

INFORME DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES NÚMERO 15 EN L'ÀMBIT DEL PPU-12 LA MUGA SUD

ANTECEDENTS

L'Ajuntament, a iniciativa particular de l'empresa SAT ALT EMPORDÀ i dels propietaris dels terrenys on està previst el desenvolupament residencial, del PPU-12 La Muga Sud, tramita una nova Modificació del POUM de Castelló d'Empúries núm.15. Aquesta empresa és titular d'una granja d'explotació bovina situada entre els termes de Castelló d'Empúries i Fortià dedicada a la producció de llet i cria de bestiar boví.

El document de Modificació ha estat redactat per l'oficina tècnica CRITERI.EU, per l'enginyer de Camins, Canals i Ports el Sr. Josep Massó i Aceña.

El contingut de la Modificació té per objecte:

- 1) Desclassificar com a sòl no urbanitzable delimitat els terrenys de 4,85 Hec. Situades a ponent de la Carretera de Fortià per tal de que mantingui el seu caràcter agrícola.
- 2) Dividir el sector urbanitzable delimitat restant PPU-12 " La Muga Sud" en dos sectors independents: un sector destinat a ús residencial, el més proper a la Urb. de Castelló Nou i l'altra destinada a ús industrial.
- 3) Canvi en les previsions edificatòries de la clau 21, sol agrícola de valor, aplicable a totes les explotacions ramaderes bovines del municipi i la resta de granges no porcines permetent la seva ampliació:

- Incloure en els allotjaments ramaders, magatzems destinats a emmagatzemar eines, màquines, pinsos....
 - Modificacions de les distàncies de granges no porcines al sol urbà o urbanitzable: 500m. en cas d'explotacions familiars i 1.000 metres en altres casos
 - Establir un seguit de limitacions per a les granges no destinades a bestiar boví:
 - Superfícies mínimes per edificar 4,5 Ha.
 - Ocupació màxima: 12.000 m2. de recinte tancat, incloent patis
 - Edificabilitat: 5.000 m2. de sostre construït a situar dins el recinte anterior referit.
 - Alçada màxima: 6 m. a carener de cobert, 9 metres per sitges i elements singulars
 - Condicions d'edificació de benestar animal per les granges destinades a bestiar boví.
 - Superfícies mínimes per edificar 4,5 Ha.
 - Ocupació màxima: 12.000 m2. de recinte tancat, incloent patis per a la superfície mínima d'explotació, més un 0,9% per cada Ha addicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 30.000 m2.
 - Edificabilitat: 5.000 m2. construït a situar dins el recinte anterior referit per la superfície mínima d'explotació més 0,01m2st/m2sòl per cada Ha addicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 17.000 m2 de sostre construït.
 - Alçada màxima: 13,5m. a carener de cobert, 9 metres per sitges i elements singulars
- L'interès general d'aquesta modificació es bàsicament permetre que les activitats ramaderes bovines existents al municipi, puguin donar compliment als estàndards de benestar animal i qualitat fixats per la normativa vigent d'aplicació i que són d'impossible compliment amb les condicions edificatòries de la clau 21, (sol no urbanitzable agrícola de valor) i així garantir així la supervivència de les activitats ramaderes bovines existents al municipi.

D'altra banda també cal tenir en compte que la divisió del sol urbanitzable delimitat restant PPU-12 " La Muga Sud" en dos sectors independents: un sector destinat a ús residencial, el

Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001	Data document: 12/01/2023
Uri de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



més proper a la Urb. de Castelló Nou i l'altra destinada a ús industrial ajudarà al seu desenvolupament.

L'Ajuntament de Castelló d'Empúries ha iniciat aquest expedient amb una consulta prèvia per a la tramitació de l'expedient de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES NÚM. 15 , EN L'ÀMBIT DEL PPU-12 LA MUGA SUD

Durant aquesta consulta prèvia no s'han presentat al·legacions ni suggeriments al contingut de la present modificació.

PLANEJAMENT VIGENT:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, publicat en el DOGC de data 15 de juliol de 2014.

PPU-12 LA MUGA SUD:

Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat format per:

La pràctica totalitat dels sòls compresos dins de l'antic àmbit del sector S-5 de sòl urbanitzable programat de La Muga situat en el costat sud de la carretera C68 i definit pels següents límits: la traça d'aquesta carretera desdoblada al nord; inclou la porció de terrenys que queden a ponent de la rotonda de la carretera de Fortià; els voltants de la masia de Nostra Senyora de la Font i la plana de sòl agrícola protegit que l'envolta a migdia; i a llevant el barri de Castelló Nou – antiga urbanització de Can Sabarrés-.

- S'exclouen una porció de sòls que correspon a l'actual sòl de domini públic de la carretera C-68.
- Superfície total 297.379 m²
- Sistemes mínims 165.155 m²
- Vials i aparcament 87.350 m²
- Espais lliures 58.555 m²
- Equipaments 19.250 m²
- Superfície neta edificable màxima 132.224 m²

Objectius: L'objectiu és ressituar l'aprofitament de la part de l'antic sector de sòl urbanitzable programat S-5 La Muga situat al costat sud de la carretera C-68, entre aquesta via i la plana agrícola que s'estén des de Fortià. Els nous desenvolupaments proposen com ubicació preferent per als usos industrials el costat dret de la carretera C-68, amb disposició d'establiments amb d'ocupació més intensiva amb front a la carretera desdoblada i als vials laterals de servei, mentre que es pensa en edificacions amb una ocupació menys intensiva en la segona línia.

D'acord amb les determinacions contingudes a l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, el planejament derivat que es redacti pel desenvolupament d'aquest sector deurà d'alliberar des de la rotonda de la carretera de Fortià cap a llevant un lineal de 600 m. del front de la carretera C-68, com a espai de desguàs d'avingudes extraordinàries disposant una extensa franja d'espais no edificables a ponent. La resta de l'aprofitament de l'àmbit de La Muga –en forma d'edificació residencials es situa al costat de ponent del barri veí de Castelló Nou.

En aquest cas es disposarà una teixit de ciutat jardí amb un gra igual al de la urbanització de Castelló Nou, del qual constituirà la seva nova façana, donant front a un vial-passeig que delimitarà el nou sòl urbanitzable del sòl agrícola protegit de la plana de Fortià.

Seràn obres estructurants imputables al sector urbanitzable la realització dels enllaços, tant viaris com de serveis urbanístics amb el barri de Castelló Nou que l'envolten, incloent-hi l'adquisició del sòl afectat per les actuacions

Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001	Data document: 12/01/2023
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



aïllades AA-24 i AA-25; s'inclou la realització de la connexió de la xarxa de clavegueram –aigües residuals i pluvials- del teixit residencial existent de Castelló Nou. Tanmateix el Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, i garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon; l'execució de totes les connexions viàries i de serveis urbanístics que siguin precises per al funcionament del sector i dels teixits urbans més propers; i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

Reserves mínimes per a equipaments i dotacions. Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistemes generals inclosos en el sector. La part de les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit que resultin superiors a les cessions mínimes de sòl fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme, s'imputaran per al compliment dels estàndards exigibles per als sectors de sòl urbà consolidat deficitaris.

Els sòls del sistema de l'actual carretera C-68 no s'inclouen en el sector, i per tant no faran disminuir les cessions de sòl fixades pel vigent text refós de la Llei d'urbanisme i, per tant, independentment d'aquells sòls s'hauran de complir amb les cessions de sòl fixades a l'esmentat Text refós.

- Qualificació urbanística 32a i 34a
- Edificabilitat
- Índex d'edificabilitat bruta 0,32 m² st / m² s
- Sostre activitats econòmiques, industrial 72,50% sostre màxim del sector
- Sostre comercial lligat a la residència mínim 2,50% sostre màxim del sector
- Sostre màxim d'habitatge 25,00% sostre màxim del sector
- Nombre màxim d'habitatges 164 habitatges
- Densitat màxima d'habitatges 5,50 habitatges / Ha
- Reserva mín. d'habitatges HPO 20,75% sostre habitatges
- Reserva mín. d'habitatges HPC 10,50% sostre habitatges
- Cessió aprofitament urbanístic 10% aprofitament sector

Els sòls que avui estan ocupats per sistemes de comunicacions, en especial pel sistema de carreteres, i que estan inclosos en l'àmbit de gestió, no generaran aprofitament urbanístic mentre estiguin en servei i afectes a l'ús necessari de cada sistema; els sòls afectats pel desdoblament de la C-68 que no hagin estat objecte d'expropiació s'incorporaran a l'àmbit de reparcel·lació. L'àmbit de gestió haurà de garantir la reurbanització futura d'aquests sòls com a sistemes urbans.



Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

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

Codi Segur de Validació f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001 Data document: 12/01/2023

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Article 174. Condicions d'edificació per a noves edificacions no residencials o ampliació de les existents destinades a usos agrícoles o pecuaris

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola o pecuària, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola o ramadera. També s'inclouen les edificacions i instal·lacions necessàries per a gener energies alternatives, sempre en l'àmbit de l'explotació agrària i entesa com a renda complementària d'aquella activitat.

2. D'acord amb el procediment previst als articles 48 i 49 del LUC, es podran autoritzar construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general rústica, si s'ultrapassen els líndars que estableix el planejament urbanístic.

3. Sense perjudici del compliment del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, és defineixen a continuació les condicions generals de l'edificació per aquest tipus de construccions:

a) Magatzems agrícoles. Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o pecuària, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Les basses de reg i els pous de captació d'aigua no computaran a efectes d'ocupació de les edificacions. A més de la vinculació amb l'activitat –alta en el règim de la seguretat social agrària-, la integració paisatgística i la relació amb l'habitatge rural a la que s'associen, hauran de complir les següents condicions:

1. Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar en sòl de secà serà de 4,5 Ha, en sòl de regadiu 1 Ha i en sòl forestal 25 Ha; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les vinculades registralment i sempre que una d'elles tingui com a mínim 1 hectàrea en el cas del sòl de regadiu i 1,5 hectàrees per als altres usos i serà en aquesta on se situaran les edificacions.

2. Edificabilitat màxima: 600 m² de sostre construït en parcel·les fins a 4,5 Ha. En finques més grans s'autoritzen 30 m² de sostre construït complementari per cada hectàrea excedent sobre el mòdul bàsic de 4,5 ha fins un màxim de 1.200 m² de sostre construït.

3. Alçada màxima útil: 6,5 metres al carener de coberta

4. N° màxim de plantes: Planta baixa i golfes

5. Distància mínima a camins i partions: 10 metres

6. Hauran d'establir-se fent conjunt amb l'habitatge agrícola si n'hi ha. En altre cas haurà de complir les mateixes condicions fixades per aquestes.

b) Casetes d'eines. Són aquelles instal·lacions de petita dimensió que s'usen per a guardar l'utilatge agrícola d'ús habitual al camp. S'estableixen les següents condicions:

1. Només s'accepta una caseta d'eines per finca i, en termes generals, una caseta per cada 500 m² de camp de de conreu.

2. La construcció o ampliació d'aquestes requereix de llicència urbanística.

3. Tindran una planta màxima de 6 m², una alçada màxima de 3,5 metres, una sola obertura i coberta plana.

SECCIÓ 1. AGRÍCOLA DE VALOR (clau 21)

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

Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

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

Codi Segur de Validació f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001

Data document: 12/01/2023

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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

OBJECTIUS:

1) Desclassificar com a sòl no urbanitzable delimitat els terrenys de 4,85 Hec. Situada a ponent de la Carretera de Fortià per tal de que mantingui el seu caràcter agrícola .

2) Dividir el sector urbanitzable delimitat restant PPU-12 " La Muga Sud" en dos sectors independents : un sector destinat a ús residencial, el més proper a la Urb. de Castello Nou i l'altra destinada a ús industrial.

Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

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

Codi Segur de Validació f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001

Data document: 12/01/2023

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



3) Canvi en les previsions edificatòries de la clau 21, sol agrícola de valor, aplicable a totes les explotacions ramaderes bovines del municipi i la resta de granges no porcines permetent la seva ampliació:

- Incloure en els allotjaments ramaders, magatzems destinats a emmagatzemar eines, màquines, pinsos....

- Modificacions de les distàncies de granges no porcines al sol urbà o urbanitzable : 500m. en cas d'explotacions familiars i 1.000 metres en altres casos

- Establir un seguit de limitacions per a les granges no destinades a bestiar boví:

-Superfícies mínimes per edificar 4,5 Ha.

-Ocupació màxima: 12.000 m2.de recinte tancat, incloent patis

-Edificabilitat : 5.000 m2.de sostre construït a situar dins el recinte anterior referit.

-Alçada màxima : 6 m. a carener de cobert, 9 metres per sitges i elements singulars

- Condicions d'edificació de benestar animal per les granges destinades a bestiar boví.

-Superfícies mínimes per edificar 4,5 Ha.

-Ocupació màxima: 12.000 m2.de recinte tancat, incloent patis per a la superfície mínima d'explotació, més un 0,9% per cada Ha addicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 30.000 m2.

-Edificabilitat : 5.000 m2. construït a situar dins el recinte anterior referit per la superfície mínima d'explotació més 0,01m2st/m2sòl per cada Ha addicional que configuri l'explotació ramadera, amb un màxim de 17.000 m2 de sostre construït.

-Alçada màxima : 13,5m. a carener de cobert, 9 metres per sitges i elements singulars

Per tot el que s'exposa s'emet el següent

INFORME

Ates que:

- 1) La documentació aportada es complerta.
- 2) La modificació s'ajusta a la legislació vigent.
- 3) Els objectius de la modificació poden tenen consideració d'interès públic

Recomana:

APROVAR INICIALMENT LA MODIFICACIÓ PRESENTADA:

- 1) Durant el període d'exposició al públic s'haurà de sol·licitar els següents informes:
 - Departament d'Agricultura de la Generalitat
 - Agència catalana de l'Aigua
 - Servei territorial de Carreteres de Girona, Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya
 - Departament de Carreteres de la Diputació de Girona
- 2) No s'entén necessari la suspensió de llicències a les finques .

Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

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

Codi Segur de Validació f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001

Data document: 12/01/2023

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- 3) Un cop aprovada inicialment la modificació del pla, s'ha d'acordar el seu sotmetiment a informació pública, de conformitat amb el que estableix l'article 85.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, **per un termini d'un mes**. La informació pública s'ha de dur a terme mitjançant el corresponent anunci en el **taulell d'anuncis de l'Ajuntament, en BOP , i en un dels diaris de premsa escrita de més divulgació en l'àmbit municipal, d'acord amb l'art.23 del Decret 365/2006 i a la pagina web de l'Ajuntament**. Ates els objectius de la modificació s'estima adient notificar als propietaris de les finques afectades

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

Signatura 1 de 1
JOAN ANTONI RODEJA
12/01/2023

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

Codi Segur de Validació f6d07a59c6f1440eb96890ef4ef5408b001 Data document: 12/01/2023

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

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

