



DOCUMENT A.0 1.- PRESCRIPCIONS DE LA CTUG

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES / Text refós

Revisió i adaptació al vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord a les determinacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i a 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

DOCUMENT A.0 1.- PRESCRIPCIONS DE LA CTUG

1. ANTECEDENTS

- 1.1 Revisió del planejament
- 1.2 Tramitació administrativa
- 1.3 L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 27-07-2011

2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES PRESCRIPCIONS

- 2.1 Informes d'organismes sectorials
- 2.2 Sistemes
- 2.3 Sòl urbà
- 2.4 Sòl urbanitzable
- 2.5 Sòl no urbanitzable
- 2.6 Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

3. ALTRES MODIFICACIONS

- 3.1 Requeriments d'organismes sectorials
- 3.2 Altres sol·licituds
- 3.3 Ajustos de paràmetres de regulació

1. ANTECEDENTS

1.1. REVISIÓ DEL PLANEJAMENT

- **Planejament i marc legislatiu de referència**

El vigent Pla general d'ordenació municipal de Castelló d'Empúries va ser aprovat en data 26/01/1984. La seva adaptació a la Llei 21/1983 d'Espais PEIN i la incorporació de les resolucions als recursos d'alçada va donar lloc a l'aprovació de la seva versió refosa el 30 de juliol de 1987 (publicada al BOP de 22/12/1988).

Posteriorment es va tramitar un expedient de modificació d'usos concretat en un text refós redactat en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 28 d'octubre de 1992. Aquest text refós, què és vigent actualment, va ser aprovat per tant en plena vigència del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

L'objectiu de la present revisió era adaptar el Pla general vigent al Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

El document del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Castelló d'Empúries que revisa el Pla general d'ordenació municipal vigent i que va ser sotmès a la consideració de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, es va redactar en coherència amb el Decret legislatiu 1/2010 i tota la legislació sectorial concordant vigent.

1.2. TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA

• Antecedents de tramitació

El present tràmit de revisió del planejament general de Castelló d'Empúries es continuació de l'iniciat per l'Ajuntament en el moment que va adjudicar el contracte d'assistència tècnica per a la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) mitjançant concurs obert, en data 3 d'agost de 2004. Els moments més significatius de l'anterior tramitació urbanística es poden resumir en els següents:

- El Ple de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries va aprovar el 4-2-2005 l'inici dels treballs de revisió del planejament general i el programa de participació ciutadana (publicat al DOGC n. 4323 de 15 de febrer de 2005 i al BOP n. 33 de 17 de febrer de 2005) a aplicar al llarg del procés de redacció del POUM de Castelló d'Empúries
- L'acte públic de presentació de les propostes de l'Avanç de POUM va tenir lloc a la "Sala Gòtica" de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries en data 7-3-2005.
- L'Ajuntament en Ple, en sessió extraordinària de data 8-5-2006, va aprovar inicialment la revisió de Pla d'ordenació urbanística de Castelló d'Empúries.
- L'Ajuntament en Ple, en sessió extraordinària de data 13-3-2007, va adoptar l'acord d'aprovar un text refós de l'aprovació inicial la revisió del POUM de Castelló d'Empúries, que recollia les modificacions que atenien als informes d'organismes i administracions així com a les al·legacions estimades entre les rebudes en el procediment d'exposició pública. L'expedient aprovat es va sotmetre a un nou període d'exposició pública d'un mes.
- En base als nous informes i al·legacions rebuts i amb les determinacions contingudes en el document de Memòria ambiental redactat amb la conformitat de l'òrgan ambiental que tutela el procediment d'avaluació ambiental del planejament, es va redactar el document de revisió per a la seva aprovació provisional. A la vista de la imminència de la convocatòria electoral prevista, l'equip de govern municipal va acordar no tramitar l'aprovació provisional del document.

• Nou procediment

A partir de la tramitació anterior, l'equip de govern municipal sorgit de les eleccions municipals d'abril de 2007 es va plantejar reprendre els treballs de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal dissenyant un nou programa de participació ciutadana que permetés completar la formulació del planejament general del municipi sobre noves bases:

- En data 15 de desembre de 2008 el Ple de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries va aprovar el document d'Avanç previ a la segona aprovació inicial de revisió del POUM de Castelló d'Empúries.
- Un cop superada la primera fase de participació ciutadana amb recollida de suggeriments i emès el corresponent document de referència per l'òrgan ambiental que es determina per al procediment d'avaluació ambiental del planejament general, es va redactar el document que havia de sotmetre's a l'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.
- En data 18 de setembre de 2009 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el document de revisió del POUM de Castelló d'Empúries.
- El Ple de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, en sessió de 24 de març de 2011, va adoptar per majoria absoluta l'acord d'aprovar provisionalment el Pla d'ordenació urbanística municipal amb les modificacions resultants del tractament de les al·legacions rebudes, dels convenis urbanístics aprovats, dels informes emesos pels diferents departaments amb competències sectorials i recollint les determinacions de la resolució de conformitat condicionada de la memòria ambiental emesa pel director dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge, la qual ha estat recorreguda pel mateix Ajuntament.
- Aquest document aprovat es va remetre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona als efectes sotmetre'l a la seva consideració per a l'aprovació definitiva.

- **Text refós i procediment d'informació pública**

La present Memòria justificativa del compliment de les prescripcions contingudes en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 27 de juliol de 2011, es redacta als efectes de completar un text refós que deurà de sotmetre's a procediment d'informació pública, d'acord amb el que determina l'article 92.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010.

La documentació del present text refós inclou l'adaptació del seu articulat normatiu a les determinacions que resulten de la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i 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.

En compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, el text refós amb les corresponents prescripcions va ésser verificat pel Ple de l'Ajuntament de data 15 de febrer de 2013. Un cop sotmès a procediment d'informació pública i rebuts els informes corresponents, es redacta el present document de text refós per a una nova ratificació pel Ple municipal i posterior remissió a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

1.3. L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA DE 27-07-2011

A la vista de la proposta de la Ponència Tècnica amb els fonaments que exposava, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 27 de juliol de 2011 va acordar:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents, amb prèvia informació pública d'acord amb el que determina l'article 92.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost:

1. Informes d'organismes sectorials

- 1.1 *Cal obtenir informe favorable de la Direcció General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de la Secretaria General del Mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, tot incorporant, si s'escau les seves observacions.*
- 1.2 *Cal donar compliment a totes les condicions de la resolució de conformitat condicionada de la memòria ambiental, emesa per l'òrgan ambiental en data 4 de novembre de 2010. Així mateix, cal donar compliment a les condicions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua d'1 de setembre de 2010.*
- 1.3 *Cal adequar les determinacions del Pla a la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials i sol·licitar informe a la Direcció General de comerç, perquè en pugui valorar l'adequació.*
- 1.4 *Cal obtenir informe favorable del coordinador del planejament territorial del Departament de Territori i Sostenibilitat, respecte de l'adequació del Pla d'ordenació urbanística municipal al Pla Territorial Parcial de Comarques Gironines, incorporant si s'escau, les seves determinacions.*
- 1.5 *Cal obtenir informe del Departament de Cultura i incorporar, si s'escau, les seves determinacions.*
- 1.6 *En compliment de l'informe del servei de Xarxa viària local de la Diputació, cal incloure en la normativa del sector PPU-1 Carretera del Botxí / La Mugueta, les determinacions respecte l'accés mitjançant un únic vial des de la GIV-6043.*
- 1.7 *Cal sol·licitar informe a l'Institut Geològic i a la Subdirecció General de Ports i Aeroports del Departament de Territori i Sostenibilitat, a la Direcció General d'Energia i Mines i al Departament d'Interior (Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments) i incorporar, si s'escau, les determinacions que en puguin resultar.*

2. Sistemes

- 2.1 *Pel que respecta al sistema d'espais lliures, cal incorporar en la memòria del Pla la justificació del compliment de l'article 58.1.f del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.*
- 2.2 *Cal modificar l'article 105 de la normativa que regula els equipaments de nova creació sense ús assignat (clau E7) determinant que per concretar-ne el seu ús caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.*

3. Sòl urbà

Sòl urbà consolidat

- 3.1 *Cal regular adequadament els paràmetres corresponents a les diverses ocupacions màximes previstes en la zona d'Eixample (clau 2) i la zona d'Illa tancada (clau 3), evitant fer referència a les subzones del Pla general d'ordenació que ara es revisa, i en tot cas establint subzones en funció d'aquesta ocupació.*
- 3.2 *Cal adequar la regulació de la subzona 4a de blocs de densitat alta, subtipus 4a.2, tot completant els seus paràmetres de parcel·lació, ocupació màxima, i separacions de l'edificació a límits de parcel·la, d'acord amb l'estudi de detall Can Sabarrés aprovat definitivament.*
- 3.3 *Cal corregir la contradicció detectada en els paràmetres corresponents al subtipus 4a9, que fan referència als terrenys qualificats amb la clau 15/5 Mestral Polígon SU i en canvi, en els plànols d'ordenació, aquests terrenys es qualifiquen amb la clau 6b2 (que en realitat es corresponen a l'antiga clau 15/3c).*
- 3.4 *Cal concretar numèricament els paràmetres corresponents a la parcel·la mínima i ocupació màxima dels subtipus 5a1, 5a2 i 5b2 que es remeten als paràmetres fixats per el Pla parcial Sant Francesc, quan en realitat aquestes zones (claus 12/b1, 12/b2 i 12/a2) ja estan considerades com a sòl urbà pel planejament general que es revisa.*
- 3.5 *Cal fixar numèricament els paràmetres corresponents a parcel·la mínima, ocupació màxima i separacions de l'edificació als límits de parcel·la, del subtipus 5b1 en compte de remetre's al Pla parcial El Botxí aprovat definitivament el desembre de 1970, ja que és una qualificació que ja forma part com a sòl urbà pel planejament general que es revisa.*

- 3.6 Cal fixar numèricament els paràmetres reguladors de parcel·la mínima i ocupació del subtipus 5b3 en comptes de remetre's als fixats pel Pla parcial d'ordenació Els Terrers. Ja que es tracta d'una zona ja classificada de sòl urbà pel pla general que es revisa (clau 12a/3)
- 3.7 Respecte de la subzona de remodelació integral (subzona 10a) per aquelles illes actualment qualificades de zona de ciutat jardí extensiva (clau 15/3a) i semiintensiva (clau 15/4a), únicament s'admetrà l'augment d'edificabilitat a 1,50 m²st/m²s en el cas de la seva transformació a ús hoteler, en els altres casos caldrà mantenir l'edificabilitat fixada pel pla general que es revisa.
- 3.8 En totes les zones o qualificacions del sòl urbà, cal regular si s'hi admet o no soterranis, amb quin nombre de plantes, i amb quins paràmetres d'edificació i ús.

Sòl urbà no consolidat i/o actuacions en sòl urbà

Polígons d'actuació urbanística

- 3.9 Cal modificar el sistema d'actuació dels Polígons d'actuació urbanística PAU-34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 delimitats amb l'objectiu d'obtenir el sòl a favor de l'ajuntament de la reserva de sistema viari per a la seva obertura com a mirador, així com altres polígons com el PAU-44, substituint el sistema d'actuació anomenat contra llicència d'obres i/o activitats (no contemplat per la Llei d'urbanisme) pel d'expropiació.
- 3.10 Per al polígon PAU-44, que es fixa un objectiu de possibilitar una edificació per l'ús d'aparcament, cal substituir la qualificació de clau 1a, per una en que l'ús d'aparcament sigui el dominant. Així mateix, en el plànol de la fitxa d'aquest polígon cal excloure la delimitació dels polígons PAU-16 i el PAU-32 ja que no estan previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3.11 El PAU-45 no pot preveure un desenvolupament amb un projecte de reparcel·lació, si el sistema d'actuació és per expropiació. Cal corregir aquest aspecte.
- 3.12 En totes les fitxes dels polígons, en tant que són àmbits únicament sotmesos a gestió i urbanització, les superfícies de sistemes o zones no poden ser mínimes o màximes, han de ser concretes.
- 3.13 Cal concretar aquells polígons que formen part del sòl urbà consolidat o no consolidat en funció de si es tracta o no de polígons delimitats en terrenys els quals només manqui per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants o completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per l'article 29a de la Llei d'urbanisme, i per tant no són objecte de preveure la cessió de l'aprofitament urbanístic, previst a l'article 43.1 de la llei d'urbanisme.

Actuacions aïllades en sòl urbà

- 3.14 Cal excloure l'actuació aïllada AA-22 per a vialitat tot ella en sòl no urbanitzable, tenint en compte que d'una banda ja hi ha garantida una circulació paral·lela al rec del Molí, i de l'altra que no s'adequa a les traces de camins existents i suposa malmetre part del mosaic d'hortes existent.
- 3.15 Es recomana excloure l'actuació aïllada AA-24, que suposa afectar i expropiar els terrenys i dues edificacions residencials del barri de Castelló Nou, per gener un accés a un nou sector de sòl urbanitzable proposat (PPU-12). Cas contrari si es pretén mantenir caldrà justificar-ne clarament l'interès públic, i establir la expropiació com una càrrega urbanística del sector PPU-12.

Sectors subjectes a Pla de millora urbana

- 3.16 En els sectors subjectes al Pla de millora urbana PMU-7, cal limitar el nombre de plantes com a màxim a PB+3PP, d'acord amb l'entorn i disminuir conseqüentment l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges.
- 3.17 El Pla de millora urbana PMU-12 Hotel Castell Blanc, situat al sector de l'Aeròdrom, delimitat per ampliar els serveis hotelers existents, haurà d'excloure l'ús predominant d'habitatge plurifamiliar i justificar el manteniment de la superfície dels espais lliures actualment previstos pel planejament vigent en aquest àmbit.
- 3.18 Es recomana excloure la delimitació del Pla de millora urbana PMU-15, mantenint la classificació de sòl urbanitzable, per tal d'evitar la urbanització i edificació de la franja entre la carretera de Sant Pere i el carrer Alt Empordà amb front al Pitch&Putt i el polígon del Pla. Cas contrari, si es manté la delimitació, caldrà reduir l'índex d'edificabilitat bruta a 0,20 m²st/m²s, limitar l'altura de l'edificació a implantar com a màxim a PB+2PP, i reduir el percentatge d'ocupació a un 20%.
- 3.19 Cal excloure la delimitació del PMU-16 Mas Llebrer i mantenir aquests terrenys qualificats de sistema d'espais lliures, en sòl urbà.
- 3.20 En el PMU-17 Club Nàutic, tenint en compte que l'edifici existent és un element catalogat, caldrà mantenir l'edifici i fixar que el sostre de nova creació previst en cap cas desvirtui les característiques d'aquest edifici.
- 3.21 Respecte al PMU-18 La Casa Gran, cal mantenir l'edificabilitat existent, i en tot cas admetre un percentatge màxim d'ampliació del 10%, única i exclusivament en el cas que se'n prevegi l'ús hoteler. En cas d'ús residencial d'habitatge es mantindrà el sostre i únicament es permetran dos habitatges.

Plans especials

- 3.22 *El pla especial PEU-4 Delta Muga que preveu ordenar unes afectacions a edificacions existents i ordenar els espais edificats amb la previsió de sòl destinat a sistema viari i a sistema d'espais lliures de nova creació, s'haurà de considerar com un sector de pla de millora urbana.*
- 3.23 *En la fitxa del PEU-5 Avinguda Fages de Climent, si aquest pla especial no suposa un repartiment equitatiu de beneficis i càrregues no s'ha de preveure sistema d'actuació.*
- 3.24 *El PEU-7 Aeròdrom, que es delimita amb l'objectiu d'ordenar els terrenys del sector de l'aeròdrom que actualment recullen l'aeròdrom, uns terrenys qualificats de sistema d'espais lliures i una actuació prevista per implantar el Túnel del Vent d'acord amb una modificació puntual de Pla general aprovada recentment, s'haurà de preveure com un sector subjecte a pla de millora urbana assegurant el manteniment de la superfície de sòl destinat a espais lliures pel planejament vigent.*

4. Sòl urbanitzable

- 4.1 *El PPU-3, industrial, situat al sud del polígon del Pla, en uns terrenys molt propers al parc natural dels Aiguamolls, no haurà de generar la implantació de noves activitats industrials, i en tot cas pot admetre les instal·lacions que es preveuen en els sistemes i dotacions públiques en SNU S-3 Camí de Can Llobet.*
- 4.2 *Cal reduir el sector PPU-4, classificant de sòl no urbanitzable la part discontinua situada a ponent del nucli de Castelló entre la Muga i la carretera C-260, sense perjudici de poder-ne assegurar la seva restauració paisatgística. Es mantindran els paràmetres d'un índex d'edificabilitat bruta del 0,33 m²st/m²s i de 16,5 habitacles/ha, aplicats sobre la superfície reduïda del sector.*

5. Sòl no urbanitzable

- 5.1 *En els àmbits qualificats d'espais naturals protegits, clau 25, en la seva regulació cal excloure la previsió de la redacció d'un pla especial de protecció per regular l'ordenació de les reserves naturals, així com de les altres zones del Parc, i referir-se i adequar-se al Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge, aprovat en data 23 de novembre de 2010, pel Govern de la Generalitat i publicat en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5779 de 21 de desembre de 2010.*

- 5.2 *En els paràmetres d'edificabilitat contemplats a les condicions d'edificació per a noves edificacions no residencials o ampliació de les existents destinades per a noves edificacions no residencials o ampliació de les existents a usos agrícoles o pecuaris, per a les construccions pecuàries, cal substituir l'índex d'edificabilitat de 0,5 m² de sostre/m² de sòl respecte a la finca, per un topall màxim de sostre.*
- 5.3 *Respecte a la qualificació d'altres usos existents (clau 26):*
- *La delimitació d'usos existents en SNU D-10, Antic Càmping Laguna, els usos lúdics i recreatius s'hauran de remetre als previstos a l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme*
 - *La delimitació d'usos admesos en SNU D-11, en els plànols d'ordenació s'ha d'identificar amb la clau 26e.1*
- 5.4 *En cadascuna de la regulació específica de les construccions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes o en general rústiques, admeses en el sòl no urbanitzable, cal fixar els límits previstos per l'article 49 fins als quals l'autorització es municipal i a partir dels quals la tramitació de l'article 48, i exclou la referència a uns articles 320 i 321 de la normativa ja que la normativa finalitza en l'article 276.*
- 5.5 *Les instal·lacions de gossers, i altres instal·lacions de tractament de residus vegetals previstes el sistema i dotació S-3 camí de Can Llobet, en coherència amb el que s'ha exposat en la valoració del sector PPU-3 de sòl urbanitzable, s'hauran de preveure-les dins aquest sector exclouent la seva ubicació del sòl no urbanitzable.*
- 5.6 *Cal ajustar la superfície de delimitació d'usos admesos en SNU D-5 Càmping Castell Mar, a la prevista al Pla especial d'usos d'acampada i en el Pla especial de protecció del medi natural i del Paisatge dels Aiguamolls de l'Empordà.*
- 5.7 *El Catàleg de masies i cases rurals que s'inclou al document s'ha d'adequar al pla especial que ha estat aprovat definitivament en una tramitació paral·lela al Pla d'ordenació urbanística municipal, tot adequant les fitxes de cada edificació catalogada, amb les referències a les qualificacions proposades pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable en funció dels usos, paràmetres i edificacions admissibles i incompatibles s'hi preveuen.*

6. Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

- 6.1 *Cal excloure del pla les subzones, subtipus o qualificacions que es consideren vacants i que per tant no es contemplen ni es regulen, així mateix, també caldrà excloure de la regulació, aquells sistemes o subtipus de sistemes que no estan previstos en el Pla, llevat dels sistemes d'habitatges dotacionals.*
- 6.2 *En els àmbits de sòl urbà no consolidat subjectes a pla de millora urbana amb usos residencials i els sectors de sòl urbanitzable delimitat residencials que preveuen la reserva d'habitatge protegit es recomana excloure la reserva de l'habitatge protegit concertat català.*
- 6.3 *En el PAU-17 La Timpa, cal fixar el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges tot identificant el nombre d'habitatges existents.*
- 6.4 *Cal corregir els paràmetres del PAU-18, tot aclarint si es preveu la cessió obligatòria i gratuïta de la reserva d'espai lliure inclosa en l'àmbit o bé es tracta de la cessió de 128 m² de sistema viari, així com també definir si els 204 m² de sòl destinat a equipaments són o no de cessió.*
- 6.5 *En el polígon PAU-24 Capitán, cal corregir la contradicció detectada en el sòl amb aprofitament privat en el sentit que en els plànols d'ordenació el sòl està qualificat de subzona de remodelació integral (subtipus 10a/8a), en canvi en la fitxa el sòl privat està qualificat subzona de volumetria consolidat subtipus 4c4. Així com també corregir la contradicció entre l'objectiu del polígon de cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de la reserva viària de l'àmbit i en canvi en els plànols d'ordenació aquest terrenys estan qualificats com a espais lliures (clau V6).*
- 6.6 *Cal corregir les errades detectades a les fitxes de les següents actuacions aïllades:*
 - *L'AA-5 es produeix a la cantonada entre el carrer de Peralada i el carrer Sant Llätzer i no a la intersecció de l'avinguda Pau Casals i el carrer del Pont.*
 - *L'actuació AA-6 en realitat suposa l'expropiació de terrenys per a sistema d'espais lliures, no per a sistema viari.*
- 6.7 *Caldrà completar la disposició derogatòria de la normativa amb una relació expressa dels planejaments derivats que s'entendran derogats amb l'aprovació del POUM.*

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós que es presenti haurà d'incorporar tots els documents que formen part del POUM, els quals hauran de ser modificats en coherència amb les prescripcions fixades en aquest acord. Així mateix, caldrà acompanyar el text refós d'un informe tècnic que justifiqui el compliment de les prescripcions.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament

2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES PRESCRIPCIONS

2.1. INFORMES D'ORGANISMES SECTORIALS

- **PRESCRIPCIÓ 1.1. Informe de la Direcció General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de la Secretaria General del Mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino**

El Director general de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, va dictar una resolució en data 30 de juny de 2011, als efectes d'allò establert a la Disposició Transitòria Quarta.2 de la Llei de Costes, en el sentit que en l'àmbit d'Empuriabrava existeix una localització alternativa de la servitud de trànsit resultant del destriament aprovat per OM de 23 de desembre de 2010, pel sistema viari i de zones verdes, segons plànol tramès pels serveis tècnics municipals. S'incorpora aquesta resolució a l'expedient del text refós i es demana nou Informe sobre el document sotmès a tràmit d'informació pública.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

- **PRESCRIPCIÓ 1.2. Resolució de conformitat condicionada de la Memòria ambiental**

El text aprovat provisionalment s'adequava a les determinacions de la resolució de conformitat condicionada de la Memòria ambiental. Atenent a les modificacions que es determinen en la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme, es descriuen a la Memòria ambiental els aspectes ambientalment rellevants que s'incorporen al Text refós del POUM.

- **PRESCRIPCIÓ 1.3. Informe de la Direcció General de Comerç**

El text aprovat provisionalment s'adequava a les determinacions de la Llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments de comerç, però és cert que l'Informe de la Direcció General de Comerç sobre el document del POUM és anterior a l'entrada en vigor de la legislació comercial vigent i es refereix encara a les determinacions del PTSEC de 2005. Es demana nou Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

- **PRESCRIPCIÓ 1.4. Informe del coordinador del planejament territorial del Departament de Territori i Sostenibilitat**

El text aprovat provisionalment s'adequava a les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines que ha subsumit dintre seu les que es contenen en el Pla Director Territorial de l'Empordà, a l'empara del qual s'ha tramitat el present POUM. És cert, però, que l'Informe de la Secretaria de Planificació Territorial, encara fa referència al PDT de l'Empordà perquè el PTP de les Comarques Gironines no estava aprovat definitivament en el moment d'emetre'l. Es demana nou Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

No s'ha rebut Informe.

- **PRESCRIPCIÓ 1.5. Informe del Departament de Cultura**

En la tramitació de la revisió del POUM dels anys 2005-2007 si que es va rebre Informe del Departament de Cultura i també s'ha rebut al llarg de la tramitació del Pla especial del catàleg de masies, document que s'integra en el cos normatiu del text refós del POUM que ara es tramita. Es demana nou Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

- **PRESCRIPCIÓ 1.6. Informe del servei de Xarxa viària local de la Diputació de Girona**

En compliment de l'Informe d'aquest servei s'inclou en la normativa del sector PPU-1 Carretera del Botxí / La Mugueta, les determinacions relatives a l'accés mitjançant un únic vial des de la carretera Giv-6043.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans parcials urbanístics. Sector PPU-1 / pàgines 3 i 4.

- **PRESCRIPCIÓ 1.7.1. Informe de l'Institut Geològic**

Dintre del *Document B. Annexos a la Memòria* està contingut l'apartat 3.- *Dictamen geològic* que integra la documentació informativa del POUM. Es demana Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

- **PRESCRIPCIÓ 1.7.2. Informe de la Subdirecció General de Ports i Aeroports del Departament de Territori i Sostenibilitat**

Es demana Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

No s'ha rebut Informe

- **PRESCRIPCIÓ 1.7.3. Informe de la Direcció General d'Energia i Mines**

Es demana Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

- **PRESCRIPCIÓ 1.7.4. Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, del Departament d'Interior**

Es demana Informe sobre el text refós que ara es sotmet al tràmit d'informació pública.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

2.2. SISTEMES

• PRESCRIPCIÓ 2.1. Sistema d'espais lliures

S'incorpora a la memòria del Pla la justificació de l'article 58.1.f del text refós de la Llei d'urbanisme respecte que el sistema general d'espais lliures ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

En coherència amb les criteris de funcionalitat exigible als espais lliures públics, dintre dels estàndards referits per l'article 58.1.f, aquest Pla no computa els terrenys dintre del règim de sòl urbà qualificats com a Jardins urbans (clau urbanística V6) donat que les mides i superfícies, considerades de manera individualitzada, no es corresponen amb els requeriments propis per als espais lliures als quals es refereix el text refós de la Llei d'urbanisme.

Això permet fer una nova consideració sobre la qualificació de vuit porcions de terrenys situades a la zona dels canals de llevant d'Empuriabrava, aïllades i funcionalment ineficients, de titularitat pública i que ara figuren qualificades amb la clau V6 de jardins urbans. Es proposa qualificar-les com a zones d'edificació unifamiliar aïllada (claus 6a3 i 6b2, segons els casos) per integrar-se en els teixits residencials que els envolten. La relació és la següent:

- Parcel·la al canal de la Falconera: clau 6a3
- Parcel·la al canal del Port Norfeu: clau 6a3
- Parcel·la al canal Norfeu: clau 6a3
- Parcel·la al canal de Creus: clau 6a3
- Parcel·la al canal de les Medes: clau 6b2
- Parcel·la al canal del Ter: clau 6b2
- Parcel·la al canal de l'Ebre: clau 6b2
- Parcel·la al canal del Segre: clau 6b2

Prescripció incorporada a:

Document A.2. Memòria descriptiva i justificativa: Ordenació / pàgina __
Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / fulls E2 i E3.
Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

• PRESCRIPCIÓ 2.2. Sistema d'equipaments

Es modifica l'article 105 de les normes urbanístiques del text refós del POUM que regula els equipaments de nova creació sense ús assignat (clau E7) determinant que per concretar-ne el seu ús caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic. Allí on sigui possible, el Pla assignarà una clau d'ús específic a les reserves d'equipaments o, en el seu defecte, una doble assignació (una amb ús específic i altra amb la clau E7 esmentada).

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 105 / pàgina 57

2.3. SÒL URBÀ

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

- **PRESCRIPCIÓ 3.1. Paràmetres de regulació de la zona d'Eixample (clau 2) i la zona d'illa tancada (clau 3)**

S'adequa la regulació dels paràmetres corresponents a les diverses ocupacions màximes previstes en la zona d'eixample (clau 2) i la zona d'illa tancada (clau 3), sense fer referència a les antigues subzones del Pla general d'ordenació que es revisa. En els plànols d'ordenació de la sèrie O.3a venen dibuixats els gàlils reguladors de les edificacions d'aquestes claus i les ocupacions permeses.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, articles 120 i 121; 122 i 123 / pàgines 69 a 73; 74 a 78.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B2.

- **PRESCRIPCIÓ 3.2. Paràmetres de regulació de la subzona 4a de blocs de densitat alta**

S'adequa la regulació de la subzona 4a de blocs de densitat alta subtipus 4a.2 tot completant els seus paràmetres de parcel·lació, ocupació màxima i separacions de l'edificació a límits de parcel·la, d'acord amb l'estudi de detall de Can Sabarrés aprovat definitivament. En els plànols d'ordenació de la sèrie O.3a es dibuixen els gàlils reguladors de les edificacions d'aquest àmbit.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 125 / pàgina 81.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B3.

- **PRESCRIPCIÓ 3.3. Paràmetres de regulació del subtipus 4a9**

Es corregeix la contradicció detectada en els paràmetres corresponents al subtipus 4a9 que fan referència als terrenys qualificats amb la clau 15/5 Mestral Polígon SU, però que en els plànols d'ordenació d'aquest terrenys es qualifiquen de manera errònia amb la clau 6b2 (en realitat corresponen a l'antiga clau 15/3c).

S'elimina la clau 4a9 de bloc plurifamiliar que no es correspon amb l'ordenació de la zona i es qualifica amb la clau 6a4 de cases aïllades unifamiliars que és la que en realitat correspon a l'antiga clau 15/5a de ciutat jardí intensiva actual.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 131 / pàgina 126.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full D3.

- **PRESCRIPCIÓ 3.4. Paràmetres de regulació dels subtipus 5a1, 5a2 i 5b2**

Es concreten numèricament els paràmetres de parcel·la mínima i ocupació màxima dels subtipus 5a1, 5a2 i 5b2, sense remetre's als paràmetres fixats pel Pla parcial Sant Francesc. Aquestes zones es corresponen amb les claus 12/b1, 12/b2 i 12/a2 que ja estan considerades com a sòl urbà pel planejament general que es revisa. S'incorporen les determinacions referides a cossos volats de l'actual normativa vigent de les claus d'edificació agrupada del nucli.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, articles 128 i 129 / pàgines 107, 108 i 111

- **PRESCRIPCIÓ 3.5. Paràmetres de regulació del subtipus 5b1**

Es fixen numèricament els paràmetres corresponents a parcel·la mínima, ocupació màxima i separacions de l'edificació als límits de parcel·la del subtipus 5b1 sense remetre's al pla parcial d'ordenació El Botxí aprovat definitivament i que ja forma part del sòl urbà al planejament general que es revisa. S'incorporen les determinacions referides a cossos volats de l'actual normativa vigent de les claus d'edificació agrupada del nucli.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 129 / pàgina 110

- **PRESCRIPCIÓ 3.6. Paràmetres de regulació del subtipus 5b3**

Es fixen numèricament els paràmetres reguladors de parcel·la mínima i ocupació del subtipus 5b3 sense remetre's al pla parcial d'ordenació Els Terrers aprovat definitivament i que ja forma part del sòl urbà al planejament general que es revisa, qualificada amb la clau 12a/3. S'incorporen les determinacions referides a cossos volats de l'actual normativa vigent de les claus d'edificació agrupada del nucli.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 129 / pàgina 112

- **PRESCRIPCIÓ 3.7. Paràmetres de regulació de la subzona 10a**

La regulació de la subzona de remodelació integral (clau 10a), en el cas de les illes actualment qualificades de zona de ciutat jardí extensiva (clau 15/3a) i ciutat jardí semiintensiva (clau 15/4a), definirà de manera específica que únicament s'admetrà l'augment d'edificabilitat a 1,50 m² st/m² s., en el cas de la seva transformació a ús hoteler mentre que en els altres casos es mantindrà l'edificabilitat fixada pel pla general que es revisa. Des del moment de la definició d'aquesta nova clau, aquesta ha estat sempre la voluntat de la revisió del POUM i s'ajustarà la regulació normativa perquè no apareguin dubtes d'interpretació.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 143 / pàgines 168 a 172

- **PRESCRIPCIÓ 3.8. Regulació de soterranis**

Per a les diferents zones i/o claus de sòl urbà es regula l'ús de les plantes soterrani, el nombre de plantes possibles i els paràmetres de regulació en cada cas.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques. Títol Sisè. Paràmetres comuns d'ordenació i ús:

- Plantes soterrànies: *article 224 / pàgina 217*
- Edificació alineada a vial: *article 246 / pàgina 222*
- Edificació en volumetria específica: *article 256 / pàgina 226*
- Edificació aïllada: *article 262 / pàgina 228*

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

- **PRESCRIPCIÓ 3.9. Sistema d'actuació dels polígons d'actuació urbanística PAU-34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43**

S'elimina la delimitació dels polígons d'actuació urbanística PAU-34 a PAU-43, tots dos inclosos, evitant la contradicció del sistema d'actuació que la revisió del POUM preveia. S'ajustarà de manera adequada la delimitació del sistema viari en els punts de pas sobre els canals de la marina. En el cas del polígon d'actuació PAU-44 Aires Nous, es desenvoluparà mitjançant la tramitació de llicència d'obres amb el corresponent projecte executiu.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU.

- **PRESCRIPCIÓ 3.10. Qualificació urbanística polígon PAU-44**

En aquest polígon d'actuació es substitueix la qualificació de la clau urbanística 1a per la clau 8b10 de serveis terciaris i comercials en la qual l'ús d'aparcament serà el dominant. També es corregeix el plànol d'emplaçament de la fitxa urbanística d'aquest polígon on per error apareixen els polígons PAU-16 i PAU-32 eliminats de les determinacions de la revisió del POUM.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU / pàgina 17.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B2.

Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

- **PRESCRIPCIÓ 3.11. Sistema d'actuació del polígon PAU-45**

Per aquest polígon d'actuació es determinarà com a instrument de desenvolupament un projecte d'expropiació en consonància amb el sistema d'actuació escollit.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU / pàgina 18.

- **PRESCRIPCIÓ 3.12. Superfícies de sistemes i zones de les fitxes dels polígons d'actuació**

En el cas de les fitxes dels polígons d'actuació, àmbits sotmesos únicament a gestió i urbanització, s'establiran de manera unívoca la superfície de les zones edificables i de les reserves per a sistemes, sense referència a superfícies màximes o mínimes.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU.

- **PRESCRIPCIÓ 3.13. Adscripció al sòl urbà consolidat o no consolidat dels polígons d'actuació**

Es concreten els polígons que formen part del sòl urbà consolidat o no consolidat en funció de si es tracta o no de polígons delimitats en terrenys als qual només manqui per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants o completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per l'article 29.a) del TRLUC i que per tant no són objecte de preveure la cessió de l'aprofitament urbanístic, previst a l'article 43.1 del TRLUC.

S'adscriuen al sòl urbà consolidat els polígons següents:

- Polígons d'actuació urbanística (PAU)
- Polígons per actuacions aïllades (AA)
- Plans especials urbanístics (PEU)

S'adscriuen al sòl urbà no consolidat els polígons següents:

- Plans de millora urbana (PMU)

Prescripció incorporada a:

*Document C.1. Normes urbanístiques: Títol Tercer. Regulació del sòl urbà. Capítol III. Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà
Secció 1. Sòl urbà consolidat. Articles 144 a 151 / pàgines 175 a 177
Secció 1. Sòl urbà no consolidat. Articles 152 a 155 / pàgines 177 i 178
Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*

ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ

- **PRESCRIPCIÓ 3.14. Actuació aïllada AA-22**

Es modifica la configuració d'aquest àmbit d'actuació per ajustar-la a les preexistències físiques del lloc. Es correspon amb la traça d'un vial de circumval·lació exterior pel costat de llevant del nucli històric de Castelló d'Empúries que el planejament general vigent ja contemplava i que la revisió del POUM estima necessari mantenir per descarregar la congestió de la circulació rodada pel centre del nucli de la vila al voltant de la zona d'equipaments escolars i esportius (avinguda Lluís Companys). El tràmit d'avaluació ambiental de la revisió del POUM ja imposava l'obligació de la redacció d'un projecte de traçat per aquest tram viari amb la corresponent avaluació d'impacte ambiental i així es regula en la fitxa urbanística del polígon. Es corregirà l'àmbit d'afecció del traçat per adaptar-ho a la configuració de les finques afectades.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons per actuacions aïllades AA / pàgina 12.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B2.

Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

- **PRESCRIPCIÓ 3.15. Actuació aïllada AA-24**

L'actuació aïllada es planteja l'afecció de dues finques del barri de Castelló Nou per assegurar la connexió viària d'aquest barri amb el nou desenvolupament urbanístic del sector PPU-12. Aquests accessos a part d'assegurar la continuïtat de les dues xarxes viàries contigües, permetran un nou disseny del sistema de drenatge i evacuació del barri de Castelló Nou, que ara funciona de manera defectuosa per trobar-se a una cota més baixa que la llera del riu en casos d'episodis de crescudes de la Muga.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons per actuacions aïllades AA / pàgina 14.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B2.

Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

SECTORS SUBJECTES A PLA DE MILLORA URBANA

• **PRESCRIPCIÓ 3.16. Pla de millora urbana PMU-7**

En congruència amb les determinacions de l'acord de la CTUG de 27-07-2011, i donades les condicions de l'entorn, s'adopta la limitació d'alçades (PB+3) que figura a les prescripcions i es redueix proporcionalment la intensitat edificable del polígon i el nombre d'habitatges total.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 5.

• **PRESCRIPCIÓ 3.17. Pla de millora urbana PMU-12**

Per a l'àmbit del PMU-12 Hotel Castell Blanc, d'acord amb els paràmetres de regulació que figuren a la fitxa urbanística assenyala com a ús predominant l'ús hotel·ler, mentre que l'ús d'habitatge plurifamiliar només es refereix a menys d'un 25% del sostre edificable proposat.

Per motius d'afecció de les finques existents, s'ajusten els límits entre aquest àmbit de pla de millora i el de l'Aeròdrom, sense variar la superfície de l'àmbit ni els paràmetres de regulació.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 9.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full D2.

• **PRESCRIPCIÓ 3.18. Pla de millora urbana PMU-15**

En el cas de l'àmbit del PMU-15 Castelló Nou, es rebaixa l'alçada edificable de l'ordenació proposada, per adequar-se millor a les condicions de l'entorn construït. Es respecten els paràmetres d'ocupació i d'edificabilitat proposats, en coherència amb els usos comercials i terciaris permesos. L'aprofitament atribuït a aquest àmbit possibiliten la imposició d'unes càrregues d'urbanització i de connexió sota la carretera de Sant Pere que permetran d'assegurar la connexió dels circuits de carril bici amb els recorreguts dintre del Parc naturals dels Aiguamolls.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 10.

• **PRESCRIPCIÓ 3.19. Pla de millora urbana PMU-16**

Es reconsidera la delimitació de l'àmbit del pla de millora del PMU-16 Mas Liebrer, mantenint la superfície del sistema d'espais lliures en sòl urbà, d'acord a la qualificació del planejament general actualment vigent.

Es proposa afectar exclusivament la parcel·la ocupada actualment per l'antiga masia i que té fins ara una qualificació de zona de volumetria consolidada (clau 16) segons el Pla general d'ordenació vigent. L'ordenació del nou àmbit del pla de millora contempla la rehabilitació del cos principal de l'antiga masia, l'enderroc dels cossos afegits i la possibilitat d'una nova ampliació per usos hotelers i de restauració.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 11.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full D3.

Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

• **PRESCRIPCIÓ 3.20. Pla de millora urbana PMU-17**

En consonància amb la condició d'element catalogat de l'edificació existent del Club Nàutic es va considerar uat recuperar les determinacions de regulació de la clau actualment vigent 15/8 que amb la nova denominació passarà a ser la clau de dotacions esportives, lúdiques i recreatives 8e5.

En el tràmit d'informació pública s'ha presentat al·legació en el sentit de conservar la delimitació de l'àmbit del pla de millora, que s'ha estimat. El tractament de l'al·legació es recull en el Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 140 / pàgina 166

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 12.

- **PRESCRIPCIÓ 3.21. Pla de millora urbana PMU-18**

En la regulació de l'àmbit del pla de millora PMU-17 Casa Gran, es mantén l'edificabilitat existent i s'admet un percentatge màxim d'ampliació del 10%, única i exclusivament en el cas que se'n prevegi l'ús hotel·ler. En cas d'ús residencial d'habitatge es mantindrà el sostre i únicament es permetran dos habitatges.

Es proposa retirar la delimitació d'aquest àmbit de pla de millora i fer una regulació directa a través de la clau urbanística de zona de casc antic 1a.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 119 / pàgines 64 a 68

PLANS ESPECIALS

- **PRESCRIPCIÓ 3.22. Pla especial PEU-4**

L'àmbit del pla especial PEU-4 Delta Muga, en preveure l'ordenació d'afeccions a edificacions existents i l'ordenació dels espais edificats amb la previsió de sòl destinat a sistema viari i a sistema d'espais lliures de nova creació es considerarà com a sector objecte d'un pla de millora urbana.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 155 / pàgina 178

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 12

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full E4

Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

- **PRESCRIPCIÓ 3.23. Pla especial PEU-5**

Dintre de l'àmbit del pla especial PEU-5 Avinguda Fages de Climent si que es considera la possibilitat d'establiment de càrregues lligades al condicionament dels espais comunitaris resultants i possibles obres de reurbanització del sector. És per tant oportú l'establiment d'un sistema d'actuació per aquest instrument de planejament.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 151 / pàgina 176

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans especials urbanístics PEU / pàgina 5

- **PRESCRIPCIÓ 3.24. Pla especial PEU-7**

L'àmbit del pla especial PEU-7 Aeròdrom, en preveure l'ordenació dels terrenys de l'actual aeròdrom, dels espais lliures existents i de la nova implantació del Túnel del Vent considerarà com a sector objecte d'un pla de millora urbana.

La fitxa de l'àmbit del pla de millora assenyala les reserves de sistemes per espais lliures i qualifica com a zona d'equipaments esportius les instal·lacions actualment existents dedicades a aquests usos. Per estalviar problemes d'afecció a les finques actuals, s'ajusta el límit de separació entre aquest polígon i el corresponent a l'Hotel Castell Blanc així com amb el veí sector de El Poliòl.

Prescripció incorporada a:

<p><i>Document C.1. Normes urbanístiques, article 155 / pàgina 178</i></p> <p><i>Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 13</i></p> <p><i>Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full D2.</i></p> <p><i>Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà</i></p>
--

2.4. SÒL URBANITZABLE

- **PRESCRIPCIÓ 4.1. Pla parcial PPU-3**

L'ordenació del pla parcial PPU-3 El Pla sud industrial, es modifica reduint l'ocupació de sòl net edificable, de manera que es redueix el impacte de les noves edificacions proposades. Aquesta ordenació es disposa amb front a uns terrenys contigus que fan el paper de franja de protecció en sòl no urbanitzable, que ja són de titularitat pública i que van ésser objecte de cessió per part del promotor del primer desenvolupament del sector industrial El Pla. La cessió de sistemes públics, que en la seva totalitat tindrà forma d'espais lliures, es concentra en la part davantera més propera a la carretera de Sant Pere, de manera que ampliarà l'espai de transició amb els terrenys del parc natural dels Aiguamolls.

En el tràmit d'informació pública s'ha presentat al·legació respecte de l'intensitat dels usos previstos i sobre la superfície de sector delimitada. El tractament de l'al·legació es recull en el Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 215 / pàgina 212
Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Sectors objecte de Plans parcials urbanístics PPU / pàgines 7 i 8.
Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B4.
Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

- **PRESCRIPCIÓ 4.2. Pla parcial PPU-4**

L'ordenació del pla parcial PPU-4 Les Calandrieres / La Muga Nord –que en endavant es denominarà PPU-4 Les Calandrieres-, delimita de manera exclusiva els àmbits que corresponen a la partida situada entre el Pla de Roses i el teixit residencial del sector Puigmal, a la zona de ponent d'Empuriabrava. La part discontinua situada a ponent del nucli de Castelló entre la Muga i la carretera C-260 es qualificarà com zona de protecció agrícola en sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. També es regularan les activitats que corresponen a les instal·lacions de la Cooperativa Agrícola situades en aquest àmbit.

La porció d'aquest sector situat a la part inferior de la carretera C-260, a tocar de la rotonda de Fortià, s'incorporaran al sector urbanitzable PPU-12 La Muga Sud.

En el tràmit d'informació pública s'ha presentat al·legació respecte de l'intensitat dels usos previstos i sobre les càrregues del sector. El tractament de l'al·legació es recull en el Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 215 / pàgina 212
Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Sectors objecte de Plans parcials urbanístics PPU / pàgines 9 i 10.
Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / fulls C2, C3, D2 i D3.
Document P. Plànols de resum. R.3. Sectors i polígons en sòl urbà

2.5. SÒL NO URBANITZABLE

- **PRESCRIPCIÓ 5.1. Zona d'espais naturals protegits, clau 25**

La regulació dels àmbits qualificats d'espais naturals protegits, clau 25, s'exclou la previsió de redacció d'un pla especial de protecció i s'adequarà i farà referència al Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge ara vigent.

La referència a aquest pla especial es feia quan el referit Pla especial de protecció encara no estava aprovat definitivament, encara que la revisió del POUM ha anat incorporat les determinacions de les successives aprovacions fins a la definitiva.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 182 / pàgines 192

- **PRESCRIPCIÓ 5.2. Paràmetres de regulació d'edificabilitat per a usos agrícoles o pecuaris**

En els paràmetres de regulació de l'edificabilitat per a noves edificacions no residencials o ampliació de les existents destinades a usos agrícoles o pecuaris, es substituirà l'índex d'edificabilitat de 0,5 m² sostre/m² de sòl respecte a la finca, per un topall màxim de 5.000 m² sostre referit a la instal·lació de granges.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 174 / pàgines 183 a 185

- **PRESCRIPCIÓ 5.3. Zona d'altres usos existents, clau 26**

En el cas dels usos existents a la SNU D-10 Antic Càmping La Muga (clau 26c2), els usos lúdics i recreatius es remetraran als previstos a l'article 47.4.a) del text refós de la Llei d'urbanisme.

La delimitació d'usos admesos a la SNU D-11 s'identificarà als plànols d'ordenació amb la clau 26e1.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, articles 191 i 192 / pàgina 197

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Delimitació d'usos en sòl no urbanitzable D / pàgines 10 i 11.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.2. Ordenació del sòl no urbanitzable / full 4.

- **PRESCRIPCIÓ 5.4. Llandars d'edificabilitat en sòl no urbanitzable**

En les regulacions específiques de les construccions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes o en general rústiques, admeses en sòl no urbanitzable, es fixen els llandars previstos per l'article 49 del text refós de la Llei d'urbanisme i segons les determinacions de l'article 68.8.d) del Reglament de la Llei, fins els quals l'autorització serà municipal i a partir dels quals cal la tramitació de l'article 48 del text refós de la Llei d'urbanisme. S'exclou la referència errònia a uns articles 320 i 321 de les NNUU del POUM que no existeixen en el redactat normatiu.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 169 / pàgina 183

- **PRESCRIPCIÓ 5.5. Sistema de dotacions S-3**

Es retira la delimitació de l'àmbit de sistema de dotacions S-3 Camí de Can Llobet i, en conseqüència, l'admissió de l'ús per la instal·lació de la gossera municipal i altres instal·lacions de tractament de residus vegetals.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 201 / pàgina 205

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.2. Ordenació del sòl no urbanitzable / full 8

- **PRESCRIPCIÓ 5.6. Delimitació usos admesos SNU D-5**

S'ajustarà la superfície de delimitació d'usos admesos SNU D-5 Càmping Castell Mar a la prevista en el pla especial d'usos d'acampada i del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Empordà. L'àmbit de la delimitació passa de 53.490 m² sòl als 48.045 m² sòl previstos en el pla especial d'usos d'acampada.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 200 / pàgines 203 a 205

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Delimitació d'usos en sòl no urbanitzable / pàgina 6.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.2. Ordenació del sòl no urbanitzable / full 5.

Document P. Plànols de resum. R.4. Delimitació d'usos compatibles en sòl no urbanitzable

- **PRESCRIPCIÓ 5.7. Adequació del Catàleg de masies i cases rurals**

S'adeqüen les fitxes d'aquest document a les determinacions del pla especial de catàleg de masies i cases rurals aprovat definitivament i que s'integra en el cos normatiu del text refós de la revisió del POUM que ara es tramita.

Es comprovaran les referències a les qualificacions urbanístiques proposades per la revisió del POUM en cada cas i la regulació dels paràmetres d'edificació i usos admissibles i incompatibles en el sòl no urbanitzable.

Prescripció incorporada a:

<p><i>Document C.1. Normes urbanístiques, article 8 / pàgines 16 i 17</i></p> <p><i>Document D.3. Catàleg de masies i cases rurals</i></p> <p><i>Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.2. Ordenació del sòl no urbanitzable</i></p> <p><i>Document P. Plànols de resum. R.4. Delimitació d'usos compatibles en sòl no urbanitzable</i></p>

2.6. DOCUMENTACIÓ DEL PLA, ASPECTES NORMATIUS, GRÀFICS I ERRADES MATERIALS

- **PRESCRIPCIÓ 6.1. Subzones, subtipus o qualificacions vacants**

En les normes urbanístiques del text refós s'exclouen aquelles subzones, subtipus o qualificacions que tenen la consideració de vacants i que no venen regulades. Es conserva la reserva de clau urbanística per als sistemes d'habitatges dotacionals.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques:

S'elimina l'articulat que fa referència a les reserves de zones següents:

Títol Tercer. Regulació del sòl urbà. Capítol I. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 11. Altres zones (claus 11 a 19). Anterior article 144

Títol Quart. Regulació del sòl no urbanitzable. Capítol III. Tipus de sòl urbanitzable. Secció 1. Rústic (clau 20). Anterior article 179.

Secció 3. Forestal de valor (clau 22). Anterior article 181.

Secció 4. Prats (clau 23). Anterior article 182.

Títol Cinquè. Regulació del sòl urbanitzable. Capítol II. Zones d'ordenació en sòl urbanitzable. Secció 4. Altres desenvolupaments (claus 38). Anterior article 218

Per a tota la resta de claus urbanístiques de tots els règims de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) s'exclouen les subzones i qualificacions vacants i es deixen les que venen regulades de manera específica.

- **PRESCRIPCIÓ 6.2. Reserves d'habitatge concertat català**

En els àmbits de sòl urbà no consolidat subjectes a pla de millora urbana amb usos residencials i els sectors de sòl urbanitzable delimitat residencials s'exclou la reserva d'habitatge concertat català.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons objecte de Pla de millora urbana PMU

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Sectors objecte de Plans parcials urbanístics PPU

Document E.1. Agenda

Document E.2. Avaluació econòmica de les actuacions

Document E.3. Informe de sostenibilitat econòmica

- **PRESCRIPCIÓ 6.3. Paràmetres fitxa PAU-17**

En la regulació del polígon d'actuació PAU-17 La Timpa es fixa el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges, identificant el nombre d'habitatges existents.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU / pàgina 10

- **PRESCRIPCIÓ 6.4. Paràmetres fitxa PAU-18**

Es corregeix en la fitxa del polígon d'actuació PAU-18 El Botxí la contradicció detectada en la qualificació dels sistemes de cessió imputables a l'àmbit.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU / pàgina 11

- **PRESCRIPCIÓ 6.5. Paràmetres fitxa PAU-24**

Es corregeix en la fitxa del polígon d'actuació PAU-24 Capitán la contradicció detectada en la qualificació de la zona edificable que figura com subzona de volumetria consolidada subtipus 4c4 però que en els plànols d'ordenació apareixen sota la clau 10a/8a de subzona de remodelació integral, que és la correcta. També s'esmena la referència de la fitxa a la cessió de sòls de reserva viària quan en els plànols d'ordenació apareixen qualificats com a espais lliures.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU / pàgina 13

- **PRESCRIPCIÓ 6.6. Correcció errades fitxes AA-5 i AA-6**

Es corregeix l'errada detectada en la fitxa AA-5 de nomenclàtor de les vies a les quals confronta aquest polígon d'actuació.

També es corregeix la fitxa AA-6 en la qual s'indica que la reserva de sòls de cessió és d'espais lliures, en lloc del sistema viari com figura erròniament.

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació aïllada AA / pàgines 6 i 7

- **PRESCRIPCIÓ 6.7. Relació expressa dels planejaments derivats derogats**

S'afegeix a la disposició derogatòria de les normes urbanístiques una relació expressa del planejaments derivats i altres instruments que s'entendran derogats amb l'aprovació definitiva de la revisió del POUM. Dintre de la esmentada disposició derogatòria aquesta relació s'estructura en tres apartats:

- Planejament general que es revisa
- Planejament derivat que es deroga
- Estudis de detall de desenvolupament del pla parcial d'Empuriabrava que es deroguen

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, Títol Setè. Disposicions transitòries, derogatòria i final. Capítol II. Disposició derogatòria / pàgines 239 a 241

3. ALTRES MODIFICACIONS

3.1. REQUERIMENTS D'ORGANISMES SECTORIALS

- **Direcció General de Protecció Civil, del Departament d'Interior**

Amb data 21 de febrer de 2012, l'Ajuntament de Castelló d'Empúries va rebre comunicació per part del Director general de Protecció Civil recordant la necessitat de fer compatible el desenvolupament urbà i la gestió de les emergències, instant a aprofitar la redacció del POUM com instrument per minimitzar els riscos i fer més viable la gestió de les emergències al municipi.

D'acord amb consulta realitzada davant la Direcció General d'Ordenació Territorial i Urbanisme no correspon demanar Informe sobre el text refós que ara es sotmet a informació pública en raó que el moment de tramitació actual es conseqüència d'un acord de resolució de la Comissió territorial d'Urbanisme.

- **Subdirecció General de Territori i Paisatge**

D'acord amb consulta realitzada davant la Direcció General d'Ordenació Territorial i Urbanisme es demana Informe sobre el text refós que ara es sotmet a informació pública, amb especial atenció a l'ordenació de la nova vialitat i l'afecció de la vialitat existent (la carretera vella del nucli de Castelló a Empuriabrava) en zones de connectivitat i/o protecció d'espais naturals en l'àmbit Muga / Mugueta.

S'ha rebut Informe i el tractament de les seves prescripcions es recull en el *Document A0.2 Tràmit d'informació pública i informes*.

3.2. ALTRES SOL-LICITUDS

• Àmbit del polígon PMU-5 Ponent

Amb data 25-11-2011 s'ha rebut a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries (RE 2011/11324) sol·licitud per part del senyor Jordi Soler Fernández. Manifesta que en setembre de 2007 va subscriure un conveni urbanístic amb l'ajuntament per concertar el desenvolupament urbanístic del polígon PMU-5 Ponent.

Entén que el llarg període de temps transcorregut des de la signatura del mateix sense que s'hagi aprovat definitivament el POUM es motiu per denunciar el conveni i demanar la seva resolució a tots els efectes.

D'acord amb la sol·licitud presentada, es deixa sense efectes el contingut del conveni urbanístic CU-16 de referència i, conseqüentment, la delimitació del polígon que corresponia al pla de millora urbana PMU-5 Ponent, que es suprimirà del text refós del POUM. L'ordenació d'aquest àmbit es remet a les determinacions del planejament general actualment vigent, que es conserva. La zona edificable es qualifica amb la clau 5b5 del teixits contigus ja consolidats i es creen les claus 8b8 zona d'equipament comercial i 8e4 zona d'equipaments esportius que remetent als paràmetres dels usos actualment vigents.

Sol·licitud incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 139 i 140 / pàgines 160 i 165

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B2.

• Àmbit del Pla de Roses

Amb data 18-04-2012 s'ha rebut a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries (RE 2012/3963) sol·licitud per part del senyor Dmitri Alekseev, en nom i representació de la mercantil Tremahoyo SL. Manifesta que es propietari de dues finques situades a la partida del Pla de Roses. Assenyala que aquestes finques varen quedar afectades per expropiació en virtut del projecte de desdoblament de la carretera C-260, PK 35,900 a PK 38,490.

Mitjançant l'adhesió al conveni urbanístic CU-25, subscrit en data 09-02-2006 per al desenvolupament del sector PPU-4 Les Calandrieres es va cedir la finca expropiada de manera anticipada amb el compromís de ser inclosos en l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat abans referit. Mostren la seva sorpresa per la qualificació que com a sòl urbanitzable (clau 24a de connector) atorga el POUM aprovat provisionalment a aquesta finca, sense que s'hagi compensat la cessió de terrenys realitzada.

D'acord amb la sol·licitud presentada, es proposa incloure aquest terrenys dintre de la nova delimitació del sector urbanitzable PPU-4 Les Calandrieres, participant dels beneficis i càrregues que se'n derivin de l'execució del sector, amb la qualificació de zona de protecció per sistemes.

Sol·licitud incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans parcials urbanístics PPU / pàgines 9 i 10.

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full C2.

Amb la mateixa data 18-04-2012 s'ha rebut a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries (RE 2012/3965) sol·licitud també per part del senyor Dmitri Alekseev, en nom i representació de la mercantil Tremahoyo SL. Manifesta que es propietari de una altra finca situada a la partida del Pla de Roses, contigua a les dues anteriorment descrites. Assenyala que li pertany per compra al senyor José María Bosch Aymerich que en data 24-01-2002 va subscriure conveni urbanístic per la cessió d'una finca on es va construir el Institut d'Ensenyament Secundari de Castelló d'Empúries, a canvi d'entre altres compensacions, de la requalificació de la finca situada al Pla de Roses com a zona comercial.

Mitjançant l'adhesió al conveni urbanístic CU-25, subscrit en data 09-02-2006 per al desenvolupament del sector PPU-4 Les Calandrieres entenen que es satisfia la compensació per la finca cedida de manera anticipada. Mostren la seva sorpresa per la qualificació que com a sòl urbanitzables (clau 24a de connector) atorga el POUM aprovat provisionalment a aquesta finca, sense que s'hagi compensat la cessió de terrenys realitzada..

Aquesta finca ja va ser objecte d'al·legació (número 43, RE 2009/13425 de 30-11-2009) dintre del procediment d'exposició pública del POUM sotmès a la Comissió Territorial d'Urbanisme. En l'informe de contesta de les al·legacions ja es proposava desconsiderar la petició de delimitació d'aquest terrenys com a sòls urbanitzables i s'entenia que el conveni de 2002 no podia atorgar aquesta compensació. Ens remetem a l'Informe de tractament d'al·legacions i es proposa no incorporar a la delimitació de sòl urbanitzable aquesta última finca referida.

- **Polígon industrial El Pla**

En el document de revisió del POUM l'Ajuntament de Castelló d'Empúries va delimitar un polígon d'actuació PAU-25 Rotonda de Castelló Nou amb l'objectiu d'ampliar la zona d'equipaments pública a l'interior del polígon industrial El Pla. A aquestes efectes es traslladava una part de la zona verda al nou àmbit incorporat a sòl urbà i permutant unes parcel·les industrials de titularitat pública.

Per necessitats dels propis Serveis municipals, es proposa una nova ordenació dels espais destinats a equipaments públics, respectant en tot cas els estàndards de dotacions imposades en l'aprovació dels dos sectors del pla parcial El Pla.

Sol·licitud incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Polígons d'actuació urbanística PAU / pàgina 14

Document P. Plànols d'ordenació urbanística. Sèrie O.3a. Ordenació del sòl urbà i urbanitzable / full B3 i B4

3.3. AJUSTOS DE PARÀMETRES DE REGULACIÓ

• **Paràmetres de regulació de les zones incloses en la modificació puntual B3 del Pla general d'ordenació**

En la regulació relativa a diverses claus afectades per la modificació puntual B3 del Pla general d'ordenació (aprovació publicada al DOGC de data 08-04-2009) s'han detectat en l'articulat alguns paràmetres de les normes urbanístiques de la revisió del POUM que no incorporen les modificacions ja aprovades. Es corregiran els paràmetres que fan referència a aquests punts:

- Clau 4c10 (antiga clau 15/2.2.1). Poblament Típic. Densitat referida al Decret d'habitabilitat
- Clau 4c11 (antiga clau 15/2.2.2). Poblament Típic. Densitat referida al Decret d'habitabilitat
- Clau 4c14 (antiga clau 15/1). Valira. Ús comercial front al carrer Marinada
- Clau 6a3 (antiga clau 15/4b). Ús comercial de les parcel·les front l'avinguda Joan Carles I
- Clau 6b3 (antiga clau 15/4a). Ús comercial de les parcel·les front l'avinguda Joan Carles I i regulació de l'aparcament.
- Clau 10a/8a (antiga clau 15/3a). Ús comercial al sector Badia, exclusivament amb front a l'avinguda Europa

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 126 / pàgines 100, 101 i 104; article 131 / pàgines 125; article 132 / pàgina 131; i article 143 / pàgines 169 i 170

• **Clau 5a3. Agrupacions en filera**

En la regulació relativa a diverses claus d'ordenació de les agrupacions en filera a la vila, s'ha detectat una duplicitat en les normes urbanístiques de la revisió del POUM, per quant a la descripció de la clau 5a3 s'indica que es correspon amb l'antiga clau 12/b.1 A més, en els plànols d'ordenació del sòl urbà de la revisió no apareix cap àmbit qualificat amb aquesta nova clau. Les determinacions que corresponien a aquesta clau d'agrupacions d'habitatges en filera del barri de Sant Francesc es corresponen en realitat amb la clau 5a1. Es conservarà la nova clau 5a1 i s'elimina la clau 5a3 per redundar en termes de regulació.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 128 / pàgina 106

• **Paràmetres de regulació de l'àmbit PMU-3 Can Vahí**

En la regulació relativa als àmbits sotmesos a redacció de plans de millora urbana s'ha detectat en la fitxa urbanística del PMU-3 Can Vahí, una errada en considerar que l'actual sostre potencial en aplicació del vigent Pla especial del centre històric era de 1.415 m² en lloc dels 1.097 m² realment resultants. També es modifica l'àmbit de cessió de vialitat amb front al carrer de les Peixateries Velles per tal de salvaguardar una volta de pedra –que constitueix un element arquitectònic rellevant- i que quedava afectada per la cessió referida. Es corregiran els paràmetres que fan referència a aquests punts:

- Ajust de la superfície de sòl net resultant dels 954 m² anteriors al 982 m² que ara es proposen. Es continua imposant una superfície mínima de pati de verd privat de 300 m².
- Canvi de l'índex d'edificabilitat brut, d'1,693 m²st/m² s. a 1,60 m²st/m² s per a l'àmbit del polígon. L'edificabilitat màxima resultant passa de 1.739 m² st. anteriors als 1.653 m² st proposats

Prescripció incorporada a:

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 4

• **Àmbit finca "Causa Pia"**

Amb data 15-10-2012 s'ha rebut a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries (RE 2012/9670) sol·licitud per part de la senyora Elena Coderch Planas, en nom propi i en representació de la seva germana Anna Maria Coderch Planas, respecte d'una finca de la seva propietat anomenada "Causa Pia" que dona front als carrers Panissars, Cadaquès i la carretera de Peralada. Sol·liciten una ampliació dels usos de la esmentada finca, actualment d'ús per habitatge unifamiliar, de manera que es contempli l'ús hotel·ler, d'hostaleria o restauració o el sanitari-assistencial. Per això demanen l'adequació dels paràmetres urbanístics –sostre màxim permès, alçada, parcel·la mínima- que farien possible la realització dels usos esmentats.

Amb anterioritat a aquesta sol·licitud la propietat de la finca referida van plantejar que la revisió del POUM aprovada provisionalment presentava certes discrepàncies entre la normativa proposada i la realitat de les edificacions preexistents així com les previsions del seu aprofitament, específicament pel que fa a la clau 6c1 amb la qual es qualificava la seva finca.

Un cop analitzades les condicions existents en la finca de referència, efectivament s'aprecia una discrepància entre la tipologia edificatòria existent i les condicions de les claus urbanístiques de la revisió. La qualificació atribuïda de la clau 6c1 es correspon en realitat amb l'antiga clau 15/3b de ciutat jardí extensiva a Empuriabrava. Per altra banda i donades les condicions de mides i de les edificacions existents a la finca referida –que el PGOU fins ara vigent situava dintre d'un àmbit de PERI, mai desenvolupat- sembla oportú considerar una ordenació específica per aquest àmbit. L'Ajuntament de Castelló d'Empúries considera de manera favorable la implantació d'usos hotelers o de caràcter residencial comunitari que ajudin a desestacionalitzar l'activitat turística del municipi i impulsin l'activitat econòmica de la vila. Es proposa, doncs delimitar un àmbit de pla de millora que a més de reconèixer l'ús d'habitatge unifamiliar en els mateixos termes que el planejament general fins ara vigent, també amplii el ventall d'usos possibles, incloent-hi l'hoteler, el residencial comunitari, el de restauració i el sanitari-assistencial. Per a la resta d'illa que fins aquest moment venia qualificada amb la clau 14e d'unifamiliar aïllada es crea una nova clau (6c3) amb paràmetres de regulació equivalents.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 133 / pàgina 139; article 155/ pàgina 178

Document C.2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament. Plans de millora urbana PMU / pàgina 14

- **Usos esportius al voltant de l'Aeròdrom**

El futur desenvolupament del PMU-20 Aeròdrom pretén consolidar els usos aeroportuaris i esportius en aquest sector d'Empuriabrava. Algunes actuacions molt recents (el Túnel del Vent que es previst entri en servei aquesta mateixa Tardor) reforçaran aquestes activitats i suposaran un bon impuls per a les instal·lacions existents en aquesta zona de serveis d'Empuriabrava.

Les edificacions de la zona de serveis que envolten l'Aeròdrom venen qualificades amb les claus 8b1 i 8b3 (antigues 15/12b i 15/12f que corresponien al polígon de serveis d'Empuriabrava) Els usos permesos, segons cada clau, van des del d'oficines i comercial, al de magatzem, a l'industrial en situació urbana, hostaler i recreatiu. No es contempla l'ús esportiu entre els usos específics permesos.

Per tal d'afavorir les activitats que es preuen en l'ordenació de l'àmbit de l'Aeròdrom, l'Ajuntament de Castelló d'Empúries estima adequat incloure l'ús específic esportiu, en els termes de l'article 269 de les normes urbanístiques del present text refós del POUM, a les esmentades claus 8b1 i 8b5 de serveis terciaris i comercials.

Prescripció incorporada a:

Document C.1. Normes urbanístiques, article 139 / pàgines 153 i 155