

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 21

CORRECCIÓ D'ERRADES

AL SECTOR MAS NOU

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



PROMOTOR: Ajuntament de Castelló d'Empúries

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

DATA: abril 2025

Els documents que integren la modificació de POUM de Castelló d'Empúries per la modificació d'una finca del sector Mas Nou per tal d'esmenar uns errors del POUM i poder ampliar l'edificació existent com a base del Sistema d'Emergències Mèdiques de, tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

IV. ANNEXES

ÍNDIX

I. MEMÒRIA.....	5
1.1. Introducció.....	5
1.2. Antecedents.....	6
1.3. Objecte de la present modificació.....	7
1.4. Àmbit de la modificació puntual de POUM.....	8
1.5. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual de POUM.....	11
1.6. Planejament vigent.....	13
1.7. Quadre comparatiu.....	17
Planejament vigent.....	17
1.8. Tramitació expedient.....	18
1.9. Usos del territori.....	18
1.10. Avaluació ambiental.....	19
1.11. Normativa d'aplicació.....	20
1.12. Política social d'habitatge. Memòria social.....	25
1.13. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la Llei d'urbanisme. Cessió sistemes.....	26
1.14. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	26
1.15. Estudi de sostenibilitat econòmica.....	26
1.16. Cessió d'aprofitament mig.....	26
1.17. Justificació adequació als criteris del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.....	27
1.18. Avaluació econòmica. viabilitat.....	27
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	28
Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.....	28
Article 2. Vigència.....	28
Article 5. Normativa sectorial.....	30
III. PLÀNOLS.....	31
INFORMATIUS.....	32
i.1 – Situació.....	32
i.2 – Ortofoto.....	32
i.3a – Estructura de la propietat.....	32
i.3b – Expropiacions 2006.....	32
i.4 – POUM vigent.....	32

ORDENACIÓ	32
o.1 – Planejament proposat	32
IV. ANNEXES	33

I. MEMÒRIA

1.1. Introducció

El POUM vigent del municipi de Castelló d'Empúries va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG d'era endavant) el 08/07/2014 i publicat al DOGC de 15/07/2014.

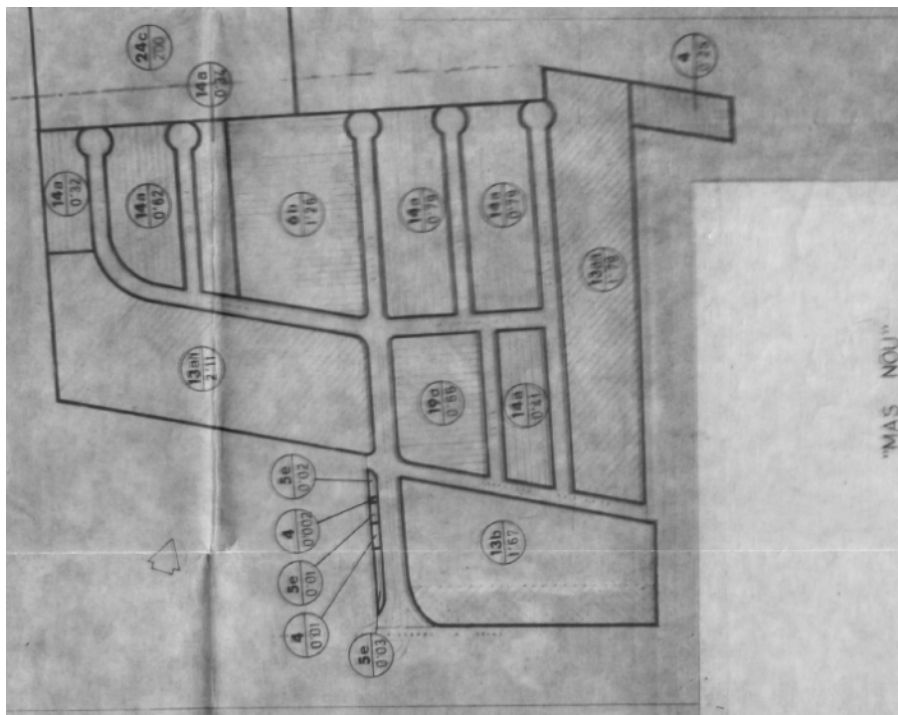
L'ajuntament ha tramitat les següents modificacions puntuals de POUM.

- Modificació nº1, referent al equipament Puigmal 40, aprovada definitivament per la CTUG el 22/11/2016 i publicada al DOGC de 22/02/17.
- Modificació nº2, referent al equipament del sector Industrial El Pla, aprovada definitivament per la CTUG el 18/12/2018 i publicada al DOGC de 29/03/2019.
- Modificació nº3, referent a la vialitat i sistema d'espais lliures del entorn del Palau Maceli, Denegada el 20/03/2018.
- Modificació nº4, referent als equipaments religiosos, aprovada inicialment el 20/12/2018 i actualment en tràmit.
- Modificació nº5, referent al sector Castelló Nou, aprovada inicialment el 29/11/2018, provisionalment el 29/04/2019 i actualment pendent del PDURSNSLG.
- Modificació nº6, referent als nou equipament de gossera, aprovada inicialment el 28/05/2020, provisionalment el 29/07/2021, i actualment pendent de complir els requeriments de la CTUG.
- Modificació nº7, referent a la modificació de l'aparcament de la plaça de les Palmeres, aprovada definitivament per la CTUG el 27/04/2022 i publicada al DOGC del 09/06/2022.
- Modificació nº8, referent a la modificació de diverses errades , aprovada definitivament el 22/09/2020, i publicada al DOGC del 12/02/2021.
- Modificació nº9, referent a les determinacions de part de la zona qualificada amb la clau 6a4, aprovat definitivament per la CTUG el 22-09-2020 i publicada al DOGC del 04/03/2024.
- Modificació nº10, referent les determinacions del sector Ponent, aprovat definitivament per la CTUG el 13/07/2020 i publicat al DOGC de 02/10/2020.
- Modificació nº11, referent al noves zones portuàries no concessionats, aprovada inicialment el 01/07/2021 i actualment en tràmit.
- Modificació nº12, referent a una estació de bombeig d'aigües residuals, aprovada inicialment el 27/05/2021, provisionalment el 25/11/2011 i pendent complir requeriments CTUG.
- Modificació nº13, referent a la qualificació 7c1 del sector industrial El Pla, aprovada definitivament el 08/09/22 i publicada al DOGC del 21/09/2022.

- Modificació nº14, referent al sector Aeroclub, aprovada inicialment el 27/01/2022, provisionalment el 25/05/2023 i pendent complir requeriments CTUG
- Modificació nº15, referent al sector PPU-12 la Muga Sud, aprovada inicialment el 26/01/2023, provisionalment el 30/01/2025 i actualment en tràmit.
- Modificació nº16, referent a l'ordenació i regulació en l'àmbit del PEU-5, Avinguda Fages de Climent, i en l'àmbit de l'illa Moxó, d'Empuriabrava; aprovada inicialment el 26/01/2023, provisionalment el 25/01/2024 i actualment en tràmit.
- Modificació nº17, referent a la creació d'habitatges de protecció oficial al sector Mestral, aprovada inicialment el 25/05/2023, provisionalment el 25/01/2024 i actualment en tràmit.
- Modificació nº18, referent a la regulació de la instal·lació de jocs d'atzar i plaques solars, aprovada definitivament el 18/12/2024
- Modificació nº19, referent a la ordenació d'accessos rodats i aparcaments a la Rubina, i actualment en tràmit
- Modificació nº20, referent al ED de Port Salins, actualment en tràmit

1.2. Antecedents

Al maig de 1987 es va aprovar el text refós del "Pla General d'Ordenació Municipal. Castelló d'Empúries". Al plànol 0-18 s'ordenen les zones i sistemes de la Rubina, Mas Nou i Can Sabarrés. L'àmbit de la present modificació, situat dins l'apartat de Mas Nou, es qualifica amb les claus 4 i 5e, corresponents a serveis tècnics i sistema viari d'aparcaments.



Al març de 2006 es va aprovar el "Projecte constructiu de desdoblament de la C-260. Tram Castelló d'Empúries-Empuriabrava". Aquest projecte contemplava la construcció d'una passarel·la per a vianants que travessa la via desdoblada. Aquesta passarel·la es troba dins de terrenys municipals, segregats d'una finca totalment urbanitzada.

1.3. Objecte de la present modificació

L'objecte de la present modificació es el d'esmenar un error detectat a la zona de Mas Nou.

La modificació afecta a la parcel·la cadastral 8592101EG0789S0001SL, de propietat municipal, i terrenys públics.

La finca es troba classificada com a sòl no urbà i qualificada dins la clau 21. La finca es troba totalment urbanitzada, està ocupada parcialment per la passarel·la de vianants que comunica el sector Mas Nou amb Empuriabrava i compta amb dues petites construccions: un edifici de Planta Baixa utilitzat com a base d'ambulàncies del SEM a Castelló d'Empúries, i una estació transformadora.

En el moment de redactar el POUM la passarel·la ja estava executada i no obstant es van qualificar els terrenys que ocupa com a sòl no urbanitzable, amb la clau 21 (agrícola amb valor).

Es considera que va ser un error de redacció al no recollir ni la qualificació existent (claus 4 i 5e corresponents a serveis tècnics i aparcaments), ni

la realitat del terreny, provinent de la cessió gratuïta feta pel promotor de la Urbanització Mas Nou. Per tant, es tracta de sòl urbanitzat de conformitat amb el que preveu l'article 21 del RDL 7/2015.

Es proposa classificar el sòl com a urbà fins al límit de la passarel·la, i qualificar el sòl urbà resultant com a sistema d'equipaments, per acollir l'ampliació de la base d'ambulàncies, i sistema viari.

1.4. Àmbit de la modificació puntual de POUM

L'àmbit de la present modificació correspon a la parcel·la cadastral:

8592101EG0789S0001SL de 698 m²

De propietat municipal i destinada a vials, equipament i servei tècnic. Prové de segregació i cessió realitzada el 25 de gener de 2011. Descripció registral:

URBANA. Porció de terreny situada en aquest terme municipal, procedent de l'anomenat Camp Petit del Pla de Roses, avui Urbanització Mas Nou d'aquest terme municipal, de sis-cents trenta-un metres quadrats. Ocupada de Nord a Sud, i amb tota la llargada del seu llima Est, per una carretera particular. En l'esmentada parcel·la hi ha construïda una petita edificació situada a l'Oest de la carretera particular de quaranta metres, vint-i-cinc decímetres quadrats i que consta d'una sola planta. Confronta: Nord, camí antic de Castelló a Roses; Sud, carretera de Besalú a Roses; Est, amb carretera particular; i Oest, successors de Rosa Pons, avui camp propietat del Sr. Malla.





AJUNTAMENT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

INVENTARI DE BÉNS I DRETS

EPÍGRAF : 1.2.A BÉNS DE DOMINI PÚBLIC. SERVEI PÚBLIC. IMMOBLES

EXERCICI : 2022

DENOMINACIÓ

Núm. expedient : 137

TERRENY ENTRADA URB. MAS NOU

Carrer : -190 C MAS NOU, DEL

Núm : 10

Referència cadastral : 8592101EG0789S0001SL



CODIFICACIÓ

Subcompte : 210 TERRENYS I BÉNS NATURALS

Família : 1 SOLARS

Situació patrimonial : Servei Públic

SUPERFÍCIES

Sup. Cadastral : 664,00 m2

VALORACIÓ

Títol d'Adquisició : 7 ADQUISICIÓ PER CESSIÓ

Dades Comptables : 202.188,00

Data d'Adquisició :

Dades Patrimonials : 202.188,00

OBSERVACIONS

La finca a estat segregada de la finca nº 1460 incriata al tom 2536, llibre 224, foli 57 propietat de MAS NOU SA, però no consta registrada.

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

La present modificació té per objecte esmenar els errors detectats a la cessió de terreny provinent de la urbanització de Mas Nou, totalment urbanitzat.

Es proposa requalificar la franja urbanitzada que separa el carrer del terreny agrícola de sòl agrícola a sistemes viari, d'equipament i serveis tècnics.

Es qualifica com a equipament l'espai utilitzat per la base d'ambulàncies del SEM i el necessari per a la seva ampliació, donada la idoneïtat de la seva ubicació actual amb facilitat d'accés a la xarxa viària.

El terreny ocupat per la ET es qualifica com a serveis tècnics, i la resta es qualifica com a sistema viari. (veure plànol O1.Proposta)



Base d'ambulàncies del SEM a Castelló d'Empúries



Vista de Nord a Sud. S'aprecia l'inici de la passarel·la, l'Estació Transformadora i el vial urbanitzat.



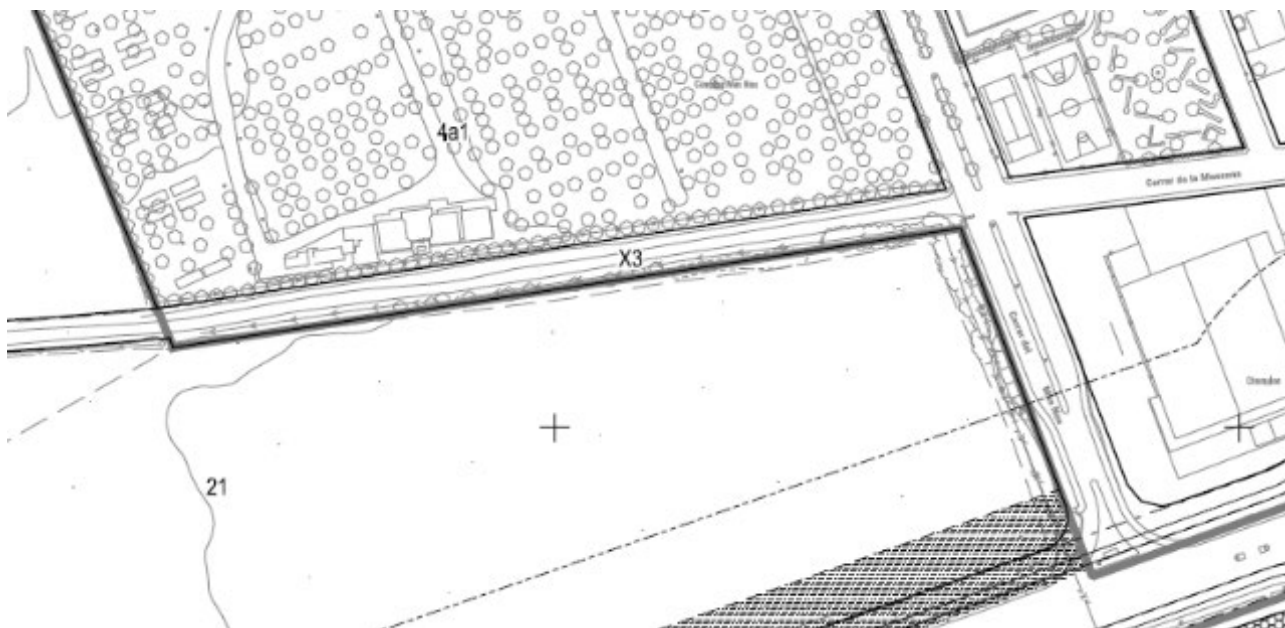
Vista de Sud a Nord. S'aprecien la passarel·la, l'edifici d'equipaments i el vial urbanitzat



Vista Nord. S'observa com la passarel·la fa de límit físic entre el sòl agrícola i el sòl urbanitzat, objecte d'aquesta modificació.

1.6. Planejament vigent

La parcel·la objecte d'aquesta modificació es troba classificada com a sòl no urbanitzable i qualificada amb la clau 21.



Les determinacions principals de la clau 21 són:

Article 179. Zona agrícola de valor

1. Definició: Aquesta clau comprèn sòls d'alt valor agronòmic i a la vegada amb una significació important en l'estructuració de la matriu territorial. El seu paper, a més, esdevé cabdal en tant que espais de suport a les activitats terciàries així com de zones tampó entre les àrees urbanitzades i aquelles altres de protecció especial o amb funcions connectives.

3. Actuacions: Amb la finalitat de protegir l'explotació agrícola s'hi preveuen dos tipus d'actuació:

a) Condicions restrictives a l'edificació (tant d'ús residencial com no residencial)

b) Condicions d'ordenació agrícola

4. Restriccions a l'edificació.

Són d'aplicació les disposicions generals contingudes en els articles 169 a 178 d'aquestes normes urbanístiques.

5. Ús protegit.

a) És defineix com ús protegit, l'ús agrícola

b) La protecció significa un tractament prioritari en el que fa referència a ajudes i crèdits, ordenació d'activitats agràries, mesures fiscals, etc., a fi que no manquin en aquestes zones l'aigua, la llum, el terra, l'electricitat, així com els mitjans econòmics per tal d'assegurar el desenvolupament del sector i fomentar la millora de les explotacions.

6. Règim d'usos.

D'acord amb les determinacions de l'article 47 del TRLUC, s'admeten les activitats de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, així com la resta d'usos d'interès públic que per al sòl no urbanitzable determina l'article referenciat.

En el cas de les finques on se situen masies catalogades, s'autoritzen els usos d'acampada per aquest àmbit i per a les finques adjacents necessàries per a la instal·lació d'aquests establiments.

7. Usos incompatibles.

És declaren usos prohibits tots aquells que impliquen una transformació del destí o naturalesa o lesionin el valor específic que es protegeix, fent menció especial dels següents: abocadors d'escombraries –se'n admeten però les plantes de tractament de residus prèvia avaluació ambiental i projecte d'integració paisatgística–, cementiris de cotxes, instal·lacions de cartells publicitaris, així com plantacions d'arbres no fruiters –a excepció de les arbredes o aquelles que tinguin per objecte restituir comunitats climàtiques.

9. Condicions restrictives a l'edificació d'ús no residencial.

Les construccions i instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrària (explotacions ramaderes, construccions agrícoles, construccions auxiliars i construccions de protecció) estan regulades per l'article 174 d'aquestes NNUU per construccions pròpies d'una activitat rústica, sense ús residencial.

10. Condicions restrictives a l'edificació amb ús d'habitatge familiar.

S'admet l'ús d'habitatge familiar directament relacionada amb l'explotació agrària quedant expressament prohibida l'habitatge plurifamiliar, així com l'habitatge familiar de nova creació per usuaris no lligats a l'explotació agrària, tal com especifica l'article 174 d'aquestes normes urbanístiques sobre habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys.

Les determinacions principals dels equipaments són:

Article 103. Sistema d'equipaments

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, religió 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 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
- (mod POUM nº7, canvi sistema aparcament zona portuària per equipament cultural-social-religiós) 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 existent, 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 làmina 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 de 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.

1.7. Quadre comparatiu

Planejament vigent

CLASSIFICACIÓ	QUALIFICACIÓ	SÒL (M²)	SOSTRE (M²)
Zona	Z1	979,04	
Sistema	X1	25,65	
Sistema	X2	96,83	
TOTAL ÀMBIT		1101,52	

Planejament proposta

CLASSIFICACIÓ	QUALIFICACIÓ	SÒL (M²)	SOSTRE (M²)
Sistemes	E2/E3/E4	429,17	
	T2	23,73	
	Xr	622,97	
	X2	25,65	
TOTAL ÀMBIT		1101,52	

1.8. Tramitació expedient

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

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

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

1.9. Usos del territori

La finca afectada es troba urbanitzada en la seva totalitat, incloent la passarel·la per a vianants, una edificació d'equipaments i un edifici tècnic.



1.10. Avaluació ambiental

D'acord amb la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, s'augmenta el sòl urbà però no s'augmenta els aprofitaments, simplement es reconeix el sòl urbà existent i es possibilita l'ús Sanitari-assistencial, per tant es sol·licitarà l'emissió de la resolució de manca d'efectes sobre el Medi Ambient prevista a l'apartat 6e de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015.

Tenint en compte que aquest sòl, actualment ja està totalment urbanitzat, les seves característiques principals són les de sòl urbanitzat. Aquestes característiques que es poden resumir amb les següents:

- Vorera a tota la longitud de la parcel·la objecte
- Serveis i infraestructures per a les edificacions
- Ja hi existeix una edificació

Per tant, tenint en compte aquestes característiques, es considera que no hi ha cap afectació sobre els vectors ambientals.

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

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

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

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

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

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

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

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

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

- a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.
- b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.
- c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.
- d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

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

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

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

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

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

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.*
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es 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.

1.12. Política social d'habitatge. Memòria social

La present modificació puntual no suposa cap variació de les determinacions relatives a les polítiques d'habitatge resultants de l'aplicació del planejament vigent. La modificació puntual no comporta l'alteració de les qualificacions urbanístiques d'ús residencial, ni de l'increment del sostre residencial edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos urbanístics, ni es preveu la seva transformació, ja que no s'alteren aquests paràmetres urbanístics definits en el Pla General.

En conseqüència es considera que no és necessari la incorporació de la memòria social en aquest document, als efectes de l'article 59.1.h del LUC.

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

La modificació afecta una sola finca municipal i terrenys públics.

Es modifica la qualificació d'agrícola, provinent de la urbanització Mas Nou, per sistemes públics d'equipaments, vials i serveis tècnics.

Atès que es classifica tot l'àmbit com a sistema, no cal cedir sistemes d'equipaments ni aprofitament mig.

1.14. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

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

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

El present document de modificació puntual comporta nova classificació de sòl. No obstant, el seu abast es céngeix a les necessitats de la base d'ambulàncies i no augmenta significativament la mobilitat.

1.15. Estudi de sostenibilitat econòmica

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del LUC, que en relació a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, que estableix en l'apartat 3.d: *"L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

1.16. Cessió d'aprofitament mig

D'acord l'article 43-c i 99-3 del DL 1/2010, de 3 d'agost i atès que la present modificació no comporta un increment de sostre edificable privat, no cal cedir aprofitament mig.

1.17. Justificació adequació als criteris del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

La finca es troba en una zona planera i limita lateralment amb els camps agrícoles existents mitjançant una passera de vianants i amb la urbanització Mas Nou per la resta de costats.

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

El projecte del nou edifici haurà de justificar el compliment dels paràmetres de paisatge del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

1.18. 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. Aquesta modificació no comporta despeses afegides, donat que la finca és de propietat pública i es troba totalment urbanitzada.

Castelló d'Empúries, abril del 2025

Elisenda Massot Gil, arquitecta

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit de la present modificació el constitueixen la parcel·la cadastral nº 8592101EG0789S0001SL i terrenys públics.

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.

Article 4. Modificació de l'article 106 del POUM. Condicions d'ordenació i edificació.

Sistema E2 de Mas Nou, es modifica l'art 106 del POUM introduint paràmetres específics per aquest nou equipament:

1. Definició.

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

2. Condicions sense tramitació de pla especial.

- c) 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 Güibas" 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
 - (mod 7) 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 existent, 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 làmina 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 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de costas", així com la resta de normativa sectorial vigent.

- En el nou equipament de Mas Nou es podrà realitzar una edificació de planta baixa amb una ocupació màxima del 100% de la superfície del equipament. La seva alçada no podrà ser superior a 4,00 metres, inclosos remats, i la coberta només podrà ser plana. La construcció haurà de mantenir una distància mínima de 25 m a la carretera C-260.

- d) 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.

3. Ordenació específica: Equipaments sector Puigmal (mod 1)

1. *Edificació.* L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en que se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
2. *Ordenació.* En els corresponents projectes d'edificació s'haurà de justificar l'ordenació volumètrica, així com l'acompliment de les condicions urbanístiques i tècniques que siguin d'aplicació.
3. *Edificabilitat.* L'índex d'edificabilitat màxima serà de 0,5m²st/m²s.
4. *Ocupació.* L'ocupació màxima a edificar de la parcel·la serà del 30%.
5. *Espais lliures d'edificació.* El tractament del sòl no ocupat per l'edificació del sistema d'equipaments seguirà els següents criteris: es

- podrà pavimentar com a màxim el 60% de sòl lliure d'edificació i la resta del 40% restants s'haurà d'enjardinar.
6. *Separació a límits.* La separació mínima de les edificacions a vial serà de 6 m i als veïns de 3 m.
 7. *Nombre de plantes.* El nombre màxim de plantes serà de planta baixa + 1 pis.
 8. *Alçada màxima.* L'alçada màxima serà de 7 metres exclosos els campanars i altres elements simbòlics que tindran una alçada màxima de 13 metres.
 9. *Aparcaments.* Serà necessari preveure, dins la parcel·la, una plaça d'aparcament de turismes per cada 100 m² edificats, una de motocicleta per cada 200 m² edificats i una de bicicletes per cada 100 m² edificats. Aquests aparcaments tant podran ser coberts com descoberts.
 10. *Condicionament de la parcel·la.* El projecte dels diferents edificis hauran d'incorporar les obres de connexió dels diferents serveis, la pavimentació de les voreres i guals, les tanques i les obres d'urbanització interior necessàries per el correcte funcionament del equipament corresponent.
 11. *Plantes soterrani.* Es podran construir plantes soterrani, amb els requisits següents:
 - A la planta del soterrani es podran ubicar dependències de l'equipament no destinades a l'ús permanent per part de persones, com sales d'actes, conferències, locals de reunió, que garantiran especialment les condicions de confort (climatització i protecció contra la humitat) i la seguretat (normativa d'incendis), aparcaments de vehicles i instal·lacions tècniques de l'edificació.
 - El soterrani podrà ocupar com a màxim la superfície ocupable per l'edificació principal.

Article 5. Normativa sectorial

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

Castelló d'Empúries, abril del 2025.

Elisenda Massot Gil, arquitecte.

III. PLÀNOLS

INFORMATIUS

ESCALA

i.1 – Situació

1:5.000

i.2 – Ortofoto

1:2.000

i.3a – Estructura de la propietat

1:1.000

i.3b – Expropiacions 2006

1:1.000

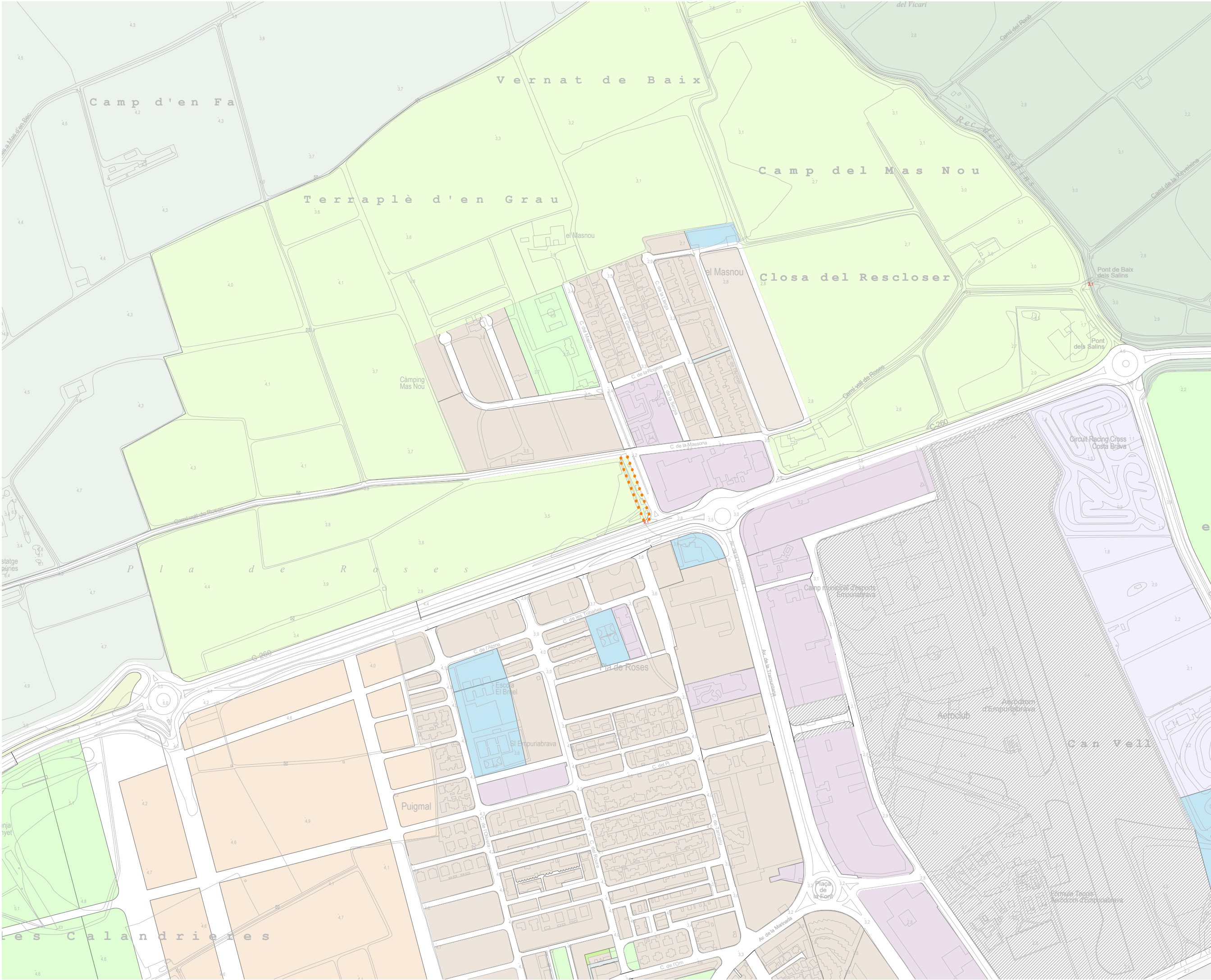
i.4 – POUM vigent

1:1.000

ORDENACIÓ

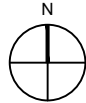
o.1 – Planejament proposat

1:1.000

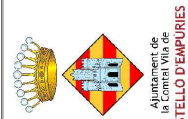


..... Àmbit de modificació





..... Àmbit de modificació



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM 21. CORRECCIÓ D'ERRADES AL SECTOR MAS NOU
ORTOFOTO

E.1:2000

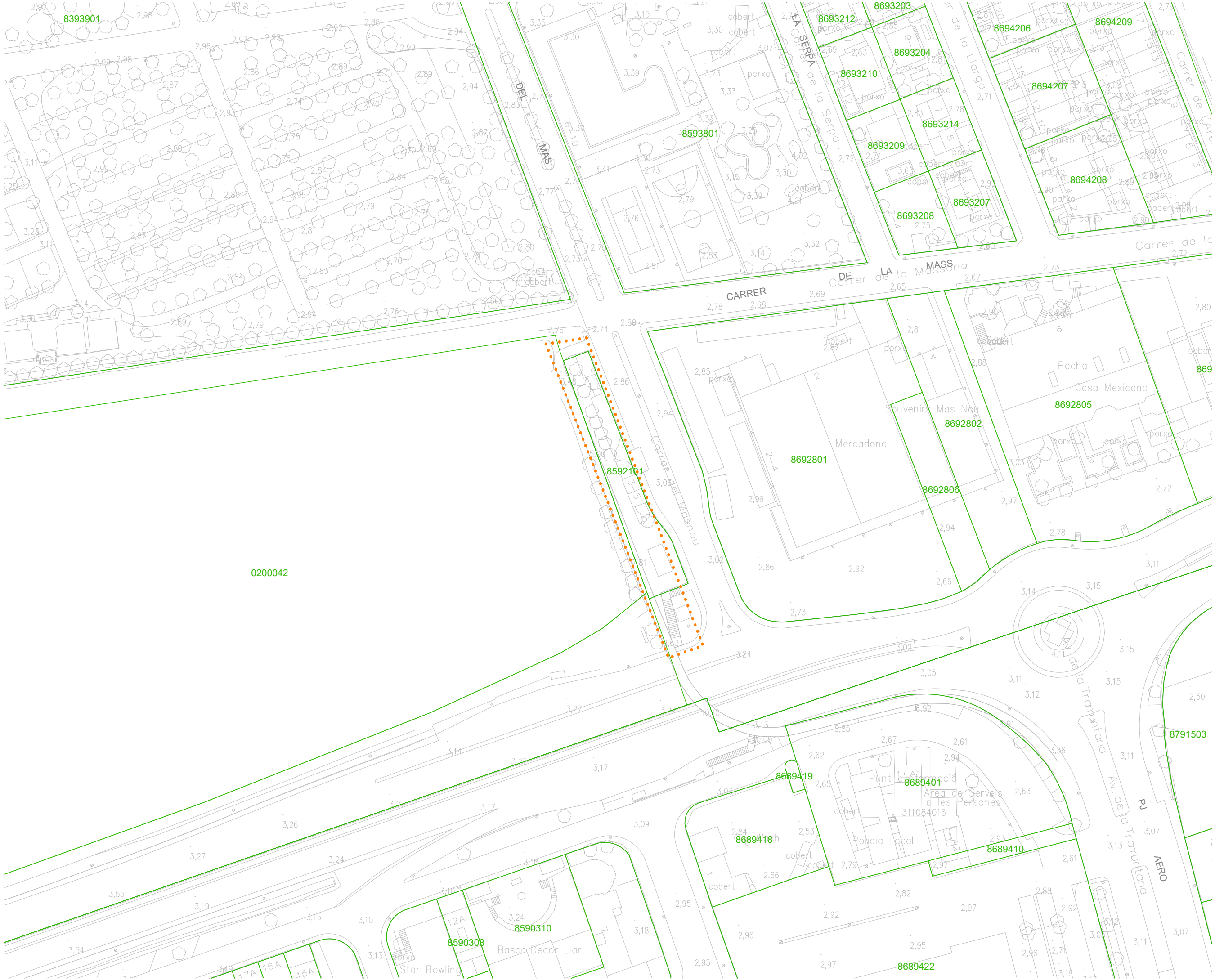


SERVEIS TÈCNICS

ABRIL 2025

1.2

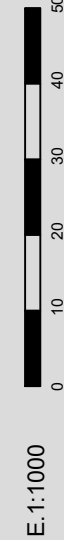
REF: MP/20



..... Àmbit de modificació



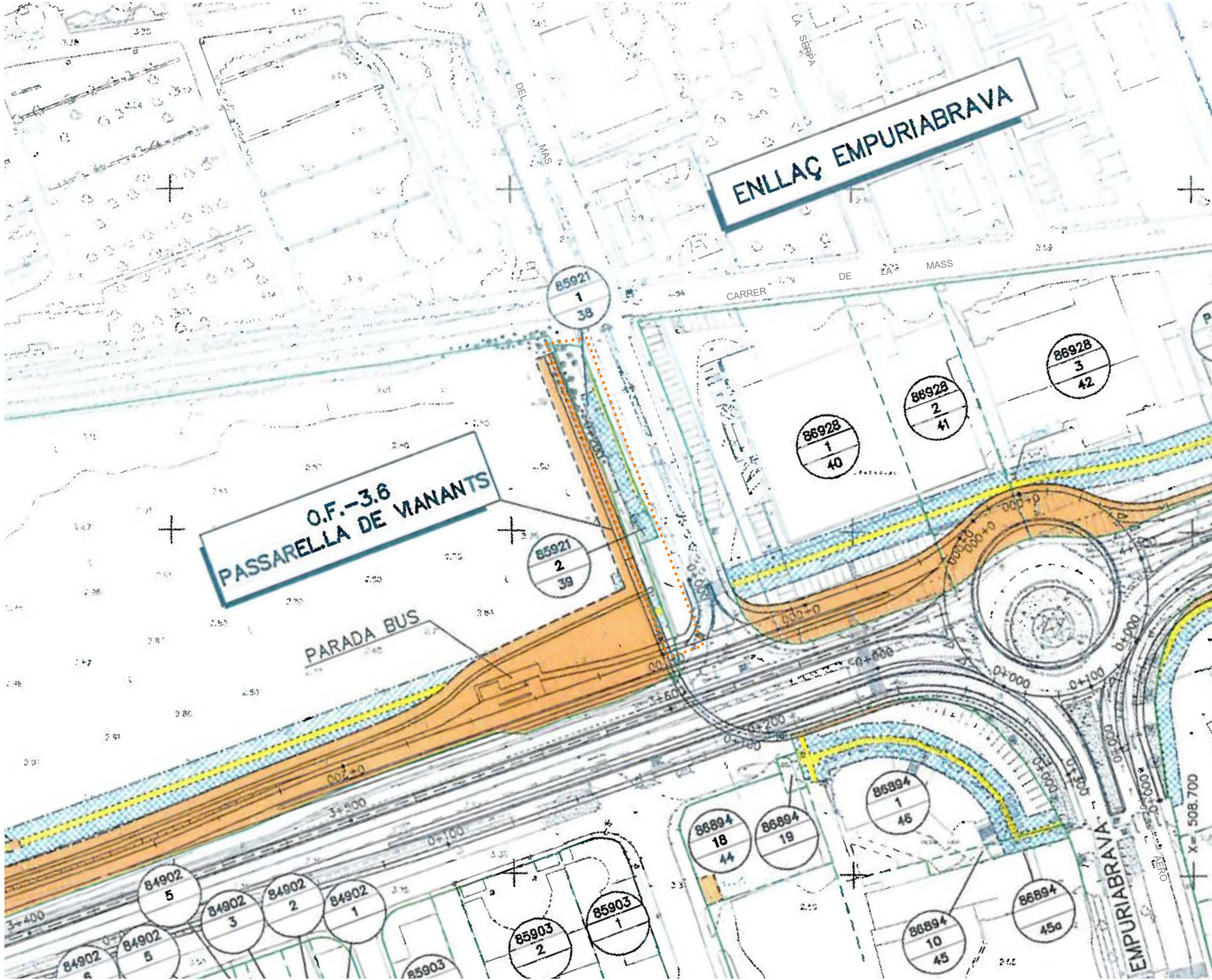
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM 21. CORRECCIÓ D'ERRADES AL SECTOR MAS NOU
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



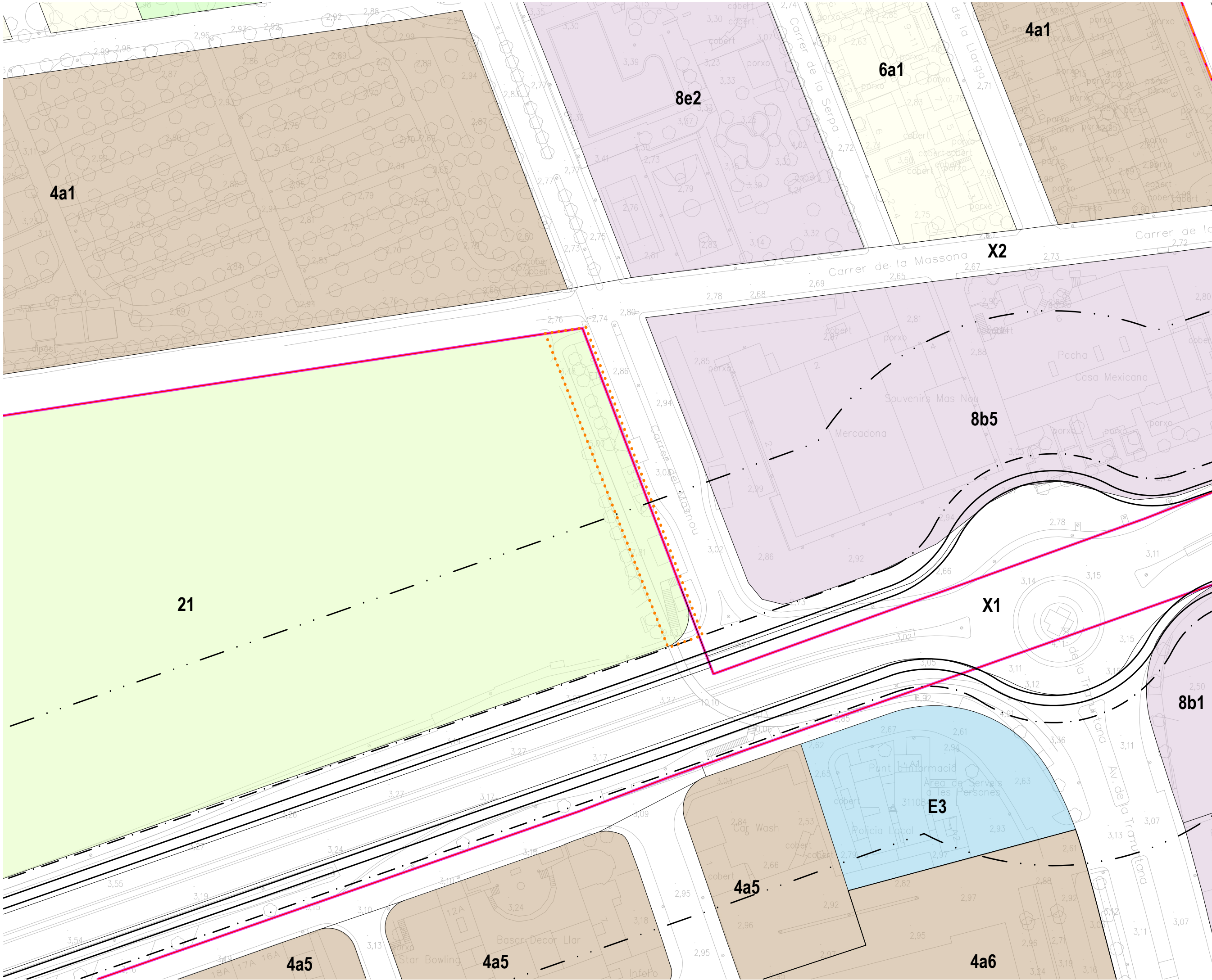
SERVEIS TÈCNICS

ABRIL 2025

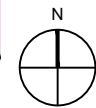
1.3a
REF: MP/20



..... Àmbit de modificació



..... Àmbit de modificació



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM 21. CORRECCIÓ D'ERRADES AL SECTOR MAS NOU
POUM VIGENT



E.1:1000

SERVEIS TÈCNICS

ABRIL 2025

REF: MP/20

1.4



..... Àmbit de modificació

IV. ANNEXES

**DENOMINACIÓ**

Núm. expedient : 137

TERRENY ENTRADA URB. MAS NOU

Carrer : -190 C MAS NOU, DEL

Núm : 10

Referència cadastral : 8592101EG0789S0001SL

**CODIFICACIÓ**

Subcompte : 210 TERRENYS I BÉNS NATURALS

Família : 1 SOLARS

Situació patrimonial : Servei Públic

SUPERFÍCIES

Sup. Cadastral : 664,00 m2

VALORACIÓ

Títol d'Adquisició : 7 ADQUISICIÓ PER CESSIÓ

Dades Comptables : 202.188,00

Data d'Adquisició :

Dades Patrimonials : 202.188,00

OBSERVACIONS

La finca a estat segregada de la finca nº 1460 incriata al tom 2536, llibre 224, foli 57 propietat de MAS NOU SA, però no consta registrada.



José A. De Diego Vallejo
Rafael Márquez Montoro
NOTARIOS

Rambla, 22, 3ª

Tlf.: 972 67 53 13 6 972 50 15 16

Fax: 972 67 53 21

Email: notaria@notariarambla22.com
17600 FIGUERES (Girona)

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO SETANTA-CINC.-----

-----SEGREGACIÓ I CESSIÓ GRATUÏTA -----

En Castelló d'Empúries, a vint-i-cinc de gener
de dos mil onze. -----

Davant meu, **GUILLERMO COLOMER LLORET**, Notari
de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, amb
residència a Figueres, actuant en substitució del
meu company de residència Sr. Rafael Márquez
Montoro, substitut legal de la Notaria de Castelló
d'Empúries, per impossibilitat accidental d'aquest
i pel seu protocol. -----

-----COMPAREIXEN -----

D'una part: **El senyor NARCISO GRAU MARULL**, major
d'edat, casat, administrador de societat, veí de
17143 JAFRE C/ Carles Esteve de Rich, s/N.º, amb
DNI., número 40292308B. -----

I d'altre part: **el senyor Salvi GÜELL BOHIGAS**,
Alcalde President de l'Ajuntament d'aquesta vila --

INTERVENEN: -----

Aquest darrer en nom i representació de l'Ajuntament d'aquesta vila, CIF P-1705200-B. -----

Exerceix aquesta representació en virtut del seu càrrec, exercici del qual em consta a mi el Notari per notorietat, estant especialment facultat en virtut d'acord del Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de data 27 de maig de 2010, certificació de la qual expedida per la secretaria general de la corporació la senyora Marta Felip Torres, junt amb una còpia del plànol que s'esmenta en la certificació, amb el vist i plau del seu Alcalde Sr. Salvi Güell Bohigas, queda protocol·litzada amb aquesta matriu. -----

I el senyor NARCISO GRAU MARULL intervé en nom i representació de la societat **SERRATER, S.L.**, constituïda en escriptura autoritzada a Girona pel que fou el seu Notari Sr. Antonio Palos Ferreres el dia 27 d'agost de 1990, adaptats els seus estatuts a la Llei 2/95 de 23 de març en escriptura autoritzada pel que fou Notari de Girona Sr. Ramón Palomero Gil el dia 17 de juliol de 1995, domiciliada a Jafre (Girona), Avinguda de Carles Esteve de Rich, s/nº, inscrita en el Registro Mercantil d'aquesta província en el volum 46, foli



200 full GI-758, identificada a efectes fiscals amb el número B-17262825. -----

Té com a objecte l'activitat immobiliària.-----

La societat SERRATER, S.L., va absorbir les societats PROFI DE SERVICIOS, S.L. y MAS NOU, S.L. amb traspàs en bloc a l'absorbent de tot el patrimoni, actiu i passiu de les societats absorbides, que va adquirir l'absorbent. L'esmentada absorció fou inscrita en el Registre Mercantil d'aquesta província en el volum 978, foli 53, full GI-7905. -----

Acredita la representació en virtut d'escriptura de poder autoritzada a l'Escala, pel seu Notari Sr. Federico Sampol Bérqamo, el dia 17 de desembre de 2010, al número 1.784 de protocol, que va causa la inscripció 14ena. en el Registre Mercantil. -----

Tinc a la vista copia autoritzada i inscrita de l'esmentada escriptura de poder, de la que consten facultats per vendre, permutar i per qualsevol

altre títol transmetre béns immobles, i en conseqüència, jo, el Notari, considero suficient per a l'atorgament d'aquesta escriptura de cessió gratuïta. -----

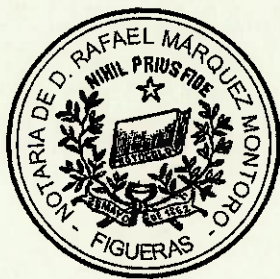
Manifesta el representant de la societat Serrater, S.L., als efectes d'allò disposat en la Llei 10/2010, de 28 d'abril, que en la societat que representa no hi ha cap soci que tingui la consideració de titular real. -----

Conec als compareixents i tenen al meu parer capacitat per l'atorgament d'aquesta escriptura i a l'efecte, -----

-----**EXPOSEN**-----

1.- Que la societat Serrater, S.L., és titular del ple domini de la següent finca: -----

URBANA.- Parcel·la de terreny situada en el terme municipal de Castelló d'Empúries, procedent de l'anomenat CAMP PETIT DEL PLA DE ROSES, avui urbanització Mas Nou, de mil dos-cents sis metres cinquanta-cinc decímetres quadrats. Ocupada de Nord a Sud, i amb tota la llargada del seu llima Est, per una carretera particular, havent-se construït en l'esmentada parcel·la una petita edificació situada a l'Oest de la carretera particular de



quaranta metres, vint-i-cinc decímetres quadrats i que consta d'una sola planta. Confronta: Nord, carretera antiga a Roses; Est, resta de finca de la qual es segregà; Sud, carrera de Besalú a Roses; i oest, successors de Rosa Pons, avui camp propietat del Sr. Malla. -----

INSCRIPCIÓ.- Consta inscrita en el Registre de la Propietat de Roses 2, al volum 2.857, llibre 331, foli 57, finca 21578. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL.- Segons declaren els compareixents la finca no està cadastral. -----

TÍTOL.- Pertany a la societat Serrater, S.L., en virtut d'escriptura de segregació autoritzada a Palamos, pel seu Notari Sr. Joan Carles Farres Ustrell, el dia 18 de juny de 1997. -----

CÀRREGUES.- Segons resulta de nota simple enviada pel Registre de la Propietat de la descrita finca es troba lliure de càrregues. -----

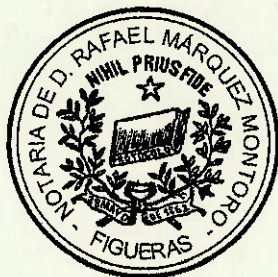
A requeriment de la part compradora, protocol·litzo l'esmentada nota a aquesta matriu. -

I jo, el Notari, adverteixo expressament als compareixents que sobre la informació obtinguda, prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació al Registre de la còpia autoritzada d'aquesta escriptura. -----

ARRENDAMENTS. - Manifesta igualment la part venedora, que la finca descrita està lliure d'arrendaments. -----

2.- **SEGREGACIÓ**. - La societat Serrater, S.L. segrega de la finca abans esmentada la següent, per que en el successiu formi una sola finca registral independent amb la següent descripció: -----

URBANA. - Porció de terreny situada en aquest terme municipal, procedent de l'anomenat Camp Petit del Pla de Roses, avui Urbanització Mas Nou d'aquest terme municipal, de sis-cents trenta-un metres quadrats. Ocupada de Nord a Sud, i amb tota la llargada del seu llinda Est, per una carretera particular. En l'esmentada parcel·la hi ha construïda una petita edificació situada a l'Oest de la carretera particular de quaranta metres, vint-i-cinc decímetres quadrats i que consta d'una sola planta. Confronta: Nord, camí antic de Castelló a Roses; Sud, carretera de Besalú a Roses;



Ests, amb carretera particular; i Oest, successors de Rosa Pons, avui camp propietat del Sr. Malla. --

VALOR.- QUARANTA-UN MIL CINC-CENTS TRENTA-SIS EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS D'EURO (41.536,40 €). --

Queda protocol·litzaa certificació expedida per l'Arquitecte tècnic municipal Sr. Josep Tornafoch Boix acreditativa de l'esmenada valoració. -----

Després de realitzada l'anterior segregació la finca matriu tindrà la següent descripció: -----

URBANA.- Porció de terreny destinada a vial de cinc cents setanta-cinc metres, cinquanta-cinc decímetres quadrats. Confronta: Nord, camí antic de Castelló a Roses; Sud, carretera de Besalú a Roses; Est, porció segregada abans d'aquest acte; i Oest, porció segregada en aquest acte. -----

3.- Que l'ajuntament de Castelló d'Empúries i LA SOCIETAT Mas Nou, S.A., en data 13 de gener de 1997 van subscriure un conveni en el que la Societat Mas Nou, S.A., cedia a l'Ajuntament de

Castelló d'Empúries, el ple domini de la finca segregada anteriorment, no havent-se elevat a públic l'esmentat conveni. -----

I amb tot això exposat, els senyors compareixents, -----

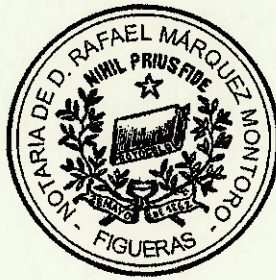
-----ATORGUEN -----

PRIMER.- Eleven a públic l'esmentat conveni en el que es cedia el ple domini de la propietat segregada, i en aquest acte la Societat SERRATER, S.L. cedeix gratuïtament a l'AJUNTAMENT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES, que accepta, la possessió de la finca segregada descrita en l'expositiu 2. -----

SEGON.- Totes les despeses i impostos que es derivin de la present escriptura, ja siguin de Notaria, Impostos o Registres, seran de compte de la part adquirent. -----

Les parts declaren que l'Impost que grava l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, serà satisfet també per la part adquirent.-

TERCER.- La part venedora, es compromet a pagar, en el seu cas, qualssevol impost, arbitri, contribució, rebut d'aigua o electricitat, que a la data d'aquesta escriptura no estigues pagat pel seu desconeixement. -----



L'Ajuntament sol·licita les reduccions en el pagament dels impostos i honoris que siguin pertinents. -----

Faig als senyors compareixents les reserves i advertiments legals i fiscals, i en especial, a) que una còpia autoritzada d'aquest instrument públic haurà de presentar-se a liquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats en el termini d'un mes a partir de la data d'avui per si els esmentats impostos foren aplicables a aquest atorgament; Advertint també que la finca transmesa o objecte del mateix restarà afecta en aquest cas al pagament dels esmentats impostos i de la responsabilitat en què poden incórrer les parts atorgats d'aquesta escriptura si no s'efectués aquesta presentació, i també adverteixo als compareixents del plaç per a la presentació de la declaració per l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana i les responsabilitats per la manca de

presentació. -----

Així ho diuen y atorguen. -----

Els llegeixo aquesta escriptura perquè així ho elegeixen, després de ser advertits de l'opció de l'article 193 del Reglament Notarial; fan constar el seu consentiment i la firmen amb mi el Notari. -

Jo, el Notari, dono fe de la identitat dels atorgants, de que al meu parer tenen capacitat i legitimació per l'atorgament del present instrument públic, de que els compareixents han fet constar haver quedat degudament informats del contingut de l'instrument i haver donat a aquest el seu lliure consentiment i de que l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada dels atorgants i intervinents. -----

Del contingut d'aquest instrument públic, estès en sis folis de paper exclusiu per a documents Notarials, de la sèrie AD números 9981908, 9981909, 9981910, 9981911, 9981912 y 9981913 en dono fe. ---

**DENOMINACIÓ**

Núm. expedient : 137

TERRENY ENTRADA URB. MAS NOU

Carrer : -190 C MAS NOU, DEL

Núm : 10

Referència cadastral : 8592101EG0789S0001SL

**CODIFICACIÓ**

Subcompte : 210 TERRENYS I BÉNS NATURALS

Família : 1 SOLARS

Situació patrimonial : Servei Públic

SUPERFÍCIES

Sup. Cadastral : 664,00 m2

VALORACIÓ

Títol d'Adquisició : 7 ADQUISICIÓ PER CESSIÓ

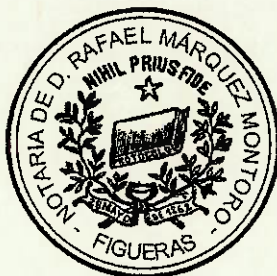
Dades Comptables : 202.188,00

Data d'Adquisició :

Dades Patrimonials : 202.188,00

OBSERVACIONS

La finca a estat segregada de la finca nº 1460 incriata al tom 2536, llibre 224, foli 57 propietat de MAS NOU SA, però no consta registrada.



José A. De Diego Vallejo
Rafael Márquez Montoro
NOTARIOS

Rambla, 22, 3ª

Tlf.: 972 67 53 13 ó 972 50 15 16

Fax: 972 67 53 21

Email: notaria@notariarambla22.com
17600 FIGUERES (Girona)

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO SETANTA-SIS. -----

-----**CESSIÓ GRATUÏTA UNILATERAL**-----

Castelló d'Empúries, a vint-i-cinc de gener de dos
mil onze. -----

Davant meu, **GUILLERMO COLOMER LLORET**, Notari
de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, amb
residència a Figueres, actuant en substitució del
meu company de residència Sr. Rafael Márquez
Montoro, substitut legal de la Notaria de Castelló
d'Empúries, per impossibilitat accidental d'aquest
i pel seu protocol. -----

COMPAREIX

El senyor NARCISO GRAU MARULL, major d'edat,
casat, administrador de societat, veí de 17143
JAFRE C/ Carles Esteve de Rich, s/N.º, amb DNI.,
número 40292308B. -----

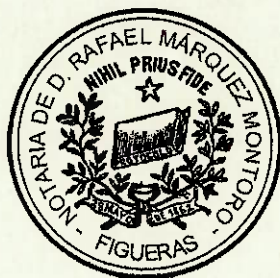
INTERVÉ en nom i representació de la societat
SERRATER, S.L., constituïda en escriptura
autoritzada a Girona pel que fou el seu Notari Sr.

Antonio Palos Ferreres el dia 27 d'agost de 1990, adaptats els seus estatuts a la Llei 2/95 de 23 de març en escriptura autoritzada pel que fou Notari de Girona Sr. Ramón Palomero Gil el dia 17 de juliol de 1995, domiciliada a Jafre (Girona), Avinguda de Carles Esteve de Rich, s/nº, inscrita en el Registro Mercantil d'aquesta província en el volum 46, foli 200 full GI-758, identificada a efectes fiscals amb el número B-17262825. -----

Té com a objecte l'activitat immobiliària. ----

La societat SERRATER, S.L., va absorbir les societats PROFI DE SERVICIOS, S.L. y MAS NOU, S.L. amb traspàs en bloc a l'absorbent de tot el patrimoni, actiu i passiu de les societats absorbides, que va adquirir l'absorbent. L'esmentada absorció fou inscrita en el Registre Mercantil d'aquesta província en el volum 978, foli 53, full GI-7905. -----

Acredita la representació en virtut d'escriptura de poder autoritzada a l'Escala, pel seu Notari Sr. Federico Sampol Bèrgamo, el dia 17 de desembre de 2010, al número 1.784 de protocol, que va causa la inscripció 14ena. en el Registre Mercantil. -----



Tinc a la vista copia autoritzada i inscrita de l'esmentada escriptura de poder, de la que consten facultats per vendre, permutar i per qualsevol altre títol transmetre béns immobles, i en conseqüència, jo, el Notari, considero suficient per a l'atorgament d'aquesta escriptura de cessió gratuïta. -----

Jo, el Notari faig constar expressament que he acomplert amb l'obligació de identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010 de 28 d'abril, el resultat de la qual consta en acta autoritzada per mi, Notari, autoritzant d'aquesta escriptura, en aquesta mateixa data. -----

Identifico al compareixent amb el seu esmentat documento d'identitat i té al meu parer capacitat per l'atorgament d'aquesta escriptura de cessió i a l'efecte, -----

-----**EXPOSA**-----

Que la societat Serrater, S.L., és titular del ple domini de la següent finca: -----

URBANA.- Porció de terreny destinada a vial de cinc cents setanta-cinc metres, cinquanta-cinc decímetres quadrats. Confronta: Nord, camí antic de Castelló a Roses; Sud, carretera de Besalú a Roses; Est, porció segregada antigament; i Oest, porció segregada en l'escriptura anterior de protocol. ---

INSCRIPCIÓ.- Consta inscrita en el Registre de la Propietat de Roses 2, al volum 2.857, llibre 331, foli 57, finca 21578. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL.- Segons declara el compareixent la finca no té assignada referència cadastral. -----

TÍTOL.- Pertany a la societat Serrater, S.L., en virtut d'escriptura de segregació autoritzada a Palamos, pel seu Notari Sr. Joan Carles Farres Ustrell, el dia 18 de juny de 1997. -----

La finca descrita és la resta després de haver-se segregat una porció de la següent: -----

URBANA.- Parcel·la de terreny situada en el terme municipal de Castelló d'Empúries, procedent de l'anomenat CAMP PETIT DEL PLA DE ROSES, avui urbanització Mas Nou, de mil dos-cents sis metres cinquanta-cinc decímetres quadrats. Ocupada de Nord a Sud, i amb tota la llargada del seu llinda Est,



per una carretera particular, havent-se construït en l'esmentada parcel·la una petita edificació situada a l'Oest de la carretera particular de quaranta metres, vint-i-cinc decímetres quadrats i que consta d'una sola planta. Confronta: Nord, carretera antiga a Roses; Est, resta de finca de la qual es segregà; Sud, carretera de Besalú a Roses; i oest, successors de Rosa Pons, avui camp propietat del Sr. Malla. -----

CÀRREGUES. - Segons resulta de nota simple enviada pel Registre de la Propietat de la descrita finca es troba lliure de càrregues. -----

A requeriment de la part compradora, protocol·litzo l'esmentada nota a aquesta matriu. -

I jo, el Notari, adverteixo expressament als compareixents que sobre la informació obtinguda, prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació al Registre de la còpia autoritzada d'aquesta escriptura. -----

ARRENDAMENTS. - Manifesta igualment la part

venedora, que la finca descrita està lliure
d'arrendaments. -----

I amb tot això exposat, el Sr. Compareixent, -----

-----**ATORGA**-----

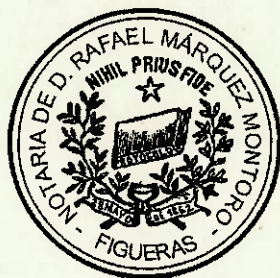
PRIMER.- En nom i representació de la societat
Serrater, S.L. **CEDEIX GRATUÏTA I UNILATERALMENT** a
l'Ajuntament d'aquesta vila la finca abans descrita
que valoren a efectes fiscals en DISSET MIL DOS-
CENTS SEIXANTA SIS EUROS AMB SEIXANTA CINC CÈNTIMS
D'EURO (17.266,65 €). -----

Adverteixo al Sr. compareixent de la necessitat
d'acceptació i notificació a què es refereix
l'article 633 del Codi Civil per a la plena
eficàcia d'aquesta cessió, i em requereix, a mi el
Notari, perquè notifiqui mitjançant qualsevol medi
legal, l'atorgament d'aquesta escriptura. -----

SEGON.- Totes les despeses ocasionades per
l'atorgament d'aquesta escriptura fins i tot els de
segregació seran satisfets per l'Ajuntament
d'aquesta vila. -----

Així ho diu y atorga. -----

Llegeixo aquesta escriptura perquè així ho
elegeixen, després de ser advertits de l'opció de
l'article 193 del Reglament Notarial; fan constar



el seu consentiment i la firmen amb mi el Notari. -

Jo, el Notari, dono fe de la identitat de l'atorgant, de que al meu parer té capacitat i legitimació per l'atorgament del present instrument públic, de que el compareixent ha fet constar haver quedat degudament informat del contingut de l'instrument i haver donat a aquest el seu lliure consentiment i de que l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de l'atorgant i intervinent. -----

Del contingut d'aquest instrument públic, estès en quatre folis de paper exclusiu per a documents Notarials, de la sèrie AD números 9981914, 9981915, 9981916 i 9981917 en dono fe. -----

DILIGÈNCIA.- Jo, el Notari autoritzant de l'escriptura anterior, faig constar que trobant-se present en aquesta Notaria, en el dia d'avui, vint-i-cinc de gener de dos mil onze l'alcalde president de l'ajuntament d'aquesta vila Sr. Salvi Güell Bohigas, el càrrec del qual em consta a mi el Notari per notorietat, i en acompliment d'allò ressenyat en l'atorgament primer de l'escriptura precedent, notifico al Sr. Alcalde el total contingut de l'escriptura precedent, mitjançant la lectura de la mateixa. -----

I no havent de fer constar res més acabo aquesta diligència, que llegeixo al Sr. Alcalde, la troba conforme i signa amb mi el Notari, que del total contingut d'aquesta diligència en dono fe. --