

## **Sòl urbà no consolidat: POLÍGONS D'ACTUACIÓ OBJECTE DE PLA DE MILLORA URBANA**

---

- PMU-2. Camí de Vilanova
- PMU-3. Can Vahí
- PMU-5. Ponent
- PMU-7. Nàutica Port Moxó
- PMU-9. Hípica Puigmal
- PMU-10. Pont Nou
- PMU-11. Antiga Danone
- PMU-12. Hotel Castell Blanc
- PMU-15. Rotonda Castelló Nou
- PMU-16. Mas Liebrer
- PMU-17. Club Nàutic
- PMU-18. La Casa Gran



## PLA DE MILLORA URBANA PMU-2. CAMÍ DE VILANOVA

**Situació i delimitació:** Àmbit discontinu de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat a nordoest del nucli. Limita al nord amb l'àmbit del PPU-1 Carretera del Botxí, a l'est amb el barri del Botxí a través del carrer de Sant Llützer, al sud amb el barri dels Terrers a través del carrer Peralada, i a l'oest amb el límit amb el sòl no urbanitzable, en la partida coneguda com del Mal Diner.

<b>Superfície total</b>	<b>54.485 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>41.563 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	11.812 m <sup>2</sup>
Espais lliures	5.601 m <sup>2</sup>
Equipaments	24.150 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>12.922 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, mitjançant la formació d'una nova centralitat de barri que presti serveis, dotacions i habitatge assequible als barris veïns del Botxí, El Temple, Nostra Senyora del Rosari, Ponent i Els Terrers.
- La formació d'una franja àmplia, arbrada i destinada a equipaments i espais lliures com protecció de les edificacions residencials respecte del cementiri. L'accés de vehicles a les parcel·les privades es realitzarà obligatòriament pel vial posterior que limita amb la franja verda de protecció del cementiri.
- L'obtenció de les reserves d'equipaments públics front l'àmbit del Mal Diner, amb la urbanització de la vialitat i la protecció dels àmbits inundables.

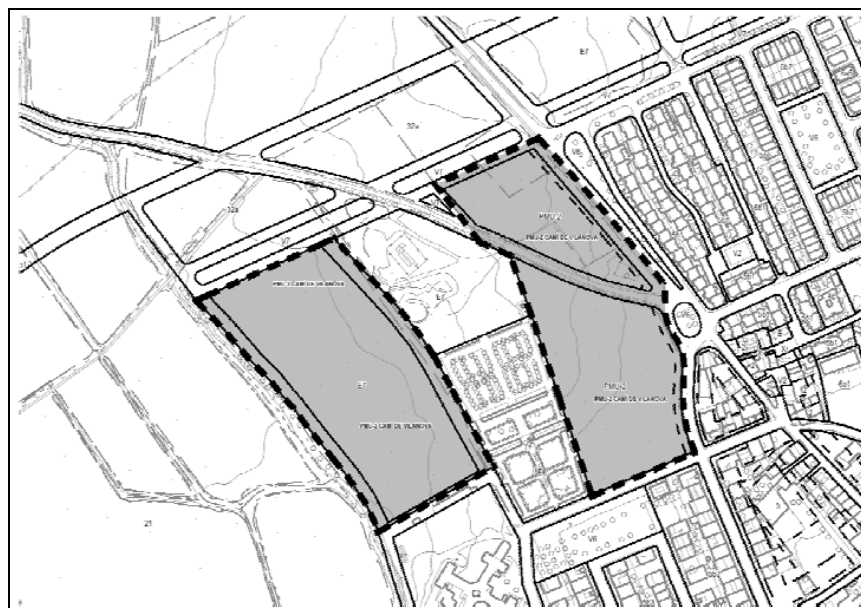
El Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-2**

### Edificabilitat

Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,30 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre comercial	5,00% sostre màxim de l'àmbit
Sostre màxim d'habitatge	95,00% sostre màxim de l'àmbit
Nombre màxim d'habitatges	140 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	26 habitatges / Ha
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector
Reserva mín. d'habitatges HPO	20,85% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HPC	10,50% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HCC	10,45% sostre habitatges
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació

Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-2**

Fulls B1 i B2  
Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat alta  
5,45 Ha  
0,30 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
i Edificació aïllada  
11,00 m  
PB + 2 PP  
Residencial-habitatge plurifamiliar,  
terciari-comercial i restauració  
Els admesos en claus 4a i 4c

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-3. CAN VAHÍ

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat en ple centre històric. Limita al nord el carrer de les Peixateries Velles, a l'est i al sud amb el carrer de Sant Jordi, i a l'oest amb edificacions veïnes.

<b>Superfície total</b>	<b>1.027 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	73 m <sup>2</sup>
Equipaments	---
<b>Superfície sòl privat màxima</b>	<b>954 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màxima amb edificació	654 m <sup>2</sup>
Pati verd privat mínim (1)	300 m <sup>2</sup>

(1) Ocupació màxima en soterrani 50%

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'ordenació urbana de l'edificació de l'àmbit polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, consolidant els usos de la finca principal, inclosa en el catàleg de béns a protegir en la seva categoria de bé d'interès local (BIL).
- L'ampliació de l'edificació existent per possibilitar la construcció d'instal·lacions per poder acollir usos d'hotel i hostaleria i restauració. Posar en valor i dignificar l'espai del pati privat posterior, amb especial atenció a la vegetació inclosa en la catalogació.

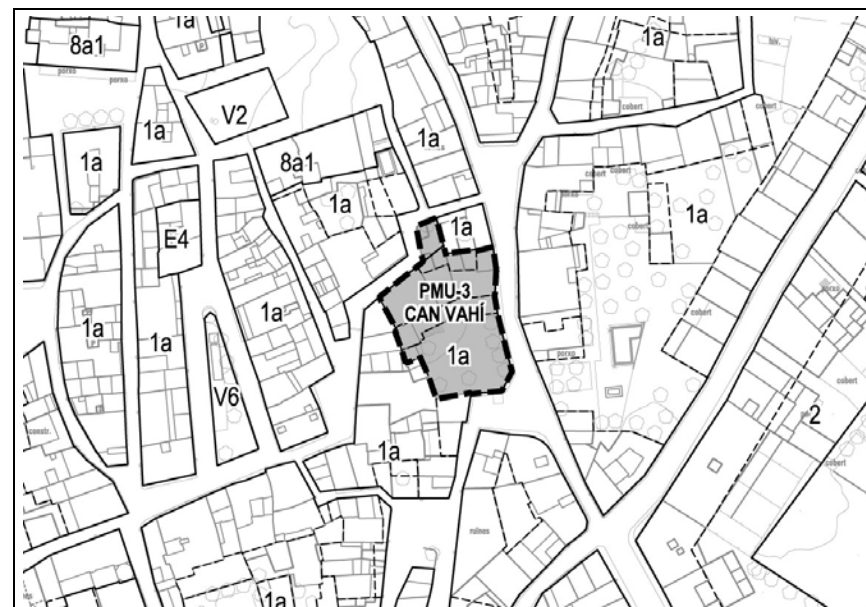
Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-3**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta (2)	<b>1,693 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre màxim d'habitatge	100% sostre màxim de l'àmbit
Nombre màxim d'habitatges	3 habitatges
Cessió aprofitament urbanístic	10% de l'increment d'aprofitament sector

(2) Equivalent a 1.415 m<sup>2</sup> st d'edificació potencial actual –que la documentació del PMU deurà d'acreditar- i 324 m<sup>2</sup> st de nova creació.



### Sòl urbà no consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

### Pla de millora urbana PMU-3

Full B2  
Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
2n. i 3r. quadrienni. Prioritat mitja  
0,10 Ha  
1,693 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Alineació de vial  
13,20 m  
PB + 2 PP  
Residencial-habitatge plurifamiliar i  
unifamiliar, Hoteler i restauració  
Els admesos en clau 1a

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-5. PONENT

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat a ponent del nucli. Limita al nord amb l'Asil Toribi Duran, a través del carrer de Roses, a ponent amb El Mal diner, al sud amb el Passeig de les Oques, i a l'est amb la resta del polígon de Ponent del qual rep el nom.

<b>Superfície total</b>	<b>6.168 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>1.213 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	433 m <sup>2</sup>
Equipaments	780 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>4.955 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, mitjançant un conjunt edificació residencial d'habitatge en filera i una peça d'equipament privat, que compensen la desafecció de dues pastilles de dotació comercial privada.
- La cessió dels terrenys desafectats com a espais lliures i reserva d'equipaments públics.

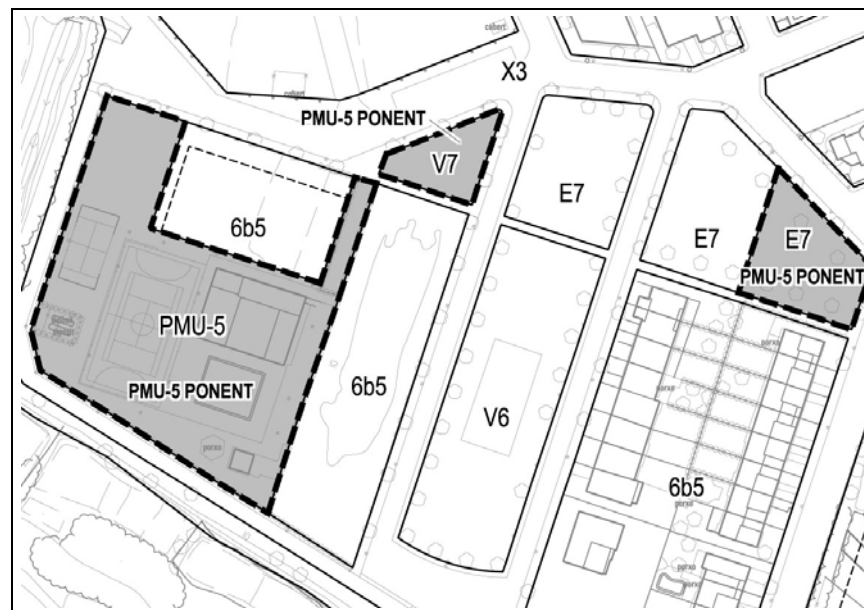
Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-5**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,47 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre equipaments privats	54% sostre màxim de l'àmbit
Sostre màxim d'habitatge	46% sostre màxim de l'àmbit
Nombre màxim d'habitatges	8 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	13 habitatges / Ha
Cessió aprofitament urbanístic	10% de l'increment d'aprofitament sector

D'acord amb el Conveni urbanístic CU-16 subscrit, s'assumeix una compensació a favor de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, en forma de cessió de sòls per a vialitat al carrer Mossèn Tomàs Miralpeix, pel canvi de valor resultant de la nova ordenació.



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació

Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-5**

Full B2  
Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
2n. i 3r. quadrienni. Prioritat mitja  
0,62 Ha  
0,43 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
i Edificació aïllada  
7,00 m  
PB + 1 PP  
Habitatge plurifamiliar i unifamiliar,  
terciari-comercial, equipaments  
privats i restauració  
----

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-7. NÀUTICA PORT MOXÓ

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que correspon a l'actual nàutica de Port Moxó, a Empuriabrava.

<b>Superfície total</b>	<b>9.875 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>5.192 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Equipaments	5.192 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>4.683 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

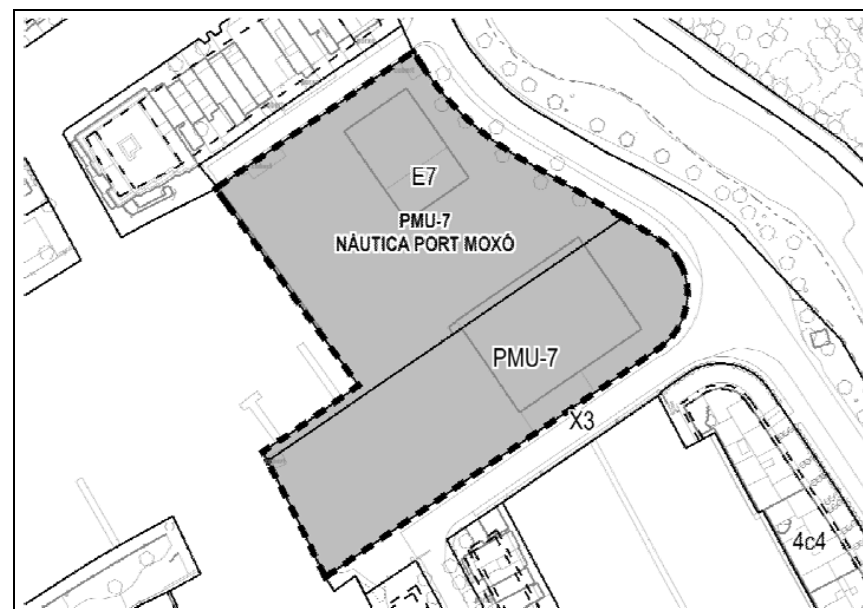
- Consolidar l'activitat dels serveis nàutics a embarcacions grosses –travellift, rampes, etc- i aconseguir la cessió del sòl destinat a equipaments nàutics.
- La reordenació del sector destinant una part a la construcció d'habitatges de renda lliure.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-7**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	<b>1,12 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre màxim habitatge	11.644 m <sup>2</sup> st
Sostre equipaments nàutics	1.200 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges	122 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	124 habitatges / Ha
Reserva mín. d'habitatges HPP	---
Reserva mín. d'habitatges HCC	---
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector

D'acord amb el Conveni urbanístic CU-8 subscrit, s'assumeix una compensació a favor de l'Ajuntament pel canvi de valor resultant de la nova ordenació.



<b>Sòl urbà no consolidat</b>	<b>Pla de millora urbana PMU-7</b>
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a	Full F3
Instrument de desenvolupament urbanístic	Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	1er. i 2n. quadrienni. Prioritat alta
Àmbit	0,99 Ha
Edificabilitat	1,12 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alçada màxima	22,00 m
Nombre màxim de plantes	PB + 5 PP + A
Ús predominant	Residencial-habitatge plurifamiliar, terciari-comercial
Usos compatibles	Els admesos en la clau 4c

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-9. HÍPICA PUIGMAL

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat a la part sud del barri del Puigmal, a Empuriabrava.

Es tracta d'una illa rectangular que confronta per migdia, a través del carrer de l'Om, amb el nou sector de sòl urbanitzable Puimal-2, actualment en fase d'execució.

<b>Superfície total</b>	<b>8.250 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	2.500 m <sup>2</sup>
Equipaments	---
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>5.750 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

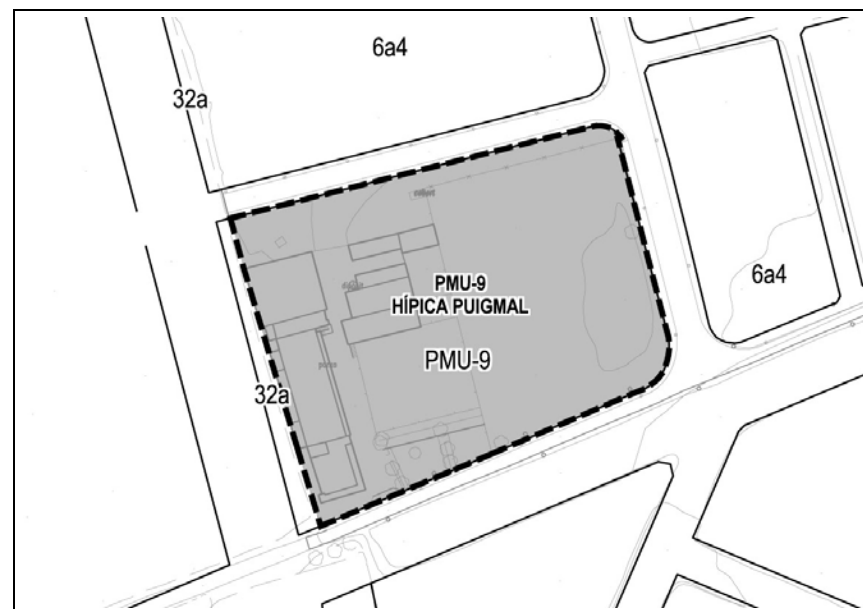
- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic.
- El trasllat d'una activitat –hípica- que es considera incompatible amb els futurs usos residencials programats per als sòls urbanitzables contigus.

Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-9**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,50 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre màxim d'habitatge	100% sostre màxim de l'àmbit
Nombre màxim d'habitatges	38 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	46 habitatges / Ha
Reserva mín. d'habitatges HP=	20,85% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HCC	10,50% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HCC	10,45% sostre habitatges
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector



<b>Sòl urbà no consolidat</b>	<b>Pla de millora urbana PMU-9</b>
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a	Full D2
Instrument de desenvolupament urbanístic	Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	2n. i 3r. quadrienni. Prioritat mitja
Àmbit	0,82 Ha
Edificabilitat	0,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Alçada màxima	7,00 m
Nombre màxim de plantes	PB + 1 PP
Ús predominant	Residencial-habitatge plurifamiliar i unifamiliar, terciari-comercial i restauració
Usos compatibles	Els admesos en clau 6a3

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-10. PONT NOU

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat al sud del nucli de Castelló, al costat de la sortida cap el Pont Nou.

Es tracta d'un àmbit discontinu, el primer de forma triangular que limita a ponent amb la mota de protecció del marge esquerra de la Muga, a llevant amb el nou vial d'accés des del pont d'entrada per la carretera de Sant Pere i pel nord amb la prolongació del carrer Santa Clara. L'altra part és una porció de terrenys que es qualifiquen de zona verda, a tocar del camí vell de Sant Pere.

<b>Superfície total</b>	<b>8.390 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>4.790 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	4.790 m <sup>2</sup>
Equipaments	432 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>3.600 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, disposant unes dotacions comercials privades que donin servei als teixits residencials pròxims.
- L'obtenció d'una ampla reserva d'espais lliures públics que garanteixin la preservació de l'imatge d'aquesta entrada al municipi.

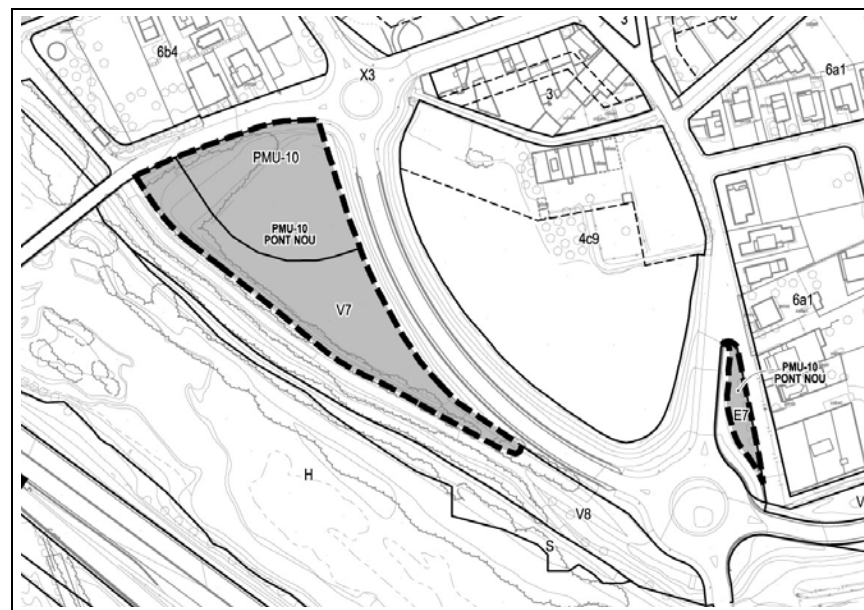
Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-10**

**Edificabilitat**

Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,20 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre activitats econòmiques, comercial	100% sostre màxim de l'àmbit
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-10**  
Fulls B2 i B3

Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
2n. i 3r. quadrienni. Prioritat mitja  
0,84 Ha  
0,20 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
8,50 m  
PB + 1 PP  
Activitats econòmiques, terciari-  
comercial i restauració  
---

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-11. ANTIGA DANONE

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat al nord del barri de Castelló Nou.

Compren part dels terrenys de l'antic Pla parcial de Can Sabarrés, entre ells les parcel·les d'aprofitament residencial adjudicades a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries. També s'afecten part dels terrenys industrials de l'antiga fàbrica Danone, que van

<b>Superfície total</b>	<b>15.691 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>9.041 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	7.532 m <sup>2</sup>
Espais lliures	1.509 m <sup>2</sup>
Equipaments	---
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>6.650 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

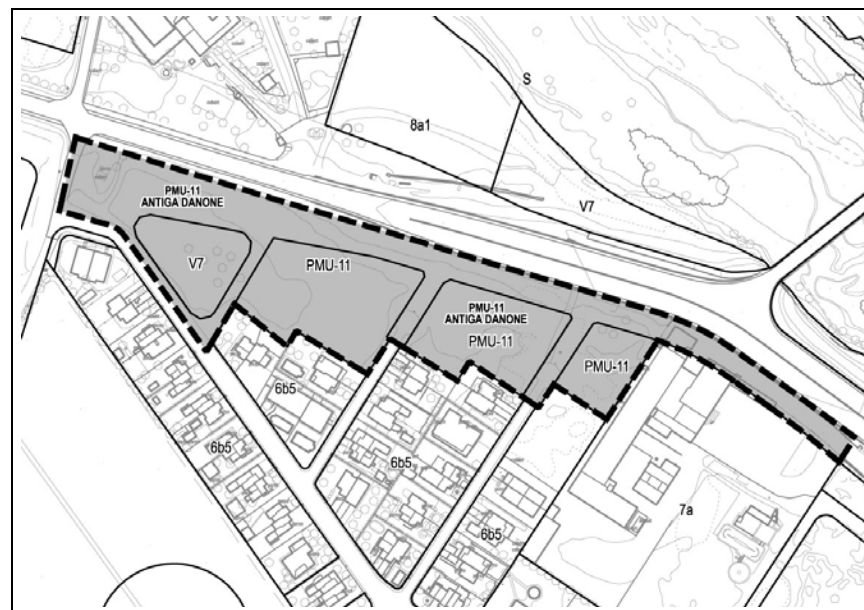
- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, mitjançant la formació d'un front de "façana" del barri de Castelló Nou, dedicat a activitats econòmiques, de tipus comercial i d'exposició.
- L'obertura d'un vial de servei, disposat lateralment al dedoblament de la carretera C-260, de manera que completi de manera satisfactòria la xarxa viària del barri.

Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-11**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	0,47 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Sostre activitats econòmiques, industrial	70% sostre màxim de l'àmbit
Sostre comercial, terciari	30% sostre màxim de l'àmbit
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-11**

Fulls B2 i B3  
Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat alta  
1,57 Ha  
0,47 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
11,00 m  
PB + 2 PP  
Industrial, magatzems, terciari-  
comercial

---

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-12. HOTEL CASTELL BLANC

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat a ponent de l'Aeròdrom d'Empuriabrava. Limita al nord, a l'est i al sud amb l'àmbit del PEU-7 Aeròdrom, a ponent travessa l'illa de serveis del polígon que dona front a l'avinguda de Tramuntana.

<b>Superfície total</b>	<b>19.910 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>7.080 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	4.880 m <sup>2</sup>
Espais lliures	2.200 m <sup>2</sup>
Equipaments	---
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>12.830 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

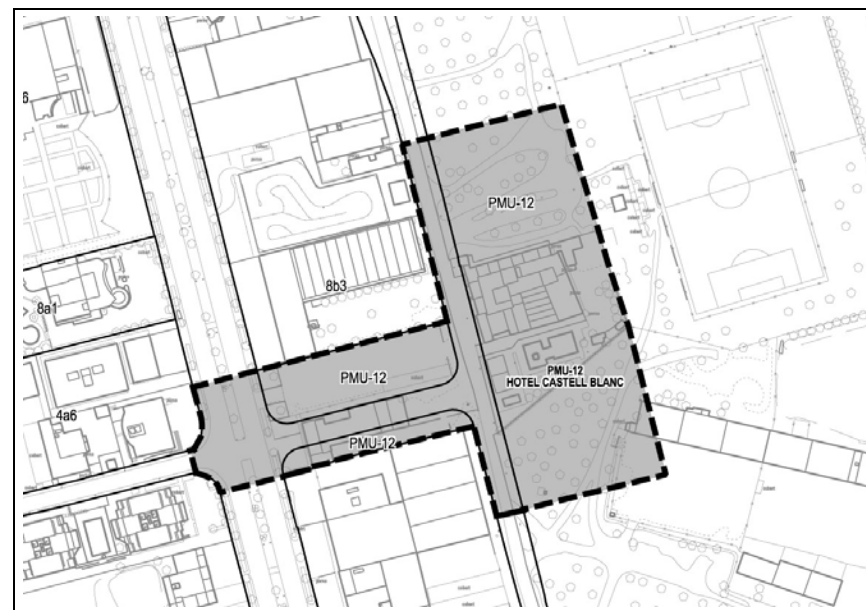
- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, mitjançant la consolidació i ampliació dels serveis hotelers existents.
- L'obertura d'un nou accés al sector de l'Aeròdrom, que augmenti la funcionalitat de la xarxa en aquest sector, assegurant la reubicació de les activitats afectades per la nova vialitat.

Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-12**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,773 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Sostre activitats econòmiques, industrial	24% sostre màxim de l'àmbit
Sostre hoteler	52% sostre màxim de l'àmbit
Sostre habitatges	24% sostre màxim de l'àmbit
Nombre màxim d'habitatges	36 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	18 habitatges / Ha
Reserva mín. d'habitatges HPO	20,85% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HPC	10,50% sostre habitatges
Reserva mín. d'habitatges HCC	10,45% sostre habitatges
Cessió aprofitament urbanístic	10% sector



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació

Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-12**

Full D2  
Conveni urbanístic i PMU,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat alta  
1,99 Ha  
0,773 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
i Edificació aïllada  
14,00 m  
PB + 3 PP  
Habitatge plurifamiliar, hoteler i  
restauració, industrial, terciari-  
comercial  
Els admesos en clau 8b3

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-15. ROTONDA CASTELLÓ NOU

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat a llevant del polígon industrial El Pla.

Té una forma triangular que limita a ponent, a través del carrer de l'Alt Empordà, amb el Pitch&Putt de Castelló, a llevant amb la nova traça de la carretera de Sant Pere i al nord amb l'entrada al barri de Castelló Nou.

<b>Superfície total</b>	<b>15.471 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>8.872 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	8.872 m <sup>2</sup>
Equipaments	---
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>6.599 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, mitjançant la formació d'una àrea de dotacions amb usos hotelers i comercials. L'edificació privada no podrà ocupar una franja enjardinada de 5 m. des de l'alineació dels carrers confrontants.
- La formació d'un punt d'accés als itineraris de vianants i ciclistes al Parc natural dels Aiguamolls, amb la construcció d'un parell de passos deprimits que donin continuïtat a aquestes xarxes sense interrupcions amb les travessies de les carreteres C-260 a Roses i la carretera de Sant Pere.

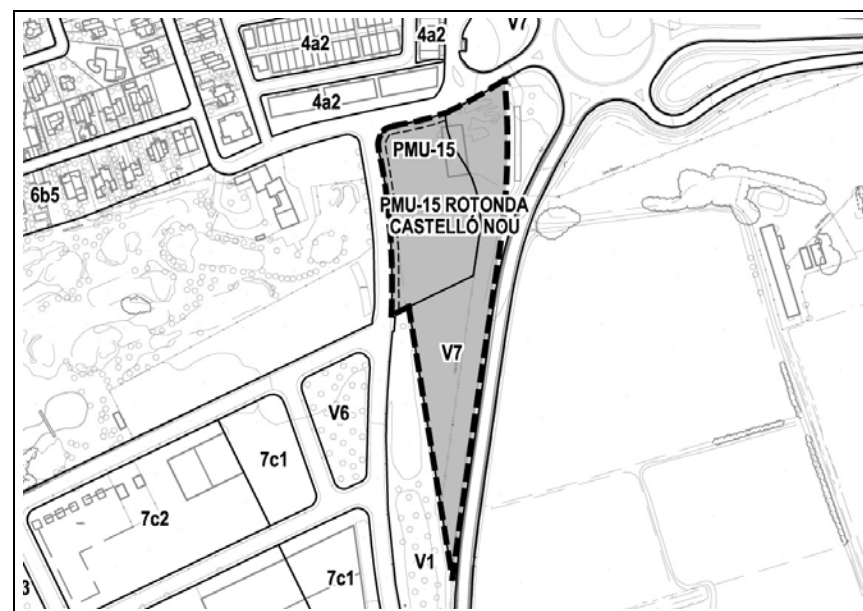
Tanmateix, el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari i parc urbà incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-15**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	<b>0,45 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s</b>
Ocupació màxima en PB	50%
Sostre dotacions privades	100% sostre màxim de l'àmbit
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector

El planejament derivat podrà proposar ordenacions que amb una ocupació no superior al 12%, permeti de situar fins un 50% del sostre màxim permès en edificacions amb una alçada màxima de PB+4.



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-15**

Full B3  
Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat mitja  
1,55 Ha  
0,45 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
9,50 m  
PB + 2 PP  
Hoteler i hostaleria, terciari-  
comercial i estacions de servei  
---

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-16. MAS LLEBRER

**Situació i delimitació:** Àmbit de Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat situat a la zona del Trabuc, a Empuriabrava.

Té una forma aproximadament rectangular que confronta al nord amb el carrer d'Orlina, a llevant amb el carrer Tramuntana i a ponent i al sud amb la zona verda pública del Trabuc.

<b>Superfície total</b>	<b>12.809 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>7.982 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	3.082 m <sup>2</sup>
Equipaments	4.900 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>4.827 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'obtenció de la cessió de l'edifici del Mas Llebrer, com a zona d'equipaments públics.
- L'ordenació de l'àmbit per a disposar un àmbit per serveis hotelers.

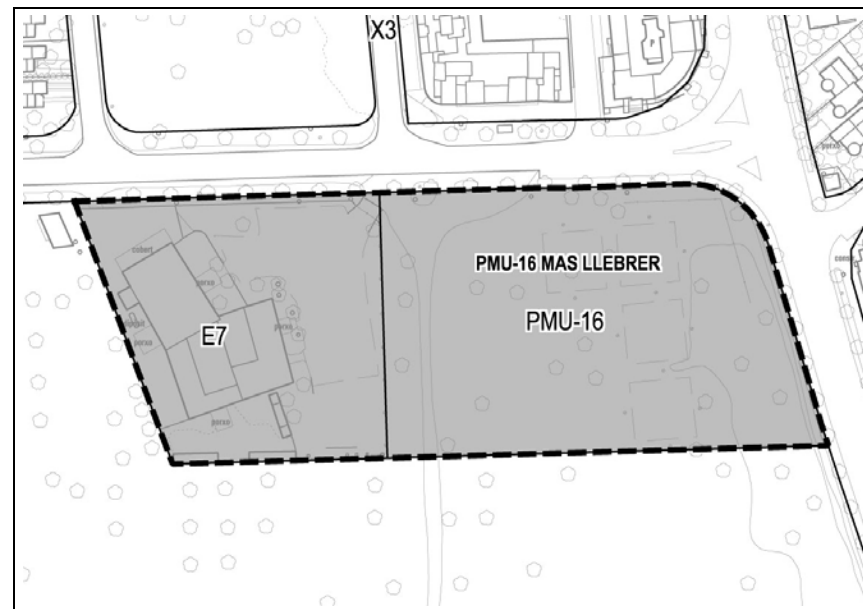
Tanmateix, el Pla garantirà l'execució de les càrregues d'urbanització compromeses en el conveni urbanístic subscrit –tant dintre com fora de l'àmbit físic del pla de millora-, de les cessions incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Conveni urbanístic, Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-16**

**Edificabilitat**  
Índex d'edificabilitat bruta 0,39 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s

Sostre activitats 100% sostre màxim de l'àmbit  
Cessió aprofitament urbanístic 10% aprofitament sector



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant  
Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-16**

Full D3  
Conveni urbanístic,  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat mitja  
1,55 Ha  
0,39 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
14,00 m  
PB + 2 PP + 1P àtic  
Hoteler / Hostaleria  
Terciari-comercial / Aparcament

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-17. CLUB NÀUTIC

**Situació i delimitació:** Àmbit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector del port esportiu, a Empuriabrava.

Limita al nord amb el canal principal d'entrada a la marina d'Empuriabrava, a l'est amb el sector de Cavallet de Mar, al sud amb l'avinguda Fages de Climent i a l'oest amb espai d'aparcament públic.

<b>Superfície total</b>	<b>5.076 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	---
Espais lliures	---
Equipaments	300 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>4.776 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- L'obtenció de la cessió d'un espai per a l'ubicació d'equipaments públics.
- L'ordenació de l'àmbit per a disposar un àmbit per serveis hotelers.

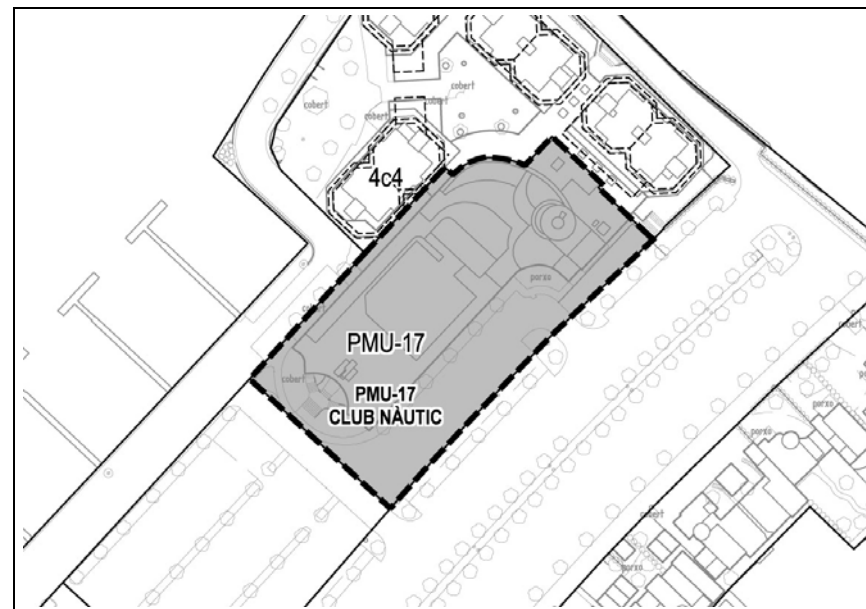
Tanmateix, el Pla garantirà l'execució de les cessions incloses dins de l'àmbit del polígon, i també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

**Gestió urbanística:** Pla de millora urbana, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **PMU-17**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat bruta	1,85 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s (*)
Edificabilitat existent	6.319 m <sup>2</sup> st.
Edificabilitat de nova creació	2.772 m <sup>2</sup> st.
Sostre total	100% sostre màxim de l'àmbit
Cessió aprofitament urbanístic	10% s/augment d'aprofitament

(\*) Aquest índex inclou els 300 m<sup>2</sup> st. destinats a equipaments públics a situar a l'interior del conjunt edificat.



**Sòl urbà no consolidat**  
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant  
Usos compatibles

**Pla de millora urbana PMU-16**

Full E3 i F3  
Pla de millora urbana,  
Projecte de reparcel·lació  
i Projecte d'urbanització  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat mitja  
0,51 Ha  
1,85 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
----  
PB + 6 PP  
Hoteler / Hostaleria  
Terciari-comercial / Aparcament

## PLA DE MILLORA URBANA PMU-18. LA CASA GRAN

**Situació i delimitació:** Polígon d'actuació aïllada en sòl urbà no consolidat situat al nord-est del nucli vell.

Correspon a la finca que conté l'edificació gòtica catalogada, coneguda com "Casa Gran", incloent-hi el seu pati posterior, situat sobre el Rec del Molí.

<b>Superfície total</b>	<b>2.864 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemes mínims</b>	---
Vials i aparcament	---
Espais lliures	---
Equipaments	---
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>2.864 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són els següents:

- Possibilitar actuacions de consolidació i rehabilitació d'aquesta edificació gòtica catalogada en una situació singular.
- L'ordenació de l'àmbit per a disposar un àmbit per serveis hotelers.

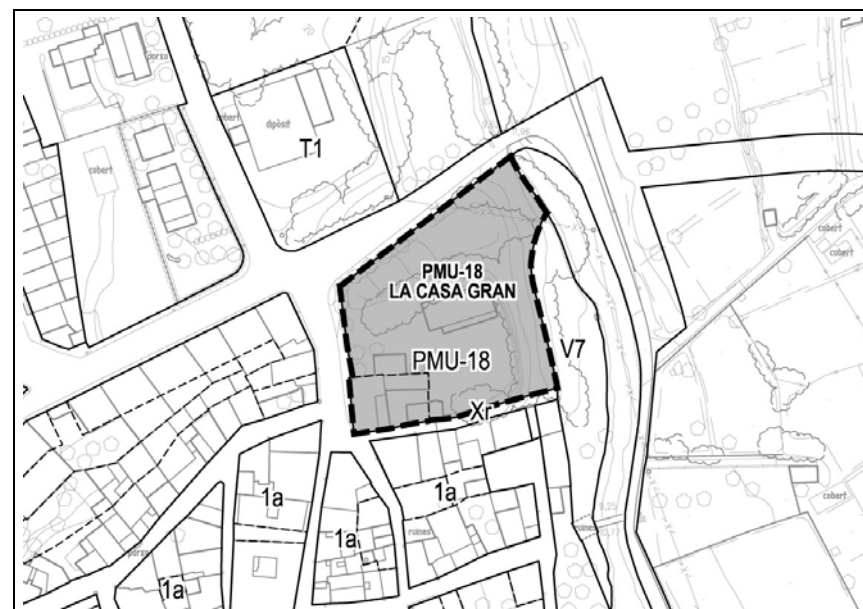
**Gestió urbanística:** Pla de millora urbana i Projecte de reparcel·lació

**Qualificació urbanística** **PMU-18 (\*)**

### Edificabilitat

Índex d'edificabilitat bruta	0,42 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Sostre habitatge	Fins el 50% sostre màxim de l'àmbit
Sostre ús diferent de l'habitatge	Des del 50% sostre màxim de l'àmbit
Nombre màxim d'habitatges	4 habitatges (*)
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector

(\*) En cas de no redactar-se el Pla de millora, la regulació d'aquest àmbit es farà d'acord amb els paràmetres de la clau urbanística 1a de zona de nucli antic. En aquest cas, d'acord amb la normativa de protecció del centre històric, el nombre màxim d'habitatges serà de 2.



### Sòl urbà no consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a  
Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda  
Àmbit  
Edificabilitat  
Tipus d'ordenació  
Alçada màxima  
Nombre màxim de plantes  
Ús predominant

Usos compatibles

### Pla de millora urbana PMU-18

Full B2  
Pla de millora urbana,  
i Projecte de reparcel·lació  
Reparcel·lació. Modalitat de  
compensació bàsica  
1er. i 2n. quadrienni. Prioritat mitja  
0,29 Ha  
0,42 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s  
Volumetria específica  
7,50 m  
PB + 1 PP  
Habitatge  
Hoteler / Hostaleria  
Terciari-comercial / Aparcament