

Marta Felip
Torres - DNI
40441072B
(TCAT)

Firmado digitalmente por Marta
Felip Torres - DNI 40441072B
(TCAT)
Motivo: Dilegencia por feo comarcal
que el present document ha
estat aprovat pel Ple de
l'Ajuntament de Castelló
d'Empúries de 20 de juliol de
2021
Fecha: 2021.09.22 12:57:19
+02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
NOU SISTEMA URBANÍSTIC EN SÒL NO URBANITZABLE
DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (T-5)
- CENTRE D'ACOLLIDA D'ANIMALS -

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL
(inclou les determinacions dels informes rebuts.)

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: 2021.07.22
08:16:27 +02'00'

PROMOTOR: Ajuntament de Castelló d'Empúries

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

DATA: juny de 2021

Els documents que integren la modificació de POUM de Castelló d'Empúries per la definició d'un sistema urbanístic per a centre d'acollida d'animals tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	4
1.1. Introducció.....	4
1.2. Àmbit de la modificació puntual de POUM.....	4
1.3. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual del POUM.....	14
1.4. Planejament vigent.....	16
1.5. Tramitació expedient.....	24
1.6. Usos del territori.....	28
1.7. Avaluació ambiental.....	28
1.8. Normativa d'aplicació.....	28
1.9. Política social d'habitatge. Memòria social.....	34
1.10. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió sistemes.....	34
1.11. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	34
1.12. Estudi de sostenibilitat econòmica.....	35
1.13. Cessió d'aprofitament mig.....	35
1.14. Inundabilitat.....	35
1.15. Paisatge.....	38
1.16. Avaluació econòmica. viabilitat.....	38
1.17. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010.....	38
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	39
Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.....	39
Article 2. Vigència.....	39
Article 3. Desplegament del POUM.....	39
Article 4. Condicions d'ordenació i edificació, sistemes.....	39
Article 5. Sistema d'actuació.....	41
Article 6. Normativa subsidiària.....	41
III. PLÀNOLS	42
INFORMATIUS.....	43
NORMATIUS.....	44

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 té interès de crear un nou sistema municipal de centre d'acollida d'animals. En l'actualitat el sistema de depuradora del nucli de Castelló d'Empúries, actualment en desús, qualificada amb la clau 24a, acull provisionalment el centre municipal d'acollida d'animals però no s'ha pogut regularitzar mai degut a que es troba al bell mig del corredor que uneix els dos àmbits de reserva integral del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

S'han mantingut converses amb els responsables del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà i s'ha arribat a la conclusió que la zona proposada, propera a la zona industrial "El Pla", podria ser un lloc idoni.

Amb la Finalitat de regular adequadament la instal·lació del centre d'acollida d'animals, es redacta el present document de modificació puntual de POUM.

1.2. Àmbit de la modificació puntual de POUM

L'àmbit de la present modificació inclou la finca cadastral:

17052A014001110000UA

La superfície cadastral es de 7.101 m².

De propietat privada.

El terreny està delimitat de la següent manera: al Nord, per finca agrícola cadastral núm. 85; a l'Oest, per finca agrícola cadastral núm. 53; al Sud, per finca agrícola cadastral núm. 54 i camí per on s'accedeix; i a l'Est pel polígon industrial El Pla, amb el rec Madral que en separa.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17052A014001110000UA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 14 Parcela 111

LA FONTANILLA. CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Labor o labradío regadio 02]

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 14 Parcela 111

LA FONTANILLA. CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

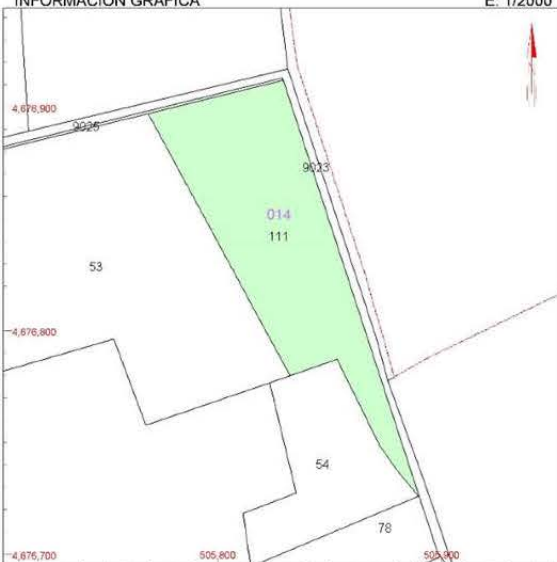
7.101

TIPO DE FINCA

--

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

505.800

Coordenadas U.T.M. H30 31 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Sábado , 26 de Enero de 2019

Dades registrals:

Finca 6.340; tom 2.845; llibre 326; foli 27; inscripció 1ª.

Sup. segons registre i plànol topogràfic annexa 8.873 m2.

El titular de la finca es la Sra. Magdalena Gifra Riera que ho es des dels últims cinc anys i sense que consti altres interessats, d'acord amb el certificat cadastral i l'escriptura de compra i venda que s'adjunten.

Ates que la superfície registral i cadastral no coincideixen, abans de l'adquisició de la finca s'haurà de realitzar la coordinació de les dades per tal de procedir a l'adquisició de la superfície real de la finca afectada pel present document, d'acord amb el que s'estableix a la llei Hipotecaria i un cop realitzada la representació gràfica alternativa georeferenciada.

01/2004



NOTARIAT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES



5K3802126

NÚMERO VUIT-CENTS NORANTA.-----

-----**COMPRAVENDA**-----

GIRONA, la meua residència, trenta de març de dos mil quatre.-----

Davant meu, ALFONSO CARBONELL AGUILAR, notari de
l'Il.lustre Col.légi de Catalunya, -----

-----**COMPAREIXEN:**-----

D'UNA PART:-----

El senyor **EDUARDO GARCIA LUQUE**, major d'edat, casat, veí de
CASTELLO D'EMPURIES (GIRONA), amb domicili al carrer C/
TELICA, N.º 14; amb DNI número 40438166A -----

DE L'ALTRA -----

La senyora **MAGDALENA GIFRA RIERA**, major d'edat, casada en
règim de separació de béns, de regionalitat civil catalana, veïna de
OLOI (GIRONA), amb domicili al carrer C/ RIUDAURA, 36; amb
DNI número 46673273V.-----

-----**INTERVENEN:**-----

EDUARDO GARCIA LUQUE intervé en nom i representació i en
qualitat d'Apoderat dels següents senyors: -----

DOLORES GIRALT PUJOL, major de edat, vídua, veïna de
CASTELLO D'EMPURIES (GIRONA), C/ PZA. RUIZ AMADO, 7,

titular del DNI número 40384248C. -----

JOAQUIN JUNCÀ GIRALT, major de edat, casat en règim de
separació de béns, veí de CASTELLO D'EMPURIES (GIRONA), C/
BALDOMER PASTELLS, 12, titular del DNI número 77960014L. ---

JOSE JUNCÀ GIRALT, major de edat, casat en règim de separació
de béns, veí de CASTELLO D'EMPURIES (GIRONA), C/
PUIGMAL, 525, titular del DNI número 40421865D. -----

MERCEDES JUNCÀ GIRALT, major de edat, casada en règim de
separació de béns, veïna de PEÑAFIEL (VALLADOLID), C/ CTRA.
PESQUERA, 47, titular del DNI número 40419395T. -----

LEGITIMACIÓ: Actúa en la seva condició d'apoderat. -----

Concessions dels poders: -----

a).- Respecte de DOLORES GIRALT PUJOL, JOAQUIN JUNCÀ
GIRALT y JOSE JUNCÀ GIRALT: Escritura autorizada pel Notari
de Castelló d'Empúries, Sr. Emilio González Bou, el dia 25 de març
de 2.004, nº 420 del seu protocol, còpia autoritzada de la qual
m'exhibeix la compareixent. -----

b).- Respecte de MERCEDES JUNCÀ GIRALT: -----
Escritura de substitució de poder atorgada pel senyor JOSE JUNCÀ
GIRALT a favor del senyor EDUARDO GARCIA LUQUE;
autorizada pel Notari de Castelló d'Empúries, Sr. Emilio González
Bou, el dia 25 de març de 2.004, nº 419 del seu protocol, còpia
autoritzada de la qual m'exhibeix la compareixent. -----

La senyora MERCEDES JUNCÀ GIRALT va atorgar escriptura

01/2004



LLANÇA

NOPE. PROHIBIDA LA COPIA NO AUTENTICA



5K3802127



d'apoderament a favor del seu germà el senyor José Juncà Giralt el dia
17 de setembre de 2.003 davant la notaria de Llança, en substitució
per vacant de la notaria de Castelló d'Empúries, la senyora Maria
Carmen Rusñol Riba, número 1.647 del seu protocol. -----

Assegura la total vigència de les seves facultats representatives i que
no ha sofert variació la capacitat ni l'estat civil de les persones que
representa.-----

Suficiència de les facultats representatives de l'apoderat: Jo, el Notari,
examino la còpies autèntiques de les escriptures d'apoderament i
substitució anteriorment esmentades que tinc a la vista i, al meu
entendre, considero suficients les facultats representatives conferides
al apoderat en els esmentats apoderaments per l'atorgament d'aquesta
escriptura de compravenda, ja que en les mateixes es faculta a
l'apoderat per poder vendre la finca que es describirà; amb les
condicions i pactes que s'estipulen.-----

MAGDALENA GIFRA RIERA en nom propi.-----

He identificat els compareixents pels documents d'identitat ressenyats
i els jutjo, segons que intervenen, amb capacitat per atorgar aquesta
Escriptura de COMPRAVENDA i -----

-----EXPOSEN:-----

I. Que els senyors DOLORES GIRALT PUJOL, JOAQUIN JUNCÀ GIRALT, JOSE JUNCÀ GIRALT i MERCEDES JUNCÀ GIRALT són propietaris, pel títol que es dirà de la següent finca, que transcriu del seu títol: -----

RUSTICA.- PORCION DE TERRENO en término de Castelló d'Empúries, procedente de la Heredad "Santa Lucía", que ocupa una superficie de ochenta y ocho áreas y setenta y tres centiáreas, equivalentes a cuatro vesanas seis céntimos de vesana. Linda: Norte, un camino; Sur, Pedro Font; Este, desagüe público y mediante éste, María Moner y resto de finca de que se segrega de la señora Matabosch; y Oeste, resto de finca de dicha señora Matabosch, Pedro Font y un camino. -----

INSCRIPCIÓ: INSCRITA en el tom 2.845, llibre 326, foli 27, finca número 6.340, inscripció 1ª del Registre de la Propietat de Roses (nº 2). -----

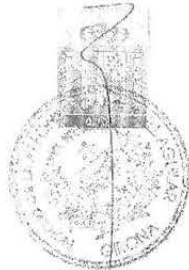
TÍTOL: Pertany la descrita finca als senyors DOLORES GIRALT PUJOL, JOAQUIN JUNCÀ GIRALT, JOSE JUNCÀ GIRALT i MERCEDES JUNCÀ GIRALT, en virtut dels següents títols: -----

a).- A la senyora DOLORES GIRALT PUJOL, quant a una meitat indivisa en plé domini per compra en escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, el senyor Luis Félez Costa el día 13 d'octubre de 1.976. -
I quant a una meitat indivisa en usdefruit per herència en virtut d'escriptura autoritzada pel qui fou notari de Castelló d'Empúries, el senyor Mario Romeo García el día 8 de novembre de 1.996. -----

01/2004



FORMULARI D'ACORDS I RESOLUCIONS



5K3802128

b).- I als senyors JOAQUIN JUNCÀ GIRALT, JOSE JUNCÀ GIRALT y MERCEDES JUNCÀ GIRALT els pertany en nua propietat una sisena part indivisa a cadascú per herència en virtut d'escriptura autoritzada pel qui fou notari de Castelló d'Empúries, el senyor Mario Romeo García el dia 8 de novembre de 1.996. -----

CÀRREGUES I LIMITACIONS: Manifesta la part venedora que la finca descrita es troba lliure de càrregues.-----

Jo, el Notari, adverteixo als compareixents que la informació registral obtinguda el dia 26 de març de 2.004 consistent en nota simple coincideix amb la descripció, titularitat i estat de càrregues. -----

Fet que ja s'havia fet saber amb caràcter previ als senyors compareixents.-----

Adverteixo expressament als compareixents que sobre la informació obtinguda prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació en el Registre de la còpia autoritzada d'aquesta escriptura.

SITUACIÓ ARRENDATÀRIA: No arrendada. Manifesta el representant de la venedora titular que no han fet ús ara ni els últims sis anys anteriors a aquest atorgament del dret que concedeix l'article 26-1 de la vigent Llei d'arrendaments rústics.-----

PLANOL: A efectes d'una millor identificació de la finca descrita els

compareixents em fan lliurament d'un planol, que segons manifesten
correspondre a l'esmentada finca, que al seu requeriment deixo
incorporat a la present escriptura. -----

II.- Sobre aquests antecedents, els senyors compareixents atorguen la
present escriptura d'acord a les següents -----

-----ESTIPULACIONS:-----

**PRIMERA.- DOLORES GIRALT PUJOL, JOAQUIN JUNCÀ
GIRALT, JOSE JUNCÀ GIRALT i MERCEDES JUNCÀ
GIRALT, en la forma representada, VENEN I TRANSMETEN a
MAGDALENA GIFRA RIERA que COMPRA I ADQUIREIX, la
finca descrita a l'expositiu I d'aquesta escriptura, amb tants drets, usos
i serveis li siguin inherents, al corrent en el pagament de tota classe
d'impostos, arbitris, contribucions i en la situació arrendatària i de
càrregues expressada en l'exposició d'aquesta escriptura.-----**

SEGONA.- El preu d'aquesta compravenda és la suma de **VINT-I-
UN MIL EUROS (21.000€)**, que manifesta la venedora haver-la
rebut abans d'aquest acte de mans de la compradora en diners efectiu i
a la seva satisfacció per la qual cosa li atorga carta de pagament. -----

TERCERA. DESPESES: Totes les despeses i impostos que es
derivin de l'atorgament de la present escriptura seran satisfets per la
part compradora. -----

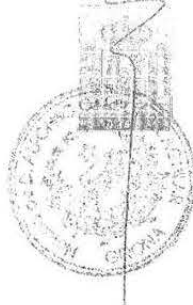
**ARTICLE 249 DEL REGLAMENT NOTARIAL i 418 DEL
REGLAMENT HIPOTECARI:** Assentament de presentació: -----

Als efectes que preveuen els esmentats articles, la part adquiridora

01/2004



INSTRUMENTO PARA LA PROMESA NOTARIAL



5K3802129

solicita de mi, el Notari, que el mateix dia d'avui enviï en el Registre de la Propietat, la comunicació que preveuen els mateixos, amb la finalitat de què pel Registre es practiqui l'assentament de presentació.-

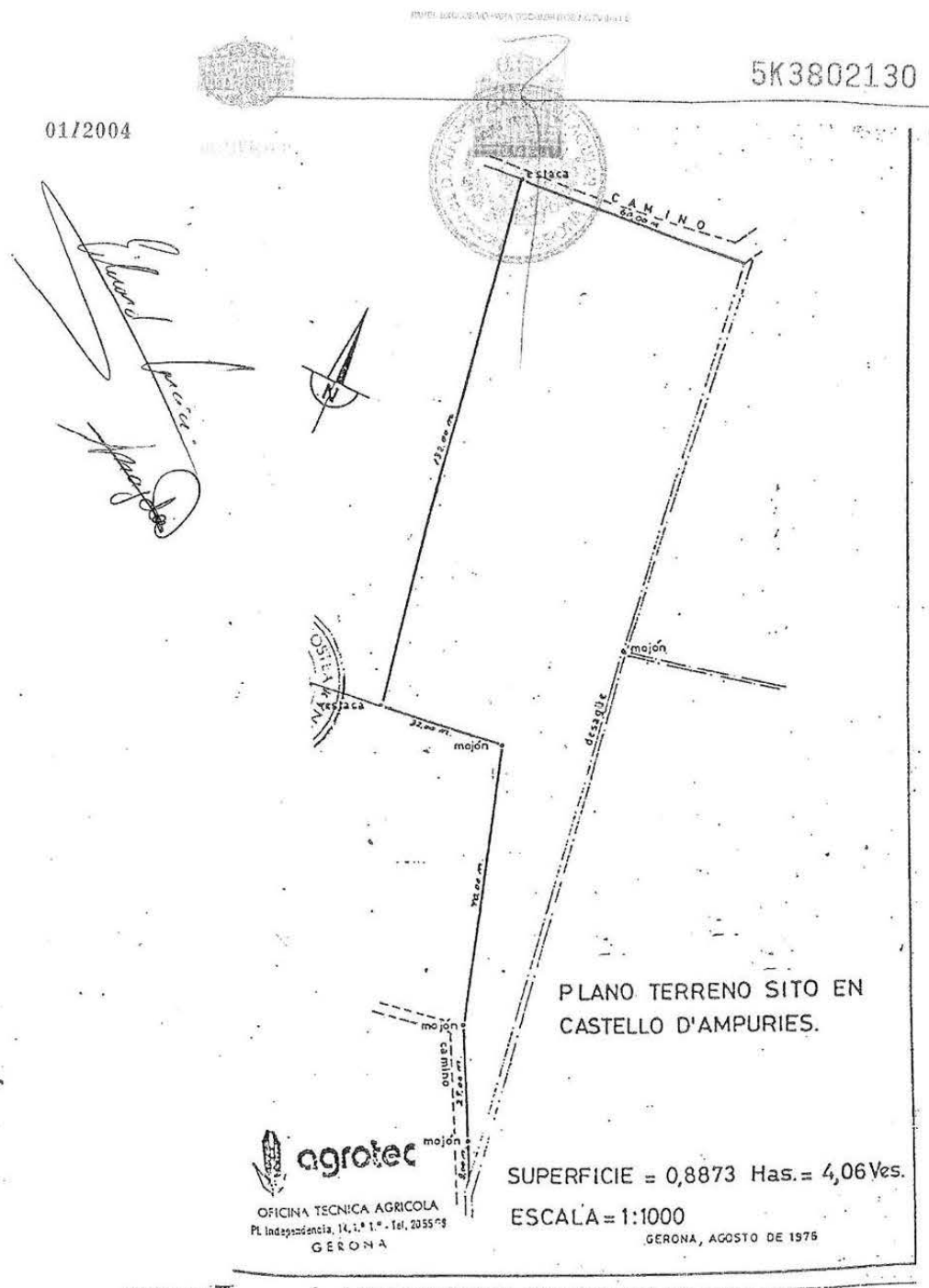
HE FET DE PARAULA LES RESERVES I ADVERTÈNCIES LEGALS; i en especial les següents:-----

- * Les de caràcter fiscal, i de manera expressa les relatives a l'autoliquidació i termini, i responsabilitats en cas d'incompliment. ---
- * Les relatives a la Llei 8/89 de 15 d'abril sobre taxes i preus públics. -
- * Les derivades de la Llei d'Hisendes Locals, Llei 39/1988 sobre l'Impost de l'Increment de Valor dels terrenys urbans i urbanitzables. -

-----**ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ**-----

Llegeixo aquesta escriptura íntegrament als compareixents, a elecció seva, després de renunciar al dret que els adverteixo que tenen a fer-ho per ells mateixos, assabentats del seu contingut, l'atorguen i firmen amb mi el Notari. -----

De tot allò consignat en aquest instrument públic que he redactat en llengua catalana a elecció dels compareixents que sol·liciten la seva inscripció en la mateixa llengua i que deixo estès en cuatro folis de paper exclusiu per a documents notariais números 5K3802122, 5K3802123, 5K3802124 y 5K3802125, jo, el Notari en dono fe. -----



1.3. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual del POUM

La present modificació té per objecte:

La creació d'un nou sistema per a centre d'acollida d'animals, en un camp actualment no urbanitzable adjacent a la urbanització industrial El Pla.



Vistes des del sector industrial



Vistes des del sector industrial



Vistes des del sector industrial



Vista del camí d'accés a la finca.



Vista del camí d'accés a la finca.



Vistes des dels camps situats a ponent de la finca.

1.4. Planejament vigent

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

Classifica la finca objecte de la present modificació com a sòl no urbanitzable i la qualifica amb la clau 21 - Agrícola de valor.



Les determinacions del POUM per el sòl no urbanitzable clau 21 són:

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.
- 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.

Les determinacions dels sistemes d'equipaments són:

SECCIÓ 5. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

Subsecció 1. Sistema d'equipaments (clau E)

Article 103. Sistema d'equipaments

1. Definició.

Aquesta clau comprèn els centres públics de caràcter esportiu, docent, sanitari, assistencial, cultural, religiós..., així com els altres equipaments privats que siguin d'interès públic i social.

2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

E1 Equipaments docents

E2 Equipaments sanitari-assistencials

E3 Equipaments administratius / Proveïments

E4 Equipaments cultural-social-religiosos

E5 Equipaments esportius

E6 Funerari / Cementiris

E7 Reserva d'equipaments sense ús assignat

E8 Equipaments de transport

3. Titularitat.

a) El sòl dels equipaments i dotacions serà sempre de titularitat i domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat.

b) Són excepció del punt anterior els equipaments existents que es regiran pel que disposa l'article 38 d'aquesta normativa admetent-se la titularitat i domini privat si bé el seu ús i destí s'ha d'adaptar al present Pla general.

4. Equipaments existents i de nova creació.

El Pla diferencia entre equipaments existents, E1 a E6 i els equipaments de nova creació, E7.

En el document C.2 Fitxes urbanístiques de polígons d'actuació i sectors de planejament, s'assenyalen els sistemes d'obtenció dels terrenys qualificats per a equipaments en els diferents règims de sòl.

Article 104. Classes d'equipaments

Segons els usos a què van destinats el Pla distingeix entre:

Equipaments esportius (Clau E5)

Instal·lacions esportives destinades a la pràctica de futbol, basquetbol, hoquei, handbol, atletisme, etc. i altres especials com poliesportius, piscines, etc. i llurs corresponents annexes de serveis.

Equipaments docents (Clau E1)

Centres docents per a l'educació preescolar, EP, ESO, Batxillerat, ensenyament professional i especial, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

Equipaments administratius / proveïments (Clau E3)

Públic administratiu: Centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.; i de Proveïments: Centres per a mercat al detall i escorxadors i altres centres d'abastament sempre de titularitat pública.

Equipaments sanitari-assistencials (Clau E2)

Sanitari-assistencials: Centres sanitaris i assistencials dedicats a guarderies, dispensari, ambulatoris, llar de vells, centre de salut, clíniques, etc.

Equipaments cultural-social-religiosos (Clau E4)

Sociocultural: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, auditoris, casals de cultura, sales de reunió, sales d'exposicions, etc. així com annexes als serveis i esportius vinculat a l'ús sociocultural, religiós i esglésies, capelles, etc.

Funerari / Cementiris (Clau EQ6)

Tanatoris, Cementiris, etc.

Reserva per equipaments sense ús assignat (Clau E7)

Reserves per a nous equipaments.

Equipaments de transport (Clau E8)

Estacions d'autobusos i aparcaments vinculats.

Article 105. Destí dels sòls classificats d'equipament variis

Els sòls classificats com a reserves per equipament de nova creació sense ús assignat (clau E7) poden afectar-se per part de l'Ajuntament, a qualsevol dels usos comunitaris que siguin propis, dels que s'assenyalen en l'article anterior, (inclusiu dels docents i esportius), a través de la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1.d) del TRLUC.

Així mateix, cas de no destinar-se de manera específica al compliment dels estàndards per a equipaments públics locals que s'assenyalen als articles 58, 65 i 70 del TRLUC, podran destinar-se al sistema de serveis tècnics i ambientals, sota alguna de les claus urbanístiques que és descriuen en l'article 107 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 106. Condicions d'edificació

1. Definició.

D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents equipaments es podran establir les condicions urbanístiques d'edificació en un Pla especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment el paisatge i la integració de l'ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament.

2. Condicions sense tramitació de pla especial.

a) En el cas de no tramitar-se Pla especial, les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'equipament. Excepcionalment es preveuen les següents condicions especials, mantenint la resta de paràmetres el criteri general:

– En l'equipament general del sector "Can Guibas" i "Comercial Alberes" la separació mínima a vial es podrà reduir a 3 m. en el cas de que les edificacions situades entre 3 i 5 m. del vial tinguin una sola planta.

– En l'ampliació dels equipaments Tià de l'Estanyol les edificacions s'hauran de recolzar en una línia situada a 3 m. del vial, la seva ocupació màxima serà del 30% i l'alçada màxima de 10 m. Serà obligatori el compliment de totes les determinacions de la memòria ambiental tramitada amb la modificació puntual del pla general al sector Tià de l'Estanyol

b) En el sòl urbanitzable si no es tramita Pla especial o no es fixen en el Pla parcial, les condicions seran les mateixes que les de la zona on s'ubiquen.

Subsecció 2. Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T)

Article 107. Sistema de serveis tècnics

1. Definició.

Aquesta clau comprèn els equipaments destinats a serveis tècnics, ambientals i de suport al transport d'aigua per al rec.

2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

T1 Aigua

T2 Energia

T3 Depuració

T4 Residus

T7 De nova creació / Reserva

3. Condicions d'ús.

a) El desenvolupament dels serveis d'infraestructures a què es refereix la present subsecció inclou els serveis que és descriuen en l'apartat 1 de definició, adscrits tots ells als serveis públics. El destí concret i la intensitat d'edificació que han d'estar en relació directa als serveis esmentats es fixaran en plans especials, projectes d'urbanització i/o projectes d'obres, segons procedeixi.

b) Tan sols es permeten els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei del que es tracti. En el que fa referència a l'ús d'habitatge es permetrà excepcionalment i única la destinada a l'habitatge del guarda de la instal·lació.

c) Instal·lacions derivades del subministrat d'energia elèctrica, es comprenen les estacions receptores i els transformadors i llurs instal·lacions.

d) Instal·lacions del servei d'abastament d'aigua es comprenen els dipòsits i estacions de bombeig i les instal·lacions auxiliars.

e) Com instal·lacions del servei de sanejament es comprenen les estacions depuradores i les seves instal·lacions.

f) Instal·lacions del servei de tractament d'escombraries, es comprenen les plantes d'incineració, àrees d'abocament controlat, punts de transferència de residus no especials així com qualsevol altre tipus d'instal·lacions per a l'eliminació de residus sòlids, barreres de protecció i serveis adients.

g) Instal·lacions de telecomunicacions, instal·lacions fixes de GPS i antenes

h) Els espais lliures d'edificació que, constitueixen l'entorn d'aquests serveis tindran el tractament d'espais lliures verds.

1.4.1. Quadre comparatiu

Planejament vigent

Zones o sistemes	Superfície	
Clau 21 agrícola de valor	8.873 m2	
TOTAL	8.873 m2	

Planejament proposat

Zones o sistemes	Superfície	
Sistema T5 Centre d'acollida d'animals	8.873 m2	
TOTAL	8.873 m2	

Per tant la present modificació puntual de POUM, augmenta el sistema de serveis tècnics i ambientals T5 "Centre d'acollida d'animals" i redueix el sol no urbanitzable clau 21 agrícola de valor.



Planejament vigent



Planejament proposat

1.5. 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 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.

Es d'especial rellevància l'art 99-2a pel que fa l'obligació de sol·licitar informe previ a la CTUG per ser el POUM d'una antiguitat inferior a cinc anys (va ser publicat al DOGC de 15-07-2014): *"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"*.

D'acord amb la Llei 6/2006 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, s'haurà de redactar el document ambiental estratègic.

Durant el període d'exposició al públic s'han rebut els informes:

Del Parc Natural del Aiguamolls de l'Alt Empordà (informe favorable amb condicions); OTAA (informe favorable, recull les condicions de l'informe anterior); ACA informe favorable amb condicions; Direcció General de Patrimoni Cultural (informe favorable sense condicions). La normativa de la present modificació inclou les determinacions dels informes rebuts.

En posterioritat s'ha rebut l'informe del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural. Aquest informe es favorable, sense condicions.

També s'ha rebut una al·legació presentada en data 10 de setembre de 2020 i ID de registre 2020-10681, el Sr. Agustí Ayats Dabau –amb DNI. 40437929L– presenta instància en nom del Grup Municipal SOM d'Empuriabrava i Castelló, relativa a la "Proposta d'aprovació inicial de la modificació puntual del POUM núm. 1/2019, creació d'un nou sistema d'equipament T5 destinat a gossera municipal".

En aquest document l'interessat exposa tot un seguit de consideracions relatives a l'expedient en qüestió.

- Que es justifiqui específicament la finalitat del projecte i la compatibilitat amb el planejament urbanístic i sectorial.
- Que s'argumenti la necessitat que genera l'interès municipal en la construcció d'una gossera d'aquestes dimensions.

- Que es justifiqui perquè entre les alternatives proposades no es tenen en compte els tres terrenys de titularitat pública municipal dins del polígon on es pot ubicar la gossera, un d'ells previst per aquesta finalitat.
- Que s'acompanyi un informe que acrediti el contingut de les converses mantingudes amb els responsables del Parc Natural els Aiguamolls de l'Empordà, així com la identitat dels responsables esmentats. I en el seu defecte s'incorpori us escrit del responsable del Parc, amb facultats suficients, que argumenti la idoneïtat d'aquest equipament en una zona de valor agrícola.
- Que es rectifiqui el document d'aprovació inicial en el sentit de concretar la superfície de l'àmbit de la modificació.
- Que s'esbrini qui són els titulars actuals de la finca 6340 del terme municipal de Castelló d'Empúries i s'insti la inscripció al seu favor en el Registre de la Propietat número dos de Roses.
- Que se sol·liciti la certificació registral prevista a l'article 5 del RD 1093/1997 a fi i efecte de poder gaudir de la seguretat jurídica necessària durant la tramitació de l'expedient.
- Que se sol·liciti i s'incorpori a la tramitació de l'expedient un informe als responsables de l'associació Pro Gat Ampúria respecte de les pretensions municipals d'aquesta modificació puntual del POUM, a fi i efecte de poder incorporar al projecte les seves consideracions i les seves aportacions.
- Que s'elabori un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Que es defineixi quin serà el model de gestió que s'aplicarà a aquest nou equipament.
- Que s'elabori un estudi rigorós i ajustat a la realitat en els termes de l'article 99 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, que justifiqui la viabilitat econòmica de l'operació així com la seva sostenibilitat econòmica.
- Que s'elabori un estudi, ajustat a la pròpia realitat de la modificació puntual del POUM, dels costos de la inversió inicial, que contempli la compra, adequació i construcció de l'equipament.
- Que s'incorpori al projecte un estudi de com es tractaran els excrements dels animals, així com el cost d'aquesta adequació de la finca.
- Que es redactin les normes urbanístiques derivades de la modificació puntual del POUM proposada de tal manera que el contingut del document d'aprovació inicial coincideixi amb la "Proposta d'aprovació inicial de la modificació puntual del POUM núm. 1/2019, creació d'un nou sistema d'equipaments T5 destinat a gossera municipal".
- Que s'elabori un estudi sobre l'afectació acústica derivada d'aquesta modificació puntual del POUM, a fi i efecte d'identificar i eliminar la important afectació acústica

que provocarà aquesta al nucli habitat de Castelló Nou, situat a escassos 900 m en línia recta.

En relació a tots aquests aspectes, S' INFORMA:

- A)** Respecte a que es justifiqui específicament la finalitat del projecte i la compatibilitat amb el planejament urbanístic i sectorial

La finalitat del projecte és dotar al municipi de Castelló d'Empúries d'unes instal·lacions de refugi d'animals de caràcter públic, que puguin esdevenir alternativa a les actuals instal·lacions de l'associació Pro Gat Ampúria. Val a dir que aquestes instal·lacions es troben enmig d'una zona classificada com de "zona perifèrica de protecció i connexió" –clau 6– segons el Pla Especial de Protecció del medi natural i del paisatges dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, sense possibilitats de fer-ne la regularització.

el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, la parcel·la on es vol fer la modificació com a sistema d'equipaments és catalogada com a sòl de protecció territorial i, més concretament, com a sòl d'interès agrari i/o paisatgístic. Les Normes d'Ordenació d'aquest espai ens permeten construir aquest tipus d'equipament atenent-nos a les prescripcions descrites en l'article 2.9, punt número 3:

L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:

- a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

B. Autorització especialment condicionada ala seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

C1. Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.

C2. Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.

C3. Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

En aquest sentit, l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 12 de juny de 2019, esmenta que per les infraestructures d'interès públic que s'han de realitzar en el sòl de protecció d'interès agrari i/o paisatgístic, no es prohibeix la seva construcció tot i que la seva autorització és excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents, sempre amb una especial atenció a la integració paisatgística.

En aquest punt cal tenir en compte l'informe favorable del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i agenda Rural emet en data 17 de juny de 2021, atès que Castelló d'Empúries no està inclòs dins el Pla sectorial agrari i la modificació no afecta al plans de DACC a la zona

B) Respecte a la necessitat que genera l'interès municipal en la construcció d'una gossera d'aquestes dimensions

La necessitat de la construcció, com ja s'ha dit en el punt anterior, radica en primer terme en la conveniència de disposar d'unes instal·lacions adequades.

En l'actualitat les tasques de recollida d'animals, en virtut de les obligacions que els municipis tenen de prestar aquesta mena de servei, s'ha contractat a través d'un contracte de serveis de la LCAP a una empresa privada, també en el cas dels gossos potencialment perillosos

C) Respecte al dimensionat de la capacitat d'acollida de la futura gossera, aquest és un aspecte que encara està pendent de concretar, tot i que per algunes de les dades que es tenen podria situar-se entre els 50 i els 70 animals.

D) Respecte a que es justifiqui perquè entre les alternatives proposades no es tenen en compte els tres terrenys de titularitat pública municipal dins del polígon on es pot ubicar la gossera, un d'ells previst per aquesta finalitat

les parcel·les que té l'Ajuntament al polígon industrial el Pla, no es van considerar atès que:

1.- Les tres parcel·les propietat de l'Ajuntament al polígon el Pla tenen una superfície de 1.138 m² –dues d'elles– i 1.004 m². Aquestes dimensions no són suficients si considerem que per a les instal·lacions de la gossera s'escauen un mínim de 4.000-5.000 m². També hi ha dues parcel·les lliures amb destí equipament, però una té una superfície de 976 m² i l'altre, de 4.000 m², té els usos ja compromesos.

2.- No es considera oportú situar una gossera en un polígon industrial d'aquestes característiques. Tal vegada el trànsit constant de vehicles i persones causaria un estrès innecessari als animals i de retruc molèsties – per raó dels lladrucs– a qui treballa al sector.

- C) Respecte a que s'acompanyi un informe que acrediti el contingut de les converses mantingudes amb els responsables del Parc Natural els Aiguamolls de l'Empordà, així com la identitat dels responsables esmentats. I en el seu defecte s'incorpori us escrit del responsable del Parc, amb facultats suficients, que argumenti la idoneïtat d'aquest equipament en una zona de valor agrícola, s'acompanya l'informe de l'OTAA.
- D) Respecte a que s'incorpori al projecte un estudi de com es tractaran els excrements dels animals, així com el cost d'aquesta adequació de la finca

Aquest aspecte ja es tractarà oportunament quan s'elabori el projecte constructiu de les instal·lacions de la gossera i com s'ha especificat anteriorment les aigües residuals evacuaran a la xarxa pública

- E) Respecte a que s'elabori un estudi sobre l'afectació acústica derivada d'aquesta modificació puntual del POUM, a fi i efecte d'identificar i eliminar la important afectació acústica que provocarà aquesta al nucli habitat de Castelló Nou, situat a escassos 900 m en línia recta

Qualsevol activitat que es realitzi en el municipi ha de complir els límits màxims establerts a l'Ordenança de sorolls municipal i en cas de ser necessari adoptar les mesures correctores adients.

1.6. Usos del territori

Tal com es pot veure en les fotos annexes, la finca es troba destinada a camp agrícola

1.7. Avaluació ambiental

D'acord amb la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, s'incorpora el document ambiental estratègic, que ha estat informat per l'OTAA.

1.8. 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 respectiu 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 dóna 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.

1.9. Política social d'habitatge. Memòria social

La present modificació no preveu sostre residencial de nova implantació ni augment de densitat d'habitatges, només modifica sistemes, per la qual cosa no es preveu reserva d'habitatges de protecció.

1.10. 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 i ordenació d'un nou equipament, no cal preveure cap cessió de sistemes.

1.11. 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 ja que l'equipament s'implanta en sòl no urbanitzable i no es modifica la seva classificació.

L'accés al nou equipament es preveu a través del camí existent i que surt del camí de la Gallinera.

Es preveu que dins l'equipament es reservi una zona pels seus usuaris, i que es calcula en un màxim de deu places d'aparcament.

1.12. Estudi de sostenibilitat econòmica

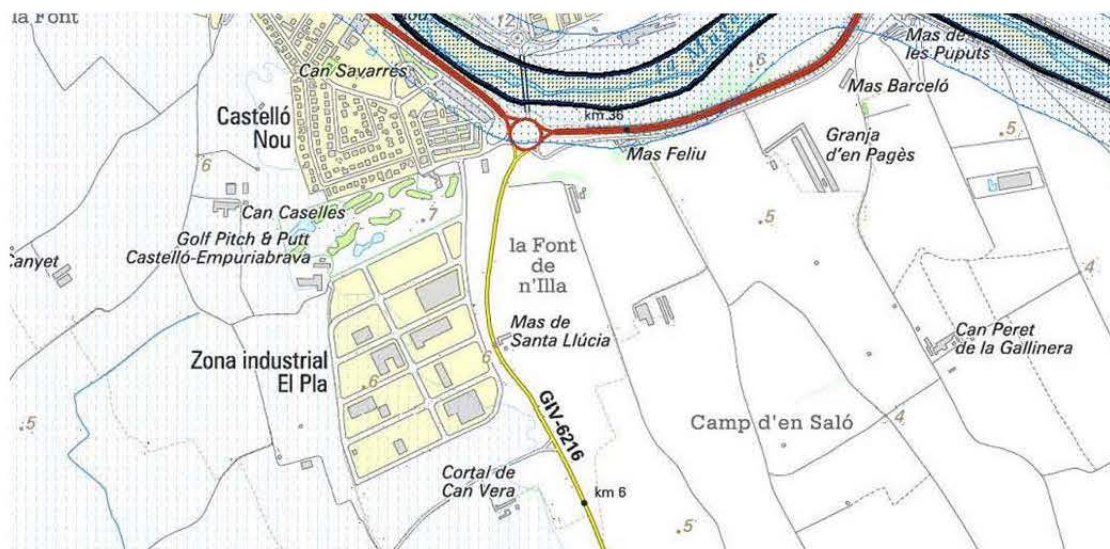
La present modificació no altera significativament els costos de manteniment de l'Ajuntament, ja que actualment ja es gestiona un centre d'acollida d'animals, que es preveu traslladar a aquest nou equipament. L'Ajuntament disposa de recursos per a la compra i edificació del nou equipament

1.13. Cessió d'aprofitament mig

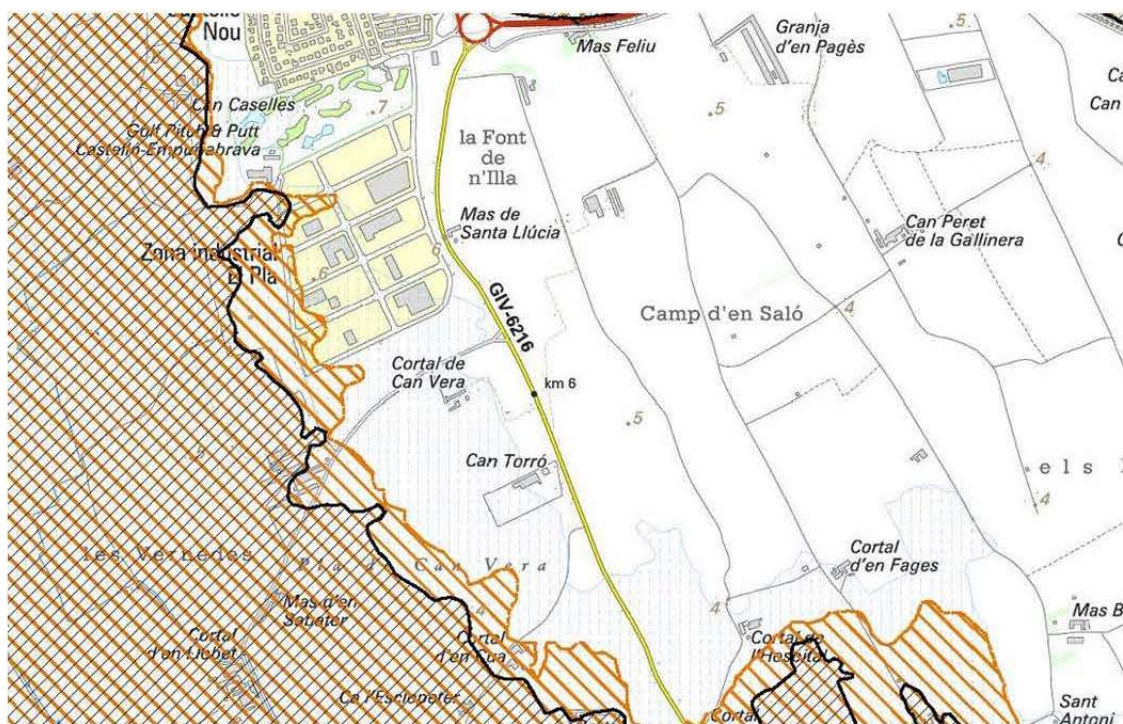
D'acord amb l'article 43-c i 99-3 del DL 1/2010, de 3 d'agost i atès que la modificació no comporta un increment de sostre edificable privat, sinó que tot ell es troba dins d'un sistema de serveis tècnics i ambientals (T), no cal cap cessió d'aprofitament.

1.14. Inundabilitat

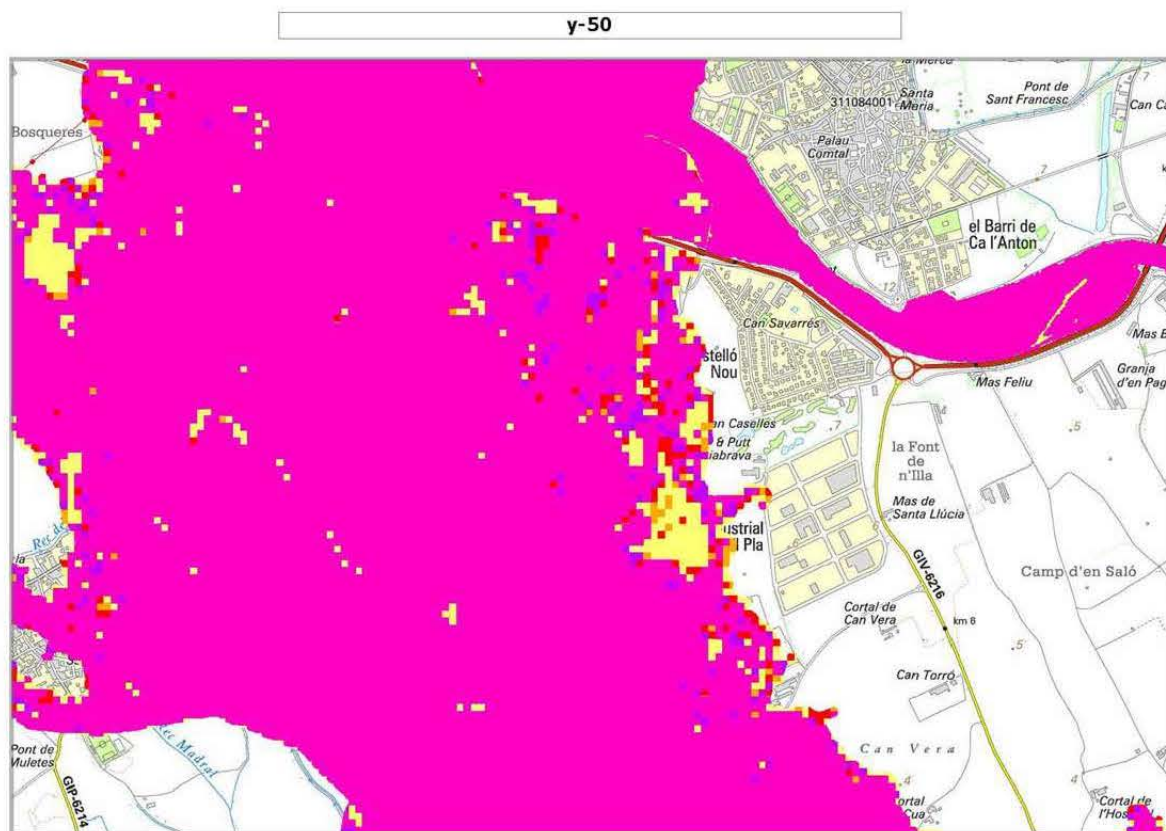
D'acord amb els estudis de la Web de l'Agència Catalana de l'Aigua, els terrenys son inundables però No es troben dins el curs preferent.



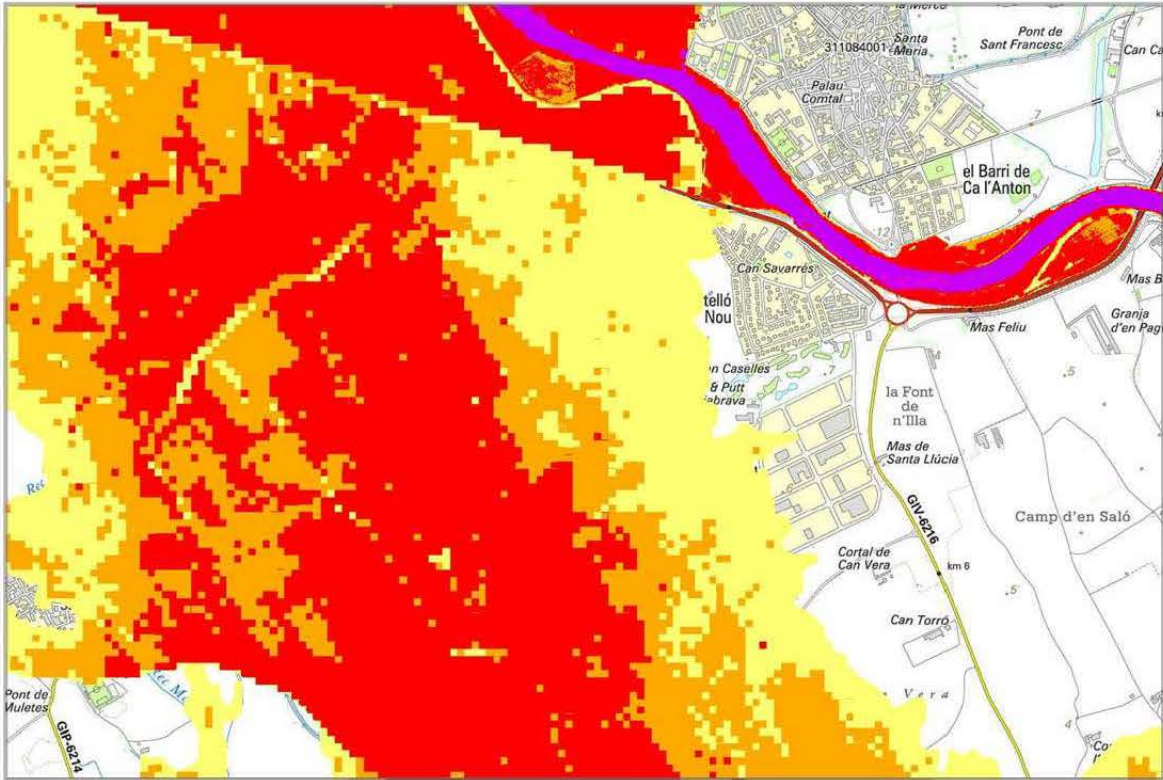
Mapa inundabilitat.



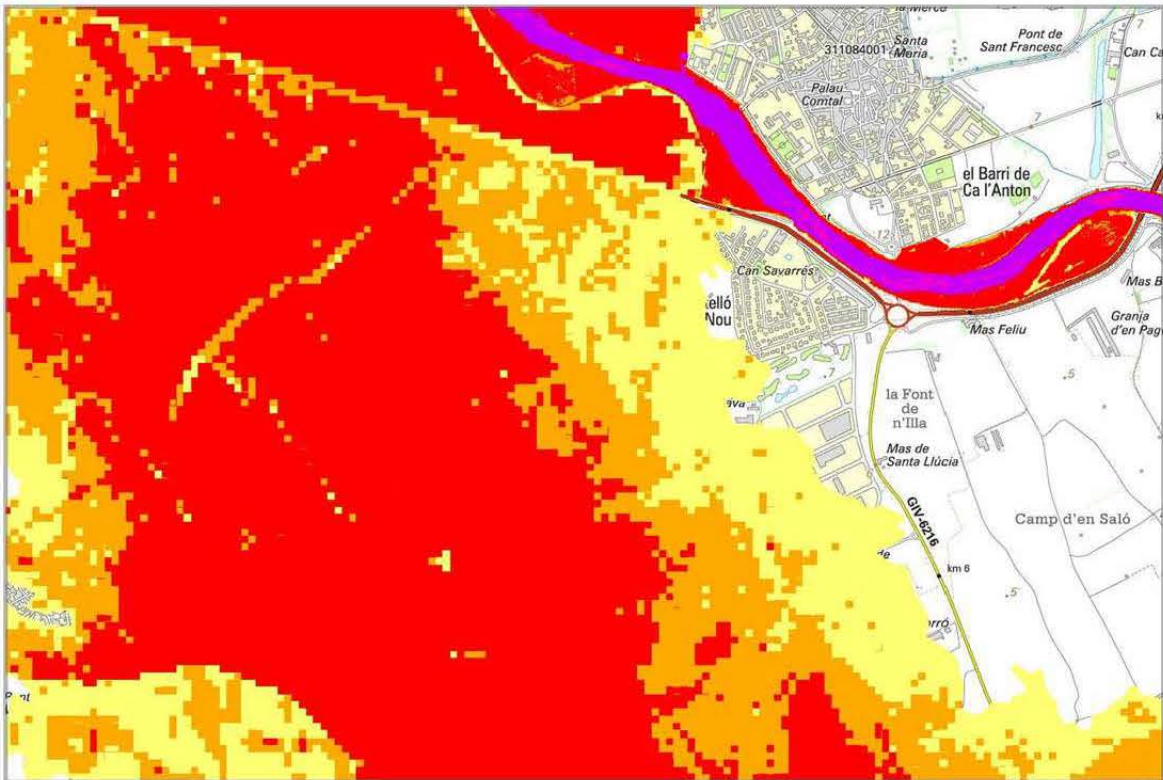
Mapa zonificació hidràulica.



mapa y 100



y-500



1.15. Paisatge

D'acord amb la llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, el present document, en el moment de la seva aprovació inicial s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística.

1.16. 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 s'entén que cal justificar la viabilitat econòmica de l'ordenació detallada.

En aquest cas caldrà adquirir la finca i construir el nou equipament. El pressupost municipal permet la compra i construcció d'aquest nou equipament.

La compra de la finca s'estima en 31.950,00€ i la construcció de les edificacions en aproximadament 198.900,00€ (corresponents a 300 m² per un preu unitari de 663€/m²).

Aquest preu s'haurà d'afegir la portada dels serveis de baixa tensió i aigua potable, i telefonia i la connexió a la claveguera municipal, que s'estima en 40.000,00€.

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

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit de situar a prop del sòl industrial el Pla el nou equipament.

Es dona també compliment a les directrius pel planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que el nou equipament es situa en terreny inundable, però sense risc per les persones i es preveu enlairar el paviment de la planta baixa respecte al nivell del terreny actual. Es situa en uns terrenys planers. El document inclou el corresponent document ambiental estratègic, que ha estat informat per l'OTAA.

Castelló d'Empúries, juny 2021.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit és l'assenyalat en els plànols, té una superfície aproximada de 7.101 m² i limita: al Nord, per finca agrícola cadastral núm. 85; a l'Oest, per finca agrícola cadastral núm. 53; al Sud, per finca agrícola cadastral núm. 54 i camí per on s'accedeix; i a l'Est pel polígon industrial El Pla, amb el rec Madral que en separa.

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.

Per l'efectiva execució dels equipaments objecte del present POUM caldrà dotar la finca del serveis d'aigua, baixa tensió, desguàs residual i telefonia. Aquest serveis podran venir del polígon industrial annexa. La seva execució no forma part del present document

Article 4. Condicions d'ordenació i edificació, sistemes.

Es modifica l'art. 107 del POUM introduint paràmetres específics per aquest nou equipament.

Article 107. Sistema de serveis tècnics

1. Definició.

Aquesta clau comprèn els equipaments destinats a serveis tècnics, ambientals i de suport al transport d'aigua per al rec.

2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

T1 Aigua

T2 Energia

T3 Depuració

T4 Residus

T5 Centre d'acollida d'animals

T7 De nova creació / Reserva

3. Condicions d'ús.

a) El desenvolupament dels serveis d'infraestructures a què es refereix la present subsecció inclou els serveis que és descriuen en l'apartat 1 de definició, adscrits tots ells als serveis públics. El destí concret i la intensitat d'edificació que han d'estar en relació directa als serveis esmentats es fixaran en plans especials, projectes d'urbanització i/o projectes d'obres, segons procedeixi.

b) Tan sols es permeten els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei del que es tracti. En el que fa referència a l'ús d'habitatge es permetrà excepcionalment i única la destinada a l'habitatge del guarda de la instal·lació.

c) Instal·lacions derivades del subministrat d'energia elèctrica, es comprenen les estacions receptores i els transformadors i llurs instal·lacions.

d) Instal·lacions del servei d'abastament d'aigua es comprenen els dipòsits i estacions de bombeig i les instal·lacions auxiliars.

e) Com instal·lacions del servei de sanejament es comprenen les estacions depuradores i les seves instal·lacions.

f) Instal·lacions del servei de tractament d'escombraries, es comprenen les plantes d'incineració, àrees d'abocament controlat, punts de transferència de residus no especials així com qualsevol altre tipus d'instal·lacions per a l'eliminació de residus sòlids, barreres de protecció i serveis adients.

g) Instal·lacions de telecomunicacions, instal·lacions fixes de GPS i antenes

h) Els espais lliures d'edificació que, constitueixen l'entorn d'aquests serveis tindran el tractament d'espais lliures verds.

i) En el nou equipament de servei tècnic en sòl no urbanitzable i destinat a centre d'acollida d'animals, es podrà realitzar una construcció de: Planta baixa; amb un sostre màxim de 700 m²; aixecat un mínim de 20 cm del nivell del camp; amb una alçada màxima de 5,00 metres; separat del límit dels veïns un mínim de 5,00 m. La tanca s'haurà de separar un mínim de 5,00 m del rec madral. En cas de separar-se 5,00 m dels veïns podrà ser d'obra fins una alçada màxima de 0,80 m i la resta fins 1,80 m metàl·lica. En altre cas haurà de ser amb suports de fusta amb una separació mínima de 3,00 m i tela metàl·lica, amb una alçada màxima de 1,80 m entre els suports. A més de l'edificació, es podrà construir gàbies, amb sostre de malla foradada, que no comptabilitzarà com a sostre edificable ni a efectes de separació als límits de la finca.

S'haurà de folrar les estructures metàl·liques i perimetrals, allà on sigui possible, mitjançant elements vegetals.

En relació als serveis de desaguament residual i aigua potable es connectaran al serveis existents en el polígon.

Al costat nord i una part de la banda sud, s'enclavaran les instal·lacions, on hi ha reixat metàl·lic, es plantaran tamarius (Tamarix canariensis, T. Gallica o T. Africana) amb un total de 150 peus separats entre ells per una distància de 3m.

En relació als materials, tipologia i cromatisme existent, aquesta serà de coberta plana i alçada màxima 3.5 m. Totes les façanes seran remolinades i amb un posterior tractament amb òxid (sulfat de ferro), per tal d'assolir un cromatisme

integrador. Pel que fa als tancaments exteriors, seran en tots els casos de fusta i amb porticons.

En relació a la inundabilitat el promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementaries que consideri oportú adoptar per la seva protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada a la documentació de l'expedient de llicència d'obres i es presentarà davant l'administració hidràulica amb antelació mínima d'un mes abans del inici de l'activitat.

Article 5. Sistema d'actuació.

L'obtenció del nou sistema es preveu que es realitzi per el sistema d'expropiació.

Per la construcció del nou edifici caldrà tramitar el seu corresponent PAE, d'acord amb les determinacions de la vigent legislació urbanística.

Article 6. Normativa subsidiària

Per allò que no estigui previst en aquestes ordenances, serà d'aplicació les Normes urbanístiques i les ordenances de l'edificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal.

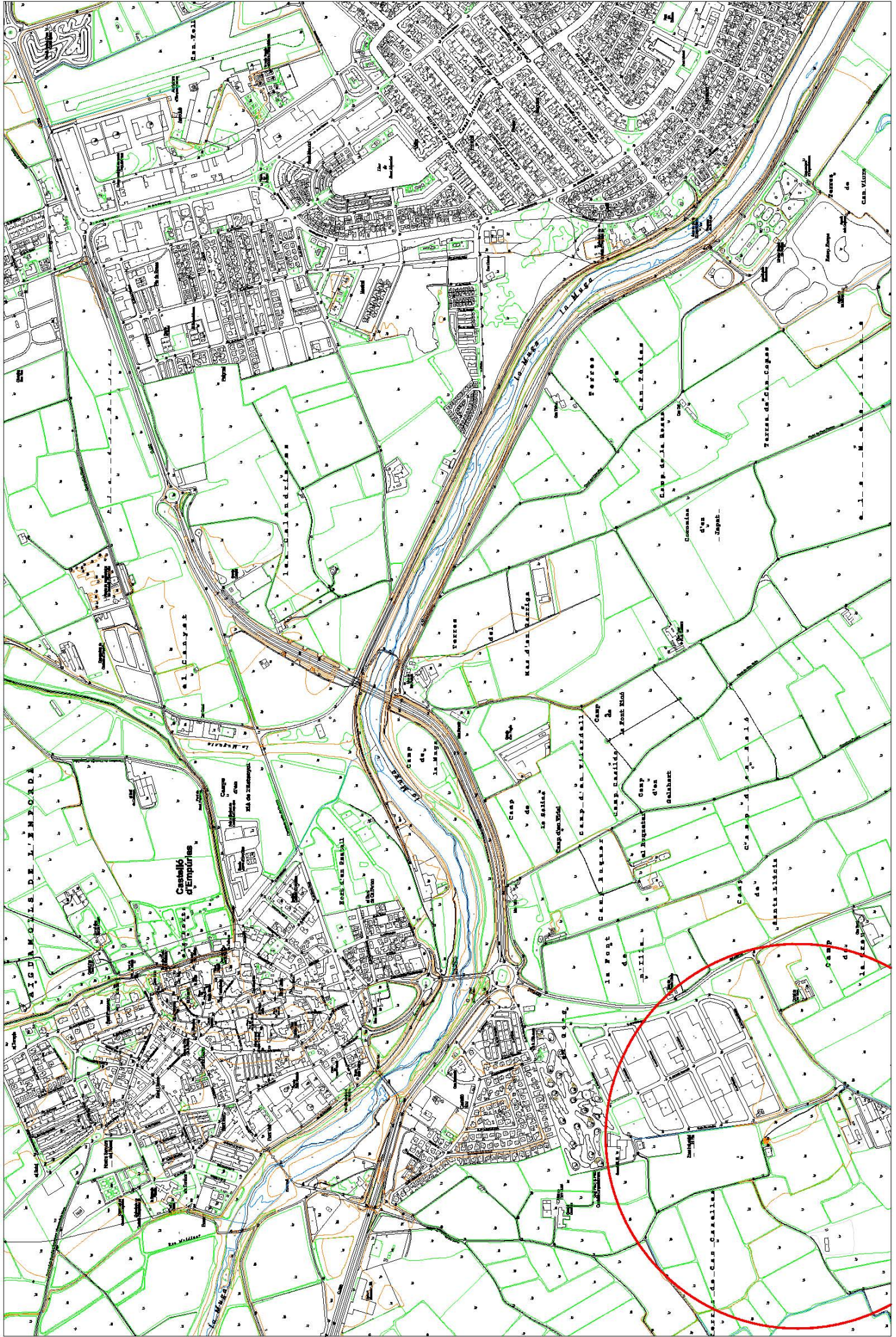
Castelló d'Empúries, juny de 2021.

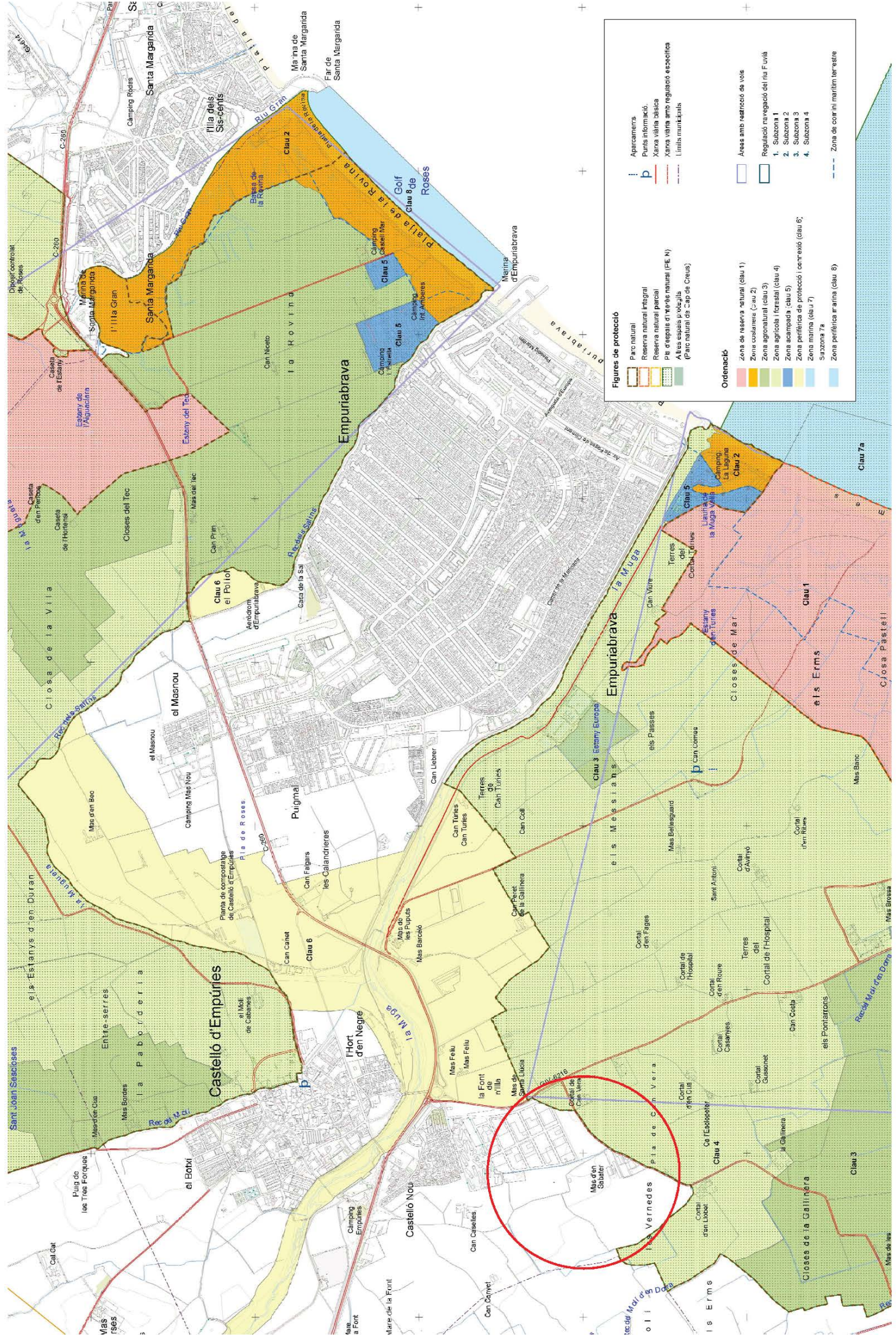
Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte

III. PLÀNOLS

Nº	PLANOLS INFORMATIUS	ESCALA
1	SITUACIÓ	1/10.000
2	PTPCG	1/10.000
3	PLA ESPECIAL PDMNIPAAE	1/2.000
4	ORDENACIÓ POUM VIGENT	1/2.000
5	ORTOFOTOMAPA	1/2.000
6	ESTRUCTURA PROPIETAT	1/1.000
Nº	PLANOL NORMATIU	ESCALA
7	ORDENACIÓ PROPOSADA	1/2.000

INFORMATIUS





Figures de protecció

- Parc natural
- Reserva natural integral
- Reserva natural parcial
- Pla d'espais d'interès natural (PEIN)
- Altres espais protegits (parcs naturals de cap de Creus)

Ordencació

- Zona de reserva natural (clau 1)
- Zona costanera (clau 2)
- Zona agroturística (clau 3)
- Zona agrícola forestal (clau 4)
- Zona acampada (clau 5)
- Zona perifèrica de protecció i control (clau 6)
- Zona marina (clau 7)
- Suïtzona 7a
- Zona perifèrica aïrada (clau 8)

Àrees amb restricció de veïes

- Regulació de navegació del riu Fluvià
- Subzona 1
- Subzona 2
- Subzona 3
- Subzona 4

Àrees amb restricció de veïes

- Zona de control marítim terrestre

Figures de protecció

- Aprament
- Punts informació
- Xarxa viària pública
- Xarxa viària amb regulació especial
- Límits municipals



Ajuntament de la Comtal Vila de
Castelló d'Empúries

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU, NOU SISTEMA URBANÍSTIC DE
SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (T) CENTRE D'ACOLLIDA D'ANIMALS

Data:
JUNY 2021
Escala: 1:1.000 (A1) - 1:25.000 (A3)

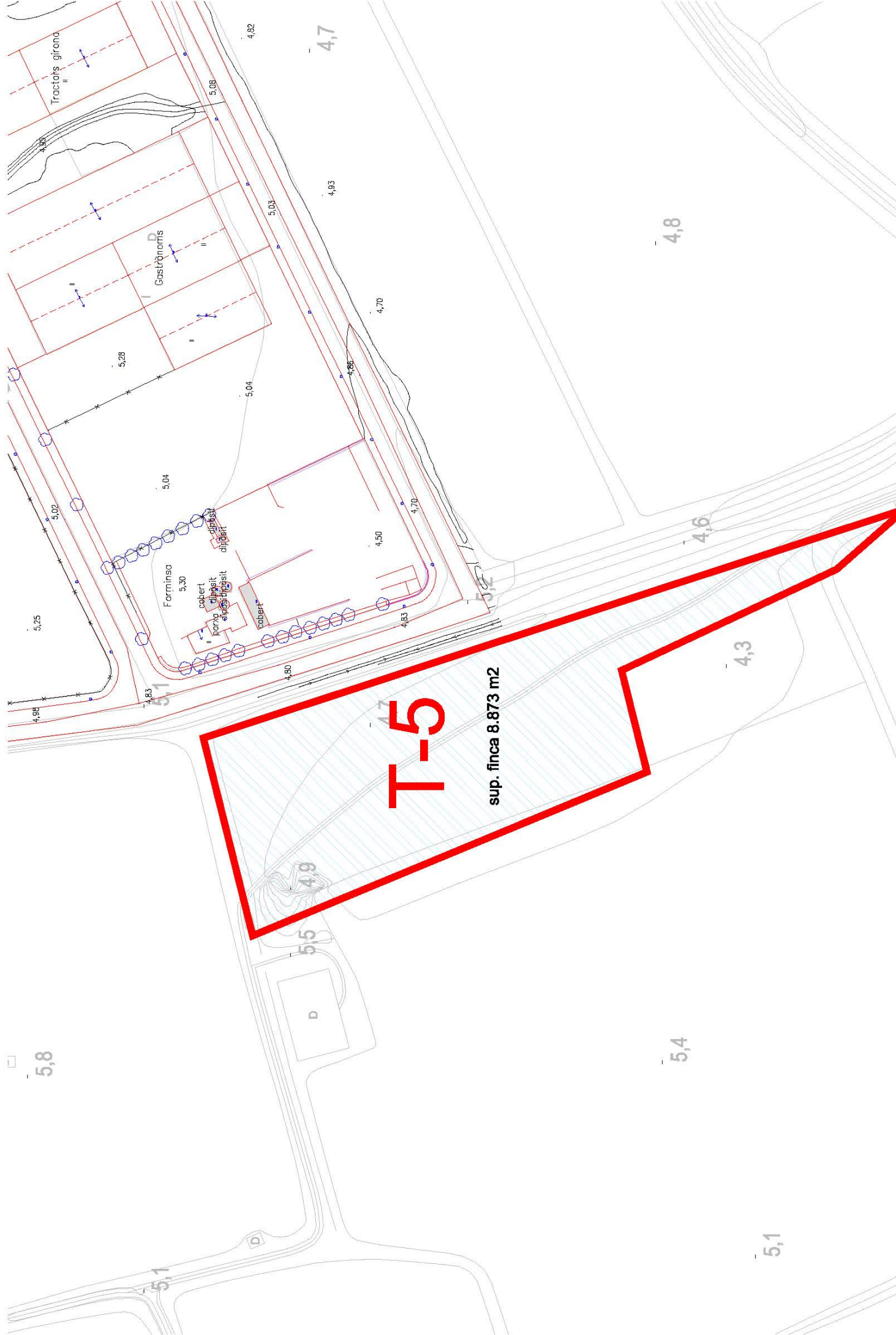
Equip tècnic:
Joan Antoni Roda i Riera - enginyer



Nom del plànol:

ORTOFOTOMAPA

Número:
05



NORMATIUS

