



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
DE TRASLLAT I NOVA IMPLANTACIÓ DEL CAMPING MAS NOU**

**CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

Novembre 2022

*Ref. Int. 15007*



## ÍNDEX GENERAL

<b>I. MEMÒRIA .....</b>	<b>4</b>
<b>1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Situació i àmbit .....	5
1.2 Resum històric de la implantació de l'actual establiment de càmping.....	7
1.3 Resum de les llicències i autoritzacions .....	10
1.4 Estructura de la propietat .....	11
1.5 Promotor i redactor.....	12
1.6 Planejament territorial i urbanístic vigent.....	12
1.7 Marc urbanístic i legal. Determinacions i documentació .....	17
1.8 Característiques físiques, ambientals i paisatgístiques de l'emplaçament.....	20
1.8.1 Topografia i paisatge.....	20
1.8.2 La Hidrografia i la hidrogeologia.....	22
1.8.3 La vegetació i els hàbitats naturals .....	26
1.9 Característiques econòmiques, socials i turístiques del municipi.....	27
1.9.1 Població.....	27
1.9.2 Economia .....	28
1.9.3 Turisme .....	28
1.9.4 Establiments de càmpings .....	29
1.10 Resum de les alternatives estudiades en l'avanç del PEU i proposta escollida.....	29
1.11 Informe de la CTUG de l'avanç del PEU Mas Nou.....	35
1.12 Informe de la OTAA de l'avanç del PEU Mas Nou .....	38
<b>2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ .....</b>	<b>40</b>
2.1 Descripció dels criteris i objectius.....	40
2.2 Descripció i justificació de la proposta del pla especial.....	47
2.2.1 Requisits tècnics i funcionals .....	47
2.2.2 Proposta d'implantació .....	49
2.2.3 Zona d'Unitats d'acampada (ZUA) .....	50
2.2.4 Zona d'Equipaments Privats (ZEP).....	51
2.2.5 Zona d'Espais Lliures Comunitaris (ZELLC) .....	52
2.2.6 Zona de Vialitat Privada i d'Aparcament Privat (ZVP-ZVAP).....	52
2.2.7 Adequació interior i de l'entorn.....	54
2.2.8 Pavimentació i tractament del sòl.....	54
2.2.9 Paràmetres de les edificacions. ....	54
2.2.10 Àrees de jocs i esplai .....	56
2.2.11 Instal·lacions de servei.....	56
2.2.12 Tanca perimetral .....	56
2.3 Justificació compliment del PDUAC .....	57
2.3.1 Normativa per a les actuacions d'implantació, ampliació i reordenació d'una activitat de càmping .....	57
2.3.2 Normativa a escala territorial, local i de projecte.....	58
2.3.3 Justificació territorial per a la implantació del càmping Mas Nou.....	59
2.3.4 Justificació compliment condicions a escala territorial, local i de projecte del PDUAC.....	62

2.3.5	Justificació compliment de la proporcionalitat i del patró de paisatge.....	67
2.4	Conclusions de l'estudi d'inundabilitat.....	70
2.5	Conclusions del l'estudi ambiental estratègic.....	71
2.6	Conclusions de l'estudi d'impacte i integració paisatgística.....	85
2.7	Conclusions de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	89
2.8	Conclusions/consideracions del pla d'autoprotecció.....	91
2.9	Compliment de les consideracions de l'informe urbanístic en el document d'abast del l'avanç del Pla Especial 91	
2.10	Quadre de superfícies de sòl i ocupació del Pla especial.....	93
2.11	Agenda de les actuacions (Pla d'etapes).....	93
2.12	Especificitats dels plans derivats d'iniciativa privada (Art 102 TRLLU).....	94
2.12.1	Estructura de la propietat.....	95
2.12.2	Avaluació econòmica de la proposta.....	95
2.12.3	Compromisos i garanties de les obligacions concretes.....	96
<b>II.</b>	<b>NORMES URBANÍSTIQUES.....</b>	<b>98</b>
<b>III.</b>	<b>PLÀNOLS.....</b>	<b>120</b>
	<b>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.....</b>	<b>121</b>
i-01.	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT S/E.....	121
i-02.	TOPOGRÀFIC E: 1/2.000.....	121
i-03.	PLANEJAMENT TERRITORIAL S/E.....	121
i-04.	POUM VIGENT S/E.....	121
i-05.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT E: 1/2.000.....	121
i-06.	USOS DEL SOL E: 1/2.000.....	121
i-07.	GEOMORFOLOGIA S/E.....	121
i-08.	INUNDABILITAT E: 1/2.000.....	121
i-09.	MAPA DE SENSIBILITAT AMBIENTAL S/E.....	121
	<b>PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>121</b>
o-01.	ZONIFICACIÓ E: 1/1.000.....	121
o-02.	MESURES DE LA MOBILITAT E: 1/5.000.....	121
o-03.	PROPOSTA DE PAVIMENTACIÓ fora àmbits PAE E: 1/1.000.....	121
o-04a.	PROPOSTA DE PLANTACIÓ 1 fora àmbits PAE E: 1/1.000.....	121
o-04b.	PROPOSTA DE PLANTACIÓ 2 fora àmbits PAE S/E.....	121
o-05a.	SECCIONS TRANSVERSALS 1 E: 1/200-1.000.....	121
o-05b.	SECCIONS TRANSVERSALS 2 E: 1/200-1.000.....	121
o-06.	XARXES DE SERVEIS INDICATIVES E: 1/2.000.....	121
o-07.	ORDENACIÓ no vinculant E: 1/1.000.....	121
o-08.	ORDENACIÓ ORTOFOTO S/E.....	121
<b>ANNEX I.</b>	<b>DOCUMENTS JUSTIFICATIUS DE L'EXPLOTACIÓ ACTUAL.....</b>	<b>122</b>
<b>ANNEX II.</b>	<b>INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA.....</b>	<b>123</b>
<b>ANNEX III.</b>	<b>ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (en un document independent).....</b>	<b>124</b>
<b>ANNEX IV.</b>	<b>ESTUDI D'INUNDABILITAT. Informe resum de la manca d'inundabilitat dels terrenys (en un document independent).....</b>	<b>125</b>



<b>ANNEX V. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (en un document independent)</b> .....	<b>126</b>
<b>ANNEX VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (en un document independent)</b> .....	<b>127</b>
<b>ANNEX VII. PLA D'AUTOPROTECCIÓ (en un document independent) .....</b>	<b>128</b>

## I. MEMÒRIA

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1 Situació i àmbit

El terme municipal de Castelló d'Empúries té una extensió de 42,30Km<sup>2</sup> i és troba en la plana al·luvial de la comarca de l'Alt Empordà on es poden distingir dues parts que es corresponen amb les dos nuclis urbans, la que es troba més a l'interior al voltant del nucli històric del municipi, i la part a tocar al mar del complex turístic d'Empuriabrava. Quasi en el ben mig entre aquestes dues parts, en la part més al nord d'Empuriabrava, es troba el nucli residencial del Mas Nou, al costat nord del Camí Vell de Roses. Per altre banda, conté una extensa superfície de terrenys tan al nord-est com al sud-est dins del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.

El nucli de Castelló d'Empúries, situat a una alçada aproximada de 17m sobre el nivell del mar, es troba a la part nord-oest del terme municipal, a la part esquerra del riu Muga i al nord de la carretera de Figueres a Roses, la C-260.

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 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 233.506,03m<sup>2</sup>.

L'establiment de càmping actual Mas Nou té una superfície amidada de 74.485,24m<sup>2</sup>, amb un total de 451 unitats d'acampada. D'aquesta superfície, 19.752m<sup>2</sup> s'emplacen en sòl no urbanitzable i es mantindran en el present Pla especial, i els 54.733,24m<sup>2</sup> restants s'emplacen dins del sòl urbà residencial de la UA 6B, unitat d'actuació amb projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats definitivament i inscrits al registre de la propietat, essent els terrenys de l'activitat que es proposen traslladar a l'àmbit del Pla especial en sòl no urbanitzable.



*Terrenys objecte de PEU*

L'àmbit del Pla especial proposat té els següents límits: al nord i est per escòrrecs 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 escòrrec que fa de límit amb els terrenys agrícoles del Camp del Mas Nou.

A l'àmbit s'hi pot accedir per la zona residencial com en l'actualitat pel carrer Mas Nou i també pel Camí Vell de Roses.

Els límits del Pla Especial que inclou l'espai de vora a l'entorn del càmping, ressegueixen els límits del camí que connecta el Camí Vell de Roses amb el Camí de Can Bes i el límit dels escòrrecs de les parcel·les al voltant del Mas Nou. Tots aquests terrenys es troben dins de la franja de terrenys que s'estableix en el mapa resum de sensibilitat ambiental del DAE per acollir aquesta activitat tenint en compte els criteris ambientals i de preservació del paisatge.



*Imatge de l'àmbit des de la cantonada nord-oest*



*Imatge de l'àmbit des del límit oest*





*Imatge de l'àmbit des del límit sud-oest, el camí vell de Roses, on es pretén realitzar l'accés al càmping*



*Imatge de l'àmbit des del límit sud, al camí vell de Roses*

## 1.2 Resum històric de la implantació de l'actual establiment de càmping

L'any 1972 es va començar a promoure el Càmping Mas Nou en els terrenys de la urbanització residencial del mateix nom, donant resposta així, a la creixent demanda d'aquesta modalitat d'allotjament.

L'activitat es va instal·lar sobre la part del Pla Parcial Urbanístic amb ús residencial no executat, i sobre una part en terreny de sòl no urbanitzable amb ús de càmping, al costat oest de la Masia del Mas Nou.

Així, el 12 de març de 1973, l'establiment va obtenir la Llicència Municipal d'Activitat de càmping per part de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries. (Veure Doc. 1 de l'Annex I)

Posteriorment el 30 de maig de 1973, es va obtenir la Llicència d'Activitats per a un supermercat, restaurant i cafeteria, dins del mateix càmping. (Veure Doc. 2 de l'Annex I)

El 17 de juliol de 1973, el Càmping Mas Nou va quedar inscrit al Registre de Turisme de Catalunya, com a Càmping de Primera categoria, amb el número de Signatura KG-000085, segons consta al

certificat emès per Departament d'Empresa i Coneixement de data 15 de febrer de 2018. (Veure Doc. 3 de l'Annex I)

El Càmping va néixer amb tots els serveis d'un càmping de Primera categoria, supermercat, restaurant, piscines, i les instal·lacions pròpies d'aquest tipus d'establiment.

A partir de l'any 1985, en un procés de millora constant de les instal·lacions, i donant compliment a l'ordre d'11 de juliol de 1986, el Càmping va obtenir la reclassificació, conservant la categoria Primera, tal i com es pot veure en el document de data 11 de juliol de 1990, emès pel Departament de Comerç, Consum i Turisme. (Veure Doc. 4 de l'Annex I)



*Extracte de l'ortofoto de 1987 (Font: ICGC-Vissir 3)*

A partir de 1998, i fins el 2010, s'empren una renovació a fons de tot l'establiment, que suposa un canvi qualitatiu, i inclou la renovació de totes les edificacions, restaurant, piscina, edificis de serveis higiènics, bugaderia, xarxa elèctrica, cablejat amb fibra òptica, aigua potable, wifi, xarxa de reg per degoteig, etc. a banda de noves instal·lacions per activitats lúdiques.

Per atendre la nova demanda, s'han instal·lat nous bungalows, construïts amb fusta provinent de boscos amb gestió ambiental sostenible.

També, durant aquests darrers anys, s'han aplicat recursos a la disminució d'impactes ambientals, i per tal de millorar la gestió ambiental, el càmping Mas Nou, implanta la Certificació ISO:14001 i EMAS.

Així doncs, i per tal d'assegurar la qualitat en el servei, s'implanta un sistema de gestió seguint els criteris de la norma ISO: 9001

El 26 de gener de 2004 i després d'adaptar l'establiment als nous requeriments, el Càmping Mas Nou obté la Llicència Ambiental d'Activitats de forma condicionada, i previ al compliment de les determinacions que condicionen la llicència. El 22 de juny de 2009 s'obté la Llicència Ambiental de forma definitiva, amb un total de 450 unitats d'acampada (Veure doc. 5, 6 i 7 de l'Annex II)



*Extracte de l'ortofoto de 2004 (Font: ICGC-Vissir 3)*

En els darrers anys, no s'ha deixat de millorar l'oferta per adaptar-se a les demandes dels clients, tot i que en un futur caldrien nous canvis qualitatius en el trasllat de l'activitat que donin resposta a les noves demandes d'espai i serveis, atès que no es tracta d'un càmping de primera línia de mar, i per la qual cosa ha d'oferir altres serveis per mantenir la competitivitat a nivell comercial.

En trobar-se confrontant amb una urbanització residencial, des de l'any 1973 en què el càmping Mas Nou va començar l'activitat, la relació amb la zona urbana veïna ha passat per períodes molt diversos.

Després de la seva obertura i fins a finals dels anys vuitanta, la zona urbana estava parcialment desenvolupada, i la major part dels seus habitants en feien un ús de vacances.

Durant aquest període, es produïa una mena de simbiosi entre els habitants de la zona urbana i l'establiment de càmping, degut a que la zona esportiva i d'esbarjo d'aquest, separada per un vial de la zona d'acampada, constituïa un punt d'atracció comú, generant valor afegit als habitants de la zona urbana.

Així, era habitual l'ús comú de la piscina, restaurant, pistes de tennis, etc. Fins i tot, en general, les activitats d'animació que es desenvolupaven al capvespre, els habitants de la zona urbana veïna al càmping n'eren partícips.

És a partir dels anys noranta, quan es produeix un canvi en aquesta dinàmica. Es finalitza la construcció d'habitatges en els terrenys pendents d'edificar, on predomina l'ús d'habitatge habitual, i d'alguns ja existents que fins al moment es destinaven a segona residència, passen a convertir-se en habitatges habituals. Això fa que s'incrementi de forma substancial, el nombre de residents.

Aquesta nova composició, com és natural, genera altres dinàmiques i factors, que fins ara eren dinamitzadors i punt de trobada, i passen a convertir-se en una activitat no participada pels habitants de la zona residencial confrontant, i que a més comporta una possible font d'incidències. Remarcant, que una part minoritària dels habitatges de segones residències de la zona urbana, s'integra en alguns dels serveis.

Durant el període 2005-2017, i amb constant col·laboració amb l'ajuntament, es porta a terme una contínua adaptació per part de l'establiment del càmping, enfocada a minimitzar les molèsties que,



dins del possible, es puguin ocasionar als veïns. Per tal d'evitar incidències, es realitzen una sèrie de canvis en la gestió de l'activitat.

Pel que fa al mapa acústic, es porta a terme un estudi per una empresa especialitzada, on es conclou, que la zona d'esbarjo s'ha d'insonoritzar i que s'ha d'instal·lar un limitador en els equips de so.

En temporada alta, i en col·laboració amb l'Ajuntament, es realitzen varies actuacions pel que fa a la circulació i estacionament de vehicles, instal·lant limitadors de velocitat, marcatge de passos de vianants, i a la vegada regulant les zones d'aparcament, evitant la circulació rodada al mínim possible pel vial principal pel qual s'accedeix a la masia catalogada del Mas Nou. D'aquesta manera es redueixen el nombre d'incidències que es generen entre els usuaris de l'establiment i els habitants de la zona urbana veïna.

Tots aquests aspectes, tot i ser objecte de millora continua, aconsellen desvincular en la mesura del possible, la interacció en aquells aspectes de l'activitat que no col·laboren positivament amb els habitants de la zona urbana. Actualment, per la seva ubicació i vialitat, es fa molt permeable amb el seu entorn immediat, donat que tant l'accés com les zones d'esbarjo, estan directament relacionades amb l'entorn.

Per altre banda, i des d'una vessant més urbanística, al llarg d'aquests anys la Unitat d'Actuació on es troba implantada l'activitat del càmping, la UA 6b, ha finalitzat el desenvolupament els seus instruments de gestió i execució amb l'aprovació definitiva de la reparcel·lació i del projecte d'urbanització, restant pendent únicament l'execució de les obres d'urbanització.

Així doncs, d'acord amb tots aquests aspectes, atès que l'establiment de càmping és un negoci de caràcter familiar amb quasi 50 anys de vida, el més recomanable és el trasllat de l'activitat de càmping en els terrenys veïns al volant del Mas Nou, masia catalogada dins el catàleg de masies i cases rurals del POUM, mantenint-se alhora la part de l'activitat que ja es troba en sòl no urbanitzable, respectant l'acord entre l'ajuntament i l'associació de veïns d'evitar en tot el que sigui possible el trànsit de vehicles pel vial d'accés a la masia.

### 1.3 Resum de les llicències i autoritzacions

Com a continuació de l'apartat anterior de resum històric de l'actual càmping, i tot i que les actuals edificacions, que quedaran fora del nou establiment de càmping, no es podran conservar i s'hauran d'enderrocar o traslladar quan sigui possible, s'inclou el llistat de les llicències de les edificacions del càmping actual i que es poden veure en l'Annex 1 de documents justificatius de l'explotació actual:

Nº expedient	Data	Tipus
Exp. 0-0	12/03/1973	Llicència municipal d'activitats
Exp. 7/1973	30/05/1973	Llicència d'obertura d'establiment (supermercat, restaurant de 3ª i cafeteria de 2ª) i exercici d'activitats
	17/07/1973	Inscripció al registre de Turisme de Catalunya, pel que fa a establiments d'allotjament turístic del Grup Càmpings, amb núm. de Signatura KG-000085, classificat de Primera categoria
	07/09/1987	Targeta "Extracte de la Llicència municipal d'activitats"
	12/07/1990	Reclassificació del càmping, atorgant la categoria de Primera, amb núm. d'inscripció K-G-85,
Exp. 836/1998	03/03/1999	Llicència d'obres per a "ampliació per adequació servei sanitari"

Exp. 612/1999	23/11/1999	Llicència d'obres per a "reforma interior sanitari est i instal·lació de tanca de la marina residencial Empuriabrava."
Exp. 752/2001	14/01/2002	Llicència d'obres per a "caseta per caldera gas i mur de protecció de la cisterna"
Exp. 657/2002	23/12/2002	Llicència d'obres per a "instal·lació nova estació transformadora per a subministrament elèctric"
Exp. 658/2002	23/12/2002	Llicència d'obres per a "construcció porxo amb petit magatzem"
Exp.193/2003	28/04/2003	Informe ECOPROGES, SL, Entitat d'inspecció i Control
Exp. 53/2003	23/12/2003	Llicència d'obres per a "obertura de rasa per connexió a xarxa abastament d'aigua"
Exp. 26/2003	04/02/2004	Llicència ambiental de l'activitat de càmping
Exp. 26/2003	22/06/2009	Revisió de l'adequació de la llicència ambiental de l'activitat
	10/12/2009	Estudi de contaminació acústica a les instal·lacions del bar de la piscina
Exp.427/2009	03/02/2010	Llicència d'obres per a "enrajolar una part terrassa i aixecar mur de contenció terra jardí"
Exp. 55/2012	12/03/2012	Llicència d'obres per a "canviar un muret per engrandir zona piscina, paviment de formigó per fer nou passadís"
Exp. 465/2012	06/11/2012	Llicència d'obres per a "reforma interior de la recepció"
Exp. 466/2012	20/11/2012	Llicència d'obres per a "construcció d'un magatzem annex a la recepció del càmping"
Exp. 119/2014	24/03/2014	Llicència d'obres per a "remodelació de l'escenari de la terrassa del Bar"
Exp. 73/2019	25/02/2019	Llicència d'obres per a "reparar ferm dels vials del càmping"
Exp. 44/2021	28/02/2022	Llicència ambiental "Acta de control ambiental activitats SER/EESS informe n°08-17-EJ8-2-019548" de l'activitat de càmping

#### 1.4 Estructura de la propietat

Les parcel·les cadastrals dels terrenys que conformen l'àmbit dels terrenys d'aquest Pla especial més l'espai de vora confrontant, amb la superfície amidada, són les següents:

<b>ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL PEU TRASLLAT I IMPLANTACIO C. MAS NOU</b>			
<b>POLÍGON</b>	<b>PARCEL·LA</b>	<b>PROPIETARI</b>	<b>SUPERFÍCIE (m<sup>2</sup>)</b>
02	35	MAS NOU ENTORN SL	36.806,17
02	36	MAS NOU ENTORN SL	47.994,40
02	37	MAS NOU ENTORN SL	72.482,31
02	39	MAS NOU ENTORN SL	17.321,66
02	40	MAS NOU ENTORN SL	34.319,26
02	127	MAS NOU ENTORN SL	20.264,03
<b>TOTAL SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT</b>			<b>229.187,83</b>
<b>POLÍGON</b>	<b>PARCEL·LA</b>		<b>SUPERFÍCIE (m<sup>2</sup>)</b>
02	9030	REC, ESCORREC	817,39
02	9025	REC, ESCORREC	1.653,93
02	9024	REC, ESCORREC	1.847,29
<b>TOTAL SUPERFÍCIE SÒL PÚBLIC</b>			<b>4.318,61</b>
<b>TOTAL ÀMBIT PEU + ESPAI DE VORA</b>			<b>233.506,44</b>

## 1.5 Promotor i redactor

En compliment del que preveu l'article 78 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i llurs modificacions, d'ara endavant TRLU, 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.

## 1.6 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)** 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.

El Pla inclou el municipi de Castelló d'Empúries dins l'àmbit de la Badia de Roses Nord i proposa la reconducció del model de creixement seguit durant els darrers vint anys, el qual ha comportat la classificació urbanística de 1.513 ha de sòl destinat a àrees especialitzades residencials i 126 ha de sòl destinat a activitats industrials.

D'acord amb les determinacions contingudes a les normes d'ordenació del PTPCG, els àmbits conceptuals que regula s'articulen en tres categories principals.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, els terrenys del Pla especial pertanyen **categoria de protecció preventiva**, d'acord les tres categories establertes pel propi pla.

Aquest sòl de protecció preventiva és el que envolta El Mas Nou, per sobre de la carretera C-260 en la partida coneguda com el Pla de Roses, és el classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic municipal (el POUM) i en el que no s'ha establert cap tipus de protecció especial o territorial.

Pel que fa al sistema d'assentaments, s'estableixen estratègies diferenciades segons es tracti d'assentaments de nuclis i àrees urbanes o àrees especialitzades.

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..



*Extracte del plànol i.03\_Planejament Territorial*

El sòl de protecció preventiva es troba regulat els articles 2.10 i 2.11 de les NNUU del PTPCG i permet la implantació d'aquesta establiment, si bé cal tenir en compte que el manteniment de la classificació de sòl no urbanitzable, com és en el cas d'que ens ocupa, continuarà subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic.

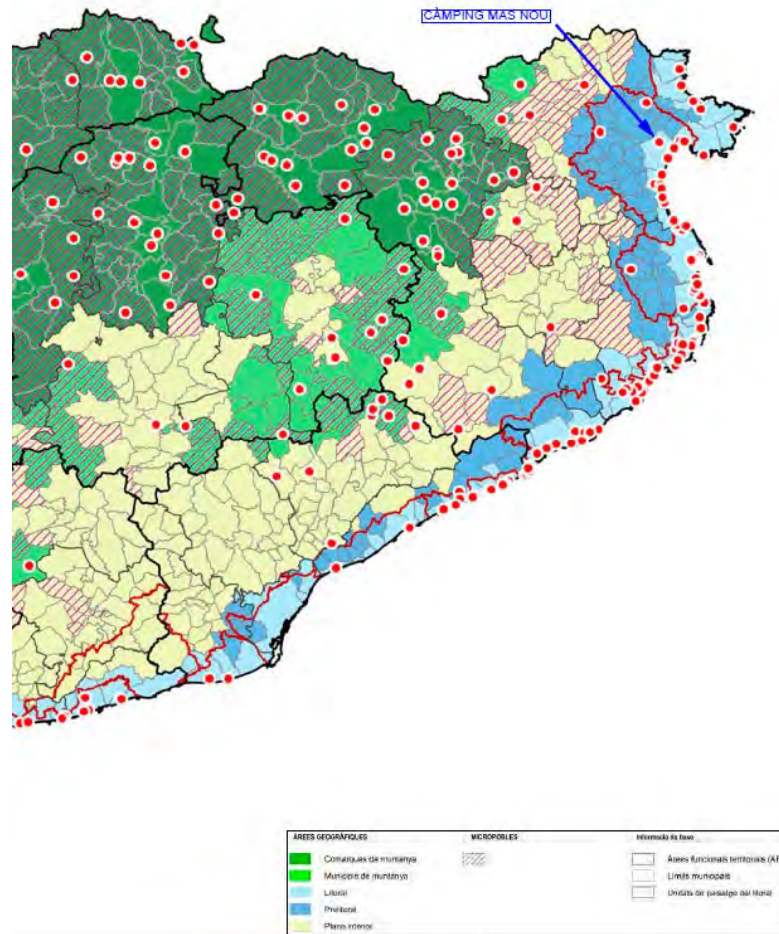
L'àmbit del PEU resta exclòs de la xarxa d'Espais Naturals de protecció especial (ENPE).

- **Pla director urbanístic de les activitats de càmping**, 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 de protecció preventiva.



## Pla Director Urbanístic de les Activitats de Càmping



Extracte del plànol i.03 Planejament Territorial

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.

**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.

El POUM de Castelló d'Empúries 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.**

1. Definició.

Aquesta clau comprèn sòls d'alt valor agronòmic i a la vegada amb una significació important en l'estructuració de la matriu territorial. El seu paper, a més, esdevé cabdal en tant que espais de suport a les activitats terciàries així com de zones tampó entre les àrees urbanitzades i aquelles altres de protecció especial o amb funcions connectives.

2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica s'utilitza la clau específica general: 21. Zona agrícola de valor

3. Actuacions.

Amb la finalitat de protegir l'explotació agrícola s'hi preveuen dos tipus d'actuació:

- a) Condicions restrictives a l'edificació (tant d'ús residencial com no residencial)
- b) Condicions d'ordenació agrícola.

4. Restriccions a l'edificació.

Són d'aplicació les disposicions generals contingudes en els articles 169 a 178 d'aquestes normes urbanístiques.

5. Ús protegit.

- a) És defineix com ús protegit, l'ús agrícola
- b) La protecció significa un tractament prioritari en el que fa referència a ajudes i crèdits, ordenació d'activitats agràries, mesures fiscals, etc., a fi que no manquin en aquestes zones l'aigua, la llum, el terra, l'electricitat, així com els mitjans econòmics per tal d'assegurar el desenvolupament del sector i fomentar la millora de les explotacions.

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.***

#### **7. Usos incompatibles.**

*És declaren usos prohibits tots aquells que impliquen una transformació del destí o naturalesa o lesionin el valor específic que es protegeix, fent menció especial dels següents: abocadors d'escombraries –se'n admeten però les plantes de tractament de residus prèvia avaluació ambiental i projecte d'integració paisatgística–, cementiris de cotxes, instal·lacions de cartells publicitaris, així com plantacions d'arbres no fruiters –a excepció de les arbredes o aquelles que tinguin per objecte restituir comunitats climàtiques.*

#### **8. Explotacions ramaderes.**

*S'admeten les granges i estabulacions ramaderes sotmeses a les condicions edificatòries contingudes en l'article 174.3.c) d'aquestes normes urbanístiques.*

#### **9. Condicions restrictives a l'edificació d'ús no residencial.**

*Les construccions i instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrària (explotacions ramaderes, construccions agrícoles, construccions auxiliars i construccions de protecció) estan regulades per l'article 174 d'aquestes NNUU per construccions pròpies d'una activitat rústica, sense ús residencial.*

#### **10. Condicions restrictives a l'edificació amb ús d'habitatge familiar.**

*S'admet l'ús d'habitatge familiar directament relacionada amb l'explotació agrària quedant expressament prohibida l'habitatge plurifamiliar, així com l'habitatge familiar de nova creació per usuaris no lligats a l'explotació agrària, tal com especifica l'article 174 d'aquestes normes urbanístiques sobre habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys.*

#### **11. Ordenació agrària o forestal.**

*Les condicions d'ordenació agrària o forestal hauran d'ésser desenvolupades i treballades per un Pla especial de recs i conreus que haurà de contenir les següents determinacions:*

- a) Definició dels camins rurals en dues categories: -de lliure circulació. -camins agrícoles.*
- b) Ordenació de les aigües.*
- c) Infraestructures agrícoles*

#### **12. Aigua.**

- a) És declara preferent l'ús de l'aigua pels regadius.*
- b) Tota instal·lació d'hivernacle haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses, tal com especifica l'apartat d. de l'article 174 d'aquestes normes urbanístiques sobre construccions pròpies d'una activitat rústica*
- c) En cap cas es podrà abocar l'aigua en camins o finques veïnes*

#### **13. Serveis.**



Per tal d'assegurar un possible ús col·lectiu dels serveis necessaris, el Pla especial podrà preveure a través dels camins el pas dels serveis de subministrament possibles."

En el cas que ens ocupa, cal tenir en compte que es tractar-se d'un trasllat i ampliació del càmping actual del Mas Nou, tot i que hi ha una part de terrenys que ja en formen part del mateix, i al trobar-se, dins l'àmbit la masia catalogada Mas Nou del Catàleg de Masies i Cases Rurals del POUM, d'acord amb el que s'estableix al punt 6 d'usos de l'article 179, és tracta d'una implantació compatible amb el règim d'usos que s'estableix per la classificació d'Agrícola de valor, clau 21.

La Masia del Mas Nou, edificació del s. XVIII, amb ús residencial i bon estat de conservació, es troba catalogada en la fitxa A9 del Catàleg de Masies i Cases Rurals del POUM:

8857

E 1/1000

4

5

1 3 2

**1- DESCRIPCIÓ DE LA MASIA**

- **Època:** Aproximadament segle XVIII
- **Estat de conservació:** Bona Habitacle
- **Accessibilitat de la finca:** carrer Mas Nou
- **Serveis existents:** Tots
- **Us actual:** Habitatge
- **Classificació del sòl:** Sòl no urbanitzable
- **Qualificació del sòl:** Clau 21. Agrícola de valor
- Qualificació del Pla especial de la Aiguamolls de l'Alt Empordà DOG 21/12/2010 fora d'àmbit
- **Superfície:** <500m<sup>2</sup>

**2- JUSTIFICACIÓ DE LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA**

- Valor històric propi de la masia
- Valor paisatgístic del entorn de l'edificació.

**3-CRITERIS D'ADEQUACIÓ**

- Els previstos en el present catàleg
- S'haurà d'obtenir un informe previ favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni en cas d'obres
- **Divisió horitzontal max:** 3 habitatges

**4-SOSTRE AMPLIABLE**

- es podrà ampliar un màxim un 10% del sostre protegit
- en cas d'optar per a implantar o ampliar l'ús hotel·ler, caldrà redactar un Pla especial ampliació 35% del sostre protegit

**5-USOS POSSIBLES**

- Habitatge familiar
- Explotació agrícola
- Establiment hotel·ler exclusiu d'hotel apartament
- Turisme Rural Edificacions anteriors a 1950
- Activitats d'educació en el lleure i Restauració

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS  
Fitxa nº A9  
MAS NOU

Ref Cadastral  
Poligón 002 Parcel·la 00037

UTM  
508418,610  
4679587,000

E 1/1000 Mas Nou

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS AJUNTAMENT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES	REF. CADASTRAL: POLIGÓN 002 PARCEL·LA 00037	Nom Propietari: SERKATEN S.L. Adreça Propietari: AVDA. CARLES ESTEVE DE RICH 17143 JAFFRE	E. 1/1000	PLANEL E-9 MAS NOU	A 9
---	---	---	-----------	--------------------------	-----

## 1.7 Marc urbanístic i legal. Determinacions i documentació

### El marc urbanístic i legal:

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic, d'ara endavant TRLUC;
- la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya;
- el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, d'ara endavant RLU;
- el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, d'ara endavant RPLU;

- 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 Pla Director Urbanístic de les Activitats de Càmping aprovat per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de juny de 2021, d'ara endavant PDUAC;

L'article 67 del TRLUC fa referència a la possibilitat de redactar plans especials urbanístics de desenvolupament, en desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats que descriu. L'apartat 1.i) preveu dins els supòsits del Pla especial urbanístic de planejament la implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el Pla d'ordenació urbanística municipal. L'apartat 2 d'aquest mateix precepte determina que els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del Pla que desenvolupen.

Les determinacions de la normativa a escala territorial, escala local i de projecte del PDUAC, el qual té per objectiu bàsic ordenar les activitats de càmping per tal d'assolir una activitat sostenible ambientalment, socialment i econòmicament.

La Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya, pel que fa a l'avaluació ambiental, recull a la disposició addicional vuitena,

*"Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició."*

Així doncs, en caràcter previ es va remetre l'avanç del Pla Especial amb el DIE a la OTAAA per tal que, a partir de les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, i on l'òrgan ambiental va emetre el document d'abast d'estudi ambiental estratègic determinant l'amplitud i el nivell de detall que ha de tenir l'estudi ambiental estratègic (EAE), que ha de donar resposta al que estableixen l'article 20 i l'annex IV de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Per altre banda, el planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Pel que fa a la **normativa sectorial**, entre d'altres:

- En matèria de turisme, el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya dels articles 213-7 a 213-20.
- En matèria d'aigües, la prevista al 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. Així mateix, també s'estarà al previst en els "Criteris

d'intervenció en espais fluvials. ACA, gener de 2002" i les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial. ACA 2007", redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua

- En matèria de protecció civil, concretament el previst al 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.

**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

Un cop aprovat definitivament el Pla especial urbanístic, i es concreti i determini la solució definitiva, es redactarà, tramitarà i s'aprovarà el corresponent Pla d'Autoprotecció i de gestió del risc per Inundabilitat, que incorpori les mesures correctores per tal d'assolir un risc gestionable envers els informes emesos per Protecció Civil i l'Agència Catalana de l'Aigua, tal i com s'estableix en el TR de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 5/2017, on en la Disposició addicional dinovena, Pla de gestió del risc dels càmpings, s'estableix que:

*"Per a poder mantenir l'activitat dels càmpings legalment implantats a l'entrada en vigor de la present disposició addicional que, d'acord amb la legislació sectorial, es trobin en zones de risc d'inundació que poden produir danys greus a les persones o els béns, els titulars han d'elaborar un pla de gestió del risc i costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que siguin necessàries per a prevenir els danys, de conformitat amb el Pla especial urbanístic tramitat amb aquesta finalitat."*

Pel que fa a la **tramitació** del corresponent Pla especial urbanístic a seguir, en el marc d'una Avaluació Ambiental Estratègica Ordinària, serà la regulada pel que disposa l'article 80, 85 i 89 del TRLLU, és a dir:

1. Entrada al registre del document d'avanç del Pla especial urbanístic (PEU) i el document ambiental estratègic.

2. Tramesa del document a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental per a la resolució d'informe ambiental estratègic.
3. Entrada a l'Ajuntament dels documents sol·licitats a partir de la tramesa de l'avanç següents:
  - Informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme
  - Informe de la Direcció General de Protecció Civil
  - Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua
  - Resolució d'informe ambiental estratègic de la persona titular de la direcció dels Serveis Territorials de Territori i Sostenibilitat, i informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental
4. Tramesa d'aquests informes al promotor del Pla especial. Els informes emesos per l'ACA, Protecció Civil, CTU i els relatius al tràmit d'avaluació ambiental estratègica han de ser recollits pel promotor per elaborar el document que s'ha de presentar a l'Ajuntament per a la seva aprovació inicial.
5. Entrada a l'Ajuntament del Pla especial urbanístic (PEU) per a l'aprovació inicial per part del promotor, acompanyat dels estudis corresponents.
6. Aprovació inicial del Pla especial urbanístic (PEU).
7. Un cop transcorregut el termini de 45 dies d'exposició al públic, cal trametre els informes dels organismes sectorials i les possibles al·legacions de particulars al promotor del document, juntament amb els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i de la Direcció General de Protecció Civil ja sol·licitats des de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
8. Entrada a l'Ajuntament del document per a l'aprovació provisional, que inclou el document resum del tràmit ambiental.
9. Tramesa del document (sense necessitat d'una aprovació municipal) a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental per a la declaració ambiental estratègica. Des de l'Oficina es passa el document a la CTU per a l'emissió de l'informe urbanístic i territorial previ a l'aprovació provisional.
10. Entrada a l'Ajuntament de la declaració ambiental estratègica i l'informe urbanístic i territorial.
11. Aprovació provisional del document per part del Ple municipal.
12. Tramesa del document a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.
13. Aprovació del Pla d'autoprotecció, un cop informat favorablement per Protecció Civil i l'Agència Catalana de l'Aigua de la Generalitat de Catalunya, tal i com s'estableix en la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives i financeres.

## 1.8 Característiques físiques, ambientals i paisatgístiques de l'emplaçament

### 1.8.1 Topografia i paisatge

Els terrenys objecte d'aquest document, d'acord amb la topografia de detall recentment aixecada, es troben situats a una cota d'entre 2 i 3m per sobre del nivell del mar, és a dir, amb una topografia pràcticament plana, i de naturalesa agrícola. La resta de terrenys es destinen a l'activitat de càmping i a ús residencial, pel que fa a la masia catalogada, anomenada Mas Nou.

La comarca de l'Alt Empordà es troba dividida en set unitats de paisatge, porcions del territori caracteritzades per una combinació específica de components paisatgístics de naturalesa ambiental, cultural, perceptiva i simbòlica, així com de dinàmiques clarament recognoscibles que li confereixen una idiosincràsia diferenciada de la resta del territori.

Dins d'aquestes set unitats de paisatge, Castelló d'Empúries es troba inclosa dins de la "Plana de l'Empordà", juntament amb Mollet de Peralada, L'Escala, Roses, Sant Pere Pescador o Garriguella entre d'altres. Si poden distingir clarament dos sectors, d'una banda, la zona del litoral, formada per petites llacunes, espais d'aiguamolls i extensos nuclis urbans, on trobem l'àmbit del present Pla Especial, i de l'altra, la plana de l'interior composta per terrenys de molt bona qualitat per als conreus. La plana empordanesa ha patit una forta intervenció humana, basada sobretot en la dessecació de les zones humides i en l'augment de la superfície agrícola i urbana.

L'important aprofitament agrícola es caracteritza per la presència d'una gran xarxa de recs i canals, que ha permès dotar l'espai d'un valuós sistema de regadiu i a la vegada convertir-lo en un dels espais agrícoles més significatius de les comarques gironines.

Un dels principals valors paisatgístics de la plana és la tramuntana, que marca amb la seva acció la fisonomia de la zona. Al llarg del temps la gent ha creat estructures per resistir els embats del vent, des de les parets seques en els marges de les cases fins als xiprers entre camps, que genera una estructura visual de gran valor.

Dins de l'àmbit d'aquest Pla Especial no trobem cap desnivell del terreny mínimament remarcable, tractant-se doncs d'una topografia totalment plana.



*Imatge de l'àmbit del Pla Especial on es pot observar la planimetria dels terrenys que l'engloben.*

A la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà, destaca la varietat del relleu i clima fa que a l'Alt Empordà hi creixi una gran diversitat de vegetació. De fet, com arreu de Catalunya, a les terres planes, la vegetació natural ha estat substituïda per conreus, i només trobem extensions notables de boscos a les muntanyes pirinenques.

Destaca notablement el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà que ha permès conservar l'espai amb la major integritat possible i s'han evitat així creixements urbanístics excessius. Aquest té una superfície de 4.731ha, de les quals 824ha són reserva natural integral estrictament protegida.



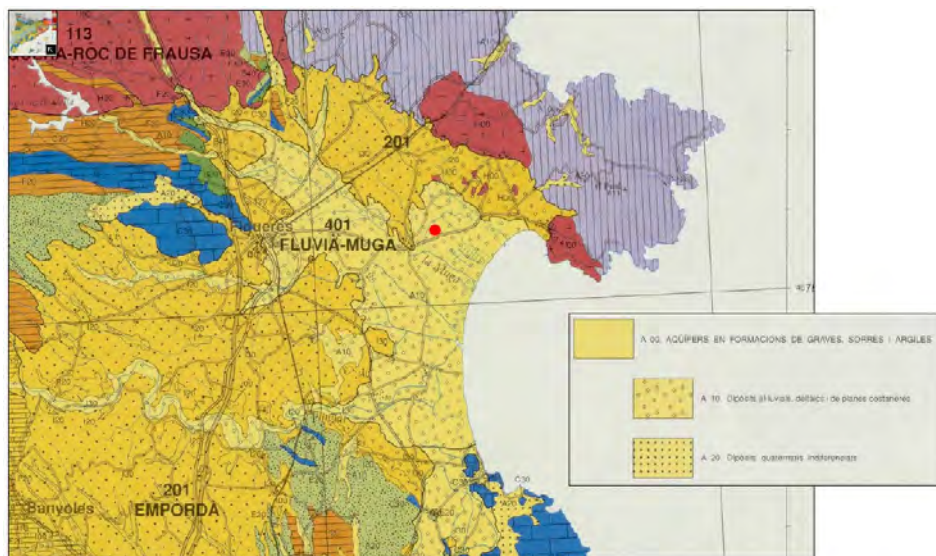
Respecte al paisatge, s'inclou com annex al Pla especial el corresponent estudi d'Impacte i Integració paisatgístic i les seves conclusions s'incorporaran a l'apartat de normativa del mateix.

### 1.8.2 La Hidrografia i la hidrogeologia.

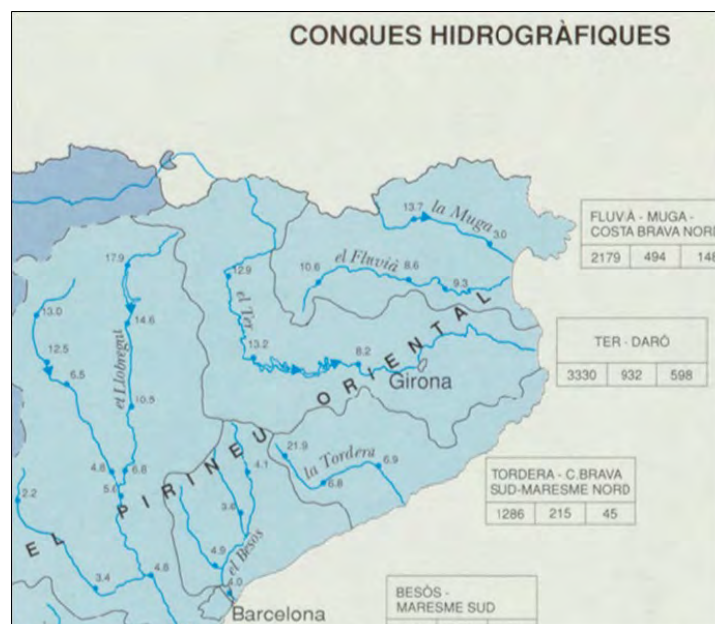
Segons el mapa d'Àrees Hidrogeològiques de Catalunya E/1:250.000 (1192, ICC), els terrenys de la finca pertanyen a la Conca del Pirineu Oriental, concretament a la unitat Fluvià-Muga-Costa Brava de 2.179 Km<sup>2</sup>.

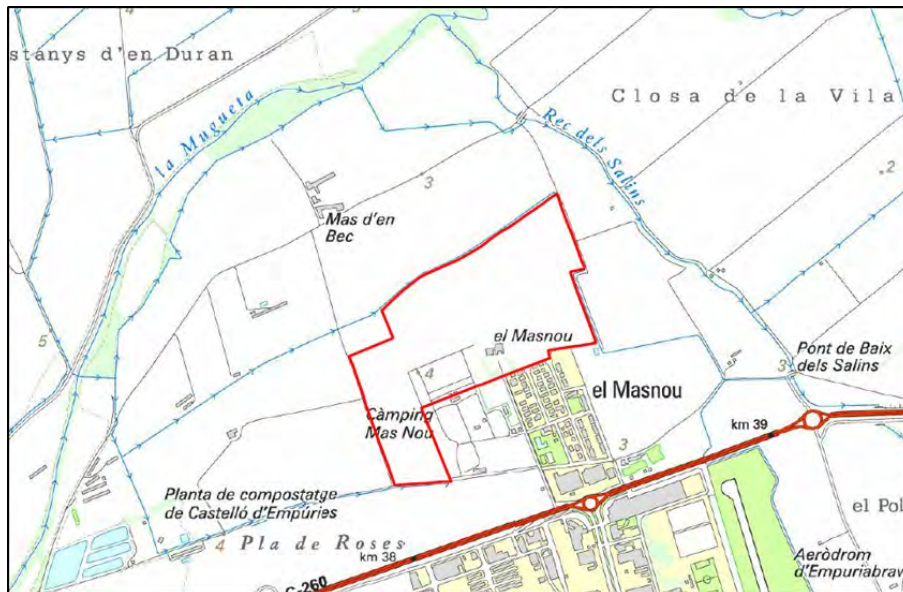
En l'estudi inicial estratègic, concreta que la unitat hidrogeològica la conformen diversos aquífers essent el superficial de la plana al·luvial del Fluvià i la Muga el corresponent a l'àmbit d'implementació del càmping. Aquest és un aquífer superficial de gruix 15-20 m i de comportament lliure, constituït per graves a les àrees proximals de la plana i per sediments sorrencs a les àrees més distals.

El sector del Pla Especial es troba envoltat per "la Mugueta" i pel "Rec dels Salins". L'àmbit està format per dipòsits al·luvials, deltaics i de planes costaneres



Extracte del mapa d'Àrees Hidrogeològiques de Catalunya





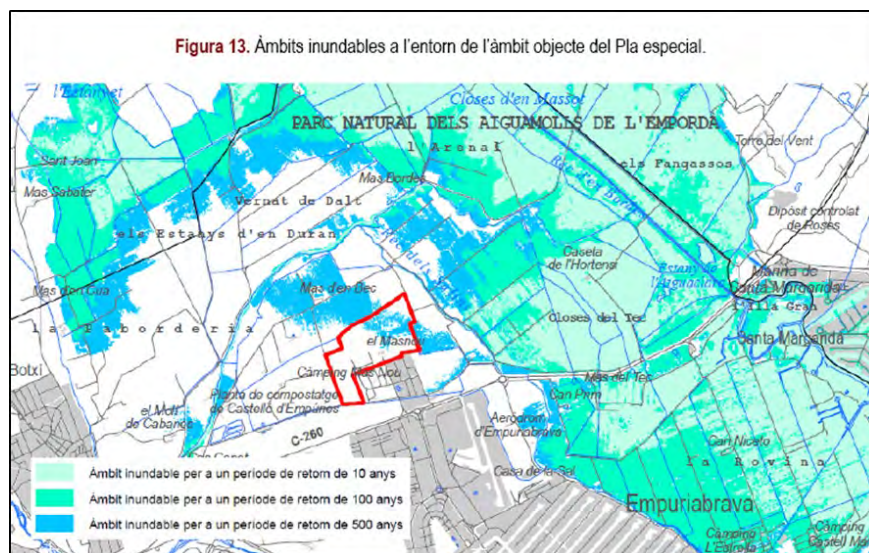
Extracte ICC on es pot observar l'àmbit de l'Avanç amb la Mugueta i el Rec dels Salins al seu entorn.

La inundabilitat ha estat estudiada per la Planificació de l'Espai Fluvial (PEF) de la Muga, però els resultats eren insuficients atès que no es va incloure una anàlisi del risc d'inundació ni la delimitació de les zones inundables en l'àmbit de la Mugueta i de l'extensa xarxa de recs de la zona deltaica delimitada pels nuclis urbans d'Empuriabrava i Santa Margarida (marge esquerre del riu La Muga).

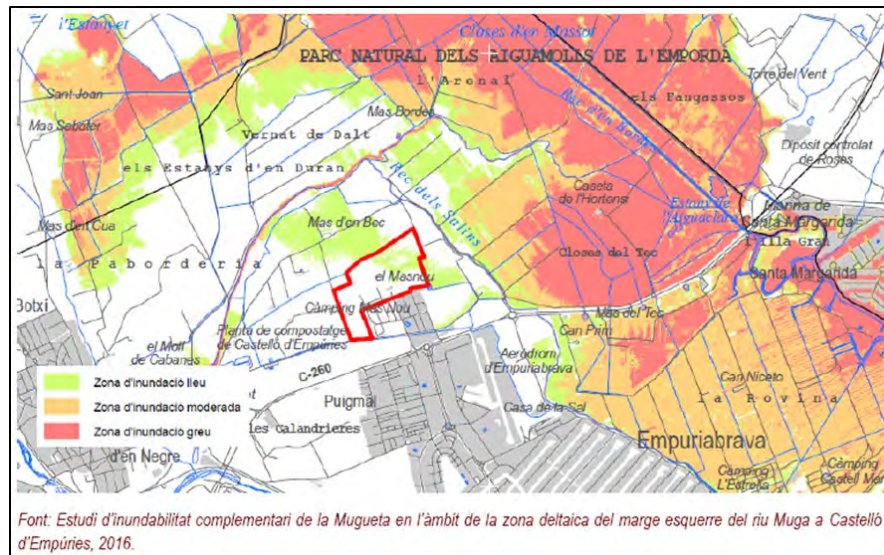
Amb la voluntat de resoldre problemàtiques concretes al terme de Castelló d'Empúries, al marge esquerre del riu Muga, l'Ajuntament va encarregar un estudi complementari a la PEF per tal d'analitzar de forma més detallada la resposta hidrològica i hidràulica de la conca de La Mugueta.

Durant la redacció del Document inicial estratègic, l'Ajuntament de Castelló d'Empúries va presentar i demanar informe d'aquest estudi d'inundabilitat a l'Agència Catalana de l'Aigua (Núm. de registre d'entrada 9033/5631/2017), i s'han emprat els seus resultats alhora de redactar els presents documents.

Tal i com es descriu al Document Inicial Estratègic, d'acord amb l'estudi, a l'àmbit del Pla especial del càmping Mas Nou el curs de la Mugueta desbordaria de forma puntual únicament en el cas d'una avinguda de 500 anys de període de retorn, i únicament es veu afectat per una zona d'inundació de caràcter lleu.







*Extracte de l'estudi d'inundabilitat complementari a la PEF detallat de la resposta hidrològica i hidràulica de la conca de La Mugueta.*

En la tramitació de l'avanç del present PEU, l'Agència Catalana de l'Aigua emet un informe (ref. UDPH2017001768), amb les següents prescripcions als efectes de la hidrologia-hidràulica i la inundabilitat, que foren recollides en l'informe de la CTUG:

*"- D'acord amb els resultats de l'estudi complementari a la PEF que analitza de forma més detallada la resposta hidrològica i hidràulica de la conca de La Mugueta (ref. UDPH2017001057), en l'àmbit del Pla Especial del càmping Mas Nou, el curs de La Mugueta desbordaria de forma puntual únicament en el cas d'una avinguda de 500 anys de període de retorn, i es veuria afectat per una zona d'inundació de caràcter lleu.*

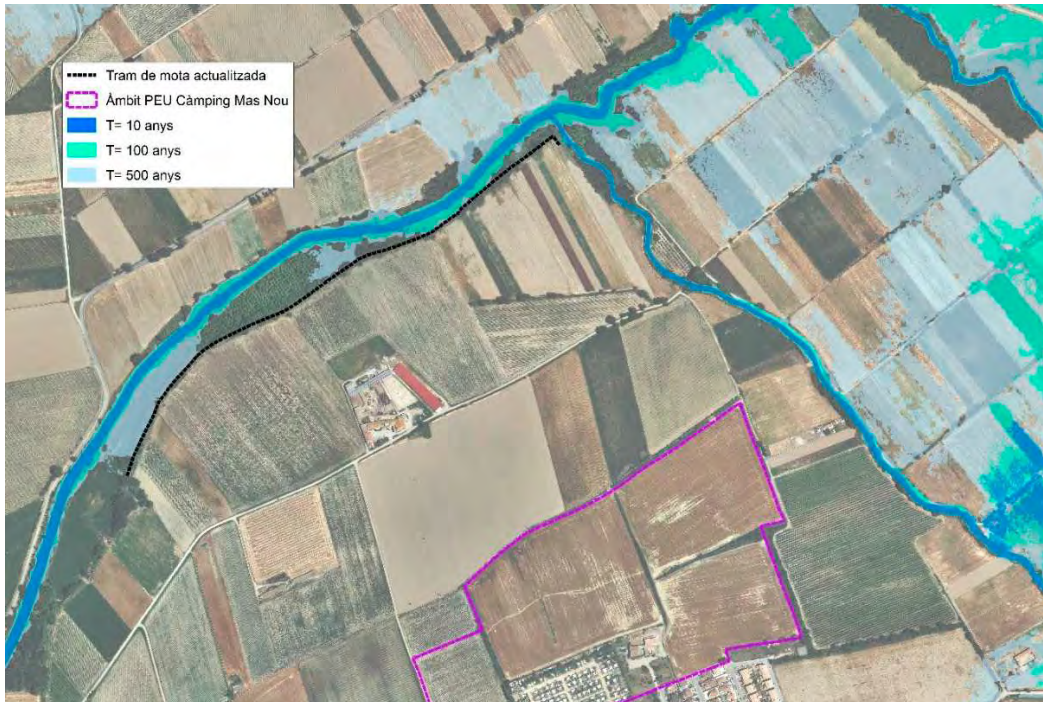
*- La ordenació del Pla Especial haurà de ser compatible amb els usos permesos en la Zona Inundable definida en l'article 14 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), d'acord amb el Reial Decret 638/2016.*

*- D'acord amb l'article 14 del RDPH s'evitarà l'establiment d'acampades, zones destinades a allotjament en càmpings i edificis de usos vinculats."*

Vist el resultat obtingut, amb l'autorització de l'ACA, s'encarrega una Addenda a l'estudi d'inundabilitat complementari de La Mugueta en l'àmbit de la zona deltaica del marge esquerre del riu La Muga a Castelló d'Empúries, amb un aixecament topogràfic de detall d'un tram del dic de terres del marge dret de La Mugueta, per tal d'avaluar amb una major precisió el comportament hidràulic que s'assoleix durant episodis de crescudes de 500 anys de període de retorn al llarg de tot aquest tram del curs.

Aquesta nova anàlisi de detall i de menor escala, ha permès avaluar, validar i comprovar si realment es produeixen els desbordaments de l'aigua identificats en l'estudi precedent, al llarg de tot el tram del curs de La Mugueta a on existeix l'estructura d'una mota de terres de grans dimensions.

Els resultats del model de la diagnosi actualitzada demostren que per un episodi de 500 anys de període de retorn el flux d'aigua que circularia per la llera del riu no desbordaria pels terrenys del marge dret del curs.



Això és conseqüència de que la cota de la làmina d'aigua en cap cas supera la cota de coronament del dic de terres existents i no s'origina el desbordament ni desacoblament d'una part del cabal d'avinguda pels terrenys del marge dret tal i com es deia en l'estudi inicial.

El comportament hidràulic del flux d'aigua al llarg de tot aquest tram del curs és pràcticament coincident al que es va obtenir en l'estudi anterior (desembre 2016), però amb la diferència que s'augmenten sensiblement els calats d'aigua en tot aquest tram de llera i fins la confluència amb el rec Salins.



Les principals conclusions que s'extreuen d'aquest nou estudi d'inundabilitat en l'àmbit del Pla especial urbanístic del Càmping Mas Nou, com a addenda a l'estudi d'inundabilitat complementari de La Mugueta en l'àmbit de la zona deltaica del marge esquerre del riu La Muga a Castelló d'Empúries, són:



- Segons el document de l'estudi inicial de desembre de 2016, els terrenys del Pla especial urbanístic "Càmping Mas Nou" de Castelló d'Empúries, situats a més de 500 metres de distància de la mota del marge dret del riu La Mugueta, resultarien parcialment inundables a partir d'episodis d'avinguda de 500 anys de període de retorn, amb un risc d'inundació d'entre molt lleu i nul.
- El model hidràulic de l'estudi anterior tenia un nivell de detall (mida de cel·la de càlcul de 10 x 10 metres) adequat pels seus objectius però no suficient per un anàlisi d'implantació urbanística.
- En aquest nou estudi s'ha treballat amb la modelització bidimensional completa de l'estudi inicial, per tota la plana, però per l'àmbit a on es localitza el PEU s'ha elaborat un model específic d'una resolució més elevada (1 x 1 metres basat en un aixecament topogràfic de detall específic de tot el tram de la mota del marge dret del riu La Mugueta), en concordança amb el superior nivell de detall requerit pels estudis d'implantació en zones sensibles, com és el cas.
- El major grau de detall de l'estudi realitzat, com a document d'Addenda de l'estudi inicial, ha permès concretar que no es produeix cap desbordament del flux d'aigua pel marge dret del riu La Mugueta en episodis de 500 anys de període de retorn i conseqüentment, **els terrenys de l'àmbit del Pla especial urbanístic "Càmping Mas Nou" no presenten risc d'inundabilitat.**
- El comportament hidràulic del flux d'aigua al llarg de tot aquest tram del curs és pràcticament coincident al que s'obté de l'estudi anterior, amb lleugeres diferències en els calats d'aigua d'aquest tram del curs i fins a la confluència amb la llera del rec Salins.
- Tenint en compte els resultats de la diagnosi d'inundabilitat actualitzada i el que determina la darrera modificació amb data de 29 de desembre de 2016 del **Reglament de Domini Públic Hidràulic**, els terrenys a on es preveu la implantació del Pla especial urbanístic "Càmping Mas Nou" **no presenten risc d'inundació** per episodis extraordinaris de 500 anys de període de retorn del riu La Mugueta, i conseqüentment, es respectaria la compatibilitat d'usos del sòl que la legislació vigent estableix en funció de la zonificació de l'espai fluvial.

### 1.8.3 La vegetació i els hàbitats naturals.

A Castelló d'Empúries despunta notablement la situació dins del municipi del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, que ocupa bona part del terme de Castelló d'Empúries. Destaca per la gran varietat d'aus que hi nidifiquen, vora les 330 espècies.

El paisatge, la fauna i la flora que s'hi troben fan d'aquest espai natural un dels més importants de la Mediterrània.

Els diferents ambients que integren el Parc, molts d'ells caracteritzats per factors ambientals extrems (alta salinitat, elevada evapotranspiració, forts vents, llargues temporades de sequera, temporals de llevant, sòls amb poca o nul·la retenció d'aigua), donen peu a una gran especialització i diversitat de la seva flora característica. A més, el Parc presenta una sèrie d'espècies de plantes, exclusives i poc comunes als Països Catalans, algunes d'elles amb una distribució molt restringida

El Parc inclou una molt bona representació de les flors psammòfila (que viu sobre sòls de sorra) i halòfila (que viu en terra amb alts continguts de sal), de les quals conté la major part dels tàxons presents al territori català. Per contra, la flora aquàtica i higròfila (molt propera a ambients aquosos)

i, sobretot, la dels ambients fluvials, no s'hi troben representades amb la mateixa fidelitat, i hi manquen alguns tàxons molt singulars.

La distribució dels diferents vegetals respon als diferents sectors o hàbitats.

L'àmbit del Pla Especial s'integra a la plana agrícola de Castelló d'Empúries, que presenta un potent valor de continuïtat i extensió territorial a la zona, i la peça agrícola de l'àmbit del Pla contribueix en la configuració de la diversitat i interrelació del mosaic paisatgístic del nord-est del terme (camps, pastures, zones humides, recs i rieres, marges vegetals, etc...).

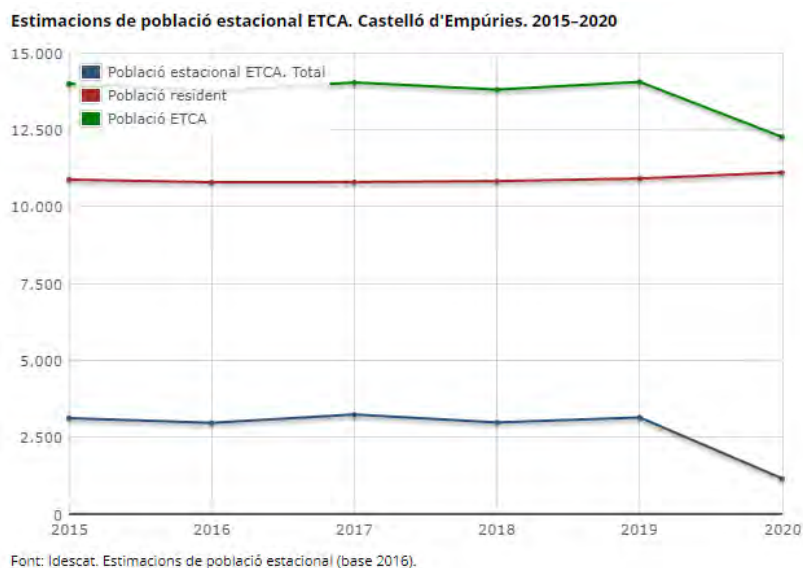
Així mateix, se situa molt proper als límits del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i a l'espai fluvial d'interès connector del rec Salins que permet la permeabilitat ecològica entre la Muga i les zones humides de la façana costanera, i també presenta molta proximitat a les àrees amb presència d'espècies d'interès florístic i faunístic i s'inclou dins de l'àmbit territorial de protecció de l'avifauna com a espai funcional de vies migratòries d'ocells.

S'adjunta com annex al Pla especial l'estudi ambiental estratègic, amb la valoració envers a tots els aspectes ambientals a tenir en compte en l'àmbit, i les seves conclusions s'incorporaran a l'apartat de normativa del mateix.

## 1.9 Característiques econòmiques, socials i turístiques del municipi

### 1.9.1 Població

La població de dret de Castelló d'Empúries és de 12.254 habitants, segons les dades de l'IDESCAT de 2021.

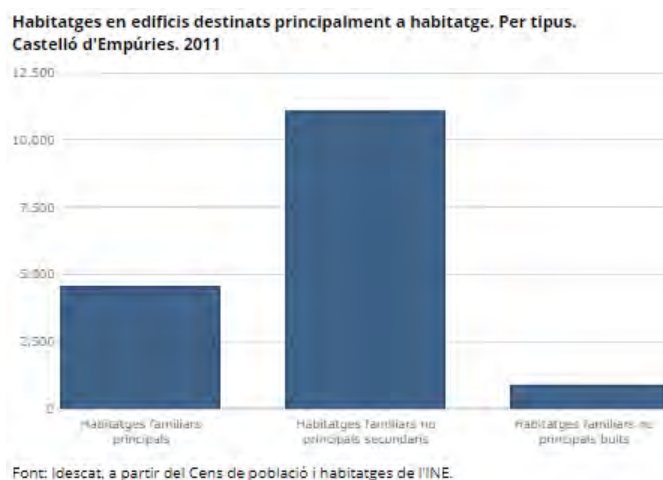


Com en molts altres municipis de la costa, a Castelló d'Empúries el fenomen més rellevant a nivell demogràfic és l'estacionalitat. La gran afluència de turistes que visiten la població i els que tenen segona residència, fa que la població de dret es multipliqui en plena temporada d'estiu i es situï entre els 50.000 i 60.000 visitants.

El municipi de Castelló d'Empúries es diferencien dos nuclis separats entre si, el nucli antic de Castelló d'Empúries i la marina d'Empuriabrava, que representen un 1,97% i 12,22% respectivament, del total de la superfície del municipi.

La superfície ocupada per les activitats de càmping és de 56,38ha, un 1,33% del terme municipal.

L'evolució del parc d'habitatges, ha anat augmentant en els últims anys. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, l'any 2011, existien 4.523 habitatges d'ús principal, 11.045 secundaris i 844 buits, fent un total de 16.412 habitatges a Castelló d'Empúries. (A data actual no s'han trobat dades actualitzades al respecte)



Amb aquestes dades, podem dir, doncs, que la població estacional, continua sent una factor molt important en aquest municipi.

### 1.9.2 Economia

Les transformacions territorials endegades a Castelló d'Empúries són indestruïbles d'una nova realitat socioeconòmica que s'ha imposat al llarg de les darreres dècades.

Com a molts municipis de costa, Castelló d'Empúries ha viscut una marcada especialització turística que, encara avui, comporta un model específic de terciarització de l'economia en detriment de la resta de sectors econòmics, tret de la construcció.

Més enllà dels aspectes merament econòmics, l'especialització turística condiona, també, molts aspectes de la vida quotidiana del municipi, tot i que és un dels aspectes més importants en mantenir i regular per part del consistori.

És evident la pèrdua de protagonisme econòmic de l'agricultura, però no es tracta d'una problemàtica intrínseca del municipi sinó que aquest aspecte presenta una rellevància d'àmbit territorial.

En aquest sentit, no es pot deixar de banda el fet que Castelló d'Empúries, com a municipi litoral, compta amb una economia basada en el sector turístic.

### 1.9.3 Turisme

L'oferta d'allotjaments turístics, segons dades de l'IDESCAT de data 2021, és de 12 hotels amb un total de 975 places, 5 càmpings amb 9.591 places d'acampada i 3 cases de turisme rural amb 34 places.

Però cal destacar, que el major gruix de l'oferta turística al municipi, situades majoritàriament a Empuriabrava, es basa en les segones residències, on l'any 2011, existien un total de 11.889 habitatges qualificats com a segones residències i vacants, que suposen unes 41.611 places (aplicant un factor de 3,5 persones per habitatge). D'ençà uns anys, s'està portant a terme la conversió de les segones residències cap a habitatges habituals.

El que es pretén és fomentar la diversificació i la posta al dia del sector. Una de les línies estratègiques haurà de ser la promoció d'un model turístic de qualitat que incorpori alternatives al model actual de sol i platja, així es limitarà l'estacionalitat i s'estendrà el temps turístic.

Aquest darrer procés representa una oportunitat per afavorir el desenvolupament d'un model territorial i econòmic que aporti noves dinàmiques, tot complementant i redotant les estructures econòmiques i urbanes hereves del desenvolupament turístic dels anys 60 i 70.

#### 1.9.4 Establiments de càmpings

El municipi de Castelló d'Empúries disposa de 5 càmpings. Rubina Resort, La Laguna, Nàutic Almatà, Castell Mar i el Mas Nou. En el quadre adjunt, es fa un resum de les dades de capacitat de tots els càmpings del municipi:

Nom del càmping	Superfície (Ha)	Places(*)	Unitats d'Acampada
Rubina Resort	12,07	1.422	474
La Laguna	15,9	2.406	802
Mas Nou	7,57	1.353	451
Nàutic Almatà	17,48	3.261	1.087
Castell Mar	3,36	1.149	383
	56,38	9.591	3.197

(\*)Places calculades a raó de 3 places per unitat d'acampada

#### 1.10 Resum de les alternatives estudiades en l'avanç del PEU i proposta escollida

En l'avanç del PEU es varen estudiar 4 alternatives de l'ordenació dels terrenys, les quals tenen els següents aspectes en comú:

1. La masia Mas Nou s'integra dins la zona d'equipaments privats.
2. La major superfície d'equipaments privats s'ubica al sud de l'àmbit, en contacte amb la zona urbana.
3. S'estableix una franja arbrada de jardí privat al límit nord, est i oest amb la funció de tanca arbrada.
4. S'ubica una important zona d'aparcament a l'accés al càmping, per tal que fomenti l'ús de sistemes de mobilitat alternatius al vehicle motoritzat.
5. Un espai per vianants i bicicletes al llarg del carrer Mas Nou per la mobilitat sense vehicles dels clients per poder anar a la platja i a la urbanització d'Empuriabrava.
6. Es crea un itinerari per vianants i bicicletes d'entrada i sortida del càmping amb connexió a la zona urbana propera.
7. L'asfaltat dels vials interns es farà amb asfalt drenant.
8. El 50% dels vials seran del tipus tou.
9. Es manté el 100% de l'arbrat existent.
10. El 5% de la superfície de la zona d'unitats d'acampada es destinarà a espais lliures destinats a l'oci.
11. Es conservarà el 70% d'escorrenties com a espais connectors.

Tal i com s'ha explicat en l'apartat 2 de resum històric, referent a la convivència entre els residents per les molèsties amb les instal·lacions actuals, l'accés rodat al càmping esdevé un punt molt important que afectarà directament a la mobilitat i al descans de la zona residencial del Mas Nou actual i futura a completar, per la qual cosa les alternatives preveuen cadascuna una proposta d'accés que comporta la reordenació interior de les zones d'aparcament, acampada i d'equipaments.

### Alternativa 1

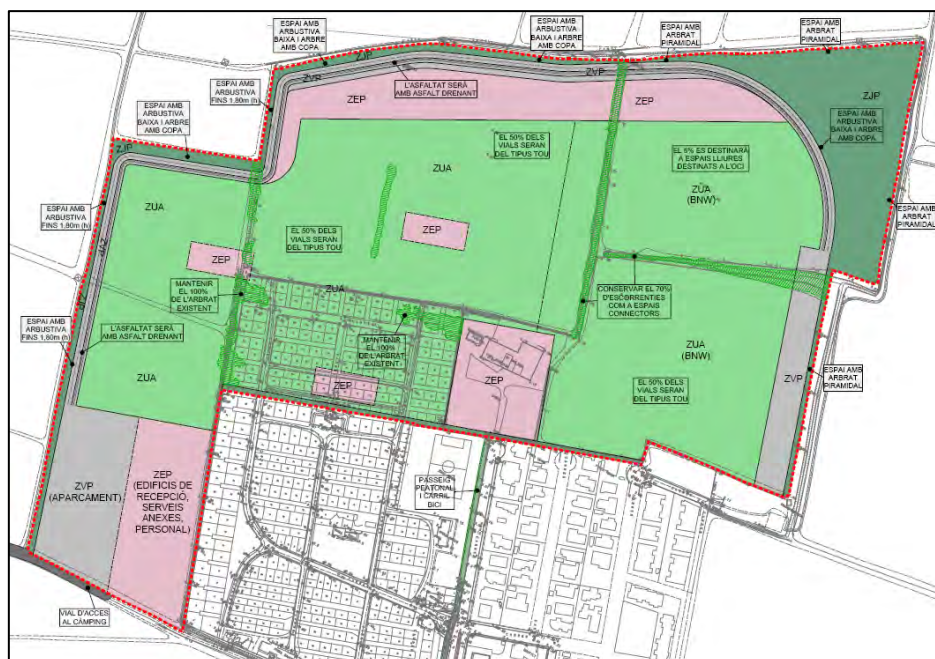
La primera proposta preveu l'accés al càmping a través del camí vell de Roses que transcorre paral·lel a la carretera C-260, accedint pel giratori existent abans d'arribar a Empuriabrava i que serveix per accedir al nucli de Castelló d'Empúries.

En la zona d'accés al càmping s'emplanten la zona d'aparcament privat del càmping així com una de les zones destinades a equipaments (edificis de recepció, serveis annexes, etc...) Des d'aquesta zona d'aparcaments neix la vialitat privada que discorre per tot l'àmbit al límit d'aquest amb la zona agrícola per tal d'arribar fins a la segona peca d'aparcament. Entre aquesta vialitat i el límit de l'àmbit es deixa una franja de jardins privats, convenientment arbrada per tal de formar la tanca de separació dels terrenys de l'àmbit.

En aquesta proposta s'han dispersat les zones d'equipaments per l'àmbit del càmping. A part de la que se situa a l'entrada del càmping, s'emplaça una en forma de franja continua al nord de l'àmbit a tocar amb la vialitat prevista i l'altre on actualment es troba el Mas Nou, catalogat, amb l'objecte que esdevingui un edifici dels equipaments del càmping.

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

La resta de superfície de l'àmbit, a llevat de la franja perimetral que farà d'element esmorteïdor i de la gran zona de la cantonada nord-est que es destinen a zona de jardins privats, es destinarà a zona d'unitats d'acampada.



Extracte del plànol 0.01.- Alternativa de zonificació P1.



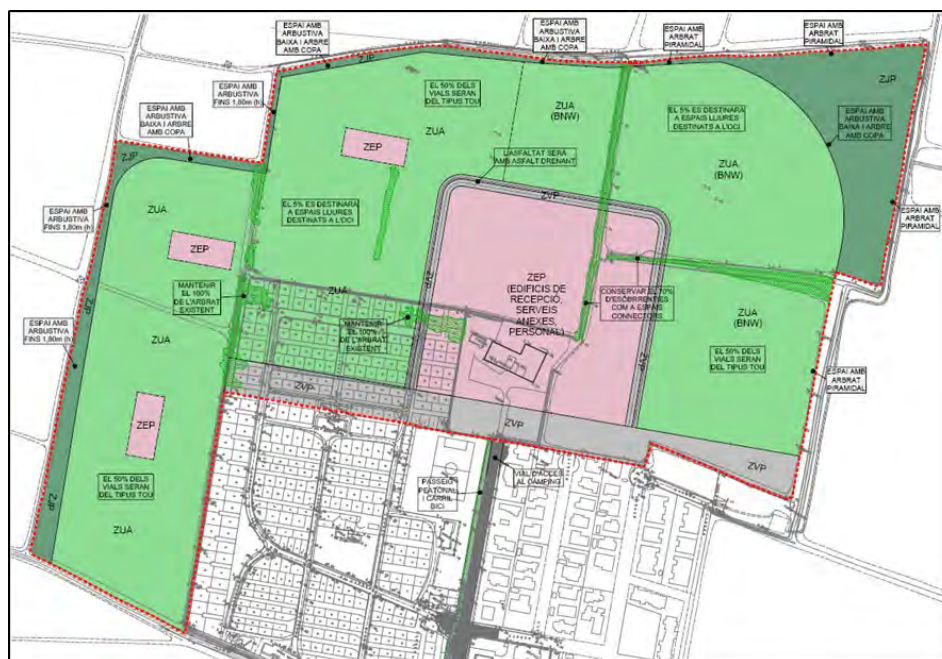
QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL I SOSTRE ALTERNATIVA P1				
ZONA D'UNITATS D'ACAMPADA	clau ZUA		139.957,05	61,11%
ZONA DE VIALITAT PRIVADA	clau ZVP		26.937,86	11,76%
ZONA DE JARDINS PRIVATS	clau ZJP		24.010,46	10,48%
ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	clau ZEP		38.113,26	16,64%
SUPERFÍCIE ÀMBIT TOTAL			<b>229.018,63</b>	
SOSTRE MÀXIM TOTAL EDIFICABLE (Coef.= 0,08)			<b>18.321,49</b>	
UNITATS D'ACAMPADA SEGONS RATIOS CÀMPING (m <sup>2</sup> /ud)				
UDS. ACAMPADA TIPUS Mòbil home		165	484	61,73%
UDS. ACAMPADA TIPUS Bungalows		200	300	38,27%
UNITATS D'ACAMPADA TOTALS			<b>785</b>	

### Alternativa 2

Aquesta alternativa proposa l'accés al càmping per carrer Mas Nou, vial principal d'accés a la urbanització Mas Nou, que és també l'accés al mas. En aquest punt d'accés al càmping es proposa emplaçar la major part de superfície destinada a equipaments privats lúdics així com la zona d'aparcament privat.

A l'entorn de la zona d'equipaments s'ubica la zona de vialitat privada per la correcta circulació dels transports de serveis que han de donar servei als equipaments. La major part de la resta de l'àmbit es destina a zona d'unitats d'acampada, a excepció de la franja perimetral de tanca arbrada, així com de la zona de jardí privat que s'ubica al nord-est de l'àmbit amb la funció de donar una major superfície d'amortiment amb el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.

La resta de superfície d'equipaments destinats a ubicar els sanitaris del càmping, es distribueix en petites superfícies situades estratègicament per abastar la totalitat de serveis en la zona d'unitats d'acampada.



Extracte del plànol 0.02).- Alternativa de zonificació P2

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SOL I SOSTRE ALTERNATIVA P2				
ZONA D'UNITATS D'ACAMPADA	clau ZUA		149.247,41	65,17%
ZONA DE VIALITAT PRIVADA	clau ZVP		20.008,63	8,74%
ZONA DE JARDINS PRIVATS	clau ZJP		23.068,37	10,07%
ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	clau ZEP		36.694,22	16,02%
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT TOTAL</b>			<b>229.018,63</b>	
<b>SOSTRE MÀXIM TOTAL EDIFICABLE (Coef.= 0,08)</b>			<b>18.321,49</b>	
<b>UNITATS D'ACAMPADA SEGONS RATIOS CÀMPING (m²/ud)</b>				
UDS. ACAMPADA TIPUS Mòbil home	165	540	64,26%	
UDS. ACAMPADA TIPUS Bungalows	200	300	35,74%	
<b>UNITATS D'ACAMPADA TOTALES</b>			<b>841</b>	

### Alternativa 3

En aquesta proposta, tal i com es preveu a l'alternativa 1, es preveu l'accés al càmping a través del camí vell de Roses que transcorre paral·lel a la carretera C-260, accedint pel giratori existent abans d'arribar a Empuriabrava i que serveix per accedir al nucli de Castelló d'Empúries.

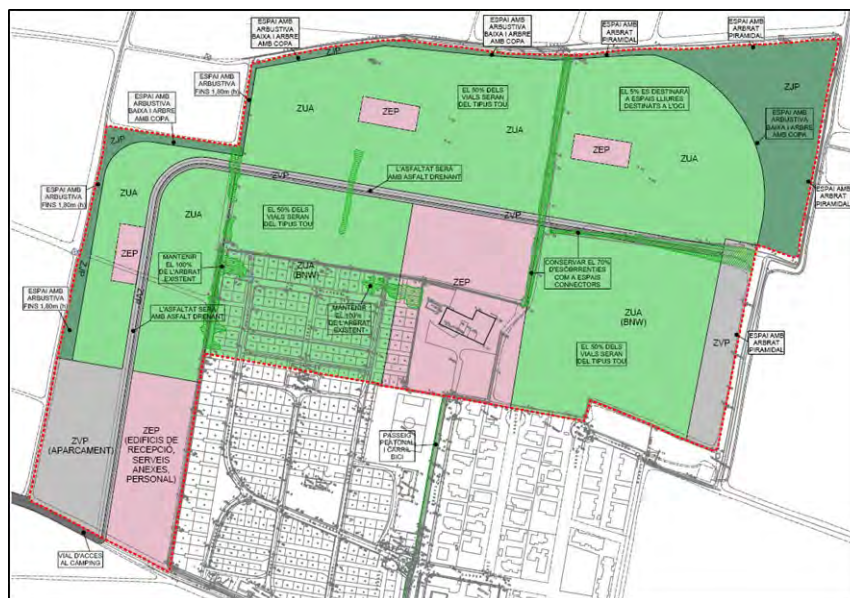
En la zona d'accés al càmping també s'ubica una bossa d'equipaments per tal d'emplaçar la recepció i serveis annexes, així com la zona d'aparcaments privats.

Tal i com es fa a l'anterior alternativa, en aquesta proposta es concentra la bossa gran d'equipaments lúdics al voltant del mas, a tocar amb la zona urbana existent, tot reduint al màxim possible la superfície de contacte d'aquesta zona amb la zona residencial.

La vialitat interior neix des de la zona d'aparcaments de l'accés i travessa en la seva totalitat l'àmbit del Pla Especial per tal d'arribar a la segona bossa d'aparcaments passant per la zona d'equipaments privats central. Aquesta vialitat divideix la zona d'unitats d'acampada en dues meitats, la nord i la sud.

De la mateixa manera que a l'anterior proposta, al límit de l'àmbit s'ubica una franja perimetral de tanca arbrada, així com de la zona de jardí privat que s'ubica al nord-est de l'àmbit amb la funció de donar una major superfície d'amortiment amb el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, més proper en aquesta zona concreta.

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



Extracte del plànol 0.03).- Alternativa de zonificació P3

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SOL I SOSTRE				
ZONA D'UNITATS D'ACAMPADA	clau ZUA		146.888,67	64,14%
ZONA DE VIALITAT PRIVADA	clau ZVP		24.617,14	10,75%
ZONA DE JARDINS PRIVATS	clau ZJP		20.727,28	9,05%
ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	clau ZEP		36.785,54	16,06%
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT TOTAL</b>			<b>229.018,63</b>	
<b>SOSTRE MÀXIM TOTAL EDIFICABLE (Coef.= 0,08)</b>			<b>18.321,49</b>	
<b>UNITATS D'ACAMPADA SEGONS RATIOS CÀMPING (m<sup>2</sup>/ud)</b>				
UDS. ACAMPADA TIPUS Mòbil home	165	531		64,17%
UDS. ACAMPADA TIPUS Bungalows	200	296		35,83%
<b>UNITATS D'ACAMPADA TOTALS</b>			<b>827</b>	

#### Alternativa 4

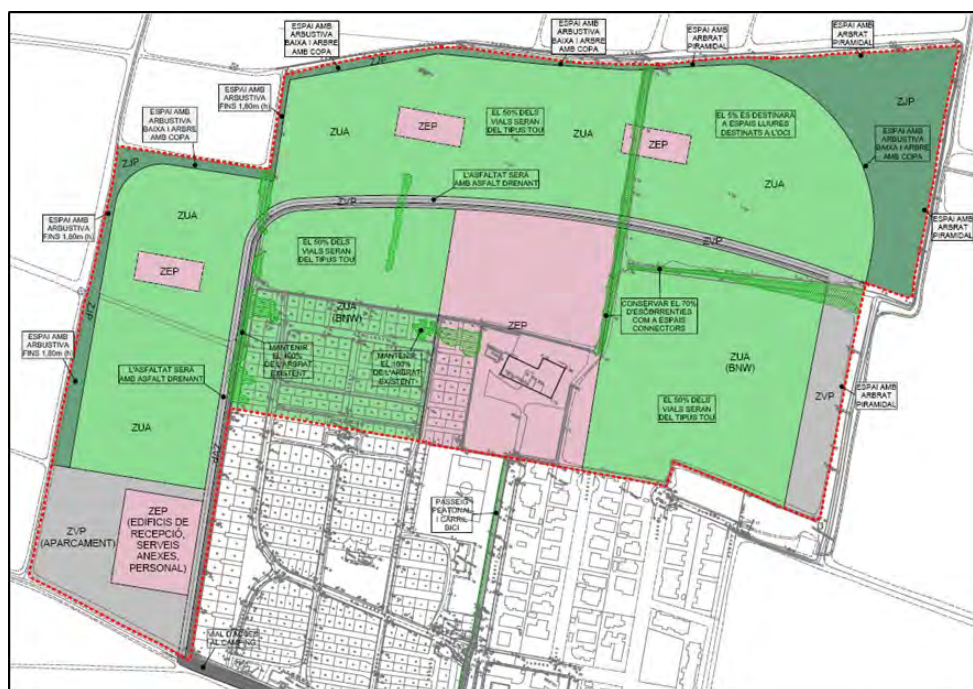
La darrera alternativa de zonificació preveu l'accés des del camí vell de Roses, però accedint pel tram sud del carrer Mas Nou actual, que seria similar a l'accés actual al càmping, però desviant-se abans d'entrar en la zona urbana. Cal dir que el tram del camí vell pel qual es preveu accedir ja està previst urbanitzar-se amb el projecte d'urbanització del sector residencial on s'emplaça actualment el càmping.

La resta de la distribució del càmping seguiria els criteris de l'alternativa 3, amb l'excepció de l'emplaçament del vial privat, que s'ubica més al límit de l'àmbit, en contacte amb la zona urbana per l'est i connecta les dues peces d'aparcament. Aquest s'ha previst amb una petita curvatura. Amb aquesta localització es permet una millor distribució de les zones d'unitat d'acampada i de les zones d'equipaments per sanitaris.

Igual que en les dues anteriors alternatives, la gran bossa d'equipaments es concentra al voltant del mas, a tocar amb la zona urbana existent, tot reduint al màxim possible la superfície de contacte d'aquesta zona amb la zona residencial.

En totes les propostes, al límit de l'àmbit s'ubica una franja perimetral de tanca arbrada, així com de la zona de jardí privat que s'ubica al nord-est de l'àmbit amb la funció de donar una major superfície d'amortiment amb el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, mes proper en aquesta zona concreta.

La resta de superfície d'equipaments, destinats a ubicar els sanitaris del càmping, es distribueix en petites superfícies situades estratègicament per abastar la totalitat de serveis en la zona d'unitats d'acampada.



Extracte del plànol 0.04).- Alternativa de zonificació P4

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SOL I SOSTRE ALTERNATIVA P4				
ZONA D'UNITATS D'ACAMPADA	clau ZUA		146.358,92	63,91%
ZONA DE VIALITAT PRIVADA	clau ZVP		24.692,83	10,78%
ZONA DE JARDINS PRIVATS	clau ZJP		21.367,78	9,33%
ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	clau ZEP		36.599,10	15,98%
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT TOTAL</b>			<b>229.018,63</b>	
<b>SOSTRE MÀXIM TOTAL EDIFICABLE (Coef.= 0,08)</b>			<b>18.321,49</b>	
<b>UNITATS D'ACAMPADA SEGONS RATIOS CÀMPING (m<sup>2</sup>/ud)</b>				
UDS. ACAMPADA TIPUS Mòbil home		165	513	62,42%
UDS. ACAMPADA TIPUS Bungalows		200	309	37,58%



UNITATS D'ACAMPADA TOTALS

822

### 1.11 Informe de la CTUG de l'avanç del PEU Mas Nou

La CTUG en sessió de data 26 de juliol de 2017 va adoptar l'acord d'Emetre informe sobre l'Avanç de Pla especial urbanístic de trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou, de Castelló d'Empúries, promogut per MAS NOU ENTORN, SL, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86.bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions contingudes a la part expositiva de l'informe.

Les observacions de la part expositiva de l'informe són:

#### *“IV Valoració*

##### **4.1 Compatibilitat amb el planejament d'àmbit territorial**

*D'acord amb el PTPCG l'ús de càmping és admissible en sòl de protecció preventiva. La modalitat territorial de protecció preventiva remet les seves determinacions a les de la legalitat vigent i el propi planejament municipal.*

*En conseqüència, la implantació proposada és compatible amb el planejament territorial, sempre i quan es justifiqui que les actuacions són compatibles amb els riscos prevists en l'article 9 del TRLU.*

##### **4.2 Compatibilitat amb el planejament urbanístic d'àmbit municipal**

*El planejament general classifica el PEU dins el sòl no urbanitzable i el qualifica de clau 21 (sòl agrícola de valor), la qual admet l'ús de càmping en finques amb masies catalogades.*

*En conseqüència, es tracta d'un PEU compatible amb el planejament municipal atès que l'emplaçament d'aquest es troba lligat a la masia Mas Nou i aquesta està catalogada.*

*Tanmateix també cal constatar que el planejament general no estableix cap limitació de superfície ni de capacitat de les possibles instal·lacions.*

*Segons la documentació tramesa la superfície actual de càmping és de 74.485,24m<sup>2</sup>, de la qual 54.733,24m<sup>2</sup> estan ubicats en sòl urbà (amb sòl destinat a aprofitament residencial privat, i sistemes viari i d'espais lliures) pendent d'executar, i la resta, 19.752m<sup>2</sup> en sòl no urbanitzable. Per tant l'ús de càmping en la part urbana es troba en la situació d'ús en fora d'ordenació. L'alternativa escollida planteja un àmbit de càmping de 229.018,63m<sup>2</sup>, per a 822 unitats d'acampada. Això suposa un augment de 153.532m<sup>2</sup> de sòl, i per tant gairebé triplicar la superfície de les instal·lacions actual del càmping. A més a més el càmping adquireix unes dimensions molt considerables en relació a la superfície de sòl actualment ocupada pel sòl urbà en aquest indret del Mas Nou.*

*És per aquest motiu que el document hauria de justificar la superfície d'implantació proposada, a la imprescindible i necessària, per tal de poder garantir els objectius plantejats com, la viabilitat del trasllat de les instal·lacions implantades en el sòl urbà, l'adequació dels serveis necessaris del nou càmping, i la millora de les dimensions de les noves unitats d'acampada en relació a les unitats actuals. A més a més, caldrà demostrar que tant les dimensions del càmping com la capacitat de la instal·lació en ple rendiment i en determinats períodes temporals de l'any, poden ésser assumides per les infraestructures existents en aquest àmbit del municipi.*

*Així mateix, com que tampoc es fa esment de si el trasllat de les actuals instal·lacions en sòl urbà quedaran suprimides de manera immediata o gradual, caldria definir com a mínim dues fases d'execució del càmping: Una primera fase que englobi els espais actualment ocupats per la instal·lació en terrenys classificats de sòl no urbanitzable i aquells més propers a l'actual instal·lació i a l'entorn del mas Nou,*



que permetin el trasllat de les actuals unitats d'acampada ubicades en el sòl urbà. I una segona fase o fases successives d'ampliació de la instal·lació, més perimetral, condicionades al previ tancament de les actuals instal·lacions ubicades en sòl urbà.

En un altre ordre de coses, en cap de les 4 alternatives es proposa cap unitat d'acampada per a albergs mòbils. D'acord amb el Decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic, el nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos i semimòbils no pot ultrapassar el 50% del total. Cal donar compliment a aquest Decret en matèria de regulació d'establiments d'allotjament turístic. Caldrà, també, que els plànols d'ordenació delimitin les diferents unitats d'acampada i justifiquin, entre d'altres, l'accés a aquestes des dels vials interiors o espais lliures.

Altrament, el document fixa el sostre màxim en el coeficient d'edificabilitat del 0,08 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>. Cal que el document determini el sostre màxim en funció als requeriments de l'ús que es vol implantar. Recordar que s'ha de tenir en compte el sostre dels albergs fixos per a determinar aquest sostre màxim del pla especial.

Recordar que s'ha d'establir la indivisibilitat de la finca i la inscripció en el registre de la propietat. Si l'àmbit del Pla Especial inclou diverses finques s'han d'agrupar prèviament i establir la seva indivisibilitat.

### 4.3 Aspectes administratius

Caldrà aportar documentació sobre la situació administrativa actual del càmping respecte de:

- Autoritzacions urbanístiques (Comissió d'urbanisme)
- Llicències d'obres (Ajuntament)
- Llicències ambientals
- Autoritzacions turístiques

El document no justifica la legalitat de les instal·lacions i usos existents, atès que no aporta autoritzacions ni llicències. Per tant, caldrà que el document en la fase posterior justifiqui la legalitat de totes les instal·lacions i edificis, o bé, si s'escau, l'Ajuntament porti la incoació d'un procediment de protecció de la legalitat urbanística.

### 4.4 Aspectes documentals

Vista la documentació presentada es pot considerar que aquesta no té el contingut mínim d'un Avanç de Pla especial als efectes urbanístics, si bé, d'acord amb l'Annex 1 del "Acord d'intencions, accions i metodologia en relació amb la resolució de la problemàtica dels càmpings situats en zona inundable", l'Avanç del Pla especial ha d'anar acompanyat del projecte de Pla d'autoprotecció que incorpori la situació actual i les possibles mesures correctores que garanteixin que el risc és gestionable. Aquest document, conjuntament amb l'estudi d'inundabilitat són informació mínima, d'acord amb la clàusula tercera de l'esmentat acord, per tal de poder informar sobre la compatibilitat d'un càmping ubicat en zona inundable.

Respecte el Document Inicial estratègic els organismes sectorials competents hauran d'informar i incorporar-ne les seves determinacions si s'escau. Recordar que caldrà demanar informe a: Oficina Territorial d'Acció i d'Avaluació Ambiental; Agència Catalana de l'Aigua; Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació; Protecció Civil; Departament d'Empresa i Ocupació; Autoritat Territorial de la Mobilitat, Patrimoni Cultural i al Servei Territorial de Carreteres.

Recordar que, un cop acabada la fase d'avanç, amb l'emissió del present informe territorial i urbanístic i el corresponent informe ambiental per part de l'OTAA, s'haurà de confegir el PEU complet per tal de que sigui aprovat inicialment per l'Ajuntament i tramitat posteriorment fins la seva aprovació definitiva.

La documentació per a l'aprovació inicial del PEU tindrà el contingut mínim següent:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica
- Avaluació ambiental
- Agenda d'actuacions
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Estudi de mobilitat generada
- Estudi d'inundabilitat amb temps d'avinguda
- Projecte de Pla d'autoprotecció

Finalment, els plànols estaran a l'escala que determina el Decret 305/2006 de 18 de setembre pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, haurà d'incloure els corresponents plànols de serveis.

La documentació també incorporarà a nivell d'avantprojecte, les diferents edificacions existents així com les ampliacions proposades i les noves, per tal que l'Ajuntament pugui atorgar llicència directa d'obres. En cas contrari, aquestes edificacions hauran de seguir el tràmit determinat per l'article 48 del TRLUC.

#### **4.5 Risc d'inundabilitat**

L'emplaçament del pla especial està afectat del risc d'inundabilitat, segons els mapes de perillositat i risc d'inundació de l'ACA, el POUM de Castelló d'Empúries i el mateix document de pla especial.

El risc d'inundabilitat és un factor clau en aquest cas, ja que d'acord amb el Reglament del Domini públic hidràulic no és possible preveure cap tipus d'actuació i ús d'acampada sobre terrenys afectats per la zona de flux preferent. En zona inundable s'evitaran els usos d'acampada excepte si no existeix ubicació alternativa, si bé en aquest darrer cas s'han de dissenyar amb condicionants de seguretat. Aquestes solucions han de constar, evidentment, en el propi PEU i ser informades favorablement per l'administració hidràulica i protecció civil.

El document ha de determinar l'abast del risc i confegir un estudi d'inundabilitat. En tot cas, ha de preveure que la zona fluvial (Q10) s'ha d'excloure de l'àmbit del càmping al ser sistema hidràulic. Així mateix, s'ha de preveure una ordenació que alliberi de zones d'acampada els terrenys afectats pel període de retorn de 100 anys i pel període de retorn de 500 anys i en flux preferent.

També caldrà donar compliment al RD 638/2016, de 9 de desembre, pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, i altres reglaments de matèria hidràulica. En aquest sentit caldrà determinar la zona de flux preferent i limitar-hi els usos en coherència a la legislació esmentada.

#### **4.6 Mobilitat**

Per altra banda, caldrà aportar un estudi de mobilitat si el document es troba en algun dels supòsits de l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, per tal d'establir quines són les problemàtiques a resoldre en aquesta matèria i de quina manera el pla especial li dona resposta, pel que fa a nombre de viatges, zones d'aparcament, accessibilitat, transport públic, etc.

#### **4.7 Aspectes paisatgístics**

La necessitat i el contingut del estudi d'impacte i integració paisatgística ve donat per les determinacions del Decret 343/2006 de 19 de setembre, pel que es desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny, del paisatge. En concret, caldrà que el document de PE inclogui mesures de reducció de l'impacte visual i integració en l'entorn, tot justificant l'ordenació de l'alternativa proposada, el següent:

- a) *Caldrà establir una zonificació adaptada al terreny i al viari implantat, posant especial èmfasi en les àrees que seran destinades a bungalows i edificacions de servei del càmping.*
- b) *Caldrà fixar mesures d'elements vegetals per tal de reduir l'impacte visual de la instal·lació i millorar la integració amb el sòl rural de l'entorn.*
- c) *Caldrà que el Pla defineixi les tanques, especificant l'emplaçament i les característiques d'acord amb criteris d'integració paisatgística i del decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Al perímetre del càmping, s'ha d'establir, si no existeix, una franja perimetral on no hi pot haver cap construcció ni instal·lació, que ha de servir per a la integració paisatgística. Amb caràcter general, aquesta franja estarà protegida visualment per vegetació autòctona, i ha de tenir una amplada mínima de 3m. La tanca es situarà a la part interior de la franja.*
- d) *En relació a la implantació dels albergs fixos, per assimilar l'ocupació de les unitats d'acampada a l'entorn del sòl no urbanitzable, cal que aquesta s'ajusti al màxim d'ocupació del 30% de la superfície de la unitat d'acampada. Per garantir la integració, la separació entre els diferents albergs fixos haurà de ser de com a mínim 6m.*
- e) *D'acord amb l'art. 1 del Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, els establiments d'allotjament turístic no es poden constituir en habitatges. Una forma de garantir aquest precepte és que les dimensions dels bungalows no assoleixin la superfície mínima d'habitatge (36m<sup>2</sup>) segons la legislació sectorial.*

#### **4.8 Aspectes ambientals**

*A nivell ambiental, l'OTAA de Girona, ha resolt que el pla especial segueixi la tramitació que correspon a una avaluació ambiental estratègica ordinària.*

#### **4.9 Altres riscos**

*Pel que fa a altres riscos, de tipus natural o tecnològic, s'haurà d'estar a les determinacions de l'informe de l'Institut Geològic i Cartogràfic de Catalunya, i la Direcció General de Protecció Civil."*

### **1.12 Informe de la OTAA de l'avanç del PEU Mas Nou**

L'OTAAGI en el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic de l'Avanç de Pla especial urbanístic de trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou, de Castelló d'Empúries, de data 20 de juliol de 2017 ha fet la valoració determinat l'abast de l'EAE i ha concretat els aspecte a incorporar en aquest EAE:

#### **"4.5 Aspectes que cal incorporar a l'EAE**

*L'estudi ambiental estratègic haurà de desenvolupar, a més a més dels continguts mínims que venen detallats en l'Annex IV de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental, els aspectes assenyalats en els informes rebuts durant el període de consultes i els aspectes que s'indiquen a continuació amb el grau de detall següent:*

- 1. Revisar l'ordenació de l'alternativa seleccionada en l'avanç per tal de donar compliment a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua que ha identificat una zona inundable en l'àmbit del Pla especial.*
- 2. Determinar les superfícies i unitats d'acampada de la instal·lació actual i la seva comparació amb la instal·lació proposada concretant els increments previstos en els consums de recursos naturals.*
- 3. Especificar l'ocupació i la capacitat del càmping i incloure als plànols d'ordenació la representació de les unitats d'acampada segons la seva tipologia i els edificis de serveis, bungalows, zones*

*comunes, camins interiors, aparcaments i superfícies pavimentades i tipus de paviment. Valoració ambiental d'aquesta ordenació.*

4. *Concretar les característiques de les zones verdes tenint en compte les diferents funcionalitats que realitzen (zones verdes del càmping, espais perimetrals amb funcionalitat de tampó, zones d'escorrenties naturals a conservar...).*

*Concretar les característiques dels tancaments exteriors del càmping i la seva concordança amb el medi rural on s'emplaçarà.*

5. *Avaluar el trasllat de l'aparcament de llevant a la zona central, tal hi com s'apunta en el DIE i valorar la millora ambiental que suposa aquest canvi.*
6. *Avaluar la incidència ambiental que pot tenir el càmping sobre la zona de connectivitat establerta al pla especial del Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà (clau 6) i preveure i preveure mesures correctores per disminuir-ne possibles afeccions.*
7. *Atesa l'estructura fragmentada prevista en el càmping i la seva gran superfície, es considera necessari l'entrada en funcionament per fases, de manera que no es desenvolupi una fase d'acampada fins que s'hagi consolidat l'oferta turística de l'anterior i el desmantellament de la part actualment ocupada. Es donarà prioritat aquelles zones més pròximes al Mas Nou. El tancament s'haurà d'ajustar a cada fase en el moment de la seva entrada en servei.*
8. *Analitzar les demandes de serveis d'aigua, energia elèctrica, recollida de residus i tractament d'aigües residuals tot indicant les mesures correctores que tinguin com a objectiu minimitzar-ne els consums. En tot cas caldrà indicar com es preveu atendre aquest serveis i si requeriran obres o actuacions fora de l'àmbit del Pla especial.*

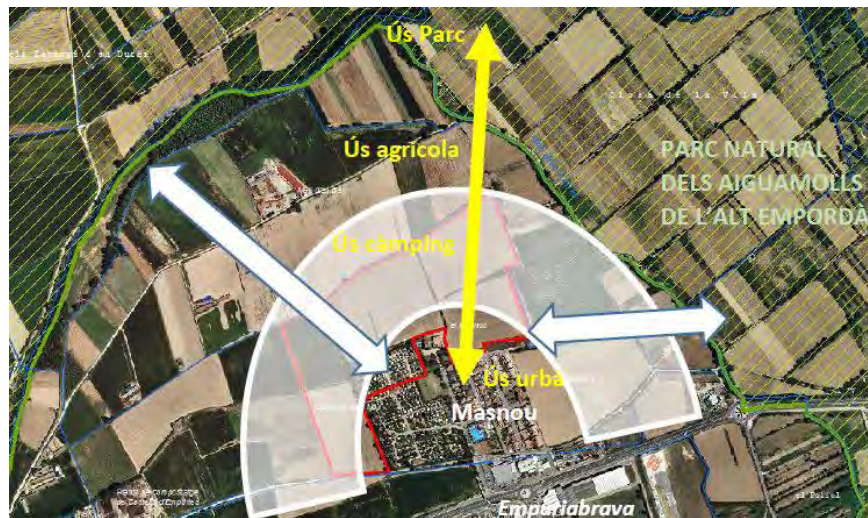
*En concret també caldrà justificar els nous volums d'aigua potable i de tractament d'aigües residuals associats a la nova instal·lació i justificar la disponibilitat del recurs i el correcte dimensionat del sistema municipal de tractament d'aigües residuals, respectivament, per atendre aquestes noves demandes.*

9. *Justificar que el sistema d'il·luminació del càmping s'adequa a la normativa sobre la contaminació lluminosa per la zona de protecció alta E2.*
10. *Incorporar una avaluació dels efectes ambientals de la mobilitat generada i preveure mesures correctores per disminuir els desplaçaments amb cotxe.*
11. *El document ambiental haurà d'incloure un pla de seguiment ambiental del PEU que permeti avaluar de manera fàcil i ràpida el compliment dels objectius ambientals i la realització de les mesures correctores integrades en el Pla.*

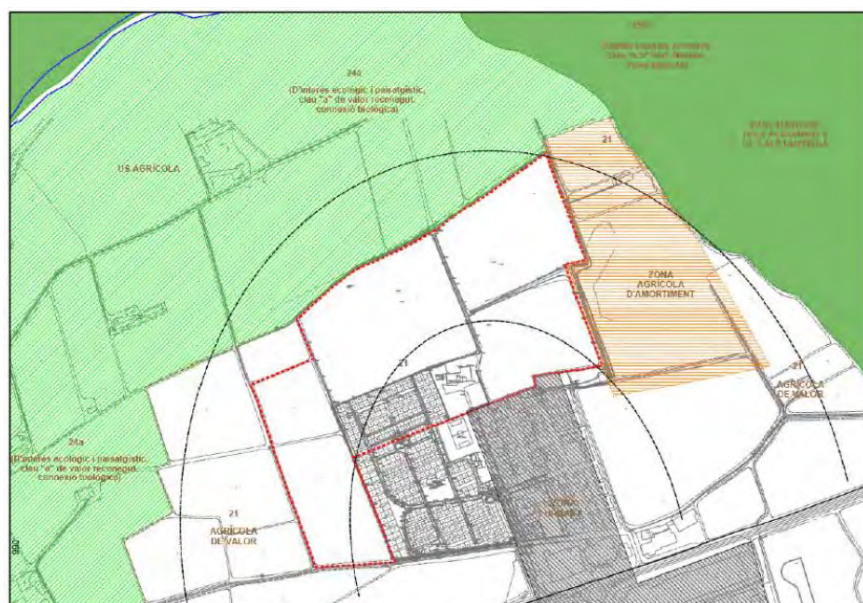
## 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

### 2.1 Descripció dels criteris i objectius

El document de sensibilitat ambiental ha confirmat allò que preveu el POUM per aquests terrenys qualificats amb la clau 21, es 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 la corona on es pot admetre l'emplaçament del càmping confronta al nord amb sòl 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; per últim a sud limita amb el sòl urbà edificat de la urbanització Mas Nou que forma part del nucli d'Empuriabrava.



Extracte del plànol resum del mapa de sensibilitat ambiental.



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 de dissenyar 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.

En trobem doncs, davant del repte de concretar l'ordenació d'un sòl de transició entre el sòl urbà edificat i transformat, amb un sòl connector i de protecció biològica que cal que no es vegi alterat.

Per altre banda, també cal posar en valor que atès que estem en un municipi potencialment turístic, s'han d'aprofitar les oportunitats per fomentar un turisme sostenible, respectuós i responsable amb l'entorn natural, basat en l'observació, el gaudi actiu i la presa de consciència dels valors de la natura i el paisatge d'aquest sector de la plana costanera de l'Empordà.

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**, que serà el que anomenarem en els documents gràfics com a pavimentació, 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

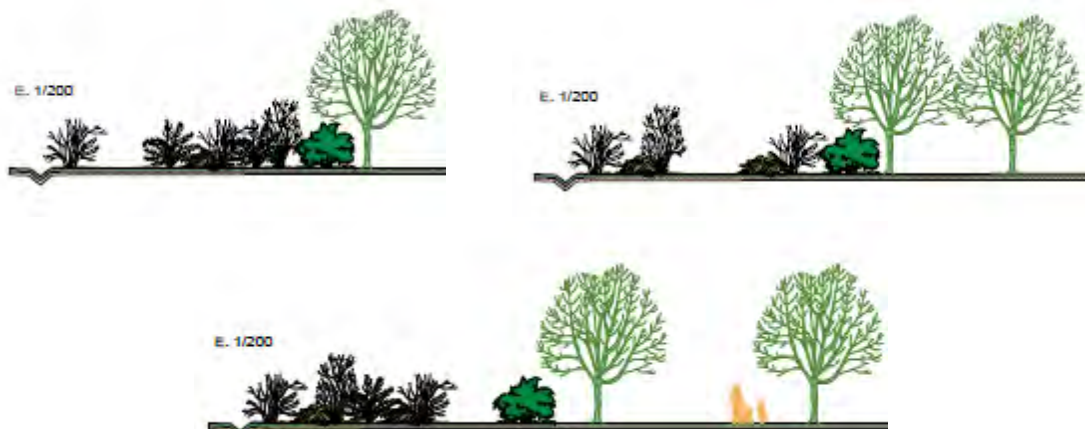
Per altre banda, i en aquest mateix nivell de terreny, en tant que es preveu preservar al màxim possible la cobertura dels terrenys amb paviments tipus urbans, els terrenys mantindran l'escorrenia

superficial i filtració natural de l'aigua de pluja pels escòrrecs existents, com fins ara. Es proposa doncs, mantenir el sistema de recollida d'aigües plujanes en superfície mitjançant el manteniment de la major part dels escòrrecs i amb cunetes de terres noves per adaptar-se en els trams que s'hagin d'adaptar o modificar els traçats. Tot això tenint en compte un estudi acurat de les pendents, tot reconduint-les als recs existents, o bé acumulant-les per emprar-les pel reg.



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 d'ela 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 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>.

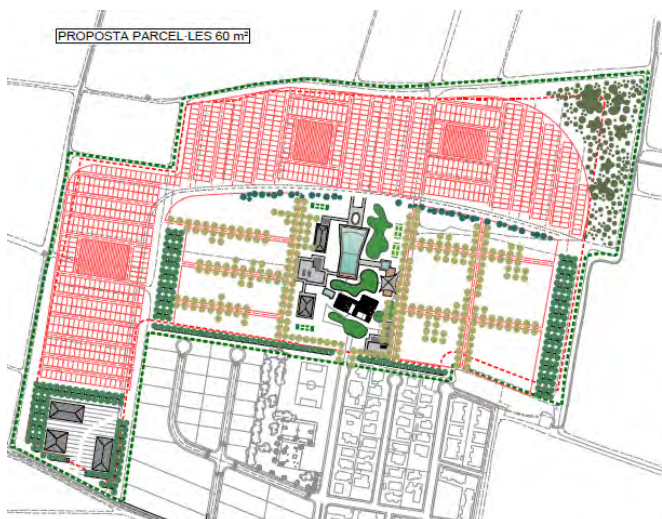
A títol indicatiu s'inclouen algunes imatges d'un càmping d'Holanda amb unitats d'acampada d'aquestes dimensions proposades:



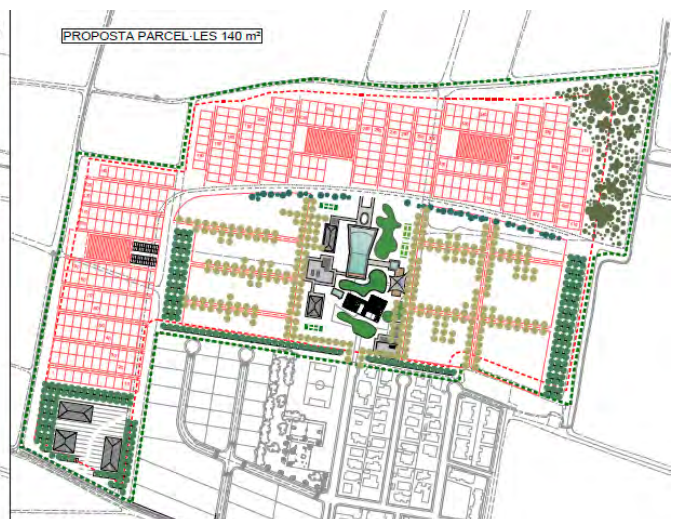




Per tal d'exemplificar gràficament la diferència del tipus de càmping resultant amb parcel·les de 45-60m<sup>2</sup> i el de 140m<sup>2</sup>, s'ha fet un plànol comparatiu de la mateixa proposta del càmping mas Nou amb les dues dimensions d'unitats de parcel·les:



UA amb una mitja de 60m<sup>2</sup>



UA amb una mitja de 140m<sup>2</sup>

Així doncs, tenint en compte les característiques i l'entorn en el que es troben els terrenys, el present Pla especial es redacta amb l'objecte de concretar l'ordenació i la concreció dels paràmetres normatius per tal que això sigui possible, d'acord amb l'alternativa escollida en l'avanç de Pla, tot incorporant les consideracions de les administracions públiques consultades en el tràmit ambiental preliminar del document d'abast de la OTAA i dels estudis sectorials redactats en relació al paisatge, la mobilitat, el d'autoprotecció, de la manca d'inundabilitat dels terrenys i l'ambiental, els quals s'inclouen com a documentació annexa i les seves mesures correctores s'han traslladat a la normativa del Pla especial.

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.

Pel que fa al límit de l'àmbit que es proposa en el Pla, cal tenir en compte que si s'aconsegueixen els criteris i objectius de la proposta exposats, no és quelcom que hagi de tenir una rellevància especial, sempre i quan es ceneixi a la franja ambientalment admissible.

En aquest sentit cal posar de manifest la impossibilitat de fer l'accés pel carrer Mas Nou, que és el vial pel que s'accedeix a la masia catalogada, atès el compromís de l'ajuntament amb la urbanització residencial i que ha estat un element decisiu que ha comportat la utilització dels terrenys del costat oest de l'actual càmping, pel Camí Vell de Roses a tocar la urbanització, que és per on està el nou accés.

També, cal tenir en compte que la previsió de les parcel·les per unitat d'acampada siguin de 140m<sup>2</sup> de promig ha d'anar acompanyada, al no tractar-se d'un càmping davant de mar i poder mantenir la competitivitat comercial, d'un un major espai destinat a espais lliures i equipaments per activitats lúdiques, esportives i d'esbarjo que fa que l'extensió d'aquest càmping sigui més important. Per a tot això, també es compta amb la integració de la masia catalogada, element patrimonial que també ajudarà a aquest objectiu de convertir-se en un càmping singular i més atractiu.

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 criteris 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.

## 2.2 Descripció i justificació de la proposta del pla especial

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 mes) 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.

### 2.2.1 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 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 del Mas Nou, amb superfície corresponent 3.150m<sup>2</sup> (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 3.600m<sup>2</sup> (32% del total)





### 2.2.2 Proposta d'implantació

El Pla especial proposa un espai de vora (38.230,51m<sup>2</sup>), en contraposició al concepte de tancament de límit, complint amb escreix 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 del 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.



### 2.2.3 Zona d'Unitats d'acampada (ZUA)

L'ús principal previst dins dels terrenys que formen l'àmbit del Pla Especial és la d'acampada, essent la zona predominant respecte les altres zones.

Aquesta engloba les diferents modalitats d'acampar permeses, que són:

1. Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un turisme.
2. Albergs semi mòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.
3. Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars prefabricades i desmuntables.

Tota aquesta zona es divideix en unitats d'acampada, amb espai suficient per tal de poder ubicar-hi un alberg mòbil, semi mòbil o fix, i disposar d'una extensió per fer més agradable l'estància, a més de l'espai necessari pel seu accés.

Aquest Pla especial regula que la superfície de les unitats d'acampada serà de 140m<sup>2</sup> de promig, independentment de la categoria que s'obtingui. Tenint en compte aquest paràmetre, i la distribució que en resulta dels plànols del Pla especial, el nombre màxim d'unitats d'acampada serà de 700, 420 per albergs mòbils i semi mòbils i 280 albergs fixos.

Cal dir en aquest apartat que degut a la superfície d'activitat de càmping que tenim i segons l'article 41 del PDUAC, es podrien contemplar 2.148 unitats d'acampada (110 UA/Ha), un 67,41% més de les previstes en el Pla especial.

S'indica en el plànol de zonificació, on s'ubiquen els albergs fixos BNW i així poder diferenciar-los dels albergs mòbils i semi mòbils. Aquesta zona dels bungalows s'ha situat a continuació del sòl urbà, tot i que separada per un espai lliure comunitari per preservar el descans dels residents, tal i com s'ha dit en apartats anteriors, però de forma estratègica perquè formin un conjunt compacte amb la urbanització Mas Nou, evitant la implantació dispersa dins l'establiment i preservant la visualització paisatgística d'aquests elements del sòl no urbanitzable.

Els albergs fixos i semi mòbils seran una planta d'alçària amb possibilitat d'altell i no computaran a efectes d'ocupació. La seva disposició serà aïllada, tot i que es podran disposar aparionats. En cas de no disposar-se aparionats la distància entre bungalows o entre unitats d'alberg semi-mòbils ha de ser com a mínim igual a la seva alçada.

Els albergs utilitzaran materials i formes d'instal·lació lleugers, de fàcil remoció, de manera que siguin fàcilment transportables o desmuntables quan acabi la seva vida útil o cessi l'ús. No es permet la seva construcció amb obra de fabrica o de pedra.

Per al muntatge dels albergs fixos s'estableix la condició administrativa de l'obligació de demanar llicència d'obres municipal.

Ocasionalment s'admetran en aquesta zona alguna edificació destinada a l'ús de serveis tècnics del càmping amb una ocupació màxima de l'1% de la superfície de la zona d'unitats d'acampada, i una alçada màxima de 3m..

#### **2.2.4 Zona d'Equipaments Privats (ZEP)**

Aquesta zona compren tota la superfície de terrenys destinada als espais on situar les edificacions destinades a activitats més lúdiques, d'esbarjo, de jocs, esportives, recepció i control, administració, supermercat, bugaderia i les estances pels treballadors del càmping. També les de les edificacions destinades als sanitaris del càmping, de banys, lavabos, rentat de roba,...etc, habituals en aquest tipus d'activitats.

L'edificació catalogada pel POUM, fitxa número 9, del Catàleg de Masies i cases Rurals, s'incorporarà com una edificació més de l'establiment en aquest espai d'equipaments, ja que es tracta d'una implantació compatible amb el règim d'usos que estableix per la classificació d'Agrícola de valor, clau 21, d'acord amb el punt 6 d'usos de l'article 179.

Tal i com ja s'ha descrit en l'ordenació general proposada, es preveuen dues bosses importants d'equipaments, una destinada a activitats més lúdiques i de jocs, amb la piscina, que s'emplaça al voltant del mas Nou, separada de la zona urbana residencial per una zona arbrada; i l'altre zona l'entrada del càmping, on es situaran les edificacions de recepció, supermercat, bugaderia i les estances pels treballadors del càmping, separada també de la zona urbana residencial per una zona arbrada.

La zona de sanitaris, es distribueix en petites superfícies 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.

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. Administratius.

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.

Els projectes d'actuació específica, PAE, abastaran la totalitat de les edificacions de la zona d'equipaments privats on es trobi l'edificació a construir.

L'alçada reguladora màxima de les noves edificacions serà de 6,5m, 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.

La planta baixa es situarà a un metre per sobre del nivell del terreny natural existent, en la zona d'accés a l'edificació.

El present Pla especial regularà que les edificacions i les seves ampliacions, s'implantin amb la màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, cobertes, la distribució i composició de façanes, però respectant les condicions formals i estètiques del conjunt, en quant a alçades, colors, materials, etc., tant en paraments verticals com en cobertes, així com el tractament del sòl de la zona d'equipaments privats no edificats, tot preservant l'imatge del conjunt edificat envers el seu entorn.

### **2.2.5 Zona d'Espais Lliures Comunitaris (ZELLC)**

La zona d'espais lliures comunitaris compren els terrenys no edificats ni destinats a unitats d'acampada, i que tenen una destinació específica per a espais lliures.

Aquestes zones són les grafiades amb un color verd més fosc, i es troben situades majoritàriament en els límits de l'activitat de càmping i també al costat de totes les edificacions destinades a sanitaris.

Els usos d'aquesta zona són exclusivament el de descans i esbarjo, sempre i quan no alterin el paisatge i no impedeixi el seu ús fonamental.

Per la plantació es preveuran espècies vegetals pròpies del lloc i es minimitzarà la contaminació lumínica d'aquesta zona.

### **2.2.6 Zona de Vialitat Privada i d'Aparcament Privat (ZVP-ZVAP)**

La zona de vialitat i aparcament privat comprèn els terrenys amb ús predominant per a la circulació de vehicles, vianants, bicicletes i l'estacionament de qualsevol vehicle rodat.

En la zona de vialitat privada, s'hi preveu una circulació tant de vehicles com de persones, amb un vial principal, de 6 metres d'amplada, que travessarà tot el càmping des de l'entrada, per on



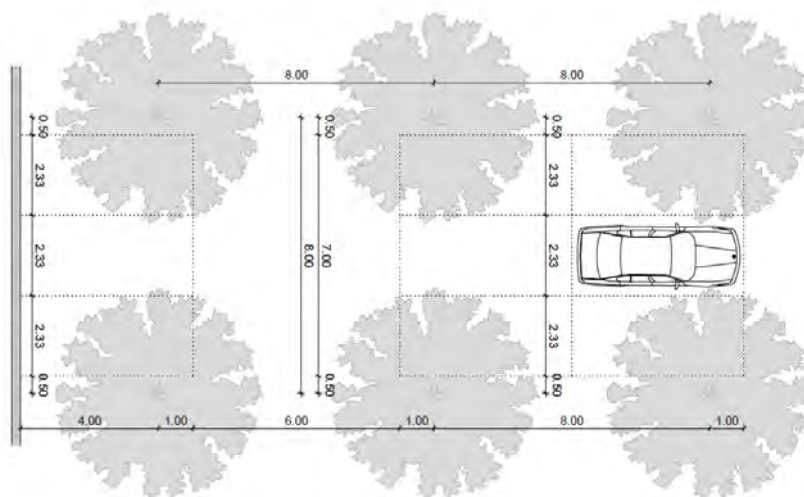
transcorrerà tocant el límit amb el sòl residencial fins a la bossa d'aparcaments situada a l'extrem nord-oest, passant per davant de la zona d'equipaments entorn al mas Nou, i així poder facilitar l'accés a les empreses per abastar els equipaments d'aquesta zona. En paral·lel aquest vial, la circulació per a bicicletes amb un carril bici de 2 metres d'amplada, i per últim, un vial per a vianants també de 2 metres d'amplada.

L'accés a les unitats d'acampada no tindrà la consideració de vialitat, sinó espai d'accés a les parcel·les, i tindrà un tractament del paviment de tipus tou de terres o similar al de les unitats d'acampada, minimitzant la impermeabilització del sòl per facilitar la infiltració de l'aigua, i en consonància amb les unitats d'acampada per tal de mantenir un tractament unitari i obtenir una sensació d'espai generós i de qualitat alhora de recórrer i passejar per l'establiment.



Extracte del plànol 0.04 SECCIONS.

S'han distribuït estratègicament pel càmping, les zones de vialitat d'aparcament privat. La primera situada a la part posterior dels equipaments, a l'entrada del càmping, i l'altre a l'extrem nord-est al costat de les unitats d'acampada d'albergs fitxes, amb una ordenació a partir d'una trama regular de plantació d'arbrat de 8x8 metres, que assegura l'ombra per a tota aquesta zona i un sistema de compartimentació que evitarà altre tipus d'elements físics de senyalització.



*Distribució tipus de la implantació de l'arbrat amb l'aparcament*

Caldrà projectar una xarxa viària racional i adaptada al terreny i els vials seran de prioritat invertida, fomentant els itineraris a peu i en bicicleta. Es pavimentaran en plataforma única sense desnivell entre voreres i calçada i els espais que no es prevegin per un estricte ús circulatori, i tinguin mides suficients, s' hauran de condicionar amb vegetació.

**2.2.7 Adequació interior i de l'entorn**

Caldrà redactar projectes d'enjardinament que tindran en compte les espècies a introduir i d'altres aspectes com l'estructura espacial (formes i mides de les masses vegetals) i l'estratificació vertical (arbòria, arbustiva i herbàcia) per tal d'assolir la millor integració paisatgística i ecològica possible.

El tractament del perímetre s'enjardinarà amb l'estratègia d'harmonització, tant la part confrontant amb camps de conreus, com de camins , com la part que confronta amb el sòl urbà de sòl residencial o d'espais lliures de zones verdes.

La plantació de reforç del tancament de l'establiment de càmping haurà de tenir en compte les conques visuals del lloc des dels recorreguts d'aproximació pel camí Vell de Roses, des del camí a Mas Bec o del camí que els uneixen.

S'evitarà la plantació d'arbres de forma continua i igual en tota la zona d'unitat d'acampada, cercant un de plantació a modus de bosquines que deixin espais buits i assolellats, emprant preferentment espècies i mides diverses, plantades aleatòriament, perseguint la integració de l'establiment en l'entorn.

Caldrà incorporar dins dels elements estructuradors de la ordenació els escòrrecs d'aigua existents, adaptats i reconduït en la seva major part a cel obert.

**2.2.8 Pavimentació i tractament del sòl**

En la zona d'unitats d'acampada els paviments seran tous de terres compactades per als espais d'accés i amb hidrosembra tipus pradera o similar per les unitats d'acampada.

Els paviments dels espais no ocupats per les edificacions en la zona d'equipaments privats seran de materials porosos i amb colors similars a les tonalitats del terreny, minimitzant la impermeabilització del sòl per facilitar la infiltració de l'aigua, en consonància amb de les unitats d'acampada per tal de mantenir un tractament unitari d'espai lliure.

En la zona d'espais lliures comunitaris es mantindrà la màxima cobertura vegetal dels terrenys i es preservaran els arbres existents.

En la zona de vialitat privada els paviments podran ser continus com els asfalts o formigons, resistents per al pas dels vehicles, però hauran de ser del tipus drenants.

En la zona de vialitat privada per aparcament s'utilitzaran paviments tous compactats afavoreixin el drenatge natural d'aquesta zona i evitin la impermeabilització del terreny.

**2.2.9 Paràmetres de les edificacions.**

Pel que fa a l'ordenació de l'edificació, es proposa que les noves construccions siguin eficients per garantir una construcció de tipus sostenible. L'ocupació màxima resultant és de 11.716,56m<sup>2</sup> de superfície, corresponent a un percentatge aplicable del 6% de la superfície de l'establiment de càmping.

Tenint en compte que existirà un decalatge temporal important entre el moment d'aprovació d'aquest Pla especial i el moment de construir les edificacions, un cop implantada l'ordenació general del càmping, s'ha establert en la normativa que les zones d'equipaments privats, on s'emplacen les edificacions de caràcter principal, es desenvoluparan mitjançant la figura del Projecte d'actuació Específica (PAE) en el moment de voler-se implantar l'edificació. Aquest document del PAE és una figura urbanística molt emprada ja en sòl no urbanitzable i que comporta la incorporació com a documentació d'un avantprojecte de les edificacions així com un estudi d'impacte paisatgístic específic per a integrar les edificacions, a més de més economia administrativa, atès que una concreció de l'edificació en el present Pla especial comportarien canvis i modificacions, quasi de forma segura, en el moment d'executar l'edificació d'aquí uns quants anys, que implicaria tornar a modificar el Pla especial,

L'alçada reguladora màxima de les noves edificacions serà de 6,5m, 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. La distància entre edificacions serà com a mínim igual a la seva alçada, i la llargada màxima continua de façana serà de 20m de longitud.

Les edificacions es projectaran amb la màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, la distribució i composició de façanes, respectant les condicions formals i estètiques del conjunt, en quant a alçades, colors, materials, etc., tant en paraments verticals com en cobertes, de forma unitària però jerarquitzant els volums en funció de la seva alçada.

En la composició de les edificacions es procurarà reduir la volumetria aparent de les construccions per evitar construccions contínues tipus naus, jugant amb elements sortints i entrants per a que produeixin efectes d'ombra per disminuir-ne l'impacte visual. Les ampliacions han de preservar la imatge del conjunt ja edificat, si bé es prioritzarà la utilització dels edificis existents.

El tractament de façanes tindrà una composició el més neutra possible i es basarà en materials, acabats suaus com ocres, mangres o sienes, que garanteixin una adequada integració en les condicions naturals de l'entorn i que es mimetitzin amb el paisatge. S'evitaran els colors brillants i estridents que no contrastin amb l'entorn immediat. Les fusteries es tractaran amb els mateixos colors o cap a colors mediterranis i es defugiran els aplacats foranis i l'obra vista. La resta d'elements de façana s'hauran de completar amb el mateix criteri.

Els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, es tractaran com a façana. Els elements auxiliars s'unificaran quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal.

Les cobertes podran ser planes o inclinades, de colors terrossos. En cas que siguin inclinades les pendents es situaran entre el 15% i el 30%. Es prohibeixen els aplacats de materials aliens a l'entorn.

Aquestes instal·lacions queden justificades amb els següents càlculs de superfície construïda aproximada:

Edifici informació i recepció...	1.500 m <sup>2</sup>
Edifici bugaderia, treballadors,...	1.600 m <sup>2</sup>
Edifici supermercat...	1.600 m <sup>2</sup>
Edifici esportius, bars,...	365 m <sup>2</sup>
Edifici restaurants, bars,...	630 m <sup>2</sup>

Edifici restaurants, bars,...	365 m <sup>2</sup>
Edifici restaurants, bars,...	365 m <sup>2</sup>
Mas Nou	1.425 m <sup>2</sup>
Edifici sanitari 1	1.200 m <sup>2</sup>
Edifici sanitari 2	1.200 m <sup>2</sup>
Edifici sanitari 3	1.200 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICIS SERVEIS</b>	<b>11.450 m<sup>2</sup></b>

### 2.2.10 Àrees de jocs i esplai

En la zona al voltant del Mas Nou es preveu implantar un espai d'àrees comunitàries destinades a joc i esplai, com per exemple, la construcció d'una piscina d'adults i una d'infantil, reunint les condicions de les piscines públiques, unes pistes esportives a l'aire lliure de tennis i pàdel, així com de gespa al voltant d'aquestes, convenientment arbrades. També es disposarà d'una àrea de jocs infantils per activitats lúdiques i d'esbarjo. Tots aquests elements seran preferentment de fusta o amb acabats de colors foscos i mats. Els paviments seran de materials porosos i amb colors similars a les tonalitats del paviment tou circumdant.

Les edificacions de les àrees de jocs seran les necessàries per les activitats abans esmentades. Aquestes edificacions es construiran preferentment de planta baixa, per a preservar la imatge de l'edifici principal d'aquest espai, el Mas Nou, tot i que podran ser de planta baixa i pis, sempre que s'integrin de forma adequada.

### 2.2.11 Instal·lacions de servei

Les instal·lacions destinades a infraestructures fixes seran les següents:

- Subministrament elèctric amb una xarxa de distribució totalment soterrada.
- Les lluminàries proporcionaran una il·luminació suficient adaptada a l'ús i a la zona, però alhora minimitzaran la contaminació lumínica i afavoriran l'estalvi energètic. Els vials interns del càmping s'il·luminaran amb balises o lluminàries de poca alçada, equipades amb làmpades de VSAP, VSBP o LEDS.
- Es preveu la captació d'aigua a través de la xarxa existent de la urbanització, si bé no es descarta la utilització del propi pou existent per utilitzar-lo, mitjançant un dipòsit d'acumulació pel sistema de reg.
- Les aigües residuals es recolliran amb sistemes habituals i es conduiran per bombeig a la depuradora.
- Les aigües de pluja es conduiran per superfície, amb un sistema similar al de l'actual càmping fins al rec dels Salins, al límit est del càmping.
- Les escombraries es recolliran en contenidors de recollida de residus, situats en diferents punts del càmping, tant de rebuig com de recollida selectiva i posteriorment es portaran a la deixalleria.

### 2.2.12 Tanca perimetral

La tanca perimetral es conformarà com un element espacial i no bidimensional, amb una franja d'amplada variable tot al voltant de la instal·lació, amb arbustives i arbres de diferents dimensions i camins de recorreguts per a vianants, considerada en la zonificació com una zona de jardins privats,



fins acabar en un espai més central i amb un tractament arbrat de tipus boscos, just a tocar amb la zona agrícola d'amortiment assenyalada en el mapa resum de sensibilitat ambiental.

El tipus de tanca per evitar les intrusions externes i la privacitat i el bon funcionament de l'activitat seran diferents en funció del sòl confrontant.

Les tanques que confrontin amb el sòl no urbanitzable seran construïdes amb materials permeables en la seva totalitat, sense muret d'obra en la part inferior, una alçada màxima de 1,80m i amb plantacions vegetals de reforç. Incorporarà el pas de fauna terrestre que com a mínim que per cada 25 metres lineals de tanca i hi haurà una obertura a nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.

Les tanques que confrontin amb el sòl urbà han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i altura, amb una alçada màxima de 1,80 dels quals fins a 0,80 podran ser opacs d'obra i la part restant seran calades metàl·liques, de fusta o de plantació. La part opaca incorporarà el pas de fauna terrestre que com a mínim que per cada 25 metres lineals de tanca i hi haurà una obertura al nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.

## 2.3 Justificació compliment del PDUAC

### 2.3.1 Normativa per a les actuacions d'implantació, ampliació i reordenació d'una activitat de càmping

La Disposició transitòria segona punt 1 del PDUAC 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:

*"1. Mentre no s'adapti el planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest pla director es poden tramitar en sòl no urbanitzable els documents urbanístics necessaris que tinguin per objecte 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.*

*2. Per a les noves activitats de càmping, la documentació urbanística que s'aporti haurà de justificar el compliment de les disposicions d'aquest PDU d'escala territorial, escala local i escala de projecte, en relació a tot l'àmbit municipal."*

.....

En aquest cas, pel que fa al càmping Mas Nou, es tracta:

- d'una activitat de càmping existent, que es troba en sistema d'assentaments en l'àrea especialitzada d'ús residencial d'Empuriabrava,
- que el nou càmping s'emplaça en sòl de protecció preventiva en l'àrea geogràfica del Litoral i per tant admès pel PDUAC a escala territorial,
- i que la classificació de sòl és de sòl no urbanitzable amb l'ús de càmping admès pel POUM,

Així doncs la documentació urbanística del Pla especial justificarà el compliment de les disposicions d'aquest PDU a escala territorial, escala local i escala de projecte.

El PDUAC té per objectiu-marc assolir que les activitat de càmping siguin sostenible ambientalment, econòmicament i socialment, per tant, que l'activitat de càmping sigui respectuosa amb el medi ambient i integrada en l'entorn, a més d'econòmicament viable.

Aquest objectiu-marc es concreta en quatre objectius més específics:

1. Garantir un encaix urbanístic, ambiental i paisatgístic de les noves implantacions.
2. Establir les determinacions i previsions necessàries per garantir el desenvolupament sostenible de l'activitat en el futur.
3. Establir les cauteles necessàries per aconseguir el manteniment del caràcter d'espais oberts tant de l'entorn com de l'àmbit de l'activitat.
4. Possibilitar i establir els mitjans per a l'assoliment dels objectius de qualitat i adequació de les implantacions existents

I que s'acaben de perfilar per a cadascuna dels tres nivells que determina el PDU:

- Escala territorial:
  - a. Preservar l'estructura dels espais oberts
  - b. Preservar els elements de paisatge d'escala territorial
  - c. Contribuir al reequilibri territorial
- Escala local:
  - a. Preservar l'estructura dels espais oberts a l'escala local
  - b. Preservar els elements de paisatge d'escala local
  - c. Assolir a proporcionalitat de l'activitat amb els nuclis urbans i amb la matriu del territori
  - d. Preservar l'estratègia de creixement territorial
  - e. Adaptar l'activitat de càmping a la topografia i als moviments de terres
  - f. Assolir un bon nivell d'accessibilitat i de serveis
  - g. Construir un model turístic local
  - h. Afectacions sectorials i riscos
- Escala de projecte:
  - a. Ordenar l'espai de vora de l'activitat
  - b. Ordenar l'espai interior de l'activitat
  - c. Millorar la integració paisatgística

En la secció 2 del Títol II de Model d'implantació de les activitats de càmping, s'estableixen les determinacions, directrius i recomanacions a escala local que cal tenir en compte per a l'adaptació del planejament municipal, el POUM en aquest cas, al PDU i concretar les zones on s'admet l'ús de càmping. A tal efecte, cal identificar aquells sòls en els quals l'ús de càmping encaixi adequadament amb les característiques de l'entorn natural i el paisatge, tot donant compliment a les determinacions i criteris del planejament territorial, a les determinacions del PDU a escala territorial i a la resta de criteris comuns i específics regulats a escala local i de projecte.

Atès que no es tracta d'una adaptació del POUM al PDUAC, es a dir, de tot el terme municipal, i es tracta d'un establiment de càmping existent, la justificació del compliment de les disposicions d'aquest PDU d'escala territorial, escala local i escala de projecte respecte als terrenys on s'emplaça i de la proposta es durà a terme en aquest Pla especial urbanístic.

### **2.3.2 Normativa a escala territorial, local i de projecte**

El PDUAC té per objectiu bàsic ordenar les activitats de càmping per tal d'assolir una activitat sostenible ambientalment, socialment i econòmicament. A tal efecte, i d'acord amb els objectius que persegueix pel que fa a la implantació d'establiment de càmping, regula detalladament la seva

implantació en el sòl no urbanitzable en les tres escales de treball (territorial, local i de projecte) i fa recomanacions per aquelles implantacions en sòl urbà i urbanitzable. Aquestes tres escales de treball estableixen una sèrie de recomanacions, criteris i determinacions que de manera resumida serien:

A escala territorial defineix tres àrees geogràfiques, i estableix les determinacions respecte a l'admissió d'establiments de càmping en funció de les categories de sòl que estableix el PTPCG:

- a) En sòls de protecció preventiva, s'admeten establiments de càmping en tota Catalunya.
- b) En sòls de protecció territorial, s'admeten establiments de càmping en:
  - Comarques i zones de muntanya
  - Micropobles
  - Litoral i prelitoral de les Terres de l'Ebre
  - Plana interior
- c) En sòls de protecció especial, s'admeten establiments de càmping en:
  - Comarques i zones de muntanya
  - Micropobles

Els sòls de protecció especial protegits per la normativa sectorial o els espais adjacents als seus límits es regulen per l'establert a la seva normativa sectorial específica i l'establert a l'art. 30 del PDUAC.

A escala local estableix les condicions dels establiments en relació:

- a) L'anàlisi territorial del terme municipal respecte l'accessibilitat i serveis.
- b) Proporcionalitat, patró de paisatge i grau d'integració urbana i territorial, per analitzar la dimensió i l'aforament.
- c) La superfície de sòl que s'haurà de destinar a espais lliures comunitaris.
- d) La densitat màxima dels establiments o intensitat d'ús (unitats d'allotjament/hectàrea)

A escala de projecte s'estructuren en tres blocs: la inserció en l'entorn immediat, els criteris d'integració paisatgística de l'establiment i l'ordenació de l'espai interior, on caldrà tenir en compte els següents aspectes:

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

### 2.3.3 Justificació territorial per a la implantació del càmping Mas Nou

El terme municipal de Castelló d'Empúries té una superfície de 42,30Km<sup>2</sup>, i la seva estructura urbana es compon de dos nuclis amb característiques pròpies: la Vila comtal i la marina d'Empuriabrava.

Aquests dos nuclis de població estan disgregats l'un de l'altre, tot i trobar-se situats ambdós al marge esquerra de la Muga. Ara com ara, resten separats per la Mugueta i per la carretera C-260 de Figueres a Roses.

El nucli més antic, la vila, està al marge esquerra de la Muga, prop de la confluència amb la Mugueta, a uns 5 quilòmetres de la costa. El nucli està organitzat entorn al Palau dels Comtes i la Catedral, mitjançant placetes i carrers irregulars i estrets, amb una estructura urbana de pinyol, molt compacte, de notable interès històric i qualitat urbana. El seu perfil està presidit per l'església de Santa Maria - la catedral-. La Vila s'estén entre el Rec del Molí i el Pont Vell sobre la Muga.

El sector a llevant del municipi, entre la C-260 i la costa, és la marina d'Empuriabrava, dissenyada com un lloc de vacances i de segona residència tot i que amb els anys s'està convertint cada cop més en primera residència, amb edificacions fonamentalment aïllades disposades al llarg dels canals i dels estanys, complementades amb un port esportiu i un aeròdrom.

En els darrers anys ha anat prenent pes específic pel que fa a l'assentament de nova població i activitats econòmiques de serveis i terciàries. En la part nord d'Empuriabrava, al costat nord de la carretera C-260, es troba l'assentament urbà del Mas Nou on s'emplaça el càmping objecte del document, el Mas Nou.

Les principals dades del municipi són(\*):

Superfície del terme municipal	4.230,75 hectàrees
Població (2021)	11.154 habitants
Habitatges padró IBI (2011)	16.412 habitatges
Població equivalent (3,5 hab/habitatge)	57.442 habitants equivalents
Sòl urbà + urbanitzable	788,58 hectàrees
Sòl no urbanitzable	3.442,17 hectàrees
Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà	2.700 hectàrees

(\* Dades extretes de l'idescat i del POUM

L'elevada qualitat dels espais no urbanitzables del municipi, especialment del Parc Natural dels Aiguamolls i els set quilòmetres de línia de costa des de la desembocadura del riu Fluvià fins el Rec Madral han propiciat el desenvolupament econòmic del municipi amb un pes importantíssim del sector turístic.

Les dades de superfícies de classificació urbanística del sòl del POUM són:

<b>Quadre de superfícies de sòl del POUM</b>	<b>superfície</b>	<b>%</b>
Sòl urbà consolidat	579,87	13,71%
Sòl urbà no consolidat	50,90	1,20%
Sòl urbanitzable delimitat	157,81	3,73%
Sòl urbanitzable no delimitat	0,00	0,00%
Sòl no urbanitzable	3.442,17	81,36%
<b>Total terme municipal</b>	<b>4.230,75</b>	<b>100,00%</b>



Pel que fa al model econòmic, social i d'usos turístics del municipi Castelló d'Empúries compta amb 12.254 habitants (2021), dels quals el 70% es troben a Empuriabrava.

A l'agost de 2022, el nombre de turistes que van visitar el municipi de Castelló d'Empúries fou de 70.383, un 2,7% més que l'any 2021, dels quals 49.049 tenien origen internacional i 21.334 nacionals. (dades extretes de Foro-ciudad.com).

De l'anàlisi i diagnosi de l'estudi creació de l'organisme de gestió, promoció i turisme de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries per a la definició d'un model de gestió turística, comercial i promoció econòmica que tingui en compte la dualitat dels dos nuclis de Castelló d'Empúries i Empuriabrava, es destaca la importància del sector turístic del municipi amb un total de 24.026 places entre hotels, càmpings, turisme rural i habitatges d'ús turístic, que es concentra en la major part a Empuriabrava, i on després dels HUT's els càmpings és l'activitat amb major nombre de places.

El resum de les dades dels cinc establiments de càmpings del municipi és:

Nom	Superfície (Ha)	Places(*)	Unitats d'Acampada	Percentatge en PEIN	Percentatge en XN 2000	Percentatge en Protecció especial	Percentatge en Protecció preventiva	Àmbit geogràfic	Densitat (UA/Ha)
Rubina Resort	12,07	1.422	474	100,00	100,00	100,00	0,00	Litoral	39,27
La Laguna	15,9	2.406	802	100,00	100,00	100,00	0,00	Litoral	50,44
Mas Nou	7,57	1.353	451	0,00	0,00	0,00	2,91	Litoral	59,58
Nàutic Almatà	17,48	3.261	1.087	100,00	100,00	100,00	0,00	Litoral	62,19
Castell Mar	3,36	1.149	383	100,00	100,00	100,00	0,00	Litoral	113,99
	56,38	9.591	3.197						

(\*)Places calculades a raó de 3 places per unitat d'acampada

Tot i això, el municipi de Castelló d'Empúries té una diferència entre places de càmping (9.825) i cens (12.254) de -2.429, que equivaldria a 810 places, cosa que, d'acord amb l'estudi de càmpings de l'observatori del territori de 2018, no succeeix en els altres municipis amb major nombre de places d'acampada de Catalunya:

Municipi	Nombre places	Cens	Diferència places i cens	Nombre càmping
Torroella de Montgrí	15320	11516	3804	10
Mont-roig del Camp	12500	11597	903	7
Castell-Platja d'Aro	12297	10593	1704	6
Sant Pere Pescador	11822	2040	9782	7
Blanes	10787	38813	-28026	12
Castelló d'Empúries	10038	10791	-753	5

Actualment el càmping Mas Nou es troba en sòl de categoria d'assentament urbà residencial. En l'anàlisi territorial dels factors exposats anteriorment per a l'adaptació del planejament municipal amb l'objecte de definir aquelles zones del municipi adequades per a l'emplaçament d'activitats de càmping i les característiques intrínseques per a la seva implantació, es tindrà en compte, en primer lloc, que el PTPCG estableix per a l'àrea d'Empuriabrava una extensió en sòl de protecció preventiva per aconseguir els objectius d'afavorir entre d'altres la ubicació d'activitats econòmiques on, el

planejament urbanístic municipal, podrà proposar aquelles extensions que siguin justificadament necessàries.

En segon lloc, el planejament municipal aprovat adaptat al PTPCG estableix la possibilitat d'implantar l'activitat de càmping en el sòl no urbanitzable Agrícola de valor, clau 21, en les finques on es situa la masia catalogada del mas Nou.

El PDUAC només permet la implantació d'establiments de càmpings dins l'àrea geogràfica del Litoral en sòl de protecció preventiva, i aquesta categoria de sòl on es preveu implantar el càmping està confrontant al sòl urbà del mas Nou, desenvolupat i edificat.

En el cas que ens ocupa es tracta d'un establiment de càmping existent, que es trasllada en la seva major part i s'amplia el necessari per a poder implantar un model de negoci de baixa intensitat en unitats d'acampada, i ser competitiu amb la resta d'establiments de càmpings del municipi. Així doncs, tenint en compte la seva situació a 3,45km del mar, la proposta del Pla especial s'ha elaborat valorant un model de negoci que ofereixi un espai interior de qualitat, amb poca artificialització, adaptant-se a les característiques d'un entorn entre el sòl urbà edificat i la plana agrícola de l'Empordà proposant actuacions a nivell de tractament del sòl i de la vegetació proporcionals amb l'entorn i amb el major grau possible d'integració territorial.

Tot i tractar-se d'un establiment existent, i tenint en compte l'abans exposat, s'inclouran en aquest apartat aquelles justificacions territorials que estableix el PDU a escala local respecte a la idoneïtat de definir aquesta zona del municipi de Castelló d'Empúries com la més adequada per a l'emplaçament de l'activitat de càmping.

Doncs bé, el Pla especial que es proposa resulta plenament compatible amb les previsions dels referits plans territorials i urbanístics, en la mesura que es limita a modificar de forma no substancial l'ordenació del càmping i a aclarir i millorar la regulació de les seves condicions d'edificació i ús.

El PEU és igualment coherent amb les previsions del Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC), aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya, el 10 de juny de 2021, i publicat en el DOGC núm. 8448, de 2 de juliol de 2021. En particular, el PEU compleix amb el règim transitori del PDUAC, referent a les activitats de càmping existents.

#### 2.3.4 Justificació compliment condicions a escala territorial, local i de projecte del PDUAC

A partir de la normativa abans exposada, es resumeix a continuació la justificació del compliment de les determinacions, criteris i recomanacions de les tres escales que estableix el PDUAC tenint en compte les dades de partida següents:

DADES DEL MUNICIPI	
Municipi	CASTELLÓ D'EMPÚRIES
Comarca	ALT EMPORDÀ
Unitat de paisatge	PLANA DE L'EMPORDÀ
Població municipi	11.100 (60.000 a l'estiu)
Micropoble	No

PLANEJAMENT MUNICIPAL	
Planejament vigent	POUM

Aprovació definitiva	17/12/2013
Qualificació Urbanística	Agrícola de valor, clau 21
Admet ús de Càmping	Si
Adaptat al PDUAC	No

### Escala Territorial

El Pla Territorial Parcial de les comarques gironines i les vigents Normes Subsidiàries de Planejament del municipi admeten la possibilitat d'implantar una activitat de càmping en els terrenys compresos en l'àmbit d'ordenació, motiu pel qual en el seu dia es va promoure la implantació del càmping objecte del Pla especial urbanístic que s'està modificant, de forma absolutament coherent amb les previsions dels esmentats plans i, concretament, amb allò previst en els articles 51 i 104 de les NNSS del municipi.

Doncs bé, el PEU que ara es proposa també resulta plenament compatible amb les previsions dels referits plans territorials i urbanístics, en la mesura que es limita a modificar de forma no substancial l'ordenació del càmping i a aclarir i millorar la regulació de les seves condicions d'edificació i d'ús.

El PEU és igualment coherent amb les previsions del Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC), aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya, el 10 de juny de 2021, i publicat en el DOGC núm. 8448, de 2 de juliol de 2021. En particular, el PEU compleix amb el règim transitori del PDUAC, referent a les activitats de càmping existents.

#### ESCALA TERRITORIAL I LOCAL

Art.36	Àrea geogràfica	LITORAL I PRELITORAL
	Sistema d'espais oberts	Sòl de Protecció Preventiva (admès)

### Escala local

#### ESCALA TERRITORIAL I LOCAL

	Condicions urbanístiques	PDUAC	Projecte
Art. 40	Espais Lliures comunitaris	8%	8,24%
Art. 41	Distància al nucli històric	1000<d<2000m	1.400m
Art. 42	Densitat màxima	110uts/Ha	35,8uts/Ha
Art. 38	Proporcionalitat (Superfície)		
	Pp (Ha)	0,6636Ha	4,73
	m	4	3,47
	mxPp (Ha)	2,8	16,41
	increment mxPp (Art. 38.6)		
	recuperació sòls degradats	10%	
	rehab-recup patrimoni construït	10%	
	pla de gestió	10%	10%
	Prot. terr. d <500m	20%	
	Prot. terr. 500 <d <1000m	10%	
	Prot. Prev. d<1000m	20%	20%
	Prot. Prev. 1000 <d <2000m	10%	
	Prot. Prev. d>2000m i d<100 vial	10%	
	Prot. Prev.I ELL>15%; <40UA/Ha	10%	10%
	mxPp (Ha) potencial	40%	22,98
		Superfície en projecte	<b>19,52Ha</b>

Aquesta superfície es justifica des del punt de vista econòmic, on s'ha analitzat la inversió i despesa necessària pel trasllat i el termini de retorn de la inversió. Dit informe s'adjunta com annex a aquest document.

### Escala de Projecte

Art. 44 Tancament límits (espais de vora 5m/15m)

Es preveu una superfície de 3,8Ha.

- Respecta les distàncies de l'espai de vores d'acord amb l'art. 44.5 de valors mitjos. Espai sense transformació del sòl (Art. 38.8), en l'espai confrontant al SNU.

Art. 45 Elements estructuradors entorn

- Incorpora els elements estructuradors de la xarxa viària, del parcel·lari agrícola i els escòrrecs d'aigua.
- S'adapta a la configuració topografia del lloc i integra o recondueix les escorrenties existents.
- Ordenació del conjunt integrada entre el sòl urbà i no urbanitzable fent servir l'espai de vora en funció del sòl confrontant.

Art. 46 Relleu

- Manteniment de la topografia i mínima alteració per a mantenir el drenatge natural actual.
- No es preveuen, a priori, murs de contenció de terres ni talussos atès que no es preveuen grans desnivells de la topografia actual.

Art. 47 Visibilitat

- El tractament del perímetre, amb la utilització de vegetació per potenciar les estratègies d'harmonització, i la localització, de les edificacions integrant el mas Nou o en la part confrontant al sòl urbà, ha tingut en compte les conques visuals del lloc des dels recorreguts d'aproximació pel camí Vell de Roses i des del camí a Mas Bec, essent aquestes diferents des de la zona urbana del Mas Nou i des del carrer del Mas Nou.
- Les edificacions de sanitaris també s'han emplaçat de tal manera que no es situïn en cap cas limitant amb l'espai de vora per a no ser perceptible des del sòl no urbanitzable confrontant.
- S'ha previst una plantació d'arbres a modus de bosquines, evitant les plantacions contínues, emprant preferentment espècies i mides diverses, plantades aleatòriament, seguint la integració de l'establiment en l'entorn.

Art. 48 Concepció unitària

- S'ha projectat i valorat la proposta amb una concepció unitària del conjunt de l'establiment tenint en compte l'impacte de la nova implantació tan des del punt de vista paisatgístic com des del punt de vista de rendibilitat econòmica. D'aquí que no es plantegés una proposta on la superfície de l'establiment sigui proporcional al nombre d'unitats d'acampada, sinó a la superfície de les mateixes i a l'espai dels equipaments comunitaris.

Art. 49 Volumetria



- La majoria de les edificacions es preveuen en planta baixa excepte aquells equipaments que requereixin un planta pis per a poder acollir el programa de necessitats com l'allotjament dels treballadors, magatzems,..., i aquestes s'emplaçaran de tal manera que s'integrin el més a prop possible del sòl urbà.
- Es preveu incloure en normativa una paràmetres bàsic respecte la composició i seqüència dels volums per tal que es projectin de forma unitària, jerarquitant els volums en funció de la seva alçària per disminuir-ne l'impacte visual. Entre aquests paràmetres s'inclourà el tractament de les façanes i de les cobertes dels volums que puguin tenir major presència respecte l'entorn.
- En la composició de les edificacions es procurarà reduir la volumetria aparent de les construccions per evitar construccions contínues tipus naus, jugant amb elements sortints i entrants per a que produeixin efectes d'ombra per disminuir-ne l'impacte visual.
- S'estableix en la normativa que la distància entre edificacions sigui com a mínim igual a la seva alçada, el topall màxim d'alçada a 6,5m i que l'allargada màxima contínua de façana de 20m de longitud.

Art. 50 Criteri paisatgístic de les edificacions

- S'incorporarà com una edificació més de l'establiment l'edificació catalogada del Mas Nou.
- Els albergs fixos s'agruparan en la zona d'equipaments principal de l'establiment a continuació del sòl urbà residencial de la urbanització del Mas Nou per obtenir un resultat compacte, evitant la implantació dispersa dins de l'establiment.
- Es comptabilitzarà dins de l'ocupació els coberts i els pavellons prefabricats, prenent com a referència la seva ocupació en planta..
- Per a poder projectar les edificacions amb criteris paisatgístics, en el PEU s'establiran els paràmetres principals per a la seva implantació però es delimitaran dins del PEU uns àmbits subjectes a PAE (projecte d'actuació específica) el qual haurà d'incorporar el seu estudi propi d'integració i impacte paisatgístic justificatiu.

Art. 51 Espais no edificats

- Es donarà compliment al percentatge mínim d'espais lliures regulat a l'escala territorial.
- Els materials i acabats de cadascun dels espais exteriors seran tous, minimitzant la impermeabilització del sòl per facilitar la infiltració de l'aigua, i en consonància amb de les unitats d'acampada per tal de mantenir un tractament unitari d'espai lliure i tenir una sensació d'espai generós i de qualitat alhora de recórrer i passejar per l'establiment. Es proposa defugir de les estructures parcel·laries dels càmpings de 1a línia de mar, apostant per un model similar als dels càmpings de muntanya.
- Les espècies vegetals s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques del lloc, amb baixes necessitats hídriques.

Art. 52 Sistemes constructius

- S'estableix en la normativa que el sistemes constructius seran senzills i preferiblement els tradicionals de les edificacions mediterrànies.

- Els materials i acabats seran els adients al programa específic requerit emprant els materials de la zona. Els teulats seran de teula vella o de colors terrossos. Es prohibeixen els aplacats de materials aliens a l'entorn.
- Els colors de façana seran suaus com ocres, mangres o sienes i, les fusteries amb els mateixos colors o cap a colors mediterranis. Es defugiran els aplacats foranis i l'obra vista. La resta d'elements de façana s'hauran de completar amb el mateix criteri.
- Els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, es tractaran com a façana. Els elements auxiliars s'unificaran quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal.
- Les tanques que confrontin amb el sòl no urbanitzable seran construïdes amb materials permeables en la seva totalitat, sense muret d'obra en la part inferior, una alçada màxima de 1,80m i amb plantacions vegetals de reforç. Incorporarà el pas de fauna terrestre que com a mínim que per cada 25 metres lineals de tanca i hi haurà una obertura a nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.
- Les tanques que confrontin amb el sòl urbà han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i altura, amb una alçada màxima de 1,80 dels quals fins a 0,80 podran ser opacs d'obra i la part restant seran calades metàl·liques, de fusta o de plantació. La part opaca incorporarà el pas de fauna terrestre que com a mínim que per cada 25 metres lineals de tanca i hi haurà una obertura al nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.
- Caldrà presentar i executar un projecte annex de jardineria de l'espai lliure i de tota la zona d'acampada.

#### Art. 53 Unitats d'acampada

El màxim previst és de 700 unitats d'acampada, que suposa una densitat de 25,8UtsA/Ha<65UtsA/Ha permesa.

- Es donarà compliment a la normativa de turisme en el sentit que les unitats d'acampada fixes no superaran el 40% del total de les unitats d'acampada i entre les fixes i semi mòbils no es superarà el 50% del total de les unitats d'acampada.
- Es prohibeix que en les unitats d'acampada s'instal·lin elements fixes assimilables a les edificacions auxiliars a una ciutat-jardí, com per exemple tanques, piscines, casetes d'eines, barbacoes, etc.
- Els albergs fixos i semi-mòbils seran d'una planta d'alçària amb possibilitat d'altell. La seva disposició serà aïllada, tot i que es podran disposar aparionats. En cas de no disposar-se aparionats la distància entre bungalows o entre unitats d'alberg semi-mòbils ha de ser com a mínim igual a la seva alçada.
- Els albergs utilitzaran materials i formes d'instal·lació lleugers, de fàcil remoció, de manera que siguin fàcilment transportables o desmuntables quan acabi la seva vida útil o cessi l'ús. No es permet la seva construcció amb obra de fabrica o de pedra.
- S'estableix la condició administrativa de l'obligació de demanar llicència d'obres municipal per al muntatge dels albergs fixos.

### 2.3.5 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):

*"la mitjana de les mides que conformen un territori. A efectes d'aquest PDU, en absència d'Estratègies territorials d'ordenació de les unitats de paisatge, s'ha calculat a partir de la superfície de les finques cadastrals d'ús agrícola, segons la metodologia que es detalla a la memòria i que s'ha de fer servir com a recomanació. És a dir, sens perjudici que es pot calcular per altres mètodes com poden ser la realitat aparent, a partir del mapa de cobertes del sòl, o altra sistema que es raoni i justifiqui i que ajusti millor la superfície resultant del patró de paisatge buscat a la realitat aparent del territori."*

Segons l'article 38.4, es defineix el factor de proporcionalitat (m), com:

*"aquell multiplicador que garanteix que una activitat de càmping tot i ocupar més d'un àmbit dels que conformen el patró del paisatge manté la proporcionalitat al territori. El PDU ha calculat aquest factor multiplicador tal i com es detalla a memòria el resultat del qual s'ha de fer servir com una recomanació, sense perjudici de poder proposar altres factors que garanteixin la proporcionalitat de les actuacions en una Unitat de paisatge."*

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.



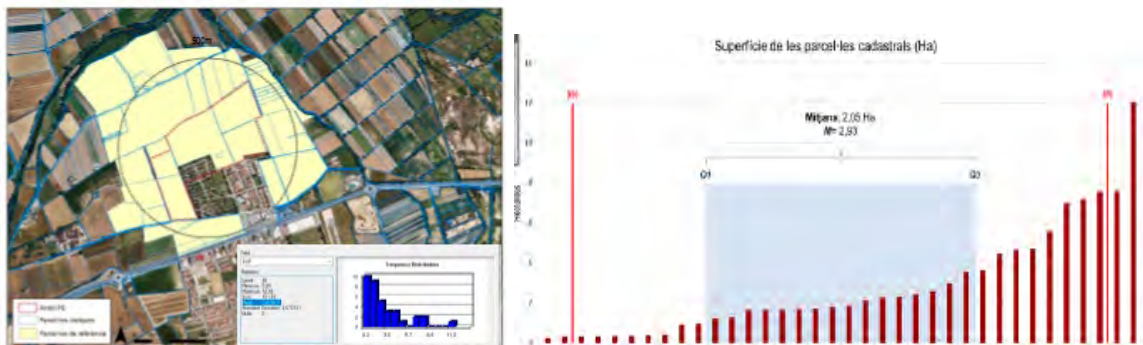
#### - Marc urbanístic

- L'àmbit del PE ocupa una superfície de 19,53 Ha.
- Addicionalment, el PE proposa un espai de vores de 3,82 Ha.
- 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

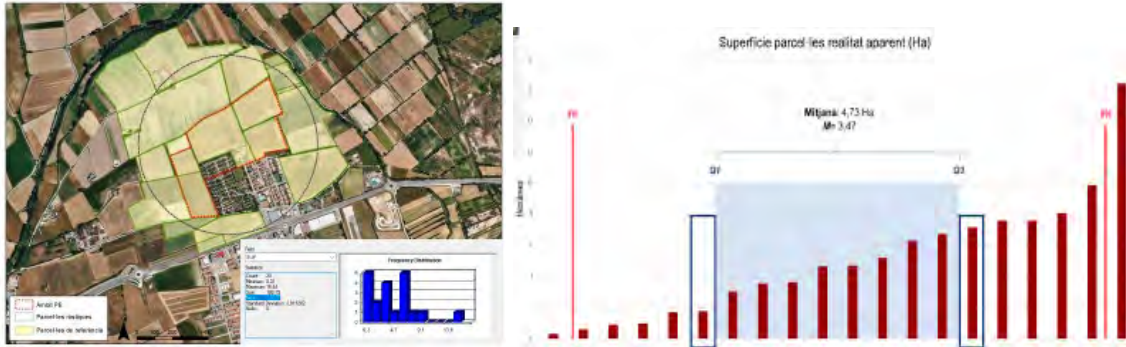
- En l'entorn proper que configura el paisatge a escala local, es detecten 36 parcel·les amb una superfície mitjana de 2,83 Ha (sense tenir en compte el sòl urbà ni els camins).
- Aplicant la metodologia de l'article 38 del PDUAC:
  - Mitjana de les parcel·les cadastrals ( Pp ): 2,05 Ha
  - Factor de proporcionalitat ( m ): 2,93
  - Superfície màxima ( mxPp ): 6,01 Ha



#### - Patró paisatgístic segons realitat paisatgística

- 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)
- 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:

d) 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**

g) 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'apartat 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 disruptions 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, quan el que es proposa és d'un total de 700 unitats d'acampada potencials i una aforament de 2.100 persones, es a dir una tercera part del potencial que representa una densitat bruta de 35,8UA/Ha.

- D'aquesta manera, i atès que el 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 m<sup>2</sup> 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, es 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.



## 2.4 Conclusions de l'estudi d'inundabilitat

El Pla Especial inclou com a documentació annexa l'Estudi d'Inundabilitat en el que es conclou el següent:

- *L'àmbit objecte d'implantació correspon a diverses finques rurals situades en l'entorn de les actuals instal·lacions del càmping Mas Nou, en terrenys del marge dret del riu La Mugueta i del rec Salins.*
- *Els resultats dels estudis d'inundabilitat anteriors de juliol de 2017 i gener de 2018 que han estat informats favorablement per l'ACA (ref. UDPH2018000799) i que incorporen*

modelitzacions hidràuliques de major precisió i detall que els estudis realitzats per l'ACA, demostren que l'existència de la mota evita la inundació dels terrenys on s'ubica el PEU del càmping Mas Nou en episodis de revinguda de la Mugueta i del rec Salins.

- Els resultats de l'estudi d'estabilitat elaborat el juliol de 2019, verifiquen que **la mota existent al marge dret del riu La Mugueta té una capacitat de contenció hidràulica i estructural per a episodis de revingudes de fins a 500 anys de període de retorn que assegurarien la no afectació als terrenys del PEU del càmping Mas Nou.**
- Les consideracions tècniques de l'informe de resposta d'al·legació a la revisió i actualització dels mapes de perillositat i risc d'inundació del districte de conca fluvial de Catalunya de l'ACA de 23 d'abril de 2020 (ref. UDPH202000044), constata el següent:
  - La inundació pel període de retorn de 500 anys de les actuals instal·lacions del càmping Masnou, així com també de l'àmbit delimitat com a Pla Especial Urbanístic, prové de l'acumulació de volum d'aigua de pluja i no de cap desbordament del riu La Mugueta o del rec Salins.
  - Els terrenys ocupats per l'actual càmping i per l'àmbit del PEU, així com del seu entorn més proper, no estan afectats per cap desbordament del riu Mugueta ni del rec Salins, quedant lliure d'afectació per inundació d'origen fluvial.
  - La inundació que s'identifica en tot aquest àmbit és tan sols d'origen pluvial i caldrà establir un sistema de drenatge adient per assolir una evacuació eficient de l'escorrentiu superficial que s'hi pugui acumular, no essent aquest assumpte competència de l'ACA.
- La totalitat de l'àmbit que engloba les actuals instal·lacions del càmping Mas Nou i del Pla Especial Urbanístic, es situaria fora de la Zona de Flux Preferent i fora de Zona Inundable, i per tant, no li és d'aplicació les limitacions d'usos que s'estableix en la darrera modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic de data 29 de desembre de 2016.
- La implantació del nou Pla Especial Urbanístic requerirà d'una proposta en el sistema de drenatge encaminada a l'ús de solucions basades en la natura i impulsar una infraestructura verda, sent una de les solucions proposades el **Drenatge Sostenible, prioritzant i permetent la infiltració natural de les aigües pluvials**, atenuant-ne el volum i facilitant l'absorció d'aigua d'escorrentia que prové de superfícies dures, afavorint en tot moment la infiltració al terreny, alleujant la xarxa de drenatge en períodes de precipitacions intenses, etc. Totes aquestes actuacions s'hauran de dimensionar i dissenyar en l'etapa i desenvolupament constructiu de l'àmbit.

## 2.5 Conclusions del l'estudi ambiental estratègic

En l'apartat 9 de l'avaluació global del EAE, a partir de l'anàlisi realitzat es conclou que el Pla especial, juntament amb els documents ambientals que l'acompanyen, aporta les condicions i els elements per a la implantació de la infraestructura verda en aquest sector del territori, concretament en tres eixos: les solucions basades en la natura per a la permeabilitat ecològica i sobretot paisatgística, els itineraris excursionistes i pedagògics, i l'ambientalització de l'activitat del càmping.

Amb tot el que s'ha caracteritzat, contrastat i avaluat es considera que la proposta de Pla especial urbanístic del càmping Masnou d'Empuriabrava és **ambientalment assumible, compatible amb la matriu paisatgística, i garanteix una implementació ambiental satisfactòria i un**

**desenvolupament sostenible de l'activitat prevista**, sempre que es considerin i s'apliquin les mesures ambientals plantejades.

És convenient destacar que La sensibilitat de l'equip gestor del càmping Masnou pels aspectes ambientals queda demostrada amb l'**obtenció dels certificats d'EMAS i la ISO 9001**, els quals garanteixen, amb millores contínues, la implantació d'un sistema de gestió ambiental de les instal·lacions per garantir al màxim la sostenibilitat del desenvolupament de l'activitat turística i això oferir un producte i un servei de qualitat.

A l'inici dels treballs de redacció del Pla especial, els promotors del càmping Masnou van orientar la definició de les directrius de la proposta urbanística **en el marc d'un model d'ecoturisme**, basat en la relació amb un entorn natural de qualitat, atenent especialment la integració paisatgística de les instal·lacions.

En definitiva, es vol oferir un **turisme de lleure que sigui "verd", que respecti l'entorn i posi en contacte l'usuari amb la natura i els seus valors**.

El Pla especial assumeix i aplica els criteris i les mesures ambientals que es plantegen a l'apartat 4.4 i al capítol 8 de l'EAE, i que serveixen per a donar compliment als propòsits i objectius ambientals preestablerts des de l'inici de la redacció del Pla, els quals tenen en compte aspectes troncal·ls en els termes de sostenibilitat global del model d'ordenació, de cicle de l'aigua, de fre al canvi climàtic i de qualitat del medi atmosfèric, així com també de gestió de residus, de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació i el desenvolupament de l'activitat, de biodiversitat, permeabilitat ecològica i patrimoni cultural, i especialment de qualitat del paisatge i de relació amb l'entorn. En relació a aquests aspectes es traslladaran a la normativa del Pla especial les següents mesures respecte els impactes estudiats en l'EAE:

## Medi Físic

### a. Moviment de terres

- El projecte d'urbanització concretarà el balanç entre el terraplenat i l'excavació prevista de terres per tal de valorar la compensació i la reutilització del material existent al propi àmbit. Cal restringir al mínim possible la modificació de la topografia i es donarà prioritat a actuacions que evitin l'erosió i l'escolament, i que permetin l'equilibri biofísic que configuren morfologies de gran valor per la seva lleugera sinuositat i linealitat. Cal equilibrar el balanç de terres a modificar o aportar evitant grans explanacions.
- Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V.

### b. Capa edàfica superior i artificialització del sòl

- En els espais de vores i zones de jardins privats, es mantindrà íntegrament el caràcter natural del sòl actual o es naturalitzarà.
- L'artificialització serà de tipus "tou" i la impermeabilització total només es donarà allà on hi hagi pavimentació dura, com és el cas dels vials, la zona esportiva, els sectors d'entrada i sortida del recinte, les àrees de servei del càmping, i allà on s'implantin unitats d'allotjament fixes o semifixes.
- La pavimentació del vial principal i estructurant es farà amb asfalt drenant.



- S'adequaran amb terra compactada i grava o bé sauló els vials secundaris que donen accés a les diferents parcel·les.
- Més del 80% dels sòls del recinte siguin drenants, tous o semipermeables
- Per a les superfícies de les àrees d'aparcament i en els espais lliures auxiliars als equipaments i edificis del càmping s'utilitzaran superfícies permeables que ajudin a minimitzar l'escorrentia superficial en els moments de pluja.

#### c. Sistema de drenatge

- El sistema de recollida d'aigües plujanes en superfície es proposa mitjançant cunetes o petits escòrrecs, tot centrant els drenatges de les aigües pluvials als recs existents, o bé acumulant-les i així utilitzar-les pel reg de les zones enjardinades.

#### d. Risc d'inundació

- La inundació que s'identifica és tan sols d'origen pluvial i en l'apartat de sistema de drenatges ja s'estableixen les mesures.

#### e. Consum d'aigua i de la generació d'aigües residuals

- Caldrà preveure una xarxa separativa d'aigües, una per pluvials i l'altra per residuals.
- Per a minimitzarà el consum d'aigua i aprofitar racionalment els recursos hídrics disponibles caldrà:
  - Definir estructures de densitat arbòria que mantinguin el confort climàtic amb la creació de zones d'ombra que redueixen el poder dessecant del sòl.
  - Incorporar als espais lliures on sigui viable recobriments del sòl com: pedres, escorça d'arbres, etc. que minimitzin les pèrdues d'aigua per evaporació.
  - Seleccionar espècies aptes per la xerojardineria i/o per una jardineria de baix requeriment hídric, preferiblement autòctones i, en tot cas, no bioinvasores.
  - Emprar sistemes de reg eficients que inclouran com a mínim: ramal específic per a les zones de reg, adequar el tipus de reg (goteig, microaspersió, etc.) i la seva freqüència a les característiques dels sòls per tal de disminuir-ne les pèrdues d'aigua, programadors de reg ajustats a les necessitats concretes, sensors de pluja, humitat i/o vent si aquests factors poden alterar les necessitats de reg, planificació de les operacions de reg d'acord amb els pronòstics dels butlletins meteorològics, instal·lació de difusors, microdifusors i/o aspersors de curt abast a les zones de gespa, i reg per degoteig a les zones arbrades i arbustives (si és necessari).
  - No s'hauria de plantar gespa als espais de vora.
  - Les instal·lacions estaran dotades de comptadors diferenciats per usos de l'aigua (serveis, allotjaments, jardineria i piscines).
  - En cada alçada o nivell topogràfic caldrà la instal·lació de reguladors de pressió de manera que es garanteixi una pressió màxima de 2,5 Kg/cm<sup>2</sup>.
  - Per a noves instal·lacions o reforma de les existents és obligatori emprar sistemes economitadors d'aigua o de reducció de cabals a les aixetes, dutxes i cisternes.

- Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.
- Caldrà donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions.
- Tots els edificis han de complir els paràmetres relatius a aigua inclosos a l'article 3 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

#### f. Emissions a l'atmosfera

- Mesures en l'àmbit de la mitigació:
  - Preservar els elements naturals, la biodiversitat i la connectivitat ecològica, i així es conserven els serveis ecosistèmics del territori.
  - Reduir el consum energètic a partir d'establir mesures d'eficiència energètica.
  - Reduir la dependència de fonts energètiques procedents de la crema de combustible fòssil i impulsar l'ús d'energies alternatives.
  - Impulsar la mobilitat sostenible.
- Impuls de l'ús d'energies renovables:
  - Cal que el càmping prevegi la utilització d'almenys dues de les tres possibilitats d'ús d'energies renovables (energia solar fotovoltaica: per a la producció d'electricitat; energia solar tèrmica: per a la producció d'aigua calenta sanitària i climatització; altres energies renovables com la instal·lació de calderes de biomassa, minieòliques, etc).
- Impuls de la mobilitat sostenible, en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que s'inclou com a document annex, es preveuen mesures de foment (aparcaments amb un punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, aparcaments per a bicicletes, foment de modes de transport sostenibles interns i externs a l'activitat, etc.), amb l'objectiu de reduir el màxim possible les emissions de CO<sub>2</sub> generades a l'atmosfera.

#### g. Contaminació acústica

- La normativa de turisme (DECRET 159/2012, de 20 de novembre) preveu que a partir de les 23 hores s'ha de reduir la il·luminació i s'ha de mantenir, solament, a la zona d'accés als sanitaris i als vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.
- La regulació d'activitats i règim horari, s'adequarà al establert al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els seus annexos. (zona de sensibilitat acústica alta, tipus "A3").
- Garantir la compatibilitat dels usos i les activitats dins del recinte, i també fer compatible la convivència entre l'activitat de càmping i la urbanització del Masnou i altres habitatges aïllats.

S'ha d'amortir el soroll emès des de les àrees lúdiques (piscines, zones d'activitats i espectacles...)

- Pel que fa a les noves construccions, abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'Ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull els objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius en el projecte d'execució.
- Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores.
- Aplicar mesures per a l'aïllament acústic de les obertures dels edificis del càmping contra el soroll aeri dins de les instal·lacions procedents de l'exterior, especialment dels espais d'ús comunitari.

#### h. Contaminació lumínica

- Les instal·lacions d'enllumenat exterior de les activitats de càmping han de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015 pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica on se situen.
- Es tindran en compte les següents mesures:
  - Instal·lar làmpades de tipus I, que tinguin menys del 2% de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys de l'1% per sota dels 500 nm i longitud d'ona predominant per sobre dels 585 nm.
  - Es donarà prioritat a la utilització preferent de làmpades LED en els enllumenaments exteriors.
  - La il·luminació exterior estarà dirigida a elements concrets (zones d'acampada, entrada, oficines, etc.) amb una alçada màxima de 5 metres, i en tots els casos, el feix de llum hauria de ser de dalt cap a baix.
  - Instal·lació del flux d'hemisferi superior de la lluminària que no superi en cap cas el 50% del pla horitzontal.
  - L'horari de funcionament dels sistemes d'il·luminació exterior s'ha d'ajustar a l'horari de funcionament i silenci del càmping, com ja preveu la normativa sectorial turística. Quan hi hagi l'horari de baixa circulació de persones i vehicles per descans dels campistes, només seran permesos els llums imprescindibles per la localització de serveis, i seguretat de les persones.
  - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat exterior (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic.

#### i. Consum energètic

- Es donarà compliment a la normativa vigent d'ecoeficiència (Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis). S'aplicaran mesures d'exigència bàsica per a la limitació del consum energètic, de la demanda energètica, pel rendiment de les instal·lacions tèrmiques, per a l'eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació, i la contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica.
- S'aplicaran les mesures següents en relació a l'ordenació i disseny de les edificacions:
  - Amb l'objectiu d'aprofitar la llum natural cal preveure per a les edificacions de serveis i bungalows orientacions SO-SE a partir de la prioritització d'un disseny de la vialitat en sentit E-O.
  - Afavorir la possibilitat d'edificacions amb orientació al SO ( $\pm 45^\circ$ ).
  - Preveure, a les edificacions i bungalows, proteccions solars amb un doble objectiu: permetre l'entrada de llum natural i l'escalfament a l'hivern i evitar l'excessiva insolació a l'estiu.
  - Preveure l'entrada de llum natural (amb mecanismes que evitin l'entrada de calor) a les edificacions de serveis (Claraboies, sistemes de difusió de llum natural, etc.).
  - Assegurar que els tancaments verticals de les edificacions de serveis i els bungalows siguin practicables amb l'objectiu de permetre una correcta ventilació.
  - En les edificacions que incloguin espais destinats a ús d'oficina o altres exclusius de personal s'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al CTE, així com a les seves posteriors modificacions.
  - A més d'aplicar els criteris d'estalvi energètic considerats al CTE, caldrà valorar la millora de la sostenibilitat global de l'edifici, tenint en compte el següent:
    - Millora de l'aïllament global de l'edifici, respecte de les prescripcions establertes al CTE.
    - Enjardinament de la coberta de l'edificació utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.
    - Construcció de cobertes ventilades.
    - Disseny òptim de les obertures de l'edifici, en dimensió i col·locació i addició de protectors solars (elements constructius o tractament als vidres), per a minimitzar les necessitats energètiques, tant per a la millora de l'eficiència de la climatització com per minimitzar les necessitats d'il·luminació artificial.
  - En les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior a "D" d'acord amb la normativa vigent en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
  - S'aplicaran paviments fotocatalítics, drenants, autonetejables, reflectants a la radiació solar per reduir l'efecte d'illa de calor.
- S'aplicaran les mesures següents en relació a la il·luminació interior:



- A les zones amb funcionament continuat de la il·luminació (edificacions de servei, oficines, supermercats, bungalows, mobile-home etc.) s'utilitzaran làmpades de classe B o superior d'acord amb les especificacions del Reglament UE/2017/1369.
- A les zones de serveis higiènics d'ús comú cal preveure la instal·lació de pulsadors temporitzats o sistemes d'il·luminació basats en detectors de presència.
- Els allotjaments d'ús privat (bungalows, mobile-homes, etc.) han de comptar amb sistemes de desconnexió general de l'enllumenat.
- S'aplicaran les mesures següents en relació a la il·luminació exterior:
  - La il·luminació exterior ha de disposar de sistemes d'accionament (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) de manera que s'adaptin adequadament els cicles de funcionament de la il·luminació a la necessitat de llum artificial, o qualsevol altra solució equivalent per temporitzar les hores de funcionament de la il·luminació (detectors de moviment o altres mecanismes anàlegs).
- S'aplicaran les mesures següents en relació a les instal·lacions d'aigua calenta sanitària:
  - Totes les instal·lacions d'ACS, tant els dipòsits d'acumulació com els tubs de distribució i la caldera, han d'estar ben aïllats.
  - Ús de calderes amb un etiquetatge de rendiment energètic igual a quatre estrelles.
  - Per a calderes de gas, les emissions de CO i NOx produïdes han de ser inferiors a 80 mg/kWh i 70 mg/kWh, respectivament. El requeriment que les emissions de NOx siguin inferiors a 70 mg/kWh equival a demanar que la caldera sigui de classe 5 segons la norma EN297/A. NOx correspon a la suma de NO i NO<sub>2</sub>, donat com a NO<sub>2</sub>.
- S'aplicaran les mesures següents en relació a les instal·lacions d'aire condicionat:
  - Els aparells d'aire condicionat han de complir la classe A d'eficiència energètica, d'acord amb el Reglament UE/2017/1369.
  - S'estudiarà la plantació aïllada d'arbres caducifolis a les façanes sud i oest de les construccions per protegir l'edificació contra la radiació solar, minimitzant el sobreescalfament y proporcionant un aïllament natural addicional, afavorint l'estalvi del consum d'energia en calefacció i refrigeració.

#### j. Generació de residus

- Els residus inevitables seran recollits per separat i traslladats al dipòsit de residus sent sotmesos, si fos necessari, a un tractament o reciclat bé intern o externament.
- Tots els edificis han donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.

- El càmping ha de preveure la reserva d'àrees dins les instal·lacions per a la recollida de residus que en permetin la seva separació i posterior reciclatge, d'acord amb el sistema municipal de recollida de residus, per a totes les fraccions elementals (orgànic, envasos, cartró, vidre i rebuig).

## Medi natural

### a. Pèrdua d'hàbitats agraris

- L'activitat de l'ús de càmping no ha d'afectar els terrenys agrícoles annexos, ha de conservar elements que formen part del paisatge agrícola existent i mantenir l'espai de suport a la connectivitat ecològica.
- Cal preservar l'estreta franja agrícola de separació ja que té una important funció d'estratègia ambiental entre el futur equipament de càmping i el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.
- Cal preveure la major amplada possible de l'espai connector a l'est de l'àmbit per tal de garantir la seva funcionalitat de zona de suport o també a l'espai d'interès connector dins del sistema Mugueta – rec dels Salins
- Cal donar la màxima continuïtat de la coberta vegetal dins de l'àmbit. La naturalització d'aquesta peça pot reforçar la presència d'un sòl vegetal que ajudarà a recrear un petit hàbitat natural a favor de configurar un corredor ecològic a la vora del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, al voltant del sistema natural Mugueta – rec dels Salins.
- Es plantaran estrats arboris, arbustius i herbacis que reproduïxen els hàbitats naturals de la zona. Es planteja un espai amb diversitat d'estrats:

#### Arbres

Roure martinenc (*Quercus pubescens*), om (*Ulmus minor*), arç blanc (*Crataegus monogyna*), àlber (*Populus alba*), pollancre (*Populus nigra*), freixe (*Fraxinus angustifolia*) i salze (*Salix alba*).

#### Arbustos

Esbarzers (*Rubus ulmifolia*), Aladern (*Rhamnus alaternus*), Aranyoner (*Prunus spinosa*), Galzeran o boix marí (*Ruscus aculeatus*), Englantiner (*Rosa sempervirens*), Sanguinyol (*Cornus sanguinea*) i Sarga (*Salix eleagnos*).

#### Herbes

Gramínies (*família Gramineae o Poaceae*), Lletsó (*Sonchus spp.*), Margarida (*família Asteraceae*), o lliri pudent (*Iris foetidissima*).

D'acord amb les particulars peces o feixes d'aquests entorns, s'envolten per fileres de tamaris (*Tamarix anglica*), que també seran utilitzades per adequar aquesta zona verda de major valor ecològic a l'àmbit del Pla especial. Així doncs, el conjunt d'aquest espai podrà constituir un ambient amb un valor estètic i de certa riquesa biològica, en coherència amb el seu entorn.

- A l'interior del recinte del càmping o al límit septentrional de les futures instal·lacions s'hauran de preservar i restituir les zones vegetades associades a les escorrenties naturals.

## b. Tancaments

- La tanca pel conjunt del recinte ha de garantir la màxima permeabilitat ecològica possible a la fauna terrestre local, però ha d'impedir el pas a determinades espècies, sobretot mamífers salvatges, perquè no entrin al recinte del càmping. Aquestes es poden plantejar amb malla nuada de densitat progressiva i pals de subjecció de fusta.
- Els tancaments perimetrals vegetats seran completats amb tanca metàl·lica de simple torsió o equivalent, però sense ser visible des de l'exterior i de tipus cinegètic, amb pas de malla d'almenys 30x15cm, a fi de permetre el pas de microfauna com a funció connectora, sempre i quan no hi hagi condicionants de seguretat que ho impedeixin.
- S'evitaran les tanques opaques, les quals impedeixen tot contacte visual entre interior i exterior i constitueixen una barrera visual absoluta, i a part esdevenen un element de poca qualitat formal i amb un important impacte estètic.
- Concretament es posposa el següent tracte per a cada límit, amb l'establiment de tanques que seguiran les característiques que s'especifiquen a continuació:
  - Tanca al límit nord. S'emplaça en una franja verda d'uns 15 metres d'amplada mitjana que fa de coixí a la part septentrional de les instal·lacions del càmping, en transició amb els espais oberts que hi ha a l'entorn, d'ús agrícola. La tanca se situarà a la part interior d'aquesta franja, tot i que entre la tanca i l'inici de l'espai destinat a l'activitat d'acampada es reserva una zona de jardins privats (ZJP).
  - A la part exterior de la tanca hi quedarà l'eix dels escòrrecs de drenatge dels camps, i serà objecte d'una renaturalització per adequar un aspecte vegetal a aquest sector. Es reproduirà més o menys la filera arbòria
  - S'instal·larà una tanca metàl·lica que servirà de tutor a la plantació de varietats vegetals autòctones per formació de tanques verdes, per exemple tanques vegetals compostes, formades amb arbres alts (freixe, roure, alzina, auró, noguera, pollancre, celtis, tamariu, etc.) cada 4 metres, i es podran utilitzar arbusts alts (saüc, aladern, arboç, etc.) que es plantaran a 2 metres dels arbres alts, i els arbusts baixos (llorer, boneter, olivereta, boix, etc.) completaran la plantació.
  - Tanca al límit oest. S'emplaça en una ampla franja verda, aproximadament d'uns 25 metres, que prendrà una finalitat bàsicament paisatgística, dintre d'una zona que es proposa que sigui eminentment arbustiva. La tanca s'instal·larà a l'interior, just allà on començarà la zona d'acampada, i així aquest espai verd servirà de pas lliure per a la fauna. Es recomana que la tanca sigui de malla i podrà estar conformada per una filera de xiprers i de tamarius, replicant d'alguna manera la tanca vegetal que hi ha actualment al límit de ponent de les instal·lacions actuals.
  - Tanca al límit est. La tanca s'instal·larà a la part interior de tota l'àmplia franja verda que es reservarà al costat oriental de les instal·lacions del càmping. La tanca serà metàl·lica i servirà de tutor per a la plantació de varietats arbòries que resseguiran tot el perímetre de les instal·lacions en aquest cantó de les instal·lacions.
  - Serà una tanca cinegètica formada per malla metàl·lica nuada, amb reforços per a la base del tancament per evitar el pas del senglar. Es tindran en compte mesures de

permeabilització (tanques cinegètiques). Aquest àmbit del quadrant nord-est del càmping tindrà un potencial connector. Per això aquest sector d'esponjament serà el més ample de tot l'àmbit del Pla especial, i la tanca prevista quedarà més reculada per tal de deixar la màxima superfície lliure d'obstacles per tal de no interferir la possible circulació de fauna.

- D'altra banda, la meitat sud d'aquesta tanca de llevant de l'àmbit del càmping tindrà funcions únicament paisatgístiques, per ocultar la principal zona d'aparcament del recinte. Es conservarà la tanca vegetal actual, i serà reforçada per una malla metàl·lica.
- Tanca al sud. Esdevindrà el contacte directe amb la urbanització del Masnou, al sud de les instal·lacions del càmping. Es recomana una tanca semiopaca, que podrà oferir un grau de transparència suficient i una qualitat d'acabats i d'acompanyament vegetal. Això li pot donar certa permeabilitat visual. S'adequarà una franja arbòria amb més d'una fila d'arbres que, a part de configurar la imatge paisatgística de la façana sud del càmping, també funcionarà com a pantalla acústica, amb l'objectiu d'atenuar l'impacte del soroll del recinte del càmping cap a la zona urbana de la urbanització del Masnou.

## Paisatge

### a. Alteració de la imatge paisatgística

- Adaptar-se al màxim a la configuració topografia del lloc, preservant o reconduint les escorrenties existents.
- Considerar els elements, les formacions i els patrons vegetals naturals i antròpics existents perquè l'ordenació del conjunt es percebi ben integrada.
- Les plantes que s'introduiran en els espais d'enjardinament i de naturalització al conjunt de l'equipament de càmping seran autòctones, resistents al vent, amb baixa inflamabilitat, resistents a l'estrès hídric, la salinitat i la insolació, i se seguiran els patrons de plantació propis del lloc.
- En les actuacions de revegetació o de plantació, en cap cas s'utilitzaran plantes invasores, segons allò recollit en Reial Decret 630/2013, de 2 de agosto, per el que se regula el *Catálogo español de especies exóticas invasoras*.
- Característiques de les zones verdes interiors:
  - Sempre que es pugui es preservarà l'arbrat i les fileres d'arbres ja existents a l'interior de l'àmbit on s'implantarà el càmping.
  - Els espais per a la millora de la integració paisatgística tindran un tractament natural, es tractarà amb vegetació autòctona i amb els patrons de plantació propis del lloc.
  - A les zones d'aparcament es plantarà arbrat viari que servirà de guia per distribuir i indicar les places d'aparcament, tindrà funcions d'ombreig, i servirà especialment per naturalitzar i mostrar una imatge de façana verda allà on s'emplaçarà la bossa d'aparcaments.
  - En l'espai interior de les zones d'aparcament es poden plantar alzines (*Quercus ilex*), lledoners (*Celtis australis*) o també oliveres (*Olea europaea*), i es pot considerar l'ús de jardineres o escocells extensos al front de les places de pàrquing amb espècies arbustives, com l'aloc (*Vitex agnus-castus*) o l'aladern (*Rhamnus alaternus*).

- A la zona d'aparcament s'utilitzaran plataformes i superfícies aptes per a l'aparcament dels vehicles, dissenyats i equipats per aconseguir una millor integració mediambiental i paisatgística.
- A les zones d'equipaments es conservaran els exemplars arboris que actualment ja creixen en aquests espais d'activitat que es preveuen, i es plantaran nous elements arboris de tipus ornamental amb espècies pròpies del paisatge del lloc (alzines, roures, freixes, pollancre, oliveres i fruiters).
- El vial principal anirà acompanyat d'una filera d'arbres amb capacitat d'ombreig, per tal de configurar un cordó verd per a la integració paisatgística d'aquesta via principal dins de les instal·lacions, i així adequar un espai d'ombra als seus vorals que funcionaria com a zona de passeig, procurant una sensació de frescor durant els mesos d'estiu.
- Les zones d'acampada també s'ordenaran amb una estructura vegetal conformada per espècies especialment arbòries, i algunes d'arbustives. S'utilitzaran exemplars de creixement ràpid com el pollancre, i també arbres de copa àmplia i densa, amb major capacitat d'ombreig i de regulació climàtica com per exemple el plàtan (*Platanus x hispànica*), el lledoner (*Celtis australis*), el castanyer (*Castanea sativa*), l'om (*Ulmus minor*), el freixe de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*), la morera (*Morus alba*), etc.
- Característiques dels espais perimetrals amb tancament vegetal
  - Cal preveure un tractament natural d'aquest espai de l'establiment de càmping assegurant una franja mínima d'acord amb les característiques de l'entorn immediat que actui com a espai de transició entre l'espai d'activitat i els espais oberts que el rodegen.
- Es potenciarà la privacitat amb la vegetació i delimitar amb tancaments permeables (malla de simple torsió) que afavoreixin la permeabilitat física front a elements opacs continus ni sota rasant (fonaments) ni sobre rasant (murs).

### **Fase d'execució de les obres de trasllat i ampliació del càmping**

#### **a. Afectació al sòl**

- Delimitar les superfícies que ocuparan les instal·lacions de l'obra, considerant les següents pautes:
  - Es planificaran adequadament les activitats per afectar la mínima àrea possible de sòl.
  - Es definirà, sempre que sigui possible, l'espai de maniobra dels elements auxiliars com ara grues, sitges, plantes, etc., que permetin optimitzar l'espai i amb un impacte mínim sobre el sòl.
  - Es dimensionarà adequadament el parc de vehicles interns, en funció de les necessitats de càrrega, distàncies, pistes, etc.
  - S'allunyarà l'emplaçament que acollirà aquests elements de la construcció de la xarxa hídrica i de les vies de drenatge.
  - Es mantindran les instal·lacions netes i ordenades.
- Minimitzar i gestionar els moviments de terra per tal de protegir el sòl i evitar l'erosió:



- Es procedirà al decapatge del sòl i es conservaran els horitzons superiors del sòl, és a dir, la capa de terra vegetal rica en matèria orgànica, per tal d'utilitzar-los en els treballs de revegetació. Caldrà garantir que els substrats tenen les característiques adients de textura, contingut de matèria orgànica, compactació, entre d'altres, per garantir l'eficàcia de les noves plantacions.
- Es col·locaran els acopis en espais que es destinaran a edificacions o vials, evitant l'ocupació d'espais vegetats fora de l'àmbit d'urbanització. S'abonaran els acopis de terres amb adobs naturals (d'origen animal, vegetal o mixt) o amb biofertilitzants.
- La restauració/revegetació de marges es farà el més aviat possible per minimitzar el risc d'erosió. Prèviament cal fer un decapatge selectiu de les terres orgàniques superficials amb interès edàfic. Aquestes terres un cop sanejades de branques, blocs de pedra, s'abassegaran en llocs adients en petites piles.
- Si les terres d'excavació no es poden utilitzar en el context de la mateixa obra, s'han de sondejar les obres properes per si es poden aprofitar, o sinó es transportaran a un abocador autoritzat.
- El material nou d'aportació haurà de provenir preferentment de la mateixa finca o del propi municipi. Aquestes aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial i prèviament requeriran de la concessió de la llicència municipal. En la urbanització caldrà preveure com a opció preferent la reutilització de les terres en la mateixa obra i, complementàriament, en altres obres autoritzades o en la millora agronòmica de finques rústiques pròximes.
- La terra vegetal s'ha d'utilitzar tan aviat com sigui possible. En cas contrari, s'haurà d'emmagatzemar en una zona específica per evitar-ne la contaminació amb altres residus.
- Les terres vegetals es col·locaran en abassegaments separatius sense compactar amb una alçada inferior a 2 metres.
- Caldrà tenir en compte la circulació de les aigües d'escorrentia i el seu potencial erosiu.
- Les actuacions de terraplenat en cap cas afectaran els marges de conreus o zones amb vegetació natural.
- Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques fisicoquímiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

#### **b. Generació, gestió, valorització i prevenció de producció de residus**

- La gestió dels residus generats a l'obra s'haurà de realitzar a través d'una empresa inscrita al Registre General de Gestors de Residus de Catalunya, que es poden consultar a l'Agència de Residus de Catalunya (ARC). Si es tracten de residus especials, a més, s'hauran d'haver transportat al Gestor Autoritzat a través d'un transportista autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya
- S'identificaran i separaran dins de l'àmbit de l'obra els residus per fraccions, i dipositar-los correctament separats en els contenidors específics de ferralla, de fusta, de paper i cartró, de

plàstics, de PVC, de vidre, de restes de poda, de residus especials (dissolvents, additius de formigó, desencofrats, etc.), i han de tenir un tancat perimetral.

- S'han d'evitar abocaments de runa i de residus especials en descampats. S'ha d'assegurar l'evacuació total d'aquests residus un cop acabats els treballs. Es retiraran aquests elements i es gestionaran d'acord amb la seva tipologia a través d'un gestor autoritzat.
- S'ha d'evitar la utilització d'aigua per a la neteja dels residus abocats.
- En l'edificació s'haurà de donar prioritat a l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

#### c. Risc de contaminació del sòl, i de les aigües subterrànies

- Es duran a terme les mesures oportunes per evitar pèrdues i fugues, havent d'estar els efluent generats en aquests llocs canalitzats cap a sistemes de tractament o de recollida dels mateixos, per ser posteriorment tractats per un gestor autoritzat.
- Sempre que sigui possible cal evitar la reposició d'olis i combustibles a l'obra, i si és inevitable caldrà fer-ho lluny de la xarxa de drenatge i es protegirà el sòl amb elements impermeabilitzants que permetin retenir les possibles pèrdues.
- Sempre que sigui possible cal evitar la reposició d'olis i combustibles a l'obra, i si és inevitable caldrà fer-ho lluny de la xarxa de drenatge i es protegirà el sòl amb elements impermeabilitzants que permetin retenir les possibles pèrdues.
- A l'obra s'ha de disposar de sepiolita o sorra, per tal de poder actuar amb rapidesa davant d'un vessament accidental i així evitar possibles afeccions a les aigües i al sòl.
- Cal protegir la terra fèrtil de les petjades i el trànsit de vehicles o maquinària i evitar-hi l'estucatge de materials.
- Qualsevol material d'obra que s'hagi d'acumular sobre el paviment estarà sobre palets o contingut en contenidors i sempre s'ubicarà dins les tanques d'obra.

#### d. Generació de pols

- Cal evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat, limitant-lo a no més de 20 km/h, i regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
- Cal evitar, si és possible, la realització d'activitats de moviments de terra en situacions de vent fort o molt fort per evitar la seva dispersió.
- Qualsevol apilament i càrrega o descàrrega de runes o material pulverulent es realitzarà sempre en contenidors, saques o sitges, cobrint-los amb veles, lones o plàstics estancs.
- Cal preveure sistemes d'aspersió en els abassegaments més problemàtics.
- Caldrà posar una capa de graves a les zones de pas dels vehicles i regar-la per tal d'evitar la formació de núvols de pols. El reg es realitzarà quan les condicions meteorològiques ho permetin, és a dir, quan no s'estigui en condicions de sequera.

#### e. Emissió de gasos contaminants

- Cal organitzar i optimitzar el rendiment, els temps d'execució i el moviment de la maquinària per estalviar combustible. Circular per l'interior del recinte de l'obra a una velocitat reduïda.
- Assegurar l'estat en bones condicions del manteniment de la maquinària.
- S'aconsella emprar màquines i vehicles de baix consum energètic.

#### f. Emissió de soroll

- Cal planificar les activitats per minimitzar l'ús de la maquinària.
- Utilitzar aquesta maquinària només en horaris permesos per les ordenances locals, almenys restringit a les hores diürnes i a la franja laboral comuna (de 08 a 20h.).
- Els motors dels vehicles només estaran en funcionament el temps estrictament necessari per a desenvolupar l'activitat. S'ha de parar el motor dels vehicles quan aquests hagin d'estar aturats més de 3 minuts.
- Utilitzar els abassegaments com a pantalles acústiques.
- En el moment de la compra o subcontractació d'aquesta maquinària, s'ha de verificar l'existència del marcatge CE.
- Els martells pneumàtics, autònoms o no, disposaran d'un mecanisme silenciador de l'admissió i expulsió de l'aire.

#### g. Afeccions a la fauna

- Planificar adequadament les activitats per a no afectar la fauna.
- Limitar els nivells sonors, les vibracions i la generació de soroll i de pols especialment en èpoques de reproducció i nidificació.
- Observar si l'execució de l'obra ha alterat els hàbits de la fauna limítrofa i actuar en conseqüència.
- Portar a terme les accions encaminades a restablir la fauna i assegurar-ne la mínima afectació a l'hàbitat.

#### h. Afeccions a la vegetació

- Cal abalisar la vegetació existent per garantir la protecció durant les obres.
- Identificar amb el marcatge adequat els exemplars d'arbres afectats per les obres per minimitzar l'afecció a la resta de la vegetació.
- Se senyalitzaran clarament els peus afectats objecte de tala i les superfícies de desbrossada.

#### i. Afeccions al paisatge

- Cal planificar adequadament les activitats i escollir adequadament els elements auxiliars com ara grues, sitges, d'altres elements com zones de préstecs, pedreres, abassegaments, etc, per a no afectar el paisatge. Cal afectar la mínima àrea possible.
- Estudiar les visuals des de l'exterior, sobretot des de les zones veïnes habitades.

- Ubicar els abocadors i abassegaments de terra en punts de menor visibilitat, en piles inferiors a 2 metres d'alçada.
- Mantenir les instal·lacions netes i ordenades. Si cal, es poden instal·lar pantalles per tapar l'afectació.
- Assegurar un cop acabada l'obra el restabliment de les característiques de la zona mitjançant la seva revegetació o d'altres pràctiques.

## 2.6 Conclusions de l'estudi d'impacte i integració paisatgística

El Pla especial inclou com a documentació annexa l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística on, a partir de les mesures d'integració paisatgística del capítol 7 de la seva memòria, s'extreuen les conclusions que s'hauran de tenir en compte en la normativa del Pla especial:

.....

*Amb l'objectiu d'avaluar l'impacte paisatgístic del PEU, s'ha efectuat una anàlisi de la conca visual de l'alternativa seleccionada, segregada en 2 escenaris diferents, amb la finalitat d'identificar els principals impactes de cadascun d'ells i recomanar les mesures oportunes.*

- **Escenari 0: Estat actual del sector (previ al desenvolupament del Pla Especial Urbanístic).**
  - *Visibilitat del càmping actual.*
  - *Visibilitat del nou emplaçament del càmping.*
  - *Visibilitat des de les vies de comunicació de la situació actual.*
- **Escenari 1: Execució del Pla Especial Urbanístic.**
  - *Visibilitat de l'emplaçament amb l'execució del PEU.*
  - *Visibilitat addicional de la conca visual de l'escenari 1 respecte l'escenari 0 -previ desenvolupament del PEU-.*
  - *Visibilitat de l'emplaçament amb l'execució del PEU, des de les vies de comunicació més properes.*
  - *Visibilitat addicional de la conca visual de l'escenari 1 des de les vies de comunicació respecte l'escenari 0 des de les vies de comunicació.*

*D'aquest anàlisi se'n desprèn que l'àmbit del projecte té un **impacte residual baix**, ja que la vegetació del propi càmping oculta i integra les instal·lacions en el paisatge i atenua l'impacte paisatgístic, reduint-lo substancialment, evitant afectacions rellevants. Per tant, l'impacte paisatgístic en termes quantitius (extensió de la conca visual) és baix.*

*A l'entorn proper de l'àmbit d'actuació **no hi ha punts d'observació** del paisatge que tinguin un interès molt rellevant a escala territorial. Tanmateix, **les principals vies de comunicació exerceixen d'escenaris des d'on contemplar el paisatge de l'entorn**. Destaquen la C-260, el camí vell de Roses i el camí GR-92. L'anterior apartat ha analitzat la conca visual des d'aquests punts d'observació i es conclou que el sector no és visible nítidament.*

La **freqüentació** del PEU és moderada, ja que es tracta d'una zona que es troba al costat del nucli urbà d'Empuriabrava i de la urbanització del Mas Nou, en contacte amb sòl no urbanitzable. En el futur, amb l'execució del PEU s'incrementaran clarament la freqüentació actual, ja que es tracta d'una ampliació del càmping i, per tant, hi haurà més desplaçaments dels actuals. Per tant, caldrà atendre a aquesta freqüentació actual i futura.

Pel que fa a la **fragilitat** del paisatge de l'àmbit d'estudi, per tot el que s'ha exposat anteriorment, es considera que és **baixa** donat que s'adequa a les determinacions del Pla Director Urbanístic per les Activitats de Càmping i es conclou que és apte per a ser desenvolupat. Es tracta d'una zona ja antropitzada i al costat de la trama urbana (malgrat conservi encara alguns usos agrícoles), amb un impacte visual baix.

L'execució la proposta de vegetació en detall, del present EIIP, permeten donar compliment al PDURSNS\_LG, el PTPCG i a la resta de normativa que li és d'aplicació. A més, suposa una correcta integració i ocultació de les noves instal·lacions en el paisatge.

Les **estratègies de caire paisatgístic** que pretén implantar el present EIIP en aquest PPU, són:

- **Contextualització:** consisteix en establir una continuïtat entre els elements preexistents al paisatge i els nous que s'hi pretenen incorporar. Aquesta estratègia es desenvolupa mitjançant pautes arquitectòniques, urbanístiques i ambientals.
- **Ocultació:** consisteix en amagar (total o parcialment) la visió dels nous elements que es pretenen implantar al paisatge, considerant-los contrastats amb el paisatge d'una part de l'entorn. Aquesta estratègia es desenvolupa mitjançant la interposició d'elements propis del lloc, com vegetació, moviments de terres, etc.

Els **críters de caire paisatgístic** que desenvolupen les estratègies abans proposades i que regiran les mesures exposades al següent apartat, són:

- Establir un espai de vores que permeti interrelacionar el paisatge agrícola de l'entorn del PEU amb l'activitat, mitjançant la potenciació de les vores vegetades i dels intersticis arbrats existents.
- Assimilar paisatgísticament les parcel·les actuals preservant els marges vegetats existents dins de l'activitat, integrant-los en l'ordenació i conservant-ne els seus valors ecològics i paisatgístics.
- Prolongar les vies urbanes dins del PE mitjançant la linealitat del sistema viari i la plantació d'arbrat perimetral, preservant la imatge actual des de la urbanització Mas Nou.
- Conservar la xarxa hidrogràfica present dins del PE, mantenint els escòrrecs actuals i recuperant els històrics per garantir la funcionalitat hídrica i ecològica, creant un valor paisatgístic únic dins de l'activitat.
- Ocultar les edificacions internes de l'activitat mitjançant vegetació perimetral i contextualitzar-les amb el paisatge proper (intern del PE).

.....



*El projecte haurà d'executar la proposta d'arbrat que s'indica en aquest document, a excepció de causes de força major, on caldrà buscar alternatives similars a les espècies indicades, sense modificar en cap cas la ubicació els peus arboris que aquí s'indica.*

*Per tot plegat, es conclou que l'execució del Pla Especial Urbanístic de trasllat i nova implantació del Càmping mas Nou al sector Masnou d'Empuriabrava a Castelló d'Empúries és COMPATIBLE sempre i quan s'implementin les mesures d'integració paisatgística que s'especifiquen al present document.*

Les mesures de l'estudi d'impacte i integració paisatgística segons els diferents àmbits d'actuació a tenir en compte en la normativa del PEU, són les següents:

*La proposta de vegetació en detall per a l'interior del càmping són:*

- *Pel que fa al tractament de les zones de vora es proposa un espai de baixa combustibilitat per evitar que els possibles riscos ambientals afectin a l'activitat de càmping i els seus residents que presentin una clara discontinuïtat vertical i horitzontal: disposició regular -sobre una base herbàcia a mode de prat/herbassar- d'arbres amb una distància entre peus de 6 metres i d'arbusts amb una distància entre si de 3. Aquests espais de vora han de ser flexibles segons les característiques de la zona i els objectius que es vulguin aconseguir, en aquest cas es proposa que siguin més denses cap a l'interior del càmping per reduir els impactes paisatgístics derivats de la tanca perimetral del càmping -tant pels residents del càmping com pels residents del municipi- i menys densa cap a l'exterior de la zona de vora, per contextualitzar el canvi de sòl i no diferir molt amb l'entorn. En la banda que limita al sud amb la zona urbanitzable es proposa al contrari. Les espècies proposades per les zones de vora són: Àlbers (*Populus alba*), Pollancre (*Populus nigra*), Freixes de fulla gran (*Fraxinus excelsior*), Freixes de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*) i Matollar: Fotínia (*Photinia serratifolia*), Viburn (*Viburnum prunifolium*), brucs (*Erica sp.*), etc.*
- *Pel que fa als escòrrecs existents el Pla Especial Urbanístic proposa mantenir-los i és important tractar-los en concordança amb l'hàbitat en que es troben. Per aquests cursos hídrics es proposa la plantació de vegetació de ribera disposada en filera paral·lelament al curs de forma dispersa i poc densa. D'aquesta manera es permet visualitzar un canvi d'hàbitat que podrà donar lloc al descans o lleure del públic del càmping. Les espècies vegetals que es proposin han de ser espècies que tinguin requeriments hídrics baixos, ja que són recs que no tenen una abundància elevada d'aigua i l'ús de vegetació amb requeriments elevats podria assecar el curs hídric. La seva distribució es pot observar en la figura inferior.*

*El que es proposa pels cursos fluvials inclosos en l'àmbit d'actuació del PEU és el següent:*

- *Naturalització i hidrosembra de la llera per evitar el sorgiment d'espècies oportunistes que puguin convertir-se en invasores. Les espècies herbàcies proposades per ocupar les lleres són: Canyís (*Phragmites australis*), Boga (*Thypha sp.*), Lliri groc (*Iris pseudacorus*), Salicària (*Lytrum salicaria*), Mansega (*Cladium mariscus*), etc.*
- *Zona de plantació arbustiva: combinar espècies autòctones amb d'altres amb baix requeriment hídric i d'altres pròpies d'ambients de ribera: Baladre (*Nerium oleander*), Aloc (*Vitex agnus-castus*), Jonc boval (*Scirpus holoschoenus*).*

- *Zona de plantació arbòria: combinar espècies autòctones amb d'altres amb baix requeriment hídric i d'altres pròpies d'ambients de ribera: Àlber (*Populus alba*), Freixe de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*), Salze blanc (*Salix alba*), Vern (*Alnus glutinosa*).*
- *Pel que fa a les unitats d'acampada es proposa la plantació d'arbres per garantir als clients del càmping una sensació i un aspecte més natural de la parcel·la, que donin intimitat i ocultin en el paisatge les diverses instal·lacions d'allotjament turístic. També es planteja la plantació d'arbres que puguin oferir ombra a les parcel·les. Les espècies escollides són les moreres (*Morus alba*), l'arç blanc (*Crataegus monogyna*) i freixes de fulla estreta (*Fraxinus angustifolia*).*
- *La proposta de vegetació per la banda sud del sector, on es situarà l'entrada, i pel vial principal que estructurarà la mobilitat interna del càmping -acompanyat d'un carril bici- és la plantació d'arbres ornamentals com els freixes i oms comuns (*Ulmus minor*), així com per les zones d'aparcament.*
- *Finalment, per a la ocultació i integració en el paisatge dels equipaments privats es proposa la plantació de vegetació arbòria per reduir l'impacte visual que puguin causar les edificacions en el paisatge. L'espècie vegetal arbòria idònia per complir els objectius anteriors és l'àlber (*Populus alba*).*



LLEGGENDA		
 Àmbit del Pla Especial del càmping Mas Nou		
Ordenació	Vegetació	
 Vialitat  Equipaments  Espais lliures  Unitats d'acampada	 Freixe (Unitats d'acampada)  Morera (Unitats d'acampada)  Arç blanc (Unitats d'acampada)  Om comú (Aparcaments)	 Pollancre, Àlber i Freixe (Zona de vora)  Àlber (Equipaments)  Matollar (Zona de vora)  Matollar (Ribera)  Freixe (Ribera)  Vern (Ribera)  Salze (Ribera)  Xiprer (Zona Bungalows)  Freixe i Om (Vialitat)

## 2.7 Conclusions de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El Pla especial inclou com a documentació annexa l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada on es conclou:

.....

*Actualment el nou àmbit s'insereix –o se situa a prop– d'una xarxa d'itineraris notablement interconnectada per a diferents modes de transport, i per tant hi ha la possibilitat d'organitzar els nous desplaçaments externs, molts d'ells associats a la mobilitat turística.*

*Existeix al municipi de Castelló d'Empúries un notable potencial d'intermodalitat de les diferents infraestructures de mobilitat, i de cares al desenvolupament d'aquest nou sector és fonamental donar prioritat el transport col·lectiu i als modes de desplaçament a peu i en bicicleta a partir de la millora de la connexió entre itineraris. El nou àmbit urbanístic tindrà la possibilitat de connectar els seus itineraris a la xarxa existent per tal de satisfer els nous desplaçaments que es generaran. L'existència de tres línies de servei de bus, amb una parada a aproximadament 300 metres del càmping, afavoreix una àmplia cobertura del servei de transport públic per donar resposta a la mobilitat que es generarà de nou.*

*La previsió feta de places d'aparcament per part d'aquest EAMG pot ser adequadament integrada en el disseny de l'ordenació del sector i, per tant, es considera que la capacitat de l'àmbit en oferta d'aparcament dins del sector pot ser suficient.*

*La proposta urbanística segueix satisfactòriament els principis de la mobilitat sostenible i assumeix premisses dels objectius que determinen els criteris de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat:*

- *Garanteix l'accessibilitat als itineraris exteriors per vianants i ciclistes, amb el mínim impacte ambiental possible i de la manera més segura possible.*
- *Planifica la millora de sistemes de transport públic i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu, amb bicicleta i amb altres mitjans que no consumeixin combustibles fòssils.*
- *Insta a dur a terme propostes innovadores que afavoreixin un ús més racional del vehicle privat, com el cotxe multiusuari o el cotxe compartit.*
- *Procura contribuir a reduir el potencial d'accidents en la xarxa viària, de vianants i ciclista per mitjà de l'adequada senyalització.*
- *Fomenta propostes i actuacions que contribueixen a la millora de la seguretat viària.*
- *Impulsa l'ús eficient dels recursos energètics per tal de disminuir les emissions que provoquen l'efecte hivernacle i lluitar contra el canvi climàtic d'acord amb els tractats internacionals vigents sobre la matèria.*



Tot i això, en el capítol 5 d'aquest estudi, s'agrupen les mesures d'aplicació d'estratègies de mobilitat sostenible segons els diferents àmbits d'actuació a tenir en compte en la normativa del PEU:

**a. Adequació de la xarxa de vianants**

- Conservar el traçat dels camins existents que formen part de la matriu històrica del nucli.
- Donar continuïtat física, formal i funcional a la xarxa de carrers.
- Adequar la creació de zones de prioritat per al vianant pacificant el trànsit motoritzat.

**b. Adequació de la xarxa de bicicletes**

- Adequar els vials interiors i perimetrals tous del sector amb les condicions adients que afavoreixin l'ús de la bicicleta i l'aparcament d'aquestes en la pròpia parcel·la.
- Limitar la velocitat del vial principal del càmping a zona 30 on la bici podrà cohabitar amb la resta de vehicles.
- Preveure unes reserves mínimes per a l'aparcament de bicicletes de 60 estacionaments als equipaments i 50 més a l'accés del càmping i 20 per a cadascuna de les zones de sanitaris.

**c. Adequació de la xarxa de vehicles**

- Condicionament i compactació del paviment de l'entrada al camí Vell de Roses fins a l'accés del nou emplaçament del càmping.
- El traçat de la xarxa viària proposada garantirà la connectivitat interna del nou emplaçament del càmping, tot proveint-lo dels enllaços necessaris amb les diferents instal·lacions de l'activitat turística.
- Assegurar el pas de vianants en condicions segures, per exemple mitjançant passos regulats amb passos de zebra.

A nivell gràfic s'inclou el mapa de síntesi sobre el conjunt d'actuacions i mesures que es proposa tant des del planejament derivat com des del propi EAMG per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.



Figura 30. Síntesi de les propostes de l'EAMG. Font: Elaboració pròpia, 2022.

## 2.8 Conclusions/consideracions del pla d'autoprotecció

El Pla especial inclou com a documentació annexa el Pla d'Autoprotecció on s'estableixen mesures de resposta necessàries per poder actuar d'acord amb la forma prevista en qualsevol situació d'emergència que es pugui donar al càmping i que posi en perill al personal del centre i/o a les persones usuàries que es trobin a dins.

Aquestes mesures permeten disposar d'uns procediments clars i detallats que eviten al màxim la improvisació en cas d'emergència, minimitzant el risc d'actuacions incorrectes i per tant situacions de perill. Per tant, aquestes mesures, s'han tingut en compte en la normativa del Pla especial.

## 2.9 Compliment de les consideracions de l'informe urbanístic en el document d'abast del l'avanç del Pla Especial

En data de 26 de juliol de 2017, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, emet l'informe de l'avanç de Pla especial urbanístic pel trasllat i nova implantació de càmping a la zona de Masnou de Castelló d'Empúries amb les següents valoracions:

### Compatibilitat amb el planejament d'àmbit territorial

La implantació proposada és compatible amb el planejament territorial, i les actuacions proposades són compatibles amb les directrius per al planejament urbanístic de l'article 9 del TRLUC, respecte als riscos inundabilitat i tecnològics, els valors paisatgístics d'interès especial, el patrimoni, arquitectònic, dels terrenys en pendent superior al 20%, i de l'avaluació ambiental preceptiva.

### Compatibilitat amb el planejament urbanístic d'àmbit municipal

El PEU és compatible amb el POUM, on s'admet l'ús de càmping en sòl no urbanitzables amb la única limitació que es trobi en les finques on se situen masies catalogades, cosa a la que es dona compliment i on la masia forma part de les edificacions de l'establiment d'acampada. La normativa no estableix una limitació respecte a la seva dimensió, ni capacitat ni categoria d'establiment.

En el PEU es justifica la superfície d'implantació proposada, tant des del punt de vista de la proporcionalitat i del patró de paisatge del PDUAC, com des del punt de vista econòmic i de la viabilitat mínima de l'activitat que es proposa. (Apartat 2.3.5 de la memòria d'ordenació)

Les conclusions que s'extreuen és que la dimensió màxima calculada podria arribar a ser de 22,98Ha, i que al no tractar-se d'un establiment de càmping de davant de mar, i per tal de mantenir la competitivitat comercial, l'atractiu a oferir vindrà relacionat amb la qualitat interior de l'espai lliure entre les zones d'unitats d'acampada i preveien una major superfície per a les unitats d'acampada. La manera d'entendre aquest aspecte és que tot i que el potencial de les unitats d'acampada, pel càlcul aplicable del PDUAC, serien de 2.148 unitats d'acampada, el potencial màxim que s'estableix al PEU és de 700, amb una superfície promig de 140m<sup>2</sup>/UA. Es bo recordar que per un establiment de càmping l'aprofitament es mesura pel nombre d'unitats d'acampada, i pels situats al litoral, la seva dimensió depèn més de si es troben en 1a línia de mar o terra endins.

Respecte al trasllat de l'establiment, en l'agenda de les actuacions es preveu que el desenvolupament total del Pla especial es porti a terme en sis etapes i en un termini màxim de 12 anys.

Tant en el plànol de zonificació com en l'aparat 2.10 quadre de superfícies de sòl i ocupació, es descriuen les unitats d'acampada, diferenciant entre albergs fixos dels albergs mòbils i semi-mòbils, donant compliment al Decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic. En el plànol de zonificació



i en la normativa s'identifica amb la subclau BNW la zona d'unitat d'acampada on s'emplaçaran els albergs fixes, essent aquesta la de més a prop al sòl urbà de les parcel·les residencials de la urbanització Mas Nou.

Es preveu una ocupació de les edificacions i construccions del 6% de la superfície de l'establiment, tenint en compte que si aquestes s'edifiquen en dues plantes, l'ocupació total de l'edificació serà la que resulti de sumar l'ocupació de cada planta, inferior a la que tenen els altres establiments de càmping del municipi del 8%.

S'agruparan les finques i s'ha establert en els compromisos del promotor i en les obligacions de la normativa la inscripció en el registre de la propietat la seva indivisibilitat.

### Aspectes administratius

En l'annex I de "Documents justificatius de l'explotació", s'adjunta tota la documentació sobre la situació administrativa actual del càmping referent a autoritzacions urbanístiques, llicències d'obres i ambientals i autoritzacions turístiques.

### Aspectes documentals

Es dona compliment a tots els informes obtinguts en la fase d'avanç. El PEU conté tots els documents mínims exigits en l'article 69 del TRLU, englobant el contingut mínim del llistat 4.4 de l'informe, i els plànols estan a l'escala que determina el Decret 305/2006 de 18 de setembre pel què s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, .

Ates que les diferents edificacions existents, quedaran fora de l'àmbit del PEU, s'adjunten les llicències obtingudes per aquestes, i les noves edificacions quedaran subjectes a un projecte d'actuació específica (PAE) de forma prèvia a l'obtenció de la llicència o autorització el qual haurà d'incorporar el seu estudi propi d'integració i impacte paisatgístic justificatiu.

### Risc d'inundabilitat

En l'annex V i en l'apartat 2.5 de conclusions de l'estudi d'inundabilitat, d'acord amb els documents redactats i informats per l'ACA, es justifica que el PEU no està afectat per risc d'inundabilitat.

### Mobilitat

S'inclou com a document annex al PEU l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada envers a la localització i disseny de la proposta d'ordenació del càmping Mas Nou.

### Aspectes paisatgístics

El document inclou les mesures de reducció de l'impacte visual i integració de l'entorn establertes en l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

En la memòria d'ordenació i en la normativa s'estableixen les condicions de minimitzar els moviments de terres, la impermeabilització dels terrenys, la concreció dels materials i dels elements construïts per a reduir l'impacte paisatgístic, així com que la distància entre bungalows o entre unitats d'alberg semi-mòbils en cas de no disposar-se aparionats ha de ser com a mínim igual a la seva alçada, tal i com es preveu la normativa del PDUAC.

### Aspectes ambientals

El document s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica i inclou com annex l'estudi ambiental estratègic i en el PEU s'han incorporat les mesures a tenir en compte.

## Altres riscos

El PEU inclou com annex el Pla d'autoprotecció, el qual haurà de ser informat per la la Direcció General de Protecció Civil.

## 2.10 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'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>	

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

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

## 2.11 Agenda de les actuacions (Pla d'etapes)

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

Aquest Pla especial no té per objecte un desenvolupament urbanístic que comporti sols de cessió ni de les càrregues urbanístiques habituals de desenvolupament d'un sector en sòl urbà amb zones i sistemes.

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 que el 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 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 part 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 del terrenys, incloent la implantació del 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 l'arbrat i de l'arbustiva amb els sistema de reg corresponent.
    - Construcció del tancament càmping i de les petites construccions o casetes de serveis.
  3. Tercera etapa. Trasllet de les unitats d'acampada situada 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 i 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 1a 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 actuals en sòl urbà. (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'us de parta de les instal·lacions del càmping actual amb els del nou càmping, podria ser adequat que les etapes incloguin diferents fases d'execució.

## 2.12 Especificitats dels plans derivats d'iniciativa privada (Art 102 TRLLU)

Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada han de contenir la documentació específica referida a:

1. L'estructura de la propietat del sòl afectat.
2. La viabilitat econòmica de la promoció.
3. Els compromisos que s'adquireixen.
4. Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

El compliment de les especificitats de l'article 102 del TRLLU que es justifica en aquest punt de la memòria es limitarà als corresponents de la activitat en sòl privat, en tant que en el present Pla especial no es preveu la qualificació de sòl destinada a sistemes públics de vialitat. D'aquesta manera,

tampoc es preveuen despeses d'urbanització als efectes que es determina en la Llei d'urbanisme per les figures de planejament urbanístic.

### 2.12.1 Estructura de la propietat

Aquest apartat es troba justificat al punt número 1.4 de la memòria de la informació d'aquest document.

### 2.12.2 Avaluació econòmica de la proposta

La viabilitat econòmica de la promoció del present Pla especial urbanístic, que es requereix en la legislació urbanística, es pot entendre com el rendiment que es pot extreure amb les actuacions que es preveuen desenvolupar amb el Pla especial urbanístic del Càmping Mas Nou.

En aquest sentit, s'adjunta com annex II l'informe sobre la viabilitat econòmica elaborat per l'economista Carles Fiol Santaló, on després d'analitzar diferents opcions amb diferents superfícies de l'establiment de càmping i de les corresponents unitat d'acampada:

#### A) OPCIÓ 1:

- Superfície del càmping de 7,4 hectàrees (igual que l'actual).
- 403 unitats d'acampada de 80 m2 de mitjana (igual que l'actual).
- 48 bungalow (igual que l'actual).

#### B) OPCIÓ 2:

- Superfície del càmping de 19,5 hectàrees.
- 604 unitats d'acampada de 140 m2 de mitjana.
- 96 bungalow.

#### C) OPCIÓ 3:

- Superfície del càmping de 14,3 hectàrees.
- 604 unitats d'acampada de 80 m2 cadascuna.
- 96 bungalow.

#### D) OPCIÓ 4:

- Superfície del càmping de 14,3 hectàrees.
- 417 unitats d'acampada de 140 m2 cadascuna.
- 96 bungalow.

Es conclou que es viable del trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou en l'escenari de la opció 2 per a un període de retorn de 18,3 anys, tenint en compte unes despeses en concepte d'inversió per a 700 unitats d'acampada (604 unitats de 140m2 de mitjana i 96 bungalows) de 15.693.000€ que comportarà una despesa d'exploració anual d'1.876.906,56€.

Les conclusions de l'informe són les següents:

*Primera:* L'objectiu d'aquest informe és determinar la viabilitat econòmica del trasllat a una nova ubicació del càmping MAS NOU del terme municipal de Castelló d'Empúries.

*Segona:* Per determinar la viabilitat del projecte s'analitza la inversió i despeses necessàries pel trasllat i el termini de retorn de la inversió. Pel càlcul del retorn de la inversió no s'inclou el valor dels terrenys pel motiu que ja són de propietat de l'empresa.

*Tercera:* Per l'estudi econòmic es contemplen 4 opcions:

*OPCIÓ 1: Superfície del càmping de 7,4 hectàrees (igual que l'actual), 403 unitats d'acampada de 80 m2 de mitjana (igual que l'actual) i 48 bungalow (igual que l'actual).*

*OPCIÓ 2: Superfície del càmping de 19,5 hectàrees, 604 unitats d'acampada de 140 m2 de mitjana i 96 bungalow.*

*OPCIÓ 3: Superfície del càmping de 14,3 hectàrees, 604 unitats d'acampada de 80 m2 cadascuna i 96 bungalow.*

*OPCIÓ 4: Superfície del càmping de 14,3 hectàrees, 417 unitats d'acampada de 140 m2 cadascuna i 96 bungalow.*

**Quarta:** *Els ingressos previsibles d'explotació es contemplen per a cada una de les diferents opcions. S'agafa com a base l'any 2019, últim any natural complert previ a la pandèmia i les variacions són en funció del número de parcel·les, dels metres quadrats de cada parcel·la, del número de bungalows i dels dies de la temporada.*

**Cinquena:** *Les despeses previsibles es contemplen per a cada una de les diferents opcions. S'agafa com a base la mitjana dels anys 2018/2019, últims anys naturals complerts previs a la pandèmia i les variacions són estimades en funció del volum de negoci.*

**Sisena:** *Per a fer front als costos i inversions es preveu un finançament del 100% amb amortització mitjançant el sistema francès, a un tipus d'interès del 2,5% i amb un termini de devolució a 15 anys.*

**Setena:** *D'acord amb els resultats d'explotació i el cash flow que es preveu de l'activitat del CAMPING MAS NOU, el període de retorn de la inversió per a cada una de les opcions contemplades, es detalla a continuació:*

*OPCIÓ 1: Situació inviable pel motiu que les despeses financeres deixen sens marge de beneficis l'activitat de l'empresa*

*OPCIÓ 2: El període de retorn de la inversió es preveu en un termini de 18,3 anys.*

*OPCIÓ 3: El període de retorn de la inversió es preveu en un termini de 25,2 anys.*

*OPCIÓ 4: El període de retorn de la inversió es preveu en un termini de 23,9 anys.*

**Vuitena:** *La viabilitat d'aquest projecte exclusivament es pot contemplar en l'OPCIÓ 2, amb un període de retorn de 18,3 anys.*

*Un període de retorn de 18 anys ja es considera elevat i les opcions 3 i 4 amb un període de retorn de la inversió de 25 i 23 anys es considera excessiu.*

Així doncs, es considera que donades les circumstàncies concretes abans exposades queda perfectament justificada la viabilitat econòmica d'aquest Pla especial, sense que tingui cap efecte o despesa directa que pugui afectar als interessos públics

### **2.12.3 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 la ordenació del trasllat i la implantació d'una activitat 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 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 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.

## II. NORMES URBANÍSTIQUES

## TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Naturalesa i marc legal

1. El present document té la condició de Pla especial urbanístic, i respecta en totes les seves determinacions el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic, d'ara endavant TRLUC; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, d'ara endavant RLU; el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig; i el Pla Director urbanístic de les activitats de càmping aprovat per la aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de juny de 2021.
2. Les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 i 102 del TRLU i als articles 92, 93 i 94 del RLU.

### Article 2. Objecte i àmbit del pla

1. Aquest Pla Especial Urbanístic té per objecte l'ordenació del càmping Mas Nou al terme municipal de Castelló d'Empúries, d'acord amb l'establert a l'article 179 de les NNUU del POUM.
2. Aquest Pla especial s'emplaça en terrenys qualificats de Zona agrícola de valor (clau 21) del POUM, segons queda delimitat als plànols d'informació i ordenació, i amb una superfície total de 195.276m<sup>2</sup>.

### Article 3. Vigència

Aquest Pla entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicte de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

### Article 4. Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla especial urbanístic obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars. En la memòria d'ordenació d'aquest Pla especial es concreten els compromisos i garanties de les obligacions contretes per part dels promotors.

### Article 5. Modificacions del pla

1. Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia urbanística, establertes per les Normes Urbanístiques POUM i del present Pla especial urbanístic que aquí es desenvolupa. La modificació puntual dels paràmetres normatius del contingut del Pla comportarà la tramitació de l'expedient corresponent, d'acord amb la legislació vigent.
2. No seran supòsits de modificacions, els ajustos d'alineacions i de superfícies de les qualificacions de les zones previstes que no suposin distorsions de forma en l'estructura general de la zonificació, sempre que obeeixin a l'adaptació a les característiques topogràfiques dels terrenys i per millor precisió en el corresponent l'amidament digital, d'acord amb el previst a l'article següent.
3. Tampoc seran supòsits de modificacions l'adaptació de les plataformes que configurin el terreny, les variacions de mides i superfícies, i les distribucions de les unitats d'acampada, sempre que no se superi el número màxim d'unitats d'acampada establertes per aquest Pla. En aquest cas caldrà

que el projecte tècnic corresponent incorpori la corresponent justificació, de forma raonada, per la obtenció de la llicència municipal.

### Article 6. Interpretació dels documents que formen el pla

1. Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la seva memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental i la integració paisatgística.
2. La delimitació de les diferents àrees d'aquestes Normes, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els projectes que desenvolupin aquestes Normes.
3. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:
  - a. No alterar la superfície d'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons interpretació literal, en més/menys d'un deu per cent (+/- 5%).
  - b. No alterar substancialment la forma de l'esmentada àrea, excepte en les precisions dels seus límits a causa de:
    - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
    - Existències d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

### Article 7. Definicions

El Pla Especial, per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, es remet a les definicions i determinacions de les normes urbanístiques del POUM de Castelló d'Empúries.

Per altre banda, en tant que es tracta d'una activitat de càmping, s'està també a les definicions i determinacions de la seva normativa sectorial i urbanística següent:

- Decret 93/1986, de 20 de març, pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics.
- Decret 196/1995, de 27 de juny, pel qual es deroguen diversos articles del Decret 167/1985, de 23 de maig i de l'Ordre d'1 de juliol de 1986. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 2126, pagina 8.329, de 10.11.1995).
- Resolució MAH/4161/2010, de 20 de desembre, per la qual s'estableixen els criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental del càmping.
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

### Article 8. Contingut del pla

Aquest Pla està integrat pels següents documents:

- I. Memòria de la informació i l'ordenació, que inclou l'agenda i avaluació econòmica i financera
- II. Normes urbanístiques
- III. Plànols d'informació i ordenació
- IV. Annexes:
  1. Documentació justificativa de l'activitat
  2. Informe de viabilitat econòmica
  3. Estudi ambiental estratègic
  4. Estudi d'inundabilitat

5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
6. Estudi d'impacte i integració paisatgística
7. Pla d'Autoprotecció i de gestió del risc per Inundabilitat

### Article 9. Projectes d'obres civils

1. Els projectes d'obres civils hauran de sol·licitar la corresponent llicència municipal.
2. El projectes d'obres civils estan subjectes al compliment de les mesures establertes en el capítol segon de Mesures de sostenibilitat ambiental, paisatgística i mobilitat d'aquestes normes urbanístiques.
3. Els projectes d'obres civils comprendran entre d'altres:
  - a) Obres que afectin a la viabilitat rodada, per a bicicletes i de vianants..
  - b) Els moviments de terres per a l'adequació o adaptació topogràfica dels terrenys.
  - c) La instal·lació o modificació dels elements de les xarxes de serveis d'aigua, llum i sanejament.
  - d) Les obres necessàries per a la implantació dels bungalows, les qual també podran formar part dels projectes d'instal·lació de bungalows.
  - e) La substitució o nova implantació de la plantació vegetal, que podran dur-se a terme en els projectes específics de jardineria.
  - f) I totes les altres obres que no tinguin que veure amb la pròpia construcció de l'edificació.
4. En l'interior de l'establiment es minimitzarà el sistema d'il·luminació per tal d'evitar la contaminació lumínica.
5. En caràcter general els projectes d'obres civils hauran d'adoptar aquelles mesures d'estalvi energètic que millorin el seu desenvolupament sostenible respecte als impactes dels moviments de terrenys, sorolls i estalvi d'aigua que comporti una reducció de l'emissió de CO2 a l'ambient.

### Article 10. Projectes d'obres d'edificació

1. Els projectes d'obres d'edificació restaran sotmesos a la tramitació d'un projecte d'actuació específica (PAE) de forma prèvia a l'obtenció de la llicència o autorització municipal corresponent.
2. En el PAE es concretaran els materials, colors, alçades, volums i tots aquells elements visibles de les edificacions, tant en paraments verticals com en cobertes, així com dels acabats dels paviments de sòl no edificat, els quals hauran de donar compliment a les condicions que s'estableixen en aquest Pla especial. També s'inclouran les mesures de sostenibilitat ambiental del present Pla especial amb l'objecte d'integrar-se adequadament amb l'entorn.
3. L'exercici de les activitats previstes s'haurà de tramitar d'acord amb la normativa vigent de prevenció i control ambiental de les activitats.

### Article 11. Relleu i adaptació topogràfica

1. Caldrà respectar la planeïtat dels terrenys amb la mínima alteració per a mantenir el drenatge natural actual. En l'adaptació dels terrenys caldrà equilibrar el balanç de terres, a modificar o aportar.
2. En el cas de tenir que construir algun mur o salvar un desnivell puntual, caldrà fer-ho, sempre que sigui possible, amb talussos de terres de pendent màxim de 3H-2V. En el cas que tècnicament no



sigui possible s'aplicaran tècniques de bioenginyeria en l'estabilització o revegetació de talussos. Aquests murs tindran una alçada màxima d'1,5m.

3. Els projectes de moviments de terres o de les adaptacions topogràfiques dels terrenys es mesuraran a partir de la topografia original del terreny.

## TÍTOL II: DISPOSICIONS PARTICULARS

### CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DE LES ZONES

#### Article 12. Qualificació del sòl

El sòl per ús de càmping comprés en l'àmbit d'aquest Pla especial es qualifica amb les següents zones:

- ZONA D'UNITATS D'ACAMPADA (ZUA)
- ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS (ZEP)
- ZONA D'ESPais LLIURES COMUNITARIS (ZELLC)
- ZONA DE VIALITAT PRIVADA (ZVP)
- ZONA DE VIALITAT PRIVADA D'APARCAMENTS (ZVPAp)

#### Article 13. Regulació Zona d'Unitats d'acampada (ZUA)

1. La zona d'acampada és tota la superfície de terrenys destinada a acampar, ja sigui amb albergs mòbils (tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme), albergs semi mòbils (habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera) i albergs fixos (bungalows i altres instal·lacions similars prefabricades i desmuntables).
2. La superfície destinada a acampar ha d'estar dividida en unitats d'acampada, que és l'espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil, semi mòbil o fix, i l'espai necessari pel seu accés. Cada unitat ha de tenir convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.
3. L'ús admès és el d'acampar, amb qualsevol de les formes d'acampada, i els seus usos complementaris al servei d'aquest. Es prohibeix que en les unitats d'acampada s'instal·lin elements fixes assimilables a les edificacions auxiliars a una ciutat-jardí, com per exemple tanques, piscines, casetes d'eines, barbacoes, etc.
4. S'identifica amb la subclau BMW en el plànol de zonificació les zones d'unitat d'acampada on es podran emplaçar els albergs fixos del càmping.
5. Els albergs fixos i semi mòbils seran una planta d'alçària amb possibilitat d'altell i no computaran a efectes d'ocupació. La seva disposició serà aïllada, tot i que es podran disposar aparionats. En cas de no disposar-se aparionats la distància entre bungalows o entre unitats d'alberg semi-mòbils ha de ser com a mínim igual a la seva alçada.
6. Els albergs utilitzaran materials i formes d'instal·lació lleugers, de fàcil remoció, de manera que siguin fàcilment transportables o desmuntables quan acabi la seva vida útil o cessi l'ús. No es permet la seva construcció amb obra de fabrica o de pedra.

7. Per al muntatge dels albergs fixos s'estableix la condició administrativa de l'obligació de demanar llicència d'obres municipal.
8. El nombre màxim d'unitats d'acampada permès és de 700 unitats.
9. La superfície mínima de cada unitat d'acampada es concretarà d'acord amb la categoria del càmping que figuri inscrita en el registre de l'activitat de la Generalitat.
10. La superfície màxima ocupada pels albergs fixos i semi mòbils no podrà ultrapassar el tant per cent establert a la normativa sectorial vigent respecte de la superfície destinada a unitats d'acampada.
11. La composició i organització dels albergs fixos serà lliure, segons criteris paisatgístics de sensibilitat i d'adaptació a l'entorn, i d'optimització d'espais.
12. Ocasionalment s'admetran en aquesta zona alguna edificació destinada a l'ús de serveis tècnics del càmping amb una ocupació màxima de l'1% de la superfície de la zona d'unitats d'acampada, i una alçada màxima de 3m.

#### **Article 14. Regulació de la Zona d'Equipaments Privats (ZEP)**

1. La zona d'equipaments privats és tota la superfície de terrenys destinada als espais d'oci i de serveis del càmping.
2. Els usos permesos en el sòl i les edificacions en la zona d'equipaments privats són:
  - a) Bar, restaurant i cuina amb cambres frigorífiques
  - b) Botiga o comerç al detall
  - c) Administratius
  - d) Cultural i associatiu
  - e) Esportiu
  - f) Dutxes per a homes i dones, serveis per a homes i dones, cambra de neteja, serveis generals, serveis adaptats i abocador wàter químic.
  - g) Bugaderia
  - h) Farmaciola i/o sanitari assistencial del càmping
  - i) Magatzem, taller i instal·lacions
  - j) Habitatge per al guarda i empleats del càmping.
  - k) Serveis tècnics com ara espais per contenidors, depuració d'aigües, centralització de serveis,..etc.
  - l) Tots els altres usos privats al públic necessaris per a l'activitat de càmping que es regularan amb la respectiva normativa sectorial.
3. S'estableix una ocupació màxima per a les edificacions i altres tipus de construccions del 6%, edificades en una sola planta. Si aquestes s'edifiquen en dues plantes, l'ocupació total de l'edificació serà la que resulti de sumar l'ocupació de cada planta. Els coberts, pavellons prefabricats i les edificacions auxiliars computaran com a ocupació. No computaran com a ocupació els soterranis, les piscines, els jocs infantils, els tobogans i elements similars de tipus mobiliari fàcilment desmuntables.
4. Els projectes d'actuació específica abastaran la totalitat de les edificacions de la zona d'equipaments privats on es trobi l'edificació a construir.

5. L'alçada reguladora màxima de les noves edificacions serà de 6,5m, equivalents a PB+1PP. Es procurarà, sempre que sigui possible, que les edificacions siguin de planta baixa i planta pis s'emplacin en la part de la zona més a prop possible del sòl urbà.
6. La planta baixa es situarà com a màxim a un metre per sobre del nivell del terreny natural existent.

#### **Article 15. Regulació de la Zona d'Espais Lliures Comunitaris (ZELLC)**

1. Compren els terrenys d'espais lliures no edificats, ni destinats a unitats d'acampada, i no s'admet cap ús que no sigui el del descans i esbarjo.
2. No es permetrà cap mena de construcció, excepte les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i, de forma puntual, les necessàries per a la xarxa de serveis del càmping, amb una ocupació màxima de l'1% de la superfície de la zona i una alçada màxima de 3m, sempre i quan no impedeixi l'ús fonamental d'aquesta zona.
3. Es minimitzarà la contaminació lumínica d'aquesta zona.

#### **Article 16. Regulació de la Zona de Vialitat Privada (ZVP)**

1. Compren els terrenys amb ús predominant per a la circulació de vehicles rodats i per a vianants, a peu o en bicicleta. Es preveu una circulació general compartida entre vianants i trànsit rodat, amb prioritat pels vianants.
2. Es projectarà una xarxa viària racional i adaptada a les característiques del terreny.
3. Els vials es projectaran de prioritat invertida, fomentant els itineraris a peu i en bicicleta, i es pavimentaran en plataforma única sense desnivell entre voreres i calçada.
4. Els espais que no es prevegin per un estricte ús circulatori, i tinguin mides suficients, s'hauran de condicionar amb vegetació.

#### **Article 17. Regulació de la Zona de Vialitat Privada per Aparcaments (ZVPap)**

1. Compren els terrenys amb ús predominant per a l'estacionament de vehicles.
2. Caldrà que aquest espai es projecti adaptant-se al terreny i es condicioni amb vegetació.
3. Únicament es permeten construccions auxiliars per a pèrgoles lleugeres i per a construccions necessàries per a la xarxa de serveis del càmping.

#### **Article 18 Condicions per a les edificacions i les construccions**

1. Les edificacions es projectaran amb la màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, la distribució i composició de façanes, respectant les condicions formals i estètiques del conjunt, en quant a alçades, colors, materials, etc., tant en paraments verticals com en cobertes, de forma unitària però jerarquitzant els volums en funció de la seva alçària.
2. En la composició de les edificacions es procurarà reduir la volumetria aparent de les construccions per evitar construccions contínues tipus naus, jugant amb elements sortints i entrants per a que produeixin efectes d'ombra per disminuir-ne l'impacte visual. Les ampliacions han de preservar la imatge del conjunt ja edificat, si bé es prioritzarà la utilització dels edificis existents.
3. La distància entre edificacions serà com a mínim igual a la seva alçada, i la llargada màxima contínua de façana serà de 20m de longitud.

4. El tractament de façanes tindrà una composició el més neutra possible i es basarà en materials, acabats suaus com ocres, mangres o sienes, que garanteixin una adequada integració en les condicions naturals de l'entorn i que es mimetitzin amb el paisatge. S'evitaran els colors brillants i estridents que no contrastin amb l'entorn immediat. Les fusteries es tractaran amb els mateixos colors o cap a colors mediterranis i es defugiran els aplacats foranis i l'obra vista. La resta d'elements de façana s'hauran de completar amb el mateix criteri.
5. Els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, es tractaran com a façana. Els elements auxiliars s'unificaran quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal.
6. Les cobertes podran ser planes o inclinades, de colors terrossos. En cas que siguin inclinades les pendents es situaran entre el 15% i el 30%. Es prohibeixen els aplacats de materials aliens a l'entorn.
7. En l'espai no ocupat per les edificacions s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra i la instal·lació de piscines, zones esportives i d'altres elements com pèrgoles jocs infantils, i similars, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques d'harmonització amb les edificacions, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, i respectin les separacions a veïns.
8. Els jocs infantils i d'altres a col·locar en aquestes àrees s'integraran en l'entorn i amb acabats de colors no estridents.

#### **Article 19. Pavimentació i tractament del sòl**

1. En la zona d'unitats d'acampada els paviments seran tous de terres compactades per als espais d'accés i amb hidrosembra tipus pradera o similar per les unitats d'acampada.
2. Els paviments dels espais no ocupats per les edificacions en la zona d'equipaments privats seran de materials porosos i amb colors similars a les tonalitats del terreny, minimitzant la impermeabilització del sòl per facilitar la infiltració de l'aigua, en consonància amb de les unitats d'acampada per tal de mantenir un tractament unitari d'espai lliure.
3. En la zona d'espais lliures comunitaris es mantindrà la màxima cobertura vegetal dels terrenys i es preservaran els arbres existents.
4. En la zona de vialitat privada els paviments podran ser continus com els asfalts o formigons, resistents per al pas dels vehicles, però hauran de ser del tipus drenants.
5. En la zona de vialitat privada per aparcament s'utilitzaran paviments tous compactats afavoreixin el drenatge natural d'aquesta zona i evitin la impermeabilització del terreny.

#### **Article 20. Tancaments**

1. Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80m i ha de garantir la màxima permeabilitat ecològica possible a la fauna terrestre local, però ha d'impedir el pas a determinades espècies, sobretot mamífers salvatges, perquè no entrin al recinte del càmping.
2. El tancaments perimetrals que confrontin amb el sòl no urbanitzable podran ser vegetats i amb tanca metàl·lica de simple torsió o equivalent, de tipus cinegètic, amb pas de malla d'almenys 30x15cm en la part inferior, a fi de permetre el pas de microfauna com a funció connectora, sempre i quan no hi hagi condicionants de seguretat que ho impedeixin. Aquests tancaments es construiran sense muret d'obra o element opac en la seva part inferior.

3. Les tanques que confrontin amb el sòl urbà han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i altura. Podran tenir una part d'obra o opaca en la part inferior fins a una alçada màxima de 0,80m, i la part restant es construirà amb materials calats de tipus metàl·lics, de fusta o amb plantació. La part opaca incorporarà un pas de fauna terrestre per cada 25 metres lineals de tanca, com a mínim, amb una obertura al nivell del terra de dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud.
4. El tractament per a cada límit de l'establiment de càmping seguirà les característiques que s'especifiquen a continuació:

- a) Tanca al límit nord. S'emplaça en una franja verda d'uns 15 metres d'amplada mitjana que fa de coixí a la part septentrional de les instal·lacions del càmping, en transició amb els espais oberts que hi ha a l'entorn, d'ús agrícola. La tanca se situarà a la part interior d'aquesta franja, tot i que entre la tanca i l'inici de l'espai destinat a l'activitat d'acampada es reserva una zona de jardins privats (ZJP).

A la part exterior de la tanca hi quedarà l'eix dels escòrrecs de drenatge dels camps, i serà objecte d'una renaturalització per adequar un aspecte vegetal a aquest sector. Es reproduirà més o menys la filera arbòria

S'instal·larà una tanca metàl·lica que servirà de tutor a la plantació de varietats vegetals autòctones per formació de tanques verdes, per exemple tanques vegetals compostes, formades amb arbres alts (freixe, roure, alzina, auró, noguera, pollancre, celtis, tamariu, etc.) cada 4 metres, i es podran utilitzar arbustos alts (saüc, aladern, arboç, etc.) que es plantaran a 2 metres dels arbres alts, i els arbustos baixos (llorer, boneter, olivereta, boix, etc.) completaran la plantació.

- b) Tanca al límit oest. S'emplaça en una ampla franja verda, aproximadament d'uns 25 metres, que prendrà una finalitat bàsicament paisatgística, dintre d'una zona que es proposa que sigui eminentment arbustiva. La tanca s'instal·larà a l'interior, just allà on començarà la zona d'acampada, i així aquest espai verd servirà de pas lliure per a la fauna. Es recomana que la tanca sigui de malla i podrà estar conformada per una filera de xiprers i de tamarius, replicant d'alguna manera la tanca vegetal que hi ha actualment al límit de ponent de les instal·lacions actuals.
- c) Tanca al límit nord-est. La tanca s'instal·larà a la part interior de tota l'àmplia franja verda que es reservarà al costat oriental de les instal·lacions del càmping. La tanca serà metàl·lica i servirà de tutor per a la plantació de varietats arbòries que resseguiran tot el perímetre de les instal·lacions en aquest cantó de les instal·lacions.

Serà una tanca cinegètica formada per malla metàl·lica nuada, amb reforços per a la base del tancament per evitar el pas del senglar. Aquest àmbit del quadrant nord-est del càmping tindrà un potencial connector, per això la tanca prevista quedarà més reculada per tal de deixar la màxima superfície lliure d'obstacles per tal de no interferir la possible circulació de fauna.

D'altra banda, la meitat sud d'aquesta tanca de llevant de l'àmbit del càmping tindrà funcions únicament paisatgístiques, per ocultar la principal zona d'aparcament del recinte. Es conservarà la tanca vegetal actual, i serà reforçada per una malla metàl·lica.



- d) Tanca al sud i sud-est. Esdevindrà el contacte directe amb la urbanització del Masnou, al sud de les instal·lacions del càmping. Es recomana una tanca semiopaca, atès que confrontarà amb les tanques de les parcel·les residencials del sòl urbà, que podrà oferir en la part superior un grau de transparència suficient, i una major qualitat d'acabats, i també d'acompanyament vegetal. S'adequarà una franja arbòria amb més d'una fila d'arbres que, a part de configurar la imatge paisatgística de la façana sud del càmping, també funcionarà com a pantalla acústica, amb l'objectiu d'atenuar l'impacte del soroll del recinte del càmping cap a la zona urbana de la urbanització del Masnou.

## CAPÍTOL SEGON: MESURES DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL, MOBILITAT I DE PAISATGE

### Article 21. Medi Físic

#### 1. Moviment de terres.

- a) El projecte d'urbanització concretarà el balanç entre el terraplenat i l'excavació prevista de terres per tal de valorar la compensació i la reutilització del material existent al propi àmbit. Caldrà restringir al mínim possible la modificació de la topografia i es donarà prioritat a actuacions que evitin l'erosió i l'escolament, i que permetin l'equilibri biofísic que configuren morfologies de gran valor per la seva lleugera sinuositat i linealitat. Caldrà mirar d'equilibrar el balanç de terres a modificar o aportar evitant grans explanacions.
- b) Els talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V.

#### 2. Capa edàfica superior i artificialització del sòl.

- a) En els espai de vores i zones de jardins privats, es mantindrà íntegrament el caràcter natural del sòl actual o es naturalitzarà.
- b) L'artificialització serà de tipus "tou" i la impermeabilització total només es donarà allà on hi hagi pavimentació dura, com és el cas dels vials, la zona esportiva, els sectors d'entrada i sortida del recinte, les àrees de servei del càmping, i allà on s'implantïn unitats d'allotjament fixes o semifixes.
- c) La pavimentació del vial principal i estructurant es farà amb asfalt drenant.
- d) S'adequaran amb terra compactada i grava o bé sauló els vials secundaris que donen accés a les diferents parcel·les.
- e) Es procurarà que el 80% dels sòls del recinte siguin drenants, tous o semipermeables
- f) Per a les superfícies de les àrees d'aparcament i en els espais lliures auxiliars als equipaments i edificis del càmping s'utilitzaran superfícies permeables que ajudin a minimitzar l'escorrentia superficial en els moments de pluja.

#### 3. Sistema de drenatge.

El sistema de recollida d'aigües plujanes en superfície es proposa mitjançant cunetes o petits escòrracs, tot centrant els drenatges de les aigües pluvials als recs existents, o bé acumulant-les i així utilitzar-les pel reg de les zones enjardinades.

#### 4. Risc d'inundació.

La inundació que s'identifica és tan sols d'origen pluvial i s'estarà a l'establert en l'apartat de sistema de drenatges.

#### 5. Consum d'aigua i de la generació d'aigües residuals.

- a) Caldrà preveure una xarxa separativa d'aigües, una per pluvials i l'altra per residuals.
- b) Per a minimitzarà el consum d'aigua i aprofitar racionalment els recursos hídrics disponibles caldrà:
  - Definir estructures de densitat arbòria que mantinguin el confort climàtic amb la creació de zones d'ombra que redueixen el poder dessecant del sòl.
  - Incorporar als espais lliures on sigui viable recobriments del sòl com: pedres, escorça d'arbres, etc. que minimitzin les pèrdues d'aigua per evaporació.
  - Seleccionar espècies aptes per la xerojardineria i/o per una jardineria de baix requeriment hídric, preferiblement autòctones i, en tot cas, no bioinvasores.
  - Emprar sistemes de reg eficients que inclouran com a mínim: ramal específic per a les zones de reg, adequar el tipus de reg (goteig, microaspersió, etc.) i la seva freqüència a les característiques dels sòls per tal de disminuir-ne les pèrdues d'aigua, programadors de reg ajustats a les necessitats concretes, sensors de pluja, humitat i/o vent si aquests factors poden alterar les necessitats de reg, planificació de les operacions de reg d'acord amb els pronòstics dels butlletins meteorològics, instal·lació de difusors, microdifusors i/o aspersors de curt abast a les zones de gespa, i reg per degoteig a les zones arbrades i arbustives (si és necessari).
  - No s'hauria de plantar gespa als espais de vora.
  - Les instal·lacions estaran dotades de comptadors diferenciats per usos de l'aigua (serveis, allotjaments, jardineria i piscines).
  - En cada alçada o nivell topogràfic caldrà la instal·lació de reguladors de pressió de manera que es garanteixi una pressió màxima de 2,5 Kg/cm<sup>2</sup>.
  - Per a noves instal·lacions o reforma de les existents és obligatori emprar sistemes economitadors d'aigua o de reducció de cabals a les aixetes, dutxes i cisternes.
  - Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.
  - Caldrà donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions.
  - Tots els edificis han de complir els paràmetres relatius a aigua inclosos a l'article 3 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

#### 6. Emissions a l'atmosfera

- a) Mesures en l'àmbit de la mitigació:

- Preservar els elements naturals, la biodiversitat i la connectivitat ecològica, i així es conserven els serveis ecosistèmics del territori.
  - Reduir el consum energètic a partir d'establir mesures d'eficiència energètica.
  - Reduir la dependència de fonts energètiques procedents de la crema de combustible fòssil i impulsar l'ús d'energies alternatives.
  - Impulsar la mobilitat sostenible.
- b) Impuls de l'ús d'energies renovables amb la utilització d'almenys dues de les tres possibilitats d'ús d'energies renovables (energia solar fotovoltaica: per a la producció d'electricitat; energia solar tèrmica: per a la producció d'aigua calenta sanitària i climatització; altres energies renovables com la instal·lació de calderes de biomassa, minieòliques, etc).
- c) Impuls de la mobilitat sostenible d'acord amb les mesures de foment (aparcaments amb punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, aparcaments per a bicicletes, foment de modes de transport sostenibles interns i externs a l'activitat, etc.), amb l'objectiu de reduir el màxim possible les emissions de CO2 generades a l'atmosfera.

## 7. Contaminació acústica

- a) La normativa de turisme (DECRET 159/2012, de 20 de novembre) preveu que a partir de les 23 hores s'ha de reduir la il·luminació i s'ha de mantenir, solament, a la zona d'accés als sanitaris i als vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.
- b) La regulació d'activitats i règim horari, s'adequarà al establert al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els seus annexos. (zona de sensibilitat acústica alta, tipus "A3").
- c) Garantir la compatibilitat dels usos i les activitats dins del recinte, i també fer compatible la convivència entre l'activitat de càmping i la urbanització del Masnou i altres habitatges aïllats. S'ha d'amortir el soroll emès des de les àrees lúdiques (piscines, zones d'activitats i espectacles...)
- d) Pel que fa a les noves construccions, abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'Ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull els objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius en el projecte d'execució.
- e) Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores.
- f) Cal aplicar mesures per a l'aïllament acústic de les obertures dels edificis del càmping contra el soroll aeri dins de les instal·lacions procedents de l'exterior, especialment dels espais d'ús comunitari.

## 8. Contaminació lumínica

- a) Les instal·lacions d'enllumenat exterior de les activitats de càmping han de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015 pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica on se situen.
- b) Es tindran en compte les següents mesures:
- Instal·lar làmpades de tipus I, que tinguin menys del 2% de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys de l'1% per sota dels 500 nm i longitud d'ona predominant per sobre dels 585 nm.
  - Es donarà prioritat a la utilització preferent de làmpades LED en els enllumenaments exteriors.
  - La il·luminació exterior estarà dirigida a elements concrets (zones d'acampada, entrada, oficines, etc.) amb una alçada màxima de 5 metres, i en tots els casos, el feix de llum hauria de ser de dalt cap a baix.
  - Instal·lació del flux d'hemisferi superior de la lluminària que no superi en cap cas el 50% del pla horitzontal.
  - L'horari de funcionament dels sistemes d'il·luminació exterior s'ha d'ajustar a l'horari de funcionament i silenci del càmping, com ja preveu la normativa sectorial turística. Quan hi hagi l'horari de baixa circulació de persones i vehicles per descans dels campistes, només seran permesos els llums imprescindibles per la localització de serveis, i seguretat de les persones.
  - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat exterior (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic.

## 9. Consum energètic

- a) Es donarà compliment a la normativa vigent d'ecoeficiència (Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis). S'aplicaran mesures d'exigència bàsica per a la limitació del consum energètic, de la demanda energètica, pel rendiment de les instal·lacions tèrmiques, per a l'eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació, i la contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica.
- b) S'aplicaran les mesures següents en relació a l'ordenació i disseny de les edificacions:
- Amb l'objectiu d'aprofitar la llum natural cal preveure per a les edificacions de serveis i bungalows orientacions SO-SE a partir de la prioritització d'un disseny de la vialitat en sentit E-O.
  - Afavorir la possibilitat d'edificacions amb orientació al SO ( $\pm 45^\circ$ ).
  - Preveure, a les edificacions i bungalows, proteccions solars amb un doble objectiu: permetre l'entrada de llum natural i l'escalfament a l'hivern i evitar l'excessiva insolació a l'estiu.

- Preveure l'entrada de llum natural (amb mecanismes que evitin l'entrada de calor) a les edificacions de serveis (Claraboies, sistemes de difusió de llum natural, etc.).
  - Assegurar que els tancaments verticals de les edificacions de serveis i els bungalows siguin practicables amb l'objectiu de permetre una correcta ventilació.
  - En les edificacions que incloguin espais destinats a ús d'oficina o altres exclusius de personal s'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al CTE, així com a les seves posteriors modificacions.
  - A més d'aplicar els criteris d'estalvi energètic considerats al CTE, caldrà valorar la millora de la sostenibilitat global de l'edifici, tenint en compte el següent:
    - Millora de l'aïllament global de l'edifici, respecte de les prescripcions establertes al CTE.
    - Enjardinament de la coberta de l'edificació utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.
    - Construcció de cobertes ventilades.
    - Disseny òptim de les obertures de l'edifici, en dimensió i col·locació i addició de protectors solars (elements constructius o tractament als vidres), per a minimitzar les necessitats energètiques, tant per a la millora de l'eficiència de la climatització com per minimitzar les necessitats d'il·luminació artificial.
  - En les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior a "D" d'acord amb la normativa vigent en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
  - S'aplicaran paviments fotocatalisis, drenants, autonetejables, reflectants a la radiació solar per reduir l'efecte d'illa de calor.
- c) S'aplicaran les mesures següents en relació a la il·luminació interior:
- A les zones amb funcionament continuat de la il·luminació (edificacions de servei, oficines, supermercats, bungalows, mobile-home etc.) s'utilitzaran làmpades de classe B o superior d'acord amb les especificacions del Reglament UE/2017/1369.
  - A les zones de serveis higiènics d'ús comú cal preveure la instal·lació de polsadors temporitzats o sistemes d'il·luminació basats en detectors de presència.
  - Els allotjaments d'ús privat (bungalows, mobile-homes, etc.) han de comptar amb sistemes de desconexió general de l'enllumenat.
- d) S'aplicaran les mesures següents en relació a la il·luminació exterior:
- La il·luminació exterior ha de disposar de sistemes d'accionament (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) de manera que s'adaptin adequadament els cicles de funcionament de la il·luminació a la necessitat de llum artificial, o qualsevol altra solució equivalent per temporitzar les hores de funcionament de la il·luminació (detectors de moviment o altres mecanismes anàlegs).
- e) S'aplicaran les mesures següents en relació a les instal·lacions d'aigua calenta sanitària:



- Totes les instal·lacions d'ACS, tant els dipòsits d'acumulació com els tubs de distribució i la caldera, han d'estar ben aïllats.
  - Ús de calderes amb un etiquetatge de rendiment energètic igual a quatre estrelles.
  - Per a calderes de gas, les emissions de CO i NOx produïdes han de ser inferiors a 80 mg/kWh i 70 mg/kWh, respectivament. El requeriment que les emissions de NOx siguin inferiors a 70 mg/kWh equival a demanar que la caldera sigui de classe 5 segons la norma EN297/A. NOx correspon a la suma de NO i NO2, donat com a NO2.
- f) S'aplicaran les mesures següents en relació a les instal·lacions d'aire condicionat:
- Els aparells d'aire condicionat han de complir la classe A d'eficiència energètica, d'acord amb el Reglament UE/2017/1369.
  - S'estudiarà la plantació aïllada d'arbres caducifolis a les façanes sud i oest de les construccions per protegir l'edificació contra la radiació solar, minimitzant el sobreescalfament y proporcionant un aïllament natural addicional, afavorint l'estalvi del consum d'energia en calefacció i refrigeració.

#### 10. Generació de residus

- a) Els residus inevitables seran recollits per separat i traslladats al dipòsit de residus sent sotmesos, si fos necessari, a un tractament o reciclat bé intern o externament.
- b) Tots els edificis han donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- c) D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.
- d) El càmping ha de preveure la reserva d'àrees dins les instal·lacions per a la recollida de residus que en permetin la seva separació i posterior reciclatge, d'acord amb el sistema municipal de recollida de residus, per a totes les fraccions elementals (orgànic, envasos, cartró, vidre i rebuig).

#### Article 22. Medi natural

##### 1. Pèrdua d'hàbitats agraris

- a) L'activitat de l'ús de càmping no ha d'afectar els terrenys agrícoles annexos, ha de conservar elements que formen part del paisatge agrícola existent i mantenir l'espai de suport a la connectivitat ecològica.
- b) Cal preservar l'estreta franja agrícola de separació ja que té una important funció d'estratègia ambiental entre el futur equipament de càmping i el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.
- c) Cal preveure la major amplada possible de l'espai connector a l'est de l'àmbit per tal de garantir la seva funcionalitat de zona de suport o tampó a l'espai d'interès connector dins del sistema Mugueta – rec dels Salins

- d) Cal donar la màxima continuïtat de la coberta vegetal dins de l'àmbit. La naturalització d'aquesta peça pot reforçar la presència d'un sòl vegetal que ajudarà a recrear un petit hàbitat natural a favor de configurar un corredor ecològic a la vora del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, al voltant del sistema natural Mugueta – rec dels Salins.
- e) Es plantaran estrats arboris, arbustius i herbacis que reproduïxen els hàbitats naturals de la zona. Es planteja un espai amb diversitat d'estrats:

#### Arbres

Roure martinenc (*Quercus pubescens*), om (*Ulmus minor*), arç blanc (*Crataegus monogyna*), àlber (*Populus alba*), pollancre (*Populus nigra*), freixe (*Fraxinus angustifolia*) i salze (*Salix alba*).

#### Arbustos

Esbarzers (*Rubus ulmifolia*), Aladern (*Rhamnus alaternus*), Aranyoner (*Prunus spinosa*), Galzeran o boix marí (*Ruscus aculeatus*), Englantiner (*Rosa sempervirens*), Sanguinyol (*Cornus sanguinea*) i Sarga (*Salix eleagnos*).

#### Herbes

Gramínies (família *Gramineae* o *Poaceae*), Lletsó (*Sonchus spp.*), Margarida (família *Asteraceae*), o lliri pudent (*Iris foetidissima*).

D'acord amb les particulars peces o feixes d'aquests entorns, s'envolten per fileres de tamarius (*Tamarix anglica*), que també seran utilitzades per adequar aquesta zona verda de major valor ecològic a l'àmbit del Pla especial. Així doncs, el conjunt d'aquest espai podrà constituir un ambient amb un valor estètic i de certa riquesa biològica, en coherència amb el seu entorn.

- f) A l'interior del recinte del càmping o al límit septentrional de les futures instal·lacions s'hauran de preservar i restituir les zones vegetades associades a les escorrenties naturals.

### **Article 23. Fase d'execució de les obres de trasllat i ampliació del càmping**

#### 1. Afectació al sòl

- a) Delimitar les superfícies que ocuparan les instal·lacions de l'obra, considerant les següents pautes:
- Es planificaran adequadament les activitats per afectar la mínima àrea possible de sòl.
  - Es definirà, sempre que sigui possible, l'espai de maniobra dels elements auxiliars com ara grues, sitges, plantes, etc., que permetin optimitzar l'espai i amb un impacte mínim sobre el sòl.
  - Es dimensionarà adequadament el parc de vehicles interns, en funció de les necessitats de càrrega, distàncies, pistes, etc.
  - S'allunyarà l'emplaçament que acollirà aquests elements de la construcció de la xarxa hídrica i de les vies de drenatge.
  - Es mantindran les instal·lacions netes i ordenades.
- b) Minimitzar i gestionar els moviments de terra per tal de protegir el sòl i evitar l'erosió:

- Es procedirà al decapatge del sòl i es conservaran els horitzons superiors del sòl, és a dir, la capa de terra vegetal rica en matèria orgànica, per tal d'utilitzar-los en els treballs de revegetació. Caldrà garantir que els substrats tenen les característiques adients de textura, contingut de matèria orgànica, compactació, entre d'altres, per garantir l'eficàcia de les noves plantacions.
- Es col·locaran els acopis en espais que es destinaran a edificacions o vials, evitant l'ocupació d'espais vegetats fora de l'àmbit d'urbanització. S'abonaran els acopis de terres amb adobs naturals (d'origen animal, vegetal o mixt) o amb biofertilitzants.
- La restauració/revegetació de marges es farà el més aviat possible per minimitzar el risc d'erosió. Prèviament cal fer un decapatge selectiu de les terres orgàniques superficials amb interès edàfic. Aquestes terres un cop sanejades de branques, blocs de pedra, s'abassegaran en llocs adients en petites piles.
- Si les terres d'excavació no es poden utilitzar en el context de la mateixa obra, s'han de sondejar les obres properes per si es poden aprofitar, o sinó es transportaran a un abocador autoritzat.
- El material nou d'aportació haurà de provenir preferentment de la mateixa finca o del propi municipi. Aquestes aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial i prèviament requeriran de la concessió de la llicència municipal. En la urbanització caldrà preveure com a opció preferent la reutilització de les terres en la mateixa obra i, complementàriament, en altres obres autoritzades o en la millora agronòmica de finques rústiques pròximes.
- La terra vegetal s'ha d'utilitzar tan aviat com sigui possible. En cas contrari, s'haurà d'emmagatzemar en una zona específica per evitar-ne la contaminació amb altres residus.
- Les terres vegetals es col·locaran en abassegaments separatius sense compactar amb una alçada inferior a 2 metres.
- Caldrà tenir en compte la circulació de les aigües d'escorrentia i el seu potencial erosiu.
- Les actuacions de terraplenat en cap cas afectaran els marges de conreus o zones amb vegetació natural.
- Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques fisicoquímiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

## 2. Generació, gestió, valorització i prevenció de producció de residus

- a) La gestió dels residus generats a l'obra s'haurà de realitzar a través d'una empresa inscrita al Registre General de Gestors de Residus de Catalunya, que es poden consultar a l'Agència de Residus de Catalunya (ARC). Si es tracten de residus especials, a més, s'hauran d'haver transportat al Gestor Autoritzat a través d'un transportista autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya

- b) S'identificaran i separaran dins de l'àmbit de l'obra els residus per fraccions, i dipositar-los correctament separats en els contenidors específics de ferralla, de fusta, de paper i cartró, de plàstics, de PVC, de vidre, de restes de poda, de residus especials (dissolvents, additius de formigó, desencofrats, etc.), i han de tenir un tancat perimetral.
  - c) S'han d'evitar abocaments de runa i de residus especials en descampats. S'ha d'assegurar l'evacuació total d'aquests residus un cop acabats els treballs. Es retiraran aquests elements i es gestionaran d'acord amb la seva tipologia a través d'un gestor autoritzat.
  - d) S'ha d'evitar la utilització d'aigua per a la neteja dels residus abocats.
  - e) En l'edificació s'haurà de donar prioritat a l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
3. Risc de contaminació del sòl, i de les aigües subterrànies
- a) Es duran a terme les mesures oportunes per evitar pèrdues i fugues, havent d'estar els efluents generats en aquests llocs canalitzats cap a sistemes de tractament o de recollida dels mateixos, per ser posteriorment tractats per un gestor autoritzat.
  - b) Sempre que sigui possible cal evitar la reposició d'olis i combustibles a l'obra, i si és inevitable caldrà fer-ho lluny de la xarxa de drenatge i es protegirà el sòl amb elements impermeabilitzants que permetin retenir les possibles pèrdues.
  - c) Sempre que sigui possible cal evitar la reposició d'olis i combustibles a l'obra, i si és inevitable caldrà fer-ho lluny de la xarxa de drenatge i es protegirà el sòl amb elements impermeabilitzants que permetin retenir les possibles pèrdues.
  - d) A l'obra s'ha de disposar de sepiolita o sorra, per tal de poder actuar amb rapidesa davant d'un vessament accidental i així evitar possibles afeccions a les aigües i al sòl.
  - e) Cal protegir la terra fèrtil de les petjades i el trànsit de vehicles o maquinària i evitar-hi l'estucatge de materials.
  - f) Qualsevol material d'obra que s'hagi d'acumular sobre el paviment estarà sobre palets o contingut en contenidors i sempre s'ubicarà dins les tanques d'obra.
4. Generació de pols
- a) Cal evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat, limitant-lo a no més de 20 km/h, i regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
  - b) Cal evitar, si és possible, la realització d'activitats de moviments de terra en situacions de vent fort o molt fort per evitar la seva dispersió.
  - c) Qualsevol apilament i càrrega o descàrrega de runes o material pulverulent es realitzarà sempre en contenidors, saques o sitges, cobrint-los amb veles, lones o plàstics estancs.
  - d) Cal preveure sistemes d'aspersió en els abassegaments més problemàtics.
  - e) Caldrà posar una capa de grava a les zones de pas dels vehicles i regar-la per tal d'evitar la formació de núvols de pols. El reg es realitzarà quan les condicions meteorològiques ho permetin, és a dir, quan no s'estigui en condicions de sequera.

5. Emissió de gasos contaminants

- a) Cal organitzar i optimitzar el rendiment, els temps d'execució i el moviment de la maquinària per estalviar combustible. Circular per l'interior del recinte de l'obra a una velocitat reduïda.
- b) Assegurar l'estat en bones condicions del manteniment de la maquinària.
- c) S'aconsella emprar màquines i vehicles de baix consum energètic.

6. Emissió de soroll

- a) Cal planificar les activitats per minimitzar l'ús de la maquinària.
- b) Utilitzar aquesta maquinària només en horaris permesos per les ordenances locals, almenys restringit a les hores diürnes i a la franja laboral comuna (de 08 a 20h.).
- c) Els motors dels vehicles només estaran en funcionament el temps estrictament necessari per a desenvolupar l'activitat. S'ha de parar el motor dels vehicles quan aquests hagin d'estar aturats més de 3 minuts.
- d) Utilitzar els abassegaments com a pantalles acústiques.
- e) En el moment de la compra o subcontractació d'aquesta maquinària, s'ha de verificar l'existència del marcatge CE.
- f) Els martells pneumàtics, autònoms o no, disposaran d'un mecanisme silenciador de l'admissió i expulsió de l'aire.

7. Afeccions a la fauna

- a) Planificar adequadament les activitats per a no afectar la fauna.
- b) Limitar els nivells sonors, les vibracions i la generació de soroll i de pols especialment en èpoques de reproducció i nidificació.
- c) Observar si l'execució de l'obra ha alterat els hàbits de la fauna limítrofa i actuar en conseqüència.
- d) Portar a terme les accions encaminades a restablir la fauna i assegurar-ne la mínima afectació a l'hàbitat.

8. Afeccions a la vegetació

- a) Cal abalisar la vegetació existent per garantir la protecció durant les obres.
- b) Identificar amb el marcatge adequat els exemplars d'arbres afectats per les obres per minimitzar l'afecció a la resta de la vegetació.
- c) Se senyalitzaran clarament els peus afectats objecte de tala i les superfícies de desbrossada.

9. Afeccions al paisatge

- a) Cal planificar adequadament les activitats i escollir adequadament els elements auxiliars com ara grues, sitges, d'altres elements com zones de préstecs, pedreres, abassegaments, etc, per a no afectar el paisatge. Cal afectar la mínima àrea possible.
- b) Estudiar les visuals des de l'exterior, sobretot des de les zones veïnes habitades.



- c) Ubicar els abocadors i abassegaments de terra en punts de menor visibilitat, en piles inferiors a 2 metres d'alçada.
- d) Mantenir les instal·lacions netes i ordenades. Si cal, es poden instal·lar pantalles per tapar l'afectació.
- e) Assegurar un cop acabada l'obra el restabliment de les característiques de la zona mitjançant la seva revegetació o d'altres pràctiques.

#### Article 24. Paisatge

##### 1. Condicions generals

- a) Adaptar-se al màxim a la configuració topografia del lloc, preservant o reconduint les escorrenties existents.
- b) Considerar els elements, les formacions i els patrons vegetals naturals i antròpics existents perquè l'ordenació del conjunt es percebi ben integrada.
- c) Les plantes que s'introduiran en els espais d'enjardinament i de naturalització al conjunt de l'equipament de càmping seran autòctones, resistents al vent, amb baixa inflamabilitat, resistents a l'estrès hídric, la salinitat i la insolació, i se seguiran els patrons de plantació propis del lloc.
- d) En les actuacions de revegetació o de plantació, en cap cas s'utilitzaran plantes invasores, segons allò recollit en Reial Decret 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, o de la normativa que substitueixi

##### 2. Tractament de les zones de vora

- a) Cal preveure un tractament natural dels espais perimetrals amb tancament vegetal de l'establiment de càmping assegurant una franja mínima d'acord amb les característiques de l'entorn immediat que actui com a espai de transició entre l'espai d'activitat i els espais oberts que el rodegen.
- b) El tractament de les zones de vora ha de ser un espai de baixa combustibilitat, més denses cap a l'interior del càmping i menys densa cap a l'exterior de la zona de vora.
- c) Les espècies proposades per les zones de vora són: Àlbers (*Populus alba*), Pollancre (Populus nigra), Freixes de fulla gran (*Fraxinus excelsior*), Freixes de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*) i Matollar: Fotinia (*Photinia serratifolia*), Viburn (*Viburnum prunifolium*), brucs (*Erica sp.*), etc.

##### 3. Tractament dels espais Lliures

- a) Sempre que es pugui es preservarà l'arbrat i les fileres d'arbres ja existents a l'interior de l'àmbit on s'implantarà el càmping.
- b) Els espais per a la millora de la integració paisatgística tindran un tractament natural, es tractarà amb vegetació autòctona i amb els patrons de plantació propis del lloc.

##### 4. Integració dels escòrracs existents

- a) Cal mantenir els escòrracs existents i tractar-los en concordança amb l'hàbitat en que es troben. Es permetrà l'adaptació del seu traçat per a integrar-los en l'ordenació del càmping, mantenir-los a cel obert en la major part del seu traçat.

- b) Per aquests cursos hídrics es proposa la plantació de vegetació de ribera disposada en filera paral·lelament al curs de forma dispersa i poc densa. Les espècies vegetals que es proposin han de ser espècies que tinguin requeriments hídrics baixos.
5. Cursos fluvials inclosos en l'àmbit d'actuació del PEU
- Naturalització i hidrosembra de la llera per evitar el sorgiment d'espècies oportunistes que puguin convertir-se en invasores. Les espècies herbàcies proposades per ocupar les lleres són: Canyís (*Phragmites australis*), Boga (*Thypha sp.*), Lliri groc (*Iris pseudacorus*), Salicària (*Lytrum salicaria*), Mansega (*Cladium mariscus*), etc.
  - Zona de plantació arbustiva: combinar espècies autòctones amb d'altres amb baix requeriment hídric i d'altres pròpies d'ambients de ribera: Baladre (*Nerium oleander*), Aloc (*Vitex agnus-castus*), Jonc boval (*Scirpus holoschoenus*).
  - Zona de plantació arbòria: combinar espècies autòctones amb d'altres amb baix requeriment hídric i d'altres pròpies d'ambients de ribera: Àlber (*Populus alba*), Freixe de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*), Salze blanc (*Salix alba*), Vern (*Alnus glutinosa*).
6. Tractament de les unitats d'acampada
- Les zones d'acampada s'ordenaran amb una estructura vegetal conformada per espècies especialment arbòries, i algunes d'arbustives.
  - Pel que fa a les unitats d'acampada es proposa la plantació d'arbres que pugin oferir ombra a les parcel·les. Les espècies escollides són les moreres (*Morus alba*), l'arç blanc (*Crataegus monogyna*), el plàtan (*Platanus x hispànica*), el lledoner (*Celtis australis*), el castanyer (*Castanea sativa*), l'om (*Ulmus minor*) i freixes de fulla estreta (*Fraxinus angustifolia*).
7. Tractament de l'espai d'entrada
- La proposta de vegetació per la banda sud del sector, on es situarà l'entrada, i pel vial principal és la plantació d'arbres ornamentals com els freixes i oms comuns (*Ulmus minor*), així com per les zones d'aparcament.
8. Tractament de les zones d'equipaments privats
- A les zones d'equipaments es conservaran els exemplars arboris que actualment ja creixen en aquests espais d'activitat que es preveuen.
  - Els nous elements arboris interiors seran de tipus ornamental amb espècies pròpies del paisatge del lloc (alzines, roures, freixes, pollancre, oliveres i fruiters)
  - Per a la ocultació i integració en el paisatge dels equipaments privats i per reduir l'impacte visual que puguin causar les edificacions en el paisatge es proposa la plantació amb l'àlber (*Populus alba*).
9. Tractament de les zones d'aparcament
- A les zones d'aparcament es plantarà arbrat viari que servirà de guia per distribuir i indicar les places d'aparcament, tindrà funcions d'ombreig, i servirà especialment per naturalitzar i mostrar una imatge de façana verda allà on s'emplaçarà la bossa d'aparcaments.

- b) En l'espai interior de les zones d'aparcament es poden plantar alzines (*Quercus ilex*), lledoners (*Celtis australis*) o també oliveres (*Olea europaea*), i es pot considerar l'ús de jardineres o escocells extensos al front de les places de pàrquing amb espècies arbustives, com l'alog (*Vitex agnus-castus*) o l'aladern (*Rhamnus alaternus*).
- c) A la zona d'aparcament s'utilitzaran plataformes i superfícies aptes per a l'aparcament dels vehicles, dissenyats i equipats per aconseguir una millor integració mediambiental i paisatgística.

#### 10. Tractament del vial principal

El vial principal anirà acompanyat d'una filera d'arbres amb capacitat d'ombreig, per tal de configurar un cordó verd per a la integració paisatgística d'aquesta via principal dins de les instal·lacions, i així adequar un espai d'ombra als seus vorals que funcionaria com a zona de passeig, procurant una sensació de frescor durant els mesos d'estiu.

#### Article 25. Mobilitat generada

##### 1. Adequació de la xarxa de vianants

- a) Conservar el traçat dels camins existents que formen part de la matriu històrica del nucli.
- b) Donar continuïtat física, formal i funcional a la xarxa de carrers.
- c) Adequar la creació de zones de prioritat per al vianant pacificant el trànsit motoritzat.

##### 2. Adequació de la xarxa de bicicletes

- a) Adequar els vials interiors i perimetrals tous del sector amb les condicions adients que afavoreixin l'ús de la bicicleta i l'aparcament d'aquestes en la pròpia parcel·la.
- b) Limitar la velocitat del vial principal del càmping a zona 30 on la bici podrà cohabitar amb la resta de vehicles.
- c) Preveure unes reserves mínimes per a l'aparcament de bicicletes de 60 estacionaments als equipaments i 50 més a l'accés del càmping i 20 per a cadascuna de les zones de sanitaris.

##### 3. Adequació de la xarxa de vehicles

- a) Condicionament i compactació del paviment de l'entrada al camí Vell de Roses fins a l'accés del nou emplaçament del càmping.
- b) El traçat de la xarxa viària proposada garantirà la connectivitat interna del nou emplaçament del càmping, tot proveint-lo dels enllaços necessaris amb les diferents instal·lacions de l'activitat turística.
- c) Assegurar el pas de vianants en condicions segures, per exemple mitjançant passos regulats amb passos de zebra.

### III. PLÀNOLS

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

i-01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT .....	S/E
i-02. TOPOGRÀFIC .....	E: 1/2.000
i-03. PLANEJAMENT TERRITORIAL .....	S/E
i-04. POUM VIGENT .....	S/E
i-05. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	E: 1/2.000
i-06. USOS DEL SOL.....	E: 1/2.000
i-07. GEOMORFOLOGIA.....	S/E
i-08. INUNDABILITAT .....	E: 1/2.000
i-09. MAPA DE SENSIBILITAT AMBIENTAL.....	S/E

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

o-01. ZONIFICACIÓ.....	E: 1/1.000
o-02. MESURES DE LA MOBILITAT .....	E: 1/5.000
o-03. PROPOSTA DE PAVIMENTACIÓ fora àmbits PAE .....	E: 1/1.000
o-04a. PROPOSTA DE PLANTACIÓ 1 fora àmbits PAE .....	E: 1/1.000
o-04b. PROPOSTA DE PLANTACIÓ 2 fora àmbits PAE .....	S/E
o-05a. SECCIONS TRANSVERSALS 1 .....	E: 1/200-1.000
o-05b. SECCIONS TRANSVERSALS 2 .....	E: 1/200-1.000
o-06. XARXES DE SERVEIS INDICATIVES .....	E: 1/2.000
o-07. ORDENACIÓ no vinculant.....	E: 1/1.000
o-08. ORDENACIÓ ORTOFOTO .....	S/E



## ANNEX I. DOCUMENTS JUSTIFICATIUS DE L'EXPLOTACIÓ ACTUAL

LLICÈNCIES DE L'ACTIVITAT



## EXTRACTE DE LA LLICÈNCIA MUNICIPAL D'ACTIVITATS

N.º EXPEDIENT: 0-D

DATA DE LA LLICÈNCIA: 12-3-73

TITULAR: Josep RUBAU SOLES.-

SITUACIÓ: MAS NOU.-

ACTIVITAT: CAMPING "MAS NOU"

---



El Secretari,

*Rafael Alvaró*



El reintegro de esta licencia, con arreglo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, es de 15 ptas., y consta en su matriz.



Doc. 2

ediente n.º 7

Año 197 3

Ayuntamiento de CASTELLÓ DE AMPURIAS

# Licencia de apertura de establecimiento y ejercicio de actividades

## NO REGLAMENTADAS

En virtud de Decreto de esta Alcaldía de 30 de Mayo de 197 3, (1) y con las condiciones que mas abajo se consignan se concede a D. José Ruben Solés licencia municipal (2) para apertura y funcionamiento de unos locales y Cafeteria de 2ª, dedicada a (3) Supermercado, Restaurante de 3ª y Cafeteria de 2ª, sita en (4) Mas Nou

de este término municipal, que ha sido calificada como **no comprendida** en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

En Castelló de Ampurias



de Junio de 197 3  
El Alcalde,

### CONDICIONES:

- 1.ª La concesión de esta licencia se entenderá otorgada sin perjuicio de tercero.
- 2.ª Las autoridades municipales o gubernativas podrán ordenar, en cualquier momento, que por un funcionario técnico se gire visita de inspección a las actividades que vengán desarrollándose o instalaciones que funcionen para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia, imponiéndose en su caso las sanciones a que hubiere lugar, sin perjuicio de que la Autoridad gubernativa pase el tanto de culpa a los Tribunales de Justicia, si apreciara la existencia de materia delictiva en la actuación del propietario.
- 3.ª

**El propietario se obliga al cumplimiento estricto de las normas legales que le sean aplicables al funcionamiento de las actividades objeto de esta licencia. De igual modo velará para que la actividad no produzca molestias al vecindario.**



AYUNTAMIENTO DE

Castelló de Ampurias

Licencia de apertura de establecimientos y ejercicio de actividades no reglamentadas

En el expediente n.º 7 instado por Ud. en nombre propio

en solicitud de licencia municipal para apertura y funcionamiento de Supermercado, restaurante de 3ª y cafetería de 2ª.

Registro de salida n.º 333

ha recaído el Decreto de esta Alcaldía que a continuación se reproduce:

«Decreto.—Vistos los informes emitidos por la Comisión de Gobernación y el Jefe local de Sanidad

en el expediente de solicitud de licencia incoado por Don José Rubau Solés para apertura de unos locales dedicado a Supermercado, Restaurante de 3ª y cafetería de 2ª sito en El Mas Nou.

de lo que resulta que dicha actividad no se halla incluida entre las sujetas al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

=De lo expuesto vengo en conceder a D. José Rubau Solés la referida licencia y se le obliga al cumplimiento estricto de las normas legales que le sean aplicables al funcionamiento de las actividades objeto de esta licencia. De igual modo velará para que la actividad no produzca molestias al vecindario.

=Notifíquese al interesado la presente resolución de esta Alcaldía, con indicación de los recursos a que hubiere lugar

Recibí el duplicado el 16 de Julio de 1973, El Interesado,

=Lo mandó y firma el Sr. Alcalde, D. Juan Casadevall En Castelló de Ampurias a treinta de Mayo

de mil novecientos setenta y tres; de que certifico.=El Alcalde D. Juan Casadevall = El Secretario D. Ramón Soler

Contra el mismo puede interponer recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición o cualquier otro que estimare pertinente.

En Castelló de Ampurias a dos de Mayo de 1973



Sr. Don José Rubau Solés





**AJUNTAMENT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES**  
Activitats

DOC 1

Em plau fer-vos tramesa dela Tarja "Extracte de la Llicència municipal - d'Activitats", referent a la llicència que teniu concedida per aquest Ajuntament; per tal que la tingueu exposada en un lloc visible del vostre establiment.

Castelló d'Empúries, a 7 de Setembre de 1987.

El Secretari,



*Rafael Álvarez*

Ajuntament CASTELLÓ D'EMPÚRIES	
<b>REGISTRE DE SORTIDES</b>	
Núm.	4219
Data	7 SET. 1987

— Sr. Josep Rubau Soles

Càmping Mas Nou



Carme Juanola i Solà, Cap de la Secció de Comerç i Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement a Girona,

FAIG CONSTAR:


Que revisat el Registre de Turisme de Catalunya, pel que fa referència als establiments d'allotjament turístic del Grup Càmpings, consta que l'anomenat Mas Nou amb adreça a Mas Nou, 7 del terme municipal de Castelló d'Empúries està inscrit des del 17 de juliol de 1973, amb el número de Signatura KG-000085, la titularitat del qual correspon a la mercantil MAS NOU ENTORNS, SL. i està classificat de Primera categoria.


I per que consti, signo la present acreditació a Girona, 15 de febrer de 2018.

CPISR-1 C  
Maria Carme  
Juanola Solà

Signat digitalment per CPISR-1 C  
Maria Carme Juanola Solà  
DN: c=ES, o=Departament  
d'Empresa i Coneixement,  
ou=Vegeu <https://www.aoc.cat/>  
CATCert/Regulacio, sn=Juanola  
Solà, givenName=Maria Carme,  
serialNumber=40281723Y,  
cn=CPISR-1 C Maria Carme  
Juanola Solà  
Data: 2018.02.15 13:03:36 +01'00'



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Comerç, Consum i Turisme

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Comerç  
Consum i Turisme  
Servei Territorial  
a Girona

Servei Territorial a Girona  
c/. Travessia de la Creu, 1, 1r. - 2n.  
xamfrà Sant Joan Baptista de la Salle  
17002 Girona  
Telèfon (972) 201343  
Telefax (972) 207621

Data 12 Jul 1990  
Emissió  
Sortida 6099

**VISTA:** la sol·licitud presentada davant el Servei Territorial de Comerç, Consum i Turisme de Girona en data 15 de maig de 1987, per tal d'obtenir la reclassificació del Càmping públic anomenat **MAS NOU** situat al terme municipal de Castelló d'Empúries ( Alt Empordà ) la titularitat del qual correspon a MAS NOU S. A. representada pel Sr. Narcís Grau i Marull.

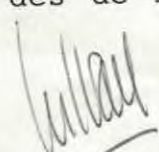
**VIST:** que el projecte i la documentació presentada, els informes emesos pels Tècnics de Serveis Especials adscrits a aquest Departament de dates 23 de març de 1988 i 6 de juliol de 1990, acrediten les condicions i requisits mínims per a reclassificar el càmping de referència amb la categoria de Primera i una capacitat màxima de 451 unitats d'acampada i 2 bungalows, segons l'Ordre d'11 de juliol de 1986 del Conseller de Comerç, Consum i Turisme.

**ATESOS:** a) Els antecedents d'aquest expedient, el que estableixen els Decrets 55/1982 de 4 de febrer, 167/85 de 23 de maig, l'ordre d'11 de juliol de 1986 i altres disposicions legals d'aplicació.

b) Que per Ordre de 17 de juliol de 1987, en el seu article 1r. aprova la Delegació d'atribucions del Director General de Turisme per a la concessió d'autoritzacions d'obertura i classificació dels establiments turístics, en l'àmbit de llurs demarcacions territorials, en els Coordinadors Territorials del Departament.

**RESOLC:** Autoritzar la reclassificació del Càmping públic anomenat **MAS NOU** situat al terme municipal de Castelló d'Empúries ( Alt Empordà ), la titularitat del qual correspon a MAS NOU S.A. representada pel Sr. Narcís Grau i Marull, atorgant-li la categoria de Primera i una capacitat màxima de 451 unitats d'acampada i 2 bungalows, quedant inscrit en el Registre amb el número K-GE-85.

Contra aquesta Resolució, que no exhaureix la via administrativa pot interposar-se Recurs d'Alçada davant l'Honorable Conseller de Comerç, Consum i Turisme en el termini de quinze dies a comptar des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

  
Manuel Ibarz i Casadevall  
Coordinador Territorial  
Girona, 11 de juliol de 1990

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Comerç,  
Consum i Turisme  
Servei Territorial  
a Girona



**Sr. Narcís Grau  
SERRATER, SL**  
Urb. Mas Nou

L'Alcaldia-Presidència en data d'avui, ha RESOLT,

Vista la proposta de resolució de l'expedient núm.: 26/2003 de sol·licitud de revisió de llicència per l'activitat de **CÀMPING "MAS NOU"** situada al **Urb. El Mas Nou** formulada pel senyor **Narcís Grau en representació de SERRATER, SL**

Vist que s'ha exhaurit el termini d'audiència sense que s'hagin formulat alegacions.

Vist que aquesta activitat d'acord amb el que preveu el Decret 136/1999 de 18 de maig, Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, esta cataloga dins l'annex II.2 apartat 12.34.

Vist l'informe emes per la Ponència Ambiental Municipal, en virtut del que estableix l'article 48 de l'esmentat Reglament respecte a l'avaluació ambiental verificada presentada per donar compliment a la nova legislació ambiental.

Vist el que disposa la disposició transitòria primera respecte a l'adequació de les activitats autoritzades abans de l'entrada en vigor de la Llei 3/1998, és dicta la següent,

## RESOLUCIÓ

**Primer.-** Atorgar al senyor **Narcís Grau en representació de SERRATER, SL** llicència ambiental de l'activitat de **CÀMPING "MAS NOU"** situada al **Urb. El Mas Nou**.

**Segon.-** Condicionar l'efectivitat de la present llicència al compliment de la següent determinació:

**- Les que figuren en l'informe núm.: 03-193 de data 28 d'abril de 2003, d'ECOPROGES, SL, Entitat d'Inspecció i Control, units a l'expedient.**

**Tercer.-** Per tal de garantir l'adequació permanent de l'activitat a les determinacions legals i les fixades en la llicència, es sotmetrà l'activitat autoritzada a controls periòdics cada 5 anys, comptats a partir de l'atorgament de la llicència o, en el seu cas, des de la data de la pràctica del darrer control que s'hagi practicat.

Ateses les característiques de l'activitat, l'acció de control revestirà la modalitat de "control extern" i es portarà a terme per una entitat col·laboradora de l'Administració degudament acreditada.

**Quart.-** Sens perjudici de les accions específiques de revisió i controls, inicial i periòdic establerts, l'activitat autoritzada resta subjecta en els aspectes medi ambientals a l'acció inspectora de l'Ajuntament, que podrà dur a terme en qualsevol moment, d'acord amb les previsions periòdiques que estableixi la legislació sectorial en matèria de prevenció d'incendis, accidents greus i de protecció de la salut.



**Cinquè.-** La llicència ambiental es revisarà de forma periòdica, a instància del titular de l'activitat, cada vuit anys a comptar des de la data del seu atorgament o, en el seu cas, a comptar des de la data de la darrera revisió.

Tanmateix es podran practicar d'ofici revisions anticipades quan es doni qualsevol dels supòsits previstos a la Llei.

**Sisè.-** Comunicar el present acord als interessats amb el règim de recursos que s'estimi pertinent.

Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.

En el cas que opteu per la interposició del recurs de reposició no podreu interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt expressament aquell o s'hagi produït la seva desestimació presumpte del recurs de reposició interposat.

El recurs de reposició s'entendrà desestimat presumptament si transcorre un mes des de la seva interposició sense ser-vos notificada resolució expressa, i en aquest cas el recurs Contenciós-Administratiu podrà interposar-se en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent al de la data en que s'hagués produït la desestimació presumpta dels recurs de reposició, tot això, sens perjudici de que si ho considereu convenient, interposeu altres recursos que creieu més oportuns

b) Directament, recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats des del dia al de la recepció de la present notificació, davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Girona, sens perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que considereu convenient.

Tanmateix, en matèria de personal, propietats especials i sancions, quan el demandant tingui el seu domicili fora de la província de Girona també serà competent a elecció de l'interessat, el Jutjat en la circumscripció del qual tingui el seu domicili.

La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos en que una disposició legal estableixi el contrari, no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

Josep Roca i Cuffi  
Secretari accidental  
Castelló d'Empúries, 26 de gener de 2004







AJUNTAMENT DE CASTELLO  
D'EMPÚRIES

Data...: 08-07-2009 09:28  
Registret: 2009/13945

Registre General de Sortida

DOZ 6

ÀREA D'URBANISME, SERVEIS I PROMOCIÓ ECONÒMICA  
Activitats  
Exp. núm.:26/2003  
Clau: 8.4.1.  
AFV/mrm

**SERRATER, SL**  
**Urbanització Mas Nou**  
**17487 CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

La **Junta de Govern Local** de data **22 de juny de 2009** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

**6.1.3.1. LLICÈNCIA AMBIENTAL ADEQUACIÓ EXP. NÚM. 26/2003, CLAU 8.4.1.**

Vista la sol·licitud d'adequació de la llicència iniciada pel senyor **Xavier Sors i Borés**, en nom de **SERRATER SL**, per a l'activitat de **CÀMPING**, situada a la **urbanització Mas Nou**, en relació a l'expedient administratiu número 26/2003, clau 8.4.1., annex II.2.

Vist que l'esmentada activitat d'acord amb el que preveu el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999 de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, està catalogada dins l'annex II.2, codi 12.34.

Vista la **RESOLUCIÓ** de l'expedient de sol·licitud de llicència, emesa en data 26 de gener de 2004, on s'atorga la corresponent llicència ambiental, condicionada al que disposa la verificació realitzada per **ECOPROGES**, de data 28 d'abril de 2003 i número d'expedient 03-193.

Vista l'acta de comprovació favorable emesa pel tècnic municipal de data 16 de juny de 2009, on ens constata que els condicionants de l'informe realitzat per l'esmentada Entitat Ambiental de Control, han estat totalment complerts i per tant es pot atorgar la corresponent llicència ambiental sense cap tipus de condició.

Vista l'autoliquidació de taxes número 2003/000026/2003, de data 2 de juny de 2003, d'import 219,43 €, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat dels membres assistents **ACORDA DONAR-SE PER ASSABENTATS QUE:**

- 1. L'adequació de la llicència ambiental per a l'activitat de **CÀMPING**, situada a la **urbanització Mas Nou**, realitzada per l'empresa **SERRATER SL**.**
- 2. Per tal de garantir l'adequació permanent de l'activitat a les determinacions legals i les fixades en la llicència, es sotmetrà l'activitat autoritzada a controls periòdics cada 4 anys, comptats a partir de l'atorgament de la llicència o, en el seu cas, des de la data de la pràctica del darrer control que s'hagi practicat, d'acord amb l'art. 79 del Decret 136/1999, de 18 de maig.**

Ateses les característiques de l'activitat, l'acció de control revestirà la modalitat de "control extern" i es portarà a terme per una entitat col·laboradora de l'Administració degudament acreditada.





Ajuntament de  
la Comtal Vila de  
**CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

ÀREA D'URBANISME, SERVEIS I PROMOCIÓ ECONÒMICA

Activitats

Exp. núm.: 26/2003

Clau: 8.4.1.

AFV/mrm

DOZ 6

**3.** *Sens perjudici de les accions específiques de revisió i controls, inicial i periòdic establerts, l'activitat autoritzada resta subjecta en els aspectes medi ambientals a l'acció inspectora de l'Ajuntament, que podrà dur a terme en qualsevol moment, d'acord amb les previsions periòdiques que estableixi la legislació sectorial en matèria de prevenció d'incendis, accidents greus i de protecció de la salut.*

**4.** *La llicència ambiental es revisarà de forma periòdica, a instància del titular de l'activitat, cada vuit anys a comptar des de la data del seu atorgament o, en el seu cas, a comptar des de la data de la darrera revisió, d'acord amb l'art. 67 del Decret 136/1999, de 18 de maig.*

*Tanmateix es podran practicar d'ofici revisions anticipades quan es doni qualsevol dels supòsits previstos a la Llei.*

**5.** *Comunicar el present acord als interessats amb el règim de recursos que s'estimi pertinent.*

### **RÈGIM DE RECURSOS**

Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació.

Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós - Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.

En el cas que opteu per la interposició del recurs de reposició no podreu interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt expressament aquell o s'hagi produït la seva desestimació presumpte del recurs de reposició interposat.

El recurs de reposició s'entendrà desestimat presumptament si transcórrer un mes des de la seva interposició sense ser-vos notificada resolució expressa, i en aquest cas el recurs Contenciós - Administratiu podrà interposar-se en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent al de la data en que s'hagués produït la desestimació presumpta del recurs de reposició, tot això, sens perjudici de que si ho considereu convenient, interposeu altres recursos que creieu més oportuns.

b) Directament, recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció de la present notificació, davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Girona, sens perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que considereu convenient.

Tanmateix, en matèria de personal, propietats especials i sancions, quan el demandant tingui el seu domicili fora de la província de Girona també serà competent a elecció de l'interessat, el Jutjat en la circumscripció del qual tingui el seu domicili.

La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos en que una disposició legal estableixi el contrari, no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

La qual cosa, us comunico, per al vostre coneixement i als efectes adients.

Atentament,

  
Mercè Vallmajó i Ribas  
Secretària General

SECRETÀRIA

Castelló d'Empúries, 2 de juliol de 2009



3.2.2 Magnitud de la/es instal·lació/ns i de l'/es activitat/s

Especifiqueu nombre de llits, places hoteleres, aforament segons s'escaigui i indiqueu les unitats de mesura :

1125 PLACES EN : 401 PARCEL·LES  
49 BUNGALOWS

L'establiment té alguna activitat afectada per la Directiva 13/99, d'11 de març, relativa a la limitació de les emissions de compostos orgànics volàtils degudes a l'ús de dissolvents orgànics en determinades activitats i instal·lacions?

Sí  No

3.3 DADES ESPECÍFIQUES

3.3.1 MENJADORS I CUINA

- Disposeu de servei de menjador amb cuina/es pròpia/es? Sí  No   
Indiqueu quants en cas de disposar de més d'un menjador/cuina 1
- Les aigües residuals de la/es cuina/es tenen un tractament propi?  
Sí  No  Quin? .....
- Els olis de cuina es gestionen separatament? Sí  No   
Especifiqueu com:

ES DISPOSEN EN DIPÒSITS DE PVC DE 20 LITRES AMB TAP DE ROSCA, SOBRE ZONA COBERTA I PAVIMENTADA, QUE SÓN RETIRATS I GESTIONATS PER UN GESTOR AUTORITZAT (GREFACSA)

3.3.2 INSTAL·LACIONS DE NETEJA EN SEC

- Disposeu d'instal·lacions de neteja en sec? Sí  No

En cas afirmatiu:

- Tipus de maquinària de neteja en sec:

cicle obert  cicle tancat  altres  Indiqueu-ne quins  
.....

- Utilitzeu i/o manipuleu dissolvents clorats? Sí  No   
- En cas afirmatiu, indiqueu tipus de substàncies i quantitats:

Substància	Quantitat consumida/any

- En cas negatiu, heu utilitzat dissolvents clorats en el passat? Si la resposta és positiva, indiqueu: No

ecoproges

Llull, 109. 2ª Planta  
08005 Barcelona  
N.I.F B-59942227  
Tel. 93 300 75 06 i Fax. 93 300 74 54

#### 4. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

##### 4.1 DADES GENERALS

L'activitat, se sotmet a informe preceptiu pel que fa a prevenció d'incendis segons l'article 53.1 del Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer (Decret 136/99, de 18 de maig)? ..... Sí  No

Antecedents administratius: la 1a ocupació és de 1972 (any)

##### 4.1.1 Complementos a la identificació de l'establiment

- Superfície de la parcel·la ..... 40.500 m<sup>2</sup>
- Superfície de l'activitat ..... 78.000 m<sup>2</sup>
- Càrrega de foc ponderada mitjana ..... 550 MJ/m<sup>2</sup>  
*Cal adjuntar estudi justificatiu de la càrrega de foc*

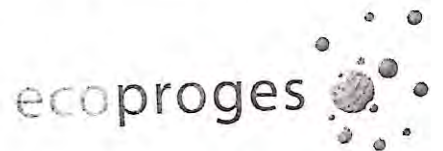
Zona de bungalows	No aplica
Zona d'acampada	No aplica
Miniclub	No aplica
Restaurant	300 MJ/m <sup>2</sup> edificat
Edifici d'oficines (recepció)	800 MJ/m <sup>2</sup> edificat
Edificis de lavabos	0 MJ/m <sup>2</sup>
Edifici de calderes	No aplica
Piscina	No aplica
Instal·lacions poliesportives	No aplica
	<hr/>
	1.100 MJ/m <sup>2</sup>

$$\frac{1.100 \text{ MJ/m}^2}{2} = 550 \text{ MJ/m}^2 \text{ edificat}$$

- Distància al parc de bombers més proper: 7 Km (Parc de bombers de Roses)
- Disposa de pla d'emergència? Sí  No

##### 4.1.2 Complementos a la identificació de l'edifici

- Nombre d'edificacions 49 bungalows  
401 Unitats d'acampada  
1 Miniclub  
1 restaurant  
1 edifici d'oficines (recepció)  
3 Edificis de lavabos  
1 edifici de calderes  
1 Piscina  
2 pistes de tenis, 1 pista de basquet i 1 minigolf
- Edifici aïllat Sí  No  (TOTS ELS EDIFICIS SÓN AÏLLATS)
- Edifici entre parets mitgeres ... Sí  No



Lluï, 109, 2ª Planta  
08005 Barcelona  
N.I.F. B-59942227  
Tel. 93 300 75 06 i Fax. 93 300 74 54



**Ajuntament de  
Castelló d'Empúries**

Pl. Joc de la Pilota, 1  
17486 Castelló d'Empúries  
T. 972 250 426  
ajuntament@castello.cat  
www.castello.cat  
NIF P-1705200 B

ÀREA DE TERRITORI I GESTIÓ DE L'ESPAI URBÀ  
ACTIVITATS  
Llicència Ambiental. Annex.II  
Exp. núm.: 44/2021  
Clau: 8.4.1  
MCM/mre

MAS NOU ENTORNS SL  
C/ MASNOU,7  
17487 CASTELLO D EMPURIES

La present és per comunicar-vos que entre les diverses resolucions de l'Alcaldia arxivades a la Secretaria del meu càrrec, hi figura la següent de data 28 de febrer de 2022, que copiada literalment diu:

"El senyor NARCÍS Grau Marull en representació de MAS NOU ENTORNS SL, va presentar en data 16 de setembre de 2021, registre d'entrades núm.: 2021-11425 una comunicació prèvia de modificació no substancial d'una activitat amb efectes sobre les persones o el medi ambient de l'activitat de CÀMPING situada al MAS NOU amb referència cadastral 8393901EG0789S0001LL d'aquest municipi.

Vist que l'esmentada activitat està inclosa dins l'annex II de la Llei 20/2009, de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats, i es considera que la reforma no suposa canvi substancial de l'activitat principal de CÀMPING MAS NOU, per la qual ja es disposa de la preceptiva llicència municipal.

Vist que l'informe signat digitalment per l'Enginyer tècnic municipal de data 25 de febrer de 2022, d'acord amb l'article 40 de la Llei 20/2009, de 4 del desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats considera que es tracta d'un canvi no substancial.

Vist que d'acord amb el punt 7, article 59 de la Llei 20/2009, de 4 del desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, *les modificacions no substancials que no tenen conseqüències per a les persones ni per al medi ambient han de figurar en les actes de controls periòdics.*

Vist que en data 16 de febrer de 2022, registre d'entrades núm.: 2022-2250, s'ha presentat l'Acta de control ambiental activitats SER/EESS, Informe núm.: 08-17-EJ8-2-019548, per part BUREAU VERITAS INSPECCIÓN Y TESTING, S.L. UNIPERSONAL, amb resultat favorable.

En ús de les atribucions que em confereix la legislació vigent, RESOLC:

PRIMER.- DONAR-ME PER ASSABENTATS de l'Acta de control ambiental activitats SER/EESS, Informe núm.: 08-17-EJ8-2-019548 de l'activitat de CÀMPING situada al MAS NOU amb referència cadastral 8393901EG0789S0001LL d'aquest municipi, a nom del senyor NARCÍS Grau Marull en representació de MAS NOU ENTORNS SL, segons consta a l'expedient núm.: 44/2021 Clau: 8.4.1.

SEGON.- Notificar aquesta Resolució a les persones interessades."

Contra l'anterior acord es pot interposar:

Signatura 1 de 1  
Marta FELIP I TORRES  
02/03/2022  
Secretària General

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

Codi Segur de Validació

d80cb402c51147909900eb8431d72a91001

Data document: 02/03/2022

Uri de validació

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

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original







**Ajuntament de  
Castelló d'Empúries**

Pl. Joc de la Pilota, 1  
17486 Castelló d'Empúries  
T. 972 250 426  
ajuntament@castello.cat  
www.castello.cat  
NIF P-1705200 B

**ÀREA DE TERRITORI I GESTIÓ DE L'ESPAI URBA  
ACTIVITATS**

Llicència Ambiental. Annex.II  
Exp. núm.: 44/2021  
Clau: 8.4.1  
MCM/mre

- a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació.

Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós - Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.

En el cas que opteu per la interposició del recurs de reposició no podreu interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt expressament aquell o s'hagi produït la seva desestimació presumpte del recurs de reposició interposat.

El recurs de reposició s'entendrà desestimat presumptament si transcórrer un mes des de la seva interposició sense ser-vos notificada resolució expressa, i en aquest cas el recurs Contenciós - Administratiu podrà interposar-se en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent al de la data en que s'hagués produït la desestimació presumpta del recurs de reposició, tot això, sens perjudici de que si ho considereu convenient, interposeu altres recursos que creieu més oportuns.

- b) Directament, recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció de la present notificació, davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Girona, sens perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que considereu convenient.

Tanmateix, en matèria de personal, propietats especials i sancions, quan el demandant tingui el seu domicili fora de la província de Girona també serà competent a elecció de l'interessat, el Jutjat en la circumscripció del qual tingui el seu domicili.

La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos en que una disposició legal estableixi el contrari, no suspèn l'execució de l'acte impugnats.

La qual cosa, us comunico, per al vostre coneixement i als efectes adients.

Atentament,

La Secretària general

Signatura 1 de 1  
Marta FELIP I TORRES  
02/03/2022  
Secretària General

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d80cb402c51147909900eb8431d72a91001	Data document: 02/03/2022
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	



LLICÈNCIES D'OBRA

Vist l'expedient tramitat, així com els informes emesos al respecte, aquest Ajuntament, en sessió de la Comissió de Govern de data 23 de desembre de 2002, entre d'altres, va prendre, el següent acord:

**CONCEDIR** llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, d'acord amb el projecte, als següents peticionaris:

**Exp. núm. 658/02, SERRATER SL**, per construcció porxo amb petit magatzem al Càmping Mas Nou d'aquest municipi.

- Impost 2'53% sobre 31.612,67 € = 800,03 €
- Taxa = 123,32 €
- Termini d'inici: un any
- Termini d'acabament: tres anys

**Condicionada a:**

- Aportar full visat per tècnic competent i assumeix direcció d'obres.
- La present llicència es concedeix amb caràcter a precari mentre es mantingui l'ús del Càmping.

**CONDICIONS GENERALS**

- a) La maquinària i els materials de l'obra, així com les runes produïdes durant l'execució de la mateixa, no es podran dipositar dins la via pública, a menys que s'obtingui llicència per a l'ocupació i sempre que es protegeixi adequadament la mateixa, mitjançant la col·locació de planxes de ferro o palets per a la maquinària i els materials i contenidors per la runa, essent directament responsable del compliment d'aquesta condició l'empresa contractista de les obres.
- b) Haurà de tenir en el lloc on es realitzen les obres, còpia de la llicència atorgada per aquest ajuntament, per tal que, si es produeix una visita d'inspecció, pugui justificar la concessió del permís corresponent.
- c) El promotor-constructor, com a productor/posseïdor dels residus de construcció produïts per causa de les obres, haurà d'abocar les runes en un abocador de runes controlat.
- d) Un cop concloses les obres, haurà d'obtenir-se llicència municipal de primera ocupació. Aquesta llicència serà requisit indispensable per obtenir el subministrament d'aigua potable o la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- e) Al efectes de l'art. 43, i preceptes concordants, de la Llei d'Adequació, s'adverteix explícitament al titular de la llicència que aquesta quedarà caducada, i per tant sense cap validesa, en el supòsits de no haver-se començat les obres o no haver-les acabat, en els terminis abans indicats. En aquest cas no podran ser començades les obres, ni prosseguir les ja iniciades, sense obtenir una nova llicència, la qual s'haurà d'ajustar a l'ordenament urbanístic que estigui vigent en aquell moment.
- f) La possible pròrroga de la present llicència només podrà ser atorgada mitjançant l'acompliment estricte dels requisits i condicions que estableixen els paràgrafs 5è i 6è de l'art. 43 de la Llei d'Adequació.

**RÈGIM DE RECURSOS**

Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

- a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.





Ajuntament de  
Castelló d'Empúries

Pl. Joc de la Pilota, 1  
17486 Castelló d'Empúries  
T. 972 250 426  
ajuntament@castello.cat  
www.castello.cat  
NIF P-1705200 B

ÀREA DE TERRITORI, SOSTENIBILITAT I  
GESTIÓ DE L'ESPAI URBÀ  
URBANISME  
Exp. 73/2019 (684)Clau 8.1.1  
R.E. 2019/2263  
JTB/gsd

## GRAU MARULL NARCIS CARRER LLARGA/MAS NOU 21-23 17487 EMPURIABRAVA

La Junta de Govern Local de data **25 de febrer de 2019** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

### "4.3.6. CONCESSIÓ LLICÈNCIA OBRES

**4.3.6.3.** Vista la instància d'obres presentada pel **Sr. Narcís Grau Marull**, en representació de **MAS NOU ENTORNS**, per a dur a terme les obres consistents en "REPARAR FERM DELS VIALS DEL CÀMPING", a la finca situada al sector **MAS NOU** núm. 7, segons expedient número **Llicència d'obres 2019/684 73**.

Atès que es va abonar l'import de l'autoliquidació en data 15 de febrer de 2019 i, vist l'informe favorable de l'arquitecte tècnic municipal de data 18 de febrer de 2019, a proposta del **regidor del departament**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat, **ACORDA**:

- 1. CONCEDIR** llicència d'obres sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat al **Sr. Narcís Grau Marull**, en representació de **MAS NOU ENTORNS**, per a "REPARAR FERM DELS VIALS DEL CÀMPING", al sector **MAS NOU** núm. 7, d'acord amb l'expedient número **Llicència d'obres 2019/684 73** i les condicions generals degudament notificades.

Termini d'inici: sis mesos

Termini d'acabament: un any

- 2. DONAR-SE PER ASSABENTATS** de l'autoliquidació núm. 1905000016 per expedició de llicència urbanística:

ICIO 3,48% sobre 32.038,40 € = 1.114,94 €

Taxa per llicència urbanística = 147,38 €

- 3. NOTIFICAR** el present acord a l'interessat en la representació que ostenta amb l'advertiment dels recursos legals pertinents."

### RÈGIM DE RECURSOS

- Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:
  - Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu

Signatura 1 de 1  
Lourdes Casadevall i Fontclara  
04/03/2019  
Secretària accidental

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	590c01995e7740b98991f6a33007b8ac001		Data document: 04/03/2019
Url de validació	<a href="http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a>		
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2019/3200 - Data Registre: 15/03/2019 14:18:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		





AJUNTAMENT DE CASTELLO  
D'EMPURIES  
Oficina: CASTELLO D'EMPURIES  
Data: 24-04-2014 13:00  
Registre: 2014 / 4802  
Registre General de Sordida

**Sr. NARCÍS GRAU MARULL**  
**CÀMPING MAS NOU (SERRATER SL.)**  
**C/ MAS NOU, 7**  
**CASTELLO D'EMPURIES**

La **Junta de Govern Local** de data **24 de març de 2014** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

#### **6.4. CONCESSIÓ LLICÈNCIES D'OBRES**

**6.4.12.** Vista la instància d'obres presentada pel Sr. **Narcís Grau Marull** en representació de **SERRATER SL**, per a dur a terme les obres consistents en "REMODELACIÓ DE L'ESCENARI DE LA TERRASSA DEL BAR", a la finca situada al C/ MAS NOU núm. 7, segons expedient número **Llicència d'obres 2014/916 119**.

Atès que l'interessat va abonar l'import de l'autoliquidació en data 10 de març de 2014.

Vist l'informe favorable de l'arquitecte tècnic municipal de data 12 de març de 2014, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat, **ACORDA**:

**1. CONCEDIR** llicència d'obres sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat al Sr. **Narcís Grau Marull** en representació de **SERRATER SL**, per a "REMODELACIÓ DE L'ESCENARI DE LA TERRASSA DEL BAR", al C/ MAS NOU núm. 7, d'acord amb l'expedient número Llicència d'obres 2014/916 119, i les condicions generals degudament notificades.

Termini d'inici: sis mesos

Termini d'acabament: un any

**2. DONAR-SE PER ASSABENTATS** de l'autoliquidació núm. 1405000058 per expedició de llicència urbanística i de impost sobre construcció:

ICIO 3,48% sobre 6.760,00 € = 235,25 €

Taxa per llicència urbanística = 42,00 €

**3. COMUNICAR** aquest acord a l'interessat amb el règim de recursos legals pertinents.

#### **RÈGIM DE RECURSOS**

1. Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu



Ajuntament de  
la Comtal Vila de  
**CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

AJUNTAMENT DE CASTELLO  
D'EMPÚRIES

Data: 28-12-2009 10:29  
Registre: 2009/31985

Registre General de Sentida

**SR. NARCÍS GRAU I MARULL  
SERRATER SL  
CÀMPING MAS NOU  
C/ MAS NOU 7  
17486 CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

La **Junta de Govern Local** de data **10 de desembre de 2009** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

**3.1.3.2. ASSABENTAT INSTAL·LACIÓ LIMITADOR SO AL CÀMPING MAS NOU**

Vista la instància presentada pel senyor **Narcís Grau Marull**, en nom de la societat **SERRATER SL**, de data 13 d'agost de 2009, amb registre d'entrada número 9060, en la qual adjunta **ESTUDI DE CONTAMINACIÓ ACÚSTICA A LES INSTAL·LACIONS SITUADES AL BAR DE LA PISCINA DEL CÀMPING MAS NOU**, emès per ECA.

Vist que els serveis tècnics han comprovat que s'ha col·locat un limitador de so en les esmentades instal·lacions, que s'ajusta al requisit de funcionament que estableix l'Ordenança Reguladora de les Condicions d'instal·lació de determinats establiments públics, d'acord amb l'informe número 17/17/4C/1/000200, de data 29 de juliol de 2009, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat **ACORDA**:

- 1. DONAR-SE PER ASSABENTATS** de l'esmentat estudi de contaminació acústica a les instal·lacions del bar de la piscina del càmping Mas Nou.
- 2. NOTIFICAR** el present acord a l'interessat.

La qual cosa, us comunico, per al vostre coneixement i als efectes adients.

Atentament,

Marta Felip Torres  
Secretària General

SECRETARIA

Castelló d'Empúries, 22 de desembre de 2009





**Sr. Narcís GRAU I MARULL rep. a  
SERRATER S.L  
C/ MAS NOU, 7  
CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

La **Junta de Govern Local** de data **20 de novembre de 2012** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

#### **"4.2. CONCESSIÓ LLICÈNCIES D'OBRES**

**4.2.4.** Vist el projecte d'obres presentat pel **Sr. Narcís Grau Marull** en representació de **SERRATER SL.**, per a dur a terme les obres consistents en **CONTRUCCIÓ D'UN MAGATZEM ANNEX A LA RECEPCIÓ DEL CÀMPING**, segons projecte visat núm. 2012401781 de data 10 d'octubre de 2012, pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, a la finca situada al C/ MAS NOU núm. 7, segons expedient número **Llicència d'obres 2012/466**.

Atès que l'interessat va abonar l'import de l'autoliquidació en data 23 d'octubre de 2012.

Vist l'informe favorable de l'arquitecte tècnic municipal de data 12 de novembre de 2012, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat **ACORDA**:

**1. CONCEDIR** llicència d'obres sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat al **Sr. Narcís GRAU MARULL** en representació de **SERRATER SL.**, per a la construcció de "MAGATZEM ANNEX A LA RECEPCIÓ DEL CÀMPING", al C/ MAS NOU núm. 7, d'acord amb l'expedient núm. Llicència d'obres 2012/466, les condicions generals degudament notificades i les següents **condicions particulars**:

- No es podrà instal·lar qualsevol aparell o element d'aire condicionat visible des de la via pública.
- Respectar els acabats de façana i colors segons la normativa.

#### **CONDICIONS GENERALS**

- 1) La llicència s'atorga salvant drets de propietat existents i sense perjudici de tercers, per la qual cosa no pot ser invocada per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què es pugui incórrer en l'exercici de l'activitat autoritzada.
- 2) La concessió d'aquesta llicència no perjudica, en cap cas, autorització per a l'exercici d'activitats o obertura d'establiments, que hauran de ser objecte de llicència independent.
- 3) Les obres s'hauran de començar i acabar en els terminis fixats expressament en aquesta llicència, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.
- 4) La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat anterior, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una





**Sr. Narcís GRAU I MARULL rep. a**  
**SERRATER SL.**  
**C/ Mas Nou núm. 7**  
**EMPURIABRAVA**

La **Junta de Govern Local** de data **6 de novembre de 2012** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

### **"7.3. CONCESSIÓ LLICÈNCIA D'OBRES**

**7.3.13.** Vista la instància d'obres presentada pel **Sr. Narcís GRAU MARULL** en representació de **SERRATER SL.**, per a dur a terme les obres consistents en **REFORMA INTERIOR DE LA RECEPCIÓ**, a la finca situada al **C/ MAS NOU núm. 7**, segons expedient número **Llicència d'obres 2012/465**.

Atès que l'interessat va abonar l'import de l'autoliquidació en data 23 d'octubre de 2012.

Vist l'informe favorable dels serveis tècnics municipals de data 31 d'octubre de 2012, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat **ACORDA**:

**1. CONCEDIR** llicència d'obres sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat al **Sr. Narcís GRAU MARULL** en representació de **SERRATER SL.**, per a la construcció de "**REFORMA INTERIOR DE LA RECEPCIÓ**", al **C/ MAS NOU núm. 7**, d'acord amb l'expedient núm. **Llicència d'obres 2012/465**, i les condicions generals degudament notificades.

Termini d'inici: sis mesos

Termini d'acabament: un any

### **CONDICIONS GENERALS**

- 1) La llicència s'atorga salvant drets de propietat existents i sense perjudici de tercers, per la qual cosa no pot ser invocada per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què es pugui incórrer en l'exercici de l'activitat autoritzada.
- 2) La concessió d'aquesta llicència no prejutja, en cap cas, autorització per a l'exercici d'activitats o obertura d'establiments, que hauran de ser objecte de llicència independent.
- 3) Les obres s'hauran de començar i acabar en els terminis fixats expressament en aquesta llicència, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.
- 4) La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat anterior, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.





Ajuntament de  
la Comtal Vila de  
CASTELLÓ D'EMPÚRIES

*Exp. núm.: 836/98*  
*R.E.: 10262*

Vist l'expedient tramitat, així com els informes emesos al respecte, aquest Ajuntament, en sessió de la Comissió de Govern de data 2 de març de 1999, entre d'altres, va prendre, el següent acord:  
Concedir llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, d'acord amb el projecte que per a cada cas figura a l'expedient, als següents peticionaris:

**Exp. núm. 836/98, Narcís GRAU MARULL, ampliació per adequació servei sanitari en el Càmping Mas Nou, carrer Mas Nou, C/1.**

- Impost 2'45% sobre 4.000.000 PTA = **98.000 PTA**
- Taxa = **30.400 PTA**
- Termini d'inici: sis mesos
- Termini d'acabament: un any
- Projecte visat núm: 99400376 de data 03/02/99

### CONDICIONS GENERALS

- La maquinària i els materials de l'obra, així com les runes produïdes durant l'execució de la mateixa, no es podran dipositar dins la via pública, a menys que s'obtingui llicència per a l'ocupació i sempre que es protegeixi adequadament la mateixa, mitjançant la col·locació de planxes de ferro o palets per a la maquinària i els materials i contenidors per la runa, essent directament responsable del compliment d'aquesta condició l'empresa contractista de les obres.
- Haurà de tenir en el lloc on es realitzen les obres, còpia de la llicència atorgada per aquest ajuntament, per tal que, si es produeix una visita d'inspecció, pugui justificar la concessió del permís corresponent.
- El promotor-constructor, com a productor/poseïdor dels residus de construcció produïts per causa de les obres, haurà d'abocar les runes en un abocador de runes controlat.
- Un cop concloses les obres, haurà d'obtenir-se llicència municipal de primera ocupació. Aquesta llicència serà requisit indispensable per obtenir el subministrament d'aigua potable o la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- Al efectes de l'art. 43, i preceptes concordants, de la Llei d'Adequació, s'adverteix explícitament al titular de la llicència que aquesta quedarà caducada, i per tant sense cap validesa, en el supòsits de no haver-se començat les obres o no haver-les acabat, en els terminis abans indicats. En aquest cas no podran ser començades les obres, ni prosseguir les ja iniciades, sense obtenir una nova llicència, la qual s'haurà d'ajustar a l'ordenament urbanístic que estigui vigent en aquell moment.
- La possible pròrroga de la present llicència només podrà ser atorgada mitjançant l'acompliment estricte dels requisits i condicions que estableixen els paràgrafs 5è i 6è de l'art. 43 de la Llei d'Adequació.

### RÈGIM DE RECURSOS

Contra l'anterior resolució que posa fi a la via administrativa, pot interposar-se recurs contenciós administratiu davant el Jutjat de lo Contenciós de Girona, en el termini de 2 mesos a comptar des de la recepció de la present notificació, d'acord amb el que estableixen els arts. 8 i 46 de la Llei de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa de 13 de juliol de 1998.

Sense perjudici, de la interposició de qualsevol altre recurs que estimi convenient.

Josep Roca i Cuffi  
Secretari acctal.

Castelló d'Empúries, 3 de març de 1999





**Sr. Narcís GRAU I MARULL rep. a  
SERRATER SL.  
CAMPING MAS NOU - C/ MAS NOU 7  
CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

La **Junta de Govern Local** de data **12 de març de 2012** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

### **"5.2. CONCESSIÓ DIVERSES LLICÈNCIES D'OBRES**

**5.2.5.** Vista la instància d'obres presentada pel Sr. **Narcís Grau Marull** en representació de **SERRATER, SL**, per a dur a terme les obres consistents en "CANVIAR UN MURET PER ENGRANDIR ZONA PISCINA, PAVIMENT DE FORMIGÓ PER FER NOU PASSADÍS", a la finca situada al C/ MAS NOU, núm. 7 (CÀMPING MAS NOU), segons expedient número **Llicència d'obres 2012/55**.

Vist l'informe favorable dels serveis tècnics municipals de data 2 de març de 2012, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat dels membres assistents **ACORDA**:

**1. CONCEDIR** llicència d'obres sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat al Sr. **Narcís GRAU MARULL** en representació de **SERRATER, SL**, per a "CANVIAR UN MURET PER ENGRANDIR ZONA PISCINA, PAVIMENT DE FORMIGÓ PER FER NOU PASSADÍS", al CARRER MAS NOU 7 (CÀMPING MAS NOU), d'acord amb l'expedient número Llicència d'obres 2012/55, i les condicions generals degudament notificades.

### **CONDICIONS GENERALS**

- 1) La llicència s'atorga salvant drets de propietat existents i sense perjudici de tercers, per la qual cosa no pot ser invocada per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què es pugui incórrer en l'exercici de l'activitat autoritzada.
- 2) La concessió d'aquesta llicència no prejutja, en cap cas, autorització per a l'exercici d'activitats o obertura d'establiments, que hauran de ser objecte de llicència independent.
- 3) Les obres s'hauran de començar i acabar en els terminis fixats expressament en aquesta llicència, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.
- 4) La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat anterior, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
- 5) Els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.





Ajuntament de  
la Comtal Vila de  
**CASTELLO D'EMPURIES**

AJUNTAMENT DE CASTELLO  
D'EMPURIES

Data: 17-02-2010 09:48  
Registre: 2010/1655

Registre General de Sortida

ÀREA D'URBANISME, SERVEIS I PROMOCIÓ ECONÒMICA  
Urbanisme  
Exp. 427/2009 - clau 8.1.1  
R.E. 2009/13777  
AFV/lna

**Sr. Narcís GRAU i MARULL rep. a  
SERRATER SL  
C/ Mas Nou, núm. 7  
CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

La **Junta de Govern Local** de data **3 de febrer de 2010** entre d'altres adoptà els següents **ACORDS**:

**"3.1.2.1. LLIC. D'OBRES EXP. 427/2009 - CANVI PAVIMENT I MUR**

Vista la instància d'obres presentada pel **Sr. Narcís GRAU MARULL** en representació de **SERRATER, SL**, per a dur a terme les obres consistents en "ENRAJOLAR UNA PART TERRASSA I AIXECAR MUR DE CONTENCIÓ TERRA JARDÍ", a la finca situada al carrer de la Rogera núm. 4 (Càmping Mas Nou), segons expedient número Llicència d'obres 2009/427.

Vist l'informe dels serveis tècnics municipals de data 25 de gener de 2010, a proposta del **regidor de l'àrea**, la Junta de Govern Local amb el quòrum d'unanimitat **ACORDA**:

**1. CONCEDIR** llicència d'obres sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat al **Sr. Narcís GRAU MARULL** en representació de **SERRATER, SL**, per a "ENRAJOLAR UNA PART TERRASSA I AIXECAR MUR DE CONTENCIÓ TERRA JARDÍ", al C/ de la Rogera núm. 4 (Càmping Mas Nou), d'acord amb l'expedient número Llicència d'obres 2009/427, i les condicions generals degudament notificades.

**CONDICIONS GENERALS**

- 1) La llicència s'atorga salvant drets de propietat existents i sense perjudici de tercers, per la qual cosa no pot ser invocada per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què es pugui incórrer en l'exercici de l'activitat autoritzada.
- 2) La concessió d'aquesta llicència no prejutja, en cap cas, autorització per a l'exercici d'activitats o obertura d'establiments, que hauran de ser objecte de llicència independent.
- 3) Les obres s'hauran de començar i acabar en els terminis fixats expressament en aquesta llicència, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.
- 4) La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat anterior, o les pròrroques corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
- 5) Els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
- 6) Si durant el transcurs de l'obra fos necessari o convenient introduir alguna variació substancial en el projecte, haurà de sol·licitar-se prèviament l'oportuna llicència.
- 7) La maquinària i els materials de l'obra, així com les runes produïdes durant l'execució de la mateixa, no es podran dipositar dins la via pública, a menys que s'obtingui llicència per ocupació i



Sr. Narcís GRAU MARULL rep. a  
SERRATER, SL  
Càmping Mas Nou  
Castelló d'Empúries

La Comissió de Govern, en sessió ordinària del dia 23 de desembre de 2003, entre d'altres, va prendre el següent acord que en la seva part precisa i necessària diu:

### 5.1.2 RASES I SIMILARS

Vistos els expedients que es tramiten, els informes emesos pels serveis tècnics municipals i per la comissió municipal d'urbanisme i obres, la Comissió de Govern per unanimitat **ACORDA**:

**CONCEDIR** llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, als següents peticionaris:

**Exp. núm. 53/03, Narcís GRAU i MARULL**, per obertura de rasa per connexió a xarxa abastament d'aigua al Càmping Mas-Nou d'aquest terme municipal.

- Superfície: 3 ml
- Taxa: 23,25 €

Aquesta llicència està **condicionada a** que l'obertura i el tancament de la rasa s'ajustarà a l'ordenança aprovada per la Corporació.

#### Termini de pagament

La qual cosa, li fem avinent a efectes de que procedeixi a ingressar el deute tributari dins els terminis que estableix l'art. 20.2 del Reglament General de Recaptació, que són els següents:

- a) Els notificats entre els dies 1 i 15 de cada mes, des de la data de la notificació fins el dia 5 del mes següent o l'immediat hàbil posterior.
- b) Els notificats entre els dies 16 i últim de cada mes, des de la data de notificació fins el dia 20 del mes següent o l'immediat hàbil posterior.

Un cop hagi vençut el termini, es procedirà al cobrament per via de constreyniment, amb el recàrrec del 20%.

#### Règim de recursos:



Vist l'expedient tramitat, així com els informes emesos al respecte, aquest Ajuntament, en sessió de la Comissió de Govern de data 14 de gener de 2002, entre d'altres, va prendre, el següent acord:

**CONCEDIR** llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, d'acord amb el projecte, als següents peticionaris:

**Exp. núm. 752/01, SERRATER SL**, per caseta per caldera gas i mur de protecció de la cisterna, Urbanització Mas Nou - Càmping d'aquest terme municipal.

- Impost 2'53% sobre 1.276.000 PTA = 32.283 PTA
- Taxa = 4.976 PTA
- Termini d'inici: sis mesos
- Termini d'acabament: un any.

### **CONDICIONS GENERALS**

- a) La maquinària i els materials de l'obra, així com les runes produïdes durant l'execució de la mateixa, no es podran dipositar dins la via pública, a menys que s'obtingui llicència per a l'ocupació i sempre que es protegeixi adequadament la mateixa, mitjançant la col·locació de planxes de ferro o palets per a la maquinària i els materials i contenidors per la runa, essent directament responsable del compliment d'aquesta condició l'empresa contractista de les obres.
- b) Haurà de tenir en el lloc on es realitzen les obres, còpia de la llicència atorgada per aquest ajuntament, per tal que, si es produeix una visita d'inspecció, pugui justificar la concessió del permís corresponent.
- c) El promotor-constructor, com a productor/poseïdor dels residus de construcció produïts per causa de les obres, haurà d'abocar les runes en un abocador de runes controlat.
- d) Un cop concloues les obres, haurà d'obtenir-se llicència municipal de primera ocupació. Aquesta llicència serà requisit indispensable per obtenir el subministrament d'aigua potable o la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- e) Al efectes de l'art. 43, i preceptes concordants, de la Llei d'Adequació, s'adverteix explícitament al titular de la llicència que aquesta quedarà caducada, i per tant sense cap validesa, en el supòsits de no haver-se començat les obres o no haver-les acabat, en els terminis abans indicats. En aquest cas no podran ser començades les obres, ni prosseguir les ja iniciades, sense obtenir una nova llicència, la qual s'haurà d'ajustar a l'ordenament urbanístic que estigui vigent en aquell moment.
- f) La possible pròrroga de la present llicència només podrà ser atorgada mitjançant l'acompliment estricte dels requisits i condicions que estableixen els paràgrafs 5è i 6è de l'art. 43 de la Llei d'Adequació.

### **RÈGIM DE RECURSOS**

Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

- a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.

En el cas que opteu per la interposició del recurs de reposició no podreu interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt expressament aquell o s'hagi produït la seva desestimació presumpte del recurs de reposició interposat.

El recurs de reposició s'entendrà desestimat presumptament si transcorre un mes des de la seva interposició sense ser-vos notificada resolució expressa, i en aquest cas el recurs Contenciós-Administratiu podrà interposar-se en el

Urbanisme



Vist l'expedient tramitat, així com els informes emesos al respecte, aquest Ajuntament, en sessió de la Comissió de Govern de data 23 de novembre de 1999, entre d'altres, va prendre, el següent acord:  
Concedir llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, d'acord amb el projecte que per a cada cas figura a l'expedient, als següents peticionaris:

**Exp. núm. 612/99, ANTONIO ROMERO HINOJOSA**, per reforma interior sanitari est ( distribució interior i acabats) i instal·lació de tanca, al sector Mas Nou C/1 (Càmping Mas Nou) de la marina residencial Empuriabrava.

- Impost 2'45% sobre 6.350.000 PTA = 155.575 PTA
- Taxa = 22.860 PTA
- Termini d'inici: sis mesos
- Termini d'acabament: un any

### CONDICIONS GENERALS

- a) La maquinària i els materials de l'obra, així com les runes produïdes durant l'execució de la mateixa, no es podran dipositar dins la via pública, a menys que s'obtingui llicència per a l'ocupació i sempre que es protegeixi adequadament la mateixa, mitjançant la col·locació de planxes de ferro o palets per a la maquinària i els materials i contenidors per la runa, essent directament responsable del compliment d'aquesta condició l'empresa contractista de les obres.
- b) Haurà de tenir en el lloc on es realitzen les obres, còpia de la llicència atorgada per aquest ajuntament, per tal que, si es produeix una visita d'inspecció, pugui justificar la concessió del permís corresponent.
- c) El promotor-constructor, com a productor/poseïdor dels residus de construcció produïts per causa de les obres, haurà d'abocar les runes en un abocador de runes controlat.
- d) Un cop concloues les obres, haurà d'obtenir-se llicència municipal de primera ocupació. Aquesta llicència serà requisit indispensable per obtenir el subministrament d'aigua potable o la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- e) Al efectes de l'art. 43, i preceptes concordants, de la Llei d'Adequació, s'adverteix explícitament al titular de la llicència que aquesta quedarà caducada, i per tant sense cap validesa, en el supòsits de no haver-se començat les obres o no haver-les acabat, en els terminis abans indicats. En aquest cas no podran ser començades les obres, ni prosseguir les ja iniciades, sense obtenir una nova llicència, la qual s'haurà d'ajustar a l'ordenament urbanístic que estigui vigent en aquell moment.
- f) La possible pròrroga de la present llicència només podrà ser atorgada mitjançant l'acompliment estricte dels requisits i condicions que estableixen els paràgrafs 5è i 6è de l'art. 43 de la Llei d'Adequació.

### RÈGIM DE RECURSOS

Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

- a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.

En el cas que opteu per la interposició del recurs de reposició no podreu interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt expressament aquell o s'hagi produït la seva desestimació presumpte del recurs de reposició interposat.





Vist l'expedient tramitat, així com els informes emesos al respecte, aquest Ajuntament, en sessió de la Comissió de Govern de data 23 de desembre de 2002, entre d'altres, va prendre, el següent acord:

**CONCEDIR** llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, d'acord amb el projecte, als següents peticionaris:

**Exp. núm. 657/02, SERRATER SL**, per instal·lació nova estació transformadora per a subministrament elèctric al Càmping Mas Nou d'aquest municipi.

- Impost 2'53% sobre 9.000,00 € = 227,70 €
- Taxa = 35,10 €
- Termini d'inici: un any.
- Termini d'acabament: tres anys.
- Projecte visat número 64550 de data 16/12/02

**Condicionada a** obtenir la llicència d'activitats.

### CONDICIONS GENERALS

- a) La maquinària i els materials de l'obra, així com les runes produïdes durant l'execució de la mateixa, no es podran dipositar dins la via pública, a menys que s'obtingui llicència per a l'ocupació i sempre que es protegeixi adequadament la mateixa, mitjançant la col·locació de planxes de ferro o palets per a la maquinària i els materials i contenidors per la runa, essent directament responsable del compliment d'aquesta condició l'empresa contractista de les obres.
- b) Haurà de tenir en el lloc on es realitzen les obres, còpia de la llicència atorgada per aquest ajuntament, per tal que, si es produeix una visita d'inspecció, pugui justificar la concessió del permís corresponent.
- c) El promotor-constructor, com a productor/poseïdor dels residus de construcció produïts per causa de les obres, haurà d'abocar les runes en un abocador de runes controlat.
- d) Un cop concloues les obres, haurà d'obtenir-se llicència municipal de primera ocupació. Aquesta llicència serà requisit indispensable per obtenir el subministrament d'aigua potable o la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- e) Al efectes de l'art. 43, i preceptes concordants, de la Llei d'Adequació, s'adverteix explícitament al titular de la llicència que aquesta quedarà caducada, i per tant sense cap validesa, en el supòsits de no haver-se començat les obres o no haver-les acabat, en els terminis abans indicats. En aquest cas no podran ser començades les obres, ni prosseguir les ja iniciades, sense obtenir una nova llicència, la qual s'haurà d'ajustar a l'ordenament urbanístic que estigui vigent en aquell moment.
- f) La possible pròrroga de la present llicència només podrà ser atorgada mitjançant l'acompliment estricte dels requisits i condicions que estableixen els paràgrafs 5è i 6è de l'art. 43 de la Llei d'Adequació.

### RÈGIM DE RECURSOS

Contra la present resolució que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, a la vostra elecció:

- a) Recurs de reposició, amb caràcter potestatiu davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes a partir del dia següent a de la recepció d'aquesta notificació. Contra la resolució expressa del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de la resolució del recurs de reposició.

## ANNEX II. INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA

Inclou com annexes:

- Comptes anuals 2019
- Informe tècnic sobre el cost obres d'urbanització i edificació
- Tarifes de bungalows



# INFORME ECONÒMIC TRASLLAT CÀMPING MAS NOU

Amb la finalitat de sistematitzar l'exposició, hem dividit el present informe en els següents apartats:

- 1. INTRODUCCIÓ**
- 2. COSTOS I INVERSIONS DEL TRASLLAT**
- 3. INGRESSOS PREVISIBLES D'EXPLOTACIÓ**
- 4. DESPESES PREVISTES D'EXPLOTACIÓ**
- 5. AMORTITZACIÓ FINANCERA DE LA INVERSIÓ**
- 6. TERMINI DE DEVOLUCIÓ DE LA INVERSIÓ**
- 7. CONCLUSIONS**

## **1. INTRODUCCIÓ**

Aquest informe té per finalitat determinar la viabilitat econòmica del trasllat a una nova ubicació del càmping MAS NOU situat al terme municipal de Castelló d'Empúries.

El càmping, en el moment actual, està implantat en una superfície aproximada de 74.000 metres quadrats, dels que 54.000 metres quadrats són qualificats com sol urbà consolidat.

Actualment es disposa de 451 unitats d'acampada de les que 48 són bungalows.

L'activitat empresarial la realitza la societat MAS NOU ENTORNS, SL, amb domicili social a Castelló d'Empúries, carrer Mas Nou, núm. 7, amb NIF B55197370, que és la propietària dels terrenys i de les instal·lacions a on es realitza l'activitat.

Així mateix la societat MAS NOU ENTORNS, SL és la propietària dels terrenys a on es pretén traslladar la nova ubicació del càmping.

Als efectes de determinar la viabilitat del projecte, s'analitza la inversió i despesa necessària per realitzar el trasllat i el termini de retorn de la inversió en base a la previsió dels resultats que s'esperen obtenir.

El termini de retorn d'una inversió és el que determina si aquesta és o no viable.

Per l'estudi econòmic s'utilitzen els següents criteris:

**1.-** El cost de les inversions a realitzar es calculen en funció de:

- a) Metres quadrats per hectàrea per adequar la zona d'acampament i bungalows.
- b) Metres quadrats edificats destinats a serveis.
- c) Cost construcció piscina i zona esportiva.
- d) Metres quadrats per urbanitzar zones d'equipaments.
- d) Cost dels bungalows.

**2.-** Els ingressos previstos es determinen segons el preu de mercat de la zona i en funció de :

- a) Número de parcel·les.
- b) Metres quadrats de les parcel·les.
- c) Número de bungalows.
- d) Temporada i ocupació prevista.

**3.-** Les despeses d'explotació són calculades en base a les despeses reals del càmping dels anys 2018 i 2019 (els anys 2020 i 2021 no són significatius amb motiu de la pandèmia del COVID-19). S'adjunten com **annex núm. 1** els comptes anuals de l'exercici 2018 de la societat MAS NOU ENTORNS, SL.

**4.-** Les despeses financeres són calculades al tipus del 2,5% anual.

Al ser la societat MAS NOU ENTORNS, SL la propietària dels terrenys a on es pretén traslladar el càmping, el valor d'aquests no es tenen en compte pel càlcul del retorn de la inversió.

## **2. COSTOS I INVERSIONS DEL TRASLLAT**

Pel càlcul del costos i inversions del trasllat del càmping MAS NOU, contemplem quatre opcions:

### **A) OPCIO 1:**

- Superfície del càmping de 7,4 hectàrees (igual que l'actual).
- 403 unitats d'acampada de 80 m2 de mitjana (igual que l'actual).
- 48 bungalow (igual que l'actual).

B) OPCIÓ 2:

- Superfície del càmping de 19,5 hectàrees.
- 604 unitats d'acampada de 140 m2 de mitjana.
- 96 bungalow.

C) OPCIÓ 3:

- Superfície del càmping de 14,3 hectàrees.
- 604 unitats d'acampada de 80 m2 cadascuna.
- 96 bungalow.

D) OPCIÓ 4:

- Superfície del càmping de 14,3 hectàrees.
- 417 unitats d'acampada de 140 m2 cadascuna.
- 96 bungalow.

El càlcul dels costos i les inversions que a continuació es detalla es realitzen en base al criteri professional de l'arquitecte el Sr. José Maria Blazquez Boya. S'adjunta com **annex núm. 2** "Informe tècnic respecte els valors d'urbanització i construcció a emprar en l'estudi de viabilitat econòmica pel desenvolupament del PEU d'implantació del càmping Mas Nou."

En relació als bungalows, el valor de la inversió es calcula en base a preu unitari per bungalow. S'acompanya com **annex núm. 3** tarifes dels preus de bungalows. El cost calculat és inferior al cost unitari de les tarifes pel motiu que l'adquisició d'un número elevat de bungalows fa reduir el preu unitari.

A continuació es detallen els costos i inversions d'acord amb el criteri professional de l'arquitecte Sr. José Maria Blazquez Boya més el cost d'adquisició dels bungalows, per a cada una de les diferents opcions contemplades en aquest Informe:

CONCEPTES INVERSIÓ	Despesa per unitat	OPCIÓ 1: 7,4 ha 451 unitats acampada		OPCIÓ 2: 19,5 ha 700 unitats acampada		OPCIÓ 3: 14,3 ha 700 unitats acampada		OPCIÓ 4: 14,3 ha 700 unitats acampada	
Despesa per ha. (unitats d'acampada i bungalow.)	210.000 €/ha	7,8	1.638.000 €	16,0	3.360.000 €	11,8	2.478.000,0 €	11,8	2.478.000,0 €
Despesa per m2 edificat	1.250 €/m2	1.120	1.400.000 €	6.300	7.875.000 €	6.300	7.875.000,0 €	6.300	7.875.000,0 €
Despesa Piscina i zona esportiva	750-950 mil €	1	750.000 €	1	950.000 €	1	950.000,0 €	1	750.000,0 €
Urbanitzar zona equipaments	40 €/m2	7.380	295.200 €	27.700	1.108.000 €	25.282	1.011.280,0 €	25.282	1.011.280,0 €
Bungalows	25.000 €	48	1.200.000 €	96	2.400.000 €	96,0	2.400.000,0 €	96,0	2.400.000,0 €
<b>TOTAL</b>			<b>5.283.200 €</b>		<b>15.693.000 €</b>		<b>14.714.280,0 €</b>		<b>14.514.280,0 €</b>



### 3. INGRESSOS PREVISIBLES D'EXPLOTACIÓ

Els ingressos previsibles d'exploració del càmping es contemplen per cada una de les diferents opcions.

S'agafa com a base l'any 2019, últim any natural complert previ a la pandèmia i les variacions són en funció del número de parcel·les, dels metres quadrats de cada parcel·la, del número de bungalows i dels dies de la temporada.

A) OPCIO 1: Superfície del càmping de 7,4 hectàrees (igual que l'actual), 403 unitats d'acampada de 80 m2 de mitjana (igual que l'actual) i 48 bungalows (igual que l'actual).

L'opció 1 és la que seria l'estat actual del càmping. Les temporades, l'ocupació i el preu mig s'han utilitzat les dades reals de l'any 2019 que és l'últim anys sense la influència negativa de la pandèmia del COVID-19.

B) OPCIO 2: Superfície del càmping de 19,5 hectàrees, 604 unitats d'acampada de 140 m2 de mitjana i 96 bungalows.

En aquesta opció hi ha molt més marge de creixement en estades càmping (1,25) i també en tarifes (1,08). Amb uns equipaments més atractius i preparats per temporada baixa dona marge d'increment tant de preu com d'estades. La temporada mitja i alta es poden eixamplar uns dies per cada banda, per això permet un coeficient positiu. El mateix passa amb els bungalows.

C) OPCIO 3: Superfície del càmping de 14,3 hectàrees, 604 unitats d'acampada de 80 m2 cadascuna i 96 bungalows.

En aquest cas donat que els equipaments serien més complerts i les unitats poc més grans que les actuals, ens permeten uns coeficients de millora limitats.

D) OPCIO 4: Superfície del càmping de 14,3 hectàrees, 417 unitats d'acampada de 140 m2 cadascuna i 96 bungalows.

Aquesta opció permet coeficients alts en temporada baixa, però la facturació no és fiable.

Amb aquestes premisses a continuació es detallen els ingressos previsibles per a cada una de les opcions assenyalades:

OPCIÓ 1 7,4 has.451 unitats amb sup mitjana de 80 m2 (inclou 48 bungalows)  
 Exercici 2019 403 unitats acampada i 48 bungalows

Unitats acampada (403 uds )	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
	31.221	417.820,7	13,38	4021	83.565,3	20,78	11232	331.488,1	29,51
Coeficient	1		1	1		1	1		1

Dies	121	14	34
Ocupació %	64,03	71,27	81,97

Bungalows 48 unitats	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
	3457	120.058,5	34,73	536	52.730,7	98,38	1469	156.790,6	106,73
Coeficient	1		1	1		1	1		1

Dies	121	14	34
Ocupació %	59,52	79,76	90,01

Import ingressos Estat actual	
Base sense iva	<b>1.162.454</b>

**OPCIÓ 2**      19,5 has      700 ud. Acampada de 140 m<sup>2</sup> (inclou 96 bungalow) i 604 unitats acampada  
Inclou 604 unitats d'acampada i 96 bungalows

Unitats acampada	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
604 unitats	58.491	923.663,76	15,79	6719,56	156.405,1	23,27608709	18.854,2	656.598,43	34,83
Coeficients s/ opció 1	1,25		1,18	1,1115		1,12	1,12		1,18

Dies	121	14	34
Ocupació %	80,03	79,46	91,81

Bungalows	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
96 unitats	8227,66	317.170,64	38,55	1168,48	125.298,80	107,23	3084,9	365.067,27	118,47
Coeficients s/opció 1	1,19		1,11	1,09		1,09	1,05		1,11

Dies	121	14	34
Ocupació %	70,83	86,94	94,51

Import ingressos Opció 2	
Base sense iva	<b>2.544.204</b>

**OPCIÓ 3**      14,3 has      Superfície àmbit 14,3 has 700 uds. Reduint superfície de les unitats una mica més grans que la opció 1  
604 unitats acampada i 96 bungalows

Unitats acampada	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
403 unitats	50536	703.362,12	13,92	6268	139.371,84	22,24	16834	546.502,93	32,46
Coeficient s/opció 1	1,08		1,04	1,04		1,07			1,1
Dies	121			14			34		
Ocupació %	69,15			74,12			81,97		

Bungalows	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
48 unitats	7467	277.479,29	37,16	1072	112.843,80	105,26	2938	344.857,40	117,41
Coeficient s/opció 1	1,08		1,07			1,07			1,1
Dies	121			14			34		
Ocupació %	64,28			79,76			90,01		

Import ingressos Opció 3	
Base sense iva	<b>2.124.417</b>



**OPCIÓ 4** Superfície àmbit 14,3 has. 513 Unitats Conservant superfície unitat acampada 140 m2  
417 unitats acampada i 96 bungalows

Unitats acampada 403 unitats	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
	41.997	646.341,72	15,39	4.660	109.434,31	23,48	13017	453.313,82	34,83
Coefficient s/opció 1	1,3		1,15	1,12		1,13	1,12		1,18
Dies	121			14			34		
Ocupació %	83,23			79,82			91,81		

Unitats acampada 403 unitats	Temporada Baixa			Temporada Mitja			Temporada Alta		
	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg	Estades	Import estades	Preu mitg
	8988	337.124,37	37,51	1201	135.834,40	113,13	3085	388.624,20	125,94
Coefficient s/opció 1	1,3		1,06	1,12		1,15	1,05		1,18
Dies	121			14			34		
Ocupació %	77,38			89,33			94,51		

Import ingressos Opció 4	
Base sense iva	<b>2.070.673</b>

#### 4. DESPESES D'EXPLOTACIÓ

Per tal de fer un càlcul de les despeses previstes d'exploració, es parteix de les despeses reals del càmping en els anys 2018 i 2019. El detall de les despeses ha estat subministrat per la societat i coincideixen amb els comptes anuals dipositats al Registre Mercantil.

S'han considerat els anys 2018 i 2019 pel motiu que els anys 2020 i 2021 no són significatius, doncs l'activitat s'ha vist molt reduïda amb motiu de la crisi sanitària del Covid-19.

A continuació es detallen les despeses incorregudes i el càlcul de la mitjana.

DEPESES EXPLOTACIÓ	2018	2019	MITJANA 2018/19
<b>Aprovisionaments</b>	<b>119.447,63</b>	<b>111.379,46</b>	<b>115.413,55</b>
Compres de matèries primeres	119.447,63	111.379,46	115.413,55
<b>Despeses de personal</b>	<b>399.858,29</b>	<b>439.646,56</b>	<b>419.752,43</b>
Sous i salaris	313.858,34	337.541,44	325.699,89
Indemnitzacions		10.216,40	5.108,20
Seguretat Social a càrrec empresa	83.516,26	88.297,92	85.907,09
Altres despeses socials	2.483,69	3.590,80	3.037,25
<b>Altres despeses explotació</b>	<b>470.363,62</b>	<b>482.187,13</b>	<b>476.275,38</b>
Lloguers	1.130,04	624,51	877,28
Reparacions i conservació	152.672,40	172.337,84	162.505,12
Serveis professionals	52.534,34	51.686,84	52.110,59
Transports	2.515,98	3.238,44	2.877,21
Assegurances	6.071,28	6.306,95	6.189,12
Serveis bancaris	2.977,15	3.192,14	3.084,65
Publicitat i propaganda	65.217,78	55.529,47	60.373,63
Subministraments	141.977,10	141.094,74	141.535,92
Altres serveis	22.901,82	24.512,32	23.707,07
Altres tributs	22.365,73	23.663,88	23.014,81
<b>Total despeses explotació</b>	<b>989.669,54</b>	<b>1.033.213,15</b>	<b>1.011.441,35</b>

Agafant com a referència les despeses reals de la societat, podem fer una estimació de les despeses d'exploració segons les diferents opcions definides en el punt 2 d'aquest informe.

DESPESES EXPLOTACIÓ PREVISTES	Opcio 1 2018 / 2019	Opcio 2	Opcio 3	Opcio 4
Nombre Unitats acampada	403	604	604	417
Bungalow	48	96	96	96
Aprovisionament	115.413	179.133	179.531	129.273
Despeses personal	419.752	587.653	587.653	545.678
Altres despeses explotació	476.275	619.158	595.200	595.344
Amortitzacions	191.368	490.960	460.631	454.631
<b>Total despeses explotació previstes</b>	<b>1.202.808,00</b>	<b>1.876.903,56</b>	<b>1.823.015,20</b>	<b>1.724.925,19</b>

A continuació es detallen les amortitzacions econòmiques de les diferents opcions.

CÀLCUL AMORTITZACIÓ OPCIÓ 1			
Despesa per Ha. (zona unitats d'acampada i bung.)	1.638.000	3,00%	49.140
Despesa per m2 edificat	1.400.000	2,00%	28.000
Despesa Piscina i zona esportiva	750.000	3,00%	22.500
Urbanitzar zona equipaments	295.200	4,00%	11.808
Bungalows	1.200.000	6,66%	79.920
<b>Total</b>	<b>5.283.200</b>		<b>191.368</b>

CÀLCUL AMORTITZACIÓ OPCIÓ 2			
Despesa per Ha. (zona unitats d'acampada i bung.)	3.360.000	3,00%	100.800
Despesa per m2 edificat	7.875.000	2,00%	157.500
Despesa Piscina i zona esportiva	950.000	3,00%	28.500
Urbanitzar zona equipaments	1.108.000	4,00%	44.320
Bungalows	2.400.000	6,66%	159.840
<b>Total</b>	<b>15.693.000</b>		<b>490.960</b>

CÀLCUL AMORTITZACIÓ OPCIÓ 3			
Despesa per Ha. (zona unitats d'acampada i bung.)	2.478.000	3,00%	74.340
Despesa per m2 edificat	7.875.000	2,00%	157.500
Despesa Piscina i zona esportiva	950.000	3,00%	28.500
Urbanitzar zona equipaments	1.011.280	4,00%	40.451
Bungalows	2.400.000	6,66%	159.840
<b>Total</b>	<b>14.714.280</b>		<b>460.631</b>

CÀLCUL AMORTITZACIÓ OPCIÓ 4			
Despesa per Ha. (zona unitats d'acampada i bung.)	2.478.000	3,00%	74.340
Despesa per m2 edificat	7.875.000	2,00%	157.500
Despesa Piscina i zona esportiva	750.000	3,00%	22.500
Urbanitzar zona equipaments	1.011.280	4,00%	40.451
Bungalows	2.400.000	6,66%	159.840
<b>Total</b>	<b>14.514.280</b>		<b>454.631</b>

## 5. AMORTITZACIÓ FINACERA DE LA INVERSIÓ

La societat mercantil MAS NOU ENTORNS, SL és propietària dels terrenys a on es pretén la nova ubicació del càmping, però no disposa dels recursos financers per aquesta nova inversió.

Per aquest motiu haurà de recorre al crèdit financer.

Al efectes d'aquest informe i per tal que les diferents opcions siguin comparables, es preveu un finançament del 100% de les inversions, amb amortització mitjançant el sistema francès, a un tipus d'interès del 2,5% i amb un termini de devolució a 15 anys.

A continuació es detalla el resum del préstec en cada una de les diferents opcions:

OPCIÓ 1	
Inversió a finançar	5.283.200
Tipus interès	2,50%
Període	15 anys
Quota mensual (capital + interès)	35.228
Total quota anual	422.734
Total interessos del préstec	1.057.805
Mitjana interessos anuals	70.520



<b>OPCIÓ 2</b>	
Inversió a finançar	15.693.000
Tipus interès	2,50%
Període	15 anys
Quota mensual (capital + interès)	104.639
Total quota anual	1.255.671
Total interessos del préstec	3.142.062
Mitjana interessos anuals	209.471

<b>OPCIÓ 3</b>	
Inversió a finançar	14.714.280
Tipus interès	2,50%
Període	15 anys
Quota mensual (capital + interès)	98.113
Total quota anual	1.177.359
Total interessos del préstec	2.946.102
Mitjana interessos anuals	196.407

<b>OPCIÓ 4</b>	
Inversió a finançar	14.514.280
Tipus interès	2,50%
Període	15 anys
Quota mensual (capital + interès)	96.780
Total quota anual	1.161.356
Total interessos del préstec	2.906.058
Mitjana interessos anuals	193.737

## 6. TERMINI DE DEVOLUCIÓ DE LA INVERSIÓ

El termini de retorn d'una inversió és el que determina si aquesta és o no viable.

En base a la previsió d'ingressos, despeses i les amortitzacions financeres assenyalades en els punts anteriors, poden fer una previsió aproximada del termini de retorn de les inversions en cada una de les opcions contemplades.

A continuació es detallen els comptes de resultat previstos, el cash flow i el període de retorn de les inversions a realitzar.

CTA EXPLOTACIÓ PREVISTA	Opció 1	Opció 2	Opció 3	Opció 4
<b>Mitjana de resultats 1-15 any</b>				
Ingressos	1.162.454	2.544.204	2.124.417	2.070.673
Aprovisionaments	-115.413	-179.133	-179.531	-129.273
Despeses personal	-419.752	-587.653	-587.653	-545.678
Altres despeses explotació	-476.275	-619.158	-595.200	-595.344
Amortitzacions	-191.368	-490.960	-460.631	-454.631
Despesa Financera	-70.520	-209.471	-196.407	-193.737
<b>Resultat explotació</b>	-110.874	457.829	104.995	152.011
Impost sobre benefici		-114.457	-26.249	-38.003
<b>Resultat després impostos</b>	-221.748	343.372	78.746	114.008
Amortitzacions	191.368	490.960	460.631	454.631
<b>Cash-flow anual</b>	<b>-30.380,00</b>	<b>834.332,08</b>	<b>539.377,30</b>	<b>568.639,31</b>

CTA EXPLOTACIÓ PREVISTA	Opció 1	Opció 2	Opció 3	Opció 4
<b>Mitjana de resultats a partir any 16</b>				
Ingressos	1.162.454	2.544.204	2.124.417	2.070.673
Aprovisionaments	-115.413	-179.133	-179.531	-129.273
Despeses personal	-419.752	-587.653	-587.653	-545.678
Altres despeses explotació	-476.275	-619.158	-595.200	-595.344
Amortitzacions	-111.448	-331.120	-300.791	-294.791
Despesa Financera				
<b>Resultat explotació</b>	39.566	827.140	461.242	505.588
Impost sobre benefici		-206.785	-115.310	-126.397
<b>Resultat després impostos</b>	79.132	620.355	345.931	379.191
Amortitzacions	111.448	331.120	300.791	294.791
<b>Cash-flow anual</b>	<b>190.580,00</b>	<b>951.475,33</b>	<b>646.722,55</b>	<b>673.982,06</b>

Inversió a realitzar	5.283.200	15.693.000	14.714.280	14.514.280
Recuperació inversió 1-15 anys		12.514.981	8.090.660	8.529.590
Recuperació inversió resta		3.178.019	6.623.621	5.984.690
Termini recuperació resta		3,3	10,2	8,9
<b>Període de retorn de la inversió (anys)</b>	<b>Inviabile</b>	<b>18,3</b>	<b>25,2</b>	<b>23,9</b>

Als efectes de simplificació d'aquest informe i davant la gran incertesa futura motivada pels efectes de la pandèmia del COVID-19, la guerra de Ucraïna, l'augment previst de la inflació per la puja dels preus de l'energia i de les matèries primeres, aquest informe s'ha realitzat sense considerar la inflació ni els descomptes del fluxos financers de les rendes futures.

## 7. CONCLUSIONS

**Primera:** L'objectiu d'aquest informe és determinar la viabilitat econòmica del trasllat a una nova ubicació del càmping MAS NOU del terme municipal de Castelló d'Empúries.

**Segona:** Per determinar la viabilitat del projecte s'analitza la inversió i despeses necessàries pel trasllat i el termini de retorn de la inversió. Pel càlcul del retorn de la inversió no s'inclou el valor dels terrenys pel motiu que ja són de propietat de l'empresa.

**Tercera:** Per l'estudi econòmic es contemplen 4 opcions:

**OPCIÓ 1:** Superfície del càmping de 7,4 hectàrees (igual que l'actual), 403 unitats d'acampada de 80 m2 de mitjana (igual que l'actual) i 48 bungalow (igual que l'actual).

**OPCIÓ 2:** Superfície del càmping de 19,5 hectàrees, 604 unitats d'acampada de 140 m2 de mitjana i 96 bungalow.

**OPCIÓ 3:** Superfície del càmping de 14,3 hectàrees, 604 unitats d'acampada de 80 m2 cadascuna i 96 bungalow.

**OPCIÓ 4:** Superfície del càmping de 14,3 hectàrees, 417 unitats d'acampada de 140 m2 cadascuna i 96 bungalow.

**Quarta:** Els ingressos previsibles d'explotació es contemplen per a cada una de les diferents opcions. S'agafa com a base l'any 2019, últim any natural complet preví a la pandèmia i les variacions són en funció del número de parcel·les, dels metres quadrats de cada parcel·la, del número de bungalows i dels dies de la temporada.

**Cinquena:** Les despeses previsibles es contemplen per a cada una de les diferents opcions. S'agafa com a base la mitjana dels anys 2018/2019, últims anys naturals complets previs a la pandèmia i les variacions són estimades en funció del volum de negoci.

**Sisena:** Per a fer front als costos i inversions es preveu un finançament del 100% amb amortització mitjançant el sistema francès, a un tipus d'interès del 2,5% i amb un termini de devolució a 15 anys.

**Setena:** D'acord amb els resultats d'explotació i el cash flow que es preveu de l'activitat del CAMPING MAS NOU, el període de retorn de la inversió per a cada una de les opcions contemplades, es detalla a continuació:

**OPCIÓ 1:** Situació inviable pel motiu que les despeses financeres deixen sens marge de beneficis l'activitat de l'empresa

**OPCIÓ 2:** El període de retorn de la inversió es preveu en un termini de 18,3 anys.

**OPCIÓ 3:** El període de retorn de la inversió es preveu en un termini de 25,2 anys.

**OPCIÓ 4:** El període de retorn de la inversió es preveu en un termini de 23,9 anys.

**Setena:** La viabilitat d'aquest projecte exclusivament es pot contemplar en l'OPCIÓ 2, amb un període de retorn de 18,3 anys.

Un període de retorn de 18 anys ja es considera elevat i les opcions 3 i 4 amb un període de retorn de la inversió de 25 i 23 anys es considera excessiu.

Tal és el nostre Informe Jurídic, que sotmetriem a qualsevol altre opinió millor fundada en Dret. El present informe s'ha elaborat en base a la normativa vigent i a la informació que s'ha proporcionat a aquest despatx.

Girona, 18 de març de 2022

Signat: **Carles Fiol Santaló**

COL·LEGI D'ECONOMISTES DE CATALUNYA

Col·legiat núm. 4628



**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**  
(Aplicación de resultados y periodo medio de pago a proveedores)

IDP1

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

Forma jurídica SA:  SL:

NIF:   Otras:

LEI:  Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio:   Provincia:

Código postal:   Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

**ACTIVIDAD**

Actividad principal:

Código CNAE:   (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/> 11.00	<input type="text" value="04001"/> 9.29
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/> 2.34	<input type="text" value="04002"/> 4.20

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/>	
------------------------------------	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2019 (2)		EJERCICIO 2018 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> 4	<input type="text" value="04121"/> 2	<input type="text" value="04120"/> 3	<input type="text" value="04121"/> 2
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>		

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2019 (2)			EJERCICIO 2018 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/> 2019	<input type="text" value="01"/> 01	<input type="text" value="01"/> 1	<input type="text" value="2018"/>	<input type="text" value="01"/>	<input type="text" value="01"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/> 2019	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2018"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="16"/>				
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/>					

**MICROEMPRESAS**

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (6)

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007)
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
- Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
  - Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
  - Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior)
- $$\text{n}^\circ \text{ de personas contratadas} \times \frac{\text{n}^\circ \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$$
- (6) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA  
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)**

IDP2

**APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)**

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

**Base de reparto**

	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	91000 37.903,67	68.754,42
Remanente .....	91001	
Reservas voluntarias .....	91002	
Otras reservas de libre disposición .....	91003	
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN .....</b>	<b>91004 37.903,67</b>	<b>68.754,42</b>

**Aplicación a**

	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
Reserva legal.....	91005 3.790,37	6.875,44
Reservas especiales .....	91007 4.890,80	2.469,29
Reservas voluntarias .....	91008 29.222,50	59.409,69
Dividendos.....	91009	
Remanente y otros .....	91010	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.....	91011	
<b>APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO.....</b>	<b>91012 37.903,67</b>	<b>68.754,42</b>

**INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)**

	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
Período medio de pago a proveedores (días).....	94705 0	0

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

MODELO DE DOCUMENTO PYMES DE  
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMP

SOCIEDAD MAS NOU ENTORNS, SL		NIF B55197370
DOMICILIO SOCIAL LG Mas Nou 7		
MUNICIPIO CASTELLO D'EMPURIES	PROVINCIA GIRONA	EJERCICIO 2019

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES





# MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

**A1**

SOCIEDAD MAS NOU ENTORNS, SL						NIF B55197370	
DOMICILIO SOCIAL LG Mas Nou 7							
MUNICIPIO CASTELLO D'EMPURIES			PROVINCIA GIRONA			EJERCICIO 2019	
<b>La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias</b> <input checked="" type="checkbox"/> (Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)							
Saldo al cierre del ejercicio precedente: ..... 0 .....				acciones/participaciones ..... 0 .....		% del capital social	
Saldo al cierre del ejercicio: ..... 0 .....				acciones/participaciones ..... 0 .....		% del capital social	
Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

**Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1**

- (1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).  
 AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).  
 ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.  
 EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).  
 RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.  
 RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).  
 AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).  
 AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).  
 PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).



# BALANCE DE PYMES

BP1

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B55197370</span>		<b>UNIDAD (1)</b> Euros <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 40px; text-align: center;">09001</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 20px; text-align: center;">✓</span>
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> MAS NOU ENTORNS, SL		Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>		1.139.229,50	1.196.825,41
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>		3.326,00	4.434,00
<b>II. Inmovilizado material.</b> .....	<b>11200</b>		1.135.903,50	1.192.391,41
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>			
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ...	<b>11400</b>			
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11500</b>			
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11600</b>			
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>		359.482,56	24.892,39
<b>I. Existencias</b> .....	<b>12200</b>			
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>		358.972,27	24.490,87
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	<b>12380</b>		384,74	
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.</i> .....	<b>12381</b>			
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.</i> .....	<b>12382</b>		384,74	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	<b>12370</b>			
3. Otros deudores .....	<b>12390</b>		358.587,53	24.490,87
<b>III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ...	<b>12400</b>			
<b>IV. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>			
<b>V. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>			
<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>		510,29	401,52
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>		1.498.712,06	1.221.717,80

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: B55197370

DENOMINACIÓN SOCIAL:

MAS NOU ENTORNS, SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20000</b>		972.521,01	934.617,34
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>21000</b>		972.521,01	934.617,34
<b>I. Capital</b>	<b>21100</b>		691.150,00	691.150,00
1. Capital escriturado	21110		691.150,00	691.150,00
2. (Capital no exigido)	21120			
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>21200</b>			
<b>III. Reservas</b>	<b>21300</b>		243.467,34	174.712,92
1. Reserva de capitalización	21350		4.759,05	2.289,76
2. Otras reservas	21360		238.708,29	172.423,16
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>21500</b>			
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>21700</b>		37.903,67	68.754,42
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>21800</b>			
<b>A-2) Ajustes en patrimonio neto</b>	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31000</b>		466.582,87	223.428,86
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31200</b>		466.582,87	223.428,86
1. Deudas con entidades de crédito	31220		366.582,87	110.528,86
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		100.000,00	112.900,00
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>31300</b>			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b>	<b>31700</b>			


(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.



# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP


<b>NIF:</b>	B55197370	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	MAS NOU ENTORNS, SL	

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100		1.140.804,71	1.147.814,52
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300			
4. Aprovisionamientos .....	40400		-111.379,46	-119.447,63
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		19.848,70	16.443,00
6. Gastos de personal .....	40600		-439.646,56	-399.858,29
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-482.187,13	-470.363,62
8. Amortización del inmovilizado .....	40800		-82.095,11	-82.095,11
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900			
10. Excesos de provisiones .....	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100			
12. Otros resultados .....	41300		6.268,73	219,65
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12) .....</b>	<b>49100</b>		<b>51.613,88</b>	<b>92.712,52</b>
13. Ingresos financieros .....	41400		11,39	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490		11,39	
14. Gastos financieros .....	41500		-3.495,50	-4.055,76
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
16. Diferencias de cambio .....	41700		778,19	2.230,85
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120			
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18) .....</b>	<b>49200</b>		<b>-2.705,92</b>	<b>-1.824,91</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>		<b>48.907,96</b>	<b>90.887,61</b>
19. Impuestos sobre beneficios .....	41900		-11.004,29	-22.133,19
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19) .....</b>	<b>49500</b>		<b>37.903,67</b>	<b>68.754,42</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE PYMES

BP2.2

<b>NIF:</b>	B55197370	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	MAS NOU ENTORNS, SL	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		59.608,18	63.671,60
<b>I. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>II. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>			
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>			
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>			
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>			
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		59.608,18	63.671,60
1. Proveedores .....	<b>32580</b>		25.962,02	19.730,90
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>		25.962,02	19.730,90
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		33.646,16	43.940,70
<b>V. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VI. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		1.498.712,06	1.221.717,80

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



## **01 Actividad de la empresa**

### 01.01 Identificación

En la fecha de cierre del ejercicio económico, la empresa tiene como domicilio LG Mas Nou, nº 7, CASTELLO D'EMPURIES (GIRONA), siendo su Número de Identificación Fiscal B55197370.

Está inscrita en el Registro Mercantil de GIRONA MERCANTIL, Tomo 2966, Libro 0, Sección 8, Folio 181, Hoja GI56031, Inscripción 1, de fecha 19/03/2014.

### 01.02 Objeto social

A continuación se detalla el objeto social de la empresa:

La prestación de servicios de camping, y alojamientos turísticos, supermercado, cafetería, bar, restaurante, así como cualquier otro servicio relacionado con la hostelería y la restauración.

### 01.03 Actividad de la empresa

Durante el ejercicio al que se refiere la presente memoria, la actividad a la que se dedica la empresa es:

Campamentos de primera clase

## **02 Bases de presentación de las cuentas anuales**

### 02.01 Imagen fiel

#### 02.01.01 Disposiciones legales

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la empresa, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

La empresa ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento y ante la situación actual creada por el COVID-19 ha tomado las medidas necesarias, considerando los potenciales efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

En concreto, se han tomado las siguientes medidas:

- Aplicación de un expediente de regulación temporal de empleo.
- Incremento de las líneas de financiación.

### 02.02 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art.38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad de Pymes.

### 02.04 Comparación de la información

#### 02.04.02 Imposibilidad de comparación

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con los del año anterior.



## **03 Normas de registro y valoración**

### 03.01 Inmovilizado intangible

#### 03.01.01 Valoración inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro y, si es necesario de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados por los activos materiales.

#### 03.01.03 Propiedad industrial

Se ha contabilizado en este concepto los gastos de desarrollo capitalizados ya que se ha obtenido la correspondiente patente o similar. Se han incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial (y los importes por la adquisición a terceros de los derechos correspondientes).

Estos activos se han amortizado dentro de los límites previstos en la normativa tributaria y en función de su vida útil.

#### 03.01.05 Aplicaciones informáticas

Los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos en la gestión de la sociedad se registran a cargo del epígrafe "Aplicaciones informáticas" del balance de situación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran a cargo de la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Estos activos se han amortizado dentro de los límites previstos en la normativa tributaria y en función de su vida útil.

### 03.02 Inmovilizado material

#### 03.02.01 Capitalización

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

Las deudas por compra de inmovilizado se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

#### 03.02.02 Amortización

Estos activos se amortizan dentro de los límites previstos en la normativa tributaria y en función de su vida útil.

### 03.05 Activos financieros y pasivos financieros

#### 03.05.01 Calificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Activos financieros a coste





MEMORIA PYMES 2019  
MAS NOU ENTORNS, SL

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen bajo la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

### 03.10 Ingresos y gastos

#### 03.10.01 Criterios de valoración ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

### 03.14 Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas se han realizado a valor normal de mercado.

## **04 Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias**

### 04.01 Análisis de movimiento inmovilizado material

#### 04.01.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado material

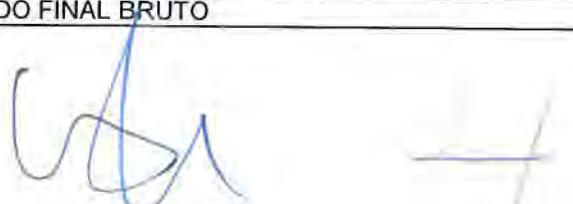
El movimiento de la partida de inmovilizado material es el siguiente:

<b>MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>IMPORTE 2019</b>	<b>IMPORTE 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	2.919.974,47	2.915.174,47
(+) Entradas	24.499,20	4.800,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	2.944.473,67	2.919.974,47

#### 04.01.02 Análisis amortización inmovilizado material

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización del inmovilizado material:

<b>MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>IMPORTE 2019</b>	<b>IMPORTE 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	1.727.583,06	1.646.595,95
(+) Aumento por dotaciones	80.987,11	80.987,11
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	1.808.570,17	1.727.583,06





MEMORIA PYMES 2019  
MAS NOU ENTORNS, SL

Inicialmente se valoran por su coste, que es el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares.

Posteriormente se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios para operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su coste que es el valor razonable de la transacción que ha originado más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles. Sin embargo, estos últimos, así como las comisiones financieras que se hayan cargado a la empresa se pueden registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses reportados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desemborsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que reportan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se reportan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no reportan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

#### 03.05.04 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

No se han realizado inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

#### 03.07 Existencias

##### 03.07.01 Criterios de valoración

Durante el ejercicio, no se han contabilizado existencias.

#### 03.08 Transacciones en moneda extranjera

##### 03.08.01 Criterios de valoración

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial, utilizando la moneda funcional, aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha de cierre.

#### 03.09 Impuesto sobre beneficios

##### 03.09.01 Criterios de registro





05.04.05 Importe de las correcciones valorativas por deterioro

No se han registrado correcciones valorativas por deterioro en las diferentes participaciones.

## 06 Pasivos financieros

### 06.02 Información sobre:

06.02.01 Deudas que vencen en los próximos 5 años

A continuación se detalla el vencimiento de las siguientes deudas:

Deudas con Entidades de Crédito

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2019
TOTAL	366.582,87

Acreeedores comerciales no corrientes

VENCIMIENTO EN AÑOS	IMPORTE 2019
TOTAL	100.000,00

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

VENCIMIENTO EN AÑOS	PROVEEDORES	OTROS ACREEADORES
Uno	25.962,02	21.515,92
Dos		
Tres		
Cuatro		
Cinco		
Más de 5		
TOTAL	25.962,02	21.515,92

06.02.02 Deudas con garantía real

No existen deudas con garantía real.

## 07 Fondos propios

### 07.02 Acciones o participaciones propias

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

## 08 Situación fiscal

### 08.01 Gasto por impuesto corriente

En el ejercicio actual el importe contabilizado por impuesto corriente asciende a 11.004,29 (22.133,19 en 2018) euros.

### 08.02 Otros aspectos de la situación fiscal

08.02.04 Reservas especiales



MEMORIA PYMES 2019  
MAS NOU ENTORNS, SL

04.01.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.02 Análisis de movimiento inmovilizado intangible

04.02.01 Análisis del movimiento bruto del inmovilizado intangible

El movimiento de la partida de inmovilizado intangible es el siguiente:

<b>MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>IMPORTE 2019</b>	<b>IMPORTE 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	16.072,80	16.072,80
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	16.072,80	16.072,80

04.02.02 Análisis amortización del inmovilizado intangible

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización del inmovilizado intangible:

<b>MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>IMPORTE 2019</b>	<b>IMPORTE 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	11.638,80	10.530,80
(+) Aumento por dotaciones	1.108,00	1.108,00
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	12.746,80	11.638,80

04.02.03 Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

04.03 Análisis de movimiento inversiones inmobiliarias

04.03.01 Análisis del movimiento bruto de las inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio, no ha habido movimiento en la partida de inversiones inmobiliarias.

04.04 Arrendamientos financieros y operaciones análogas

No existen arrendamientos financieros u operaciones análogas sobre activos no corrientes.

## **05 Activos financieros**


05.04 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

05.04.01 Empresas de grupo

La empresa MAS NOU ENTORNS, SL no tiene acciones o participaciones de entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo.

05.04.02 Empresas multigrupo, asociadas y otras

La empresa no dispone de acciones o participaciones en empresas multigrupo, asociadas u otras.





MEMORIA PYMES 2019  
MAS NOU ENTORNS, SL

La cuenta "Reservas especiales" al inicio del ejercicio presentaba un saldo de 2.289,76 (0,00 en 2018) siendo el saldo final de 4.759,05 (2.289,76 en 2018).

El movimiento habido en el ejercicio es el que se detalla a continuación:

ABONOS		IMPORTE 2019
Reserva de capitalización		2.469,29
ABONOS		IMPORTE 2018
Reserva de capitalización		2.289,76

### 08.03 Incentivos fiscales

#### 08.03.03 Compromisos fiscales adquiridos

En el 2014 la Sociedad MAS NOU ENTORNS, SL se constituyó por aportación de una rama de actividad dedicada a campamentos de primera clase, y acogida a los beneficios fiscales del capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

### 08.04 Diferencias temporarias

#### 08.04.01 Diferencias temporarias

Durante el ejercicio, no se han producido diferencias temporarias.

## **09 Operaciones con partes vinculadas**

### 09.01 Identificación de las partes vinculadas

La SOCIEDAD no informa sobre las operaciones con partes vinculadas por cuanto:

- 1.- Pertenecen al tráfico ordinario de la empresa.
- 2.- Se efectúan en condiciones normales de mercado.
- 3.- Son de escasa importancia cuantitativa.
- 4.- Carecen de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

## **10 Otra información**

### 10.01 Número medio personas empleadas

A continuación se detalla el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio:

NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL EJERCICIO	2019	2018
TOTAL EMPLEO MEDIO	13,34	13,49

En CASTELLO D'EMPURIES, a 10 de Marzo de 2020, quedan formuladas las Cuentas Anuales, dando su conformidad mediante firma:



Venanci GRAU MARULL con N.I.F. 40292295K  
en calidad de Administrador Mancomunado

MEMORIA PYMES 2019  
MAS NOU ENTORNS, SL



Narcís GRAU MARULL con N.I.F. 40292308B  
en calidad de Administrador Mancomunado



## INFORME TÈCNIC RESPECTE ELS VALORS D'URBANITZACIÓ I CONSTRUCCIÓ A EMPRAR EN L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA PEL DESENVOLUPAMENT DEL PEU D'IMPLANTACIÓ DEL CÀMPING MAS NOU

---

### 1. Objecte

L'objecte del present informe és el d'establir els valors unitaris d'urbanització i de construcció a aplicar en l'estudi econòmic de viabilitat econòmica pel desenvolupament del Pla Especial Urbanístic d'implantació del Càmping Mas nou a Castelló d'Empúries.

### 2. Justificació del càlcul de valors a aplicar

El valor que es requereixen per aquest estudi són:

1. Preu d'urbanitzar per hectàrea de sòl
2. Preu d'urbanització del sòl d'equipaments
3. Preu d'edificació dels edificis de serveis
4. Preu de construcció de la piscina i àrea esportiva

En caràcter previ es vol deixar constància que no existeixen estadístiques de valors d'urbanització per a la implantació de càmpings, però sí que existeixen valors unitaris d'urbanització per al desenvolupament de sectors residencials i industrials, els quals venen donats per l'experiència de l'Institut Català del Sol de la generalitat de Catalunya. També els que s'estableixen a la revista EMEDOS i que es recullen la publicació dels valors bàsics de l'Agència Tributaria de la Generalitat. Així doncs el càlculs dels valors que s'exposaran provenen de les esmentades revistes consultades i de la meua experiència en el desenvolupament urbanístic de sectors urbanístics al llarg de la meua trajectòria professional, tant en l'àmbit públic com privat.

Pel que fa al cost d'urbanització per hectàrea de sòl urbanitzable, que cal tenir en compte pel desenvolupament d'un sector industrial es trobaria entre 150.000€/Ha i 300.000€/Ha. El cost, també per hectàrea, del desenvolupament d'un sòl residencial estaria entre els 250.000€/Ha i 500.000€/Ha. El marge de diferència entre els valors d'un mateix ús es trobaria per la quantitat de carrers o sòl destinat a via pública que contingui el sector que son conseqüència directe de les dimensions de les parcel·les i de la qualitat dels materials de l'obra d'urbanització.

En aquest sentit cal tenir en compte que el preu per m<sup>2</sup> de superfície de vial (MSV), mètode aplicat per l'Incasol, es trobaria entre 120€/m<sup>2</sup> d'una urbanització molt modesta, i 350€/m<sup>2</sup> d'una urbanització molt bona.

Aquestes dades es veuen confirmades en la publicació dels valors bàsics de l'Agència Tributaria de la Generalitat per aquest any 2022 on el cost d'urbanització, extret de la revista EMEDOS, on per un sector urbanitzable de qualitat d'urbanització molt modesta s'estableix un valor de 22,80€/m<sup>2</sup> que representarien 228.000€/Ha, i per una urbanització molt bona en 608.000€/Ha, valor que només s'aplicaria a les grans ciutats del país. En aquesta mateixa revista el cost unitari d'urbanització per MSV es trobaria entre 114€/m<sup>2</sup> a 304€/m<sup>2</sup>, i també d'una urbanització molt modesta a molt bona.

Així doncs, tenint en compte que en un càmping la part urbanitzada com un sector residencial és cenyeix bàsicament al vial asfaltat, i atès que en el cas del càmping Mas Nou es preveu que la vialitat interna sigui de terres, no s'inclou una xarxa interna de clavegueram, ni de pluvials, atès que les plujanes es recolliran en superfície pels canals o escòrrecs a cel obert, però si connexió elèctrica i connexió d'aigua a les parcel·les, i que els accessos a les parcel·les seran de paviment tou tipus sauló compactat, es pot concloure que el valor d'urbanització per hectàrea a aplicar en aquest cas a la superfície del càmping seria de 210.000€/Ha, sense arribar al cost d'urbanització modesta d'un sector per l'escassetat d'urbanització tradicional a materialitzar, i no per la qualitat de la pròpia urbanització pel que fa als materials.

En segon lloc, pel que fa el valor unitari d'urbanització dels equipaments, o millor dit de pavimentació, atès que la dotació de serveis ja estaria inclosa en l'anterior valor d'urbanització, es cenyirà exclusivament a la pavimentació interior, excloent també les superfícies ocupades per les edificacions, piscines i zones esportives. El seu valor oscil·laria entre els 20€/m<sup>2</sup> per un tractament de tipus tou i enjardinat, fins a els 90€/m<sup>2</sup> d'una zona amb paviment dur. Així doncs, atès que aquests espais tindran un tractament on predominaran les superfícies toves per sobre de les dures, es pot concloure que el valor unitari d'urbanització a aplicar a la superfície de sòl dels equipaments, exclosa la superfície de sòl de les edificacions, piscines i zona esportiva, seria de 40€/m<sup>2</sup>.

Pel que fa al valor unitari de construcció de les edificacions resultants a construir en el càmping Mas Nou, cal tenir en compte que es tracta d'un ampli ventall d'usos com poden ser les edificacions per a sanitaris, recepció, restaurants, magatzem, habitatges per a treballadors, edificacions d'usos lúdics, etc. Es parteix del valor d'un habitatge unifamiliar aïllat de planta baixa i de qualitat mitjana que segons la revista EMEDOS del 1T tindria un preu de 1.534,34€/m<sup>2</sup> de sostre per a Catalunya. Un cop homogeneïtzat als valors de la província de Girona i considerant que un programa d'us mig que aniria de magatzem a habitatge per treballadors, es considera que el valor de construcció mig a aplicar a les superfícies construïdes de les construccions seria de 1.250€/m<sup>2</sup>.

Per últim, i pel que fa al valor de construcció de la piscina i de la zona esportiva adjacent, cal dir que atès que no es tracta d'una piscina habitual com pugui ser d'una parcel·la residencial ni tampoc d'una piscina d'un complex esportiu federat, i que a més a més pel caràcter lúdic sol tenir tot una sèrie d'elements a l'aire lliure que s'assimilen més a un parc aquàtic i unes dimensions i profunditats poc habituals, el valor a considerar s'ha extret de les consultes realitzades a altres instal·lacions similars en la província de Girona estaria entre 750.000€ i 950.000€ per complex.

### 3. Resum dels valors unitaris a aplicar

D'acord amb l'exposat, els valors unitaris d'urbanització i de construcció a aplicar en l'estudi econòmic de viabilitat econòmica pel desenvolupament del Pla Especial Urbanístic d'implantació del Càmping Mas nou a Castelló d'Empúries serien:

1. Preu d'urbanitzar per hectàrea de sòl = 210.000€/Ha
2. Preu d'urbanització del sòl d'equipaments = 40€/m<sup>2</sup>
3. Preu d'edificació dels edificis de serveis = 1.250€/m<sup>2</sup>
4. Preu de construcció de la piscina i àrea esportiva = 750.000€ i 950.000€

Això és el que s'informa, segons el meu lleial saber i entendre, i es sotmet a Girona, a la data de la signatura digital als efectes que s'estimin oportuns.

[Tarifs de bungalows](#)
[ACCUEIL](#) | [ANNONCES MOBIL HOME](#) | [MOBILHOME EVERYWHERE](#) | [SERVICES](#) | [TARIFS](#) | [NOS ENGAGEMENTS](#) | [RÈGLEMENTATION](#) | [PARTENAIRES](#) | [CONTACT](#)
[RACHAT OU REPRISE DE MOBIL HOME](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS IRM 2019](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS LOUISIANE 2019](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS O'HARA 2019](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS IRM 2020](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS O'HARA 2020](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS LOUISIANE 2020](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS O'HARA 2021](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS LOUISIANE 2021](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS IRM 2021](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS TRIGANO 2021](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS IRM 2022](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS LOUISIANE 2022](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS O'HARA 2022](#)
[TARIFS MOBIL HOMES NEUFS TRIGANO 2022](#)


## TARIFS DES MOBIL HOMES NEUFS TRIGANO 2022

PRIX PUBLIC départ usine - TRANSPORT NON INCLUS

### TARIFS MOBIL HOMES NEUFS TRIGANO 2022 : GAMME STANDARD

MOBIL HOME 2 CH	TAILLE	PRIX
EVOLUTION 20	5.40x4.00	23 164€
EVOLUTION 24	6.40x4.00	27 131€
EVOLUTION 29	7.70x4.00	31 007€
EVOLUTION 29TI	7.70x4.00	30 622€
EVOLUTION 33 2	8.50x4.00	32 253€
EVOLUTION 33 TP	8.50x4.00	33 178€
EVOLUTION 35 2 2SDB	9.00x4.00	36 449€
OPTIMEO PMR	8.90x4.00	43 716€
MOBIL HOME 3 CH	TAILLE	PRIX
EVOLUTION 33 3	8.50x4.00	33 233€
EVOLUTION 35 3	9.00x4.00	36 340€
EVOLUTION 35TI 3	9.00x4.00	36 083€
EVOLUTION 40 3 2SDB	10.50x4.00	43 364€
MOBIL HOME 4 CH	TAILLE	PRIX
EVOLUTION 40 4CH	10.50x4.00	43 157€

### TARIFS MOBIL HOMES NEUFS TRIGANO 2022 : GAMME RESIDENTIELLE

EXPRESSION 40 2CH	10.50x4.00	48 922€
EMOTION PANO 40 2CH	10.50x4.00	48 922€
PASSION 3CH 2SDB	10.50x4.00	50 669€
INSPIRATION 40 3CH 2SDB	10.50x4.00	50 669€

Les points à retenir sur les mobil homes neufs TRIGANO 2022.  
Livraison, mise en place, calage et raccordements eau, électricité et évacuation **non inclus**.

Envie de personnaliser votre mobil home et de le rendre encore plus confortable que ce qu'il n'est déjà ? De nombreuses options sont disponibles !  
Pour plus d'informations à ce sujet, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone au 04.67.39.87.39 ou en remplissant notre formulaire [en cliquant ici](#).

Partagez cette page sur les réseaux sociaux

[Tweet](#)
[Partager](#)
[Haut de page](#)
[ACCUEIL](#) | [ANNONCES MOBIL HOME](#) | [MOBILHOME EVERYWHERE](#) | [SERVICES](#) | [TARIFS](#) | [NOS ENGAGEMENTS](#) | [RÈGLEMENTATION](#) | [PARTENAIRES](#) | [CONTACT](#)
**KHEOPS**
*Achat et vente de Mobil Homes*

- ACTIVITÉ / QUI SOMMES-NOUS
- GÉOLocalISATION
- PLAN DU SITE

*Contactez-nous*



24 Avenue de la gare NT12  
34420 Villeneuve-les-Béziers

Tél : 04 67 39 87 39  
Fax : 04 67 39 87 41

**ANNEX III. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (en un document independent)**

**ANNEX IV. ESTUDI D'INUNDABILITAT. Informe resum de la manca d'inundabilitat dels terrenys (en un document independent)**

**ANNEX V. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA** (en un document independent)



**ANNEX VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (en un document independent)**

**ANNEX VII. PLA D'AUTOPROTECCIÓ (en un document independent)**