



CU: 69
Expedient:2025 / 087236 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 30 de juliol de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La sol·licitud d'obres i ús provisional per a una àrea d'acollida d'autocaravanes al paratge de la Timpa ha estat promoguda per Ferran G. J i Gerard R. M, i tramesa per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

L'objecte d'aquest expedient és la sol·licitud d'autorització de llicència d'usos i obres de caràcter provisional per a una activitat destinada a àrea d'acollida d'autocaravanes amb zona de serveis en un terreny situat al municipi de Castelló d'Empúries.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació es situa al nord del nucli de Castelló d'Empúries, al paratge "La Timpa" sector PPU-1 el Botxí/la Mugueta, amb referència cadastral 17052A016000860000UJ, parcel·la 86 del Polígon 16, amb una superfície de 9.422 m². La zona ocupada per l'àrea d'acollida compta amb una superfície de 6.703,63 m², que serà la que es delimitarà mitjançant una tanca perimetral.

La parcel·la es troba confrontant amb la l'avinguda de la Cobla Rossinyols. Aquesta carretera connecta al nord amb l'Estanyol i per la banda sud amb el centre històric de Castelló d'Empúries. A la banda nord de la parcel·la hi trobem sòl urbanitzable delimitat també inclòs dins del sector PPU-1 el Botxí/la Mugueta, actualment sense edificar i amb un ús agrícola. A la banda est hi trobem el rec del Molí, a una cota lleugerament més baixa, i al sud una parcel·la edificada amb un habitatge unifamiliar. La parcel·la té un suau desnivell de nord a sud, amb un pendent mig aproximat d'un 2%.

L'accés a la parcel·la es produeix per l'avinguda de la Cobla Rossinyols.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

- El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.



Planejament urbanístic vigent

- El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 17 de desembre de 2013 i publicat al DOGC número 6664, en data 15 de juliol de 2014.

D'acord amb aquest planejament, la finca objecte de l'actuació es troba qualificada amb la clau32a, subzona de desenvolupament residencial de densitat baixa i es troba inclosa dins del sòl urbanitzable delimitat del sector del Pla parcial urbanístic PPU-1 "Carretera del Botxí/la Mugueta", previst com a sector residencial.

Els usos previstos predominants pel Pla parcial PPU-1 "Carretera del Botxí/la Mugueta" són el Residencial- habitatge plurifamiliar i unifamiliar, industrial compatible amb l'habitatge i terciari-comercial, mentre que els usos compatibles són l'hoteler, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics. Les determinacions urbanístiques d'aquest sector figuren a la fitxa corresponent d'aquest àmbit inclòs a les "Fitxes de de polígons d'actuació i planejament" del document C2 referent als Plans parcials urbanístics i també figuren en el plànol d'ordenació núm. O3.a (B1) del mateix POUM.

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 14 de maig de 2025 va adoptar l'acord següent:

"1- Suspendre l'emissió d'informe sobre la sol·licitud d'obres i ús provisional per a una àrea d'acollida d'autocaravanes al paratge de la Timpa, promoguda per Ferran G. J i Gerard R.M., i tramesa per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, a l'efecte de l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, fins que s'aporti nou document tècnic que doni compliment a les següents observacions tècniques:

1.1 Cal preveure un espai de vora i el tractament natural de la mateixa per tal d'harmonitzar la petjada amb el territori, donant compliment al que estableix l'article 44.1 del PDUAC.

1.2 Cal que el projecte contempli una franja lliure paral·lela a l'avinguda de dimensions suficients i estableixi mesures atenuants, acreditant que l'estratègia que es planteja és coherent amb el que estableix l'article 61.2 del PDUAC.

1.3 Cal donar compliment al que estableix l'article 44.4 del PDUAC en el supòsit de veïnatge amb sòl urbà residencial, i situar la tanca perimetral a 15 metres del límit de la parcel·la.

2- Recomana a l'Ajuntament valorar la idoneïtat i la repercussió que pot comportar l'efecte acumulatiu d'aquestes activitats, sobretot aquelles que es proposen en terrenys pendents





de desenvolupar amb els terminis fixats pel POUM exhaurits, i que en el cas del sector de l'actuació que ara es valora que és de caràcter residencial podria condicionar la transformació d'un sector amb habitatge que contempla les corresponents reserves de sòl per habitatge protegit.

3-Comunicar-ho a l'Ajuntament i als promotors."

Descripció de la proposta

La proposta consisteix en crear una àrea d'acollida d'autocaravanes en trànsit amb servei de pernocta que oferirà instal·lacions de presa d'aigua, electricitat i desguàs d'aigües grises i negres. Aquesta activitat es defineix a la normativa en matèria de turisme, a la qual haurà de donar compliment.

L'activitat ocuparà una superfície de 6.703,63 m² del total de la finca de 9.422 m² i la superfície no ocupada quedarà fora de la delimitació de la tanca perimetral.

S'instal·laran al costat de l'entrada de l'àrea, tres mòduls prefabricats que encabiran la recepció, els banys i un mòdul per emmagatzemar eines i petit material. Entre el mòdul de recepció i el mòdul dels banys, s'hi ubicaran les plataformes de serveis per al punt net, on els usuaris podran realitzar el buidatge d'aigües grises, així com fer ús del born d'aigua potable i buidatge d'aigües negres. Els contenidors de recollida selectiva recolliran sobre una base de llosa de formigó i s'ubicaran a l'exterior de l'àmbit de l'àrea, per la banda exterior del tancament però dins la parcel·la privada, facilitant així la recollida per part dels serveis municipals.

A la franja superior de la parcel·la i més allunyada de l'entrada, s'hi preveu ubicar la zona de descans i/o pícnic amb diferent mobiliari urbà per tal que quedi habilitat com a zona de descans de l'àrea.

Les places d'autocaravana estaran delimitades de la següent manera :

- 56 places de dimensions 8m de llargada per 5,70 m d'amplada.

Les dimensions de les places en tot cas respectaran el mínim exigít pel Decret de Turisme de 30 m² per parcel·la. Les dues files d'autocaravanes de cadascuna de les illes, està separada mitjançant dues travesses de fusta fixades a terra de 2m de llargada.

Pel que fa a l'arbrat, es preveu la plantació d'arbrat d'una espècie de fulla caduca a les places d'autocaravanes, per tal de projectar ombra sobre aquestes. L'àrea comptarà amb la corresponent instal·lació de reg.

En relació als serveis urbanístics es projecta la instal·lació de baixa tensió per tal de subministrar energia elèctrica per a carregar les bateries i també s'instal·larà l'enllumenat. L'escomesa es troba propera a la zona de l'accés a l'àrea. També es preveu la instal·lació d'aigua potable i xarxa de sanejament, les aigües grises i negres es canalitzaran fins una



arqueta sifònica que es connectarà a la xarxa de clavegueram general que passa pel mig de l'Avinguda Cobla Rossinyols.

Pel que fa a la pavimentació es proposa una actuació als vials amb sauló estabilitzat (sauló sòlid) i a la zona de neteja d'autocaravanes i contenidors es preveu una llosa de formigó i es col·locarà una canal amb reixa a la part central per la recollida de les aigües. La zona de les places d'autocaravana no es modificarà substancialment, donat que actualment el terreny filtra correctament les aigües pluvials. Es realitzaran només els moviments de terres necessaris per garantir l'anivellament de la parcel·la i respectant les cotes topogràfiques per assolir la pendent especificada i el grau de compactació adequat. S'executarà el marcatge d'una cuneta als límits de la parcel·la per recollir i conduir les aigües pluvials que desembocaran a la reixa d'entrada de l'àrea i en els embornals de l'Avinguda. Per la part superior, desembocaran en diferents punts del barranc que es troba al límit de la parcel·la.

Es delimitarà totalment el perímetre de la parcel·la i l'única entrada serà per l'accés principal des de l'Avinguda de la Cobla Rossinyols. Es preveu un tractament natural amb plantació d'arbrat i vegetació autòctona de l'espai de vora, i la ubicació de la tanca perimetral a 15m de distància respecte el sòl residencial. En aquest sentit, també es preveu una separació generosa respecte l'avinguda i amb un tractament vegetal similar. Es valora instal·lar un pas al lateral esquerra de l'àrea, amb una porta per a vianants, per facilitar l'accés dels usuaris que vulguin fer ús de la via verda i recórrer a peu o amb bicicleta, ja que enllaça a prop del límit superior de la parcel·la.

El pressupost total d'execució dels treballs a realitzar sense tenir en compte el 21% d'IVA és de 142.087,14€ i el pressupost de restitució al seu estat original és de 2.765,78 €.

Documentació

L'expedient conté l'escrit de data 30 d'octubre de 2024 signat pels propietaris de la finca on s'ubica l'actuació, i que són dues persones físiques i una persona jurídica, PROINCO ALPHA 51 SL (d'acord amb la nota simple registral aportada); aquest escrit de compromís està signat també pels arrendadors i promotors de l'actuació.

Tanmateix, segueix sense constar en l'expedient aportat al Servei d'Urbanisme de Girona documentació que acrediti quina persona física ostenta la representació de PROINCO ALPHA 51 SL (propietària 1/3 de la finca), pera poder signar el compromís en nom d'aquesta societat.

L'escrit aportat conté la redacció dels compromisos d'acord amb el que preveuen els articles 53.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 66 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Així, consta que accepten expressament el cessament definitiu dels usos autoritzats amb caràcter provisional i a desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin i reposar la situació que s'alteri sense dret a percebre indemnització quan l'Ajuntament adopti l'acord corresponent, moment en el qual restituiran les finques al seu estat originari; així com es comprometen a advertir per escrit, del



caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes en el cas que formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin; i es comprometen a inscriure la llicència, un cop els sigui atorgada al Registre de la Propietat.

Valoració de l'expedient

L'article 53.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que "1. En els terrenys compresos en sòl urbanitzable delimitat sotmesos a planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, en sòl urbanitzable no delimitat i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no prohibeixin la legislació i el planejament sectorials o el planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els pugui afectar.". En aquest sentit, l'actuació s'emplaça en un sòl en un sòl que no s'ha desenvolupat.

L'article 53.2 del TRLUC estableix que "Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització". En aquest mateix sentit està redactat l'art. 66 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant Decret 64/2014).

L'article 53.3 del TRLUC disposa que: "Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

- (...) a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans". (...)"

D'altra banda, l'article 61 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, disposa que només poden ser admesos com a usos provisionals, en els casos i les condicions que estableix l'article 53 de la Llei d'urbanisme, entre altres:

- "b) La prestació de serveis particulars als ciutadans com l'aparcament de vehicles, els circuits de pràctiques de conducció, el rentat d'automòbils, els centres de jardineria, o altres usos anàlegs que no requereixin la implantació de construccions."

L'article 53.5 disposa que "Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial. La naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys a llur estat original"



D'acord amb el projecte aportat, les obres que s'executaran, seran les mínimes necessàries i no dificulten la restitució dels terrenys a llur estat original.

Per altra banda, el 10 de juny de 2021 la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de les activitats de càmping, publicat en el DOGC núm. 8448 de 2 de juliol de 2021.

El PDUAC regula dues tipologies d'establiments – àrees d'acollida d'autocaravanes en trànsit i aparcaments- i disposa que s'haurien d'emplaçar, preferiblement, com a serveis en els establiments de càmping. Es prioritza, per tant, la implantació de les àrees d'acollida d'autocaravanes en espais ja transformats i atesa la funció de suport a l'activitat de càmping es prioritza la ubicació en establiments de càmping i fora d'aquests, és preferent la ubicació en els sòls urbans i urbanitzables, com és el cas de la present actuació.

El nou projecte aportat ha establert un espai de vora, disposant més espai entre els límits i l'àmbit de l'àrea d'acollida, donant compliment a l'article 44.1 *Tancament de límits* del PDUAC. En aquest sentit, al sud-est de la parcel·la, s'ha desplaçat el tancament perimetral a 15m respecte del límit amb la parcel·la en sòl urbà residencial.

En l'àmbit paral·lel a la carretera, s'ha modificat l'orientació dels mòduls prefabricats i s'han eliminat les places de grans dimensions inicialment previstes en aquest àmbit, a fi efecte d'establir una franja lliure que mantindrà l'orografia existent i alhora permetrà la plantació d'arbrat en un àmbit de més dimensió. També es proposa un desplaçament de l'accés a l'àrea amb l'objectiu d'allunyar de la zona residencial el possible trànsit que es pugui produir derivat de l'activitat. En aquest sentit, es valora positivament la voluntat de reduir l'impacte acústic i visual de l'àrea d'acollida, així com les mesures atenuants previstes en tot l'àmbit perimetral.

No obstant això, s'observa que en el límit amb l'avinguda, el tancament perimetral s'ha disposat per l'exterior de l'espai de vora. Tanmateix, tal i com estableix l'article 44.2 del PDUAC, caldria que el tancament perimetral es disposi en contacte amb el programa propi de l'activitat d'acollida d'autocaravanes, per darrera dels talussos existents que es preveu mantenir.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Emetre informe favorable per instal·lar una àrea d'acollida d'autocaravanes al paratge la Timpa, promoguda per Ferran G. J i Gerard R. M i tramesa per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, en el benentès que en el límit de l'àrea d'acollida amb la carretera, el tancament es disposarà per la part interior en contacte amb el programa propi de l'activitat d'acollida d'autocaravanes, a l'efecte de l'article 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.





2. Indicar a l'Ajuntament i a la persona interessada que la llicència municipal farà constar les condicions dels apartats 3 i 4 de l'article 54 del Text refós de la Llei d'Urbanisme
3. Indicar a l'Ajuntament i a la persona interessada que la llicència urbanística s'haurà d'atorgar amb les condicions de resolució i d'eficàcia que s'indiquen als articles 69 i 70 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.
4. Comunicar-ho a l'Ajuntament i a le persones interessades.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signatura electrònica



Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
30/07/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 31/07/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0MNHXYL6DHSZY3H7RQ9X6F6X37UBR7H2

Data creació còpia:
31/07/2025 09:59:37

Pàgina 7 de 7