobilitat, el Pla no proposa cap element específic en els terrenys actuals ni en els proposats.

- Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC), aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de juny de 2021 i publicat al DOCG 8448 de data el 02/07/2021.

Aquest Pla director reconeix el Càmping Mas Nou dins l'àrea geogràfica del Litoral on s'admet la implantació d'establiments de càmping en sòl de protecció preventiva. 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. També s'estableix 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.

- El planejament urbanístic vigent a Castelló d'Empúries és el POUM, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 17 de desembre de 2013, i publicat al DOGC número del 6664 de 15 de juliol de 2014.

El POUM classifica els terrenys de l'àmbit del present document de **sòl no urbanitzable, Agrícola de valor, clau 21**, on s'admet l'ús

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Uri de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



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.



*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

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



cases rurals del POUM.

- La legislació aplicable és:

En tant que es tracta d'un Pla Especial Urbanístic, la legislació urbanística aplicable és el que s'estableix als articles 67, 69, 78 i 85 del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb les modificacions d'aquest per la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; i als articles 92, 93 i 94, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

També el Decret 343/2006 de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge; el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya; el Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, el Reglament de Planificació Hidrològica, aprovat pel Reial Decret 907/2007, de 6 de juliol, i altres reglaments en matèria de gestió de riscos d'inundació, caudals ecològics, reserves hidrològiques i abocaments d'aigües residuals; i el Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

## 5. Descripció del document presentat

El Pla especial urbanístic de trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou presentat conté la següent documentació:

### I. MEMÒRIA

1. Memòria informativa
2. Memòria de l'ordenació, amb l'agenda de les actuacions i l'avaluació econòmica

### II. NORMES URBANÍSTIQUES

### III. PLÀNOLS (d'informació i ordenació vinculant i no vinculant)

### IV. ANNEXES

ANNEX I. Documentació justificativa de l'activitat

ANNEX II. Informe de viabilitat econòmica de l'establiment

ANNEX III. Estudi ambiental estratègic

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació bdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001

Data document: 09/01/2023

Url de validació <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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

Els objectius del Pla especial que es proposen, en concordança amb els estudis que el conformen, són els següents:

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.

Els terrenys del Pla especial s'emplacen en la zona del voltant de la urbanització del Mas Nou de la zona agrícola de valor de sòl no urbanitzable del POUM on es permet l'ús d'acampada, en l'àrea d'amortiment que confronta al nord amb sòls d'interès ecològic i paisatgístic, clau 24a, de connexió biològica; 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

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



Empordà, esdevenint aquest en un sòl d'amortiment que cal mantenir com a espai separador i connector alhora envers el parc natural.

El Pla especial justifica que s'ha dissenyat sota criteris de protecció ambiental i permeabilitat ecològica i paisatgística vers un entorn natural protegit, essent congruent amb les seves determinacions per mantenir la compatibilitat del sòl del seu entorn envers als usos que es volen implantar.

La permeabilitat física i funcional entre el càmping i l'entorn es materialitza a nivell del terreny i a nivell espacial amb estratègies d'integració paisatgística i la distribució adient del sistema d'espais lliures, mentre que la permeabilitat funcional preveu 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. S'ha previst que la dimensió mitja de la unitat d'acampada sigui de 140m<sup>2</sup>, una superfície assimilable a les dels càmpings del centre d'Europa, enlloc dels habituals de 45 i 60m<sup>2</sup>.

Des del punt de vista paisatgístic, la proposta del càmping mira 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 proposa un espai de vora de 38.230,51m<sup>2</sup>, complint amb les distàncies mínimes mitges establertes en l'article 44 del PDUAC.

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. Es preveu que l'edifici catalogat del Mas Nou, s'incorpori 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,

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





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. La resta de superfície d'equipaments, destinades a ubicar els sanitaris del càmping, es distribueix en petites zones puntuals, per abastar la totalitat de serveis en la zona d'unitats d'acampada.

Les edificacions previstes en el sòl d'equipaments seran de 6,5m d'alçada màxima, equivalents a PB+1PP, tot i que es procurarà, sempre que sigui possible, que les edificacions siguin de planta baixa i que les que requereixin un planta pis s'emplacin de tal manera que s'integrin el més a prop possible del sòl urbà.

Els usos permesos i que es destinaran a les edificacions per aquesta zona, són els següents:

1. Bar, restaurant i cuina amb cambres frigorífiques.
2. Botiga o comerç al detall.
3. Administratiu.
4. Cultural i associatiu.
5. Esportiu.
6. Dutxes per a homes i dones, serveis per a homes i dones, cambra de neteja, serveis generals, serveis adaptats i abocador wàter químic.
7. Bugaderia.
8. Farmaciola i/o sanitari assistencial pel càmping.
9. Magatzem, taller i instal·lacions.
10. Serveis tècnics com espais per contenidors, transformadors elèctrics, depuració d'aigües,... etc.
11. Habitatge per al guarda i empleats del càmping.
12. Tots els altres usos privats al públic necessaris per a l'activitat de càmping que es regularan amb la respectiva normativa sectorial.

Per a la construcció de les edificacions es preveu la delimitació d'uns àmbits subjectes a la tramitació d'un Projecte d'Actuació Específica (PAE), que haurà de respectar els paràmetres normatius que s'estableixen en el Pla especial i en el corresponent EIIP.

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 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

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	





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 es reforçarà amb una important plantació d'arbrat de diferents espècies de forma que configurin també espais diferenciats amb zones de sòl i ombra, o de buits i plens, per enriquir les visuals internes dels usuaris.

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.



Des del punt de vista quantitatiu, el càmping Mas Nou actual té una superfície de 74.485,24m<sup>2</sup> amb 451 unitats d'acampada (1.353 persones d'aforament), instal·lació existent i en funcionament ininterromput des de l'any 1973, dels quals 54.733,24m<sup>2</sup> es troben en sòl urbà i 19.752,00m<sup>2</sup> en sòl no urbanitzable.

Es preveu una superfície d'establiment de càmping de 195.275,93m<sup>2</sup>, amb 700 unitats d'acampada (2.100 persones d'aforament) que suposa una ampliació de l'activitat de càmping actual de 120.790,69m<sup>2</sup> (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, cal tenir en compte que l'increment de les unitats d'acampada no és proporcional a l'increment de superfície del càmping atès que es persegueix un model de càmping més d'interior que de 1a línia de mar i on es prioritza disposar d'unes unitats d'acampada amb

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	




major superfície, de 140m<sup>2</sup>, que no pas gran quantitat d'elles de la superfície mínima de 45m<sup>2</sup>, per tenir una major densitat.

D'aquesta, 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 140m<sup>2</sup> 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 4.700m<sup>2</sup> (41% del total).
- Possibilitar l'accés rodat pel manteniment del 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 3.150m<sup>2</sup> (27% del total).

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001		Data document: 09/01/2023
Uri de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

- 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 3.600m<sup>2</sup> (32% del total)



Pel que fa a la normativa aplicable i la valoració normativa dels informes emesos en el tràmit d'avaluació ambiental de l'avanç de pla, en relació a la seva ordenació, 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 normatives de l'informe de la CTUG, sobre tot pel que fa a la dimensió amb la metodologia de l'article 38 del PDUAC del patró de paisatge i amb l'estudi de viabilitat econòmica que justifica la densitat mínima d'unitats d'acampada per tal que les parcel·les tinguin la màxima superfície d'acampada.

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001

Data document: 09/01/2023

Url de validació <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



5. Les observacions i consideracions de l'informe de la OTAA de Girona. 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.

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'ESPAYS LLIURES COMUNITARIS	clau ZELLC	16.092,74	8,24%
ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	clau ZEP	34.523,17	17,68%
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT TOTAL PEU</b>		<b>195.275,93</b>	<b>100,00%</b>
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA (Coef. 6%)</b>		<b>11.716,56</b>	
<b>UNITATS D'ACAMPADA SEGONS</b>	<b>(m<sup>2</sup>/ua)*</b>	<b>Nombre</b>	<b>Ptge</b>

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació: bdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001

Data document: 09/01/2023

Url de validació: <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



<b>RATIOS CÀMPING</b>			
UDS. ACAMPADA	166	420	60,00%
UDS. ACAMPADA TIPUS Bungalows	204	280	40,00%
<b>UNITATS D'ACAMPADA TOTALS</b>	181	<b>700</b>	100,00%

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

El Pla especial urbanístic preveu el trasllat i l'ampliació en sis etapes, mantenint alhora l'actual activitat en funcionament.

De totes formes aquestes s'haurien de reduir en el temps total de les etapes per tal de no sobrepassar un màxim de sis anys.

El Pla especial preveu una normativa específica que incorpora la regulació de les diferents zones i de les mesures de sostenibilitat ambiental, mobilitat i de paisatge.

El document inclou l'apartat corresponent als compromisos i garanties de les obligacions concretes.

## **6. Valoració i conclusions de la proposta del Pla especial urbanístic de trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou**

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 actual de 7,45Ha i 451 unitats d'acampada.

Més d'un 70% dels terrenys de l'establiment, es troben en sòl urbà residencial de la unitat d'actuació UA6B, d'ús 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 nova situació urbanística va comportar que al març de 2017 s'iniciés la tramitació de l'avang del Pla especial urbanístic pel trasllat de l'establiment del càmping Mas Nou situat en sòl urbà, amb una ampliació de la superfície actual als terrenys contigus en sol no urbanitzable.

Els terrenys als quals es proposa el trasllat i la nova implantació son contigus a la urbanització residencial Mas Nou i tenen l'ús de càmping admès.

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació: bdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001

Data document: 09/01/2023

Url de validació: <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En el document presentat es proposa, a més del trasllat de la superfície actual de càmping, la seva ampliació per tal de preveure un establiment de càmping amb un tamany de parcel·les adequat a les necessitats actuals tenint en compte el lloc on s'emplaça, lluny de la primera línia de mar, i per aquest motiu la densitat és molt inferior a la que podria arribar d'acord amb la normativa del Pla director de càmpings, PDUAC.

Altres aspectes que es justifica en el Pla especial és l'alternativa escollida, i que es motivació alhora de la superfície resultant, que és preveure el seu accés fora de la zona residencial del Mas Nou, per la part occidental de la mateixa enlloc d'utilitzar l'accés actual al Mas Nou, i d'aquesta manera evitar que mobilitat dels seus visitants pertorbi la tranquil·litat i el benestar de la zona residencial del Mas Nou, aspecte que ens ha estat manifestat reiteradament per la seva associació de veïns.

El document aportat justifica el compliment de la normativa urbanística del POUM vigent, conte la documentació mínima necessària que s'estableix a la Llei d'urbanisme i del seu reglament, i dona compliment al Planejament territorial.

Pel que fa al PDUAC, es justifica el compliment de la seva normativa a escala territorial al implantar-se en sòl de protecció preventiva; a escala local respecte l'anàlisi territorial del terme municipal respecte l'accessibilitat i serveis, el patró de paisatge, la superfície mínima de sòl (8%) destinada a espais lliures comunitaris i la densitat màxima dels establiments o intensitat d'ús (inferior a 110UA/Ha); i a escala de projecte respecte:

- El tancament dels límits i l'espai de vora
- La relació amb els elements estructuradors de l'entorn
- El relleu
- La visibilitat
- La concepció unitària
- La volumetria
- Els criteris paisatgístics aplicables a les edificacions
- Els criteris paisatgístics i ambientals aplicables als espais no edificats
- El sistema constructiu, materials i acabats
- Les unitats d'acampada

Respecte la justificació de les superfícies i els aforaments dels establiments en el territori on s'emplaça, tal i com es demana en l'informe de la CTUG, es justifica el compliment de la proporcionalitat i patró de paisatge segons l'establert a l'article 38.3, els quals han de ser proporcionats als nuclis

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





urbans de l'entorn, tant pel que fa a l'ocupació com a la població que acull, i a les necessitats de serveis urbanístics demandades pels aforaments dels establiments en relació als serveis existents. Aquesta justificació es reforça del punt de vista econòmic i de la viabilitat mínima de l'activitat que es proposa, en base a l'article 38.6. h) i i) del PDUAC.

Respecte als serveis existents, en l'Estudi ambiental estratègic es justifica per part de les empreses subministradores i concessionàries la seva suficiència envers a la proposta del Pla especial respecte a la capacitat, si bé, segons consultes municipals, caldrà realitzar obres de millora de la xarxa de distribució del municipi, tant pel que fa als desguassos com pel que fa a la xarxa d'aigua.

Per últim també es justifica el compliment específic dels plans derivats d'iniciativa privada (Art 102 TRLLU).

Així doncs, vist que respecta el que s'estableix en el planejament territorial i urbanístic vigent del POUM de Castelló d'Empúries.

Vist que conté la documentació i les determinacions adequades pels plans especials d'acord amb els articles 67, 69, 78 i 85 del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb les modificacions d'aquest per la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; i als articles 92, 93 i 94, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per tant, d'acord amb tot l'exposat anteriorment, s'informa favorablement la tramitació de l'expedient amb l'aprovació inicial del PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE TRASLLAT I NOVA IMPLANTACIÓ DEL CAMPING MAS NOU, acompanyat dels documents de l'Estudi Ambiental Estratègic, l'Estudi d'inundabilitat, l'Estudi de la Mobilitat Generada, l'Estudi Paisatgístic i el Pla d'autoprotecció, si bé, abans de l'aprovació provisional caldrà que s'incloguin els aspectes que resultin dels informes i al·legacions estimades, així com la reducció dels terminis de les etapes per no sobrepassin en total els sis anys.

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.

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

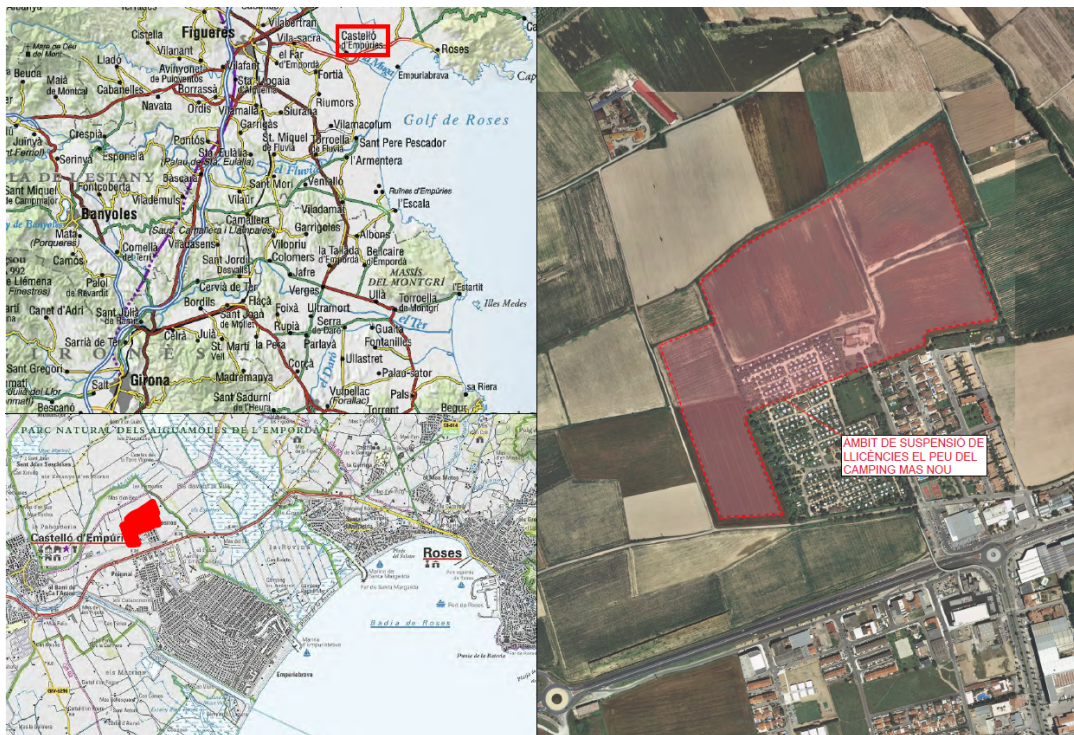
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





D'acord amb la naturalesa del present document, i el previst a l'article 73.2 del TRLUC, es proposa la suspensió de llicències d'obres de noves edificació en l'àmbit Pla especial urbanístic de trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou, pel termini d'un any.

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



Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001	Data document: 09/01/2023
Url de validació	<a href="https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Per últim, es considera que caldria sol·licitar informes als organismes següents:

- Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental de Girona.
- Agència Catalana de l'Aigua.
- Institut Geològic de Catalunya.
- Àrea de Medi Natural.
- Departament de turisme.
- Departament de Cultura i Patrimoni de la Generalitat.
- Departament de Mobilitat.
- Direcció general de Protecció Civil.
- Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.
- Companyia elèctrica ENDESA.
- Concessionària aigua i desaignes municipal en el sector Empuriabrava i Mas Nou.
- Consorci Costa Brava.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

Castelló d'Empúries 09-01-2023.

Signatura 1 de 1  
JOAN ANTONI RODEJA  
09/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

bbdb3a29a00f4371bc88affec66f56db001

Data document: 09/01/2023

Uri de validació

<https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

