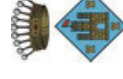


- 01- Memòria
- 02- Plànols
- 03- Document inicial estratègic (DIE)
- 04- Annexes



AJUNTAMENT DE PALAMÓS

AVANÇ de la MODIFICACIÓ núm. 22 del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, consistent en el canvi de classificació del PAU 14 "Àmbit Nord del càmping King's", de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable.

Document 1. MEMÒRIA

Octubre 2019



Í N D E X.

I. MEMÒRIA

1. Antecedents.
2. Objecte i finalitat de la modificació.
3. Tipus de procediments d'avaluació ambiental a efectuar
4. Tramitació ambiental.
5. Programa de participació ciutadana.
6. El planejament urbanístic general vigent (POUM).
7. El planejament urbanístic derivat vigent (PEU del càmping King's).
8. El planejament director urbanístic.
 - 8.1 El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUASC).
 - 8.2 PDU de les activitats de càmping (PDUAC).
 - 8.3 PDU dels sòls no sostenibles (PDUSSNS)
9. El planejament territorial (PTPCG).
10. Objectius i criteris generals de la modificació del pla.
11. Síntesi de les alternatives considerades.
 - 11.0 Alternativa 0. El planejament urbanístic general vigent.
 - 11.1 Alternativa 1. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat tot l'àmbit del PAU14.
 - 11.2 Alternativa 2. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat només la part sud del PAU14.
12. Justificació de l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
13. Descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

II. PLÀNOLS.

- 01 Situació.
- 02 Alternativa 0. El planejament urbanístic general vigent.
 - 01 Plànols 08 i 09 de la sèrie 3.6. Ordenació detallada del sòl urbà.
 - 02 Plànols complementaris de les zones regulades per anterior ordenació volumètrica. Àmbit nord del càmping King's, dau 8.1)
- 03 Alternativa 1. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat tot l'àmbit del PAU14. Proposta de l'Avanç de pla especial de l'any 2014.
 - 01 Zonificació
 - 02 Zonificació / ortofoto.
 - 03 Ordenació.
 - 04 Seccions
 - 05 Seccions
- 04 Alternativa 2. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat només la part sud del PAU14.
 - 01 Zonificació
 - 02 Zonificació / ortofoto.
 - 03 Ordenació.
 - 04.1 Seccions
 - 04.2 Seccions
 - 04.3 Seccions

III. DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC (DIE).

- 1 Introducció.
 - 1.1 Introducció i objecte
 - 1.2 Marc normatiu
 - 1.3 Antecedents

- 1.3.1 Antecedents urbanístics
- 1.3.2 Antecedents ambientals
- 1.4 Planejament
- 1.5 Descripció de la modificació proposada
- 2 Relació amb altres plans i programes
 - 2.1 Instruments de planejament territorial i urbanístic
 - 2.1.1 Pla territorial parcial de les comarques Gironines
 - 2.2 Planejament territorial sectorial
 - 2.2.1 Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUASC)
 - 2.2.2 Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC)
- 3 Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants
 - 3.1 Medi físic
 - 3.1.1 Climatologia actual
 - 3.1.2 Previsió dels efectes del canvi climàtic
 - 3.1.3 Geologia
 - 3.1.4 Geomorfologia
 - 3.1.5 Relleu
 - 3.2 Cicle de l'aigua
 - 3.2.1 Hidrologia superficial
 - 3.2.2 Hidrologia subterrània
 - 3.2.3 Abastament i sanejament
 - 3.3 Medi natural, biodiversitat i connectivitat ecològica
 - 3.3.1 Vegetació
 - 3.3.2 Hàbitats
 - 3.3.3 Fauna
 - 3.3.4 Connectivitat
 - 3.4 Ambient atmosfèric
 - 3.4.1 Qualitat de l'aire
 - 3.4.2 Emissions de gasos d'efecte hivernacle
 - 3.4.3 Contaminació acústica
 - 3.4.4 Contaminació lumínica
 - 3.5 Qualitat del paisatge i patrimoni cultural
 - 3.5.1 Unitats de paisatge i característiques generals
 - 3.5.2 El paisatge entorn del sector pau 14
 - 3.5.3 Patrimoni cultural
 - 3.6 Riscos naturals i tecnològics
 - 3.6.1 Risc inundació
 - 3.6.2 Risc d'incendi forestal
 - 3.6.3 Riscos geològics
 - 3.6.4 Riscos tecnològics
- 4 Objectius ambientals
 - 4.1 Objectius de protecció mediambientals predeterminats
 - 4.1.1 Principis del desenvolupament urbanístic sostenible
 - 4.1.2 Requeriments de protecció ambiental predeterminats
 - 4.1.3 Objectius, criteris i obligacions derivats del planejament territorial i urbanístic
 - 4.2 Objectius ambientals de la modificació del POUM
- 5 Descripció i avaluació d'alternatives
 - 5.1 Descripció i avaluació d'alternatives
 - 5.1.1 Descripció de les alternatives de planejament
 - 5.1.2 Anàlisi bàsica de les alternatives a partir de l'assoliment dels objectius ambientals



- 6 Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada
- 6.1 Principals propostes de l'avanç de l'avanç de pla
- 7 Mesures correctores
- 8 Tràmit i conclusions

IV. ANNEXES

- Annex 1 Conveni signat el 30 d'abril de 2014 que conté com Annex el signat el 3 de novembre de 2005.
- Annex 2 Document de referència emès per l'otaa el 1 de setembre de 2014.
- Annex 3 Informe territorial i urbanístic emès per la CTU de Girona de 10 d'octubre de 2014.
- Annex 4 Protocol d'intencions signat el 13 de desembre de 2018 que s'aixecarà a la categoria de conveni abans de l'aprovació inicial de la MPOUM22.
- Annex 5 Fitxa de les normes urbanístiques que regula el desenvolupament del PAU 14.
- Annex 6 Plànol d'usos del sòl del PEU del càmping King's



1. Antecedents.
2. Objecte i finalitat de la modificació.
3. Tipus de procediments d'avaluació ambiental a efectuar
4. Tramitació ambiental.
5. Programa de participació ciutadana.
6. El planejament urbanístic general vigent (POUM).
7. El planejament urbanístic derivat vigent (PEU del càmping King's).
8. El planejament director urbanístic.
 - 8.1 El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC).
 - 8.2 PDU de les activitats de càmping (PDUAC).
 - 8.3 PDU dels sòls no sostenibles (PDUSNS)
9. El planejament territorial (PTPCG).
10. Objectius i criteris generals de la modificació del pla.
11. Síntesi de les alternatives considerades.
 - 11.0 Alternativa 0. El planejament urbanístic general vigent.
 - 11.1 Alternativa 1. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat tot l'àmbit del PAU14.
 - 11.2 Alternativa 2. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat només la part sud del PAU14.
 12. Justificació de l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
 13. Descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

I. Memòria



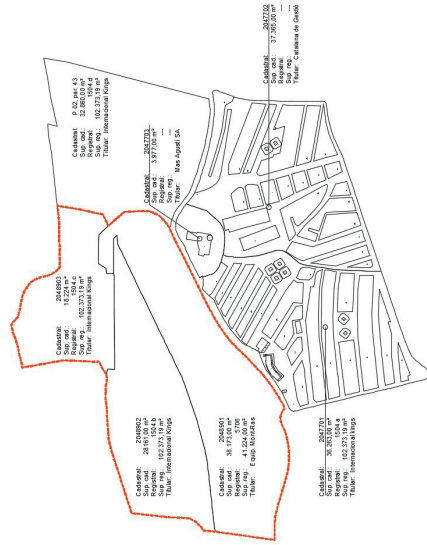
1. Antecedents.

El 28 d'octubre de 1.986, en el marc de la revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana (PGOU), l'Ajuntament i l'entitat INTERNATIONAL KING'S CAMPING, SA van signar un conveni urbanístic amb la finalitat de regular l'ordenació i desenvolupament de la finca registral núm. 1504-N, de 143.597,19 m², per tal de facilitar la construcció d'un edifici d'ús hotel·ler DE 66.000 m² de sostre.

De conformitat amb els pactes del conveni, uns 85.000 m² de la finca es van classificar com a sòl urbà en el PGOU aprovat definitivament el 12 de novembre de 1986, i es van incloure dins l'àmbit de la unitat d'actuació núm. 20, qualificant-se com a zona d'ordenació especial (clau 2.1.13), amb els paràmetres urbanístics següents:

- El sostre màxim: 66.000 m²
- Alçada reguladora màxima: 18 metres.
- Nombre màxim de plantes: planta baixa i quatre pisos.
- Ocupació màxima: 30% en planta baixa i 25% en planta pis.
- Usos admesos: hotel·ler i serveis annexes.
- Cessions: la part de la finca qualificada com a zona d'espais lliures (clau 1.3) i com a zona esportiva i d'esplai a l'aire lliure.
- S'estableix la necessitat de redactar un Estudi de detall amb caràcter d'avantprojecte volumètric que demostrï la correcta implantació de l'edifici en el paisatge.

Posteriorment, la societat INTERNATIONAL KING'S CAMPING, SA va segregar de la finca matriu la registral 5.706, de 41.224 m², tot i que cadastralment té una cabuda de 38.172,00 m², que es correspon sensiblement amb la part edificable de la UA 20, i la va vendre a l'entitat EQUIPAMENTS MONTRÁS, SA, quedant INTERNATIONAL KING'S CAMPING, SA com a propietària de la resta de finca, de 102.373,19 m², que cadastralment està formada per quatre finques amb una cabuda total de 115.508 m² (finques a, b, c i d en la imatge).



Finques vinculades als titulars del càmping King's

Arran de la sentència del TS de 28 de novembre de 1990 per la qual s'anul·la l'aprovació definitiva del PGOU, retraient les actuacions al moment posterior de l'aprovació inicial, es torna a tramitar el PGOU que s'aprova definitivament per acord de la CTU de Girona de 29 de gener de 1992. Aquest planejament urbanístic general manté la mateixa classificació i qualificació de les finques, i els mateixos paràmetres urbanístics. L'acord de conformitat al text refós, no obstant, supedita el desenvolupament urbanístic de l'UA 20 a l'actualització del conveni urbanístic, cosa que no es va arribar a produir.

El ple de l'Ajuntament de 14 de juny de 1988 aprova definitivament l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm. 20 que es anul·la per sentència del TSJC de data 24 d'abril de 1990, ratificada posteriorment pel TS. Basant-se en aquest Estudi de detall s'atorga una llicència d'esbrossament mitjançant la qual la propietat realitza una excavació d'aproximadament 38.080 m³ de terres. Posteriorment es presenten varies propostes d'Estudi de detall l'aprovació inicial dels quals es suspèn en considerar que les ordenacions volumètriques proposades no s'implanten correctament en el paisatge.

En el marc de la revisió i adaptació del PGOU, que culmina amb l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) per acord de la CTU de Girona el 26 de setembre de 2007, el 3 de novembre de 2005 se signa un nou conveni entre l'Ajuntament i la propietat (veure l'annex 1 al conveni de 30 d'abril de 2014 que figura en l'annex 1 del present document), del qual destaquem els pactes primer, tercer i setè:

Primer El POUM mantindrà la classificació i qualificació urbanística de les dues finques per a usos hotelers i sanitaris, reduint el sostre de 66.000 m² a 36.666,66 m², tot delimitant un PAU (el 14).

Tercer Simultàniament a la tramitació del POUM s'aprovarà un Estudi de detall que serviria de base per a l'ordenació de l'edificació.

Setè La propietat es compromet a iniciar les obres de construcció de l'edificació en el termini màxim de tres anys des de la publicació de l'aprovació definitiva del POUM en el DOGC o, alternativament, procedir a restaurar l'excavació existent en el mateix termini, per la qual cosa diposita un aval de 168.283,39 €, autoritzant a l'Ajuntament a accedir a la finca per restituir subsidiàriament els terrenys, en cas d'incompliment.

Per acord de ple de 10 d'octubre de 2006 l'Ajuntament aprova l'Estudi de detall previst en el pacte tercer i el POUM recull els seus plànols d'ordenació en l'apartat de les Normes urbanístiques corresponent a "Plànols complementaris de zones regulades per anterior ordenació volumètrica". Els terrenys es qualifiquen com a zona regulada per anterior ordenació volumètrica, subzona Nord del càmping King's, clau 8.i, i s'inclouen dins del PAU núm. 14 "Àmbit nord del càmping King's", el desenvolupament del qual es regula en la fitxa corresponent de les Normes urbanístiques.

En compliment del pacte setè, el 15 de març de 2007, la propietat presenta l'aval de 168.283,39 € per un termini de 5 anys. Transcorregut aquest termini sense que es procedeixi a l'edificació de la finca ni a la restauració dels terrenys, el Ple de 21 de febrer de 2012 acorda l'inici de procediment declaratiu d'incompliment de les obligacions assumides i d'execució de l'aval. El 13 de març de 2012 la propietat presenta un aval indefinit pel mateix import, i el Ple del mateix dia atorga una pròrroga de 18 mesos per al compliment de les obligacions concretes.



Posteriorment, la propietat manifesta la voluntat de poder destinar els terrenys a ampliar l'activitat de càmping que desenvolupa a la finca situada al sud del PAU 14 i, considerant que la proposta és d'interès general, el 30 d'abril de 2014 se signa un nou conveni (veure Annex 1) en el qual es pacta que l'Ajuntament tramitarà una modificació del POUM per tal de classificar tots els terrenys inclosos dins el PAU 14 com a sòl urbanitzable no delimitat, reduint el sostre de 36.666,66 m² a 22.500 m², i facilitant que els terrenys es puguin destinar transitoriament a l'activitat de càmping, atès que el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva delimitació, s'ajusta al d'utilització, gaudi i disposició del sòl no urbanitzable, d'acord amb els articles 52 del TRLU i 41.2 del RLU.

El pacte segon del conveni preveu que, simultàniament a la modificació del POUM que atorgui als terrenys la classificació de SND, la propietat tramitarà el Pla especial urbanístic (PEU) previst a l'article 67.1.i del TRLU per a la implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping que, d'acord amb la Llei 6/2009, cal sotmetre a avaluació ambiental. La propietat presenta l'avanç del PEU i l'1 de setembre de 2014 l'OTAA emet el Document de referència que s'adjunta en l'annex 2 (ara document d'abast de l'estudi ambiental estratègic) i la CTU de Girona de 10 d'octubre de 2014 l'informe territorial i urbanístic desfavorable (veure Annex 3), per no justificar-se l'interès públic, tot recomanant que l'ampliació del càmping es plantegi en el desenvolupament del PAU14, amb la modificació si s'escau dels usos permesos.

El pacte tercer del conveni de 10 d'octubre de 2014 estableix que, en cas d'aprovar-se la modificació del POUM i el PEU, la propietat es compromet i obliga a iniciar les obres per a la implantació de l'ampliació del càmping en el termini màxim d'un any des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva del Pla especial urbanístic, la qual cosa comportava la restauració de l'excavació en el termini màxim de 18 mesos des de dita publicació o, alternativament, en aquest mateix termini, procedir a la restauració de l'excavació existent. En el supòsit de no aprovar-se la modificació del POUM el conveni perdria l'efecte i seguiria vigent el de 3 de novembre de 2005, establint-se el termini d'un any des de la publicació de la denegació de l'aprovació per donar compliment a l'obligació de restaurar els terrenys.

Després d'un seguit d'actes administratius, alguns d'ells produïts per afavorir la preservació i recuperació dels biòtops i hàbitats d'espècies protegides que havien colonitzat les basses generades espontàniament a l'àmbit del PAU 14, i que finalitzen amb la construcció de dues basses en els terrenys qualificats com a sistema urbanístic d'espais lliures públics, els informes dels Serveis Tècnics d'urbanisme i de Medi ambient de l'Ajuntament avalen la correcta restauració dels terrenys per part de la propietat.

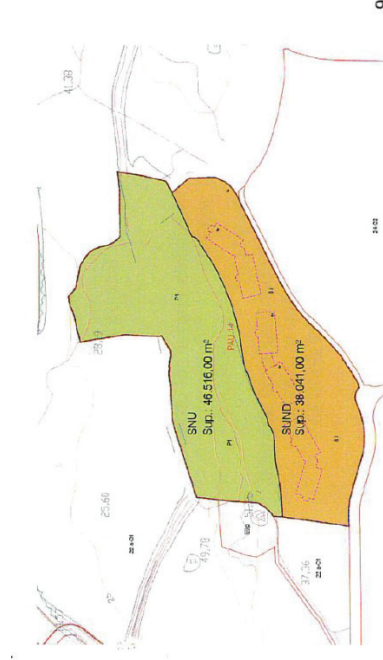
Atès que uns dels arguments que traspuen de l'informe territorial i urbanístic desfavorable de la CTU de Girona de 10 d'octubre de 2014b és la no oportunitat d'ocupar els terrenys qualificats com a sistema urbanístic d'espais lliures públics amb unitats d'acampada, vialitat i serveis, atès que es tracta de terrenys protegits pel planejament territorial i aquests usos esdevenen incompatibles amb els seus criteris protectors, el 13 de desembre de 2018 se signa un protocol d'intencions entre la propietat i l'Ajuntament (veure Annex 4), que s'aixecarà a la categoria de conveni abans de l'aprovació inicial del present modificació, que preveu una ordenació adient amb el caràcter protector d'aquests terrenys i que fonamenta els arguments del present document.

2. Objecte i finalitat de la modificació.

El POUM classifica els terrenys del PAU 14 "Àmbit nord del càmping King's" com a sòl urbà no consolidat, amb una intensitat elevada de l'ús hotelier i sanitari, recollint una situació heretada del PGOU de l'any 1986 davant el temor que la seva desclassificació generés responsabilitat patrimonial. Ara, la voluntat de la propietat coincideix amb l'interès públic i el privat i, d'acord amb això, l'objecte de la present modificació és atorgar als terrenys la classificació i intensitat d'ús adequada a la seva situació física, permetent de manera transitoria l'ús de càmping, i maximitzant en ambdues situacions urbanístiques els valors connectors dels terrenys.

I, la finalitat de la modificació és classificar com a sòl no urbanitzable (SNU) els terrenys de 46.516 m² de superfície situats a la part nord del PAU 14, mantenint la qualificació com a sistema urbanístic general d'espais lliures públics, subsistema de parcs, clau P1, que s'hauran de cedir a l'Ajuntament abans de l'aprovació provisional del present document; i com a sòl urbanitzable no delimitat (SND) els situats a la part sud, de 38.041 m², qualificats en el POUM vigent com a zona regulada per anterior ordenació volumètrica, subzona nord del càmping King's, clau 8.i, en els quals es proposa una reducció de la intensitat d'ús de 36.666 m² a 12.500 m² de sostre i, mentre no es produeixi la transformació urbanística, transitoriament, atorgar-les hi el règim propi del SNU qualificat com a espai de turisme rural i càmping, clau 24, amb la finalitat que sigui possible tramitar un pla especial per a la implantació de l'ampliació del càmping existent.

D'altra banda, atès que el POUM no preveu cap àmbit de sòl urbanitzable no delimitat, per portar a terme la finalitat de la present modificació esdevé necessari introduir un cos normatiu bàsic que reguli aquesta categoria de sòl urbanitzable.



Identificació de la proposta de classificació de l'actual PAU 14.



3. Tipus de procediments d'avaluació ambiental a efectuar

L'anàlisi sobre el tipus de procediment ambiental a seguir no s'efectua respecte el canvi de règim proposat, de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable, atès que la legislació vigent sotmet a avaluació ambiental ordinària els Plans parcials urbanístics de delimitació i, conseqüentment, s'efectuarà aquest procediment ambiental en el moment de delimitar el sector, sinó respecte el règim transitori dels terrenys com a espai de turisme rural i càmping, clau 24, valorant ambientalmente la seva possible destinació a l'ús de càmping.

El POUJ de Palamós va iniciar la seva formulació en el marc de la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació de determinats plans i programes sobre el medi ambient, i durant la seva tramitació es va aprovar la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, que transposava la directiva 2001/42/CE. Atès que la tramitació del POUJ s'havia iniciat abans de l'entrada en vigor de la Llei, l'avaluació ambiental es va efectuar d'acord amb la seva disposició transitòria primera, incorporant la memòria ambiental al document a aprovar provisionalment.

Atès que la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, sotmetia a avaluació ambiental els PEU per a la implantació d'activitats de càmping (apartat c de l'Annex 1), la planificació dels instruments urbanístics necessaris per assolir els objectius fixats en el conveni signat a l'any 2014 va comportar que en primer lloc es tramités l'avanç del PEU. Ara, en el marc de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la qual s'estableixen les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, cal sotmetre a avaluació ambiental ordinària la present modificació del POUJ.

En efecte, l'apartat 6.a.tercer de l'esmentada DA vuitena sotmet a aquest tràmit el planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental. Aleshores, atès que el nombre d'hostes previstos en l'ampliació del càmping és superior a 500 (184 unitats x 3 hostes unitat), i que els projectes de campaments permanents per a tendes de companya o caravanes amb capacitat superior a 500 hostes se sotmet a impacte ambiental simplificat (Llei 21/2013. Annex II, Grup 9, apartat i), cal sotmetre a avaluació ambiental ordinària qualsevol planejament a tramitar que prevegi la seva autorització.

Pels mateixos motius s'hauria de sotmetre a avaluació ambiental ordinària el PEU per a la implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping previst als articles 47.5.e) i 67.1.1) del TRLU; i avaluació d'impacte ambiental simplificada el projecte per a la instal·lació del càmping, atès que està inclòs en l'Annex II de la Llei 21/2013. Entenent que tots aquests tràmits ambientals resulten innecessaris per repetitius, compartim el criteri indicat per responsables de l'otaa de donar al pla especial el grau de detall propi d'un projecte d'obres i, aleshores, sotmetre1 a avaluació d'impacte ambiental simplificada i deixar sense tràmit ambiental el projecte d'obres.

4. Tramitació ambiental.

Per a l'avaluació ambiental ordinària se segueix el procediment establert a l'art. 115 del RLU i a l'art. 86 bis i la DT 18 del TRLU, en el redactat que els hi atorga la Llei 2/2013, i amb els aspectes previstos en la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, tenint en compte allò establert en els art. 17 a 28 de la Llei 6/2009 per a altres plans i programes, en els aspectes que no fan referència a l'estudi ambiental estratègic i de procediment, i en allò que no contradigui l'establert en els art. 17 a 27 de la Llei 21/2013.

D'acord amb aquesta legislació, prèviament a l'inici de la tramitació del pla mitjançant la seva aprovació inicial, l'Ajuntament com a promotor del pla han de sol·licitar a l'òrgan ambiental l'emissió del document d'abast de l'estudi ambiental estratègic. A aquests efectes, cal presentar a l'òrgan ambiental un avanç de l'instrument de planejament (115.a RLU i DT 18.primer TRLU) amb el contingut que assenyalava l'article 106 del RLU:

- Els objectius i els criteris generals del pla.
- Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
- Document inicial estratègic, amb el contingut establert als apartats a i b de l'art. 70 del RLU, a més a més de la prevista en l'art. 17.1 de la Llei 6/2009 i 18.1 de la Llei 21/2013 per altres plans i programes.

Simultàniament s'ha de trametre a la direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme l'avanç perquè elabori l'informe territorial i urbanístic, en el termini d'un mes, que l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document d'abast de l'estudi ambiental estratègic (86.bis.1.a TRLU).

L'avanç de pla s'ha de sotmetre a informació pública de manera obligatòria només en el cas de formulació o revisió del POUJ. En el present cas s'hi pot sotmetre de manera voluntària (106.4 RLU).

L'òrgan ambiental, una vegada realitzades les consultes a les administracions públiques afectades i al públic interessat, disposa de dos mesos per emetre el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic (art. 115.a RLU). Per a altres plans i programes, la Llei 6/2009 estableix 1 mes i la Llei estatal tres mesos, però aquesta des de la recepció de la sol·licitud, no des del finalment de les consultes.

El Pla a aprovar inicialment ha d'incorporar l'estudi ambiental estratègic (EAE) amb el contingut establert en l'art. 70 del RLU (art. 115.b RLU), tenint en compte el que estableix l'art. 21 i l'Annex III de la Llei 6/2009 per a altres plans i programes, i sempre que no contradeixi el contingut establert en l'art. 20 i a l'Annex IV de la Llei 21/2013. L'art. 21 de la Llei Estatal estableix que també cal sotmetre a IP un resum no tècnic de l'estudi ambiental estratègic.

L'EAE se sotmet a informació pública durant un termini mínim de 45 dies (coincidència en les tres normes, l'estatal diu hàbils), conjuntament amb l'instrument de planejament del qual forma part, després de la seva aprovació inicial, i simultàniament s'han d'efectuar les consultes que procedeixin, d'acord amb el que estableixi el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic (art. 115.c RLU).



El pla objecte del següent acord d'aprovació ha d'incorporar una memòria ambiental en la qual, tenint en compte l'estudi ambiental estratègic i el resultat de les consultes realitzades, s'ha de valorar la integració dels aspectes ambientals en la proposta d'ordenació (art. 115.d RLU), tenint en compte el contingut que estableix l'art. 24.3 de la Llei 6/2009 per a altres plans i programes. La Llei 21/2013 no atorga denominació ni contingut específic a aquest document, l'art.23 estableix que si s'escau es realitzarà una modificació de l'estudi ambiental estratègic.

Abans de l'aprovació provisional o definitiva per part de l'òrgan substantiu, segons correspongui, s'ha de lliurar al departament o departaments competents en matèria d'urbanisme i ambiental la proposta de memòria ambiental (o l'EAE modificat), juntament amb una còpia de la proposta de pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional o definitiva (apartat 4 DT 18 TRLU) i el resultat de la IP. L'art. 24 de la Llei estatal estableix que també cal trametre un document resum del promotor.

L'òrgan ambiental competent, d'acord amb l'art. 26 de la Llei 6/2009, acorda la declaració ambiental estratègica sobre la memòria ambiental.

En el termini de tres mesos a comptar de la recepció de la proposta de memòria ambiental, el departament o departaments competents en matèria ambiental i d'urbanisme han de trametre la declaració ambiental estratègica de l'òrgan ambiental, que te naturalesa d'informe preceptiu i contindrà, entre altres, les determinacions, mesures i condicions finals que s'hagin d'incorporar en el pla urbanístic, i, en el cas de plans tramitats pels ens locals, un informe territorial i urbanístic sobre els aspectes del pla relatiu a qüestions de legalitat i a qüestions d'oportunitat d'interès supramunicipal, per tal que puguin ser considerats en l'acord d'aprovació subsegüent. (apartat 5 DT 18 TRLU).

L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti ha de prendre en consideració l'estudi ambiental estratègic, la memòria ambiental i la declaració ambiental estratègica del pla per a l'adopció de la resolució que correspongui. Aquesta presa en consideració s'ha de fer constar en l'acord d'aprovació definitiva mitjançant una declaració amb el contingut que estableix la legislació sectorial (115.e RLU).

La publicitat del pla aprovat definitivament ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009 (86.bis.1.f TRLU) i de l'art. 26 de la Llei 21/2013.

Cal fer una supervisió ambiental dels efectes del pla d'acord amb l'art. 29 de la Llei 6/2009.

La declaració perd la seva vigència si el pla no s'aprova en el termini de dos anys (art. 27 Llei 21/2013).

5. Programa de participació ciutadana.

El Ple de l'Ajuntament de data 10 de febrer de 2004 va aprovar el Programa de Participació Ciutadana a aplicar durant la tramitació de la revisió i adaptació del planejament urbanístic general vigent, que havia de culminar amb l'aprovació del POUM, així com per les seves posteriors modificacions o revisions.

L'apartat quart del programa de Participació Ciutadana estableix que en la tramitació de les futures modificacions puntuals de què el planejament adaptat pugui ser objecte, s'aplicaran les normes següents:

A) Amb caràcter general, un cop haurà tingut lloc l'aprovació inicial es durà a terme el tràmit d'informació pública que comportarà la publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província, en dos diaris dels més divulgats en l'àmbit municipal i tauler d'edictes de l'Ajuntament. En qualsevol cas, els edictes concretaran el termini d'exposició al públic, que no serà inferior a un mes, i l'adreça de la dependència en la qual es podrà exercitar el dret d'informació.

B) Quan la modificació puntual comporti canvis aïllats de classificació del sòl o modificació en els sistemes generals que conformen l'estructura general i orgànica del territori, s'efectuaran els tràmits següents:

- Elaboració de la documentació corresponent a la modificació del planejament general amb un grau de desenvolupament que permeti formular criteris, objectius i solucions generals. Aquesta documentació es presentarà amb solucions alternatives adequadament explicitades.

- Informació pública d'aquesta documentació anunciada mitjançant edicte al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'edictes de la Corporació i en dos diaris dels de més divulgació en l'àmbit municipal.
- Informe per part dels tècnics de l'Ajuntament i, en el seu cas, dels facultatius autors de la documentació de la modificació, en relació als suggeriments i alternatives presentats, proposant la confirmació o la rectificació dels criteris i solucions generals inicialment adoptats.

- Pronunciament del Ple acordant el que consideri procedent pel que fa als criteris i solucions generals d'acord amb els quals hagin de culminar-se els treballs d'elaboració de la documentació de la modificació puntual.

- Tràmit d'informació pública subsegüent a l'aprovació inicial de la modificació puntual igual al descrit en l'apartat A anterior.

Tot i que la proposta de la present modificació del POUM comporta un canvi de classificació, cal entendre que l'apartat B) regula el procés de participació ciutadana dels canvis de classificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà o urbanitzable, moment en el qual pren sentit sotmetre a debat les diferents alternatives, però, en el present cas, es tracta d'una desclassificació de sòl pactada amb la propietat, no existeixen altres alternatives de desclassificació a valorar i, per tant, cal entendre que el programa de participació ciutadana a aplicar és el previst a l'apartat A).

6. El planejament urbanístic general vigent (POUM).

El planejament urbanístic general vigent a Palamós és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament per acord de la CTU de Girona de data 26 de setembre de 2007, donada la conformitat al text refós per acord de 18 de setembre de 2008 i publicat en el DOGC 5233, de 10 d'octubre de 2008.

Aquest planejament urbanístic general classifica els terrenys motiu del present expedient com a sòl urbà no consolidat i els inclou dins el PAU 14, anomenat "Àmbit nord del càmping King's", i qualifica una part com a sistema urbanístic d'espais lliures públics, subsistema de parcs, clau P1, i els susceptibles d'aprofitament privat com a zona regulada per anterior ordenació volumètrica, subzona nord del càmping King's, clau 8.i, la qual es regula a l'art. 254 de les NU:



Article 254. Regulació de la subzona nord del càmping King's, clau 8.1

1. Comprèn l'àmbit de la unitat d'actuació núm. 20 definida en el PGOU que ha estat motiu d'un conveni urbanístic entre la propietat i l'Ajuntament per regular el seu desenvolupament, que s'ha tramitat conjuntament amb aquest POUIM.

2. L'ordenació volumètrica és l'establerta a l'Estudi de detall aprovat definitivament per l'Ajuntament el 10 d'octubre de 2006, redactat d'acord amb els paràmetres urbanístics establerts a l'esmentat conveni urbanístic i que el POUIM recull explícitament en l'apartat d'aquestes NN UU corresponent a: "plànols complementaris d'algunes zones regulades per anterior ordenació volumètrica".

3. En el supòsit de voler-se modificar els volums previstos a l'Estudi de detall i al POUIM, sense alterar l'aprofitament urbanístic, es podrà tramitar un pla de millora urbana dels previstos a l'art. 68.1.b) de la Llu.

4. Les condicions urbanístiques són les següents:

a. Li seran d'aplicació els paràmetres urbanístics i les condicions de l'ordenació segons edificació aïllada i, concretament, els de la zona d'ordenació en illa oberta, subzona d'ordenació predeterminada en bloc d'habitatges, clau 4.a.1 i, subsidiàriament a aquesta els de la subzona 4.a.2, amb les concrecions que es detallen als apartats següents.

b. Tipus d'ordenació: volumetria específica

c. Paràmetres urbanístics bàsics: el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, d'acord amb l'estudi de detall, s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.

d. Càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la: d'acord amb l'art. 158.c) d'aquestes NU. En qualsevol cas, el sostre màxim serà de 36.666,66 m², tal com estableix el conveni urbanístic.

e. Nombre màxim de plantes: planta baixa i quatre plantes pis.

f. Alçada reguladora màxima: 18 metres.

g. Ocupació màxima: 30% en la planta baixa i 20% a les plantes pis.

h. Ocupació de les plantes subterrànies: es permetrà un 35 % més aplicat al perímetre regulador.

i. Parcel·la mínima: la parcel·la susceptible d'aprofitament privat és indivisible.

j. Nombre d'establiments: es permeten fins a 5 establiments independents en règim de propietat horitzontal.

k. Cossos sortints: d'acord amb l'Estudi de detall i subsidiàriament els criteris generals de l'art. 130 d'aquestes NU.

l. Tanques: disposicions generals segons l'art.134 d'aquestes NN UU i, en especial l'apartat 1.d).

m. Usos admesos: hotelar i sanitari i els propis de l'epígraf "H", a excepció del de l'apart hotel

n. Requisits d'integració paisatgística: per a la sol·licitud de la llicència urbanística municipal, juntament amb el projecte d'obres, es presentarà un estudi d'impacte paisatgístic que proposi la integració de l'edifici a l'entorn, amb especial menció de les mesures de restauració de les excavacions efectuades que no siguin ocupades per l'edificació.

o. Criteri d'aplicació de l'alçada màxima: la rasant natural del terreny a partir del qual caldrà aplicar l'alçada reguladora màxima se situarà a la línia virtual que uneix les plantes baixes dels diferents edificis proposada a l'Estudi de detall.

p. Caldrà preservar la pinada existent entre la carretera de Sant Esteve de la Fosca i l'excavació, conservant aquest filtre verd.

5. En cas de voler-se modificar l'ordenació de volums mitjançant la formulació d'un PMU haurà de tenir en compte els criteris següents:

a. l'efecte de no malmenar més territori.

b. L'edificació s'haurà de concentrar el màxim possible en l'àmbit del rebaix de terres existent, a caldrà emprar una tipologia edificatòria que eviti els fronts lineals i continus d'excessiva llargada i que comporten un efecte d'apantallament sobre aquesta zona de gran qualitat paisatgística.

D'altra banda, cal fer esment que per tal d'adaptar el planejament urbanístic general a la modificació dels plans directors urbanístics del sistema costaner PDU SC1 i PDU SC2, que es comenten en l'apartat següent, l'Ajuntament va tramitar la modificació núm. 10 del POUIM, aprovada definitivament el 20 d'abril de 2017 i donada la conformitat al text refós el 31 de juliol de 2017, consistent en la correcció d'errors i ajustaments de quinze de les seves determinacions, la núm. 4 de la qual regula la possibilitat d'ampliar les construccions i instal·lacions de càmping existents, excloent l'ampliació dels seus àmbits, en terrenys categoritzats en el PDU SC com a sòl no urbanitzable costaner, claus C1 i CPEIN, la qual cosa va comportar la modificació del redactat dels art. 300 i 301 de les NU, que regulen l'espai de turisme rural i càmping, clau 24. En el moment de regular el règim transitori dels terrenys per permetre l'ús de càmping caldrà tenir en compte el contingut d'aquest articulat.

En l'annex 5 s'adjunta la fitxa de les normes urbanístiques que regulen el desenvolupament del PAU 14, i els plànols de l'alternativa "0" hi figuren els plànols complementaris de zones regulades per anterior ordenació volumètrica que regulen l'àmbit nord del càmping King's, clau 8.1.

7. El planejament urbanístic derivat vigent (PEU càmping King's).

El pla especial urbanístic del càmping King's, que regula l'activitat existent que es pretén ampliar, ubicada al sud del PAU 14, s'aprova definitivament per acord de la CTU de Girona de 17 de juny de 2009, es dona conformitat al text refós el 4 de desembre de 2009 i es publica en el DOGC 5530 de 21 de desembre de 2009.

Aquest planejament derivat ordena una superfície de 76.423,00 m², dels quals 43.515,42 m² es destinen a àrees d'acampada, 19.854,14 m² a viallat interior, 4.695,90 m² a serveis tècnics, 5.354,93 m² a zona d'oci i 1.090,79 m² a usos variats.

En el moment de tramitar-se el Pla especial, en el marc de la Llei 6/2009, el criteri de l'òrgan ambiental era el de no subjectar a avaluació ambiental els càmpings existents, amb la qual cosa el pla únicament conté un informe ambiental.





Plànol del PEU corresponent a "Regulació d'usos del sòl" (veure Annex 6)

8. El planejament director urbanístic.

8.1 El Pla director urbanístic del sistema costaner. (PDUASC).

Tot i situar-se parcialment dins la franja de 500 metres d'amplada aplicada en projecció horitzontal terra endins des de l'atermenament del domini públic marí-timor-terrestre, atès que el PAU 14 està classificat com a sòl urbà no consolidat, no està afectat per les disposicions essencials del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUASC-1), aprovat en data 25 de maig de 2005 pel conseller de PTO, amb la finalitat de preservar de la urbanització i l'edificació els espais costaners encara no transformats classificats com a sòl no urbanitzable i o sòl urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, situats a la franja de 500 metres d'amplada, ni pel Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUASC-2) deis àmbits del sistema costaner integrats pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial que s'han de preservar, aprovat en data 16 de desembre de 2005 pel conseller de PTO, així com la Modificació relativa a la modificació i a la unificació de les normes urbanístiques d'àmbdós instruments aprovada per Resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 1 d'agost de 2014, els quals reconeixen la seva classificació com a sòl urbà, identificant l'àmbit amb la clau "U", i conseqüentment només li són d'aplicació les disposicions establertes a l'art. 22 de les Normes urbanístiques en el redactat atorgat per la Modificació del PDU de l'any 2014, especialment pel que fa la necessitat de formular estudis paisatgístics que acreditin que les edificacions s'ajusten a la tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixen.

8.2. PDU de les activitats de càmping. (PDUAC).

En el marc de la formulació del PDU de les activitats de càmping (PDUAC), per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 9 d'octubre de 2018 es va acordar la suspensió potestativa de tramitació de plans especials urbanístics que tinguessin per finalitat la implantació en SNU, sobre àmbits avui no ocupats per activitats existents, de noves activitats de càmping o l'ampliació en més d'un 50% dels existents.

Posteriorment, s'ha aprovat l'Avanç de pla que en l'apartat de conclusions del DIE manifesta:

Les activitats de càmpings originalment designaven una activitat senzilla i de poca afectació ambiental però actualment engloben una gran varietat d'activitats (algunes pròpiament d'acampada, i altres de complementàries que han sorgit modernament per donar resposta a noves necessitats). Davant la complexitat i l'impacte creixents d'aquestes activitats, els impactes ambientals, paisatgístics, urbanístics i territorials han adquirit una magnitud suficient per fer emergir la necessitat d'un model d'ordenació territorial nou que permeti minimitzar les afectacions negatives que es deriven de la manca de regulació específica.

A la part informativa del Pla es manifesta que les 351 activitats de càmping existents a Catalunya es varen instal·lar majoritàriament al territori prèviament als anys 80 i han anat evolucionant modernitzant la seva oferta turística adaptada a les demandes del sector sense que la legislació territorial i la urbanística continguin especificacions de com cal ordenar aquestes activitats. De fet, la majoria de planejaments municipals no valoren ni ordenen aquesta activitat, es limiten a una mera admissió de l'ús en la majoria del sòl d'espais oberts o bé, normalment, en els casos en que hi ha implantacions existents, l'ordenació es basa en reconèixer els àmbits ocupats com a aquells on hi cap aquest ús. D'acord amb això, la finalitat del PDUAC és establir les bases futures de l'ordenació sostenible de les activitats de càmping en el territori, centrant-se en les noves implantacions tot i que també incideix en les existents.

L'Avanç classifica les activitats de càmping en les tipologies d'establiments següents:

- **Càmpament juvenil.** No són activitats pròpiament turístiques sinó d'educació en el lleure regulades a l'art. 47 del TRLU. Fixa el llinar més naturalitzat d'una activitat de càmping i per la seva regulació remet a la normativa específica en matèria de joventut
- **Càmping.** Convivència agrupada de persones a l'aire lliure allotjades preferentment en albergs mòbils (tendes de companya, caravanes i autocaravanes) i excepcionalment semi-mòbils (mòbils-homes i altres) i fixos (bungalows i altres) en determinades proporcions d'acord amb la normativa turística.
- **Àrea d'acollida d'autocaravanes.** Ocupació exclusiva d'autocaravanes, caravanes i vehicles similars en transit, de durada limitada i sense acampada, amb els serveis mínims imprescindibles i en localitzacions molt restringides. No s'hi admet cap tipus d'edificació.
- **Aprarcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.** Espais oberts destinats a l'estacionament d'autocaravanes, caravanes i vehicles, per a la seva guarda, custòdia o pupil·latge, sense allotjament.

El PDUAC estableix en quines classes de sòl es possible implantar cadascuna d'aquestes tipologies d'establiments i els paràmetres i criteris d'implantació i de localització territorial. Per a les activitats existents vol definir criteris d'adaptació en la mesura que sigui adequat i possible.



Pels nous establiments altres que els càmping, l'Avanç només estableix uns criteris de localització territorial. Pels de càmping es valoren quatre alternatives que es diferencien bàsicament en els criteris d'implantació.

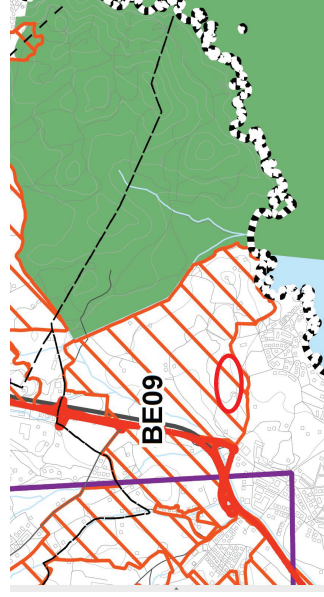
Atès que la present modificació proposa una ampliació del càmping existent, caldrà fer un seguiment de l'estat de tramitació d'aquest PDU i de les seves determinacions. Tot i que, probablement, en el moment de proposar-se l'aprovació definitiva del present document ja no operarà la suspensió acordada, es procurarà ajustar-se al termes del seu contingut i, posteriorment, a les determinacions del document que es vagi aprovant.

8.3. PDU dels sòls no sostenibles (PDU/SNS).

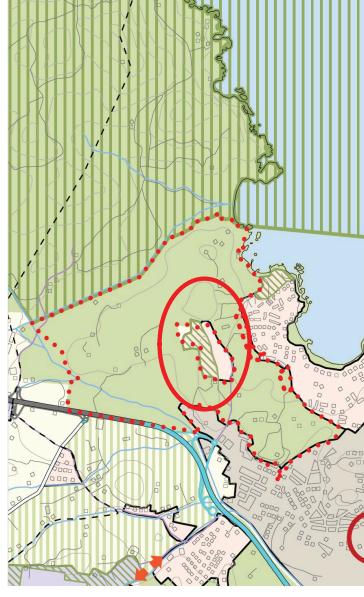
Finalment, dir que els terrenys no estan afectats per la suspensió acordada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 17 de gener de 2019, en el marc de la redacció del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, en compliment del mandat del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 8 d'agost de 2015, amb l'objecte d'analtzar els planejaments urbanístics municipals pel que fa als sòls del planejament municipal vigent per tal de valorar la seva sostenibilitat urbanística i la seva adaptació al planejament territorial.

9. El planejament territorial (PTPCG).

Els terrenys també estan afectats pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat per acord del Govern de Catalunya de 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 del 15 d'octubre de 2010). D'acord amb aquest planejament els terrenys es categoritzen com una àrea especialitzada residencial, tot i que als qualificats com sistema d'espais lliures pel POUIM els hi atorga un especial interès estratègic. Les finques que envolten el PAU14 es categoritzen com a sòl de protecció especial, la qual cosa palesa la funció connectora d'aquests terrenys. La ISA els situa dins el connector B09, però els plans normatius no.



Plànol C2 de l'ISA del PTPCG "Espais connectors"



Plànol 07 PTPCG. Espais oberts, estratègies d'assentaments Baix Empordà



Plànol 05 PTPCG. Estructura d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connectora.

10. Objectius i criteris generals de la modificació del pla.

Tal com s'ha comentat en l'objecte de la modificació, el POUIM classifica els terrenys del PAU 14 "Àmbit nord del càmping King's" com a sòl urbà no consolidat, i li atorga una elevada intensitat d'ús hotel·ler i sanitari, recollint una situació heretada del PGOU de l'any 1986, davant el temor que la seva desclassificació generés responsabilitat patrimonial. Ara, la voluntat de la propietat de destinar els terrenys a l'ús de càmping de manera transitòria es veu com una oportunitat d'atorgar als terrenys el règim urbanístic adequat, sense la coacció dels antecedents urbanístics.



D'acord amb això, els criteris generals de la modificació són aquells que permeten donar satisfacció a l'interès general d'atorgar als terrenys la classificació i la intensitat d'ús idònia, d'acord amb la seva situació física, el seus valors connectors i les necessitats urbanístiques i, mentre no esdevingui necessària la seva transformació urbanística d'acord amb aquestes necessitats, poder-los destinar transitoriament a l'ús de càmping, facilitant així l'expansió d'aquest ús que històricament ha estat una activitat econòmica important en el municipi i que en els darrers anys han cessat la seva activitat tres dels set establiments existents, basant-se en els mateixos arguments que regeixen la modificació del Pla director urbanístic del sistema costaner aprovada a l'any 2014, l'exposició de motius de la qual manifesta que les activitats turístiques, inclosos els establiments de càmping, a dia d'avui representen un important volum d'activitat econòmica pel país i s'han de poder adequar a les exigències d'un mercat que demanda cada vegada més i millors infraestructures i serveis i, consegüentment, proposa una modificació de la normativa vigent amb la voluntat de fer compatible la protecció del litoral que impulsa el PDUSC amb el manteniment i/o ampliació de les activitats turístiques existents.

En ambdós règims, el propi de la seva classificació i el transitori, el criteri general de la modificació del pla ha de ser el de conjuntar la bondat de l'ordenació proposada amb la preservació del valor connector dels terrenys que li atorga el Pla territorial.

11. Síntesi de les alternatives considerades.

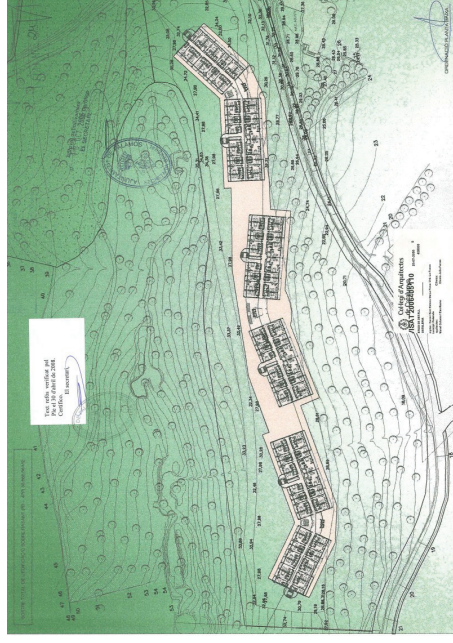
D'acord amb allò comentat en l'apartat tercer d'aquesta memòria, corresponen a "Tipus de procediment d'avaluació ambiental", atès que l'avaluació ambiental respecte la classificació que aquesta modificació proposa atorgar als terrenys s'efectuarà en el moment de delimitar el sector, en el marc de la tramitació del pla parcial urbanístic de delimitació, la valoració ambiental i la síntesi de les alternatives a considerar s'efectua respecte el règim transitori a atorgar als terrenys per poder-los destinar a l'ús de càmping, cosa que és pretén desenvolupar de manera immediata, mentre que la transformació urbanística del SND resta condicionada a justificar que els terrenys són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics.

D'altra banda, esdevé innecessari per evident palesar la millora ambiental i paisatgística que comporta el canvi de classificació de SNC a SND, amb una reducció de 24.166,00 m² de sostre (de 36.666,00 m² a 12.500,00 m²) i un increment de sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris (els que la legislació urbanística estableixi com a mínims en el moment de tramitar el Pla parcial urbanístic de delimitació, una vegada ja s'hagi cedit els espais lliures públics que la present modificació classifica com a SNU).

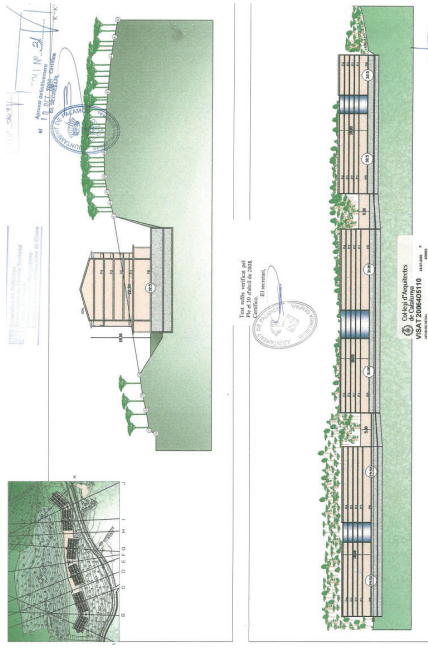
1.0 Alternativa 0...El planejament urbanístic general vigent.

L'alternativa 0 consisteix en executar la transformació urbanística prevista en el POUIM i valorar els efectes ambientals de construir 36.666 m² de sostre per a usos hotelers i sanitaris, amb una alçada de l'edificació de planta baixa més quatre plantes pis, d'acord amb l'ordenació prevista en l'estudi de detall aprovat per l'Ajuntament el 10 d'octubre de 2006, els plànols del qual s'incorporen en les NU del POUIM

com a plànols complementaris de les zones regulades per anterior ordenació volumètrica que regulen l'àmbit nord del càmping King's, clau 8-i, i que s'adjunten en els plànols corresponents a l'alternativa "0" del present Avanç de pla, dels quals formen part les dues imatges següents.



Ordenació de la planta baixa del conjunt



Secció transversal i longitudinal del conjunt

11.1 Alternativa 1. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat tot l'àmbit del PAU 14.

Aquesta alternativa estudia els efectes ambientals de la proposta d'ordenació prevista en l'Avanç del Pla especial tramitat a l'any 2014, respecte el qual l'OTAA va emetre el document de referència el dia 1 de setembre de 2014, i la CTU de Girona del dia 10 d'octubre de 2014 l'informe territorial i urbanístic,



consistent en ocupar amb l'activitat de càmping la totalitat de l'àmbit del PAU 14, d'acord amb els plànols que s'adjunten en l'apartat corresponent a alternativa 1.

La proposta, preveu l'aterrossament de la finca i comporta ocupar una superfície de 85.314,00m², dels quals uns 47.745,49 m² corresponen a l'àrea d'acampada per a unes 615 unitats, 7.348,56 m² a edificis de serveis, 3.254,66 m² a àrees de sanitaris, 215,00 m² a àrees d'instal·lacions, 1.533,68 m² a àrees esportives, 16.719,72 m² a vialitat i aparcaments i 8.496,89 m² a zones arbrades.



Plànol d'ordenació de l'Avanç del PEU de l'any 2014

El Document de referència emès per l'otaaa posava en crisi el fet d'ocupar les dues vessants de la carena i recomanava que l'ISA estudiés una altra alternativa que no sobrepassés la carena, amb la finalitat de limitar els impactes previstos sobre el paisatge i els terrenys forestals i, alhora, garantir la mínima ocupació del connector ecològic.

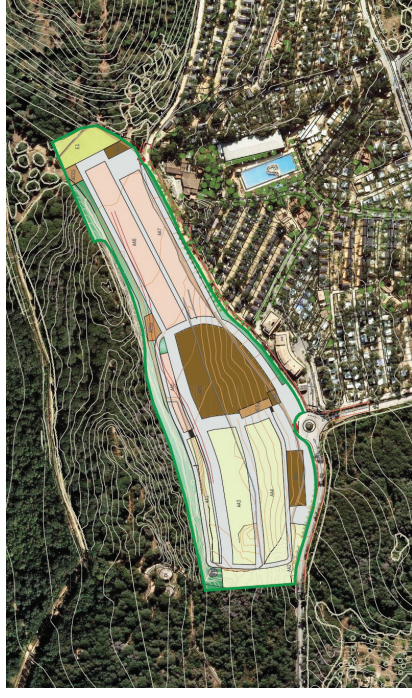
L'informe territorial i urbanístic es va mostrar més sever amb el la proposta d'ocupació de la totalitat del PAU, ja que comportava l'ocupació de terrenys amb valor connector que el POUIM qualifica com a sistema urbanístic d'espais lliures públics, a més de considerar que l'ocupació de la carena de la muntanya de les Serres i de la vessant nord-oest comportava una alteració paisatgística molt important, perceptible des de la C-31 al llarg de la riera Aubí. Per aquest motiu es proposava l'alternativa de desenvolupar el PAU i destinar a càmping només on es admissible l'edificació residencial, prèvia modificació del POUIM per admetre aquest ús en el PAU 14.

En cas d'optar per aquesta alternativa, en aquest moment no seria possible tramitar el PEU per a l'ampliació del càmping, atès que proposa una ampliació del 110% de la superfície actual (84.554 m² d'ampliació respecte els 76.423 m² existents) i, per tant, en superar el 50%, està afectada per la suspensió de tramitació de plans especials urbanístics acordada per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 9 d'octubre de 2018, en el marc de la formulació del PDU de les activitats de càmping.

Alternativa 2. Classificar com a sòl urbanitzable no delimitat només la part sud del PAU14.

L'alternativa 2 es la proposta d'ordenació que dimana del protocol d'intencions signant entre la propietat i l'Ajuntament, la qual cosa comporta cedir els 46.516 m² de terrenys qualificats com a sistema urbanístic d'espais lliures públics per destinar-los de manera immediata a aquest ús, i que aquesta modificació proposa classificar com a SNU, i destinar a l'ús de càmping de manera transitoria només els terrenys on es admissible l'edificació residencial i que la present modificació proposa classificar com SND.

D'acord amb el PEU que es tramitarà posteriorment a la present modificació, això comporta ocupar una superfície de 38.041,00m², dels quals uns 14.845,00 m² corresponen a l'àrea d'acampada per a unes 184 unitats, 11.670,00 m² a vialitat i aparcaments, 3.401,00 m² a zones arbrades i 1.300,00 m² a zones esportives i d'esbarjo.



Plànol d'ordenació del PEU de l'any 2019

12. Justificació de l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.

A més de permetre la cessió immediata dels terrenys destinats a espais lliures públics, que es classificaran com a SNU, l'alternativa 2 s'ajusta feaentment a les determinacions establertes en el document de referència emès per l'otaa l'1 de setembre de 2014 i a l'essència de l'informe territorial i urbanístic emès per la CTU del dia 10 d'octubre de 2014, ja que proposa ocupar exclusivament terrenys situats en la vessant sud-est de la muntanya de les Serres i permet que cap element de la instal·lació sobresurti de la carena, amb la qual cosa l'impacte ambiental i paisatgístic és ostensiblement menor.

De la valoració ambiental de les alternatives efectuada en el DIE, a partir dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció de la present modificació, també resulta més avantatjosa l'alternativa 2, amb una valoració de +22, metre que l'alternativa 0 n'obté +12. Ambdues alternatives proposen no ocupar la vessant sud-oest de la muntanya de les Serres, amb la qual coincideixen en valoracions



relacionades amb la biodiversitat, els riscos ambientals, la mobilitat i l'atmosfera, diferenciant-se bàsicament en els objectius ambientals associats al paisatge, essent especialment sever l'impacte visual que produeix des de la Fosca l'edifici previst en l'alternativa 0. L'alternativa 1 és la pitjor valorada amb 33, atès que ocupa les dues vessants de la muntanya.

Per aquests motius, l'alternativa 2 és la proposta bàsica elegida d'acord amb el que estableix l'art. 106.2.b del RLUC, i que se sotmetrà a informació pública de manera voluntària si així ho decideix l'Ajuntament.

13. Descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

La proposta única de classificació i intensitat d'ús dels terrenys, que no se sotmet a avaluació ambiental ni a l'estudi d'alternatives, rau en classificar com a sòl no urbanitzable els terrenys de 46.516 m² de superfície situats a la part nord del PAU 14, mantenint la qualificació com a sistema urbanístic d'espais lliures públics, subsistema de parcs, clau P1, i com a sòl urbanitzable no delimitat els situats a la part sud, de 38.041 m², qualificats en el POUM vigent com a zona regulada per anterior ordenació volumètrica, subzona nord del càmping King's, clau 8.i, reduint la intensitat d'ús en 24.166 m² de sostre (de 36.666 m² a 12.500 m²) i sotmetent-lo al règim de cessions que pertocui legalment en el moment que es procedeixi a la seva delimitació.

Els paràmetres concrets del nou àmbit de SND són els següents:

- Superfície: 38.041 m².
- Classificació: Sòl urbanitzable no delimitat.
- Intensitat màxima: 12.500 m² sostre.
- Usos: Hotel, sanitari, assistencial.
- Cessions per a sistema urbanístic d'espais lliures públics: la superfície mínima establerta legalment en cada moment, actualment en l'art. 65.3.a) del TRLU.
- Cessions per a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris: la superfície mínima establerta legalment en cada moment, actualment en l'art. 65.3.b) del TRLU.
- Connexions amb les infraestructures exteriors: urbanització de la carretera de la Fosca fins la seva connexió amb el carrer Àngel Guimerà, i el cost de les expropiacions necessàries.

Les característiques de la proposta bàsica d'ordenació transitòria elegida que se sotmet a avaluació ambiental i anàlisi d'alternatives rau en destinar de manera immediata a l'ús públic els terrenys qualificats com a sistema urbanístic d'espais lliures públics i en ocupar per a l'ús de càmping únicament els terrenys que el POUM vigent permet ocupar per l'edificació, situats a la vessant sud-oest de la muntanya de les Serres, la qual cosa es regularà mitjançant la introducció d'una nova disposició transitòria.

Els documents del POUM vigent que es proposarà eliminar, modificar o introduir de nou seran els següents:

- Modificació dels articles 9, 10 i 11 del TITOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL; CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL POUM, per tal d'introduir la possibilitat de classificar sòl urbanitzable no delimitat, atès que el POUM vigent no preveu aquesta categoria de sòl urbanitzable.
- Modificació dels articles 45 i 48 del TITOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL; CAPÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL, també per preveure la possibilitat de classificar sòl urbanitzable no delimitat.
- Deixar sense contingut l'article 254 del TITOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ; CAPÍTOL III: DISPOSICIONS APLICABLES A CADA ZONA; SECCIÓ VIII: ZONA REGULADA PER ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA, atès que regula la subzona nord del càmping King's, clau 8.i, d'acord amb l'estudi de detall aprovat, i que el present document deixa sense efecte.
- Modificació de l'art. 264 de les NU, del TITOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE; CAPÍTOL I: SÒL URBANITZABLE DELIMITAT; SECCIÓ I: DETERMINACIONS GENERALS, per tal d'eliminar el comentari que el POUM no preveu la classe de sòl urbanitzable en la categoria de no delimitat.
- Introducció d'un nou CAPÍTOL II "SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT" en el TITOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE, que comporta la introducció dels nous articles 267.bis1, 267.bis2 i 267.bis3, que preveu una regulació bàsica del sòl urbanitzable no delimitat.
- Supressió dels plànols complementaris de zones regulades per anterior ordenació volumètrica, àmbit nord del càmping King's, clau 8.i, que es corresponen amb l'Estudi de detall aprovat en el PAU 14 i que la present modificació deixa sense efecte.
- Supressió de la fitxa que regula el PAU 14 "Àmbit Nord del càmping King's", que quedarà substituïda per la fitxa que regula l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat SUND 01 "Àmbit Nord del càmping King's".
- Introducció de la fitxa que regula el nou sector de sòl urbanitzable no delimitat SUND 01 "Àmbit Nord del càmping King's", que substituïx la fitxa del PAU 14 "Àmbit Nord del càmping King's".
- Modificació dels plànols d'ordenació següents, on es classifica l'àmbit afectat pel present document com a sòl urbà no consolidat i substituir-ho per la nova classificació com a sòl urbanitzable no delimitat:
 - Plànol sèrie 3.1. Classificació del sòl. Planta de conjunt.
 - Plànol sèrie 3.1. Classificació del sòl. Plànol 4 de 4.
 - Plànol sèrie 3.3. Sectors de planejament derivat. Planta de conjunt.
 - Plànol sèrie 3.3. Sectors de planejament derivat. Plànol 4 de 4.
 - Plànol sèrie 3.5. Qualificació del sòl. Planta de conjunt.
 - Plànol sèrie 3.5. Qualificació del sòl. Plànol 4 de 4.
 - Plànol sèrie 3.6. Ordenació detallada del sòl urbà. Plànol de conjunt.
 - Plànol sèrie 3.6. Ordenació detallada del sòl urbà. Plànol 08 de 25.
 - Plànol sèrie 3.6. Ordenació detallada del sòl urbà. Plànol 09 de 25.

