

TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC Sector "PPU-7 Mestral-1"

CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Lourdes
Casadevall
Fontclara - DNI
40442540F
(TCAT)

Lourdes Casadevall Fontclara -
DNI 40442540F (TCAT)
DILIGÈNCIA: Per fer constar
que el present text refós ha
estat aprovat per acord de Ple,
en sessió ordinària celebrada
el dia 31 de juliol de 2025
2025.08.21 09:17:29 +02'00'

45463653J Firmado
PEDRO digitalmente por
45463653J PEDRO
MIGUEL MIGUEL SANCHEZ
SANCHEZ (R: (R: B63715809)
B63715809) Fecha: 2025.03.18
15:50:58 +01'00'

PUNTARQUITECTES

C/ Borrell núm.10 Esc.C Baixos
08172 Sant Cugat del Vallès
Tel: 935 890 395 | 685 155 377
www.puntarquitectes.com
punt@puntarquitectes.com

MARÇ 2025

H. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

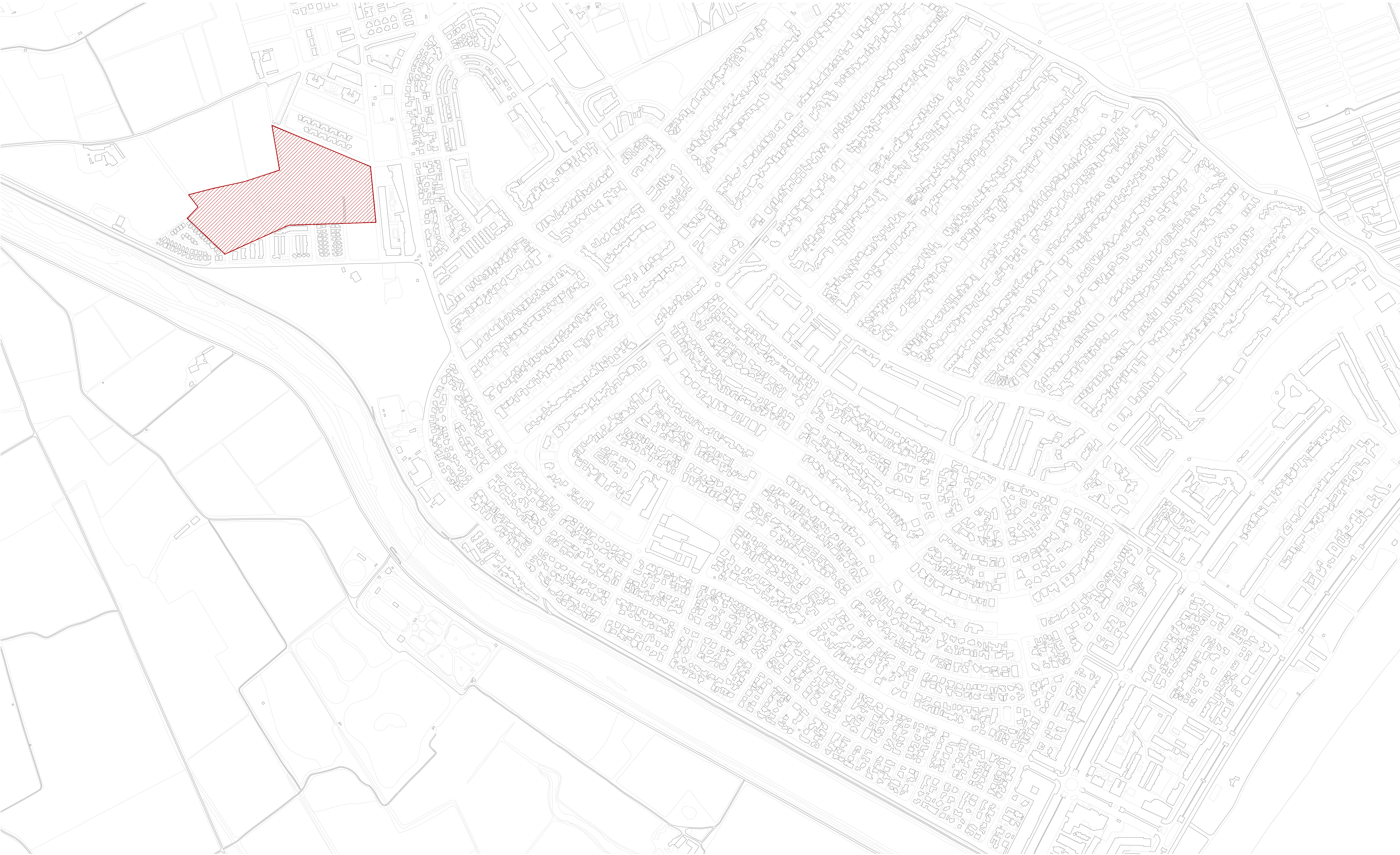
ÍNDEX DE PLÀNOLS

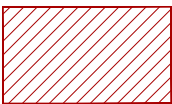
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Títol	Escala	Nº
SITUACIÓ	1:5000	I-001
TOPOGRAFIA I ÀMBIT	1:1000	I-002
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1:1000	I-003
PLANEJAMENT VIGENT	1:1000	I-004A
TRANSCRIPCIÓ PLANEJAMENT VIGENT	1:1000	I-004B
SERVEIS EXISTENTS I	1:1000	I-005A
SERVEIS EXISTENTS II	1:1000	I-005B
SERVEIS EXISTENTS III	1:1000	I-005C
SERVEIS EXISTENTS IV	1:1000	I-005D
SERVEIS EXISTENTS V	1:1000	I-005E

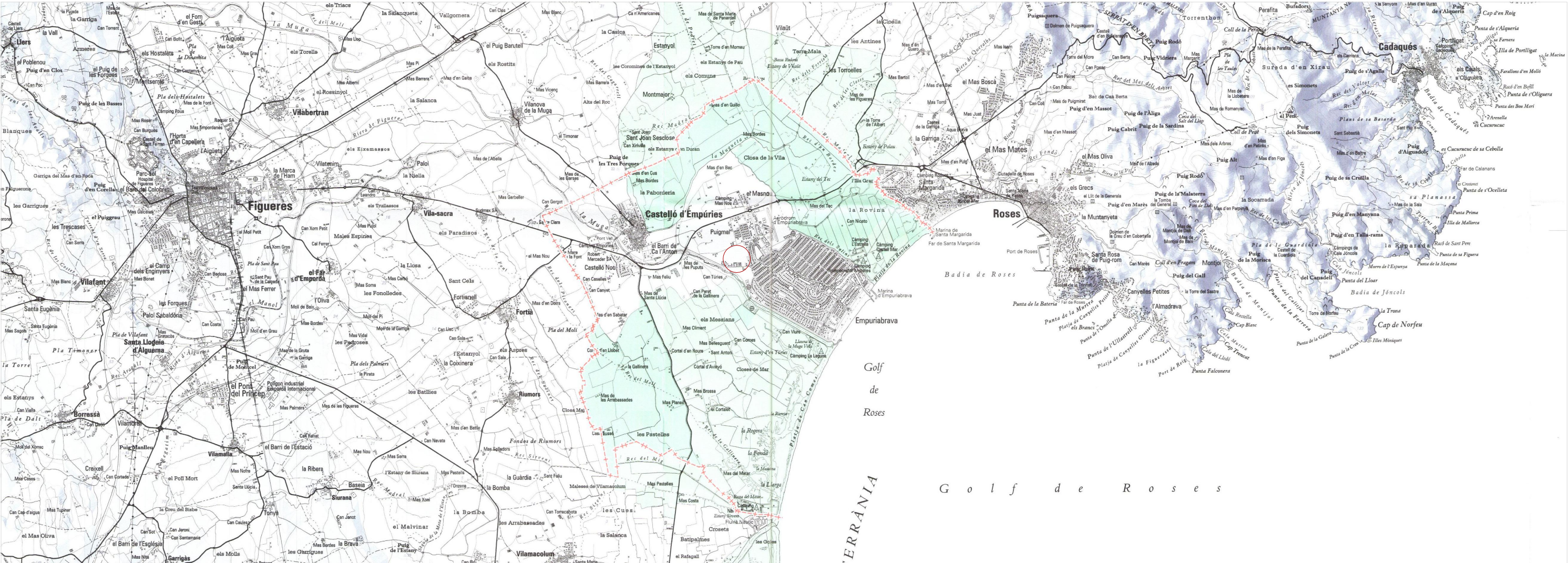
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Títol	Escala	Nº
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	1:1000	O-001
ZONIFICACIÓ	1:1000	O-002
ORDENACIÓ	1:1000	O-003A
PARÀMETRES EDIFICATORIS	1:1000	O-003B
SECCIÓ TIPUS I	1:1000	O-004A
SECCIÓ TIPUS II	1:1000	O-004B
ALÇATS I SECCIONS	1:1000	O-005
SERVEIS NOVA ORDENACIÓ I	1:1000	O-006A
SERVEIS NOVA ORDENACIÓ II	1:1000	O-006B
SERVEIS NOVA ORDENACIÓ III	1:1000	O-006C
SERVEIS NOVA ORDENACIÓ IV	1:1000	O-006D
SERVEIS NOVA ORDENACIÓ V	1:1000	O-006E



 Àmbit PPU-7 - Superficie 71.350,11m2

SITUACIÓ 1/5.000 23094



PROJECTE: TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL SECTOR PPU-7 MESTRAL-1	
ADREÇA:	MESTRAL-1
MUNICIPI:	CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA
PROMOTOR:	
JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES	
FASE:	
Lliurament	
DATA ENTREGA:	MARÇ 2025
CODI PLÀNOL:	NOU PLÀNOL: INFORMATIUS SITUACIÓ
ESCALA: 1/5000	0 50 100 200
ORIENTACIÓ:	
PROJECCIÓ:	1:01.dwg



— — — Àmbit Planejament vigent POUM - Superfície 70.789,00 m²
— — — Àmbit PPU-7 - Superfície 71.350,11m²

23094	
PROJECTE:	
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL	
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1	
ADREÇA:	
MUNICIPI:	
PROMOTOR:	
JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES	
PÀG:	
Lliurament	
DATA ENTREGA:	
Codi PLANOL:	
I.02	
NOVI PLANOL:	
INFORMATIU	
TOPOGRAFIA I ÀMBIT	
ESCALA:	
1/1000	
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	
ORIENTACIÓ:	
1	
1.02.dwg	



SECTOR PPU-7						
	Referencia catastral	FR	Localització	Propietari	Participació dins parcel·la	Sup. m² %
1	8381701EG0788S0001SW	23635	SC MESTRAL PLA PARCIAL MESTRAL	ESFERA CONCERT SL	46,69%	60.667,00 85,03%
				CORAL HOMES SLU	42,76%	
				LANDCOMPANY 2020 SL	10,55%	
2	17052A006000930000UJ	22986	Polígono 6 Parcela 93, LES CALANDRIERES	ESFERA CONCERT SL	50,00%	10.683,00 14,97%
				BONAVENTURA SERRA PONT	25,00%	
				JOAN BARTRA TOMÁS	25,00%	
TOTALS					71.350,00*	100,00%

*Les superfícies corresponen a dades catastrals. La transcripció de la delimitació de les finques sobre el plànol taquimètric resulta 71.350,11m².

SECTOR PPU-7			
	Propietari	Participació en l'àmbit	Sup. m²
1	ESFERA CONCERT SL	47,19%	33.666,79
2	CORAL HOMES SLU	36,36%	25.942,22
3	LANDCOMPANY 2020 SL	8,97%	6.399,59
4	BONAVENTURA SERRA PONT	3,74%	2.670,75
5	JOAN BARTRA TOMÁS	3,74%	2.670,75
TOTALS		100,00%	71.350,11

- Àmbit Planejament vigent POUM - Superfície 70.789,00 m²
- Àmbit PPU-7 - Superfície 71.350,11m²

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA: MESTRAL-1
MUNICIPI: CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA
PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA: MARÇ 2025

CODI PLÀNOL:
I.03

NOU PLÀNOL:
INFORMATIUS
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ESCALA:
1/1000
(MÉS DE 1:1000)

0 10 20

ORIENTACIÓ:
N

1:03.dwg



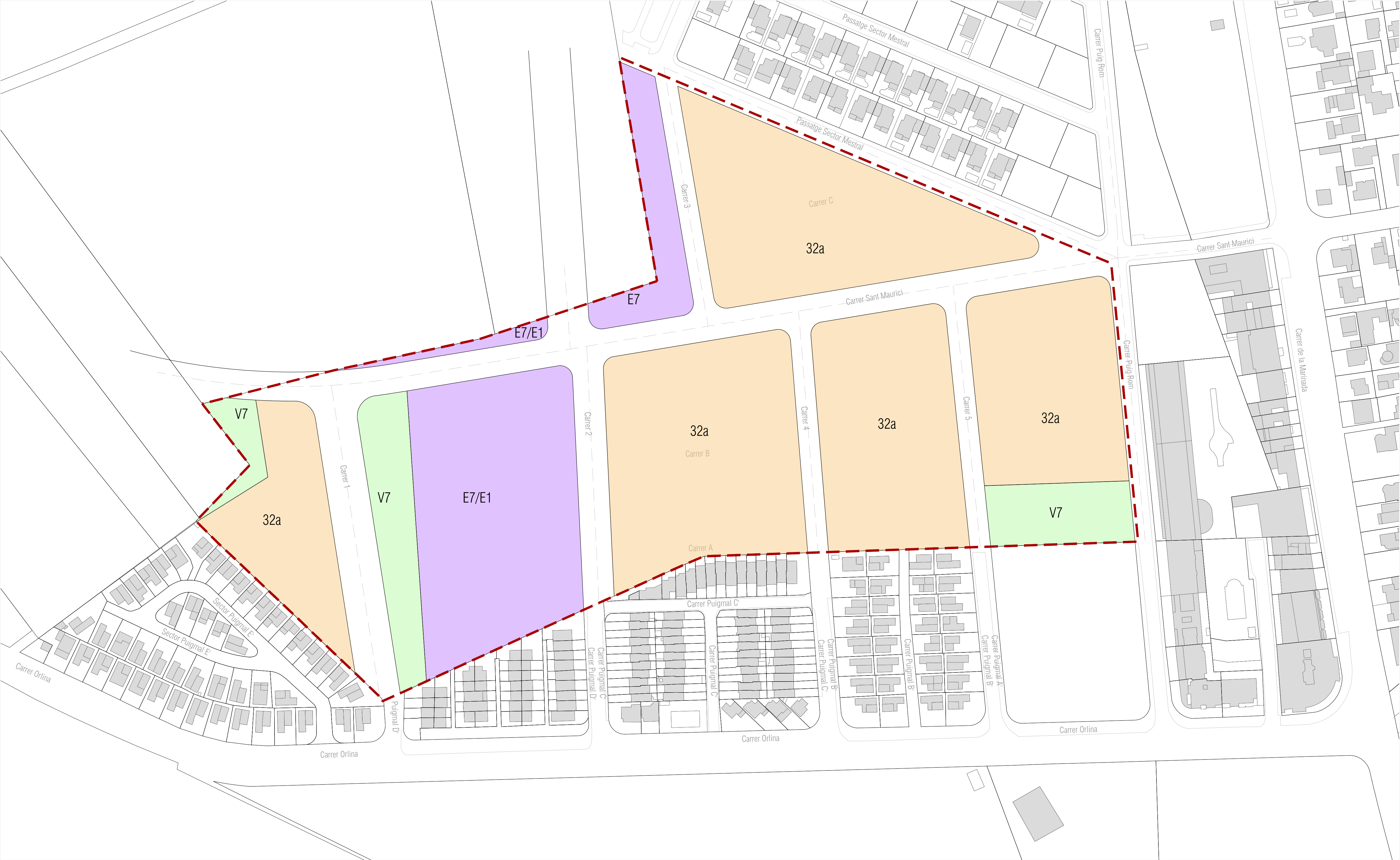
DELIMITACIONS:	
	Sòl urbà
	Polígon en sòl urbà
	Àmbit d'Estudi de detall
	Polígon en sòl no urbanitzable
	Centralitat de Barri
	Àmbit de Pla Especial
	Sòl urbanitzable
	Terme Municipal
SISTEMES:	
COMUNICACIONS	
A AEROPORTUARI	P PORTUARI
A4 Petits aeròdroms i heliports	P2.1 Ports esportius. Dàrsenes i serveis portuaris
	P2.2 Ports esportius. Canals
X VIARI	Xr Viabilitat de trànsit restringit
X1 Xarxa territorial bàsica	Xa Àrees d'aparcament
X1p Xarxa territorial projectada	
X2 Viabilitat local bàsica	
X3 Xarxa complementària	
SISTEMES D'ESPAIS OBERTS	
V ESPAIS LLIBRES / ZONES VERDES	
V1 Parcs	V7 Parcs de nova creació / reserva
V2 Places	V8 Parcs de restitució ambiental i paisatgística
V6 Jardins urbans	
H HIDROGRÀFIC	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
SISTEMES D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS	
E EQUIPAMENTS	
E1 Docent	E5 Esportiu
E2 Sanitari - assistencial	E6 Funerari / cementiri
E3 Administratiu / proveïment	E7 Reserva sense us assignat
E4 Cultural - social - religiosos	E8 Transport
T SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	
T1 Aigua	T4 Residus
T2 Energia	T7 De nova creació / reserva
T3 Depuració	

PROTECCIONS:	
PROTECCIÓ DEL TERRITORI	
PATRIMONI CULTURAL	ENTORNS DE PATRIMONI
ELEMENTS MONUMENTALS (BCIN)	CATÀLEG DE MASIES
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC (BCIL)	ENTORN PARC NATURAL
ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC	
PROTECCIÓ DELS SISTEMES	
COMUNICACIONS VIÀRIES	
Limit d'edificació	Atenuament del DPMT
Zona de afectació	Limit de servitud de trànsit
Zona de servitud	Zona de servitud de protecció
Zona de domini públic	Limit de la franja de 500m des del Domini Públic Marítimoterrestre
SERVITUTS AERONÀUTQUES	SISTEMA FLUVIAL
ZONA DE SERVEIS DE L' AERÒDROM	Període d'avinguda de 3 anys: Llera natural
ENTORN CEMENTIRI	Zones de policia i servitud de la llei d'aigües
	Q10 Zona Fluvial. Període de retorn de 10 anys
	Q100 Sistema hidric. Període de retorn de 100 any
	Q500 Zona inundable. Període de retorn de 500 ar

Àmbit Planejament vigent POUM - Superfície 70.789,00 m²

QUALIFICACIONS DE SÒL URBÀ		QUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE		QUALIFICACIONS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	CONDICIONS D'ORDENACIÓ
1 NUCLI ANTIC	1a Recinte mural o centre històric	6 CASES ALLADES	6a Unifamiliar aïllada. Parcel·la fins 400m²	21 AGRÍCOLA DE VALOR	EDIFICACIÓ
2 EXEMPLE	2a Exemple entre mitgeres	6b Unifamiliar aïllada. Parcel·la de 401m² a 800m²	6c Unifamiliar aïllada. Parcel·la > 800m²	26 ALTRES USOS EXISTENTS	URBANITZACIÓ
3 IL·LA TANCADA	3b Il·la densitat mitjana	7 INDUSTRIAL	7a Industrial històric	24 D'INTERÉS ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC	REFERÈNCIA DE L'ALÇADA REGULADORA
4 IL·LA OBERTA	4a Blocs de densitat alta	7b Industrial altit	4c Volumètric consolidada amb tipologia unitària	25 ESPAIS NATURALS PROTEGITS	NOMBRE DE PLANTES
5 CASES AGRUPADES	5a Al·lineades al vial	8 SERVEIS	8a1 Hotel	25a1 Reserva integral	FONDERIA EDIFICABLE
	5b Configuració flexible	8b Tèxtil i comercial	8c Dotacions esportives, lúdiques i recreatives	25a2 Parc natural. Zona agrícola	GÀLIB
		8c Dotacions esportives, lúdiques i recreatives	25a3 Parc natural. Zona humida	25a3 Parc natural. Zona humida	FAÇANA OBLIGATÒRIA
		10 TRANSFORMACIÓ	10a1a Remodelació integral a us hotel	25a4 Zona Costanera	REHABILITACIÓ DE FAÇANA
				25a5 Zona Agrícola	VERO PRIVAT
				25a6 Zona Agrícola	
				25a7 Zona humida	
				25a8 Dotacions camping	

23094	
PROJECTE:	
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL	
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1	
ADREÇA:	
MUNICIPI:	
PROMOTOR:	
JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES	
FASIS:	
Lliurament	
DATA ENTREGA:	
MARÇ 2025	
CODI PLÀNOL:	
1.04 A	
ESCALA:	
1/1000	
ORIENTACIÓ:	
1.04 A.dwg	



Paràmetres	POUM Vigent		POUM Vigent Ajustat	
Superfície total - Àmbit	70.789,00 m ²		71.350,11 m ²	
Sistemes generals mínims	32.800,00	46,33%	33.059,99	46,33%
Espais lliures / Zones verdes	V	7.121,00 10,06%	7.177,44 10,06%	
Equipaments	E	10.001,00 14,13%	10.080,27 14,13%	
Viari	X	15.678,00 22,15%	15.678,00 22,15%	
Superfície neta edificable màxima	37.989,00	53,67%	38.290,12	53,67%
		100,00%		100,00%

Paràmetres	POUM Vigent		POUM Vigent Ajustat	
Superfície total - Àmbit	70.789,00 m ²		71.350,11 m ²	
Edificabilitat bruta	0,31		21.944,59 m ² st	22.118,53 m ² st
Nombre màxim d'habitatge	192 hab.		192 hab.	192 hab.
Densitat màxima d'habitatges	27,13 Hab./Ha		26,91 Hab./Ha	26,91 Hab./Ha
Superfície sostre HPP*	Mín 40% sostre residencial	8777,84 m ² st	8847,41 m ² st	8847,41 m ² st
Reserva mín d'habitatges HPP	Mín 40% Habitatges	77 Hab	77 Hab	77 Hab
Superfície sostre HLL		13.166,75 m ² st	13.271,12 m ² st	13.271,12 m ² st
Nombre d'habitatge lliure		115 Hab	115 Hab	115 Hab
Cessió aprofitament urbanístic**	10% aprofitament del sector	2.194,46 m2st	2.211,85 m2st	2.211,85 m2st

*Segons la llei de l'habitatge de maig de 2023 el 40% del sostre destinat a habitatge ha de ser destinat a HPP

**Segons la disposició transitòria segona del Decret Legislatiu 1/2010 del Règim urbanístic del sòl

Àmbit del planejament ajustat - Superfície 71.350,11m²

23094

PROJECTE:

TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:

MESTRAL-1

MUNICIPI:

CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:

Lliurament

DATA ENTREGA:

MARÇ 2025

CODI PLÀNOL:

1.04 B

NOVI PLÀNOL:

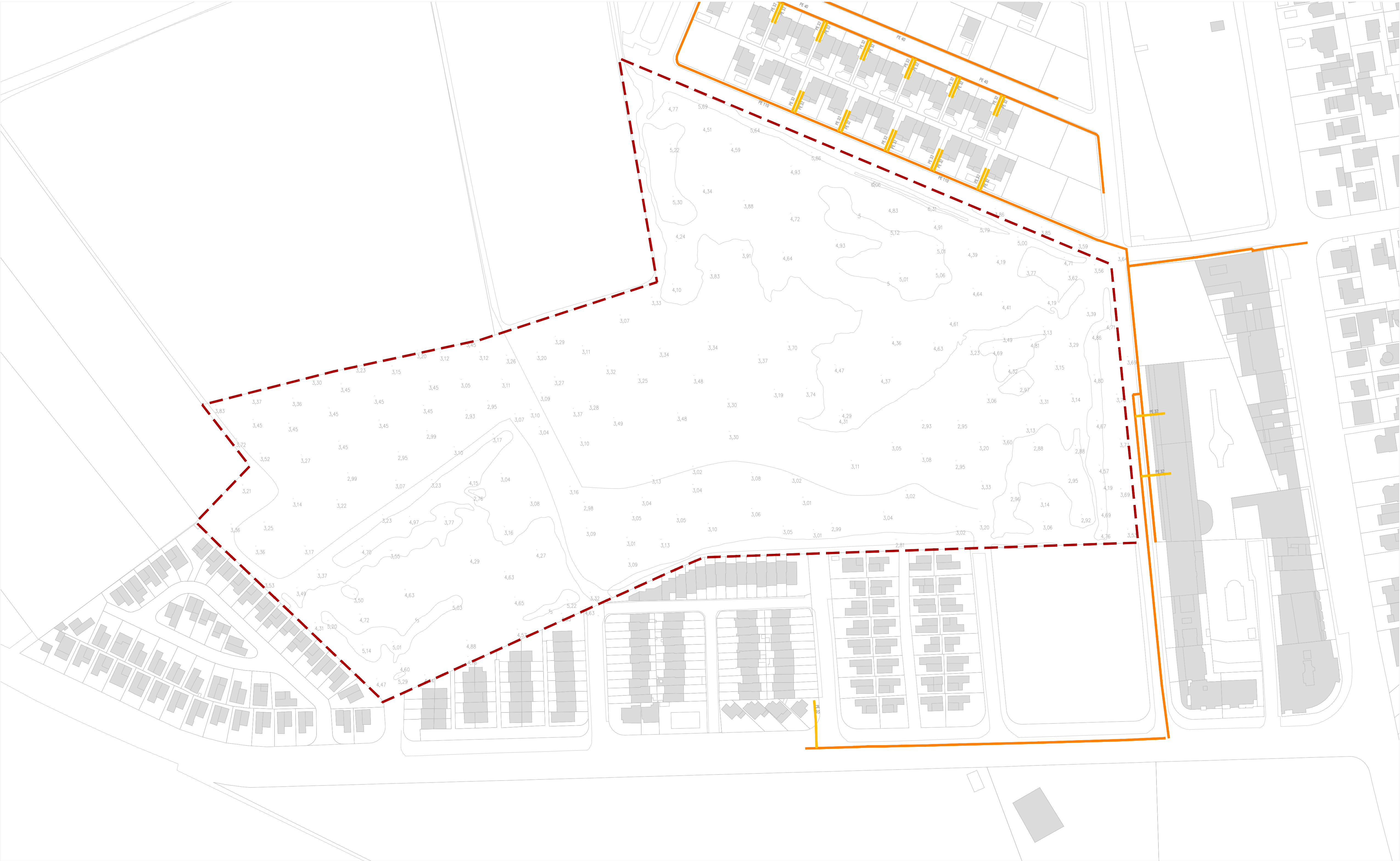
INFORMATIUS
TRANSCRIPCIÓ PLANEJAMENT VIGENT

ESCALA:

1/1000

ORIENTACIÓ:

1.04 B.dwg



--- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua - Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua - Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø500
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat - Alta tensió - AT - Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat - Alta tensió - AT - Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
⊙ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROYECTO:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLÀNOL:
1.05 A

NOVI PLÀNOL:
INFORMATIUS
SERVIS EXISTENTS I
Gas

ESCALA:
1/1000
(1:1000 A 1:1000)

0 10 20 30

ORIENTACIÓ:
⬆

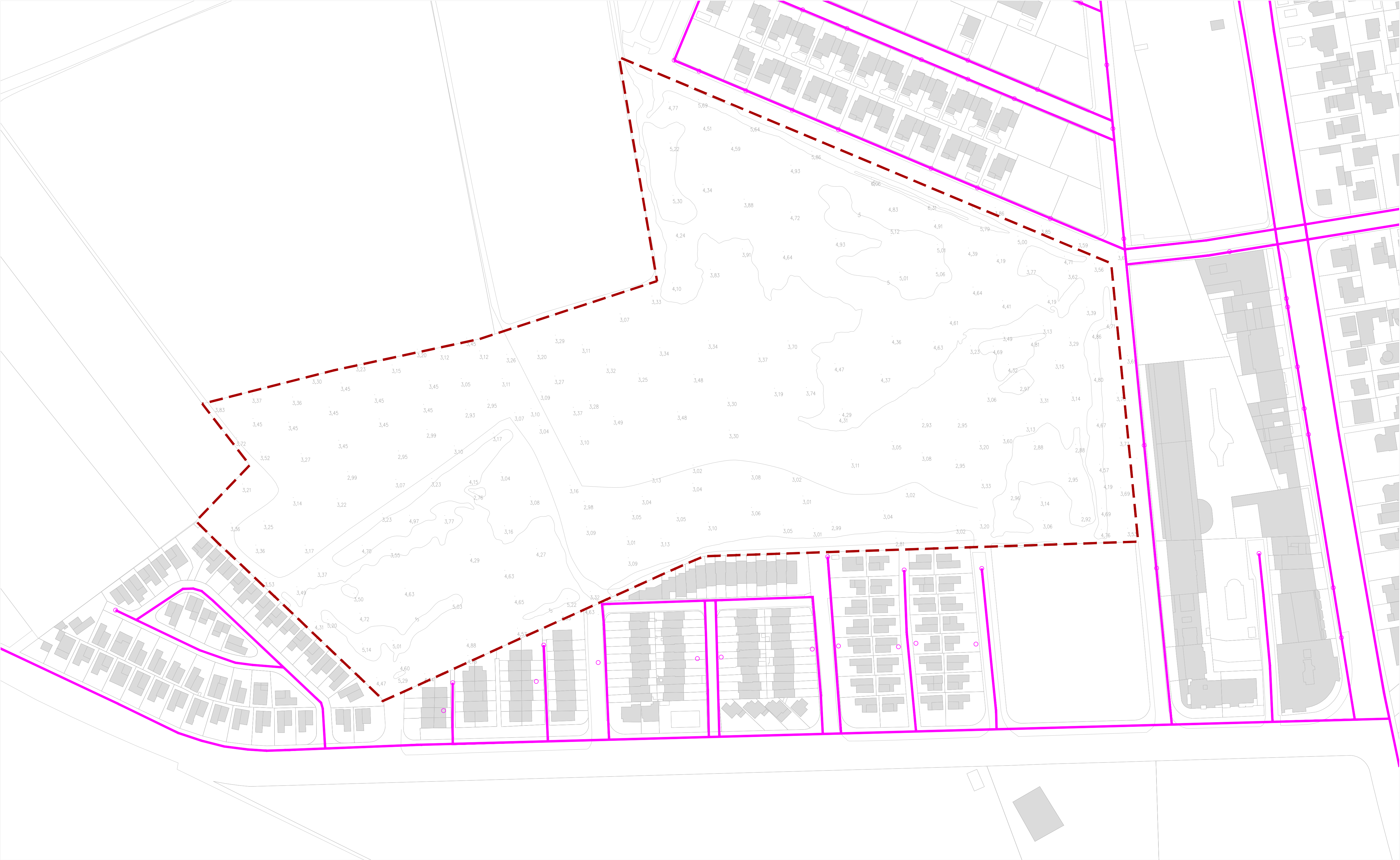
PROYECTO (A3)

1.05.dwg

PUNTAARQUITECTES

Punt Estudi d'Arquitectes S.L.P.
C/ BORNELL N° 10 ESC.C BARRIS
08172 SANT CUGAT DEL VALLES
T: +34 93 589 03 95
E: info@puntarquitectes.com
W: www.puntarquitectes.com


PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col.legal 32548-0)



--- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua- Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø300
		— Canonada Ø500
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
⊙ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROYECTO:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLÀNOL:
1.05 B

NOVI PLÀNOL:
INFORMATIUS
SERVIS EXISTENTS II
Aigua Potable

ESCALA:
1/1000
(1:1000 x 1/1000)

0102030

0102030

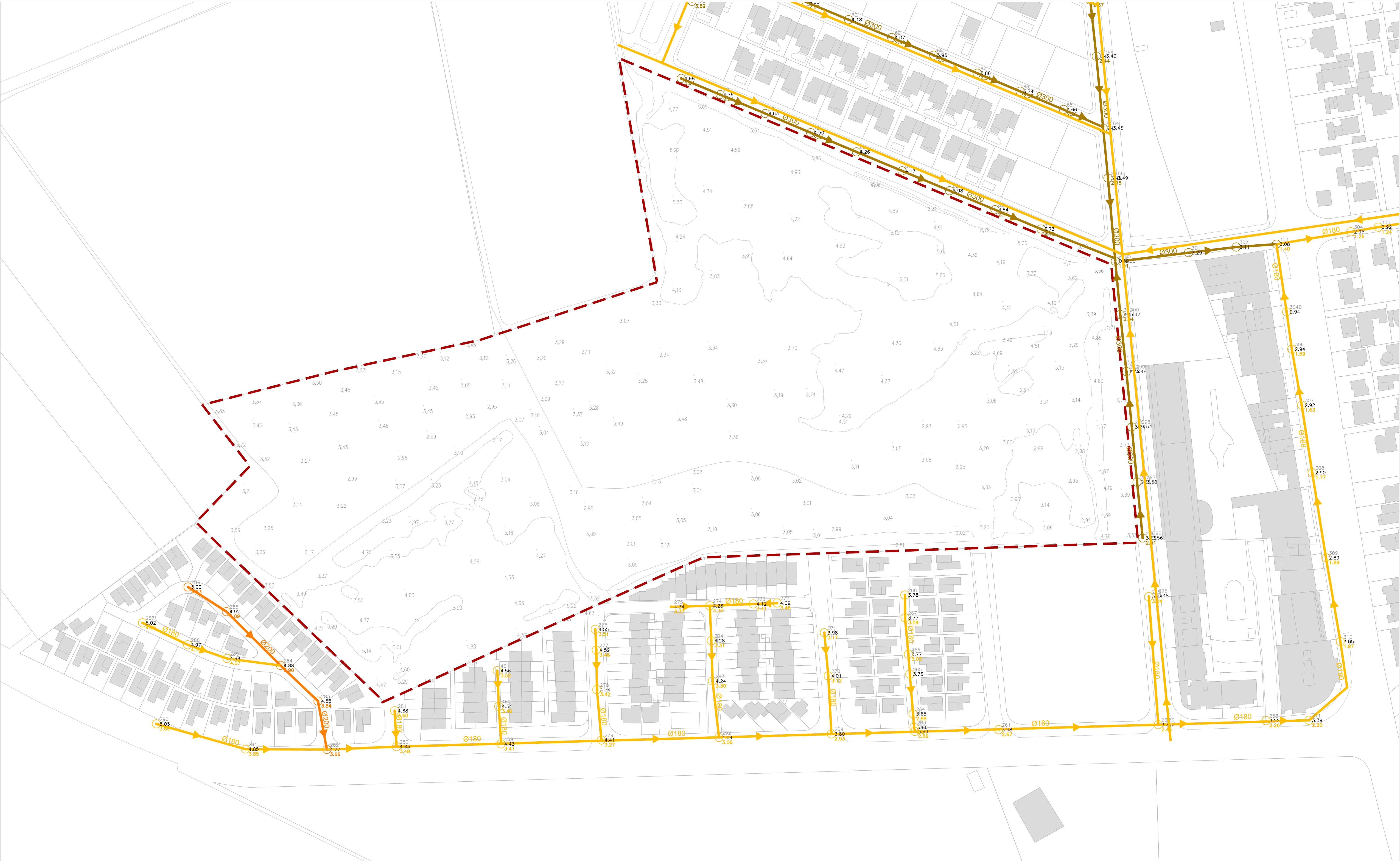
ORIENTACIÓ:
N

1.05.dwg

PUNTAARQUITECTES

Punt Estudi d'Arquitectes S.L.P.
C/ BORNELL N° 10 ESC.C BAIXES
08172 SANT CUGAT DEL VALLES
T: +34 93 589 03 95
E: info@puntarquitectes.com
W: www.puntarquitectes.com

PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col.legal 32548-0)



Àmbit PPU-7

LLEENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua - Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua - Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø500
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat - Alta tensió - AT - Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonia ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonia ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
⊙ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARÇ 2025

CODI PLÀNOL:
I.05 C

NOVI PLÀNOL:
INFORMATIUS
SERVEIS EXISTENTS III
Sanejament

ESCALA:
1/1000
(MÈTRIC 1:1000)

01020

0 10 20

ORIENTACIÓ:

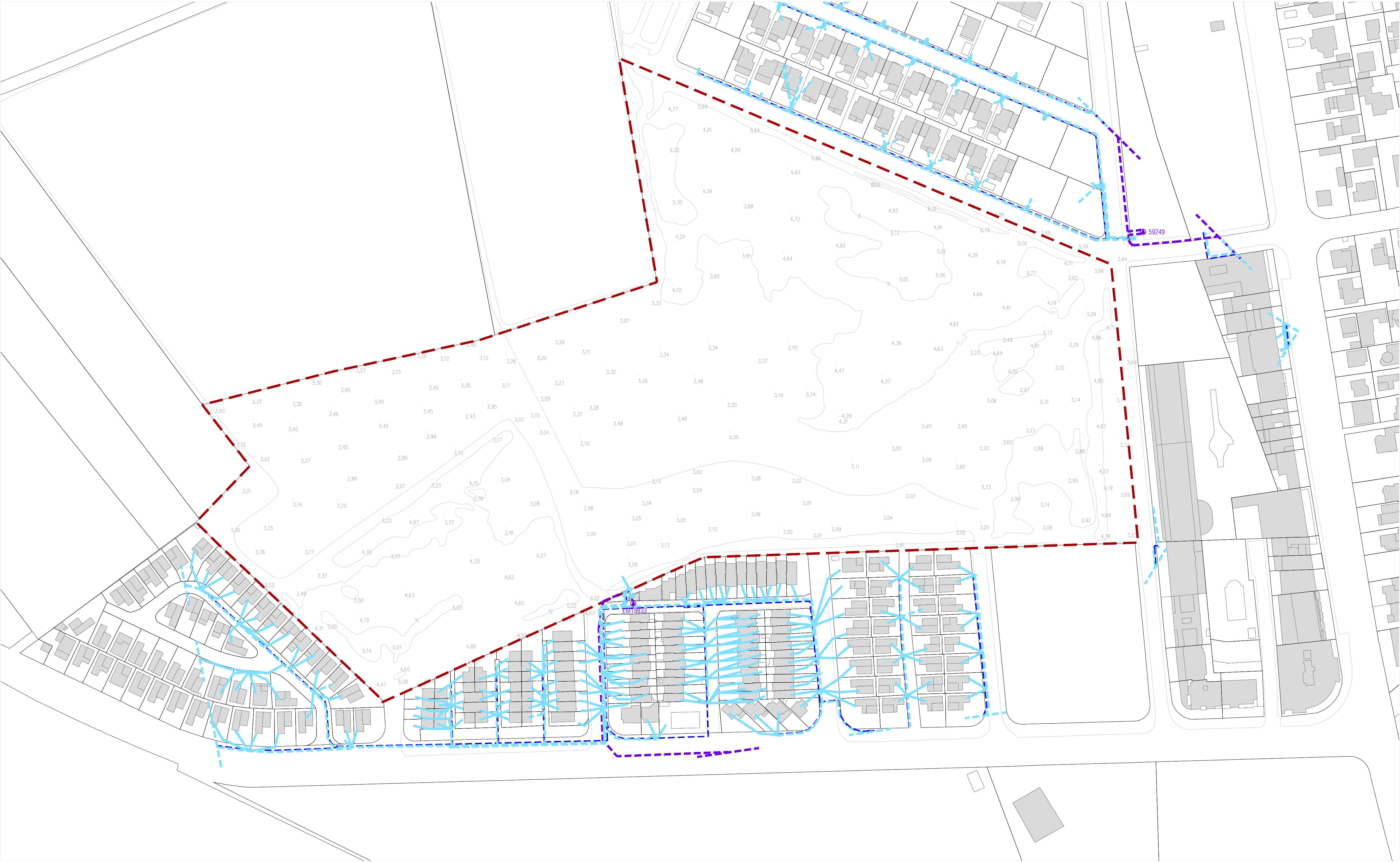
PROJ. (PAB)

I.05.dwg

PUNTAARQUITECTES

Punt Estudi d'Arquitectes S.L.P.
C/ BORNELL N° 10 ESC.C BARRIS
08172 SANT CUGAT DEL VALLES
T (+34) 93 589 03 95
info@puntarquitectes.com
www.puntarquitectes.com

PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legial 32548-0)



Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	Canonada pluvial
Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	Xarxa aigua- Registre existent	Canonada Ø180
Gas - Escamesa		Canonada Ø200
		Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	Telefonia ONO, VODAFONE- Canalització
Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	Telefonia ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
Electricitat -Mitja tensió -MT- Subterrani		
Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLÀNOL:
1.05 D

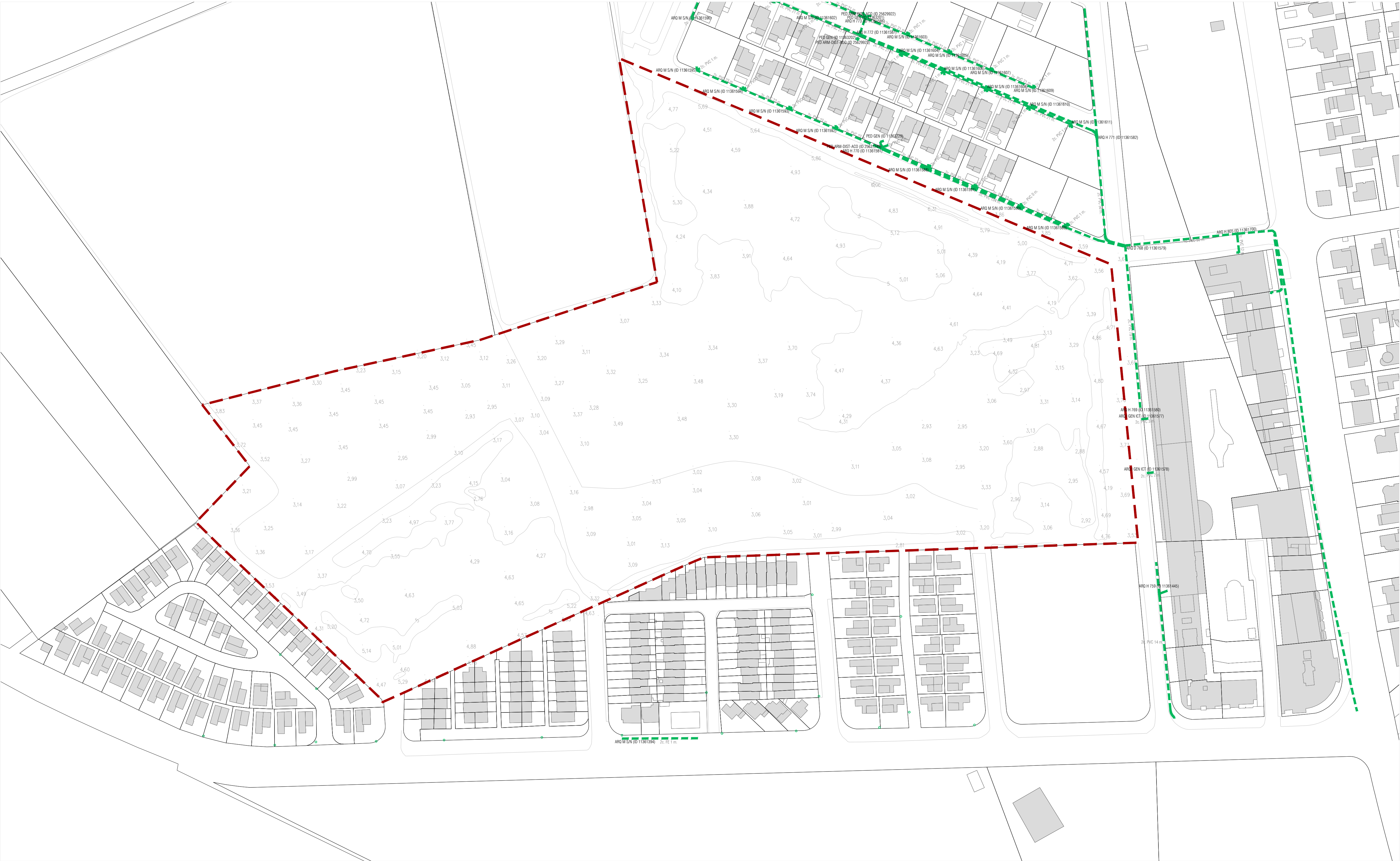
NOVI PLÀNOL:
INFORMATIUS
SERVISIS EXISTENTS IV
Electricitat

ESCALA:
1/1000
(1:1000)

0 10 20

ORIENTACIÓ:
N

1.05.dwg



----- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua- Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escomesa		— Canonada Ø500
		— Canonada Ø200
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
- - - Electricitat -Mitja tensió -MT- Subterrani		
○ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROYECTO:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

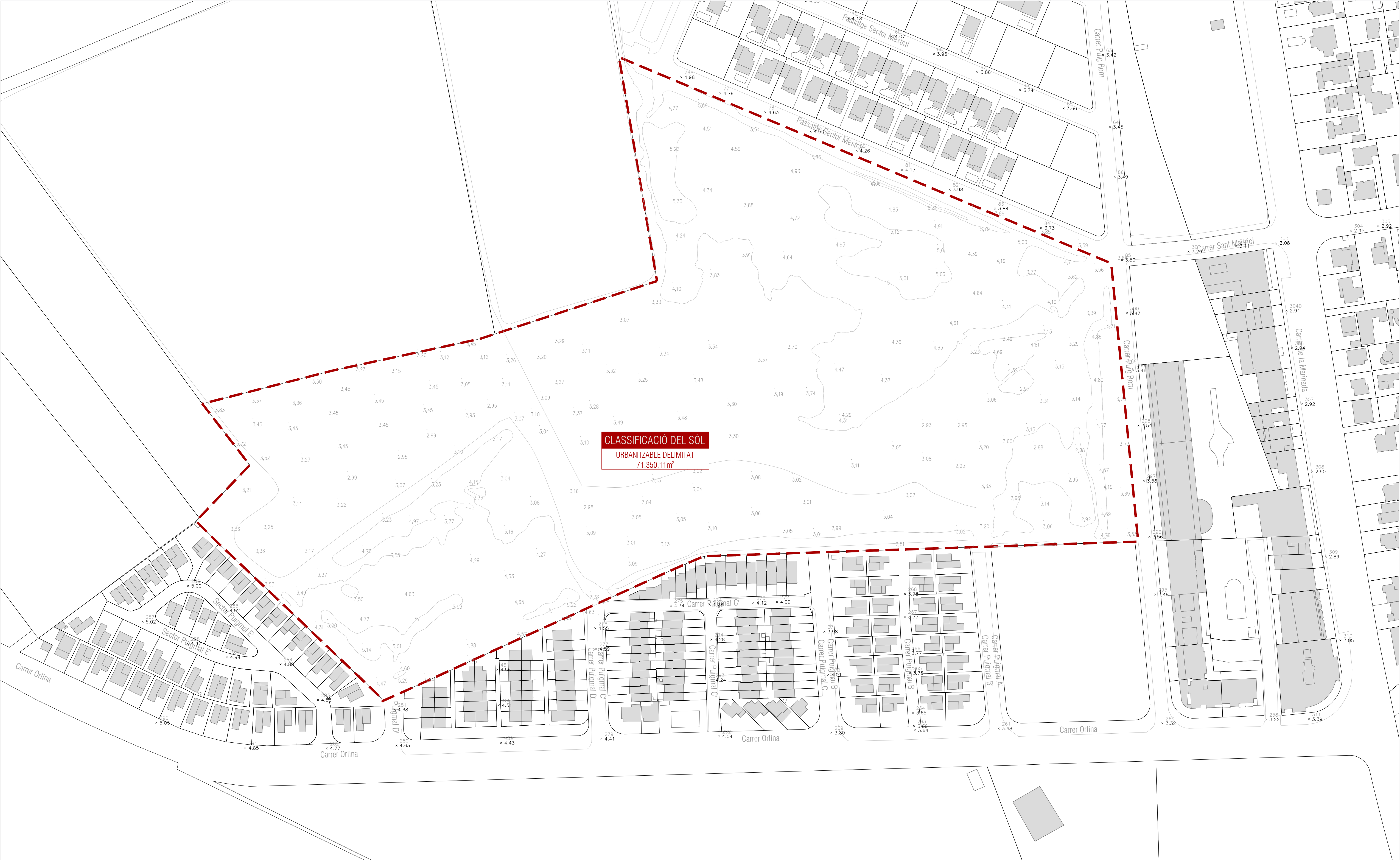
JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

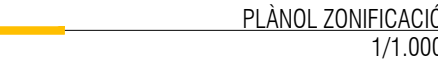
DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLANOL:
INFORMATIUS
SERVIS EXISTENTS V
Telecomunicacions

ESCALA:
1/1000
0 10 20 30
ORIENTACIÓ:
1
1.05.dwg



23094	
PROJECTE:	
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL	
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1	
ADREÇA:	
MESTRAL-1	
MUNICIPI:	
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA	
PROMOTOR:	
JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES	
FAGE:	
Lliurament	
DATA ENTREGA:	
MARÇ 2025	
CODI PLÀNOL:	NOM PLÀNOL:
0.01	ORDENACIÓ
ESCALA:	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
1/1000	
0 10 20	ORIENTACIÓ
0.01.dwg	



ZONIFICACIÓ			
ZONES			
Clau	Qualificació	Superfície (m²)	Sostre (m²st)
SM4a7	Plurifamiliar antic 15/12h	9.169,70	9.958,53
SM5b9	Unifamiliar, bifamiliar aparellat	23.006,35	12.160,00
Total Zones - Sòl Privat		32.176,05	22.118,53
SISTEMES			
Clau	Qualificació	Superfície (m²)	Sostre (m²st)
V	ESPAIS LLIURES / ZONES VERDES	7.293,21	-
V1	Parcs	1.936,94	-
V6	Jardins urbans	5.356,27	-
E	EQUIPAMENTS	12.068,86	12.068,86
E1	Docent	10.051,18	10.051,18
E7	Reserva sense ús assignat	2.017,68	2.017,68
X	VIARI	18.926,77	-
X2	Vialitat local bàsica	5.434,54	-
X3	Xarxa complementària	13.492,23	-
T	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	885,22	-
T2	Energia	100,00	-
T3	Depuració	785,22	-
Total Sistemes - Sòl Públic		39.174,06	12.068,86
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT		71.350,11	

ZONIFICACIÓ			
ZONES			
Clau	Qualificació	Superfície (m²)	Sostre (m²st)
SM4a7	Plurifamiliar antic 15/12h	9.169,70	9.958,53
SM5b9	Unifamiliar, bifamiliar aparellat	23.006,35	12.160,00
Total Zones - Sòl Privat		32.176,05	22.118,53
SISTEMES			
Clau	Qualificació	Superfície (m²)	Sostre (m²st)
V	ESPAIS LLIURES / ZONES VERDES	7.293,21	-
V1	Parcs	1.936,94	-
V6	Jardins urbans	5.356,27	-
E	EQUIPAMENTS	12.068,86	12.068,86
E1	Docent	10.051,18	10.051,18
E7	Reserva sense ús assignat	2.017,68	2.017,68
X	VIARI	18.926,77	-
X2	Vialitat local bàsica	5.434,54	-
X3	Xarxa complementària	13.492,23	-
T	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	885,22	-
T2	Energia	100,00	-
T3	Depuració	785,22	-
Total Sistemes - Sòl Públic		39.174,06	12.068,86
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT		71.350,11	

Q.T.: 23094

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

FASE: _____

DATA ENTREGA: MARÇ 2025

CODI PLANDI:	NOM PLANDI:
0.02	ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ

ESCALA: 1/1000 (ORIGINAL DIN A1) 0 10 50 ORIENTACI.  ARXU CAD: 0.02.dwg

PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col-legiat 32543-0)



Paràmetres	POUM Vigent	POUM Vigent Ajustat	PP Proposta
Superfície total - Àmbit	70.789,00 m²	71.350,11 m²	71.350,11 m²
Edificabilitat bruta	0,31	21.944,59 m²st	22.118,53 m²st
Nombre màxim d'habitatge	192 hab.	192 hab.	192 hab.
Densitat màxima d'habitatges	27,13 Hab./Ha	26,91 Hab./Ha	26,91 Hab./Ha
Superfície sostre HPP*	Min 40% sostre residencial	8777,84 m²st	8847,41 m²st
Reserva mín d'habitatges HPP	Min 40% Habitatges	77 Hab	102 Hab
Superfície sostre HLL		13.166,75 m²st	13.271,12 m²st
Nombre d'habitatge lliure		115 Hab	90 Hab
Cessió aprofitament urbanístic**	10% aprofitament del sector	2.194,46 m2st	2.211,85 m2st

*Segons la llei de l'habitatge de maig de 2023 el 40% del sostre destinat a habitatge ha de ser destinat a HPP
**Segons la disposició transitòria segona del Decret Legislatiu 1/2010 del Règim urbanístic del sòl

Pluri familiar									
Unitat edificatòria	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab	
1.2	1308,12	40%	523,25	PB+3	1105,93	cessió 10% HPP	78,99	14	
1.3	2113,54	40%	845,42	PB+3	1986,14	HPP	82,76	24	
1.4	1515,49	40%	606,20	PB+3	1105,93	cessió 10% HPP	78,99	14	
5.3	1053,12	40%	421,25	PB+3	1549,80	HPP	90,86	16	
5.4	1065,56	40%	426,22	PB+3	1111,12	HLL	79,37	14	
5.6	1053,40	40%	421,36	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17	
5.7	1060,47	40%	424,19	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17	
Total	9169,70	m²s			9958,53	m²st			116

Unifamiliar									
Uiles	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab	
3.2	3690,34	40%	1476,14	PB+1	1920,00	HLL	160,00	12	
3.3	3754,37	40%	1501,75	PB+1	2240,00	HLL	160,00	14	
4.2	2724,77	40%	1089,91	PB+1	1280,00	HLL	160,00	8	
4.3	2725,79	40%	1090,32	PB+1	1600,00	HLL	160,00	10	
5.2	651,47	40%	260,59	PB+1	320,00	HLL	160,00	2	
5.5	651,64	40%	260,66	PB+1	320,00	HLL	160,00	2	
6.1	3165,57	40%	1266,23	PB+1	1280,00	HLL	160,00	8	
6.2	5642,40	40%	2256,96	PB+1	3200,00	HLL	160,00	20	
Total	23006,35	m²s			12160,00	m²st		76	
Total	32176,05	m²s			22118,53	m²st		192	

*La Unitat Edificatòria correspon a la Unitat de Parcel·la

PROPOSTA EDIFICATORIA NO VINCULANT

--- Àmbit PPU-7

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lliurament

DATA ENTREGA:
CODI PLÀNOL:
0.03A

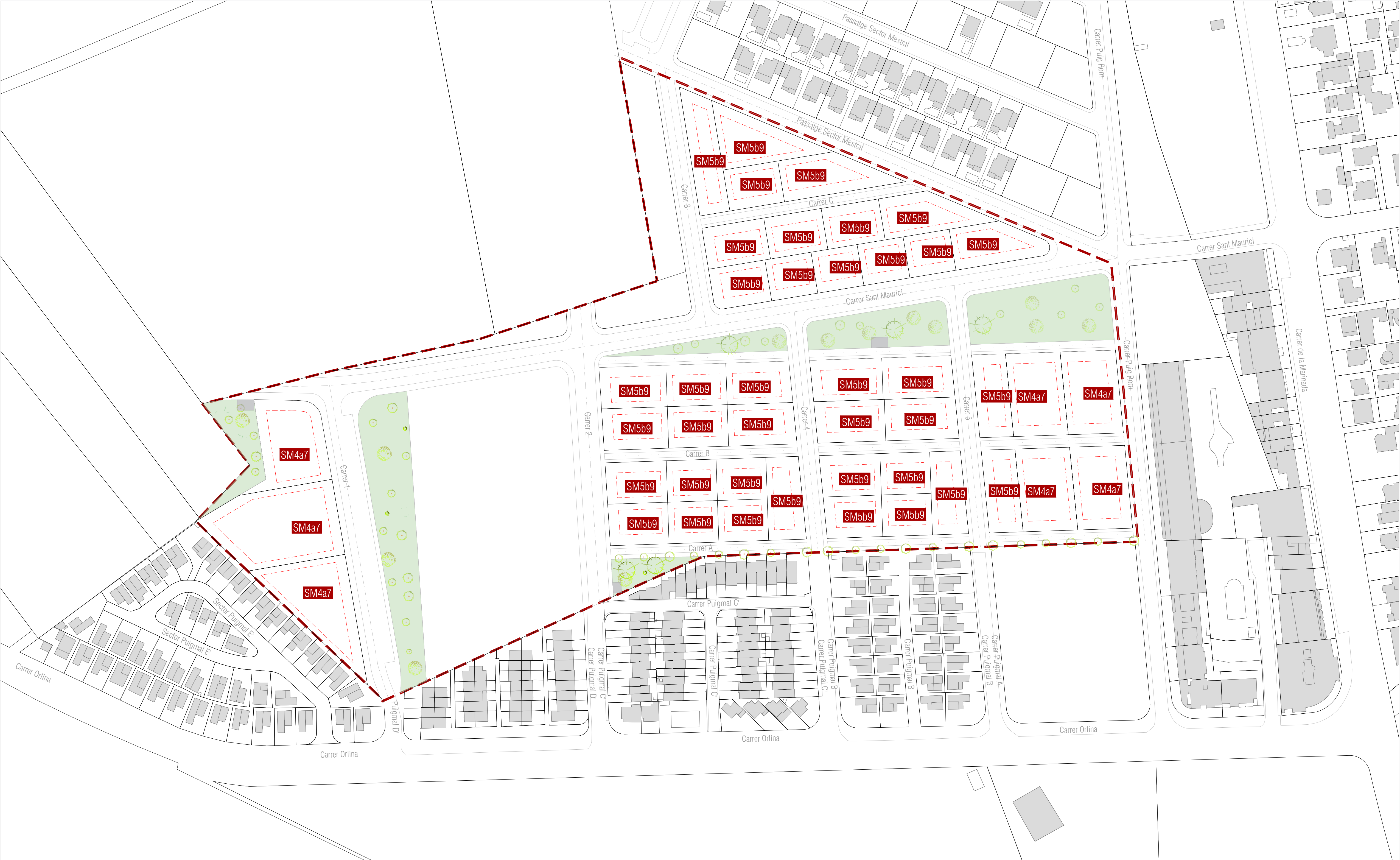
NOVI PLÀNOL:
ORDENACIÓ
ORDENACIÓ

ESCALA:
1/1000
(MÀSCARA 1:500 i 1:100)

0 10 20

ORIENTACIÓ:
N

0.03 dwg



--- Àmbit PPU-7

PLÀNOL ORDENACIÓ
1/1.000



PROPOSTA EDIFICATORIA NO VINCLANT

PARÀMETRES EDIFICATORIS PER A LA CLAU SM4a7	
Parcel·la mínima	No es fixa
Ocupació màxima	40%
Intensitat màxima	Segons paràmetres del PP en plànol 0.03A
Alçada màxima edificació	13,60 m PB+3
Separació mínima edificació a vials	5 m
Separació mínima a laterals de parcel·la	3 m
Separació mínima a fons de parcel·la	5 m
Separació mínima d'edificacions auxiliars	5 m a vials
Densitat màxima d'habitatges	Segons paràmetres del PP en plànol 0.03A
Edificació auxiliar	Ocupació màxima 20% de l'espai lliure

PARÀMETRES EDIFICATORIS PER A LA CLAU SM5b9	
Parcel·la mínima	450m ²
Ocupació màxima	40%
Intensitat màxima	Segons paràmetres del PP en plànol 0.03A
Alçada màxima edificació	7 m PB+1
Separació mínima edificació a vials	5 m
Separació mínima a laterals de parcel·la	3 m
Separació mínima a fons de parcel·la	3 m
Separació mínima d'edificacions auxiliars	5 m a vials; s'admet adossar-se a les mitgeres laterals
Densitat màxima d'habitatges	Segons paràmetres del PP en plànol 0.03A
Edificació auxiliar	Ocupació màxima 20% de l'espai lliure

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
CODI PLÀNOL:
0.03B

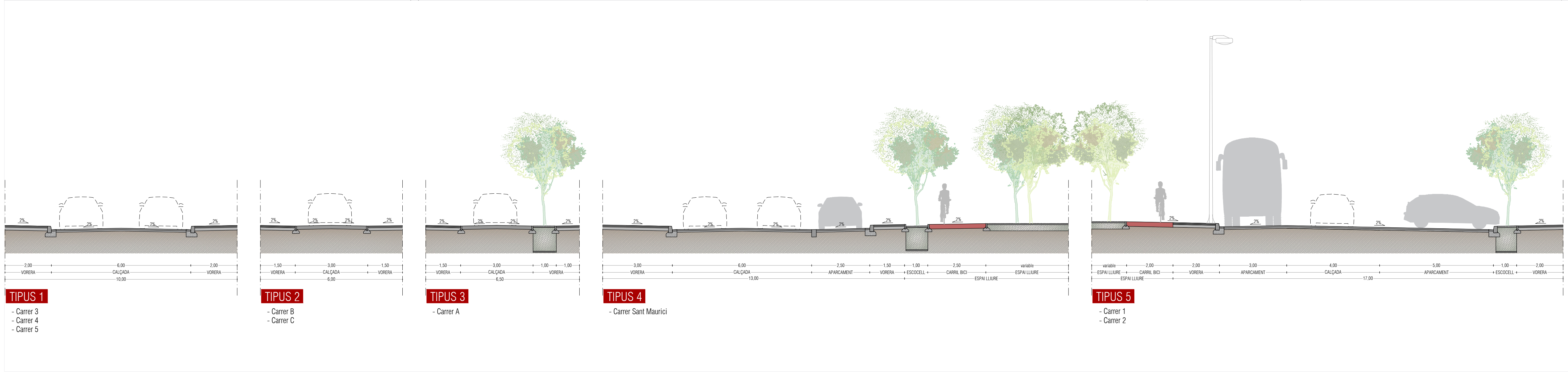
NOVI PLÀNOL:
ORDENACIÓ
PARÀMETRES EDIFICATORIS

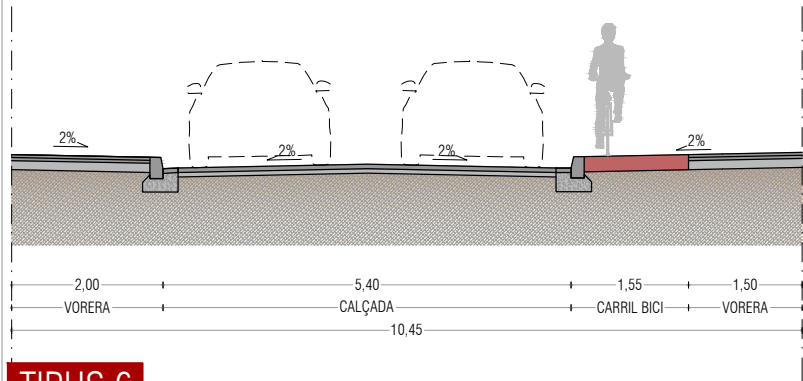
MARÇ 2025

ESCALA:
1/1000
(MÀSCARA 1:1000)

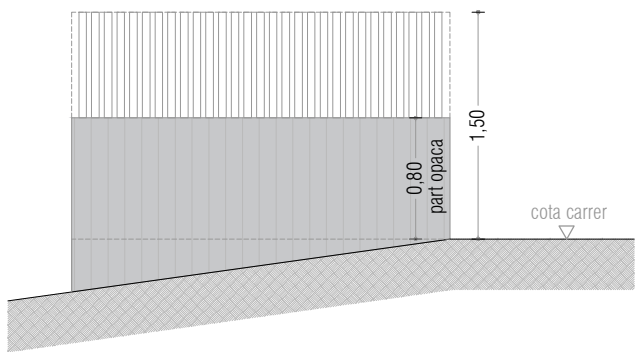
0 10 20

ORIENTACIÓ:
0.03.dwg

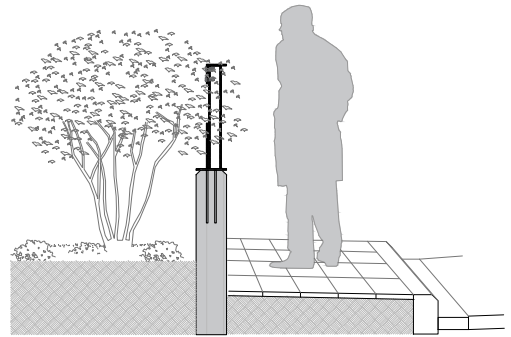




TIPUS 6
- Carrer Puig Rom



Detall tanques
e. 1/50



23094

PROYECTO:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA: MESTRAL-1
MUNICIPI: CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA
PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE: Lliurament

DATA ENTREGA: MARÇ 2025

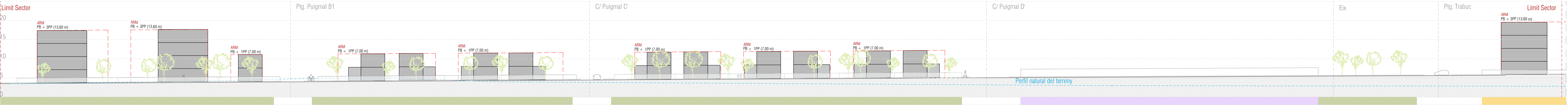
CODI PLÀNOL: 0.04B

NOVI PLÀNOL:
ORDENACIÓ
SECCIONS TIPUS II

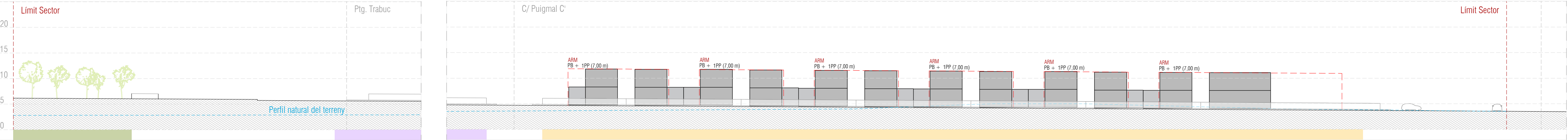
ESCALA: 1/1000

ORIENTACIÓ: 0 10 20

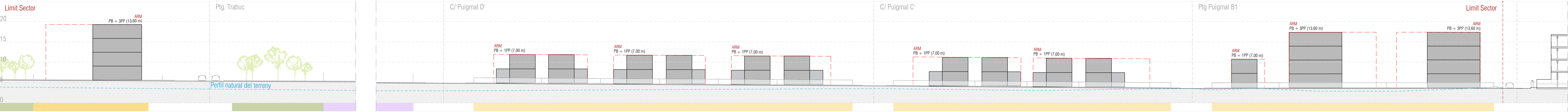
0.04.dwg



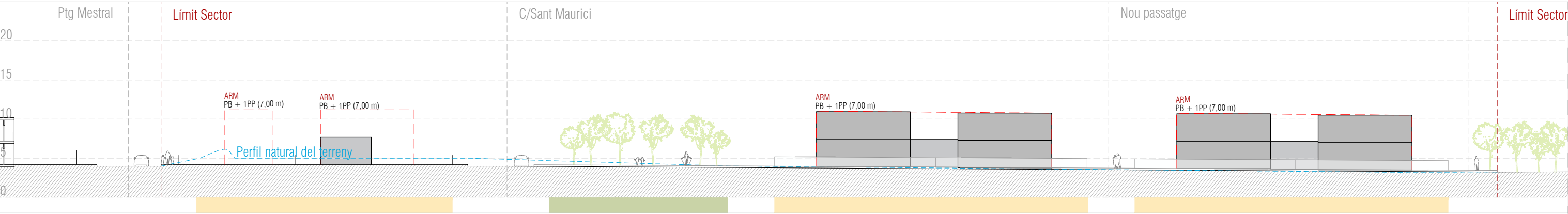
Secció 1_ Carrer Sant Maurici



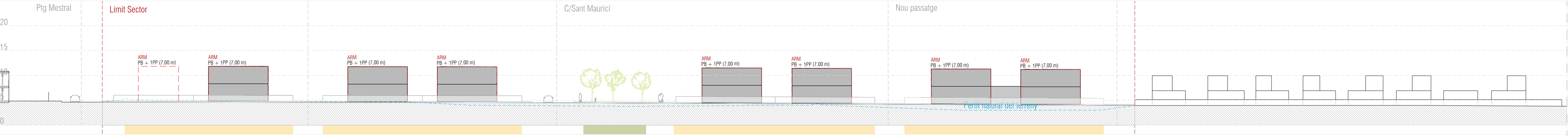
Secció 2_ Carrer Sant Maurici



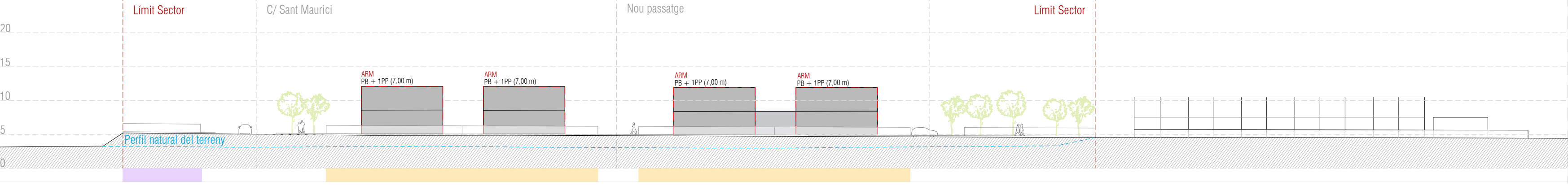
Secció 3_ Nou Passatge



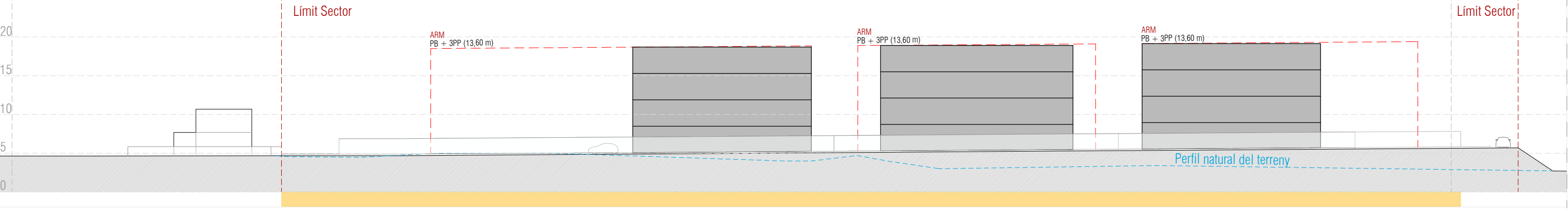
Secció 4_ Passatge Puigmal B1



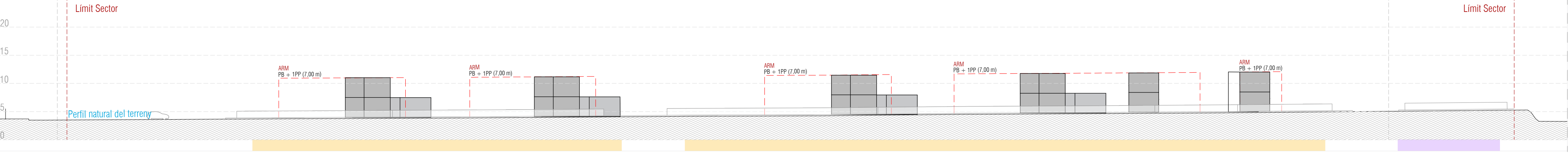
Secció 5_ Carrer Puigmal C



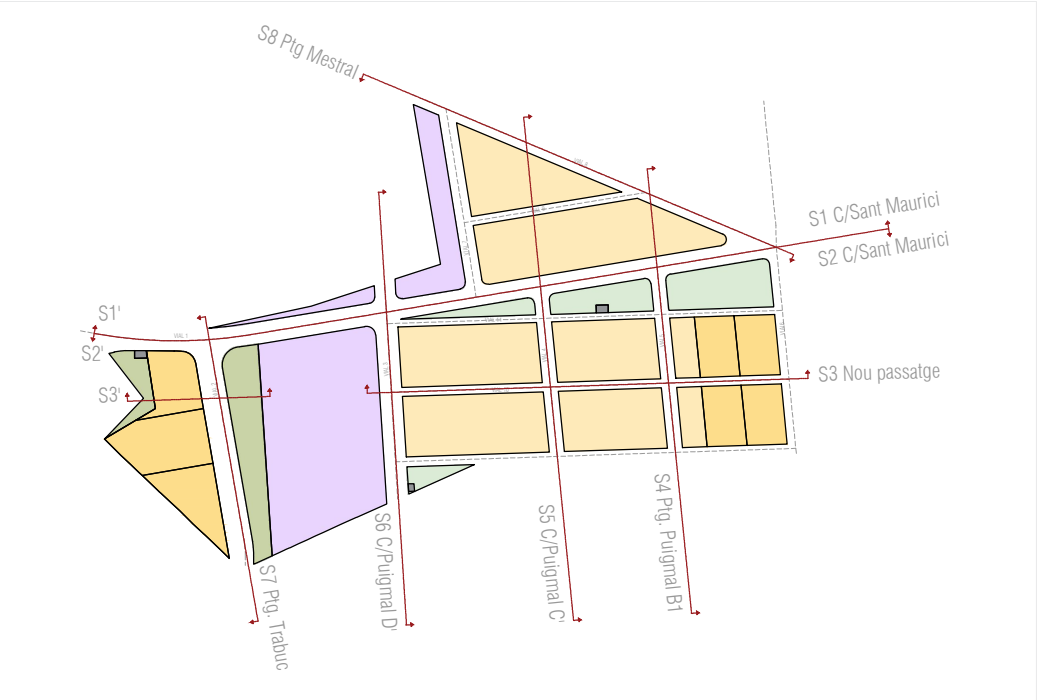
Secció 6_ Carrer Puigmal D



Secció 7_ Passatge Trabuc

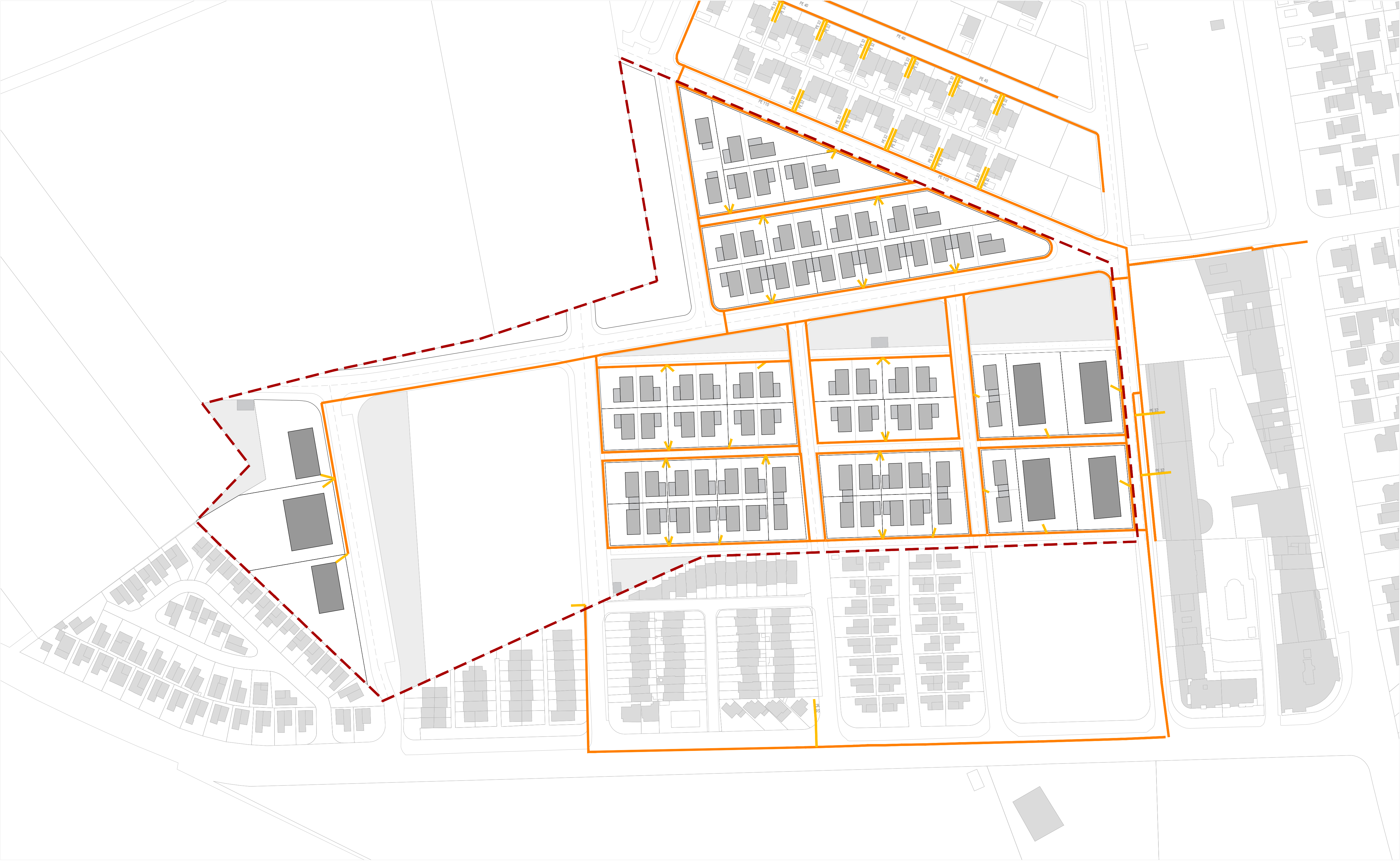


Secció 8_ Passatge Mestral



PROPOSTA EDIFICATORIA NO VINCULANT

23094	
PROJECTE:	
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL	
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1	
ADREÇA:	
MESTRAL-1	
MUNICIPI:	
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA	
PROMOTOR:	
JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES	
PÀG:	
Lliurament	
DATA ENTREGA:	
MARÇ 2025	
Codi Plànol:	
ORDENACIÓ	
ALÇATS I SECCIONS	
ESCALA:	
1/500	
MIDI (CM)	
ORIENTACIÓ:	
0.05 dm	



--- Àmbit PPU-7

LLEENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua- Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø500
		— Canonada Ø200
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
⊙ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROYECTO:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLANNOL:
ORDENACIÓ
SERVEIS
Gas

0.06 A

ESCALA:
1/1000
(MÈTRIC 1:1000)

0 10 20

ORIENTACIÓ:
⬆

0.06.dwg

PUNTAARQUITECTES

Punt Estudi d'Arquitectes S.L.P.

C/ BORNELL N° 10 ESC.C. BARRIS

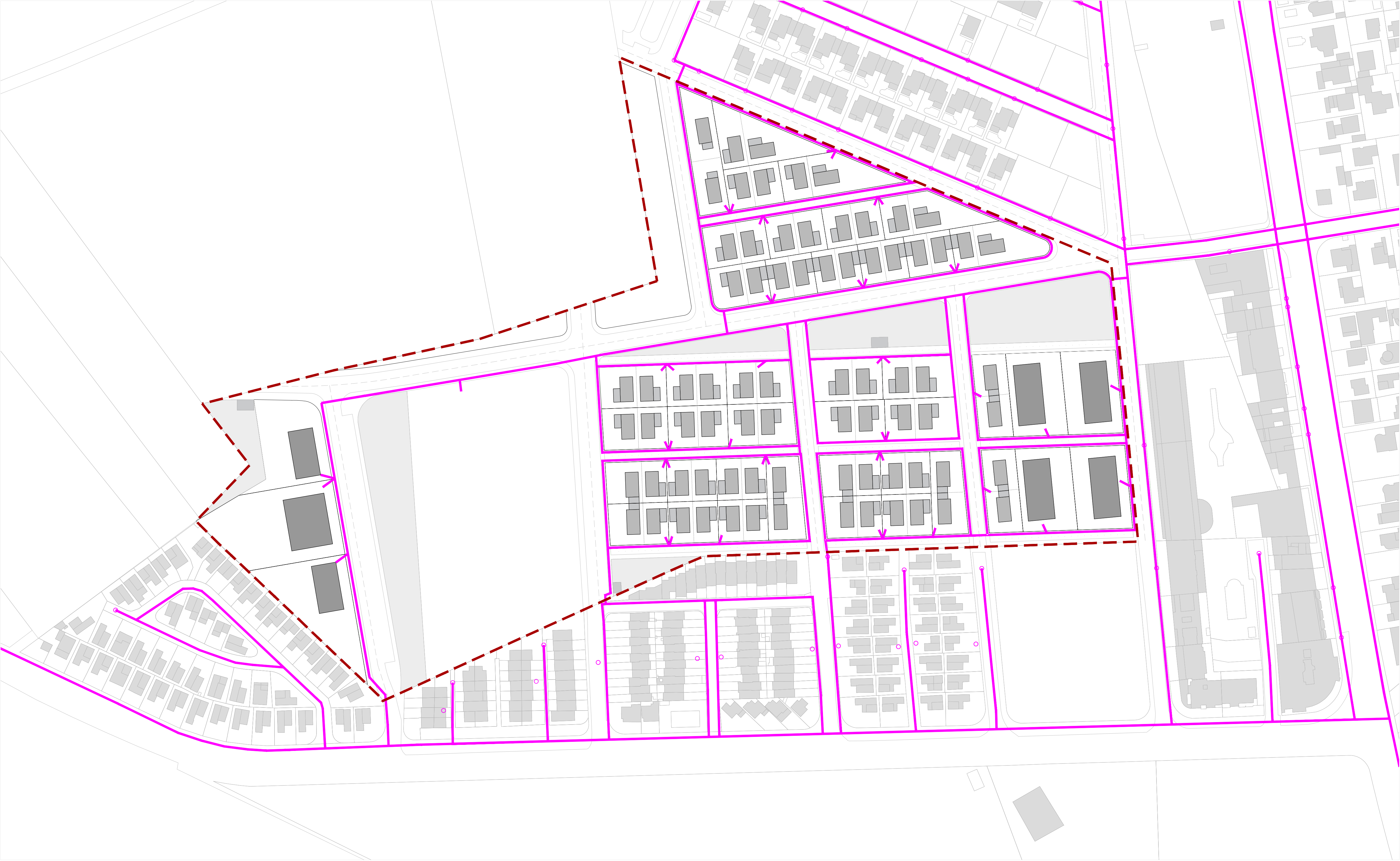
08172 SANT CUSAT DEL VALLES

+34 93 589 03 95

info@puntarquitectes.com

www.puntarquitectes.com

PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32548-0)



--- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua - Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua - Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø500
		— Canonada Ø200
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat - Alta tensió - AT - Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat - Alta tensió - AT - Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
⊙ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA: MESTRAL-1
MUNICIPI: CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA
PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA: MARÇ 2025

CODI PLANNOL:
0.06 B

NOVI PLANNOL:
ORDENACIÓ
SERVIS:
Aigua Potable

ESCALA:
1/1000
(MÈTRIC 1:1000)

0102030

0102030

ORIENTACIÓ:

0.06.dwg

PUNTAARQUITECTES

Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P.

C/ BORNELL N° 10 ESC.C BAIXOS

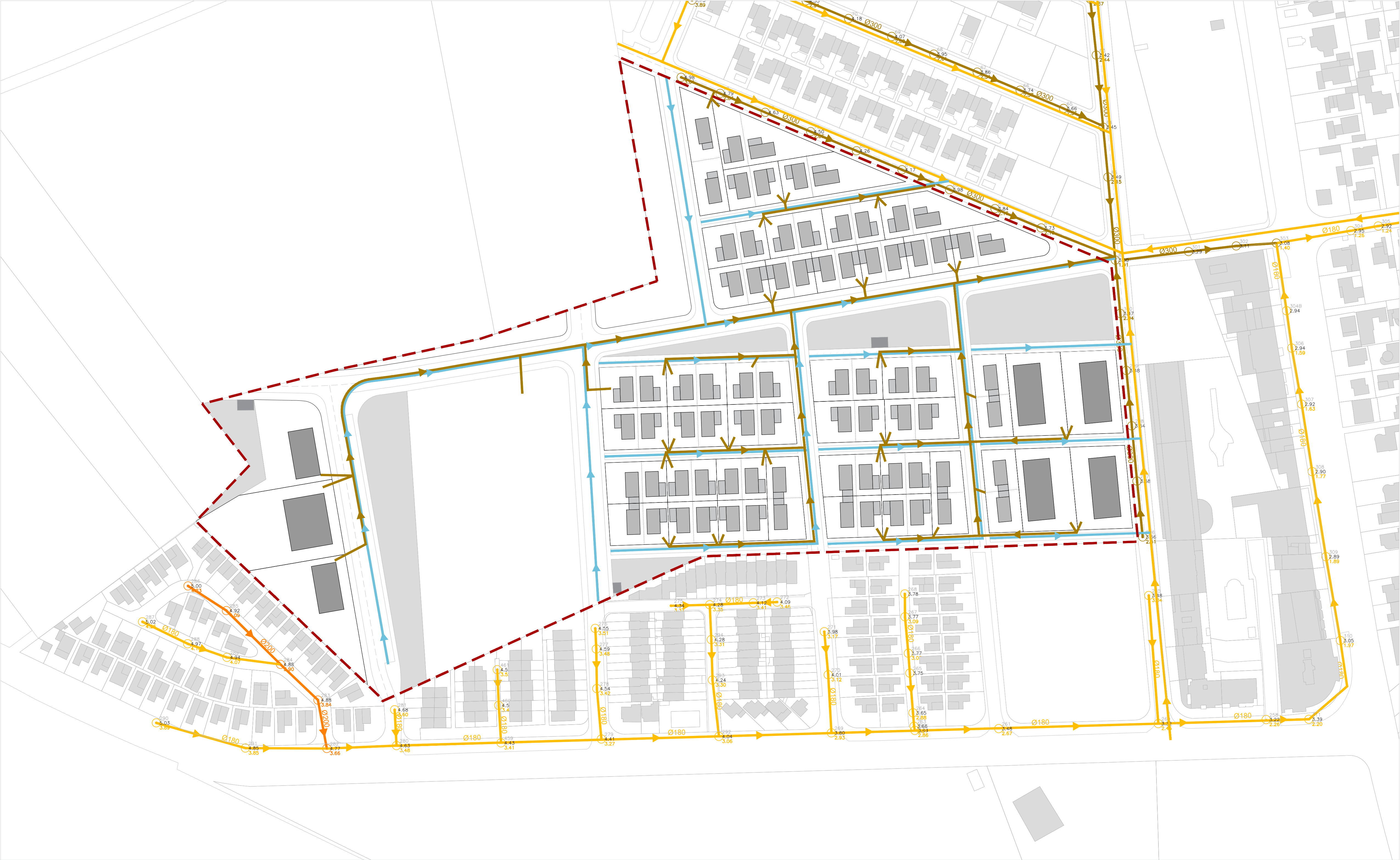
08172 SANT CUSAT DEL VALLES

+34 93 589 03 95

info@puntarquitectes.com

www.puntarquitectes.com

PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legial 32548-0)



--- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
--- Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua- Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escomesa		— Canonada Ø200
		— Canonada Ø300
		— Canonada Ø500
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
--- Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	--- Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
○ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA: MESTRAL-1
MUNICIPI: CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA
PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE: Lliurament

DATA ENTREGA: MARÇ 2025

CODI PLANNOL: ORDENACIÓ
SERVEIS: Sanejament

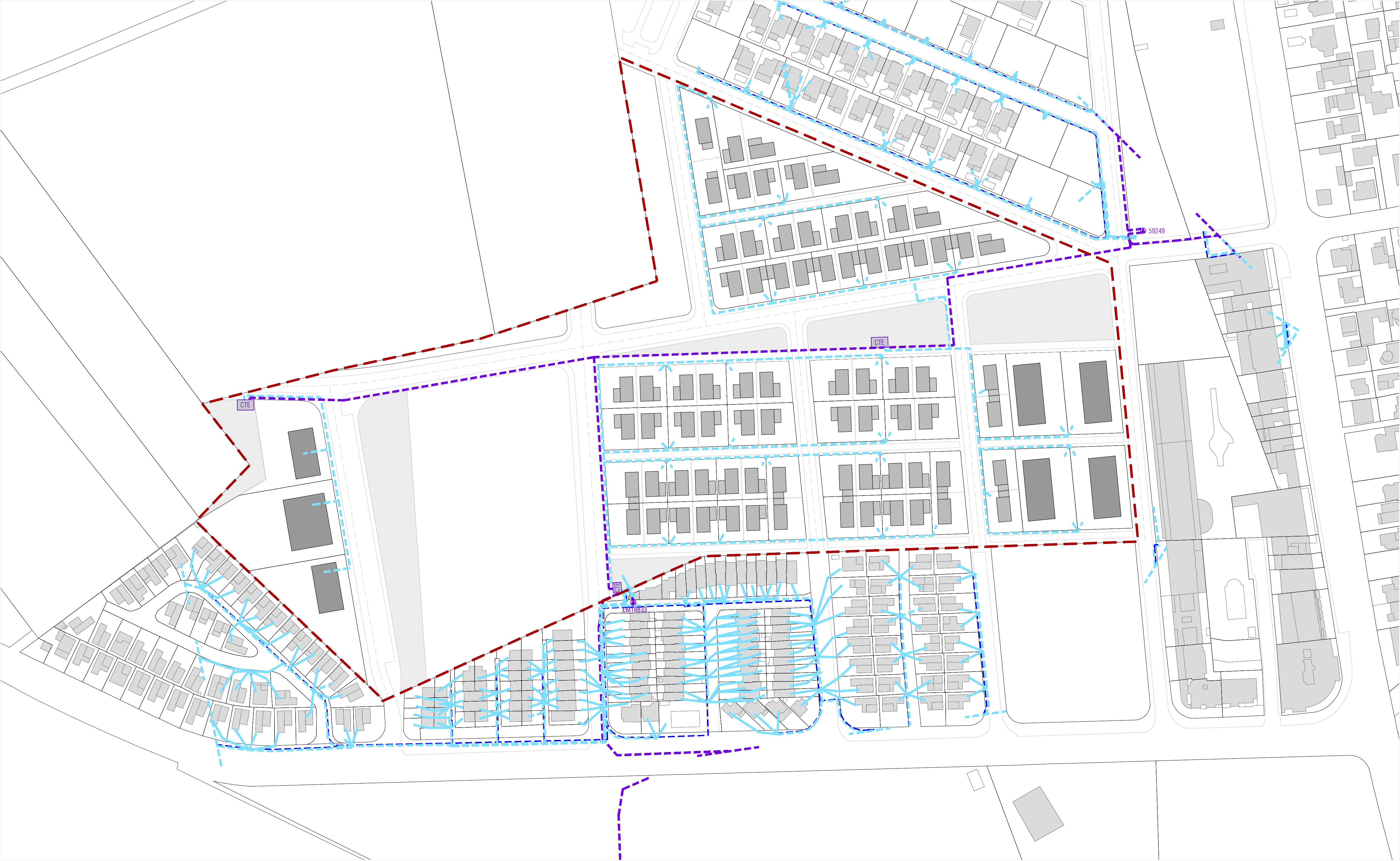
ESCALA: 1/1000
(MÀSCARA 1:500 A 1:1)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ORIENTACIÓ:

0.06.dwg

ORDENACIÓ



--- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
- - - Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua- Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø200
		— Canonada Ø300
		— Canonada Ø500
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
- - - Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	- - - Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
- - - Electricitat -Mitja tensió -MT- Subterrani		
○ Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROYECTO:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLÀNOL:
0.06 D

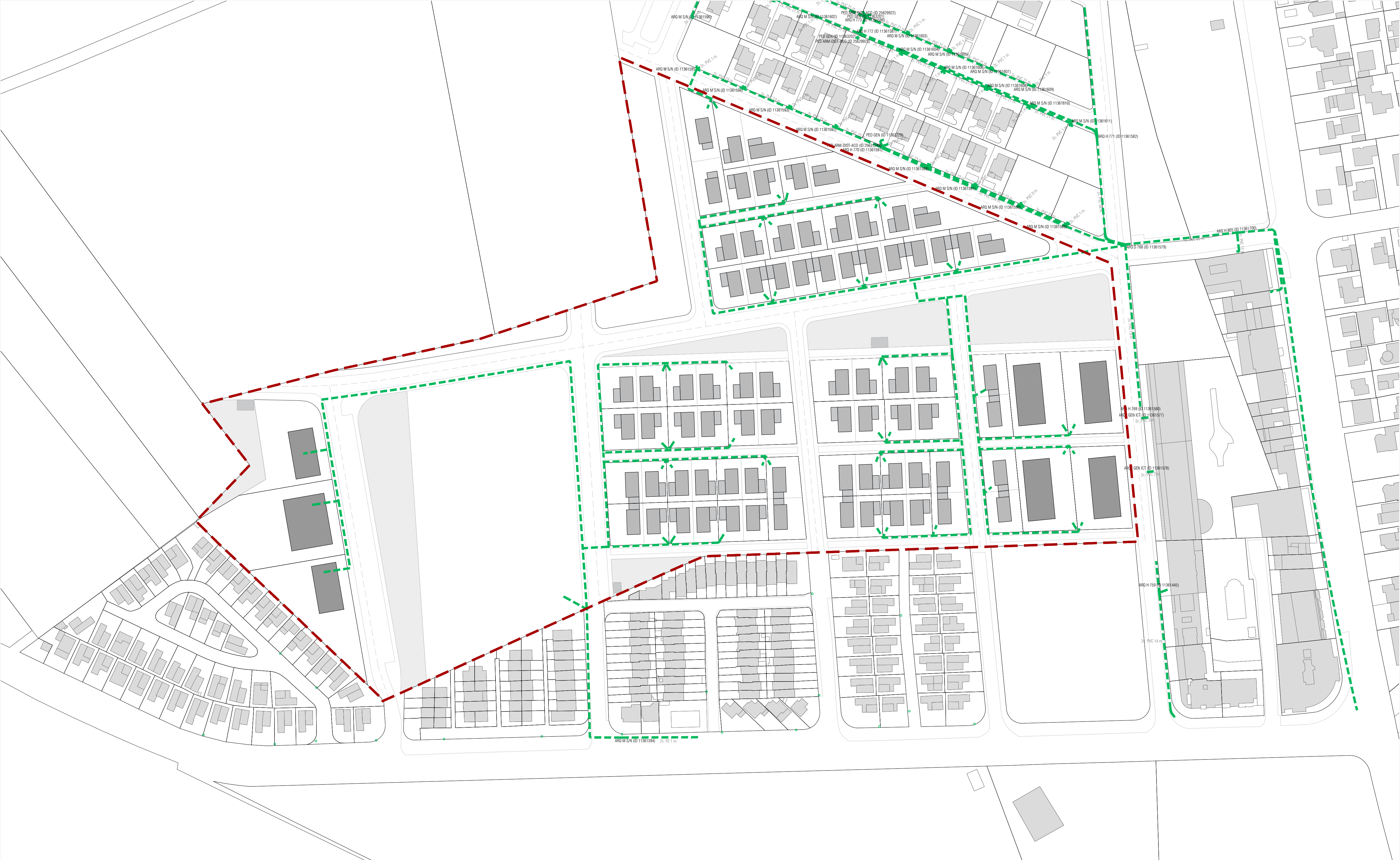
NOVI PLÀNOL:
ORDENACIÓ
SERVIS
Electricitat

ESCALA:
1/1000
(1:1000) (1:1000)

0 10 20

ORIENTACIÓ:
N

0.06.dwg



--- Àmbit PPU-7

LLEGENDA		
GAS	AIGUA	SANEJAMENT
— Gas - Canalització de gas, Presió Baixa	— Xarxa aigua- Canalització PE Ø100	— Canonada pluvial
--- Gas - Canalització de gas, Presió Mitja Alta B	○ Xarxa aigua- Registre existent	— Canonada Ø180
— Gas - Escamesa		— Canonada Ø200
		— Canonada Ø300
		— Canonada Ø500
		+ Registre
ELECTRICITAT ALTA I MITJA TENSIO	ELECTRICITAT BAIXA TENSIO	TELECOMUNICACIONS
— Electricitat -Alta tensió -AT- Aeri	— Electricitat -Baixa tensió -BT- Aeri	— Telefonía ONO, VODAFONE- Canalització
--- Electricitat -Alta tensió -AT- Subterrani	--- Electricitat -Baixa tensió -BT- Subterrani	○ Telefonía ONO, VODAFONE- Loc. Arqueta - Poste
--- Electricitat -Mitja tensió -MT- Subterrani		
 Electricitat -Centre de distribució		

23094

PROJECTE:
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
SECTOR PPU-7 MESTRAL-1

ADREÇA:
MUNICIPI:
PROMOTOR:

MESTRAL-1
CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

PAGE:
Lliurament

DATA ENTREGA:
MARC 2025

CODI PLANNOL:
0.06 E

NOU PLANNOL:
ORDENACIÓ
SERVEIS
Telecomunicacions

ESCALA:
1/1000
(1:1000)

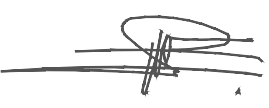
0102030

ORIENTACIÓ:


0.06.dwg

PUNTAARQUITECTES

Punt Estudi d'Arquitectes S.L.P.
C/ BORNELL N° 10 ESC.C BAIXES
08172 SANT CUGAT DEL VALLES
T +34 93 589 03 95
info@puntarquitectes.com
www.puntarquitectes.com


PEDRO MIGUEL SANCHEZ TORRES (col·legiat 32548-0)