

Sonia
Bofarull
Serrat - DNI
77912946D
(SIG)

Aprovat
definitivament
per la Comissió
Territorial
d'Urbanisme de
Girona en la sessió
de 13.07.2020

40442540F
LOURDES
CASADEVALL
(R: P1705200B)

DILIGÈNCIA: Per fer
constar que la present
modificació puntual de
POUM ha estat aprovada
provisionalment per acord
de Ple, en sessió
extraordinària de data 21
d'octubre de 2019

Modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries per a introduir un nou us i ajustar els límits en l'àmbit qualificat amb la clau 8.e.4 del sector Ponent

Febrer de 2019

MEMÒRIA

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLÀNOLS



CASTELLÓ D'EMPÚRIES
(ALT EMPORDÀ)

Redacció: Dionís Cañada Ylla

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	3
1.1. Introducció	3
1.2. Promoció i Àmbit de la modificació puntual de POUM	5
1.3. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual de POUM.....	7
1.4. Planejament vigent.....	7
1.5. Quadre comparatiu.....	13
1.6. Tramitació expedient.....	15
1.7. Usos del territori	15
1.8. Avaluació ambiental	16
1.9. Normativa d'aplicació.....	16
1.10. Política social d'habitatge. Memòria social.....	16
1.11. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió sistemes	16
1.12. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	16
1.13. Estudi de sostenibilitat econòmica.....	17
1.14. Cessió d'aprofitament mig.....	17
1.15. Avaluació econòmica. viabilitat	17
1.16. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010.....	17
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	19
Article 1. Àmbit de la modificació puntual de POUM.	19
Article 2. Vigència.....	19
Article 3. Desplegament del POUM.	19
Article 4. Condicions d'ordenació i edificació.	19
III. PLÀNOLS	21
INFORMATIUS.....	22
01- Situació	22
02- Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines.	23
03- Topogràfic.....	24
04- Planejament vigent POUM.....	25
05- ortofotomapa.	26
06- Estructura de la propietat.....	27
ORDENACIÓ.....	28
07- Planejament proposat POUM.	28

I. MEMÒRIA

1.1. Introducció

Aquesta zona es va desenvolupar a través del pla parcial del Sector de Ponent que es va aprovar per la direcció general d'urbanisme en data 11 de juliol de 1990, amb la qualificació Eq Es (equipament esportiu privat).



Un cop realitzades les obres d'urbanització dels carrers es van cedir la totalitat dels terrenys públics, vialitat, zones verdes, equipaments, ...

Un d'aquets equipaments es correspon amb la zona denominada gas, per tenir-hi dos dipòsits de gas propà que alimenten als habitatges.

Aquest equipament no està reflectit en els plànols d'ordenació, pel que cal un ajustament de límits.

En el vol aeri es comprova com a partir del cinquè habitatge del carrer de Joan Guïbes, les parcel·les amb la clau 5b5 augmenten en 3 m el seu pati posterior, i per tan la seva superfície, el que no lis comporta cap augment de sostre (les ordenances fixen les distàncies d'alineació a carrer), però sí que disminueixen la superfície de la parcel·la 8e4 que ens ocupa, i per tan, el seu sostre. També cal en aquest cas, un ajustament dels límits.



Entrada reculada del Cau



Accessos confrontats entre l'Asil i el Cau

Actualment el POUM vigent, que va ser publicat al DOGC de 15-07-2014, qualifica la parcel·la amb clau 8e4, amb us principal esportiu.

Just al costat d'aquesta hi ha un equipament sanitari assistencial (E2) amb denominació Asil Toribi Duran, en un edifici de 3.920 m², que des de l'any 2001 ve donant servei com a Residència assistida per a persones de la tercera edat i amb un total de 120 places per a residents i 4 places de centre de dia.

La capacitat per a centre de dia es molt inferior a la requerida en un municipi com el de Castelló d'Empúries, amb una població de 10.820 habitants i un nombre de persones de 85 i mes anys, de 261, segons xifres del IDESCAT.

Per altre part, en l'àmbit que ens ocupa 8e4, hi ha una edificació d'uns 490 m² en planta baixa i 96 m² en planta pis d'habitatge, amb vestidors, restaurant i lavabos, i, al exterior, piscina, caseta piscina de 28,40 m², pista poliesportiva i pista de pàdel. En tractar-se d'una edificació existent i molt propera al Asil esmentat, resulta convenient disposar de la possibilitat de destinar-la també al us sanitari-assistencial, com a centre de dia amb àrees de tractament psicomotriu, teràpies i rehabilitació, i es també un dels principals objectius de la redacció d'aquest document de modificació puntual del planejament vigent.

1.2. Promoció i Àmbit de la modificació puntual de POUM

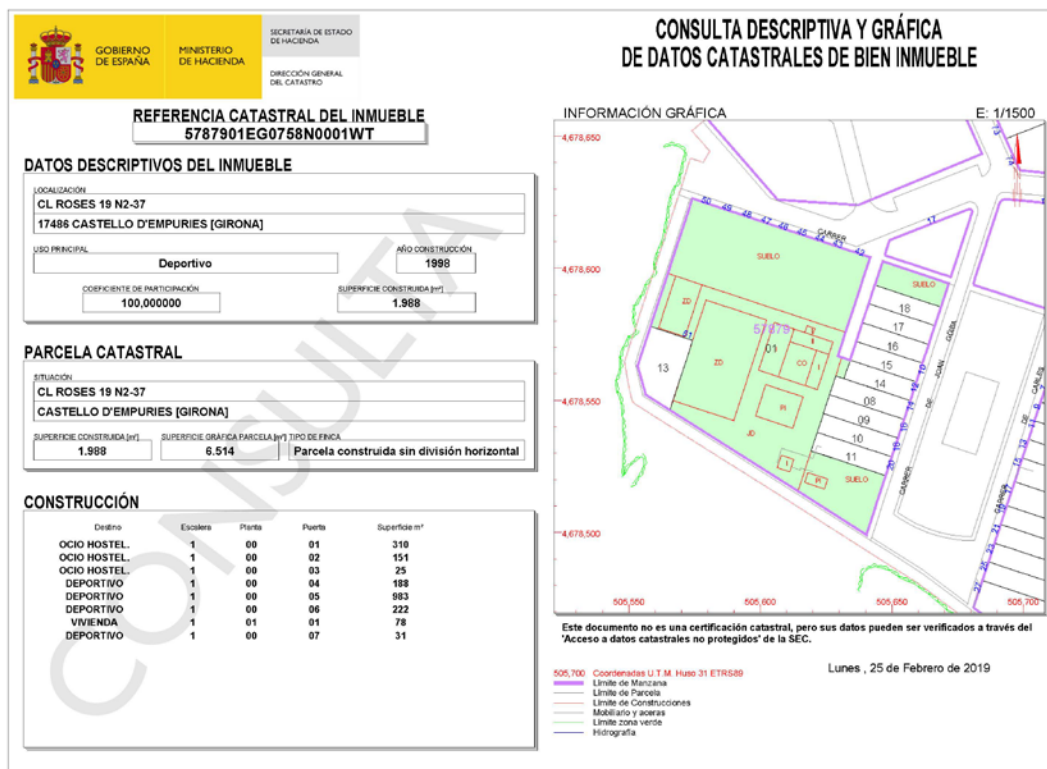
La present modificació Puntual de Pla d'ordenació urbanística municipal es fa per iniciativa privada i d'acord amb l'article 101/3 del Decret 1/2010 és l'Ajuntament de Castelló d'Empúries qui el recull i el tramita.

Els vials i sistema d'espais lliures son propietat municipal per cessió de la urbanització del sector Ponent.

L'àmbit de la present modificació inclou les finques cadastrals:

5787901EG0758N0001WT Propietat de la societat SOL ROC S.L.

El terreny que forma la parcel·la 8e4 està delimitat pel: Nord amb carrer de Roses i resta de finca amb qualificació 5b5; Oest i Sud amb el Passeig de les Oques i zona d'equipaments municipals Gas; est amb zona residencial amb qualificació 5b5 que el separa del carrer de Joan Guibes .



Entrada restaurant "El Cau"



Vista des del passeig de les Oques des del NO

5787913EG0758N0001FT

Propietat de Ajuntament de Castelló d'Empúries

El terreny que forma la parcel·la d'equipaments està delimitat pel: Nord i Est amb parcel·la 8e4; pel Oest i Sud amb el Passeig de les Oques



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5787913EG0758N0001FT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PS DE LES OQUES
17486 CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

USO PRINCIPAL: **Industrial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1994**

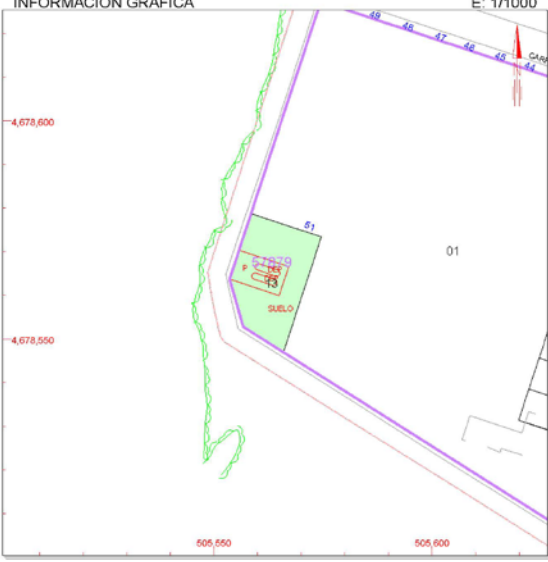
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **20**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PS DE LES OQUES
CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **20** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **412** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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, 5 de Marzo de 2019

505,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



Dipòsits de g.l.p.

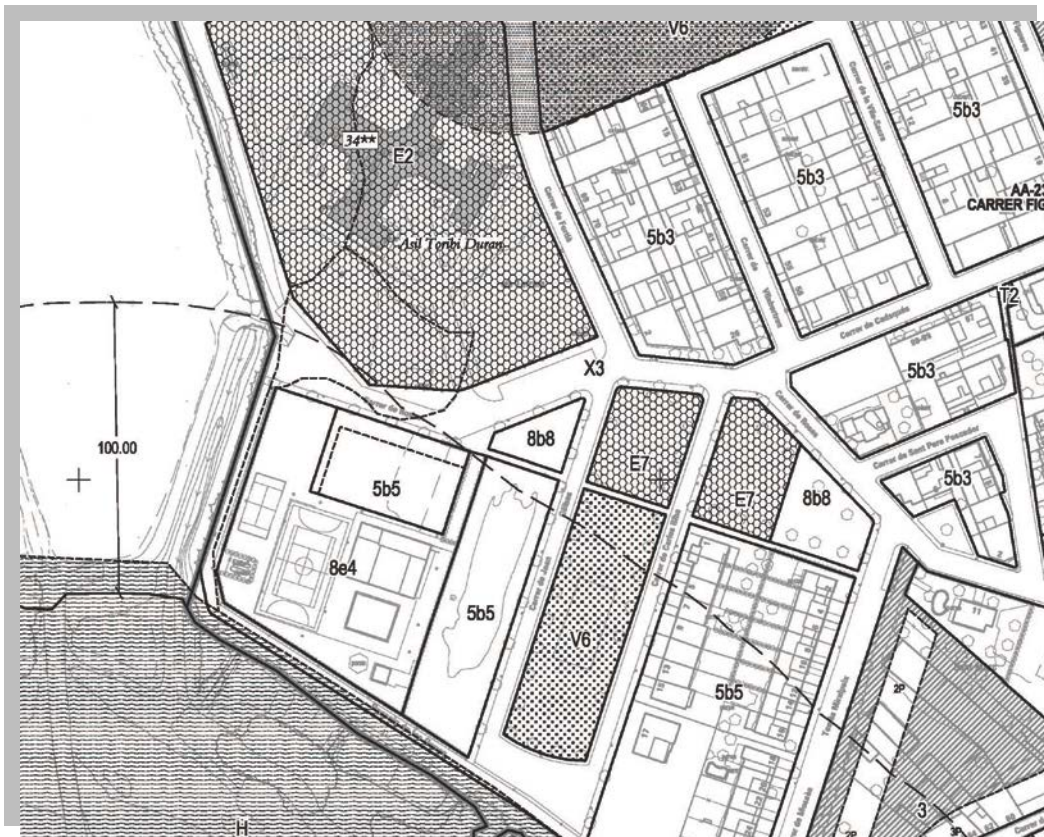
1.3. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual de POUM

La present modificació té per objecte:

- La introducció d'un nou us a la zona de clau 8e4, que es parcel·la única, per a permetre complementar-la amb el us sanitari-assistencial, contemplat al article 265 b) amb la clau 13, i així dotar al municipi amb un major nombre de places per a centre de dia per a gen gran.
- Regularitzar els límits del equipament privat en relació amb les parcel·les veïnes
- Delimitar la zona d'equipament municipal no contemplada al POUM.
- Justificar la no introducció de major sostre edificable al sector a conseqüència de la regularització dels seus límits .

1.4. Planejamento vigente

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries, POUM, va ésser aprovat definitivament, en forma de Text refós, per la CTUG en sessió del 8 de juliol de 2014 i publicat pel DOGC número 6664 de 15 de juliol de 2014.



Classifica la finca objecte de la present modificació com a sol urbà i la qualifica com a Zona d'equipaments esportius privats amb la Clau 8e4.

Les determinacions del POUM son:

Equipament privat esportiu Clau 8.e.4.

Article 140. Subzona 8e Esportiva, lúdica i recreativa

1. Definició.

Correspon a les anteriors clau urbanístiques (15/13) de zona esportiva (actual Tennis Center), d'Empuriabrava, (19a) de zona esportiva privada del pla parcial Can Sabarrés, a Castelló Nou, **la zona esportiva privada del pla parcial del sector Ponent** i la part de l'antiga clau 15/8 que correspon al Club Nàutic d'Empuriabrava.

2. Claus urbanístiques.

Es distingeixen tres subtipus:

8e1. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Tennis Center)
8e3. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Can Sabarrés)
8e4. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Sector Ponent)
8e5. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Club Nàutic Empuriabrava)

3. Condicions edificatòries

Es regirà pels paràmetres que s'assenyalen a les fitxes següents:

Clau 8e4 (antiga clau Eq Es. Zona d'equipaments esportius privats.
Sector Ponent)

Sector Ponent

Parcel·la mínima	Única
Ocupació màxima amb edificis	15%
Intensitat màxima edificable	0,15 m ² st./m ² s.
Alçada màxima edificació serveis	8,00 m. (PB+1P)
Edificacions auxiliars	No s'admeten i l'espai lliure entre edificacions té el caràcter de verd privat protegit. Les limitacions anteriors no regeixen per a pistes esportives pròpiament dites quan es trobin situades a l'aire lliure.
Separació mínima vials	3,00 m
Separació mínima a veïns	3,00 m
Separació mínima a entre edificis	6,00 m
Usos permesos	Recreatiu esportiu col·lectiu / Sociocultural (lligat a l'esportiu) / Restauració (lligat a l'esportiu) / Oficines lligades a l'ús esportiu / Habitatge, en nombre d'un sol per parcel·la per a l'ús del guarda.

Us sanitari-assistencial (13)

CAPÍTOL VI. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ 1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Article 264. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del seu desenvolupament posterior, s'estableixen la següent classificació d'usos:

- a) *Segons la seva funció urbanística:* Atenent a la diferent funció urbanística, el POUM defineix els usos com a generals o específics.
- b) *Segons la seva naturalesa:* Atenent al seu caràcter, el POUM classifica els usos en públics o privats.
- c) *Segons la compatibilitat:* Atenent als diferents graus de compatibilitat, el POUM classifica els usos com a permesos i prohibits.
- d) *Segons la seva activitat:* D'acord amb aquest criteri, el POUM diferencia entre les activitats classificades a la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPCAA) i la corresponent Ordenança de la intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions, de totes aquelles activitats per a les que calgui una regulació municipal específica, que podran contemplar-se en una ordenança municipal.

Article 265. Classificació segons la funció urbanística: Usos generals i usos específics

- a) **Usos generals.** Són aquells que el Pla estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament derivat o com agrupació d'un conjunt de zones i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. La present relació és enunciativa i no limitativa:
 - 1. **Residencial d'habitatge:** és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics definits dintre l'apartat b) d'aquest mateix article i que són els següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar
 - 2. **Terciari:** comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics definits dintre l'apartat b) d'aquest mateix article i que són els següents: residencial especial, hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.
 - 3. **Industrial:** comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics definits dintre l'apartat b) d'aquest mateix article i que són els següents: industrial i magatzems
 - 4. **Comunicacions:** comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari, marítim i aeri.
 - 5. **Agrari:** comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades de les mateixes. Inclou els usos específics definits dintre l'apartat b) d'aquest mateix article i que són els següents: agrícola, ramader, forestal i habitatge rural,
 - 6. **Equipaments i serveis tècnics:** comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics definits dintre l'apartat b) d'aquest mateix article i que són els següents: educatiu, sanitari-assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament.
 - 7. **Espais lliures:** comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.
 - 8. **Usos en subsòl:** comprèn aquelles activitats sotmeses a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que siguin compatibles amb els usos que corresponen a l'aprofitament urbanístic privat atribuït, d'acord amb les determinacions de l'article 39 del TRLUC.
 - 9. **Usos específics en sòl no urbanitzable:** comprèn aquelles activitats incloses en les determinacions de l'article 47 del TRLUC.
- b) **Usos específics.** Són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideixen els diferents règims urbanístics del sòl:
 - 1. **Habitatge:** és el que correspon a aquells habitatges destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - 1.1. **Habitatge unifamiliar:** es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar se situarà dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, de manera que disposi d'un accés independent i exclusiu des de l'exterior, i en el que s'allotja una sola família o llar.
 - 1.2. **Habitatge plurifamiliar:** es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apartaments ni cap ús assimilable a l'ús hotel.
 - 1.3. **Habitatge rural:** es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual es trobi ubicat. Per a la seva permissibilitat és deurà acreditar l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en sòl no urbanitzable.
 - 2. **Residencial:** comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotels, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones: albergs de joventut, residències d'estudiants, militars, religioses i d'altres similars.
 - 3. **Residencial mòbil:** l'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats, en els que es realitzen funcions d'allotjament i estada temporal o permanent, com càmping, aparcaments de rulots, etc.
 - 4. **Hotel:** comprèn els serveis relacionats amb allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, apartaments, motels i, en general tots aquells establiments del ram d'hostaleria, en les diferents modalitats permeses a la legislació sectorial vigent.

5. Hostaleria o restauració: comprèn els serveis de restaurants, cafeteries, gelateries, granges, bars i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars, s'adscriuran a la categoria d'ús recreatiu.
6. Comercial: comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Aquest ús vindrà regulat per les determinacions del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials. D'acord amb els articles 6 i 9 de l'esmentat Decret i l'article 114 de la Llei 9/2011 i atenent a les dimensions i mides de la superfície comercial s'estableix la classificació següent:
 - 6.1. *Petit establiment comercial (PEC)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall, amb una superfície de venda inferior a 800 m².
 - 6.2. *Mitjà establiment comercial (MEC)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual superior a 800 m² i menys de 1.300 m².
 - 6.3. *Gran establiment comercial (GEC)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².
 - 6.4. *Gran establiment comercial territorial (GECT)*: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².
7. Oficines: comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.
8. Públic-administratiu: comprèn els centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc. que poden estar compresos en l'ús terciari.
9. Industrial: Atenent a les dimensions, mides, situació i tipus d'activitat, el POUM estableix la classificació següent:
 - 9.1. *Indústria integrada*: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, d'acord amb els condicionants que podran establir-se en la corresponent ordenança d'usos.
 - 9.2. *Indústria urbana*: comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge en no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, requereixen del compliment de condicionants addicionals que podran establir-se en la corresponent ordenança d'usos.
 - 9.3. *Indústria agrupada*: comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a altres indústries alienes a elles.
 - 9.4. *Indústria separada*: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
10. Magatzems: comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i venda a l'engròs.
3. Estacions de servei: Gasolineres / Benzineres. Comprèn els locals destinats a subministrament de productes petrolers.
 Per al cas d'establiments comercials, d'acord amb l'article 3 del RD 6/2000, de 23 de juny de mesures urgents per intensificar la competència en els mercats de béns i serveis i la modificació de la Llei 25/2009, de 22 de desembre, aquest ús es considera genèricament incorporat a l'ús comercial. S'admet per tant la seva implantació dintre dels establiments comercials en el cas que no es compatibilitzin aquest ús comercial amb el d'habitatge.
12. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. En l'annex normatiu 4 d'aquestes normes urbanístiques es regula de manera específica aquest ús.
13. Sanitari-assistencial: comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts, i en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene i assistència. Inclou tant l'ús sanitari (tractament sense allotjament, consultoris, dispensaris, clíniques de dia, etc), l'ús assistencial (casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social) així com l'ús hospitalari (tractament i allotjament de malalts, clíniques i hospitals).
14. Educatiu: comprèn les activitats formatives i d'ensenyament en tots els graus i modalitats incloent-hi les llars d'infants i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars, que imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades.
15. Recreatiu: comprèn les activitats descrites en el decret 239/1999, excepte les activitats de restauració; més específicament són aquelles relacionades amb el lleure, el temps lliure i l'esbarjo. Inclou les activitats destinades a oferir música en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar: bars musicals, sales de festes i d'espectacles, cafès cantant i similars. També s'inclouen les activitats relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius (billars, futbolins i similars), bingos i similars. També pot incloure l'ús esportiu definit a l'apartat següent.
16. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i esports en general, incloent-hi camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

17. Cementiri.
18. Agrícola: comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària així com els de manteniment de la maquinària, i potenciació d'aquest ús.
19. Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
20. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què sigui d'aplicació.
21. Extractiu.
22. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte de la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

Article 266. Classificació dels usos per la seva naturalesa

1. Atenent al seu caràcter, els usos es classifiquen en:
 - *Usos públics.*
 - *Usos privats.*
2. Usos públics: Són aquells, a efectes d'aquestes Normes urbanístiques i de les que continguin els Plans que desenvolupen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, referents a usos o serveis públics realitzats o presentats per l'Administració o per la gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
3. Usos privats: Són aquells que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos en l'apartat anterior i següent.
4. Són usos col·lectius, aquells usos privats destinats al públic, als que s'accedeix per la pertinença a una associació o agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.
5. Entre els usos públics s'inclouen també els realitzats per l'Administració en béns de propietat privada mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

Sol urbà residencial Clau 5.b.5.

Article 129. Subzona 5b de cases de configuració flexible

1. Definició.

Aquesta clau comprèn les agrupacions de cases en filera unifamiliars o bifamiliars retirades en alineació, ordenant la parcel·la i els espais lliures privats, normalment amb jardí individual.

2. Subtipus.

Per a la regulació específica d'aquesta subzona (codi 5b), és defineixen els subtipus següents:

Subtipus 5b1	(antiga 12.a1. Filera retirada d'alineació)
Subtipus 5b2	(antiga 12.a2. Filera retirada d'alineació)
Subtipus 5b3	(antiga 12.a3. Filera retirada d'alineació)
Subtipus 5b4	(antiga 15/ 11. Empuriabrava. Extrems de canal)
Subtipus 5b5	(Pla parcial Ponent. Subzona I)
Subtipus 5b6	(Pla parcial El Temple. Subzona I. Illa A)
Subtipus 5b7	(Pla parcial El Temple. Subzona I. Illes B i C)
Subtipus 5b8	(antiga 15/ 5b. Empuriabrava. Ciutat-jardí intensiva)
Subtipus 5b9	(antiga 15/5c. Pla parcial Mestral fase-2)
Subtipus 5b10	(antiga 15/5a. Puigmal B i C)
Subtipus 5b11	(antiga 15/3c. Conjunt residencials Biblos)

3. Condicions edificatòries.

Les condicions edificatòries per aquesta subzona i els subtipus relacionats vindran regulats pels paràmetres que s'assenyalen a les fitxes següents:

Clau 5b5 (Pla Parcial El Ponent. Subzona I)

Parcel·la mínima	no es fixa
Ocupació màxima	segons gàlils
Profunditat màxima	12 m.
Alçada màxima edificació	6,50 m PB+1 la cota del paviment de la PB és de 0,60m sobre carrer
Separació mínima	3 m. en PB i 6 m. PP; 3 m. en les testeres
Separació mín. edific. auxiliar (garatge) a vials	En planta baixa el garatge es pot atansar de la façana fins a 3 m. amb una amplada màxima de 3,50 m. per parcel·la
Separació mínima edificació a laterals veïns	
Separació mínima	
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge / 150m ² st
Façana mínima	7,50 m.
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 / Oficines / Garatges particulars
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² , 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. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m ² 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 m ² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Equipament municipal Clau E7**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.

1.5. Quadre comparatiu

Segons el Planejament vigent i dins l'àmbit de la present modificació puntual :

Zones o sistemes	Superfície m2	Sostre m2
8e4 .- Recreatiu esportiu col·lectiu / Sociocultural (lligat a l'esportiu) / Restauració (lligat a l'esportiu) / Oficines lligades a l'ús esportiu / Habitatge, en nombre d'un sol per parcel·la per a l'ús del guarda. (15% de sostre)	4.915,29	737,29
5b5 c Joan Guïbes .- Sol urbà residencial de configuració flexible.(sostre segons distàncies a carrer Joan Guïbes) (nota 1)	2.566,55	2.473,92
5b5 c Roses .- Sol urbà residencial de configuració flexible (sostre segons distàncies a carrer Roses) (nota 2)	1.448,26	1.154,17
Equipament municipal Clau E7 sense us assignat	0	0
TOTAL	8.930,10	4.365,38

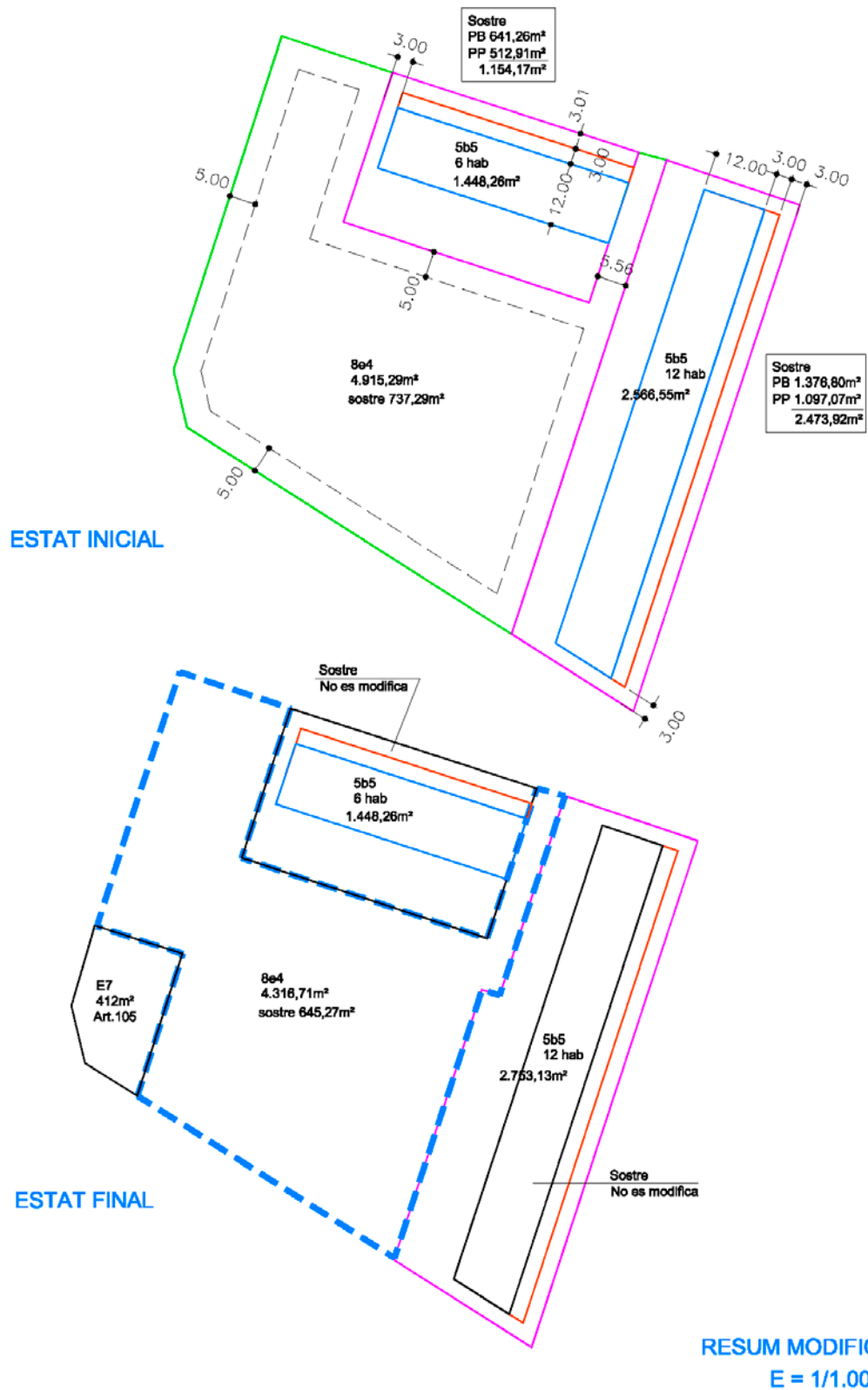
Nota 1 : 1.376,85 en PB + 1.097,07 en PP = 2.473,92 m2 de sostre màxim

Nota 2 : 641,26 en PB + 512,91 en PP = 1.154,17 m2 de sostre màxim

Segons el Planejament proposat

Zones o sistemes	Superfície m2	Sostre m2
8e4 .- Recreatiu esportiu col·lectiu / Sociocultural (lligat a l'esportiu) / Restauració (lligat a l'esportiu) / Oficines lligades a l'ús esportiu / Habitatge, en nombre d'un sol per parcel·la per a l'ús del guarda. (15% de sostre)	4.316,71	647,51
5b5 c Joan Guïbes .- Sol urbà residencial de configuració flexible.(sostre segons distàncies a carrer Joan Guïbes) (nota 1)	2.753,13	2.473,92
5b5 c Roses .- Sol urbà residencial de configuració flexible (sostre segons distàncies a carrer Roses) (nota 2)	1.448,26	1.154,17
Equipament municipal Clau E7 sense us assignat	412,00	0
TOTAL	8.930,10	4.275,60

Per tant la present modificació puntual de POUM, augmenta el sistema sanitari-assistencial i disminueix el sostre edificable.



1.6. Tramitació expedient

La present modificació Puntual de Pla d'ordenació urbanística municipal es fa per iniciativa privada i d'acord amb l'article 101/3 del Decret 1/2010 és l'Ajuntament de Castelló d'Empúries qui el recull i el tramita. La modificació puntual és promoguda per la societat Sol Roc, S.L.

La redacció del document ha estat realitzada per l'enginyer Dionís Cañada Ylla, 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.

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"*

1.7. Usos del territori

Tal com es pot veure en les fotos annexes la finca es troba destinada a zona esportiva amb piscina, vestidors, restaurant i pistes esportives descobertes.



1.8. Avaluació ambiental

D'acord amb l'article nº7 de la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, la present modificació de normes subsidiàries, al no alterar la classificació del sol urbà ni el no urbanitzable, no es necessari seguir el procés d'Avaluació ambiental.

1.9. 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 per el decret legislatiu 64/2014.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic convé recordar l'article 96-101 del DL1/2010, respecte de les modificacions de plans que afectin a un sol municipi, en el sentit que serà aquest qui acordarà l'aprovació inicial i la provisional.

1.10. Política social d'habitatge. Memòria social

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

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

- a) Es sol·licita informe previ a la CTUG, d'acord amb l'apartat 2a del art 99.
- b) La modificació afecta una sola finca.
- c) S'introdueix un nou us i s'ajusten els límits en l'àmbit qualificat amb la Clau 8.e.4. del Sector Ponent.

Ates que nomes es modifica l'ús d'un sistema no cal cedir sistemes d'equipaments ni aprofitament mig.

1.12. 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 els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els

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 urbà, el seu abast es molt reduït i no s'augmenta la mobilitat, per tant no es creu necessari redactar un estudi de mobilitat.

1.13. Estudi de sostenibilitat econòmica

La present modificació no altera en absolut els costos de manteniment de les obres d'urbanització, ja que es mantindrà la superfície de vialitat així com el sistema d'espais lliures.

L'Ajuntament ingressarà uns ICIO de les llicències d'obres i activitat si, com s'espera d'aquesta petita modificació, es destina la edificació existent en part o en la seva totalitat a aquest nou us.

Si s'introdueix aquest nou us l'Ajuntament disposarà de major nombre de places concertades per a centre de dia per a gent gran i podrà donar un millor servei a la població.

1.14. Cessió d'aprofitament mig

D'acord l'article 43-c i 99-3 del DL 1/2010, de 3 d'agost i ates que la modificació no comporta un increment de sostre edificable ni modifica el seu valor unitari de repercussió, per tant no hi ha increment d'aprofitament del sector, i per tant tampoc la seva corresponent cessió al Ajuntament.

1.15. Avaluació econòmica. viabilitat

D'acord amb l'article 66 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 no cal justificar-la perquè els paràmetres de densitat i sostre màxim no es modifiquen i el que es pretén amb la modificació és facilitar la utilització d'una edificació existent per a donar un millor servei sanitari-assistencial a la població amb l'augment de places de dia per a gent gran disponibles al municipi, tot ajustant els seus límits i definint una zona d'equipaments no contemplada al POUM vigent.

1.16. 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 consolidar i potenciar una zona urbana fomentant un nou us ja existent a zona propera i que es necessari per a donar millor servei al municipi.

Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen nous terrenys no urbanitzables, sino que es potencia la utilització del sol urbà existent.

Castelló d'Empúries, març 2019

Dionís Cañada Ylla, enginyer

Dionís Cañada
Ylla / num:6822

Firmado digitalmente por Dionís
Cañada Ylla / num:6822
Fecha: 2019.03.22 10:55:54 +01'00'

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Àmbit de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit es l'assenyalat en els plànols, té una superfície aproximada de 8.930 m² i unes claus urbanístiques 8.e.4. i 5.b.5.

El terreny està delimitat pel: Nord amb carrer de Roses; pel Oest i Sud amb el Passeig de les Oques; al Est el carrer de Joan Guïbes.

La parcel·la 8e4 objecte de la addició d'un nou us sanitari assistencial i després de realitzar l'ajustament dels seus límits tindrà una superfície de 4.316,71 m².

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 no serà necessària cap obra d'urbanització ni edificació.

Article 4. Condicions d'ordenació i edificació.

Es modifica l'art 140 del POUM introduint un nou us específics per aquest equipament privat existent

Article 140. Subzona 8e Esportiva, lúdica i recreativa, i sanitari-assistencial per a la subzona 8e4.

1. Definició.

Correspon a les anteriors clau urbanístiques (15/13) de zona esportiva (actual Tennis Center), d'Empuriabrava, (19a) de zona esportiva privada del pla parcial Can Sabarrés, a Castelló Nou, la zona esportiva i sanitari-assistencial privada del pla parcial del sector Ponent i la part de l'antiga clau 15/8 que correspon al Club Nàutic d'Empuriabrava.

2. Claus urbanístiques.

Es distingeixen tres subtipus:

- | |
|---|
| <p>8e1. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Tennis Center)
8e3. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Can Sabarrés)
8e4. Dotació esportiva, lúdica i recreativa, i sanitari-assistencial. (Sector Ponent)
8e5. Dotació esportiva, lúdica i recreativa. (Club Nàutic Empuriabrava)</p> |
|---|

3. Condicions edificatòries

Es regirà pels paràmetres que s'assenyalen a les fitxes següents:

Clau 8e4 (antiga clau Eq Es. Zona d'equipaments esportius privats.
Sector Ponent)

Sector Ponent

Parcel·la mínima	Única
Ocupació màxima amb edificis	15%
Intensitat màxima edificable	0,15 m ² st./m ² s.
Alçada màxima edificació serveis	8,00 m. (PB+1P)
Edificacions auxiliars	No s'admeten i l'espai lliure entre edificacions té el caràcter de verd privat protegit. Les limitacions anteriors no regeixen per a pistes esportives pròpiament dites quan es trobin situades a l'aire lliure.
Separació mínima vials	3,00 m
Separació mínima a veïns	3,00 m
Separació mínima a entre edificis	6,00 m
Usos permesos	Recreatiu esportiu col·lectiu / Sociocultural (lligat a l'esportiu) / Restauració (lligat a l'esportiu) / Oficines lligades a l'ús esportiu / Habitatge, en nombre d'un sol per parcel·la per a l'ús del guarda. Sanitari-assistencial segons les determinacions del article 265 b) 13

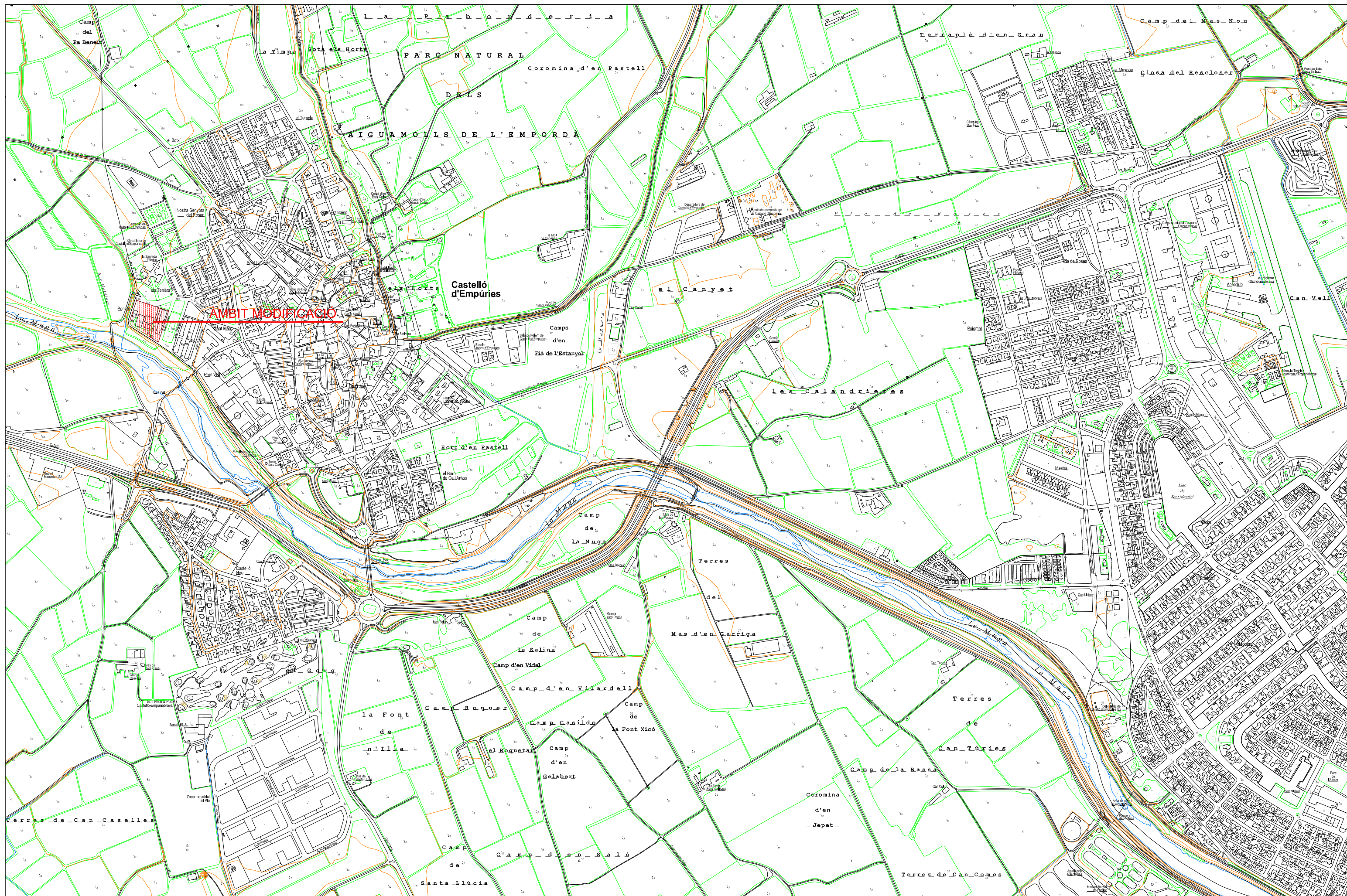
Castelló d'Empúries març de 2019.

Dionís Cañada Ylla, enginyer

III. PLÀNOLS

INFORMATIUS

01- Situació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES PER A INTRODUIR UN NOU
US I AJUSTAR ELS LÍMITS EN L'ÀMBIT QUALIFICAT AMB LA CLAU 8.e.4 del SECTOR PONENT

Promotor:	SOL ROC, S.A.
-----------	---------------

Redactor:
DIONÍS CAÑADA I YLLA
ENGINEYER INDUSTRIAL
Col·legiat n 6822



Data:	MARÇ 2019
-------	-----------

Escala: 1/5.000 (A1) - 1/10.000 (A3)
--

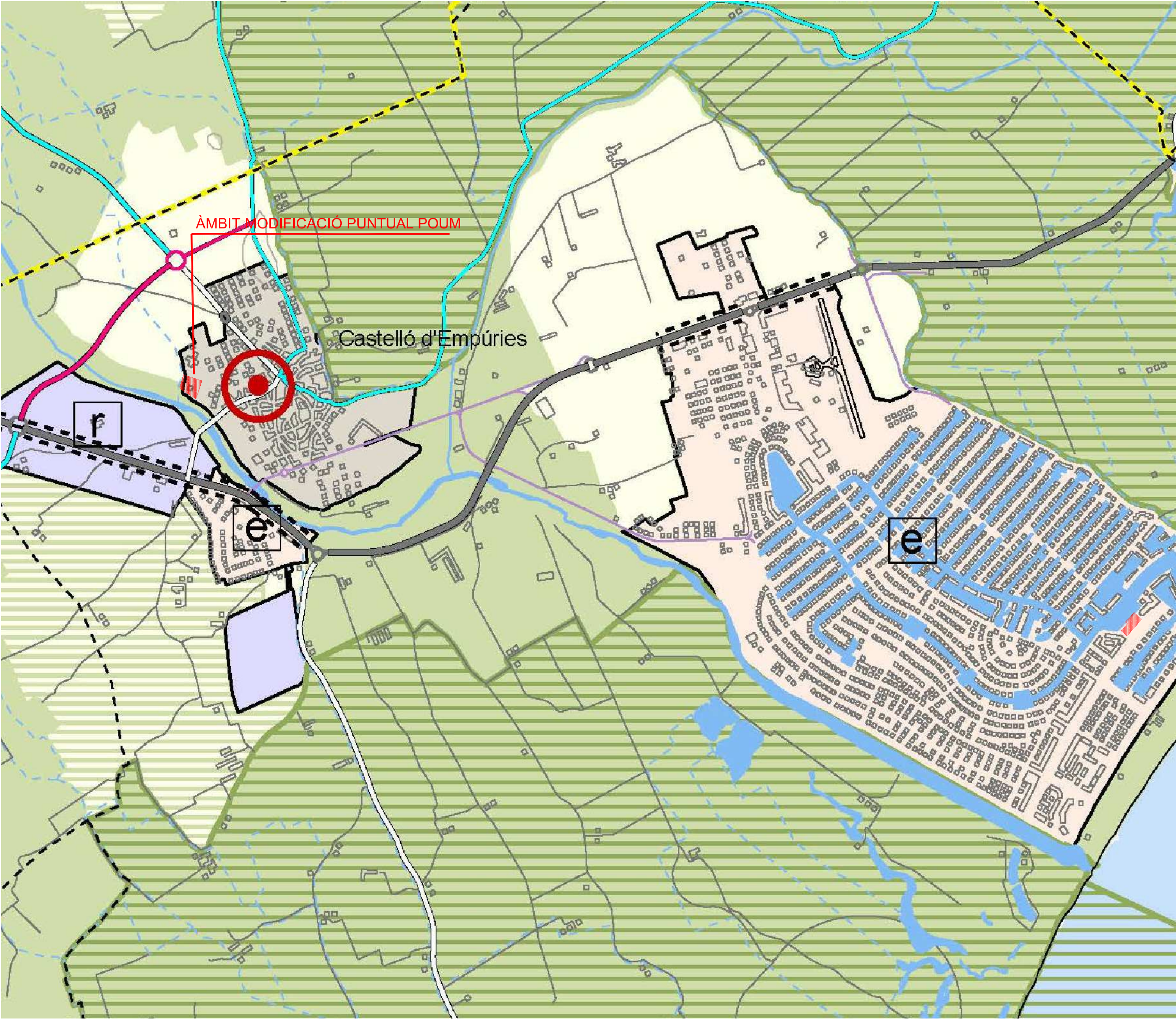


Títol del plànol:

SITUACIÓ

Número:
01

02- Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines.



SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
	Sòl de protecció especial
	PEIN i Xarxa Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ 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	
	PDUSC I
	PDUSC II (Article 5.1)
	PDUSC II (Article 5.2)
	PDU de la Serra de Rodès
	Àmbit on es d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS	
	Nuclis històrics i les seves extensions
ÀREES ESPECIALITZADES	
	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	
	Creixement potenciat
	Creixement mitjà
	Creixement moderat
	Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
	Desenvolupament qualitatiu
	Millora i completació
	Manteniment del caràcter rural
ÀREES ESPECIALITZADES	
	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	
	Autopista o autovia principal
	Via estructurant primària
	Via estructurant secundària
	Via estructurant suburbana
	Via integrada
	Tram soterrat o en túnel
XARXA VIÀRIA: PROPOSTES	
	Nou traçat indicatiu
	Condicionament
	Conservació
	Variante en estudi
	Nus viari
	Reordenació de nus viari
	Traçat en estudi
	Corredor en estudi
	Proposta desafectació [Article 4.5.d]
XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	
	Línia d'alta prestacions
	Línia convencional
	Estació
	Estació intermodal
XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES	
	Nova actuació
	Condicionament
	Conservació
	Traçat en estudi
	Corredor en estudi
ALTRES DETERMINACIONS	
	Preservació de corredor de transport col·lectiu (30m)
SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES	
	Nova actuació
	Condicionament
	Conservació
INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE	
	Limit estatal
	Limit comarcal
	Limit municipal
	Via local
	Llac i embassament o zona humida
	Curs fluvial
	Canal o sèquia
	Corba de nivell
	Edificació existent
	Infraestructura sectorial

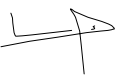
* En cas de superposició entre els límits dels espais de protecció especial que resulten d'instruments sectorials aprovats (PEIN i Xarxa Natura 2000) amb les delimitacions dels assentaments (nuclis històrics i àrees especialitzades), gràficament ha prevalgut la delimitació dels espais de protecció, sense 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.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES PER A INTRODUIR UN NOU US I AJUSTAR ELS LÍMITS EN L'ÀMBIT QUALIFICAT AMB LA CLAU 8.e.4 del SECTOR PONENT

Promotor:
SOL ROC, S.A.

Redactor:
DIONIS CAÑADA I YLLA
ENGINYER INDUSTRIAL
Col·legiat n 6822



Data:
MARÇ 2019

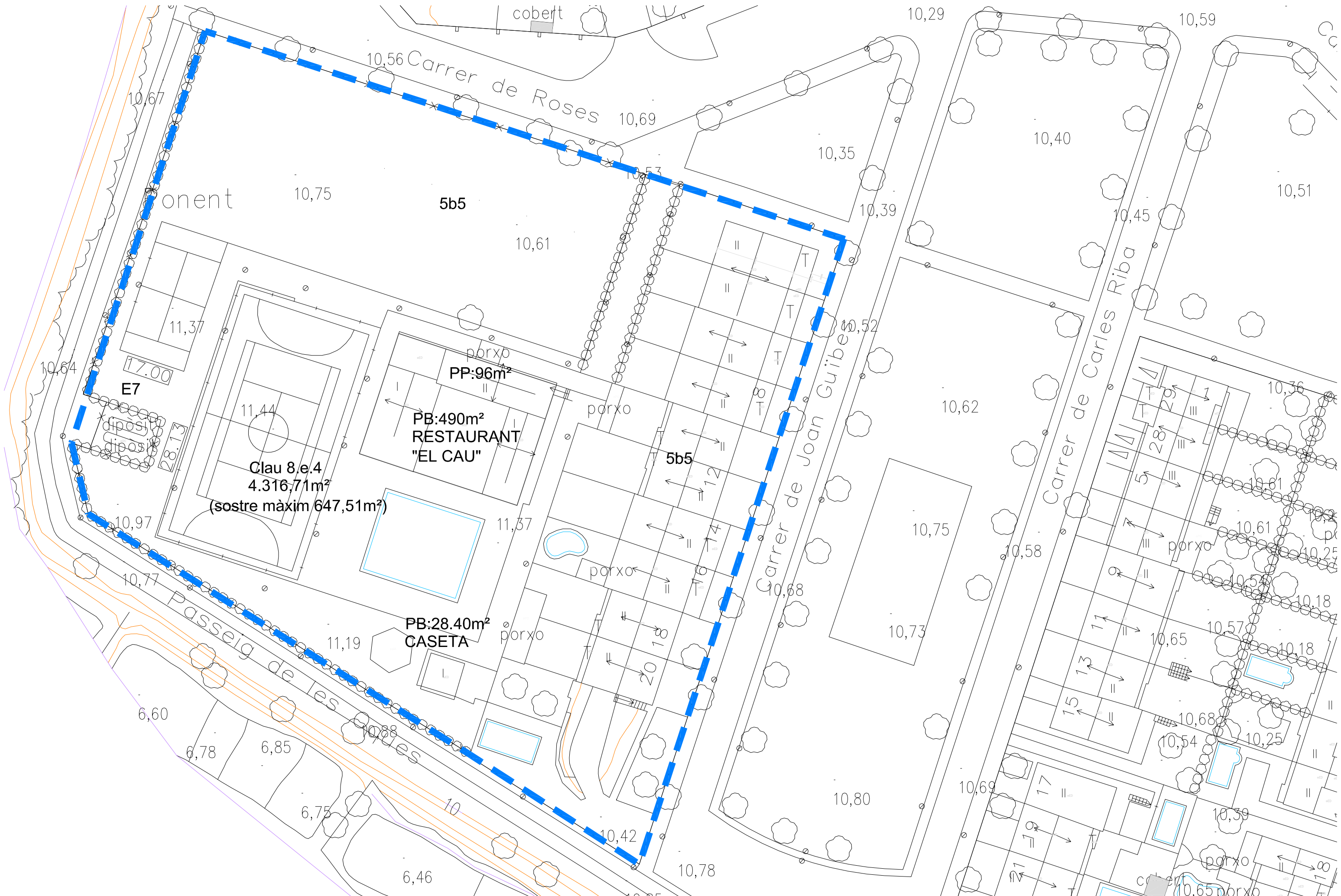
Escala:
1/10.000 (A1) - 1/20.000 (A3)



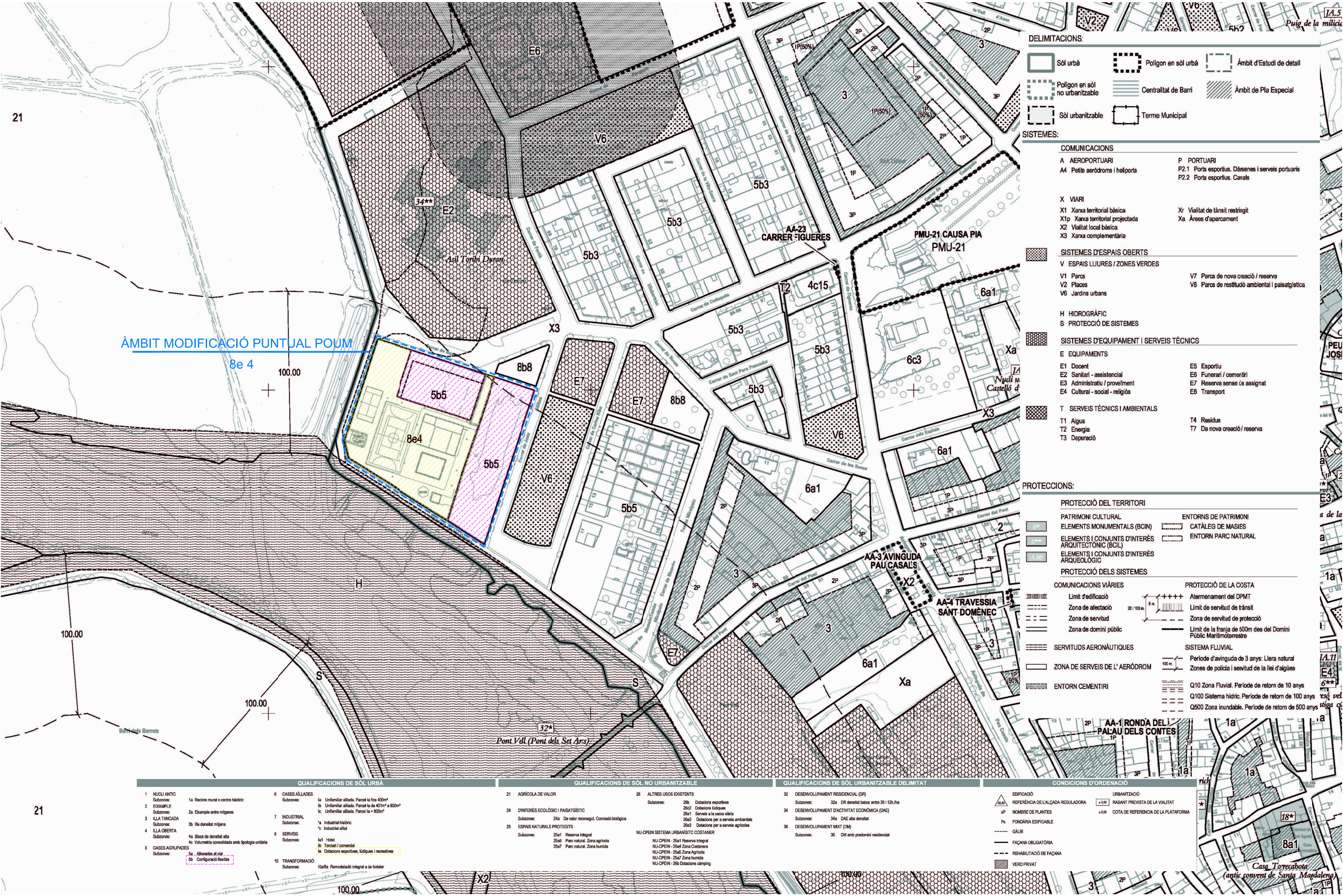
Títol del plànol:
PLA TERRITORIAL PARCIAL
DE LES COMARQUES GIRONINES

Número:
02

03- Topogràfic.



04- Planejament vigent POUM.



DELIMITACIONS:	
	Sòl urbà
	Polígon en sòl urbà
	Polígon en sòl no urbanitzable
	Sòl urbanitzable
	Terme Municipal
	Centralitat de Barri
	Àmbit d'Estudi de detall
	Àmbit de Pla Especial
SISTEMES:	
COMUNICACIONS	
A AEROPORTUARI	P PORTUARI
A4 Petits aeròdroms i heliports	P2.1 Ports esportius. Dàrsenes i serveis portuaris
	P2.2 Ports esportius. Canals
X VIARI	Xr Vialitat de trànsit restringit
X1 Xarxa territorial bàsica	Xa Àrees d'aparcament
X1p Xarxa territorial projectada	
X2 Vialitat local bàsica	
X3 Xarxa complementària	
SISTEMES D'ESPACIS OBERTS	
V ESPACIS LLUIRES / ZONES VERDES	
V1 Parcs	V7 Parcs de nova creació / reserva
V2 Places	V8 Parcs de restitució ambiental i paisatgística
V6 Jardins urbans	
H HIDROGRÀFIC	
S PROTECCIÓ DE SISTEMES	
SISTEMES D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS	
E EQUIPAMENTS	
E1 Docent	E5 Esportiu
E2 Sanitari - assistencial	E6 Funerari / cementiri
E3 Administratiu / proveïment	E7 Reserva sense ús assignat
E4 Cultural - social - religiós	E8 Transport
T SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	
T1 Aigua	T4 Residus
T2 Energia	T7 De nova creació / reserva
T3 Depuració	
PROTECCIONS:	
PROTECCIÓ DEL TERRITORI	
PATRIMONI CULTURAL	
ELEMENTS MONUMENTALS (BCIN)	ENTORNS DE PATRIMONI
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC (BCIL)	CATÀLEG DE MASIES
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC	ENTORN PARC NATURAL
PROTECCIÓ DELS SISTEMES	
COMUNICACIONS VIÀRIES	
Limit d'edificació	Al·lineament del DPMT
Zona de afectació	Limit de servitud de trànsit
Zona de servitud	Zona de servitud de protecció
Zona de domini públic	Limit de la franja de 500m des del Domini Públic Marítimoterrestre
SERVITUDS AERONÀUTIQUES	SISTEMA FLUVIAL
ZONA DE SERVEIS DE L' AERÒDROM	Període d'avinguda de 3 anys: Llera natural
ENTORN CEMENTIRI	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 NUCLI ANTIC	1a Recinte murat o centre històric	6 CASES ALLADES	6a Unifamiliar allada. Parcel·la fins 400m²	21 AGRÍCOLA DE VALOR	21a DR densitat baix: entre 39 i 12h/ha	EDIFICACIÓ	URBANITZACIÓ
2 EXAMPLE	2a Exemple entre mitjanes	6b Unifamiliar allada. Parcel·la de 401m² a 800m²	6c Unifamiliar allada. Parcel·la > 800m²	24 D'INTERÈS ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC	24a De valor reconegut. Connexió biològica	REFERÈNCIA DE L'ALÇADA REGULADORA	RASANT PREVISTA DE LA VIALITAT
3 ILLA TANCADA	3b Illa densitat mitjana	7 INDUSTRIAL	7a Industrial històric	25 ESPACIS NATURALS PROTEGITS	25a1 Reserva integral	NOMBRE DE PLANTES	COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLATAFORMA
4 ILLA OBERTA	4a Blocs de densitat alta	8 SERVEIS	8a1 Hotel	25b Parc natural. Zona agrícola	25b1 Parc natural. Zona agrícola	FONDÀRIA EDIFICABLE	
5 CASES AGRUPADES	5a Al·lineades al vial	8b Terciari / comercial	8c Dotacions esportives, lúdiques i recreatives	25c Parc natural. Zona humida	25c1 Reserva integral	GAUB	
	5b Configuració flexible	10 TRANSFORMACIÓ	10a8a Remodelació integral a ús hotelier		25c2 Parc natural. Zona agrícola	FAÇANA OBLIGATÒRIA	
					25c3 Parc natural. Zona agrícola	REHABILITACIÓ DE FAÇANA	
					25c4 Parc natural. Zona agrícola	VERD PRIVAT	

05- ortofotomapa.

ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM



06- Estructura de la propietat.

ORDENACIÓ

07- Planejament proposat POUM.

