

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CANVI
SISTEMA APARCAMENT ZONA PORTUARIA
PER
EQUIPAMENT CULTURAL-SOCIAL-RELIGIOS
I ESPORTIU (E4-E5)
**TEXT REFOS QUE INCORPORA LES DETERMINACIONS
DE LA CTUG DE 19 DE JULIOL DE 2021.**

CASTELLÓ D'EMPÚRIES
(ALT EMPORDÀ)



Ajuntament de
la Comtal Vila de
Castelló d'Empúries

PROMOTOR: Ajuntament de Castelló d'Empúries

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

DATA: febrer 2022

Els documents que integren la modificació de POUM de Castelló d'Empúries, en el sistema d'aparcament de la zona portuària tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	4
1.1. Introducció	4
1.2. Estat tramitació del expedient.....	5
1.3. Àmbit de la modificació puntual de POUM.....	6
1.4. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual de POUM.....	9
1.5. Planejament vigent.....	16
1.6. Quadre comparatiu.....	24
1.7. Tramitació expedient.....	26
1.8. Usos del territori	26
1.9. Avaluació ambiental	26
1.10. Normativa d'aplicació.....	26
1.11. Política social d'habitatge. Memòria social.....	32
1.12. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió sistemes	32
1.13. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	32
1.14. Estudi de sostenibilitat econòmica.....	33
1.15. Cessió d'aprofitament mig.....	33
1.16. Avaluació econòmica. viabilitat	33
1.17. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010	34
1.18. Justificació prescripcions 3 i 4 del informe de Costes de l'Estat	34
1.19. Avant-projecte de la pavimentació i nova construcció	34
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	37
Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.	37
Article 2. Vigència.....	37
Article 3. Desplegament del POUM.	37
Article 4. Condicions d'ordenació i edificació, sistema E4 E5 Cultural-social-religiós i esportiu en la zona del club nàutic.....	37
Article 5. Normativa subsidiària	38
III. PLÀNOLS	39

I. MEMÒRIA

1.1. Introducció

Aquest sistema es va desenvolupar a través del pla parcial d'Empuriabrava i formava part de la primera fase de la urbanització. Aquesta primera fase del pla parcial es va aprovar per la "comision provincial de urbanismo en data 26-09-1969; la segona fase en data de 07-02-1973 i una modificació-refosa del total en data de 20-07-1974 .

El club nàutic annexa era l'edifici principal de la urbanització i te una torre-mirador d'on es veu tota la urbanització i els seu entorn.

En el PGOU aprovat el gener de 1984, mitjançant un recurs d'alçada, es va introduir l'edificació annexa d'un conjunt de blocs aïllats.

La urbanització Empuriabrava degut a la seva gran dimensió i el seu disseny majoritàriament de baixa densitat, no té definit clarament un centre urbà, tipus "Plaça del poble". El pla parcial d'Empuriabrava, va ser redactat amb la llei del sol de 1975 i no va quedar clar quins equipaments eren públics i quins privats. En el moment de cedir els terrenys únicament es va cedir com equipament una parcel·la que dona al carrer Marinada (on actualment hi ha els serveis de telefònica), que era on hi tenia que anar l'equipament religiós. La zona on avui es proposa posar la "plaça del poble" es al costat del club nàutic, teòric centre social de la urbanització on fa anys varen voler posar un casino i ara en el planejament es preveu un hotel.

Des de l'aprovació del pla parcial d'Empuriabrava, la marina ha evolucionat de ser una ubicació exclusivament d'estiueig cap un model de residència permanent. Si be continua tenint un alt percentatge d'habitatge turístic, les necessitats dels residents han canviat molt. Això suposa que s'hagi anat generant demandes d'espais per la practica d'activitats esportives, culturals socials, lúdiques i religioses, que a dia d'avui no disposen d'equipaments estables pel seu adequat desenvolupament, la qual cosa recomana la construcció d'una estructura fixa i coberta a la Plaça de les Palmeres, que doni una resposta definitiva a aquestes necessitats i així deixar enrere la precarietat amb que actualment s'està cobrint.

Durant la celebració del 50 aniversari de la urbanització es va emplaçar una carpa dins l'aparcament i es varen fer múltiples actes, comprovant-se que aquesta es una zona cèntrica dins la urbanització Empuriabrava i molt útil per celebracions.

Els altres llocs on històricament s'ha celebrat actes es la platja i l'edifici municipal del sector Gran Reserva. Però un per les seves gran dimensions i l'impossibilitat d'edificar-hi al ser platja, i l'altre a les seves reduïdes dimensions, no serveix per moltes d'aquestes celebracions. Per tot l'exposat l'aparcament de la zona portuària es el lloc idoni per la celebració d'actes municipals.

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

1.2.Estat tramitació del expedient

Ates que la tramitació es va iniciar abans del cinc anys de la publicació del POUM (dogc 15-07-2014). Es va sol·licitar autorització a la CTUG. (en data 06-03-2019).

La CTUG (en data 30 abril de 2019) va respondre que al no contemplar nous aprofitaments no calia la seva autorització, però si calia incloure en la documentació un estudi d'impacte i integració paisatgística i obtenir el corresponent informe.

El Ple Municipal de 21 d'octubre de 2019 va prendre, per unanimitat, l'acord d'aprovació inicial del expedient.

Durant el període d'exposició al públic es varen presentar dues al·legacions, per part de "Som Empuriabrava i Castelló" i Canalitzem i no es va rebre informe de la Direcció General de Transports i Mobilitat de la Generalitat.

El Ple Municipal de 30 de juliol de 2020, va prendre l'acord d'aprovació provisional de la modificació, estimant parcialment les al·legacions rebudes.

En data 24-11-2020, es va rebre document del Departament de Territori i Sostenibilitat on es deia que calia sol·licitar informe a l'organisme competent en matèria de Costes de l'Estat.

En data 09-02-2021 es rep l'informe de la Direcció General de Transports i Mobilitat. En aquest informe es conclou: *" Ates que l'àmbit de la modificació puntual de POUM 2014 inclou terrenys delimitats per la zona de servei portuari de terra de la Marina d'Empuriabrava competència de la Generalitat de Catalunya, Aquesta Direcció General informa que no hi cap incompatibilitat per prosseguir amb la tramitació d'aprovació de la modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries pel canvi de sistema d'aparcament per equipament cultural-social-religios, sempre que incorpori al document la delimitació d'aquest àmbit de domini públic portuari formant part de l'àmbit de planejament."*

S'han mantingut diverses reunions amb el la Direcció General de Transports i Mobilitat i finalment es va decidir, per tal de simplificar la modificació, reduir el seu àmbit de forma que no afectes els terrenys delimitats per la zona de servei portuari de terra de la Marina d'Empuriabrava.

El present document incorpora aquesta modificació d'àmbit.

Entre mig la CTUG de 19 de juliol de 2021 va prendre un acord de suspensió de l'aprovació definitiva fins que mitjançant un text refós verificat per l'òrgan que atorgat l'aprovació provisional del expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1** Cal justificar i donar compliment a les prescripcions 3 i 4 de l'informe de C, de Costes de l'Estat de data 12 de maig de 2021.

- 1.2** Cal diferenciar les dues claus d'equipaments, o bé diferenciant les reserves al plànol d'ordenació o bé establint uns tant per cents.
- 1.3** Cal refer els gàlibs edificatoris per tal d'evitar l'afectació de les palmeres existents.
- 1.4** Cal incloure en la part de l'art 106 que regula aquest àmbit, les prescripcions que es llisten a la part valorativa en relació amb els tractaments dels espais lliures d'edificació i el tractament dels paraments i elements constructius. Així com assegurar que la carpa existent serà substituïda per una edificació amb tractament de façana en tots els paraments. En aquest sentit es proposa cercar la màxima transparència pel que fa a la façana per facilitar les visuals entre els diferents canals.
- 1.5** Cal fixar a la normativa la necessitat d'incorporar un EIIP en el projecte d'edificació de l'equipament que haurà de ser valorat per l'organisme competent, tal com estableix l'article 22 de PDUSC.

-S'introdueix un nou apartat en la memòria on es justifiquen els compliment de les prescripcions de Costes de l'Estat. També s'incorporen en les determinacions de l'art 106 del POUM.

-En l'article 106 del POUM es fitxa el percentatge de cada equipament.

-No es modifiquen els gàlibs dels edificis, però s'incorpora la justificació de les palmeres afectades.

-En l'art. 106 s'incorpora els tipus d'acabat del edifici, també s'exposa la voluntat de construir un nou edifici, ja que la carpa actual és provisional.

-S'incorpora un nou EIIP elaborat a partir del projecte que s'ha redactat , tant per la pavimentació de la plaça com de la pròpia coberta, les conclusions del mateix estan recollides a l'art. 106 de la normativa .

1.3. Àmbit de la modificació puntual de POUM

L'àmbit de la present modificació, segons topogràfic, té una superfície de 5.187 m² i correspon a part de la finca cadastral:

0775307EG1707N0001FE de 5.524 m²

De propietat municipal i destinada a aparcament de vehicles.

El terreny està delimitat pel: Nord-est amb l'edifici de club-nàutic, previ vial; Nord-oest per la zona portuària, previ vial i edifici capitania; Sud-oest el carrer Poblat-Típic Gregal i serveis portuaris de terra de la Marina d'Empuriabrava; i Sud-est amb l'Avinguda Fages de Climent.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0775307EG1707N0001FE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CLUB NAUTIC Suelo
CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN
1983

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
5.523

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL CLUB NAUTIC
CASTELLO D'EMPURIES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
5.523

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
5.524 Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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.

510,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 17 de Enero de 2019

ESCRITURES DE LA PROPIETAT.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para la información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROSES NÚMERO DOS
ESTER SAIS RE

Practicadas las operaciones a que se refiere el precedente documento en los términos que se indica en la anterior nota de esta oficina, la titularidad de la finca, así como el estado de cargas de la misma, es el siguiente:

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca N° 24804 de CASTELLÓ D'EMPÚRIES
Código IDOPIK N°: 1702000527567

DESCRIPCIÓN

URBANA.- PARCELA DE TERREÑO destinada a APARCAMIENTO PÚBLICO, sito en el término de Castelló d'Empúries, sector Club Náutico de la urbanización Empuriabrava, de cinco mil quinientos veintitres metros cuadrados «5.523m2» de superficie. LINDA: Norte, con resto de la finca matriz donde están situadas las oficinas del Puerto de la Marina d'Empuriabrava; al Sur, con acera o paso de la Avda. Puges de Climent; Este, con resto de finca matriz; y Oeste, con C/Polis Típic.

TITULARIDAD

AJUNTAMENT CASTELLÓ D'EMPÚRIES, con C.I.F. B17017008, titular de la totalidad del pleno dominio.
- Adquirida por título de Segregación y Cesión, en Certificación administrativa.
- Autorizada por l'Ajuntament de CASTELLÓ D'EMPÚRIES, de fecha 25 de Octubre de 2010, subscrita por otra de fecha 10 de Enero de 2011.
Según la inscripción 1ª, del tomo 3.166, libro 884, folio 46 de fecha 24/01/2011.

CARGAS

===== CARGAS DE PROCEDENCIA =====

No hay cargas procedencia

===== CARGAS PROPIAS =====

Al margen de la inscripción 1ª, según extensión nota de la inscripción de finca de 07 de Julio de 2011, según la cual, para el fin de inscripción de finca de 07 de Julio de 2011, se inscribió en la matriculación de finca inscripción 1ª y 2ª, inscrita en el tomo 3.166, libro 884, folio 46 de fecha 24/01/2011.

LIMITACIONES DEL ARTICULO 207 DE LA L.H.I.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CASTELLÓ NÚM: 24804

Pág. 1 de 2

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM. SISTEMA APARCAMENT ZOMA PORTUARIA

efectos frente a terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha.
Inscripción 1ª, de fecha 26/01/2011.

Documentos relativos a la firma presentados y pendientes de despacho, vigentes en
asiento de presentación, al cierre del Libro Mayor del día anterior a la fecha de
expedición de la presente nota:

No hay documentos pendientes de despacho.

LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA SIN GARANTÍA, ES ACREDITA FIDUCIARIAMENTE, A DEFERENCIA
DE LA CERTIFICACIÓN, EL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO (ART. 436 R.H.).

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 26/01/2011,
antes de la apertura del diario.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del
Notariado de diecisiete de febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos
que constan en la presente Nota Simple a ficheros o bases informativas para la
consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la
fuente de información.



La sup. registral es de 5523 m2. (ates de la superfície segons cadastre es de 5524 m2 s'haurà d'ajustar el cadastre als 5523 m2.).

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

La present modificació té per objecte:

-La modificació del sistema públic d'aparcaments, per un nou sistema Cultural-social-religiós i esportiu (E4-E5) que en definitiva serveixi de "plaça pública" de la urbanització.



Vistes des del sector Port Grec



Vistes des del sector Port Argonautes



Vistes des de l'Avd. del canal



Vistes des de l'Avd. del canal



Vistes de l'Avd. del canal



Vistes des de el propi aparcament, la carpa es la utilitzada per la commemoració dels 50 anys de la urbanització



Vistes des del propi aparcament



Vistes des del propi aparcament



Vistes des del propi aparcament



Vistes des de la zona portuària.



Vista des del club nàutic



Vistes des del propi aparcament



Imatge del aparcament des de l'Avd. Fages de Climent.



Imatge del aparcament des de l'Avd. Fages de Climent.



Imatge de l'Avd. Fages de Climent.



Imatge de l'Avd. Fages de Climent.

1.5. Planejament vigent

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

Classifica la finca objecte de la present modificació com a sol urbà i la qualifica com a sistema d'aparcament (clau Xa, àrees d'aparcament)

Les determinacions del POUM per el sistema d'aparcament son:

SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIONS

Subsecció 1. Sistema viari (clau X)

Article 90. Sistema viari

1. Definició

a) El sistema viari –que forma part del sistema de comunicacions- comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària i els aparcaments, per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori ordenat, tant per les persones com per les mercaderies. Es fa distinció entre xarxa viària bàsica i xarxa secundària i local, i aquella secundària preferentment de vianants.

b) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté la totalitat de la xarxa viària bàsica i el seu règim serà el que li pertoqui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials, comarcals o municipals.

c) La xarxa viària secundària i local, així com la xarxa preferentment de vianants, té com a missió principal facilitar l'accés a les edificacions, enllaçar-les amb les vies bàsiques i dotar la ciutat d'accessos i comunicacions sense vehicles en determinades àrees. És constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es manté i/o es reajusta i les assenyalades en el present POUM o, com a conseqüència del seu desenvolupament, en plans derivats o sectorials.

2. Claus urbanístiques

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

X1 Xarxa territorial bàsica

X1p Xarxa territorial projectada

X2 Xarxa local bàsica

X3 Xarxa complementària

Xr Vialitat de trànsit restringit

Xa Àrees d'aparcament

Article 91. Règim de les vies

Pel que fa la projecció, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, autopistes, autovies, etc. es tindrà en compte allò que disposa la Llei 25/1988 de 29 de juliol i el seu Reglament quan siguin estatals, i el text refós de la Llei de carreteres, DL 2/2009, de 25 d'agost i el seu Reglament aprovat per Decret 293/2003 de 18 de novembre si són autonòmiques, i en general el que determina l'article 146 d'aquestes normes urbanístiques.

2. D'acord amb les disposicions esmentades i sense perjudici d'una possible inclusió en la xarxa viària bàsica, no tindran la consideració de carreteres les següents:

a) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions pertanyents al municipi.

b) Els camins de servei que en són titulars l'Estat, les entitats locals i altres persones de dret públic.

c) Els camins construïts per persones privades amb finalitats anàlogues als camins de servei.

3. En totes les actuacions, s'hauran de respectar les distintes línies de domini, servitud, afecció i línia de construcció, establertes per les vigents lleis de carreteres i reglaments –depenent del seu caràcter estatal o autonòmic-, excepte aquelles vies que no estan excloses d'aquestes limitacions.

4. Per raons urbanístiques i, independentment de les servituds que preveu la legislació de carreteres, els plans derivats assenyalaran les línies d'edificació a les mateixes o majors distàncies que les establertes en l'esmentada legislació, com a límits que defineixen la xarxa general bàsica i les zones de servitud i protecció, de no venir definides en el present POUM.

5. En cap cas, l'existència d'una via que compti amb tots els serveis urbanístics, no modificarà la classificació del sòl que limita amb la mateixa, ni atorgarà la condició de solar a dit sòl si aquest no està classificat de sòl urbà per aquest POUM.

6. La disposició addicional quarta estableix una normativa particular per determinades vies.

Article 92. Limitacions per a la publicitat

1. La col·locació de cartells i altres mitjans de publicitat o propaganda visibles de la via pública, d'acord amb l'article 76 del Reglament general de carreteres, està sotmesa prèvia llicència municipal. En tot cas es respectaran les limitacions establertes a l'article segon del Decret 917/1967 20 d'abril i, a més, les contingudes en aquest Pla.

2. En el cas de la publicitat en els trams de carretera urbans, la intervenció s'executarà través del procediment reglat per l'ordre del 8 de febrer de 1965.

3. En els casos no compresos al número anterior, la intervenció municipal s'ajustarà a allò previst a l'article novè del Reglament de serveis de les Corporacions locals, amb compliment, en el seu cas, del Decret 917/1967.

4. L'informe favorable a la concessió d'autoritzacions per part dels òrgans estatals amb competència municipal per raons urbanístiques.

5. No és permesa la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que pel seu emplaçament o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia. Tampoc s'hi admetran aquells elements susceptibles de provocar contaminació lumínica segons allò establert per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, així com pel reglament que la desenvolupa (Decret 82/2005, de 3 de maig).

Article 93. Limitacions per a les construccions i les edificacions

1. Sense perjudici de les normes d'aplicació pròpies de la zona definida pel POUM allà on es trobin situades les construccions i instal·lacions de totes classes a ubicar en les zones contigües a les vies integrants del sistema viari que no siguin urbanes, segons l'article 119 del Reglament general de carreteres, estan subjectes a les limitacions previstes en el capítol primer del Títol tercer de la Llei de carreteres i del seu Reglament.

2. D'acord amb l'article 67 del Reglament general de carreteres, les expropiacions, cessions o adquisicions per qualsevol altre títol jurídic, que es realitzin com a execució del sistema viari, hauran d'afectar la totalitat de la zona de domini públic definida per l'article 33.1 de la Llei de carreteres.

3. A les zones de servitud definides per l'article 34.1 de la Llei de carreteres no és permesa cap edificació i llurs usos han d'ésser compatibles amb la seguretat del vial, essent preceptiu apart la llicència municipal, la llicència de l'Òrgan administratiu del qual depengui el vial sense perjudici d'altres competències concurrents tal com disposa la citada Llei de carreteres.

4. A les zones d'afectació definides per l'article 35.1 de la Llei de carreteres és preceptiva, a més de la llicència municipal, la llicència de l'Òrgan administratiu del qual depengui el vial sense perjudici d'altres competències concurrents, per realitzar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, canvis d'ús o destí dels mateixos i plantar i tallar arbres d'acord amb allò previst a l'article 82 del Reglament general de carreteres.

5. D'acord amb l'article 77 del Reglament general de carreteres, des de la línia d'edificació que el dit article estableix fins el vial queden prohibides les edificacions. A partir d'aquesta línia és aplicable la present normativa.

Article 94. Vialitat local. Condicions

Els nous vials que resultin dels polígons i sector de nou desenvolupament atendran a les determinacions contingudes a l'article 4 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis de la mobilitat generada. Als efectes del seu compliment

en la redacció dels ulteriors plans de desenvolupament d'aquest POUM, s'establiran les condicions següents:

1. En els sectors de nova urbanització, les voreres per a transeünts tindran una amplària mínima de 3 metres, o paviment continu. En qualsevol cas, l'ample útil de pas de vianants, descomptat l'arbrat, no serà inferior a 1,60 m.
2. Les anteriors condicions tenen el caràcter de mínimes en sòl urbanitzable i es poden augmentar les amplàries en redactar el planejament derivat.
3. En el cas de parcel·les classificades en sòl urbà consolidat o no consolidat que limitin amb un vial que delimiti amb sòl no urbanitzable, les despeses de la urbanització complerta de l'esmentat vial seran a càrrec dels propietaris de les dites parcel·les. Els serveis –en la seva majoria i de forma general- passaran al més a prop possible tècnicament de les façanes de les parcel·les amb sòl urbà.
4. En els casos en què el vial doni front amb sòl no urbanitzable, l'amplada de la voravia en el límit del SNU es podrà reduir fins a un mínim de 2 metres, donat que en la mateixa, en principi i de no ser necessari, no s'instal·laran elements de mobiliari urbà tals com enllumenat públic, arbres, etc.
5. No es consideraran solar aquells terrenys situats en sòl no urbanitzable encara que afrontin amb un vial que tingui tots els serveis urbanístics, en tant que la confrontació amb un vial no determina la classificació de règim de sòl urbà per sí mateixa, ni de solar.

Article 95. Definició dels subsistemes de vialitat

Dins d'aquest sistema es preveuen diferents subsistemes atenent al destí i ús concret prioritari dins dels propis del sistema viari:

1. Subsistema de xarxa territorial bàsica (clau X1). Aquest subsistema a la xarxa de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que, juntament amb la bàsica, conformen l'estructura general del territori. En aquestes vies de comunicació la circulació rodada de vehicles de motor no té altres limitacions que les aplicables per la legislació pròpia de la matèria. Les vies incloses en aquesta categoria són:

- a) La carretera C-68 de Besalú a Roses
- b) La carretera GIV-6216 de Castelló d'Empúries a Sant Pere Pescador
- c) La carretera GIV-6213 de Castelló d'Empúries a Fortià
- d) La carretera GIV-6043 de Castelló d'Empúries a Vilanova de la Muga
- e) La carretera GIV-6101 de Castelló d'Empúries a Pau
- f) La carretera GIV-6013 de Castelló d'Empúries a Palau-saverdera

2. Subsistema de xarxa territorial projectada (clau X1p). Aquest subsistema correspon a la proposta de xarxa territorial, sense projecte aprovat, que condiciona l'estructura. La via inclosa en aquesta categoria correspon a la

prolongació de la carretera GIV-6213 a Fortià que es proposa connectar amb la sortida de la carretera GIV-6043 a Vilanova de la Muga.

3. Subsistema de xarxa de local bàsica (clau X2). Aquest subsistema inclou la xarxa viària urbana i interurbana estructurant, els camins principals. Les vies incloses en aquesta categoria són:

- a) L'antiga carretera de Roses (carrer Santa Clara)
- b) L'antiga carretera d'Empuriabrava (carrer Orlina)
- c) La circumval·lació del nucli de Centre històric (carrer del Mur, de la Muralla, Portal de la Gallarda i camí del Rec del Molí) i l'Av. Josep Tarradellas
- d) El carrer de la Paborderia al barri de Castelló Nou
- e) La circumval·lació del Polígon industrial El Pla (carrers Rec Madral, Pla de l'Estany i Alt Empordà)
- f) L'Avinguda Joan Carles I, Tramuntana, Marinada, Fages de Climent i el Passeig Marítim a Empuriabrava
- g) Les vies estructurants previstes als nous sectors de sòl urbanitzable que es garfien en els plànols de les sèries O.1, O.2 i O.3.

4. Subsistema de xarxa complementària (clau X3). Aquest subsistema correspon a les vies urbanes d'ús intern així com els camins agrícoles i els senders que el Pla reconeix. Venen indicades en els plànols de les sèries O.1, O.2 i O.3.

5. Subsistema de vialitat de trànsit restringit (clau Xr). Aquest subsistema correspon a les vies de comunicació on és preferent la circulació de vianants i/o bicicletes i què té com a característica la plantació d'arbrat al llarg del recorregut. La circulació rodada de vehicles de motor es limitarà al seu encreuament en l'itinerari més curt possible, per a l'accés dels veïns. Es permet amb l'oportuna concessió administrativa l'emplaçament de serveis per a vianants de tipus com terrasses d'hostaleria, quioscos, taules de venedors ambulants, etc., sempre que no dificultin el pas

6. Subsistema d'aparcaments (clau Xa). Aquest subsistema correspon a sòls complementaris de les vies de comunicació on és prioritari l'aparcament de vehicles.

SECCIÓ 5. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

Subsecció 1. Sistema d'equipaments (clau E)

Article 103. Sistema d'equipaments

1. Definició.

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

2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

E1 Equipaments docents

E2 Equipaments sanitari-assistencials

E3 Equipaments administratius / Proveïments

E4 Equipaments cultural-social-religiosos

E5 Equipaments esportius

E6 Funerari / Cementiris

E7 Reserva d'equipaments sense ús assignat

E8 Equipaments de transport

3. Titularitat.

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

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

4. Equipaments existents i de nova creació

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

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

Article 104. Classes d'equipaments

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

Equipaments esportius (Clau E5)

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

Equipaments docents (Clau E1)

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

Equipaments administratius / proveïments (Clau E3)

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

Equipaments sanitari-assistencials (Clau E2)

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

Equipaments cultural-social-religiosos (Clau E4)

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

Funerari / Cementiris (Clau EQ6)

Tanatoris, Cementiris, etc.

Reserva per equipaments sense ús assignat (Clau E7)

Reserves per a nous equipaments.

Equipaments de transport (Clau E8)

Estacions d'autobusos i aparcaments vinculats.

Article 105. Destí dels sòls classificats d'equipament variis

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

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

Article 106. Condicions d'edificació

1. Definició.

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

1. Condicions sense tramitació de pla especial.

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

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

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

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

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

Article 107. Sistema de serveis tècnics

1. Definició.

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

2. Claus urbanístiques.

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

T1 Aigua

T2 Energia

T3 Depuració

T4 Residus

T7 De nova creació / Reserva

2. Condicions d'ús.

a) El desenvolupament dels serveis d'infraestructures a què es refereix la present subsecció inclou els serveis que és descriuen en l'apartat 1 de definició, adscrits tots ells als serveis públics. El destí concret i la intensitat d'edificació que han

d'estar en relació directa als serveis esmentats es fixaran en plans especials, projectes d'urbanització i/o projectes d'obres, segons procedeixi.

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Quadre comparatiu

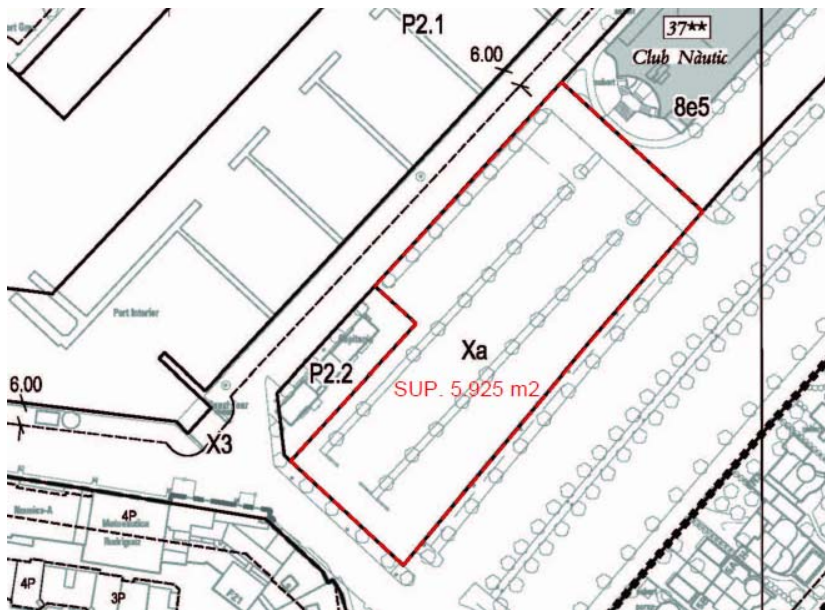
Planejament vigent

Zones o sistemes	Superfície	sostre
Sistema d'aparcament.	5.187 m2	0,00 m2
TOTAL	5.187m2	0,00 m2

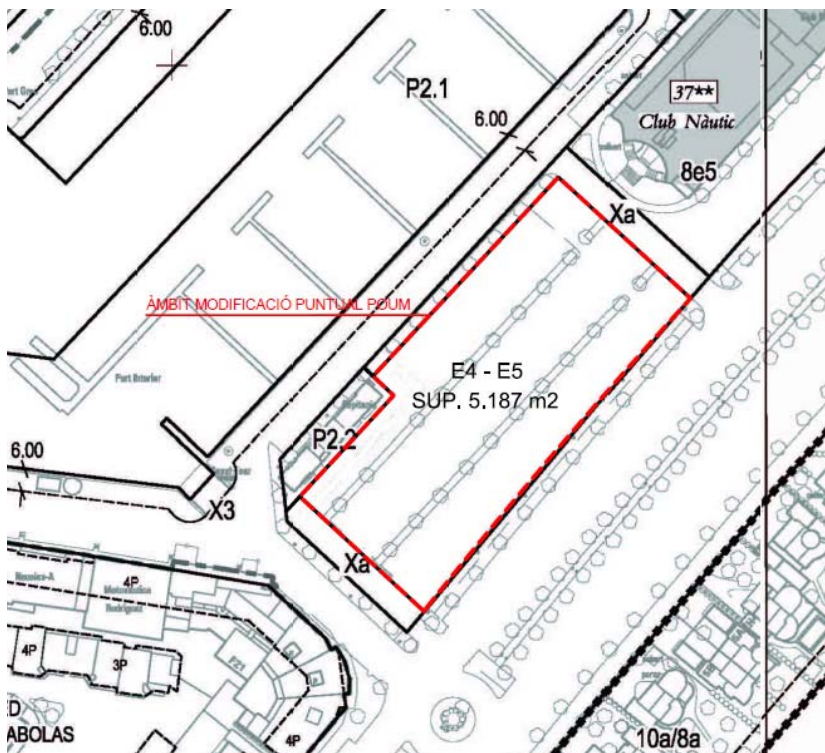
Planejament proposat

Zones o sistemes	Superfície	sostre
Sistema E4 E5	5.187 m2	2.209 m2
TOTAL	5.187 m2	2.209 m2

Per tant la present modificació puntual de POUM, augmenta el sistema cultural-social-religiós i el sistema esportiu i redueix el sistema d'aparcament.



Vigent



Proposat

1.7. Tramitació expedient

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

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

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

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"*. En el moment que es realitza l'aprovació inicial ja fa mes de cinc anys que el POUM va ser publicat.

1.8. Usos del territori

Tal com es pot veure en les fotos annexes la finca es troba destinada a aparcament.

1.9. Avaluació ambiental

D'acord amb l'article amb la llei 21/2013 (art6) i 6/2009 d'avaluació ambiental, la present modificació de POUM, al no alterar la classificació del sol urbà. ni el no urbanitzable, ni produeix impactes mediambientals significatius, no es necessari seguir el procés d'Avaluació ambiental.

1.10. Normativa d'aplicació

El marc legal ens ve donat :

1.-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,

2.- El Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i la seva modificació parcial aprovada pel decret legislatiu 64/2014.

3.- Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral.

4.- Real Decret 876/2014 de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de Costes.

5.- Llei 10/2019, del 23 de desembre, de ports i de transport en aigües marítimes i continentals

En relació a la Llei 3/2012 i 1/2010 reproduïm els art mes significatius, en relació a la present modificació:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

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

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

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 98

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

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

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

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

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

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

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

Article 99

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 100

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

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

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

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

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

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

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

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

Secció cinquena

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

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.

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

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

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

1.11. Política social d'habitatge. Memòria social

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

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

a) La modificació afecta una sola finca municipal.

b) Es modifica un sistema d'aparcament per un sistema mixt d'aparcament i sistema cultural-social-religiós.

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

1.13. 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 significativament la mobilitat. S'ha de tenir també en consideració que el nou sistema limita amb el carrer Fages de Climent que té una amplada de 50 m. i quatre fileres d'aparcament en bateria, que tots els edificis disposen de com a mínim una plaça d'aparcament i que el costat de mar del vial afronta amb edificacions unifamiliars aïllades. El conjunt d'aquestes consideracions fa que inclús durant la temporada d'estiu els aparcaments molt poques vegades es troben totalment plens, per tant no es creu necessari redactar un estudi de mobilitat.

1.14. Estudi de sostenibilitat econòmica

La present modificació no altera significativament els costos de manteniment del ajuntament, ja que es disposarà de major superfície d'equipament i menor superfície de sistema viari.

Aquestes modificació té com a principal objecte la creació d'un centre ciutadà, en una urbanització proporcionalment molt gran, per tant la millora de serveis al ciutadans justifica sobradament l'augment de costos que hi pugui haver.

1.15. 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 privat, sino que tot ell es troba dins un sistema públic d'equipament cultural-social-religiós i esportiu, no cal cap cessió d'aprofitament.

1.16. Avaluació econòmica. viabilitat

D'acord amb l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de l'operació així com la seva sostenibilitat econòmica. En aquest cas s'entén que cal justificar la viabilitat econòmica de l'ordenació detallada.

En aquest cas el sistema es municipal i passarà de ser d'aparcament a Cultural-social-religiós i esportiu (E4-E5).

S'haurà de realitzar unes obres d'adequació i el manteniment serà major, però ho serà el la mesura que l'equip de govern ho consideri oportú per tal de millorar els serveis del municipi als seus ciutadans.

El cost de les obres d'edificació s'estima en 900.000,00€ (considerant un preu unitari de 450€/m² i una superfície de 2.000 m²) i el preu de la millora i urbanització del resta de la finca en 528.450,00€ (considerant un valor unitari de 150€/m²).

Aquest valors son assumibles per el pressupost municipal de Castelló d'Empúries.

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

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit de consolidar i potenciar una zona urbana fomentant una centralitat en la urbanització Empuriabrava.

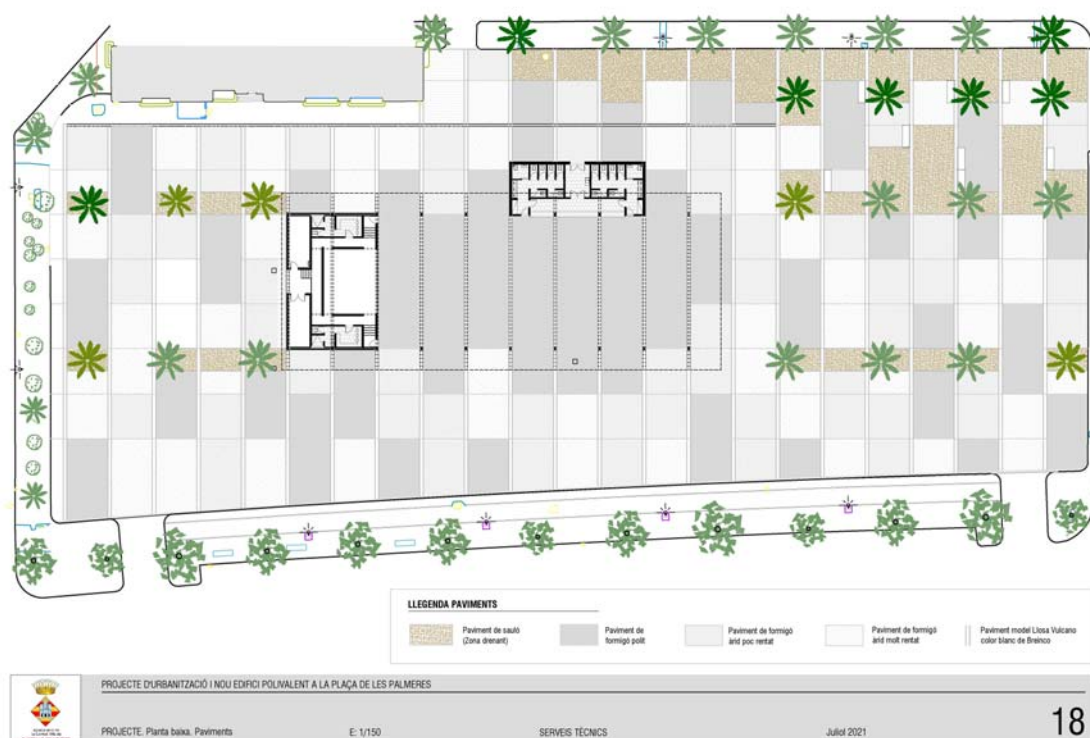
Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen nous terrenys no urbanitzables, sino que es potencia la utilització del sol urbà existent.

1.18. Justificació prescripcions 3 i 4 del informe de Costes de l'Estat

La situació prevista per l'edificació garanteix un pas d'amplada mínima de 3m (el planejament assenyala una amplada de 6.00 m. degudament pavimentada) que forma part de la via pública, adjacent a la làmina d'aigua. El propi equipament també podrà servir en la part no edificada d'accés al canal.

1.19. Avant-projecte de la pavimentació i nova construcció

S'incorpora un avanç -projecte de la pavimentació de la Plaça de els Palmeres, de la coberta del nou equipament i s'especifiquen els materials dels acabats de l'exterior de la construcció.





Castelló d'Empúries, febrer 2022
Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

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 5.187 m². Limita Nord-est amb l'edifici de club-nàutic, previ vial; Nord-oest per la zona portuària, previ vial i edifici capitania; Sud-oest el carrer Poblat-Típic Gregal i serveis portuaris de terra de la Marina d'Empuriabrava; i Sud-est amb l'Avinguda Fages de Climent.

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, sistema E4 E5 Cultural-social-religiós i esportiu en la zona del club nàutic.

Es modifica l'art 106 del POUM introduint paràmetres específics per aquest nou equipament

Article 106. Condicions d'edificació

1. Definició.

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

1. Condicions sense tramitació de pla especial.

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

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

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

- En el nou equipament Cultural-social-religiós i esportiu del sector Club Nàutic, es podrà realitzar una edificació de planta baixa amb una ocupació màxima del 40% de la superfície del equipament i la seva alçada no podrà ser superior a 7.00 metres. La nova construcció es separarà un mínim de 10.00 m del vial Fages de Climent i 5 m dels altres límits. La coberta serà de color clar. La seva construcció serà majoritàriament sense tancament, permetent-se només tancaments per la protecció de la tramuntana i petites instal·lacions de serveis que preferiblement hauran de ser d'alçada inferior a la coberta, de forma que apareguin com elements independents de la construcció de la coberta. S'utilitzaran materials lleugers com coberta de xapa ondulada, estructura de fusta i pilars metàl·lics. El color de la coberta haurà de ser clar, preferentment blanc. S'haurà de preveure la conservació de les palmeres existents, en cas de no ser possible, es traslladaran a un altre indret de la mateixa plaça. Pel que fa al paviment, una part del mateix, haurà de ser drenant.

L'ús cultural-social-religiós, representarà el 80% del conjunt de l'equipament i l'ús esportiu el 20%.

La situació prevista per l'edificació garantirà un pas d'amplada mínima de 3m (la via pública existent té una amplada de sis metres) adjacent a la lamina d'aigua. A part dels vials existents, el propi equipament, en la part no edificada que restarà totalment oberta també servirà d'accés.

Serà d'aplicació la "Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas y del Real Decreto 876/2014, de 10 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de costas", així com la resta de normativa sectorial vigent.

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

Article 5. Normativa subsidiària

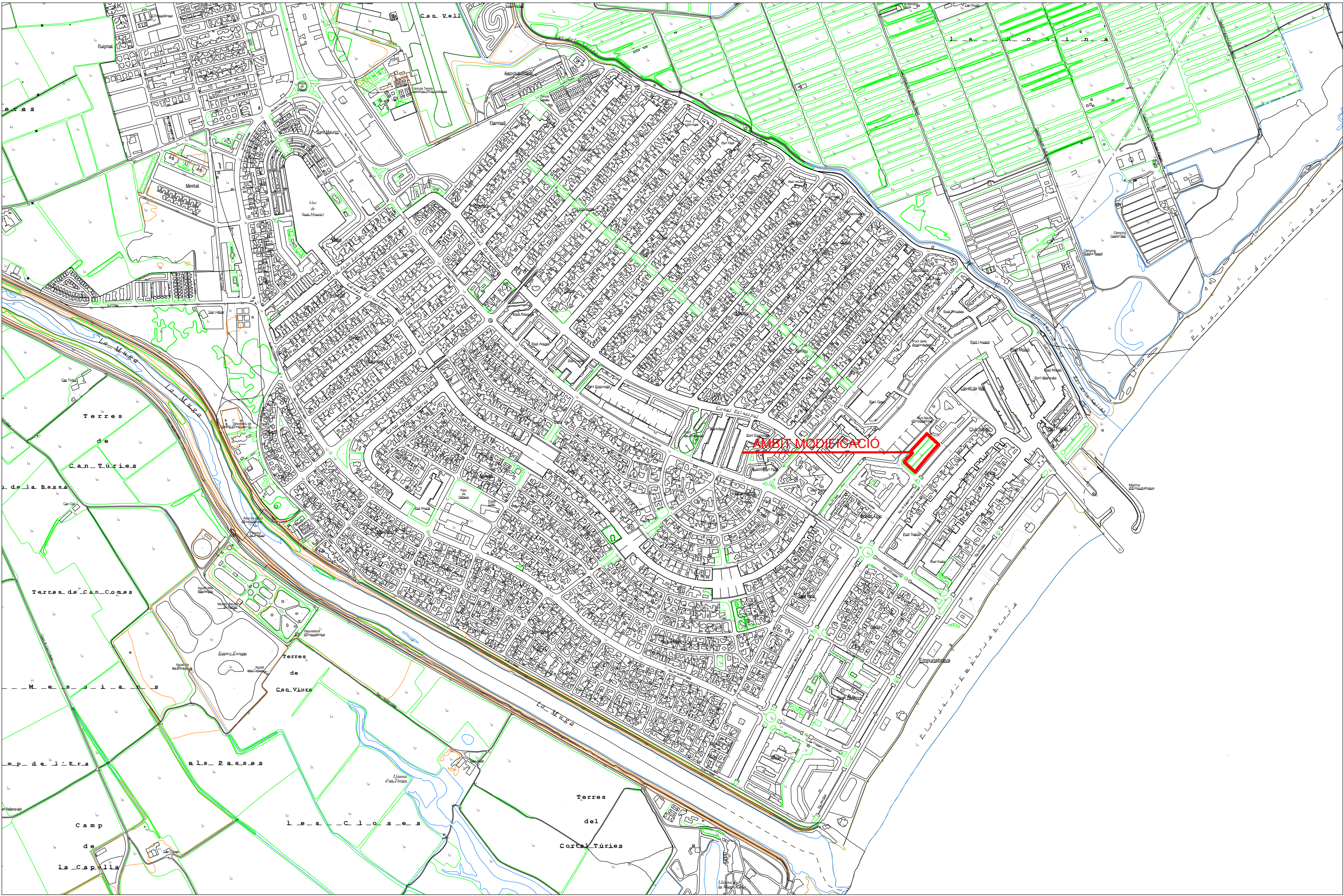
Per allò que no estigui previst en aquestes document serà d'aplicació les Normes urbanístiques i les ordenances de l'edificació del Pla d'ordenació urbana municipal.

Castelló d'Empúries febrer de 2022.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

III. PLÀNOLS

	PLANOLS INFORMATIUS	ESCALA
Nº 01	SITUACIÓ	1/10.000
Nº 02	PTPCG	1/20.000
Nº 03	TOPOGRAFIC	1/500
Nº 04	POUM VIGENT	1/1.000
Nº 05	ORTOFOTOMAPA	1/1.000
Nº 06	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000
	PLANOLS ORDENACIÓ	
Nº 07	PROPOSTA ORDENACIÓ	1/1.000





SISTEMA D'ESPÀIS 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 és d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

ÀREES ESPECIALITZADES

Nuclis històrics i les seves extensions

Ús residencial

Ús industrial i/o logístic

Ús comercial i altres terciaris

Ús d'equipaments i sistemes

Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

ÀREES ESPECIALITZADES

Creixement potenciat

Creixement mitjà

Creixement moderat

Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal

Desenvolupament qualitatiu

Millora i completió

Manteniment del caràcter rural

d

e

r

x

Dotació d'equipament

Específica

Reducció o extinció

Extensió

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)

Limit del creixement urbà

Separador urbà

Limit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

Autopista o autovia principal

Via estructurant primària

Via estructurant secundària

Via estructurant suburbana

Via integrada

Tram soterrat o en túnel

Nou traçat indicatiu

Condicionament

Conservació

Variant en estudi

Nus viari

Reordenació de nus viari

Traçat en estudi

Corredor en estudi

Proposta desafectació [Article 4.5.d]

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES

Linia d'altres prestacions

Linia convencional

Estació

Estació intermodal

Nova actuació

Condicionament

Conservació

Traçat en estudi

Corredor en estudi

ALTRES DETERMINACIONS

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES

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

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).

Ajuntament de la Comtal Vila de Castelló d'Empúries

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 07

CANVI SISTEMA APARCAMENT ZONA PORTUARIA PER EQUIPAMENT CULTURAL-SOCIAL-RELIGIOS I ESPORTIU (E4-E5)

Data:

MARÇ 2020

Escala: 1/20.000 (DIN A3)

Equip redactor:

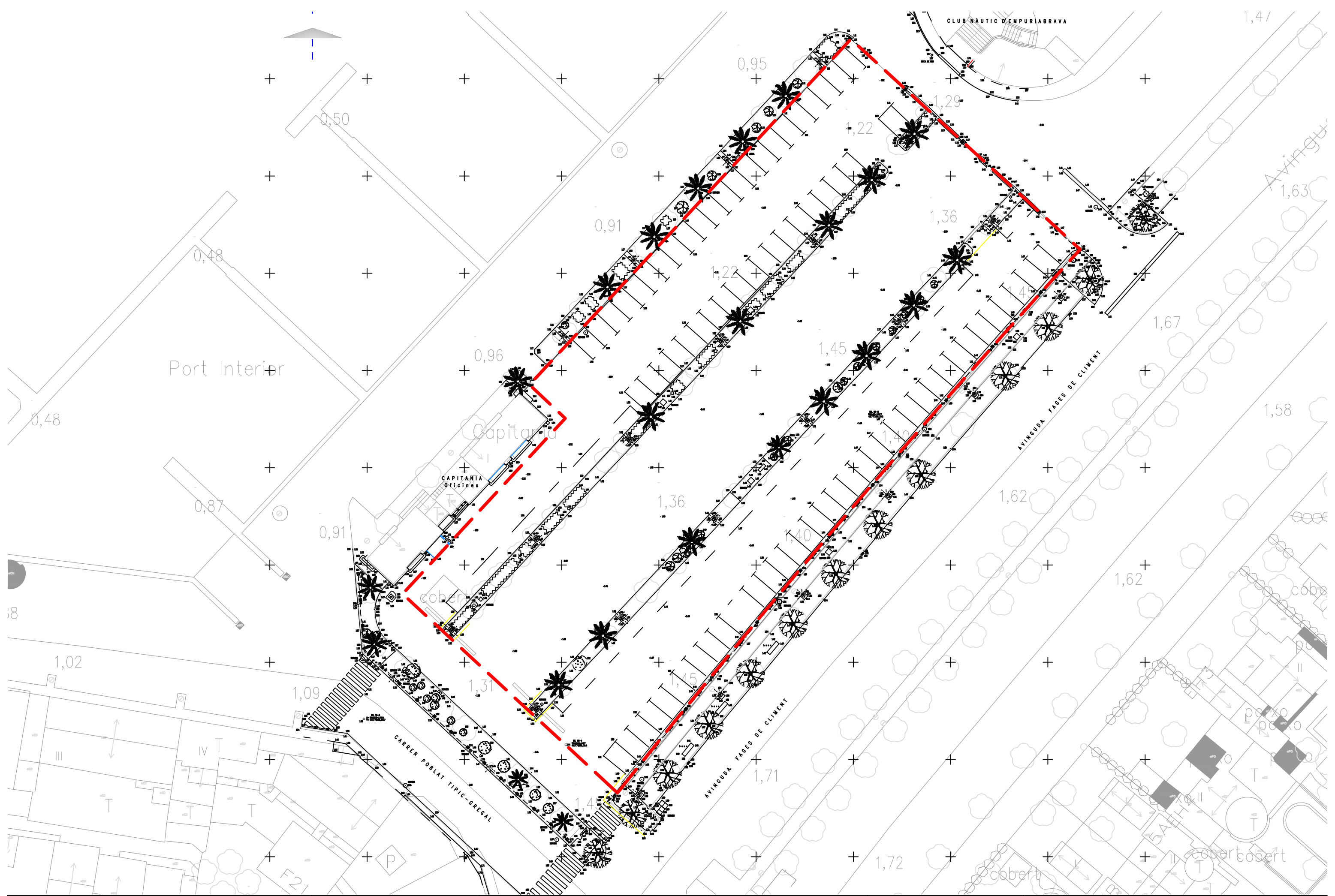
Joan Antoni Rodeja Roca - arquitecte

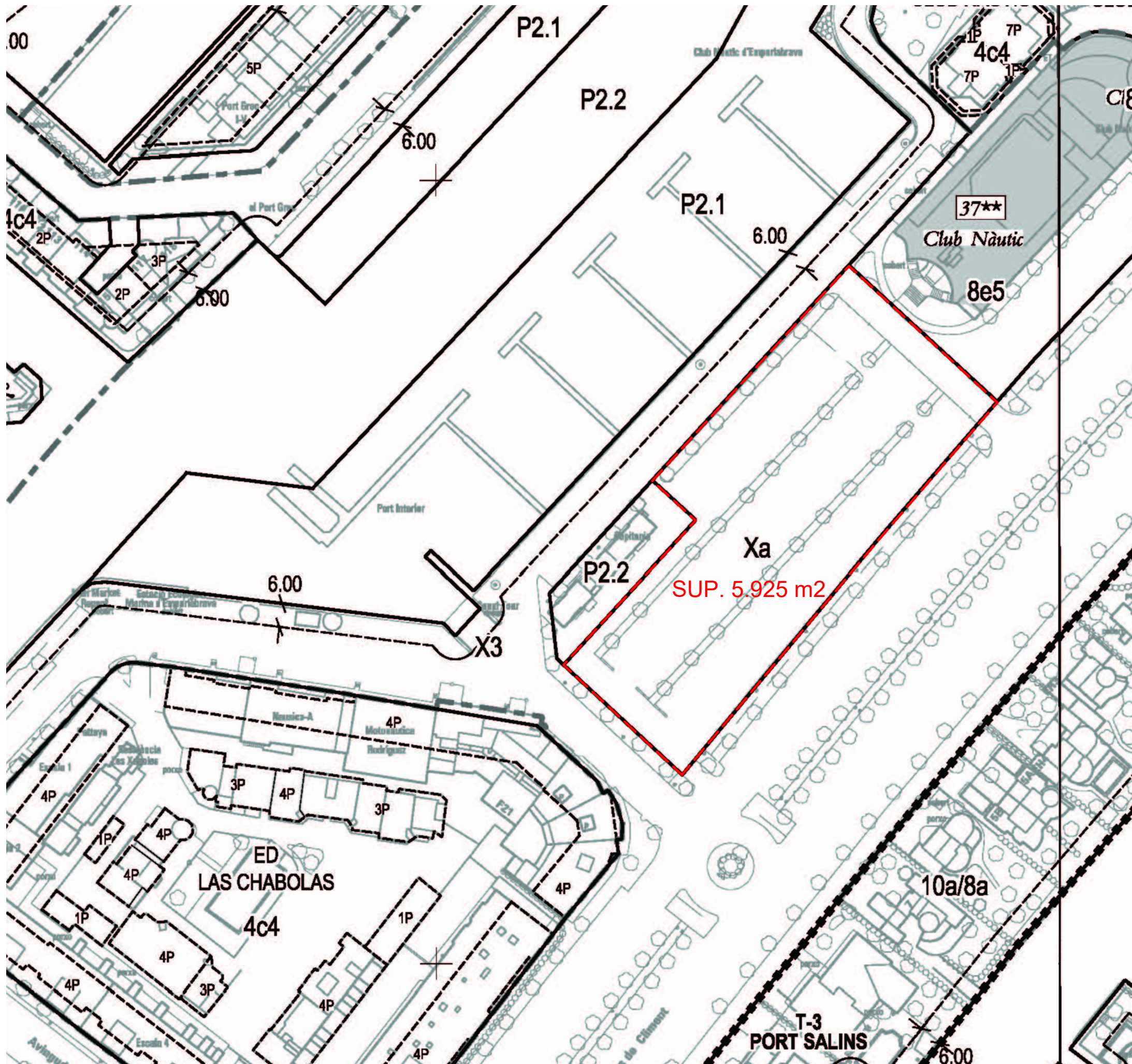
Nom del plànol:

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

Número:

02





DELIMITACIONS:

	Sòl urbà		Polígon en sòl urbà		Àmbit d'Estudi de detall
	Polígon en sòl no urbanitzable		Centralitat de Barri		Àmbit de Pla Especial
	Sòl urbanitzable		Terme Municipal		

SISTEMES:

COMUNICACIONS

A AEROPORTUARI	P PORTUARI
A4 Petits aeròdroms i heliports	P2.1 Ports esportius. Dàrsenes i serveis portuaris
	P2.2 Ports esportius. Canals

X VIARI

X1 Xarxa territorial bàsica	Xr Vialitat de trànsit restringit
X1p Xarxa territorial projectada	Xa Àrees d'aparcament
X2 Vialitat local bàsica	
X3 Xarxa complementària	

SISTEMES D'ESPACIS OBERTS

V ESPACIS LLIBRES / 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

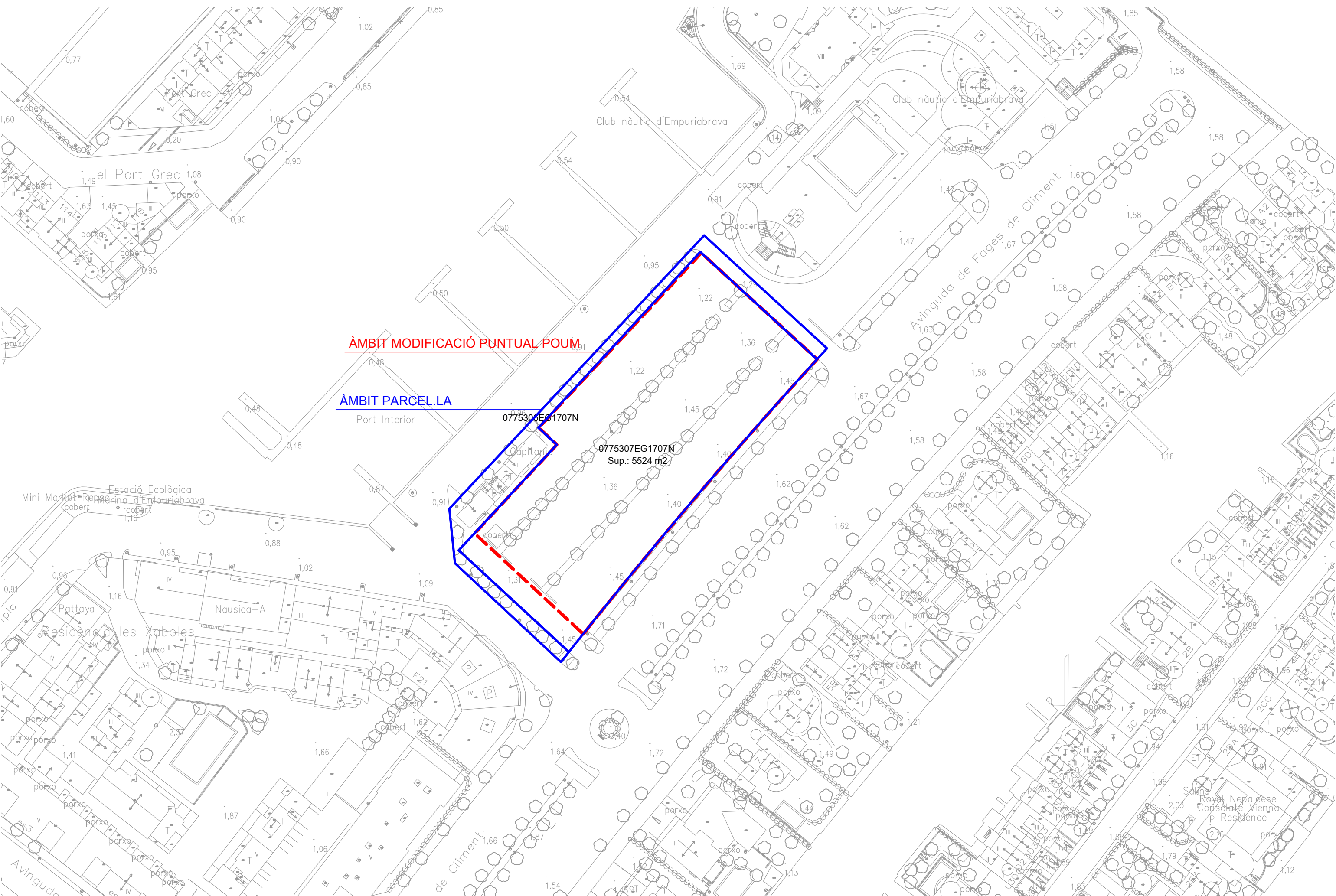
PATRIMONI CULTURAL	ENTORNS DE PATRIMONI
ELEMENTS MONUMENTALS (BCIN)	CATÀLEG DE MASIES
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC (BCIL)	ENTORN PARC NATURAL
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC	

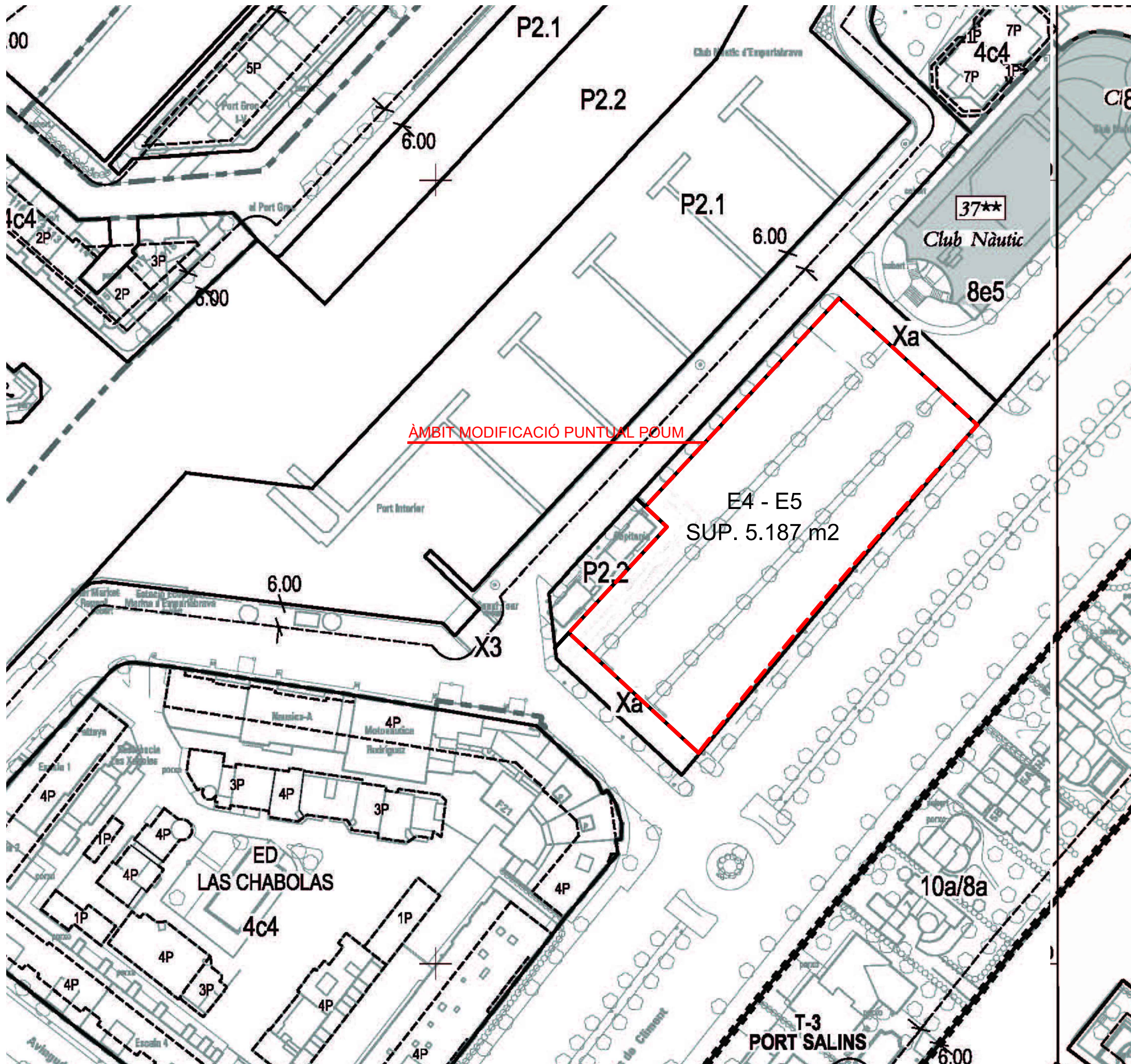
PROTECCIÓ DELS SISTEMES

COMUNICACIONS VIÀRIES

	Límit d'edificació		Aterrament del DPMT
	Zona de afectació		Límit de servitud de trànsit
	Zona de servitud		Zona de servitud de protecció
	Zona de domini públic		Límit 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 hídric. Període de retorn de 100 anys
			Q500 Zona inundable. Període de retorn de 500 anys







DELIMITACIONS:

	Sòl urbà		Polígon en sòl urbà		Àmbit d'Estudi de detall
	Polígon en sòl no urbanitzable		Centralitat de Barri		Àmbit de Pla Especial
	Sòl urbanitzable		Terme Municipal		

SISTEMES:

COMUNICACIONS

A AEROPORTUARI	P PORTUARI
A4 Petits aeròdroms i heliports	P2.1 Ports esportius. Dàrsenes i serveis portuaris
	P2.2 Ports esportius. Canals

X VIARI

X1 Xarxa territorial bàsica	Xr Vialitat de trànsit restringit
X1p Xarxa territorial projectada	Xa Àrees d'aparcament
X2 Vialitat local bàsica	
X3 Xarxa complementària	

SISTEMES D'ESPACIS OBERTS

V ESPACIS LLIURES / 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	ENTORNS DE PATRIMONI
ELEMENTS MONUMENTALS (BCIN)	CATÀLEG DE MASIES
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC (BCIL)	ENTORN PARC NATURAL
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC	

PROTECCIÓ DELS SISTEMES

COMUNICACIONS VIÀRIES

	Límit d'edificació		Aterrenament del DPMT
	Zona de afectació		Límit de servitud de trànsit
	Zona de servitud		Zona de servitud de protecció
	Zona de domini públic		Límit de la franja de 500m des del Domini Públic Marítimoterrestre

SERVITUDS AERONÀUTIQUES

	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

PROTECCIÓ DE LA COSTA

	Q10 Zona Fluvial. Període de retorn de 10 anys
	Q100 Sistema hídic. Període de retorn de 100 anys

SISTEMA FLUVIAL

	Q100 Sistema hídic. Període de retorn de 100 anys
--	---