

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 13
DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES
EN L'ÀMBIT QUALIFICAT AMB LA CLAU 7C1
DEL SECTOR INDUSTRIAL EL PLA**

Març de 2021



**Ajuntament de
la Comtal Vila de
Castelló d'Empúries**

**Redacció,
BERENGUER ENGINYERS, S.L.P.
M. Antònia Berenguer Pérez, arquitecte**

Els documents que integren la Modificació Puntual núm. 13 del POUM de Castelló d'Empúries en l'àmbit qualificat amb la clau 7C1 del Sector Industrial El Pla tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

- 1.1. Introducció.
- 1.2. Àmbit de la modificació puntual del POUM.
- 1.3. Justificació de la necessitat i objectiu de la modificació.
- 1.4. Planejament vigent.
- 1.5. Promoció i redacció de la modificació.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Tramitació.
- 2.2. Usos del territori.
- 2.3. Avaluació ambiental.
- 2.4. Normativa d'aplicació.
- 2.5. Política social d'habitatge. Memòria social.
- 2.6. Justificació del compliment de l'art. 95 a l'art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió de sistemes.
- 2.7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- 2.8. Estudi d'avaluació de sostenibilitat econòmica.
- 2.9. Cessió d'aprofitament mig.
- 2.10. Paisatge.
- 2.11. Avaluació econòmica. Viabilitat.
- 2.12. Justificació i adequació als art. 3 i 9 del DL 1/2010.
- 2.13. Justificació de compliment del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

- Article 1. Àmbit de la modificació puntual del POUM.
- Article 2. Vigència.
- Article 3. Desplegament del POUM.
- Article 4. Article 4. Es modifica l'article 136, subzona 7c1 incorporant unes noves determinacions per a les construccions auxiliars i els seus mecanismes.
- Article 5. Normativa sectorial.
- Article 6. Plànols.

III. PLÀNOLS

Plànols d'informació.

Plànol I1. Situació.

Plànol I2. Ortofotoplànol.

Plànol I3. POUM. Zonificació (1).

Plànol I4. POUM. Zonificació (2).

I. MEMÒRIA

I. MEMÒRIA.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.1. Introducció.

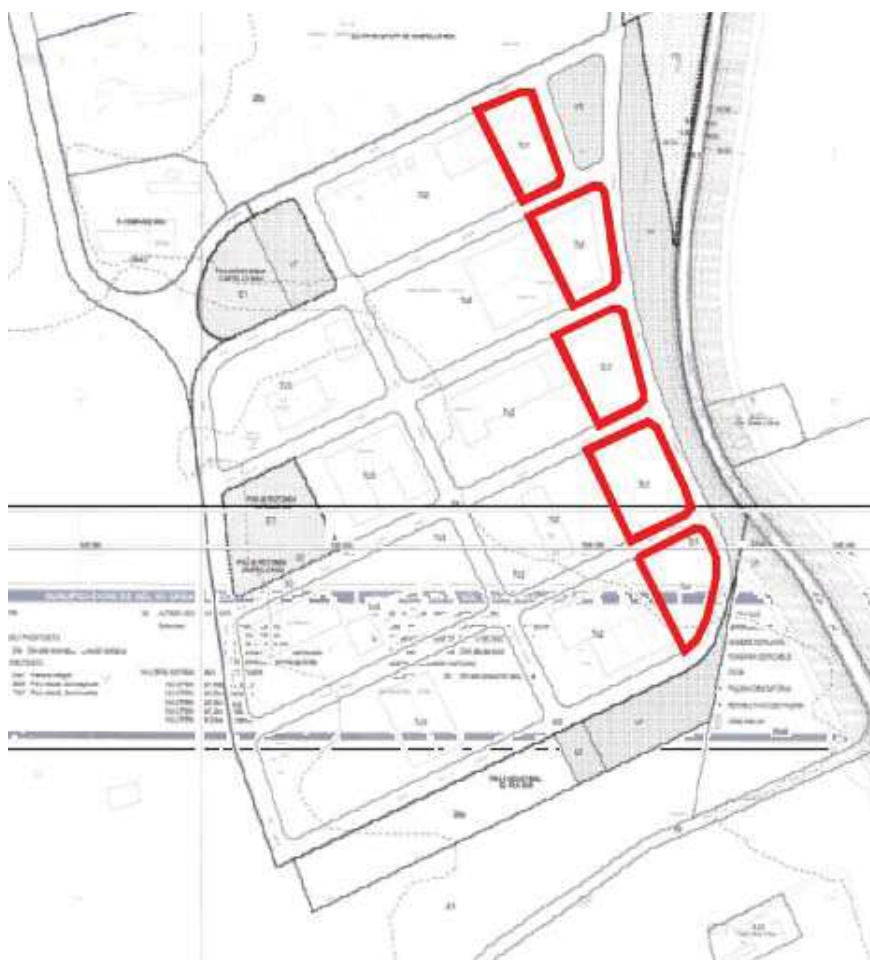
El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 17 de desembre de 2013 i va ser publicat en el DOGC número 6664 de data 15 de juliol de 2014.

Des de llavors, l'Ajuntament de Castelló d'Empúries ha tramitat les següents modificacions puntuals del POUM:

Modificació núm. 1	referent al equipament Puigmal 40, aprovada definitivament per la CTUG el 27 de novembre de 2016 i publicada al DOGC el 22 de març de 2019.
Modificació núm. 2	referent al equipament del sector Industrial El Pla, aprovada definitivament per la CTUG el 18 de desembre de 2018 i publicada al DOGC el 29 de març de 2019.
Modificació núm. 3	referent a la vialitat i sistema d'espais lliures del entorn del Palau Maceli. Denegada el 20 de març de 2018.
Modificació núm. 4	referent als equipaments religiosos, aprovada inicialment el 20 de desembre de 2018 i actualment en tràmit.
Modificació núm. 5	referent als sector Castelló Nou, aprovada inicialment el 29 de novembre de 2018, provisionalment el 29 d'abril de 2019 i actualment pendent del PDURSNSLG.
Modificació núm. 6	referent als nou equipament de gossera, aprovada inicialment el 14 de juny de 2019, i actualment en tràmit.
Modificació núm. 7	referent a la modificació del aparcament de la plaça de les palmeres, aprovada inicialment el 21 d'octubre de 2019, i actualment en tràmit.
Modificació núm. 8	referent a la modificació de diverses errades, aprovada inicialment el 28 de març de 2019, definitivament el 22 de setembre de 2020, i pendent publicació.
Modificació núm. 9	referent a les determinacions de part de la zona qualificada amb la clau 6a4, aprovada definitivament per la CTUG el 22 de setembre de 2020 i pendent de publicació.
Modificació núm. 10	referent les determinacions del sector Ponent, aprovada definitivament per la CTUG el 16 de juliol de 2020 i publicada al DOGC el 16 de juliol de 2020.
Modificació núm. 11	referent a les noves zones portuàries no concessionals.
Modificació núm. 12	referent a l'ordenació d'un nou sistema tècnic al sector Puigmal.

1.2. Àmbit de la modificació puntual del POUM.

L'àmbit de la present modificació inclou aquelles parcel·les emplaçades al Sector Industrial El Pla del terme municipal de Castelló d'Empúries, les quals el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà amb la qualificació de Zona Industrial, subzona Indústria Aïllada, subtipus 7c1 (antiga 20b. Pla parcial El Pla. Sectors 1 i 2).



1.3. Justificació de la necessitat i objectiu de la modificació.

CASADEMONT CASTELLÓ, S.L. és una empresa molt lligada al territori i amb un vincle molt estret amb els productors primaris de l'Empordà. Concretament en el cas dels agricultors, els quals CASADEMONT CASTELLÓ, S.L. proveeix de llavors i fertilitzants, tancant el cicle productiu del cereal.

Disposa d'un centre de producció al camí vell de Sant Pere núm. 19 del terme municipal de Castelló d'Empúries, a la comarca de l'Alt Empordà (Girona).

Actualment l'activitat de CASADEMONT CASTELLÓ, S.L. es troba al límit de la seva capacitat productiva, degut a la capacitat i característiques tècniques de les seves instal·lacions. Per aquest motiu, amb la finalitat d'eliminar el topall que limita el creixement de l'empresa i poder fer front a la creixent demanda dels seus productes, l'empresa es proposa el trasllat del centre de producció a unes noves instal·lacions, emplaçades al mateix terme municipal de Castelló d'Empúries, al polígon industrial El Pla, al carrer de la Selva núm. 30. Amb el trasllat es pretén la millora de la competitivitat de la indústria, l'increment del valor afegit dels seus productes i fonamentar la internacionalització de l'empresa.

Per un altre costat, el centre de producció del camí vell de Sant Pere es troba emplaçat en un àmbit classificat pel planejament vigent com a sòl urbà amb la qualificació de residencial (clau 6a1), consolidat actualment per habitatges unifamiliars aïllats en parcel·les de fins a 400 m². És una activitat industrial de comerç de cereals, adobs i fertilitzants entre d'altres incompatible amb l'ús que l'envolta; el residencial, conflicte que es resoldrà amb el trasllat del centre de producció a les noves instal·lacions del sector industrial El Pla, al carrer de la Selva núm. 30.

La parcel·la on hi ha previst el trasllat del centre de producció és classificada pel vigent POUM com a sòl urbà amb la qualificació de Zona Industrial, subzona Indústria Aïllada, subtipus 7c1 (antiga 20b. Pla parcial El Pla. Sectors 1 i 2). Segons aquesta qualificació, l'alçada màxima de les edificacions (fins a carener) és de 12,00 m, alçada insuficient per al correcte funcionament de l'activitat, atès que aquesta requereix de la instal·lació d'un equip per a l'obtenció de pinsos compostos. Aquest equip consta d'unes sitges que assoleixen una alçada màxima de 26,00 m, motiu pel qual es proposa a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries la modificació parcial de l'article 136 del POUM de Castelló d'Empúries, per tal d'adaptar els paràmetres d'ordenació corresponents a la clau 7c1 a les necessitats dels tipus d'activitat econòmica que es desenvolupa o desenvoluparà en el sector, permetent que aquelles construccions auxiliars necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc. i que funcionalment ho necessitin puguin superar l'alçada màxima fins als 26,00 m.

Per tal de millorar l'impacte visual i la integració paisatgística d'aquelles construccions auxiliars que superin l'alçada màxima, s'adjunta a la present modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries, un estudi d'impacte i integració paisatgística annex, on es presenten diverses alternatives al volum i tractament cromàtic de les construccions auxiliars, escollint en el seu cas la que presenti un menor impacte paisatgístic.

Per finalitzar, en el present document també es proposa la modificació de l'apartat destinat a tanques a parcel·la de l'article 136 del POUM de Castelló d'Empúries, d'acord amb l'article 98 del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, adoptant com a alçada màxima de les tanques d'1,50 m i amb una permeabilitat de les mateixes de la part buida respecte la part massissa que permeti la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%.

1.4. Planejament vigent.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 17 de desembre de 2013 i va ser publicat en el DOGC número 6664 de data 15 de juliol de 2014.

La present modificació puntual del POUM inclou aquelles parcel·les classificades pel vigent POUM com a sòl urbà amb la qualificació de Zona Industrial, subzona Indústria Aïllada, subtipus 7c1 (antiga 20b. Pla parcial El Pla. Sectors 1 i 2).

Les determinacions principals de la clau 7c1 són:

Clau 7c1 (antiga clau 20b. Pla Parcial El Pla)

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Establiments	Tan sols és podrà realitzar una activitat per parcel·la
Parcel·la mínima	3.000 m2
Ocupació màxima	75%
Intensitat màxima	0,9 m2 st/m2 s
Alçada màxima edificació (fins carener)	12,00 m
Separació mínima a vials	10,00 m (mínima)
Façana mínima	30,00 ml

Tanques de parcel·les	Els cossos opacs tindran com a màxim 1,00 m per sobre el nivell de la vorera sobre el qual s'emplaci. Excepcionalment en el cas que l'espai lliure d'edificació es destini a magatzem de productes propis de l'activitat d'acord amb els usos que determina aquest article, per damunt d'aquesta part, fins una alçada de 1,80 m es podran aixecar reixes metàl·liques fixades a marcs metàl·lics o elements ceràmics (separats la mateixa dimensió que la seva amplada i sense cap unió horitzontal). Es prohibeixen els balustres, les gelosies ceràmiques o de formigó.
Espai lliure privat	L'espai lliure d'edificació situat entre el vial i la nau haurà de restar lliure de qualsevol edificació i de materials propis de l'activitat. Només es podrà utilitzar per accés a la nau i aparcament de vehicles, excepcionalment es podrà utilitzar per col·locar materials propis de l'activitat quan siguin parcel·les en parcel·les que donin front a mes de dos vials i el vial principal es destini a aparcament de vehicles i accés. En l'espai existent entre l'alineació de façana i els vials es podran situar taquilles de control d'entrada, sempre que tinguin una superfície inferior a 5,00 metres quadrats, una alçada inferior a 2,50 metres i estigui fet amb materials metàl·lics o de fusta.

Usos	Magatzems / Comercial (*) / Comercial concentrat / Oficines / Sanitari -assistencial / Recreatiu (**) / Sociocultural / Industrial, categories 1a, 2a, 3a i 4a (***) / Aparcament / Hostaler. (*) En quant a l'ús comercial de venda al detall es limita a aquells establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari i centres de jardineria, que tinguin una superfície de venda inferior a 2.500 m2 si es tracta d'establiments individuals o bé que tinguin una superfície de venda inferior a 5.000 m2 si formen un establiment col·lectiu, sense arribar individualment als 2.500 m2 de venda. Ple que fa a la resta d'establiments, tant individuals com a col·lectius, hauran de tenir una superfície de venda inferior a 400 m2. En qualsevol cas, aquests establiments s'ajustaran al que és determini al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, o la normativa sectorial vigent en cada moment. (**) En quant a l'ús recreatiu es prohibeix l'ús recreatiu musical en les parcel·les situades a l'extrem nord del sector El Pla, colindants amb el carrer Cerdanya. (***) Les indústries permeses genèricament són les incloses en els annexos II.2 i III del Decret 143/2003, de 10 de juny, que modifica el Decret 136/1999 pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 3/98 i, per tant, sotmeses als règims de llicència i comunicació ambiental, és a dir les que menys incidència tenen en el medi natural.
------	---

De les relacionades a l'annex II.1 s'admeten les següents:

5.12 Fabricació de:

5.12.b Perfums i productes de bellesa i higiene.

7.2 Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:

7.2.b Matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats fins a 300T/d i superior a 5 T/d (mitjana trimestral).

7.5 Instal·lació i emmagatzematge de gra i farina, quan la capacitat sigui superior a 10.000 T.

12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície superior a 75 m2 (excloent-hi despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).

12.29 Serveis funeraris amb incineració.

12.39 Bugaderia industrial.

En la tramitació dels corresponents projectes d'activitats es prendran totes les mesures correctores necessàries per reduir el potencial risc de contaminació del medi hídric a límits acceptables.

Només es podrà realitzar una activitat per parcel·la (cada activitat podrà tenir diversos IAE si aquests estan relacionats i té el mateix promotor).

Excepcionalment es podran realitzar dues activitats, quan una d'elles sigui magatzem i es prevegi un ús molt esporàdic d'entrada i sortida de mercaderies i per tant només s'utilitzi l'espai lliure de davant la nau per una única activitat. Per tal d'assegurar aquest ús esporàdic del magatzem, aquest no podrà tenir ni oficina ni instal·lacions especials.

Per els grans establiments comercials s'haurà de preveure un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m2 edificats (art.12 decret 378/2006). Excepte quan es realitzi una tipologia comercial que requereixi una dotació d'aparcaments superior.

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 cada 100m2 de sostre o fracció de local comercial, d'oficines o per activitats econòmiques. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m2, i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local.
------------	---

1.5. Promoció i redacció de la modificació.

La iniciativa de la present Modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries és de la societat CASADEMONT CASTELLÓ, S.L., amb NIF B-17397803 i adreça al Camí vell de Sant Pere núm. 19, CP 17486 del terme municipal de Castelló d'Empúries (Girona). La referida societat està representada per l'Administrador Sr. Faustí Casademont Clotas, amb DNI 40423665-S.

L'Ajuntament de Castelló d'Empúries ha assumit la proposta de CASADEMONT CASTELLÓ, S.L., de conformitat amb allò previst a l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que formula la present modificació a l'empara de l'article 76.2 de la mateixa norma, que atribueix als ajuntaments la competència per formular els instruments urbanístics de planejament general.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'arquitecte Maria Antònia Berenguer Pérez, BERENGUER ENGINYERS, S.L.P., competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Tramitació.

La modificació proposada es fa d'acord amb l'article 4 de les normes urbanístiques del vigent POUM de Castelló d'Empúries i als articles 96, 97, 98, 99 i 100 del vigent TRLU.

A la vista dels antecedents esmentats, procedeix en aquest cas la tramitació de la modificació puntual del vigent POUM de Castelló d'Empúries.

D'acord amb l'article 97 del vigent TRLU, es justifica la conveniència i oportunitat de la present modificació del POUM de Castelló d'Empúries, en quant respon a la voluntat de l'Ajuntament d'adaptar els paràmetres d'ordenació corresponents a la clau 7c1 a les necessitats dels tipus d'activitat econòmica que es desenvolupa o desenvoluparà en el sector, permetent que aquelles construccions auxiliars necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., i que funcionalment ho necessitin puguin superar l'alçada màxima fins als 26,00 m, i a les determinacions del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, especialment en quant a les tanques a parcel·la i ordenació de volums.

La present modificació compleix amb les determinacions dels articles 96, 97, 98, 99 i 100 del vigent text refós de la Llei d'urbanisme, en quant:

1. La modificació proposada no suposa un increment del sostre edificable.
2. La modificació proposada es coherent amb els criteris generals del municipi i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible del municipi.
3. La modificació proposada no incompleix amb el Pla Territorial Parcial de la Comarques Gironines.
4. No es modifica els sistemes d'espais lliures, zones verdes ni equipaments.

2.2. Usos del territori.

Les finques afectades es troben edificades en la seva majoria per naus industrials.



2.3. Avaluació ambiental.

D'acord amb la llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la llei 21/2013 d'avaluació ambiental, no s'augmenta el sol urbà, ni s'augmenten els aprofitaments, simplement es modifiquen els paràmetres de la clau 7C1, sense modificar els usos ni edificabilitat ni ocupació.

2.4. Normativa d'aplicació.

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, convé reproduir en la seva integritat els articles 96-101 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 directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores 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 dona aquest supòsit.

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

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

Article 98

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

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

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

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

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

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

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

Article 99

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

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

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

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

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

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

Article 100

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

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

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

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

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

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

Secció cinquena

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

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.

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

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

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

2.5. Política social d'habitatge. Memòria social.

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

2.6. Justificació del compliment de l'art. 95 a l'art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió de sistemes.

En la present modificació, al no modificar els usos ni l'aprofitament de les zones afectades, no cal preveure cap cessió per a sistemes.

2.6. 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 el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

El present document de modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, el seu abast és molt reduït i no s'augmenta la mobilitat, per tant no es necessari redactar un estudi de mobilitat.

2.8. Estudi d'avaluació 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, ni generarà despeses per a l'Ajuntament.

Per un altre costat, la flexibilització de les condicions d'edificació de la present modificació, tal i com s'espera, facilitarà la implantació de nous centres de producció en el sector industrial, factor que farà que l'Ajuntament ingressi nous imports en concepte d'ICIO i posteriorment d'IBI, i per tant, la modificació pot representar uns ingressos municipals posteriors a l'ocupació de les diferents construccions que ara no es donen.

2.9. Cessió d'aprofitament mig.

D'acord amb els articles 43.1.3 i 99.3 del DL 1/2010, de 3 d'agost, i atès 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 a l'Ajuntament.

2.10. Paisatge.

D'acord amb l'article 4.1 de les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, i l'article 81 del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, s'adjunta a la present modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries, un estudi d'impacte i integració paisatgística annex.

2.11. Avaluació econòmica. Viabilitat.

D'acord amb l'article 99.1.3 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.

La present modificació és viable atès que no modifica paràmetres de densitat ni sostre màxim i el que pretén és adaptar els paràmetres d'ordenació corresponents a la clau 7c1 a les necessitats dels tipus d'activitat econòmica que es desenvolupa o desenvoluparà en el sector, permetent que aquelles construccions auxiliars necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., i que funcionalment ho necessitin puguin superar l'alçada màxima fins als 26,00 m.

La present modificació permetrà el trasllat del centre de producció de CASADEMONT CASTELLÓ, S.L., emplaçat actualment en un àmbit qualificat com a residencial, a una parcel·la del sector industrial El Pla del terme municipal de Castelló d'Empúries, i el bastiment en la mateixa d'una instal·lació destinada a l'obtenció de pinsos composta, integrada per un seguit de sitges que abasten els 25 metres d'alçada màxima.

2.12. Justificació i adequació als art. 3 i 9 del DL 1/2010.

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establert a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit de facilitar la consolidació i potenciar una zona urbana industrial.

També es dona compliment a les directrius del planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit que no s'ocupen nous terrenys no urbanitzables, si no que es potencia l'edificació en el sòl urbà existent.

2.13. Justificació de compliment del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

La modificació puntual proposada s'adapta a les determinacions del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, especialment en quant a les tanques a parcel·la i ordenació de volums.

D'acord amb l'article 98. Tanques, apartats 2 i 4, els quals es reproduïxen a continuació:

2. Les noves tanques seran permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç, llevat de les construïdes amb materials tradicionals com els murs de pedra seca. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la massissa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Aquest percentatge de permeabilitat serà del 80% en el cas de tanques entre veïns en sòls amb pendent superior al 20%.

4. Amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,30 m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,50 m si la parcel·la és ascendent.

Les noves tanques hauran de ser permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç (si és el cas). S'entén com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la massissa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Aquestes disposaran d'una alçada màxima d'1,30 m si la parcel·la és descendent des del vial i d'1,50 m si la parcel·la és ascendent.

D'acord amb l'article 9. Ordenació de volum, apartat 4 i el qual es reproduïx a continuació:

4. En les categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig del seu entorn, a no ser que sigui necessari per a la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar.

Es dona compliment a aquest apartat atès que les construccions auxiliars i els seus mecanismes podran superar l'alçada màxima fins als 26,00 m, quan funcionalment ho necessitin i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat i que la part de construcció que superi l'alçada màxima sigui la mínima imprescindible.

Castelló d'Empúries, març de 2021.

L'arquitecte,

**BERENGUER
PEREZ MARIA
ANTONIA -
40338823C**

Firmado digitalmente por BERENGUER
PEREZ MARIA ANTONIA - 40338823C
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-40338823C,
givenName=MARIA ANTONIA,
sn=BERENGUER PEREZ,
cn=BERENGUER PEREZ MARIA
ANTONIA - 40338823C
Fecha: 2021.06.13 22:22:48 +02'00'

M. Antònia Berenguer Pérez
BERENGUER ENGINYERS, S.L.P.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Àmbit de la modificació puntual del POUM.

L'àmbit és l'assenyalat en els plànols i es correspon a aquelles parcel·les emplaçades al Sector Industrial El Pla del terme municipal de Castelló d'Empúries, les quals el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà amb la qualificació de Zona Industrial, subzona Indústria Aïllada, subtipus 7c1 (antiga 20b. Pla parcial El Pla. Sectors 1 i 2).

Article 2. Vigència.

Aquesta modificació puntual del POUM té vigència indefinida i vincula tant a l'administració com els particulars en el compliment de les seves determinacions. Serà executiva un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions de la qual serà, llavors, d'aplicació directa i immediata.

Article 3. Desplegament del POUM.

Aquestes normes s'han d'entendre en general com a compleció de les contingudes en el POUM, que seran d'aplicació universal, en el que respecta a l'alçada màxima de les construccions auxiliars. Per l'efectiva execució de l'objecte de la present modificació del POUM es redactaran els corresponents projecte d'obres.

Article 4. Es modifica l'article 136, subzona 7c1 incorporant unes noves determinacions per a les construccions auxiliars i els seus mecanismes.

Clau 7c1 (antiga clau 20b. Pla Parcial El Pla)
--

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Establiments	Tan sols és podrà realitzar una activitat per parcel·la
Parcel·la mínima	3.000 m2
Ocupació màxima	75%
Intensitat màxima	0,9 m2 st/m2 s
Alçada màxima edificació (fins carener)	12,00 m
Construccions auxiliars	Es permeten les construccions auxiliars necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc. Les construccions auxiliars i els seus mecanismes (conductes, motors, estructures de suport, etc.), quan funcionalment ho necessitin, podran superar l'alçada màxima fins als 26,00 m, sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat i que la part de construcció que superi l'alçada màxima sigui la mínima imprescindible. Les construccions auxiliars podran disposar de la seva coberta i/o paraments (per qüestions d'impacte i integració paisatgística o acústica), però limitats en una superfície del 15% de la parcel·la.

Condicions de paisatge	En totes aquelles construccions auxiliars i els seus mecanismes (conducces, motors, estructures de suport, etc.) que superin l'alçada màxima fins als 26,00 m, el volum de les quals superi l'alçada màxima establerta en 12 m, s'haurà de tractar amb un color diferent de la resta per tal de diferenciar-lo del volum general, o si s'opta pel folrat de la construcció auxiliar i els seus mecanismes mitjançant un tancament, aquest disposarà d'una part semitransparent en la part superior (no inferior a 1/4 part del total de l'alçada del conjunt). S'adoptaran per als esmentats tancaments cromatismes integradors com grisos clars, ocres i fins i tot blanc.
Separació mínima a vials	10,00 m (mínima)
Façana mínima	30,00 ml

Tanques de parcel·les	Les tanques seran permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç (si és el cas). S'entén com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la massa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Disposaran les tanques d'una alçada màxima d'1,30 m si la parcel·la és descendent des del vial i d'1,50 m si la parcel·la és ascendent.
Espai lliure privat	L'espai lliure d'edificació situat entre el vial i la nau haurà de restar lliure de qualsevol edificació i de materials propis de l'activitat. Només es podrà utilitzar per accés a la nau i aparcament de vehicles, excepcionalment es podrà utilitzar per col·locar materials propis de l'activitat quan siguin parcel·les en parcel·les que donin front a més de dos vials i el vial principal es destini a aparcament de vehicles i accés. En l'espai existent entre l'alineació de façana i els vials es podran situar taquilles de control d'entrada, sempre que tinguin una superfície inferior a 5,00 metres quadrats, una alçada inferior a 2,50 metres i estigui fet amb materials metàl·lics o de fusta.

Usos	Magatzems / Comercial (*) / Comercial concentrat / Oficines / Sanitari -assistencial / Recreatiu (**) / Sociocultural / Industrial, categories 1a, 2a, 3a i 4a (***) / Aparcament / Hostaler. (*) En quant a l'ús comercial de venda al detall es limita a aquells establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari i centres de jardineria, que tinguin una superfície de venda inferior a 2.500 m² si es tracta d'establiments individuals o bé que tinguin una superfície de venda inferior a 5.000 m² si formen un establiment col·lectiu, sense arribar individualment als 2.500 m² de venda. Ple que fa a la resta d'establiments, tant individuals com a col·lectius, hauran de tenir una superfície de venda inferior a 400 m². En qualsevol cas, aquests establiments s'ajustaran al que és determini al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, o la normativa sectorial vigent en cada moment. (**) En quant a l'ús recreatiu es prohibeix l'ús recreatiu musical en les parcel·les situades a l'extrem nord del sector El Pla, colindants amb el carrer Cerdanya. (***) Les indústries permeses genèricament són les incloses en els annexos II.2 i III del Decret 143/2003, de 10 de juny, que modifica el Decret 136/1999 pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 3/98 i, per tant, sotmeses als règims de llicència i comunicació ambiental, és a dir les que menys incidència tenen en el medi natural.
------	---

De les relacionades a l'annex II.1 s'admeten les següents:

5.12 Fabricació de:

5.12.b Perfums i productes de bellesa i higiene.

7.2 Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:

7.2.b Matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats fins a 300T/d i superior a 5 T/d (mitjana trimestral).

7.5 Instal·lació i emmagatzematge de gra i farina, quan la capacitat sigui superior a 10.000 T.

12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície superior a 75 m2 (excloent-hi despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).

12.29 Serveis funeraris amb incineració.

12.39 Bugaderia industrial.

En la tramitació dels corresponents projectes d'activitats es prendran totes les mesures correctores necessàries per reduir el potencial risc de contaminació del medi hídic a límits acceptables.

Només es podrà realitzar una activitat per parcel·la (cada activitat podrà tenir diversos IAE si aquests estan relacionats i té el mateix promotor).

Excepcionalment es podran realitzar dues activitats, quan una d'elles sigui magatzem i es prevegi un ús molt esporàdic d'entrada i sortida de mercaderies i per tant només s'utilitzi l'espai lliure de davant la nau per una única activitat. Per tal d'assegurar aquest ús esporàdic del magatzem, aquest no podrà tenir ni oficina ni instal·lacions especials.

Per els grans establiments comercials s'haurà de preveure un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m2 edificats (art.12 decret 378/2006). Excepte quan es realitzi una tipologia comercial que requereixi una dotació d'aparcaments superior.

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 cada 100m2 de sostre o fracció de local comercial, d'oficines o per activitats econòmiques. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m2, i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local.
------------	---

Article 5. Normativa sectorial.

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

Article 6. Plànols.

La present modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries no modifica les condicions gràfiques de la normativa (plànols), només les condicions literàries (text), per tant, els plànols adjunts al present document són informatius i no normatius.

Castelló d'Empúries, març de 2021.

L'arquitecte,

**BERENGUER
PEREZ MARIA
ANTONIA -
40338823C**

Firmado digitalmente por BERENGUER
PEREZ MARIA ANTONIA - 40338823C
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-40338823C,
givenName=MARIA ANTONIA,
sn=BERENGUER PEREZ,
cn=BERENGUER PEREZ MARIA
ANTONIA - 40338823C
Fecha: 2021.06.13 22:23:18 +02'00'

M. Antònia Berenguer Pérez
BERENGUER ENGINYERS, S.L.P.

III. PLÀNOLS

Plànols d'informació.

Plànol I1. Situació.

Plànol I2. Ortofotoplànol.

Plànol I3. POUM. Zonificació (1).

Plànol I4. POUM. Zonificació (2).