

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
Nº 12
NOU SISTEMA TECNIC PER ESTACIO DE BOMBEIG
ZONA PUIGMAL

T.M. de CASTELLÓ D'EMPÚRIES
(ALT EMPORDÀ)



Ajuntament de
la Comtal Vila de
Castelló d'Empúries

Joan Antoni
Rodeja Roca -
DNI
40429325V
(TCAT)

Firmado
digitalmente por
Joan Antoni Rodeja
Roca - DNI
40429325V (TCAT)
Fecha: 2021.05.17
13:32:16 +02'00'

PROMOTOR: Ajuntament de Castelló d'Empúries

REDACCIÓ: Àrea d'urbanisme i obres públiques. Serveis Tècnics

DATA: març de 2021

Els documents que integren la modificació de POUM de Castelló d'Empúries per la definició d'un sistema tècnic, per la instal·lació d'un bombeig d'aigües residuals tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

ÍNDIX

I. MEMÒRIA	4
1.1. Introducció.....	4
1.2. Objecte de la present modificació	4
1.3. Àmbit de la modificació puntual de POUM	7
1.4. Tramitació expedient	11
1.5. Usos del territori.....	11
1.6. Avaluació ambiental.....	12
1.7. Normativa d'aplicació	12
1.8. Política social d'habitatge. Memòria social	18
1.9. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió sistemes	18
1.10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	18
1.11. Estudi de sostenibilitat econòmica	18
1.12. Cessió d'aprofitament mig	18
1.13. Justificació adequació als criteris del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.....	19
1.14. Avaluació econòmica. viabilitat	19
1.15. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010	19
II. NORMES URBANÍSTIQUES	20
Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.	20
Article 2. Vigència.	20
Article 3. Desplegament del POUM.....	20
Article 4. Normativa sectorial.....	21
III. PLÀNOLS	22
INFORMATIUS	23
1.- Situació.	23
2- PTPCG.....	23
3-Topogràfic.....	23
4-Estructura de la propietat.....	23
5-Planejament vigent.	23
ORDENACIÓ	24
6- Planejament proposat.....	24
IV. VALORACIÓ FINQUES.....	25

I. MEMÒRIA

1.1. Introducció

El POUM vigent del municipi de Castelló d'Empúries va ser publicat al DOGC de 15-07-2014.

L'ajuntament ha tramitat les següents modificacions puntuals de POUM.

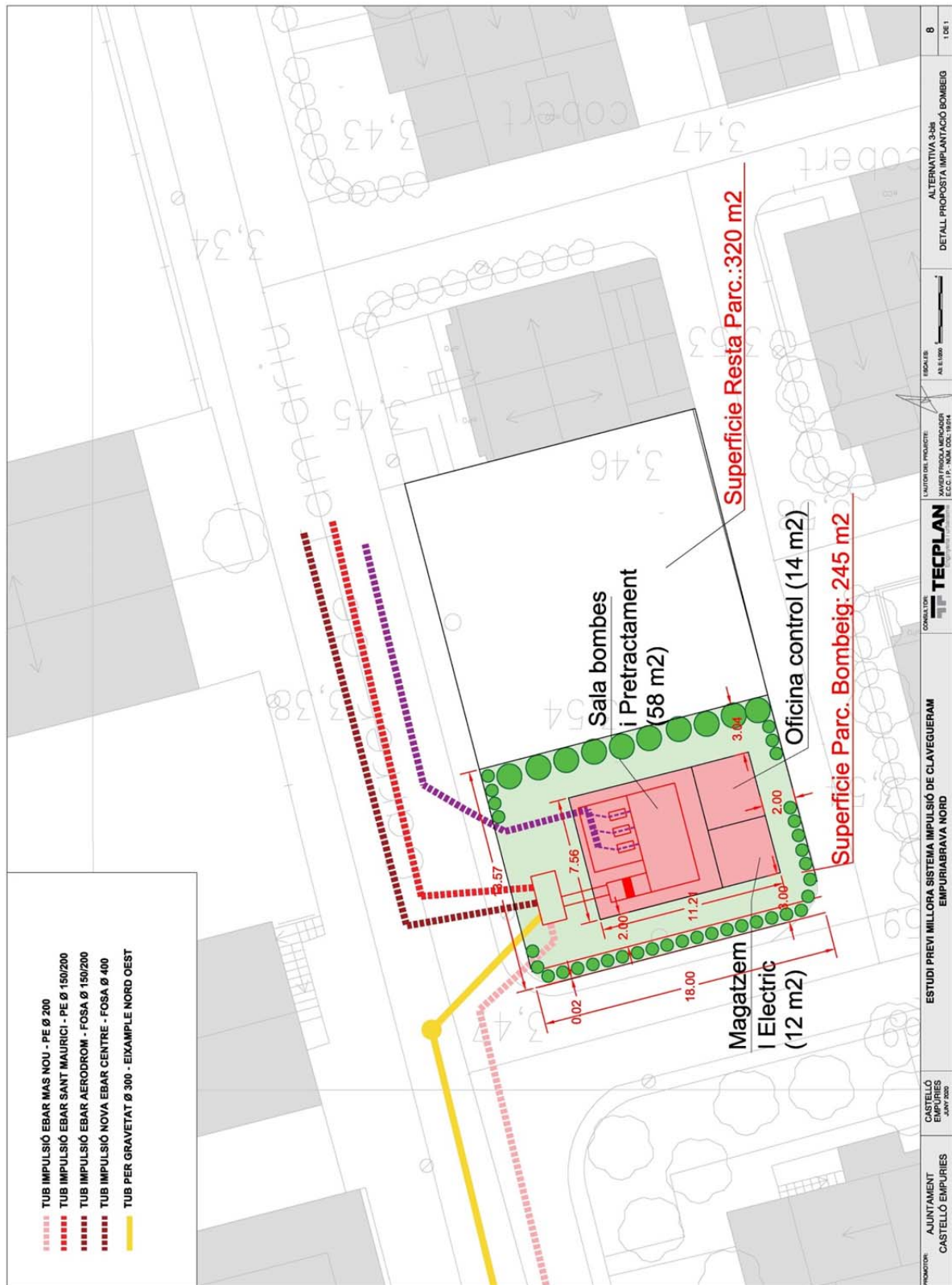
- Modificació nº1, referent al equipament Puigmal 40, aprovat definitivament per la CTUG el 27-11-2016 i publicat al DOGC de 22-03-19.
- Modificació nº2, referent al equipament del sector Industrial El Pla, aprovat definitivament per la CTUG el 18-12-2018 i publicat al DOGC de 29-03-2019.
- Modificació nº3, referent a la vialitat i sistema d'espais lliures del entorn del Palau Maceli, Denegada el 20-03-2018.
- Modificació nº4, referent als equipaments religiosos, aprovada inicialment el 20-12-2018 i actualment en tràmit.
- Modificació nº5, referent als sector Castelló Nou, aprovat inicialment el 29-11-2018, provisionalment el 29-04-2019 i actualment pendent del PDURSNSLG.
- Modificació nº6, referent als nou equipament de gossera, aprovat inicialment el 14-06-2019, i actualment en tràmit.
- Modificació nº7, referent a la modificació del aparcament de la plaça de les palmeres, aprovat inicialment el 21-10-2019, i actualment en tràmit.
- Modificació nº8, referent a la modificació a diverses errades , aprovat inicialment el 28-03-2019, definitivament el 22-09-2020, i pendent publicació.
- Modificació nº9, referent a les determinacions de part de la zona qualificada amb la clau 6a4, aprovat definitivament per la CTUG el 22-09-2020 i pendent de publicació.
- Modificació nº10, referent les determinacions del sector Ponent, aprovat definitivament per la CTUG el 16-07-2020 i publicat al DOGC de 16-07-2020.
- Modificació nº11, referent al noves zones portuàries no concessionals.

1.2. Objecte de la present modificació

L'objecte de la present modificació es l'ordenació d'un nou sistema tècnic per tal de situar un nou bombeig que reculli les aigües residuals del sector Puigmal, Mas Nou, Aeroclub, Mestral i part Sant Maurici. Aquestes aigües residuals es conduiran directament a la EDAR municipal i d'aquesta forma a l'actual bombeig del sector "Biblos" (que recull tota l'aigua residual del sectors que donen al Salins) hi arribarà menys cabal, especialment en moments de pluja, i no sobreixirà.

Per la elaboració d'aquesta proposta s'ha consultat al Consorci de la Costa Brava, ja que actualment participa en el manteniment de part de la xarxa de bombejos de la urbanització Empuriabrava i gestiona l'EDAR.





1.3. Àmbit de la modificació puntual de POUM

L'àmbit de la present modificació inclou les parcel·les cadastrals:

- 1) n° 8686901EG0788N0001ZJ de 131 m2 anomenada n° 72.
- 2) N° 8686902EG0788N0001UJ de 93 m2, anomenada n° 71.

Que es corresponent a les registrals:

- 1) Finca n° 9645, llibre155, tomo 2.279, anomenada parcel·la n° 72 de sup. registral 82 m2.
- 2) Finca n° 9655, llibre155, tomo 2.279, anomenada parcel·la n° 71 de sup. registral 82 m2.

Segons recents mesuraments les seves mides son:

- 1) Finca anomenada 72 d'aproximadament 18 m x 6.54 m i dos cantonades arrodonides amb una superfície de 116.70 m2.
- 2) Finca anomenada 71 d'aproximadament 18 m x 5 m, amb una superfície aproximada de 90 m2.

La finca cadastral inclou part de la vialitat pública, cedida pels promotors de la urbanització Empuriabrava, en el moment de la seva entrega, per tant aquesta superfície no es té en compte en la valoració.





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8686902EG0788N0001UJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PJ PUIGMALIC1 TRABUC I 71 Suelo
17487 CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 93 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 15 de Diciembre de 2020

1.3.1. Planejament vigent

El POUM vigent va ser publicat al DOGC el 15-07-2014.

Les parcel·les on actualment es vol situar el nou sistema de serveis tècnics es troben classificades com a sol urbà i qualificades amb la clau 4c7





Les determinacions principals de la clau 4c7 son:

Ocupació màxima: 30% referit a l'àmbit de l'ED aprovat

Intensitat màxima: 0,60 m² st/m² s. Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava

Alçada màxima edificació: 7,00 m PB+1

Separació mínima edificació a vials: 6,00 m o ED

Separació mínima edificació a laterals veïns: 3,00 m o ED

Separació mínima edificació a fons parcel·la: 3,00 m o ED

Densitat màxima d'habitatges: 75 hbtges /hectàrea

Tanques de parcel·les: Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.

Edificacions auxiliars: En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil.

Usos: Habitatge unifamiliar / Habitatge Agrupats / Garatges particulars / Oficines i Despatxos

Aparcament: De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 243 d'aquestes normes urbanístiques.

És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m², i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle.

El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local.

Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Part de la finca on es vol situar el bombeig es troba assenyala en el planejament com a vialitat, molt probablement per error, ja que en l'estudi de detall anterior al POUM es trobava assenyalat com a parcel·la.

En la present modificació, tot l'àmbit, passarà a sistema de serveis tècnics.

1.4. Tramitació expedient

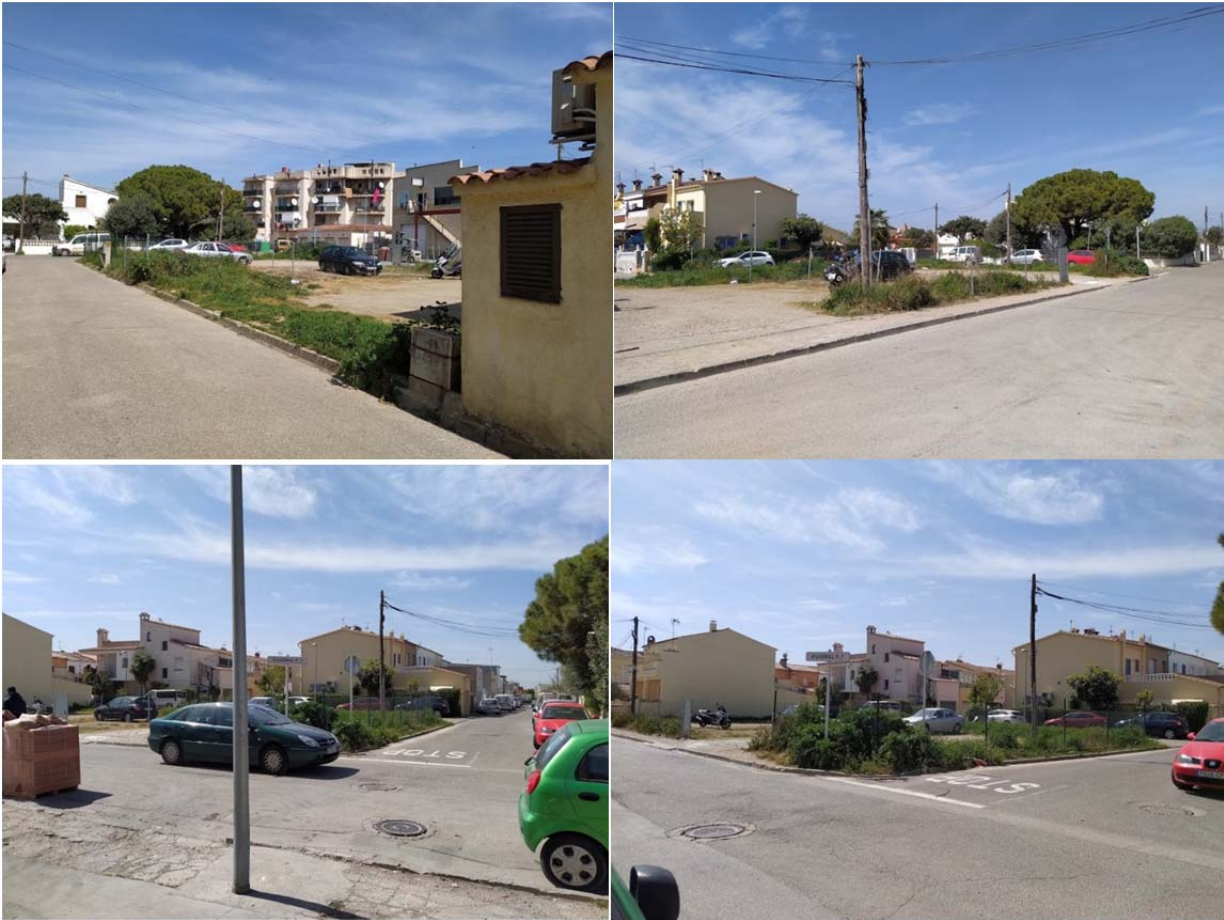
La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa pública. La modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena de de la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Pel que fa a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposen els articles 85 i concordants de la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

1.5. Usos del territori

Les finques afectades es troben sense edificar i destinades actualment a aparcament del magatzem de materials de construccions situat a l'altre costat del vial.



1.6. Avaluació ambiental

D'acord amb la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, no s'augmenta el sol urbà, ni s'augmenta els aprofitaments, simplement es crea un nou sistema de serveis tècnics en dos parcel·les destinades per el POUM a dos habitatges unifamiliars en filera, per tant no cal memòria d'avaluació ambiental.

1.7. Normativa d'aplicació

El marc legal ens ve donat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, així com pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i la seva modificació parcial aprovada pel decret legislatiu 64/2014.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic convé reproduir en la seva integritat l'article 96-100 del DL1/2010:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respecte s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.*

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*
- b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

- c) *El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.*

4. *En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.*

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.

1. *La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.*

2. *El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.*

3. *El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.*

4. *La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.*

5. *La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.*

6. *Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.*

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. *Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

- a) *La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les*

certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

- a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.*
- b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.*

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en

el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.*

Secció cinquena

Iniciativa i col·laboració dels i de les particulars en el planejament urbanístic.

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

1.8. Política social d'habitatge. Memòria social

La present modificació no preveu sostre residencial de nova implantació ni augment de densitat d'habitatges, només crea un nou sistema de serveis tècnics, per la qual cosa no es preveu reserva d'habitatges de protecció.

1.9. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la Llei d'urbanisme. Cessió sistemes

En la present modificació, al tenir com únic objectiu l'obtenció d'un nou sistema de serveis tècnics, no cal preveure cap cessió de sistemes.

1.10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que aquests estudis de mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

El present document de modificació puntual no comporta nova classificació de sòl.

Simplement es crea un nou sistema de servei tècnic on actualment hi ha dos parcel·les per un habitatge en filera en cadascuna, per tant no caldrà fer estudi de mobilitat generada.

1.11. Estudi de sostenibilitat econòmica

La present modificació té per objecte millorar el sistema de desguassos residuals del sector. Aquesta millora constitueix un servei bàsic de la urbanització. Per tant no es objecte d'estudi de sostenibilitat com a servei aïllat.

1.12. Cessió d'aprofitament mig

En la present modificació no hi ha augment d'aprofitament, Es crea un nou sistema de servei tècnic on actualment hi ha dos parcel·les per un habitatge en filera en cadascuna, per tant no genera aprofitament mig.

1.13. Justificació adequació als criteris del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.

La finca es troba en una zona planera, lluny dels límits dels espais oberts.

L'edificació prevista per el sistema tècnic es de edificació aïllada de una sola planta baixa, rodeja de zona enjardinada.

Les tanques es preveu que s'ajustin al criteri del PDU, alçada màxima part massissa 0.8 m, alçada total 1.50m i la part reixada o vegetal amb un proporció de forats mínima del 50%.

L'espai no edificat ni destinat a accessos de la parcel·la es preveu que sigui enjardinat.

El projecte de l'estació de bombeig haurà de justificar el compliment dels paràmetres de paisatge del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.

1.14. Avaluació econòmica. viabilitat

D'acord amb l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de l'operació així com la seva sostenibilitat econòmica. En aquest cas les despeses tenen per objecte millorar un servei basic de la urbanització, no avaluable econòmicament per si sol, si no en el si de tota la urbanització. Aquesta millora s'ha planificat de comú-acord amb el Consorci de la Costa Brava i l'ACA.

El valor previst per l'expropiació de la finca es de **111.982,44€**.

El valor de les obres de les noves conduccions i bombeig caldrà determinar-ho en el projecte d'obres corresponent.

1.15. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010

La modificació puntual proposada dóna compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit que l'objecte últim de la modificació es la millora de la xarxa de desguassos residual del municipi.

Castelló d'Empúries, desembre de 2020

L'arquitecte municipal

Joan Antoni Rodeja Roca

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit de la present modificació el constitueix les parcel·les cadastrals n° 8686901EG0788N0001ZJ i la 8686902EG0788N0001UJ.

Article 2. Vigència.

Aquesta modificació puntual de POUM té vigència indefinida i vincula tant a l'administració com els particulars en el compliment de les seves determinacions.

Article 3. Desplegament del POUM.

Es crea un nou polígon d'actuació aïllada per tal de desenvolupar el polígon.

Determinacions del nou polígon:

POLÍGON D'ACTUACIÓ AÏLLADA AA-27 ESTACIO BOMBEIG PUIGMAL

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sol urbà consolidat per creació nou sistema de serveis tècnics T-1 per la construcció d'una nova estació de bombeig d'aigües residuals a la depuradora municipal.

Compreu dues finques del sector Puigmal C, la n° 71 i la n° 72.

Superfície total	206,70 m2
SISTEMES	206.70
viari	----
Espais Lliures	----
Equipaments	----
Serveis tècnics	206.70
Superfície privada	----

Objectius: L'objectiu es l'obtenció per part de l'Ajuntament d'un nou servei tècnic per la construcció d'una estació de bombeig d'aigües residuals.

Gestió urbanística: Projecte d'expropiació.

Qualificació urbanística **T-1**

Edificabilitat

Index edificabilitat neta	----
Sostre edificable	----
Nombre habitatges	----
Densitat habitatges	----

AJUNTAMENT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES



Sol urbà consolidat	Actuació Aïllada AA-27
Sistema d'actuació	Projecte d'expropiació
Agenda	Primers quatre anys des de l'aprovació de la modificació de POUM
Àmbit	0.0206 Ha

Condicions especials: El projecte de l'estació de bombeig haurà de justificar el compliment de les determinacions del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.

Article 4. Normativa sectorial

Quan es faci referència a una normativa sectorial, s'entén a aquella o a la que la substitueixi.

Castelló d'Empúries març de 2021.

L'arquitecte municipal.

Joan Antoni Rodeja Roca

III. PLÀNOLS

INFORMATIUS

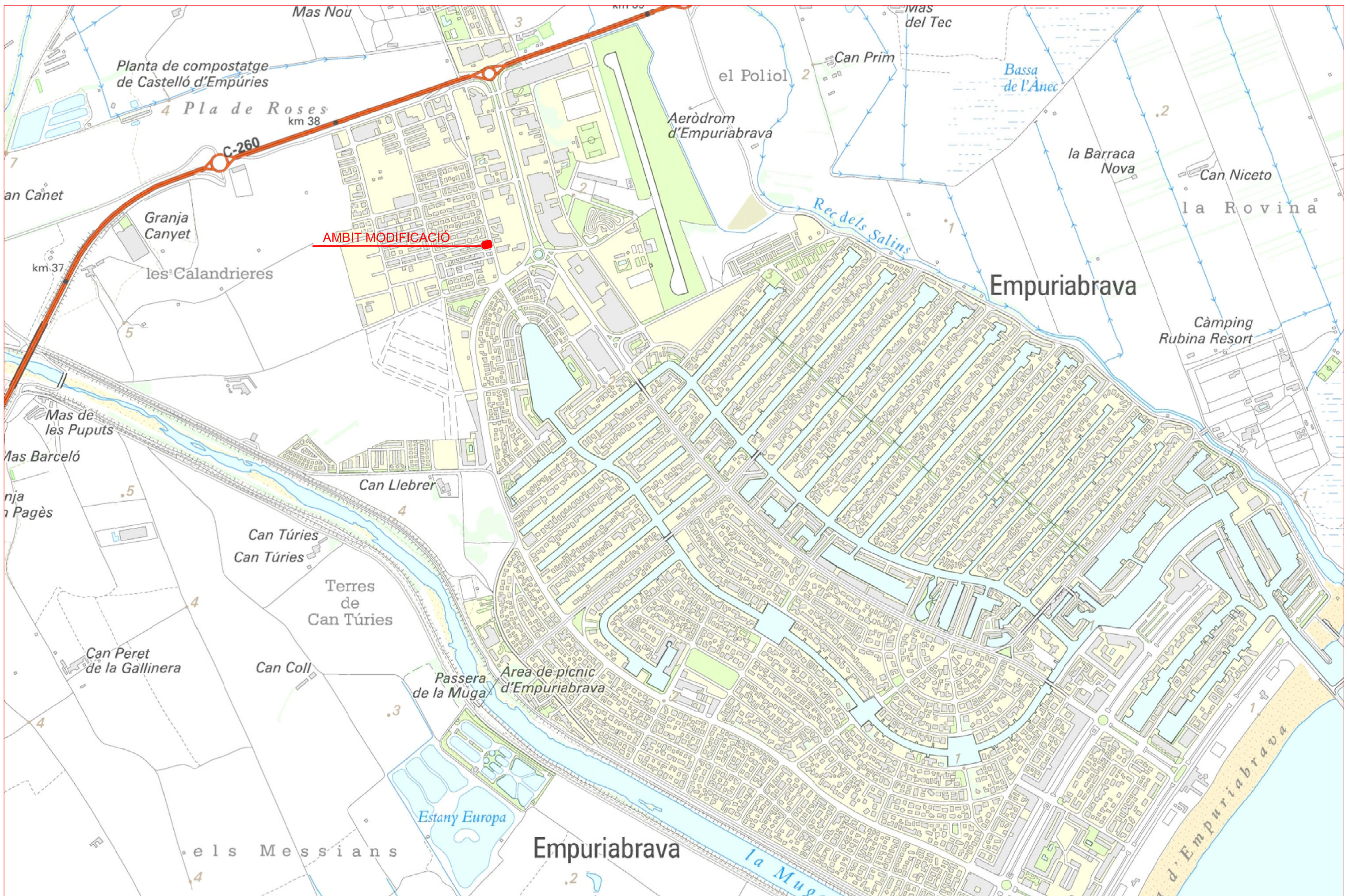
1.- Situació.

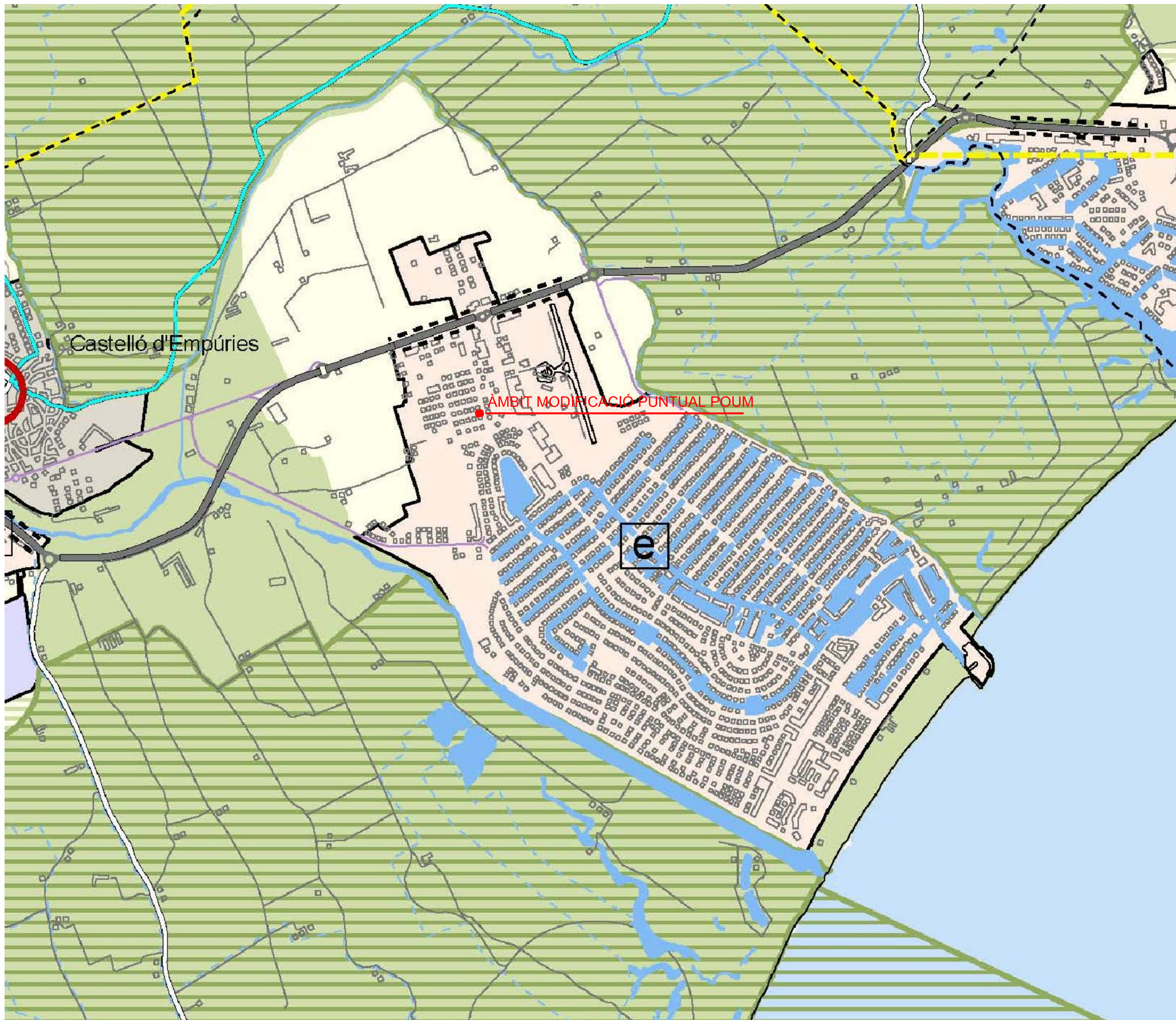
2- PTPCG.

3-Topografic.

4-Estructura de la propietat.

5-Planejament vigent.





SISTEMA D'ESPAYS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

Sòl de protecció especial

PEIN i Xarxa Natura 2000

SÒL DE PRCTECIÓ TERRITORIAL

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

Sòl de potencial interès estratègic

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

Sòl de protecció preventiva

ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS

PDJSC I

PDJSC II (Article 5.1)

PDJSC II (Article 5.2)

PDU de la Serra de Rodès

Àmbit on és d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

ÀREES ESPECIALITZADES

Nuclis històrics i les seves extensions

Ús residencial

Ús industrial i/o logístic

Ús comercial i altres terciaris

Ús d'equipaments i sistemes

Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

ÀREES ESPECIALITZADES

Creixement potenciat

Creixement mitjà

Creixement moderat

Desenvolupament qualitatiu i reordenament nodal

Desenvolupament qualitatiu

Millora i completió

Manteniment del caràcter rural

Dotació d'equipament

Específica

Reducció o extinció

Extensió

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)

Limit del creixement urbà

Separador urbà

Limit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

Autopista o autovia principal

Via estructurant primària

Via estructurant secundària

Via estructurant suburbana

Via integrada

Tram soterrat o en túnel

Nou traçat indicatiu

Condicionament

Conservació

Variant en estudi

Nus viari

Reordenació de nus viari

Traçat en estudi

Corredor en estudi

Proposta desafectació [Article 4.5.d]

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES

Línia d'altres prestacions

Línia convencional

Estació

Estació intermodal

Nova actuació

Condicionament

Conservació

Traçat en estudi

Corredor en estudi

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES

Nova actuació

Condicionament

Conservació

ALTRES DETERMINACIONS

Preservació de corredor de transport col·lectiu (30m)

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE

Limit estatal

Limit comarcal

Limit municipal

Via local

Llac i embassament o zona humida

Curs fluvial

Canal o séquia

Corba de nivell

Edificació existent

Infraestructura sectorial

* En cas de superposició entre els límits dels espais de protecció especial que resulten d'instruments sectorials aprovats (PEIN i Xarxa Natura 2000) amb les delimitacions dels assentaments (nuclis històrics i àrees especialitzades), gràficament ha prevalegut la delimitació dels espais de protecció, sense perjudici dels ajustaments pertinents a les escales adequades (veure capítol 6 de la Memòria del Pla).

* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent, són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.

Ajuntament de la Comtal Vila de Castelló d'Empúries

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 12

NOU SISTEMA TÈCNIC PER ESTACIÓ DE BOMBEIG

ZONA PUIGMAL

Data:

MARÇ 2021

Escala: 1/10.000 (A1) - 1/20.000 (A3)

Equip redactor:

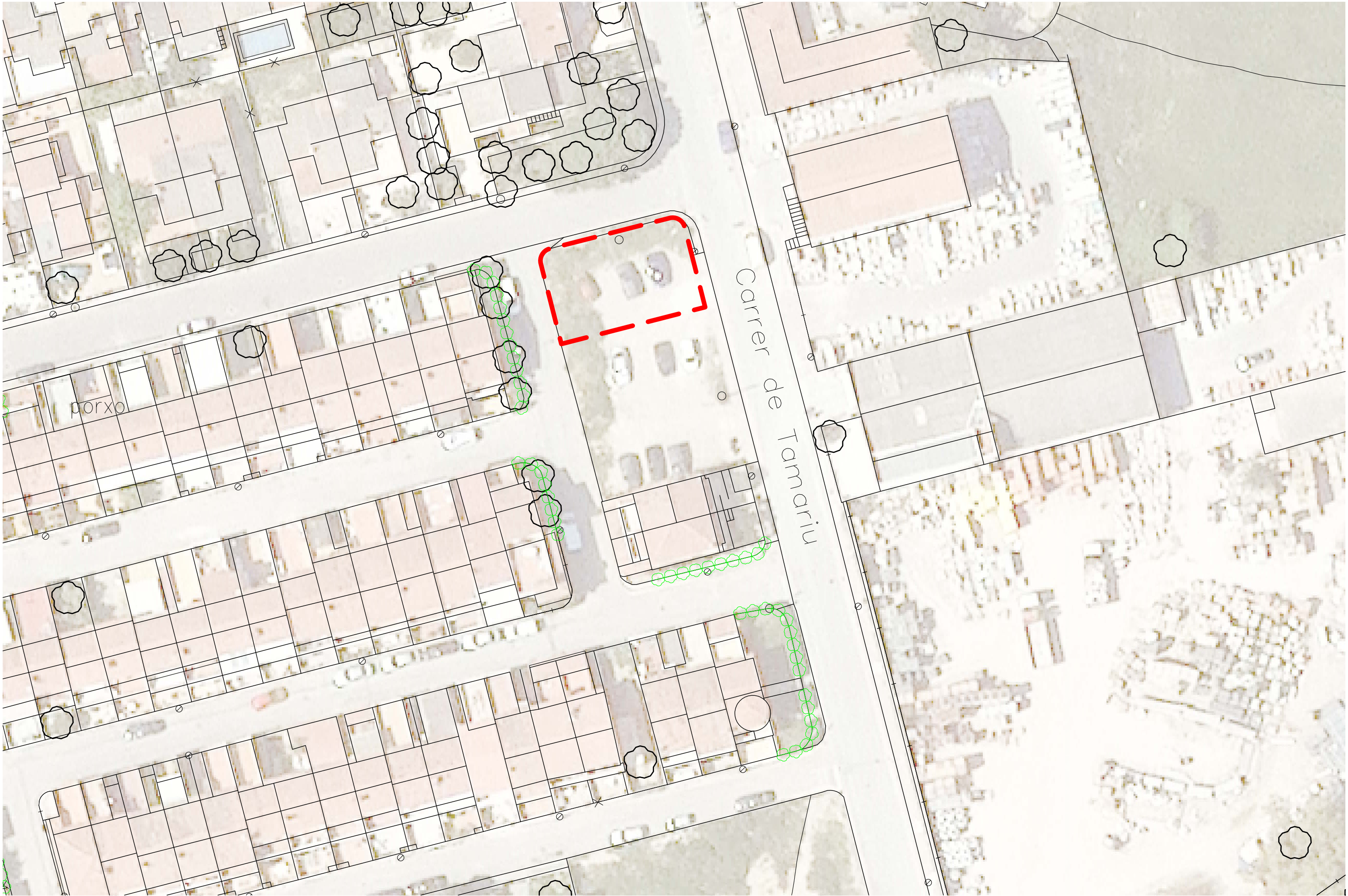
Joan Antoni Rodeja Roca - arquitecte

Nom del plànol:

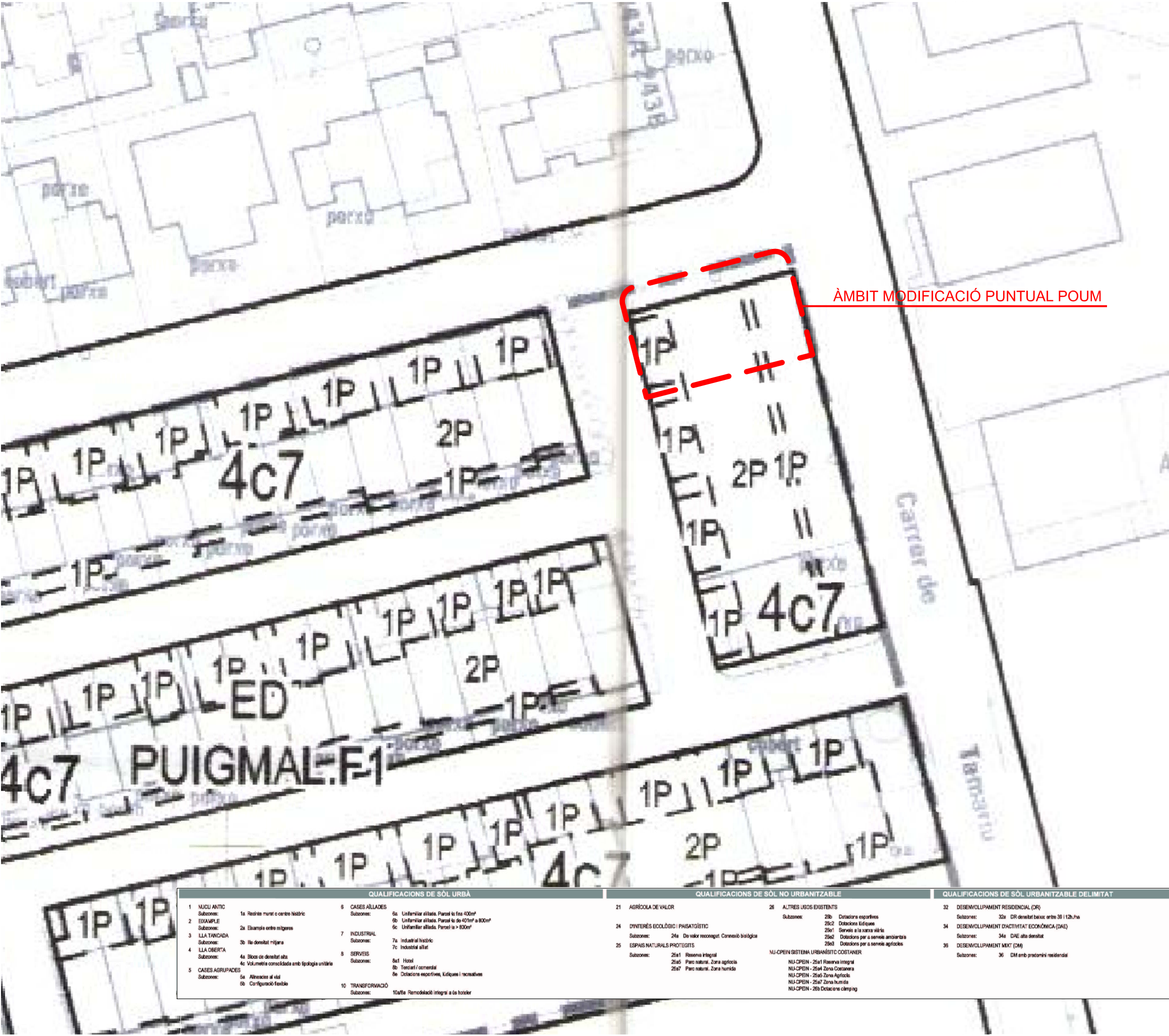
PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

Número:

02





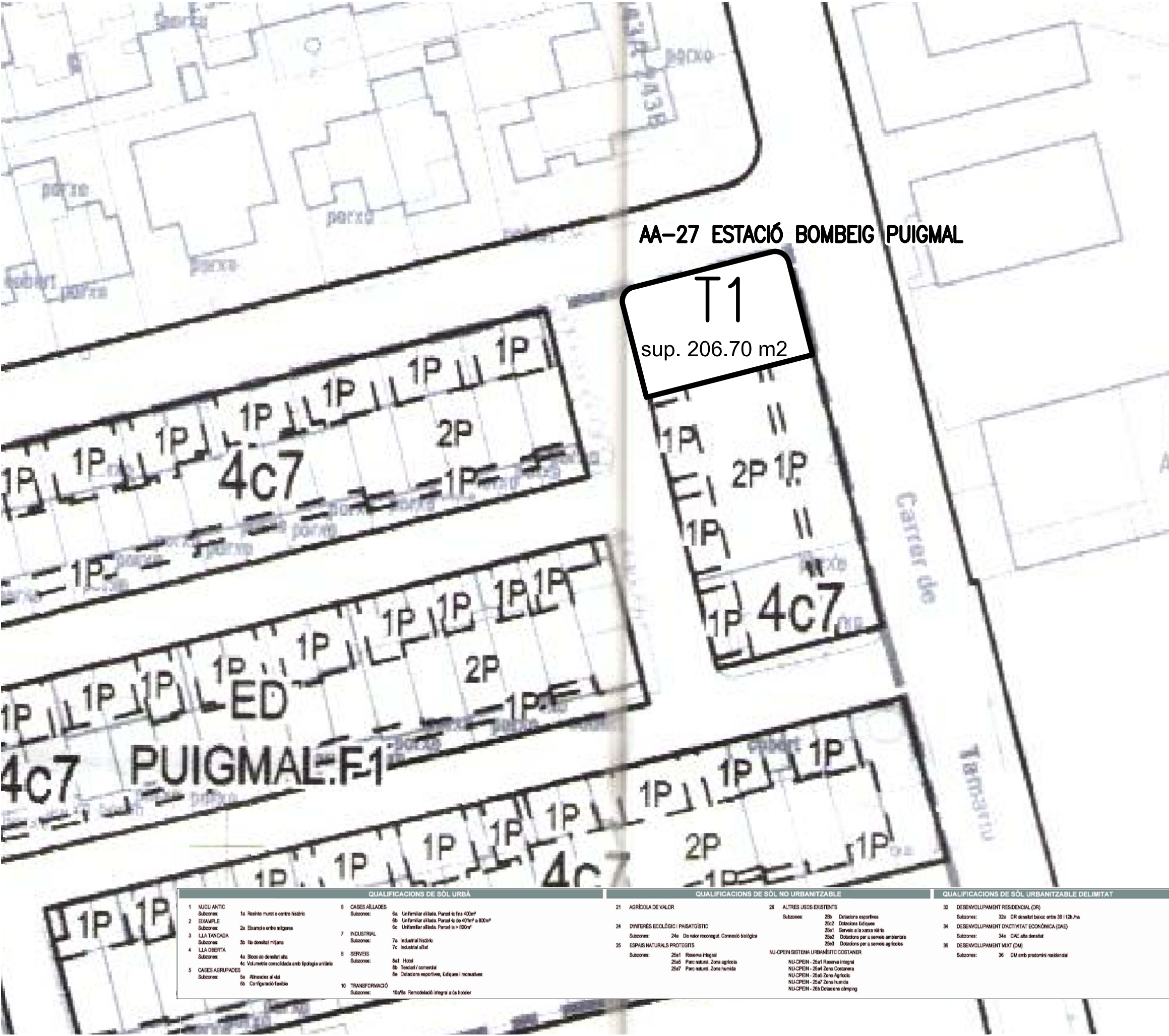


DELIMITACIONS:	
Sòl urbà	Polígon en sòl urbà
Polígon en sòl no urbanitzable	Àmbit d'Estudi de detall
Sòl urbanitzable	Centralitat de Barri
Terme Municipal	Àmbit de Pla Especial
SISTEMES:	
COMUNICACIONS	
A AEROPORTUARI A4 Petits aeròdroms i heliports	P PORTUARI P2.1 Ports esportius. Dàrsenes i serveis portuaris P2.2 Ports esportius. Canals
X VIARI X1 Xarxa territorial bàsica X1p Xarxa territorial projectada X2 Viabilitat local bàsica X3 Xarxa complementària	Xr Viabilitat de trànsit restringit Xa Àrees d'aparcament
SISTEMES D'ESPais OBERTS	
V ESPais LLIBRES / ZONES VERDES V1 Parcs V2 Places V6 Jardins urbans	V7 Parcs de nova creació / reserva V8 Parcs de restitució ambiental i paisatgística
HIDROGRÀFIC	
S PROTECCIÓ DE SISTEMES	
SISTEMES D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS	
E EQUIPAMENTS	
E1 Docent E2 Sanitari - assistencial E3 Administratiu / proveïment E4 Cultural - social - religiós	E5 Esportiu E6 Funerari / cementiri E7 Reserva sense ús assignat E8 Transport
T SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	
T1 Aigua T2 Energia T3 Depuració	T4 Residus T7 De nova creació / reserva
PROTECCIONS:	
PROTECCIÓ DEL TERRITORI	
PATRIMONI CULTURAL ELEMENTS MONUMENTALS (BCIN) ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS ARQUITECTONIC (BCIL) ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC	ENTORNS DE PATRIMONI CATÀLEG DE MASIES ENTORN PARC NATURAL
PROTECCIÓ DELS SISTEMES	
COMUNICACIONS VIÀRIES Limit d'edificació Zona de afectació Zona de servitud Zona de domini públic	PROTECCIÓ DE LA COSTA Aterrament del DPMT Limit de servitud de trànsit Zona de servitud de protecció Limit de la franja de 500m des del Domini Públic Marítimterrestre
SERVITUDS AERONÀUTIQUES ZONA DE SERVEIS DE L'AERÒDROM ENTORN CEMENTIRI	SISTEMA FLUVIAL Període d'avinguda de 3 anys: Llera natural Zones de policia i servitud de la llei d'aigües Q10 Zona Fluvial. Període de retorn de 10 anys Q100 Sistema hidric. Període de retorn de 100 anys Q500 Zona inundable. Període de retorn de 500 anys

QUALIFICACIONS DE SÒL URBÀ				QUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE				QUALIFICACIONS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT				CONDICIONS D'ORDENACIÓ			
1	MUICI ANTIC Subzones: 1a Recinte mural o centre històric	6	CASES AILADES Subzones: 6a Unifamiliar aïllada. Parcel·la fins a 400m² 6b Unifamiliar aïllada. Parcel·la de 401m² a 800m² 6c Unifamiliar aïllada. Parcel·la > 800m²	21	AGRÍCOLA DE VALOR	26	ALTRES USOS EXISTENTS Subzones: 26a Dedicacions esportives 26b Dedicacions lúdiques 26c1 Serveis a la xarxa viària 26c2 Dedicacions per a serveis ambientals 26c3 Dedicacions per a serveis agrícoles	32	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (DR) Subzones: 32a DR densitat baixa: entre 30 i 120/h·ha		EDIFICACIÓ REFERÈNCIA DE L'ALÇADA REGULADORA		RASANT PREVISTA DE LA VALUAT		
2	EXAMPLE Subzones: 2a Exemple entre mitgeres	7	INDUSTRIAL Subzones: 7a Industrial històric 7c Industrial aïllat	24	D'INTERÉS ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC Subzones: 24a De valor reconegut. Connexió biològica	34	DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE) Subzones: 34a DAE alta densitat		NOMBRE DE PLANTES		COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLATAFORMA				
3	ILLA TANCADA Subzones: 3a Illa densitat mitjana	8	SERVEIS Subzones: 8a1 Hotel 8b Terciari i comercial 8c Dedicacions esportives, lúdiques i recreatives	25	ESPANIS NATURALS PROTEGITS Subzones: 25a1 Reserva integral 25a2 Parc natural. Zona agrícola 25a3 Parc natural. Zona humida	36	DESENVOLUPAMENT MIXT (DM) Subzones: 36 DM amb predomini residencial		FONDRÀRIA EDIFICABLE		GÀLIB				
4	ILLA OBERTA Subzones: 4a Blocs de densitat alta 4c Volumetria consolidada amb tipologia unitària	10	TRANSFORMACIÓ Subzones: 10a1a Remodelació integral a ús hotel						FAÇANA OBLIGATÒRIA		REHABILITACIÓ DE FAÇANA				
5	CASES AGRUPADES Subzones: 5a Al·lineació al vià 5b Configuració flexible								VERD PRIVAT						

ORDENACIÓ

6- Planejament proposat.



AA-27 ESTACIÓ BOMBEIG PUIGMAL

T1
sup. 206.70 m2

DELIMITACIONS:

Sòl urbà

Polígon en sòl urbà

Àmbit d'Estudi de detall

Polígon en sòl no urbanitzable

Centralitat de Barri

Àmbit de Pla Especial

Sòl urbanitzable

Terme Municipal

SISTEMES:

COMUNICACIONS

A AEROPORTUARI
A4 Petits aeròdroms i heliports

P PORTUARI
P2.1 Ports esportius. Dàrsenes i serveis portuaris
P2.2 Ports esportius. Canals

X VIARI
X1 Xarxa territorial bàsica
X1p Xarxa territorial projectada
X2 Vialitat local bàsica
X3 Xarxa complementària

Xr Vialitat de trànsit restringit
Xa Àrees d'aparcament

SISTEMES D'ESPAIS OBERTS

V ESPAIS LLIBRES / ZONES VERDES
V1 Parcs
V2 Places
V6 Jardins urbans

V7 Parcs de nova creació / reserva
V8 Parcs de restitució ambiental i paisatgística

H HIDROGRÀFIC
S PROTECCIÓ DE SISTEMES

SISTEMES D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS

E EQUIPAMENTS

E1 Docent
E2 Sanitari - assistencial
E3 Administratiu / proveïment
E4 Cultural - social - religiós

E5 Esportiu
E6 Funerari / cementiri
E7 Reserva sense ús assignat
E8 Transport

T SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

T1 Aigua
T2 Energia
T3 Depuració

T4 Residus
T7 De nova creació / reserva

PROTECCIONS:

PROTECCIÓ DEL TERRITORI

PATRIMONI CULTURAL

ELEMENTS MONUMENTALS (BCIN)
 ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC (BCIL)
 ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC

ENTORNS DE PATRIMONI

CATÀLEG DE MASIES
 ENTORN PARC NATURAL

PROTECCIÓ DELS SISTEMES

COMUNICACIONS VIÀRIES

Limit d'edificació
 Zona de afectació
 Zona de servitud
 Zona de domini públic

SERVITUDS AERONÀUTIQUES

ZONA DE SERVEIS DE L' AERÒDROM

ENTORN CEMENTIRI

PROTECCIÓ DE LA COSTA

Aterrament del DPMT
 Limit de servitud de trànsit
 Zona de servitud de protecció
 Limit de la franja de 500m des del Domini Públic Marítimterrestre

SISTEMA FLUVIAL

Període d'avinguda de 3 anys: Llera natural
 Zones de policia i servitud de la llei d'aigües

Q10 Zona Fluvial. Període de retorn de 10 anys
 Q100 Sistema hidric. Període de retorn de 100 anys
 Q500 Zona inundable. Període de retorn de 500 anys

QUALIFICACIONS DE SÒL URBÀ			QUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE			QUALIFICACIONS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT			CONDICIONS D'ORDENACIÓ		
1	MUICI ANTIC Subzones: 1a Recinte mural o centre històric	6 CASES AIL·LADES Subzones: 6a Unifamiliar aïllada. Parcel·la fins a 400m² 6b Unifamiliar aïllada. Parcel·la de 401m² a 800m² 6c Unifamiliar aïllada. Parcel·la > 800m²	21 AGRÍCOLA DE VALOR Subzones: 21a De valor reconegut. Connexió biològica	26 ALTRES USOS EXISTENTS Subzones: 26a Dotacions esportives 26b Dotacions lúdiques 26c1 Serveis a la xarxa viària 26c2 Dotacions per a serveis ambientals 26c3 Dotacions per a serveis agrícoles	32 DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (DR) Subzones: 32a DR densitat baixa: entre 30 i 120/h·a 34 DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITAT ECONÒMICA (DAE) Subzones: 34a DAE alta densitat 36 DESENVOLUPAMENT MIXT (DM) Subzones: 36 DM amb predomini residencial	 EDIFICACIÓ REFERÈNCIA DE L'ALÇADA REGULADORA xP NOMBRE DE PLANTES Px FONDRÀRIA EDIFICABLE ----- GÀLIB ———— FAÇANA OBLIGATÒRIA - - - - REHABILITACIÓ DE FAÇANA  VERD PRIVAT	 RASANT PREVISTA DE LA VIALITAT +331 COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLATAFORMA				
2	EXAMPLE Subzones: 2a Exemple entre mitgeres	7 INDUSTRIAL Subzones: 7a Industrial històric 7c Industrial aïllat	24 D'INTERÉS ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC Subzones: 24a De valor reconegut. Connexió biològica								
3	ILLA TANCADA Subzones: 3a Illa densitat mitjana	8 SERVEIS Subzones: 8a1 Hotel 8b Terciari i comercial 8c Dotacions esportives, lúdiques i recreatives	25 ESPAIS NATURALS PROTEGITS Subzones: 25a1 Reserva integral 25a5 Parc natural. Zona agrícol·la 25a7 Parc natural. Zona humida	NU-OPEN SISTEMA URBANÍSTIC COSTANER NU-OPEN - 25a1 Reserva integral NU-OPEN - 25a5 Zona agrícol·la NU-OPEN - 25a7 Zona humida NU-OPEN - 26b Dotacions còmping							
4	ILLA OBERTA Subzones: 4a Blocs de densitat alta 4c Volumetria consolidada amb tipologia unitària										
5	CASES AGRUPADES Subzones: 5a Al·lineació al vià 5b Configuració flexible	10 TRANSFORMACIÓ Subzones: 10a/10b Remodelació integral a ús hotel									

IV. VALORACIÓ FINQUES

**VALORACIÓ SOL URBA, PARCEL·LA N° 71 I N° 72 DEL SECTOR
PUIGMAL C-1.
MUNICIPI DE CASTELLO D'EMPURIES
ALT EMPORDA.**

VALORACIÓ FINCA PUIGMAL C-1 PARCEL·LES Nº 71 I 72.

ÍNDIX

1. MÈTODE DE VALORACIÓ.....	2
2. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN.	2
3. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.	2
4. OBJECTE DE LA VALORACIÓ.....	2
5. VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE EDIFICABLE.	3
a. Qualificació urbanística.	3
b. Sostre edificable	4
c. Valor de repercusió sostre edificable.	5
6. VALORACIÓ SOLAR.	5
7. VALORACIÓ TOTAL FINCA.	5

VALORACIÓ FINCA PUIGMAL C-1 PARCEL·LES Nº 71 I 72.

1.MÈTODE DE VALORACIÓ.

La finca en l'actualitat es troba lliure de qualsevol edificació.
La valoració del solar es realitzara per el sistema de comparació amb altres parcel·les no edificades del entorn.

2.DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN.

- Localitat : Castello d'Empuries. (Alt Emporda)
- Número d'habitants : 11.910
- Alçada sobre N.M. : 15 m.
- Superfície terme : 42.30 km2.
- Tipus de localitat : Turística.
- Activitat dominant : Serveis (65.10% persones ocupades), Agricultura (6.2%persones ocupades), Industria (12.20% persones ocupades), Construcció(16.60% persones ocupades).
- Comunicacions : C-260, GIV-6216, GIV-6043, GIV6213, GIV6103, camí de Pedret. Aerodrom Empuriabrava, Marina Empuriabrava
- Zones influència : Eix Figueres-Roses.

3.DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.

La finca actual constitueix:

1) La finca cadastrals 8686901EG0788N0001ZJ situada al sector Puigmal C1 finca nº 72.

La superfície de la parcel·la segons cadastre es de 131 m2. En realitat te unes mesures aproximades 18 m x 6.54 m i dos cantonades arrodonides amb una superfície de 112 m2. Es correspon a la finca registral nº 9645, llibre155, tomo 2.279, anomenada parcel·la nº 72 de sup. registral 82 m2.

2) La finca cadastral 8686902EG0788N0001UJ situada al sector Puigmal C1 finca nº 71

La superfície de la parcel·la segons cadastre es de 93 m2. En realitat te unes mides aproximades de 18 m x 6.54 m, amb una superfície aproximada de 90 m2. Es correspon a la finca registral nº 9655, llibre155, tomo 2.279, anomenada parcel·la nº 71 de sup. registral 82 m2.

La parcel·la disposa de tots els serveis necessaris per a ser considerada solar, excepte la pavimentació de vorera.

La finca actualment es troba lliure d'edificació.

4.OBJECTE DE LA VALORACIÓ.

La present valoració es realitza a petició de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, per tal de redactar una modificació puntual de POUM, que te per finalitat qualificar la finca 72 i 71 com a servei tècnic.

Ajuntament Castelló d'Empuries

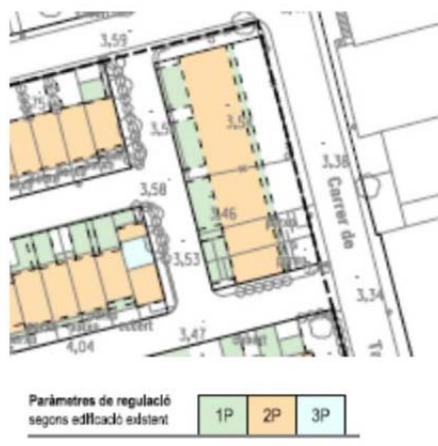
VALORACIÓ FINCA PUIGMAL C-1 PARCEL·LES N° 71 I 72.

5. VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE EDIFICABLE.

a. Qualificació urbanística.

El planejament vigent es el POUM aprovat per la CTUG de 17 de desembre de 2013 i publicat al DOGC n° 6664 de 15.7.2014.

Les parcel·les objecte de la pesent valoració es troba classificades com a sol urbà i qualificades amb la clau 4c7



VALORACIÓ FINCA PUIGMAL C-1 PARCEL·LES N° 71 I 72.

Les determinacions principals de la clau 4c7 son:

Ocupació màxima: 30% referit a l'àmbit de l'ED aprovat

Intensitat màxima: 0,60 m² st/m² s. Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava

Alçada màxima edificació: 7,00 m PB+1

Separació mínima edificació a vials: 6,00 m o ED

Separació mínima edificació a laterals veïns: 3,00 m o ED

Separació mínima edificació a fons parcel·la: 3,00 m o ED

Densitat màxima d'habitatges: 75 hbtges/hectàrea

Tanques de parcel·les: Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.

Edificacions auxiliars: En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil.

Usos: Habitatge unifamiliar / Habitatge Agrupats / Garatges particulars / Oficines i Despatxos

Aparcament: De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 243 d'aquestes normes urbanístiques.

És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m², i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle.

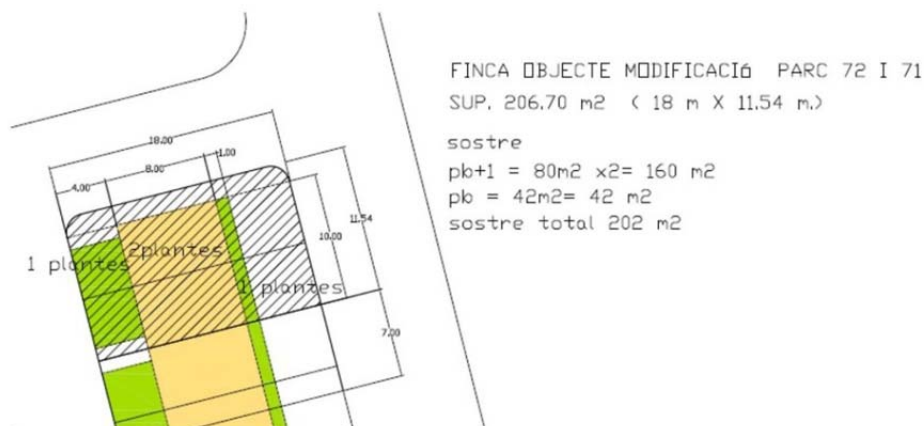
El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local.

Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

VALORACIÓ FINCA PUIGMAL C-1 PARCEL·LES N° 71 I 72.

b. Sostre edificable.

El sostre edificable de cadascuna de les finques ve determinat per el plànol del ED del sector, que en aquest cas es de **202,00 m2**



c. Valor de repercusió sostre edificable.

El valor de repercusió es el valor en venda es realitzara per el mètode de comparació amb altres finques no edificades.

Nº	situació	superf	sostre	Preu venda	Valor reperc	Valor pond
1	Puigmal E-1 19	83	100	54800	548.00	548
2	Puigmal	135	100	52800	528.00	528
3	Puigmal clau 6a4	402	241	80000	331.90	497.85
4	Mestral clau 5b9	475	285	100000	350.00	525
5	Puigmal	90	120	65000	541.00	541
	PROMIG					527.97

6. VALORACIÓ SOLAR.

Considerant la finca lliure de qualsevol càrrega i arrendaments, que el preu de venda no es trobava jurídicament fixat, que les finques tenen un sostre edificable de **202.00 m2**

$$202.00 \text{ €} \times 527.97 \text{ €/m}^2 = 106.649,94 \text{ €}$$

7. VALORACIÓ TOTAL FINCA.

El valor total de la finca es el valor serà la suma del valor del solar mes un 5% de premi d'expropiació (art 46 ley de 16 de diciembre de 1954).

$$(106.649,94 \text{ €}) \times 1.05 = \mathbf{111.982,44 \text{ €} \text{ (cent-onze mil cent nou-cents vuitanta-dos euros i quaranta-quatre centims.)}}$$

Castello d'Empuries 1 de març de 2021

Ajuntament Castelló d'Empuries