

MODIFICACIÓ n° 20 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques
Corbella
ARQUITECTES

PROMOTOR

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL

**MEMÒRIA
NORMES I
PLÀNOLS**

C/ Tapis, 26
17600 Figueres
972.510.320
estudi@gratacos.cat

Autopinsa, S.L.
C/ València, 245.
08007 BARCELONA

**Correcció d'errades a
l'àmbit de l'Estudi de
Detall de Port Salins**

Figueres, març de 2025

ÍNDEX DE DOCUMENTS

DADES GENERALS	3
1. OBJECTIU.....	4
2. PROMOTOR I REDACTOR	4
4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT	4
5. TRÀMIT DEL DOCUMENT	5
LEGISLACIÓ I NORMES	6
6. EL MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ	7
7. PLANEJAMENT TERRITORIAL	10
<i>Planejament territorial.....</i>	<i>10</i>
8. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL	10
9. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL.....	11
<i>Planejament general.....</i>	<i>11</i>
MEMÒRIA INFORMATIVA.....	14
10. EL MARC TERRITORIAL	15
11. L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	15
<i>Port Salins.....</i>	<i>15</i>
<i>Imatges de l'estat actual</i>	<i>16</i>
MEMÒRIA DE LA PROPOSTA.....	19
12. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	20
13. CONVENIÈNCIA I NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.....	20
14. PROPOSTA.....	21
<i>Descripció de la proposta</i>	<i>21</i>
15. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA PROPOSTA.....	23
16. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.....	23
NORMATIVA URBANÍSTICA	24
17. PROPOSTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA	25
<i>Article 1.....</i>	<i>25</i>
<i>Article 2.....</i>	<i>26</i>
PLÀNOLS.....	27
18. RELACIÓ DE PLÀNOLS.....	28

DADES GENERALS

1. OBJECTIU

L'objectiu del present projecte de Modificació puntual nº 20 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries és la correcció d'errades a l'àmbit de l'Estudi de Detall de Port Salins, a l'Avinguda Fages de Climent d'Empuriabrava, Castelló d'Empúries.

2. PROMOTOR I REDACTOR

1-. El document "**Modificació puntual nº 20 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries per correcció d'errades a l'àmbit de l'Estudi de Detall del sector Port Salins**" es redacta per encàrrec d'Autopinsa, S.L, amb NIF: B62839188 i seu al carrer València nº 245 de Barcelona, codi postal 08007.

Donat que l'abast del document supera els límits de la propietat de la societat Autopinsa, S.L, es sol·licita a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries que assumeixi el document com a propi i n'impulsi la tramitació fins a l'aprovació definitiva.

2-. El document el redacten Luís Gratacós Soler, arquitecte, col·legiat nº 14.595-5 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i Francesc J. Risques Corbella, arquitecte, col·legiat nº 3.343-1 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional al carrer Tapis, 26 de Figueres, tècnics competents per la seva redacció en virtut de la disposició addicional tretzena del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, amb la col·laboració de Xavier Clotas Torrent, ETOP.

" Disposició Addicional Tretzena

Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.
2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui l' vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.
3. La contractació de persones professionals liberals per acomplir les tasques a què es refereix l'apartat 1, si correspon a un ens, entitat o organisme que formi part del sector públic, se sotmet a la legislació sobre contractes del sector públic, com també en aquells altres supòsits que preveu aquesta legislació."

4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENT

Per tal de donar compliment a la informació, descripció i justificació de la proposta continguda en aquest document, aquest, consta d'una *memòria informativa* relacionada amb el territori i les característiques de l'activitat residencial d'Empuriabrava; una *memòria urbanística* on es recull el marc legislatiu, territorial, urbanístic i paisatgístic que li és d'aplicació; una *memòria descriptiva de la proposta*, on, a partir de les necessitats

exposades per la propietat s'analitzen un seguit d'alternatives i es descriu una proposta d'actuació; una *memòria justificativa* on es compara la proposta amb el planejament vigent, que permet concloure la conveniència de la proposta; la *normativa urbanística* on es recull la proposta normativa que ha d'incorporar-se al Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Castelló d'Empúries i el conjunt de *plànols* que recullen la informació, les propostes i les qualificacions resultants.

5. TRÀMIT DEL DOCUMENT

Aquest document, redactat en la fase inicial del tràmit per a la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries, té la consideració de DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL i es redacta per inicial el tràmit urbanístic amb l'aprovació inicial, l'exposició al públic i la consulta a les administracions.

Figueres, març de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectes

LEGISLACIÓ I NORMES

6. EL MARC JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries s'emmarca en el que determina el Decret 1/2010, de 3 d'agost, per que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

“Article 38

Modificació de l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic

"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- "a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- "b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.
- "c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- "d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment."

Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

“Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

“Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

117.1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Article 118

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Pel que fa al POUM de Castelló d'Empúries, les modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal venen regulades per l'article 4 de les normes urbanístiques.

“Article 4. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1-. L'alteració de qualsevol dels elements del Pla d'ordenació urbanística municipal no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla, i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials i concordants, i en el que no estigui previst serà d'aplicació el que disposa en aquestes Normes urbanístiques, a la l'article 96 del TRLUC.

2-. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

3-. Sui la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 del TRLUC.

4-. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

5-. La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada, segons el que determina l'article 98.1 del TRLUC, excepte que les modificacions esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es tracti d'ajusts dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.

6-. Les propostes de modificació a què es refereix l'apartat anterior, han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitatius dels espais afectats.

7-. La modificació del Pla haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i comprendrà un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació, en les previsions del present Pla.”

La Llei 2/2013 de 29 de maig de protecció i ús sostenible del litoral i modificació de la Llei 22/1988 e 28 de juliol, de costes, en referència als terrenys de propietat privada confrontants a l'habitatge i reculats respecte del canal navegable que es destinen a estacionament nàutic individual i privat, estableix que no formen part del domini públic marítim-terrestre.

“Disposició addicional dècima.

1. Són urbanitzacions marítim-terrestres els nuclis residencials en terra ferma dotats d'un sistema viari navegable, construït a partir de la inundació artificial de terrenys privats.

2. Les urbanitzacions marítim-terrestres hauran de comptar amb un instrument d'ordenació territorial o urbanística que s'ajusti a les prescripcions que en matèria de domini públic marítim-terrestre s'estableixen en aquesta disposició i en les seves normes de desenvolupament.

3. La realització de les obres per a construir els canals navegables de la urbanització marítim-terrestre que donen lloc a la invasió per la mar o per les aigües dels rius fins on es fa cin sensible l'efecte de les mareas de terrenys que abans d'aquestes obres no siguin de domini públic marítim-terrestre, ni estiguin afectades per la servitud de protecció, produiran els següents efectes:

a) El terreny inundat s'incorporarà al domini públic marítim-terrestre. No obstant això, no s'inclouran en el domini públic marítim-terrestre els terrenys de propietat privada confrontants a l'habitatge i reculats respecte del canal navegable que es destinin a estacionament nàutic individual i privat. Tampoc s'incorporaran al domini públic marítim-terrestre els terrenys de titularitat privada confrontants amb el canal navegable i inundats a conseqüència d'excavacions, que es destinin a estacionament nàutic col·lectiu i privat.

b) La servitud de protecció preexistent amb anterioritat a les obres mantindrà la seva vigència. No es generarà una nova servitud de protecció ni de trànsit, entorn dels espais inundats.

c) L'instrument d'ordenació territorial o urbanística haurà de garantir a través de vials el trànsit i accés als canals, en la forma que s'estableixi reglamentàriament.

4. Els propietaris dels habitatges contigus als canals navegables tindran un dret d'ús dels amarraments situats enfront dels habitatges. Aquest dret està vinculat a la propietat de l'habitatge i només seran transmissible al costat d'ella.

5. Les obres per a la construcció dels canals navegables i els estacionaments nàutics als quals es refereix la lletra a) de l'apartat 3, precisaran del corresponent títol administratiu per a la seva realització i en cap cas afectaran trams de costa que constitueixin platja o espais protegits, d'acord amb el que es disposi reglamentàriament.”

7. PLANEJAMENT TERRITORIAL

Planejament territorial

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Aprobat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 14 de setembre de 2010. Publicació al DOGC de 15 d'octubre de 2010.

En el PTCG, el sòl urbà d'Empuriabrava s'inclou en una àrea especialitzada, “e” específica.



8. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

El nucli urbà d'Empuriabrava no està inclòs en cap dels àmbits de nova regulació del Pla director urbanístic del Sistema Costaner ni del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

9. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Les actuacions contemplades en aquest document es desenvolupen a l'àmbit de l'ED del sector Port Salins. La regulació urbanística d'aquestes finques es recull en aquest apartat.

Planejament general

El POUM de Castelló d'Empúries és l'instrument de caràcter municipal que regula els usos i edificacions en el sòl urbà.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries

Aprovació definitiva: 17 de desembre de 2013

Publicació al DOGC de 15 de juliol de 2014

Classificació del sòl:

Sòl urbà

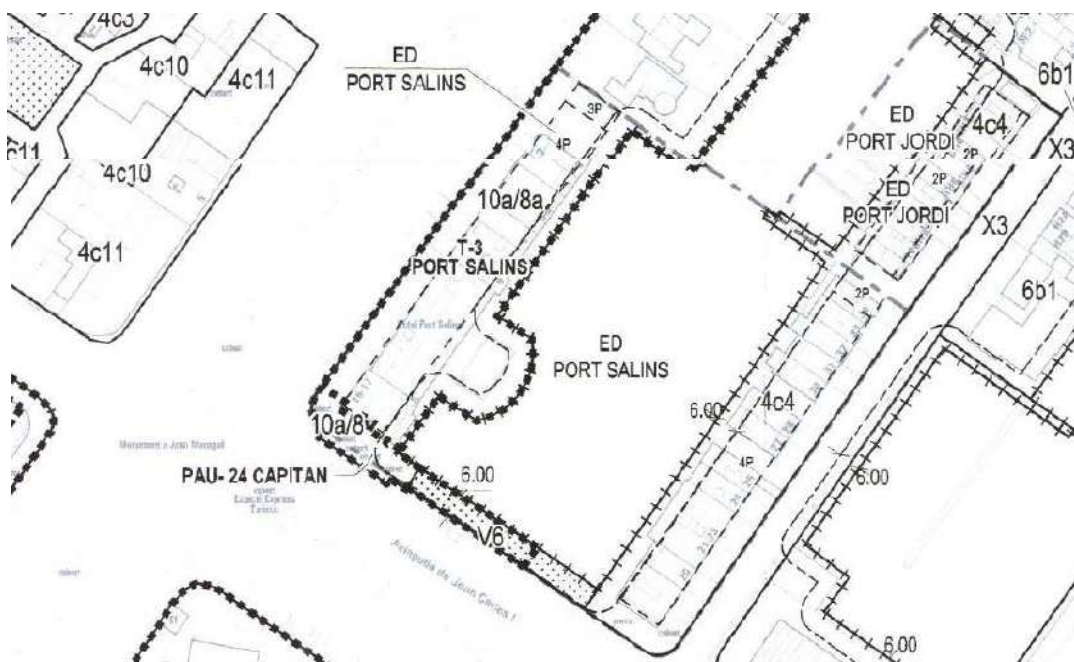
Qualificació:

Clau 8a/10a Transformació. (8, Serveis. 10, Transformació)

Per a les finques que ens ocupen, en el plànol d'ordenació del sòl urbà s'identifiquen alçades de 3 i 4 plants (3P i 4P).

ED PORT SALINS

Les finques estan incloses en l'àmbit de l'antic estudi de detall de Port Salins i, per tant, d'acord amb la fitxa corresponent, son d'aplicació el paràmetres d'aquest estudi de detall.



*Plànol d'ordenació del POUM de Castelló d'Empúries al sector de Port Salins d'Empuriabrava
(dibuix sense escala)*

La fitxa de paràmetres urbanístics de la clau 10a/8a per a les illes Salins 4a línia, del POUM de Castelló d'Empúries, es transcriu seguidament:

8393

Clau 10a/8a (antiga 15/3a Zona ciutat jardí extensiva)

Amb canvi d'ús

Illes Salins 4ª línia i Badia

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s. (*)
Parcel·la mínima	4.500 m ²
Ocupació màxima	Total 40%
Regulades edificació principal	al carrer 7,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals 10,00 m; al canal 10,00 m (3,00 m en el cas de l'àmbit de l'antic ED Port Salins)
Alçada màxima edificació	10,50 m (PB +3PP)
Usos	Despatxos particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1ª categoria situació B / Hotelier (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Consultors particulars
Aparcament	Es obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça i mig per habitatge. Superfície mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accésos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'emplaça per 5,50 m de llargada. Es obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament, en la proporció d'una plaça per cada 100 m ² o fracció de local comercial o d'oficines.

(*) L'augment d'edificabilitat fins a 1,50 m² st./m² s. només s'admetrà en el cas de transformació a ús hotelier. Per a la resta d'usos s'aplicarà la intensitat màxima de 0,40 m² st./m² s.

La fitxa del POUM de Castelló d'Empúries referent a la vigència de l'Estudi de detall Port Salins, es transcriu seguidament:

8623

ÀMBIT DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA. PORT SALINS

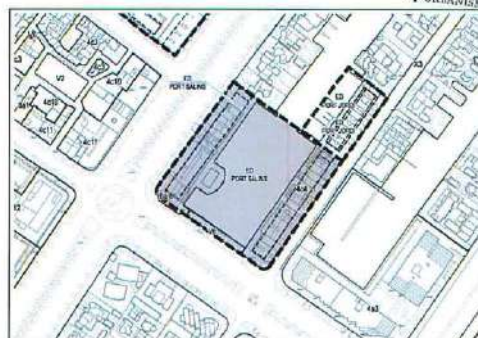
Situació i delimitació: Àmbit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector Port Salins, a Empuriabrava.

Limita al nord amb l'avinguda Fages de Climent, a l'est amb finques veïnes del sector Salins, tercera i quarta línies, al sud amb carrer interior d'accés i a l'oest amb l'avinguda Europa.

Superfície total	12.846 m ²
Sistemes generals mínims	6.806 m²
Vials i aparcament	---
Espais lliures	---
Equipaments	---
Sistema portuari	6.806 m ²
Superfície neta edificable màxima	6.040 m ²

Qualificació urbanística	4c4. Volumetria consolidada 10a/8a. Transformació a ús hotelier
--------------------------	---

Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat bruta	---
Sòstre màxim edificable	9.859 m ² sòstre
Nombre màxim d'habitatges	---
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge / 100 m ² st. residencial



Sòl urbà consolidat	Port Salins
Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a	Fuils E3 i E4
Expedient Estudi de detall	
Aprovació definitiva	
Àmbit	1,28 Ha
Edificabilitat	L'existent
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alçada màxima	Segons paràmetres clau
Nombre màxim de plantes	Segons paràmetres clau
Ús predominant	Segons paràmetres clau
Usos compatibles	Segons paràmetres clau

D'acord amb aquesta fitxa es dedueix que la clau urbanística d'aplicació en aquest àmbit és la *clau 4c4. Volumetria consolidada i claus 10a/8a. Transformació a ús hotel·ler*, que en remet a l'Estudi de detall.

Clau 4c4 (antiga 15/7a 15/7b 15/7c Empuriabrava, Ordenació Especial.) (antiga 16. Volumetria consolidada Port Currican / Port Sotavent)	
Parcel·la mínima	
Ocupació màxima	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Intensitat màxima	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Profunditat màxima	
Alçada màxima edificació	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Separació mínima edificació a vials	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Separació mínima edificació a laterals veïns	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Separació mínima edificació a fons parcel·la	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Separació mínima edificació a canal	
Densitat màxima d'habitatges	Segons determinacions dels corresponents Estudis de detalls aprovats. Document C3 Paràmetres ED Empuriabrava
Facana mínima	
Tanques de parcel·les	Les tanques de partió de parcel·les que limitin o espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els costats opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per d'aquesta, fins a una alçada de 1,00 m, es podran abocar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.
Edificacions auxiliars	En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·les es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil.
Usos	Habitatge unifamiliar / Habitatge plurifamiliar / Garatges particulars / Oficines i Despachos / Comercial / Sociocultural / Esportiu / Sanitari assistencial. Només en els locals amb Facana Principal a l'Avda. Joan Carles I i als de Comercial Albarus, Poblat Típic "Los Chabelos" davant el port Nàutic, Port Gros, Illa gran, Port Salins. Sóna l'ínia cantonada Avda. Europa, Port Moxó cantonada carrer Xaloc, Hotel·ler / Hostaler.
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques. Es obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accés, no serà mai inferior a 25 m ² , i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínima, 3,50 m. per 5,60 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i tantes la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m ² de sostre o fracció d'usos diferents al habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m ² de sostre o fracció d'usos diferents al habitatge.

Figueres, març de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectes

MEMÒRIA INFORMATIVA

10. EL MARC TERRITORIAL

Castelló d'Empúries és un municipi costaner de la comarca de l'Alt Empordà. Situat en una posició central en relació a la badia de Roses, presenta un territori molt pla fruit dels sediments del riu La Muga. El municipi presenta un variat mosaic territorial amb grans espais naturals, el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i les platges de la badia. El nucli històric de Castelló d'Empúries amb nombroses edificacions i espais d'interès cultural i arquitectònic, es complementa amb el nucli residencial d'origen turístic, d'Empuriabrava. Aquest està situat arran de la costa, al bell mig dels Aiguamolls de l'Empordà, el centre històric, per contra, situat més a l'interior, té una posició lleugerament elevada respecte de l'entorn i es troba voltat de terres de gran valor agrícola.

Els dos nuclis es troben al peu de la carretera que mena de Figueres a Roses, cosa que li confereix una bona accessibilitat a la capital de comarca i a les principals infraestructures territorials, AP7, AVE i tren convencional. La seqüència dels tres nuclis principals de població i econòmics, Figueres, Castelló d'Empúries i Roses, al llarg del mateix eix de comunicacions configura el principal pol econòmic de la comarca. Actualment, l'economia local gira entorn del sector turístic i la construcció i, en menor mesura, de la indústria i l'agricultura.

El nucli urbà d'Empuriabrava, situat a primera línia de mar i al nord de la desembocadura del riu La Muga, té l'origen en la primera època del turisme a l'alt Empordà, la dècada dels setanta del segle passat, ocupa una gran extensió de terreny amb residència unifamiliar i plurifamiliar. Els darrers temps l'activitat econòmica s'ha diversificat i la residència ha deixat de ser de temporada per anar-se consolidant una ocupació més permanent dels habitatges.



Ortofotoplànol del municipi de Castelló d'Empúries i l'entorn

11. L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Port Salins

L'estructura de canals que configuren Empuriabrava, marca bona part de la imatge urbana i de la ordenació de la urbanització. A partir dels canals principals disposats en paral·lel al riu La Muga, es desplega la enorme pinta de petits canals que inunden tota l'àrea residencial. Entorn d'aquest s'han anat desenvolupant les diferents àrees urbanes. L'àrea de Port Salins, la més propera a la costa, presenta els canals de més amplada. A l'extrem sud

d'aquesta àrea, a la cantonada entre l'Avinguda Fages de Climent i l'Avinguda d'Europa, hi trobem l'àmbit de Port Salins que es va ordenar a partir d'un Estudi de Detall l'any 1976. Aquest àmbit, situat a l'extrem sud del canal, s'ordena a partir de dues fileres edificables, una a la banda nord amb façana a l'Avinguda de Fages de Climent i l'altra a la banda sud amb façana al carrer interior. Es tracta d'un conjunt edificat, molt consolidat d'habitatges, majoritàriament unifamiliars, tot i que a l'extrem sud-oest hi trobem una instal·lació hotelera.



Imatges de l'estat actual

Vistes des de l'interior del canal





Vistes des de l'Avinguda Fages de Climent



Vistes des del carrer interior



Figueres, març de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectes

MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

12. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA

Una anàlisi detinguda dels paràmetres reguladors posa en evidència les discrepàncies entre la diferent normativa resultant de les claus urbanístiques que consten en els diferents documents del POUM (plànols normatius i fitxes). Així tenim que en els plànols de regulació dels usos i edificacions, per una banda s'identifica la clau *4c4 volumetria consolidada* i la clau *10a/8a Transformació a ús hotel·ler*. Així mateix, la fitxa referent a aquest àmbit de volumetria específica "Port Salins", indica una ordenació de l'edificació i un sostre màxim que no coincideix amb l'aplicació dels paràmetres de les zones abans referides.

D'acord amb els escrits justificatius i normatius del POUM de Castelló d'Empúries, la voluntat del POUM era mantenir la ordenació de l'Estudi de Detall original de l'any 1976 (la regulació de paràmetres per a la zona *4c4. Volumetria consolidada*, remet als paràmetres continguts en els estudis de detall aprovats).

En el POUM, però, afloren nombroses contradiccions i discrepàncies entre les diferents claus urbanístiques que s'indiquen en els plànols normatius i que es relacionen següidament:

- En els plànols normatius del POUM, dins l'àmbit de l'ED PORT SALINS, trobem que la zona edificable de la banda nord presenta la clau 10a/8a i la de la banda sud, la clau 4c4, quan es tracta del mateix estudi de detall original.
- La fitxa de PORT SALINS del POUM indica una volumetria màxima coincident amb l'existent i, a l'hora, fixa una edificabilitat màxima de 9.659 m², que no coincideix amb l'existent.
- El coeficient d'edificabilitat màxima de la clau 10a/8a és 1,50 m²/m². Aplicat el coeficient a la superfície edificable de la fitxa dona un sostre total de 9.060 m², inferior al fixat a l'edificabilitat màxima que consta a la fitxa.
- El nombre de plantes corresponents a la clau 10a/8a i, també a l'estudi de detall original, és de PB+3P, el nombre de plantes indicat en els plànols normatius: PB+4P.
- El gàlib d'edificació que consta en els plànols normatius per a cada illa de cases (Avinguda Fages de Climent i carrer interior) presenta un nombre de plantes corresponent a PB+4P pel conjunt de parcel·les excepte la situada a l'extrem nord de cada illa, on el nombre de plantes es limita a PB+3P. Així mateix, el gàlib edificable en el front de l'Avinguda Fages de Climent, arriba al límit de la parcel·la nord-est i no deixa l'espai de separació previst a l'Estudi de Detall.

13. CONVENIÈNCIA I NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ

A la vista de les contradiccions dels documents gràfics i normatius del POUM resulta necessari procedir a la clarificació de la ordenació i definició dels paràmetres urbanístics que han de regular l'àmbit ED PORT SALINS. La voluntat municipal de mantenir la ordenació resultant de l'Estudi de Detall de 1976 s'ha de concretar amb un document que resolgui les errades materials que conté el POUM i permeti mantenir els drets urbanístics dels propietaris de les finques d'aquest àmbit.

Es tracta, per tant, de rectificar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries de manera que es recuperin, de forma clara i precisa, els paràmetres reguladors de l'edificació a l'àmbit de l'Estudi de Detall Port Salins, segons el document original, de manera que es disposi de la seguretat jurídica necessària pels propietaris i per l'administració en la consolidació i execució dels drets atorgats pel planejament urbanístic.

La Llei 2/2013 de 29 de maig de protecció i ús sostenible del litoral i modificació de la Llei 22/1988 e 28 de juliol, de costes, en referència als terrenys de propietat privada confrontants a l'habitatge i reculats respecte del canal navegable que es destinen a estacionament nàutic individual i provat, estableix que no formen part del domini públic marítim-terrestre. Aquest document, per tant, precisa la delimitació del sistema portuari i de la nova zona navegable destinada a estacionament d'embarcacions.

La modificació, per tant, resulta del tot necessària per a particulars i administració en vistes a obtenir una renovació urbana d'aquest àmbit d'Empuriabrava que permeti assolir una major qualitat de l'espai urbà.

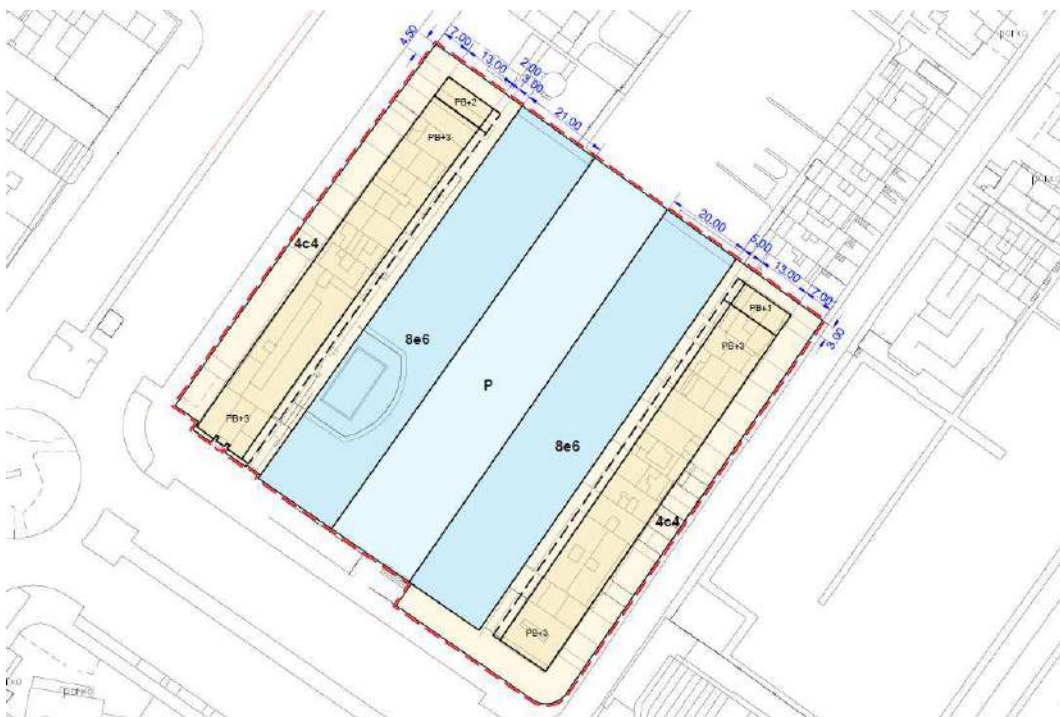
14. PROPOSTA

D'acord amb els objectius de la modificació i la voluntat de corregir les errades materials del planejament vigent, es proposa modificar el POUM de Castelló d'Empúries en els següents aspectes:

- Ordenar l'àmbit delimitat en el POUM com a ED PORT SALINS, d'acord amb les determinacions de l'Estudi de Detall original de l'any 1976.
- Modificar els plànols d'ordenació i la fitxa corresponent a aquest àmbit, definint les claus i els paràmetres urbanístics.

Descripció de la proposta

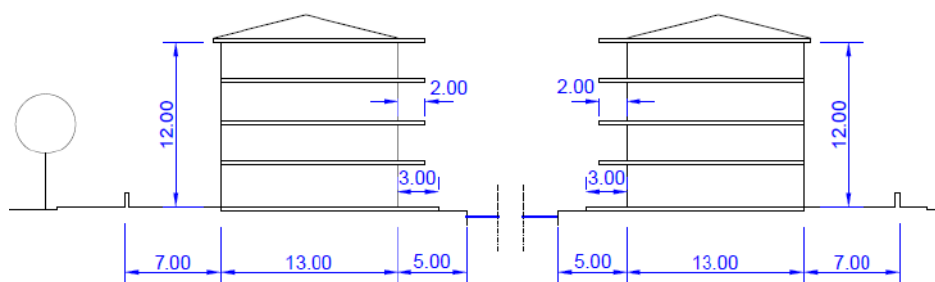
1-. La ordenació de la zona edificable es concreta en dues franges rectangulars amb façana a l'Avinguda Fages de Climent i el carrer interior, de 13 m de profunditat i volats de 2 m per la cara interior de l'illa (sistema portuari). Aquestes illes edificables, pel costat nord-est, mantenen una separació de 3 m en relació a les finques veïnes no incloses a l'ED.



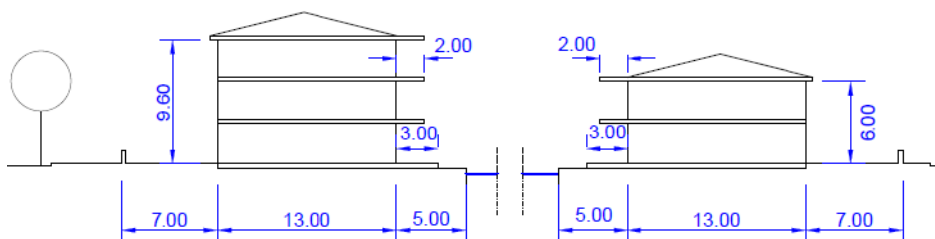
Ordenació general de l'àmbit ED PORT SALINS (dibuix sense escala)

La qualificació urbanística serà la 4c4. *Volumetria consolidada*, que en aquest cas s'ajustarà als següents paràmetres urbanístics:

Ordenació:	Volumetria específica
Alineacions:	Alineació a carrer: obligatòria Alineació al canal: línia màxima que no es pot superar
Profunditat edificable:	13 m
Voladís:	Vol màxim de 2 m des de l'alineació a canal, amb balcons oberts
Alçada reguladora:	12 m
Nombre de plantes:	Segons plànol de zonificació Planta baixa i 3 plantes pis Planta baixa i 2 plantes pis a l'extrem nord-est de l'illa amb façana a l'Avinguda Fages de Climent amb una amplada de 6 m Planta baixa i 1 planta pis a l'extrem nord-est de l'illa amb façana al carrer interior amb una amplada de 6 m
Usos:	Habitatge unifamiliar / Habitatge plurifamiliar / Garatges particulars / Oficines i despatxos / Comercial / Sociocultural / Esportiu / Hotel·ler / Hostaler / Sanitari assistencial, només en els locals amb façana principal a l'avinguda Joan Carles I i els de comercial Alberes, Poblat típic "Las Chabolas davant el port nàutic, Port Grec, Illa Gran, Ports Salins 3a línia cantonada avinguda Europa, Port Moxó cantonada carrer Xaloc.



Secció tipus del gàlib edificable de la part central de l'ED PORT SALINS (dibuix sense escala)



Secció tipus del gàlib edificable de l'extrem nord-est de l'ED PORT SALINS (dibuix sense escala)

2-. De la resolució de les errades materials del POUM i de la ordenació proposada en resulta una nova fitxa a l'ÀMBIT DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA. PORT SALINS.

Les dades actualitzades son:

Situació i delimitació:	Ambit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector Port Salins, a Empuriabrava. Limita al nord amb l'avinguda Fages de Climent, a l'est amb finques veïnes del sector Salins, tercera i quarta línies, al sud amb carrer interior d'accés i a l'oest amb l'avinguda Europa.
--------------------------------	--

Superfície total:			12.441 m2	100%
Sistemes generals mínims			2.310 m2	18,57 %
Vials i aparcament		-		
Espais lliures		-		
Equipaments		-		
Sistema portuari	P	2.310 m2		
Zones			10.131 m2	81,43 %
Zona volumetria consolidada	Clau 4c4	5.743 m2		
Zona portuària amarraments	Clau 8e6	4.388 m2		

Qualificació urbanística:	4c4. Volumetria consolidada
----------------------------------	-----------------------------

Edificabilitat:	
Index d'edificabilitat bruta	-
Sostre màxim edificable	10.374 m2
Nombre màxim d'habitatges	-
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge / 100 m2 sostre residencial

15. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA PROPOSTA

La proposta descrita en aquest document resol les discrepàncies contingudes en la regulació urbanística de l'àmbit ED PORT SALINS del POUM de Castelló d'Empúries i recupera els paràmetres reguladors resultants de l'Estudi de Detall inicial, tal com pretenia el POUM quan posa de manifest que es tracta d'un sòl urbà consolidat segons l'expedient de l'Estudi de Detall aprovat definitivament. Un seguit d'errades materials, que ara es pretenen corregir, han deslluït la voluntat inicial del planificador.

16. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA

L'actuació que es proposa no comporta cap obra d'urbanització atès que es tracta d'un sol urbà consolidat que disposa de tots els serveis urbans.

Figueres, març de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectes

NORMATIVA URBANÍSTICA

17. PROPOSTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1.

Es modifica la fitxa ÀMBIT DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA. PORT SALINS, del document C NORMATIVA URBANÍSTICA I FITXES del POUM de Castelló d'Empúries, per tal resoldre les errades materials i concretar el paràmetres urbanístics provinents de l'Estudi de Detall aprovat definitivament.

ÀMBIT DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA. PORT SALINS.

Sòl urbà consolidat	Port Salins
Plànols 1:2000. Sèrie O.3a	Fulls E3 i E4
Expedient Estudi de detall	Aprovació definitiva

Situació i delimitació:	Ambit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector Port Salins, a Empuriabrava. Limita al nord amb l'avinguda Fages de Climent, a l'est amb finques veïnes del sector Salins, tercera i quarta línies, al sud amb carrer interior d'accés i a l'oest amb l'avinguda Europa.
--------------------------------	--

Superfície total:			12.441 m2	100%
Sistemes generals mínims			2.310 m2	18,57 %
Vials i aparcament		-		
Espais lliures		-		
Equipaments		-		
Sistema portuari	P	2.310 m2		
Zones			10.131 m2	81,43 %
Zona volumetria consolidada	Clau 4c4	5.743 m2		
Zona portuària amarraments	Clau 8e6	4.388 m2		

Qualificació urbanística:	4c4. Volumetria consolidada
----------------------------------	-----------------------------

Edificabilitat:	
Index d'edificabilitat bruta	-
Sostre màxim edificable	10.374 m2
Nombre màxim d'habitatges	-
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge / 100 m2 sostre residencial

Paràmetres:	Específics per a l'àmbit ED PORT SALINS
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alineacions:	Alineació a carrer: obligatòria Alineació al canal: línia màxima que no es pot superar
Profunditat edificable:	13 m

Voladís:	Vol màxim de 2 m des de l'alineació a canal, amb balcons oberts
Alçada reguladora:	12 m
Nombre de plantes:	Segons plànol de zonificació Planta baixa i 3 plantes pis Planta baixa i 2 plantes pis a l'extrem nord-est de l'illa amb façana a l'Avinguda Fages de Climent amb una amplada de 6 m Planta baixa i 1 planta pis a l'extrem nord-est de l'illa amb façana al carrer interior amb una amplada de 6 m .

Article 2.

Es modifiquen els fulls E3 i E4 del plànols 1:2.000, sèrie O.3a del POUM de Castelló d'Empúries en el sentit de delimitar la nova zona portuària destinada a amarraments, l'àmbit edificable, i concretar la clau urbanística que correspon.

Figueres, març de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectes

PLÀNOLS

18. RELACIÓ DE PLÀNOLS

Els plànols que componen aquest document es relacionen en el quadre següent:

Nº d'ordre	Nº de plànol	Nom del plànol	Escala	Mida del paper
		PLÀNOLS D'INFORMACIÓ		
1	01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1:25.000 1:5.000	A3
2	02a	ESTUDI DE DETALL INICIAL	-	A3
3	02b	ESTUDI DE DETALL INICIAL	-	A3
4	02c	ESTUDI DE DETALL INICIAL. IMPLANTACIÓ	1:500	A3
5	03a	PLANEJAMENT VIGENT POUM. PLÀNOL I PARÀMETRES	1:1.000	A3
6	03b	PLANEJAMENT VIGENT POUM. FITXA ESTUDI DE DETALL	1:1000	A3
7	04	ESTAT ACTUAL	1:1000	A3
		PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		
8	05	PROPOSTA	1:500	A3



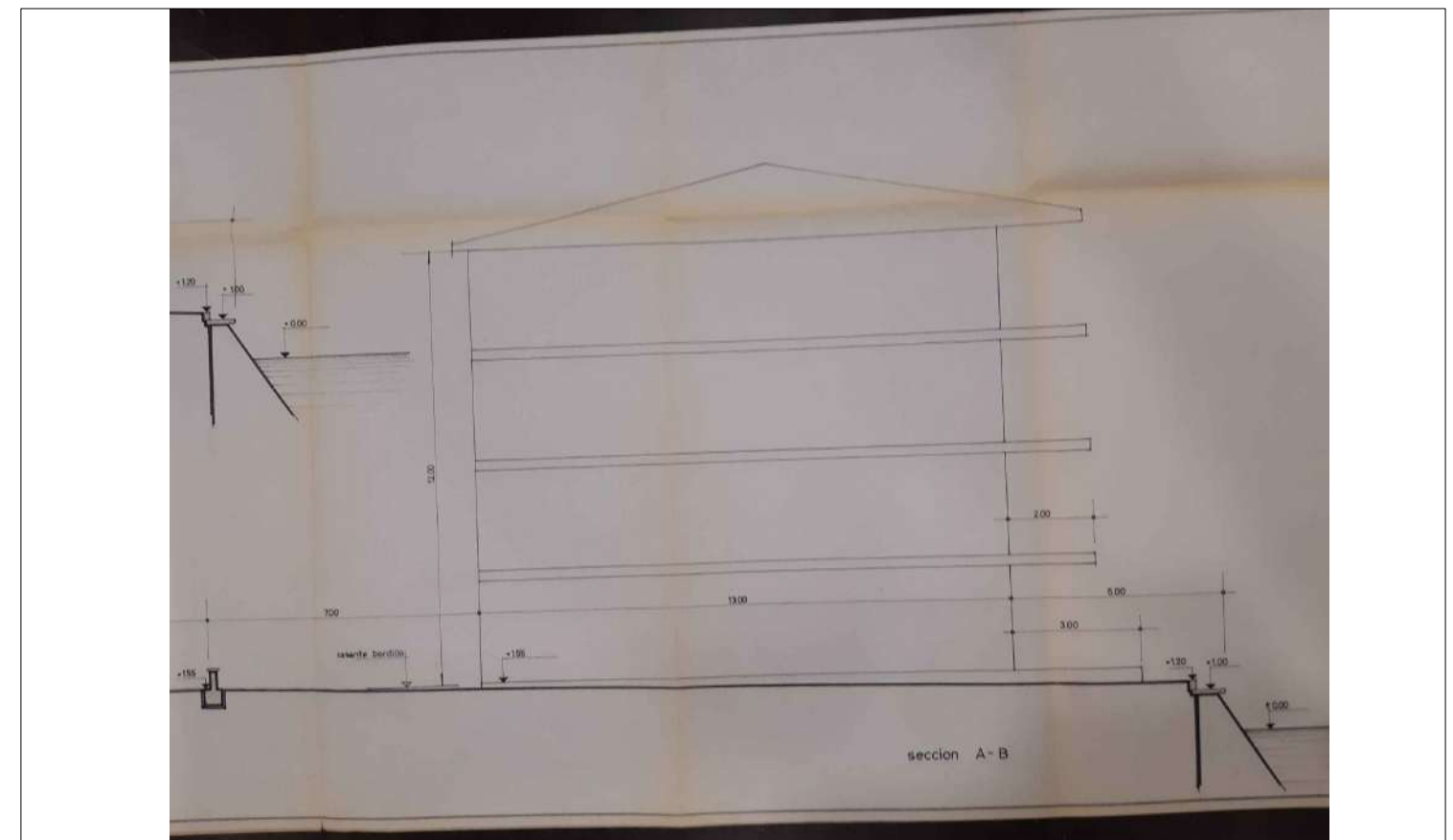
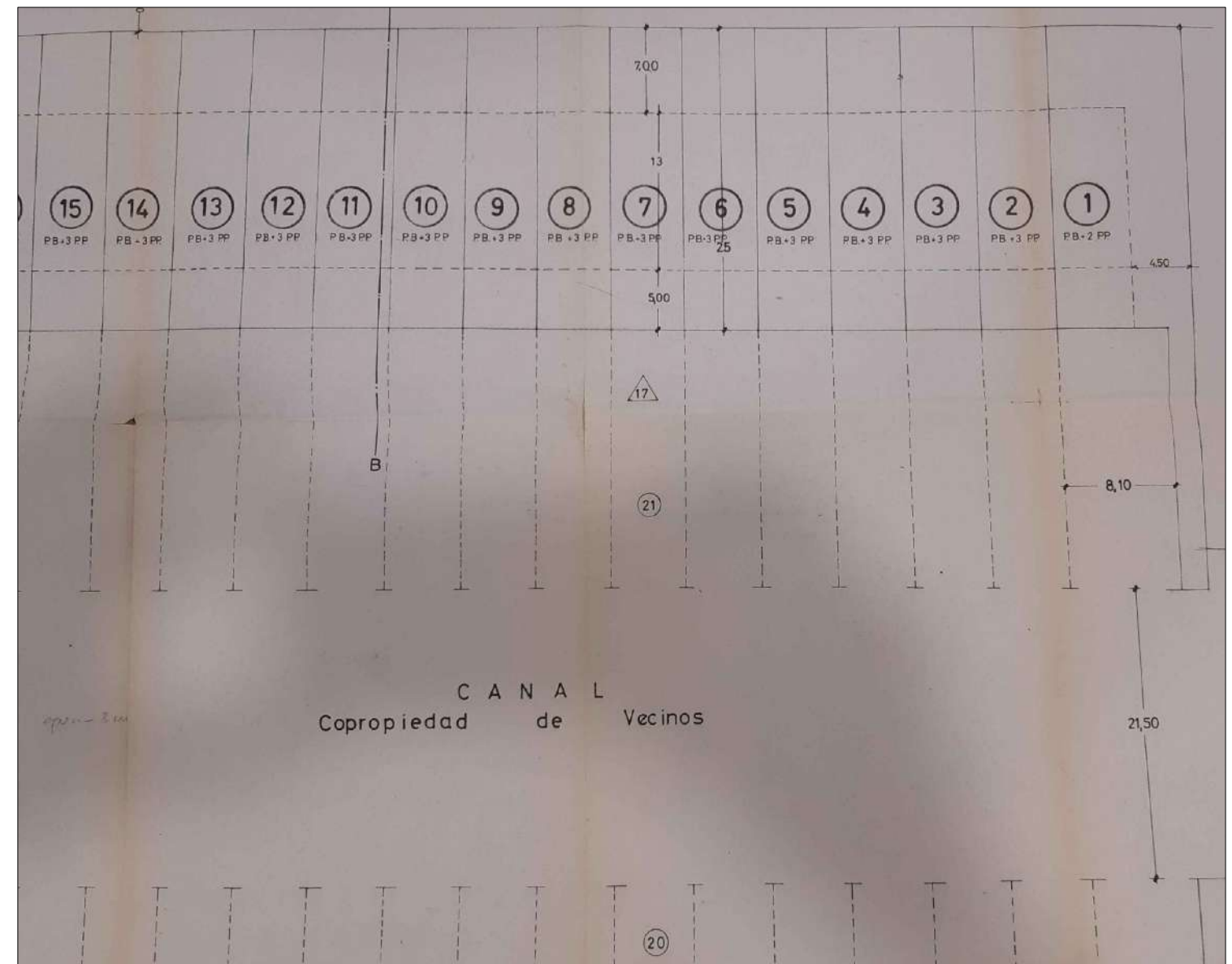
MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueras
972 510 320 / estudi@gratacos.cat



Plànol d'informació
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
esc. 1:25.000 i 1:5.000
Abril 2024

Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA



MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE

Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

02a



| Plànol d'informació

ESTUDI DE DETALL INICIAL

Abril 2024

Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA

ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle consistirá en prolongar el canal que llega hasta el límite de esta zona y hasta 6 m. del linde de la parcela con la calle principal; el ancho de dicho canal será el inicio de 21,50 y en el final 23,00 m. Esta superficie de canal quedará en copropiedad de la Comunidad de Propietarios de la presente Ordenación.

Se construirán dos bloques aislados uno a cada lado del canal. retranqueados de las calles 7 m., a,bos bloques tendrán una longitud de 102 m. por 13 m. de ancho. Cada uno se dividirá en 17 lotes de 6 m. de ancho por 46 m. de fondo el bloque situado en la parte N. y por 45 m. fondo el bloque situado en la parte S. Dichos lotes podrán ser vendidos a propietarios diferentes, así como contruidos independientemente unos de otros, respetando las condiciones de volumen y retranqueo que se fijarán.

El lote de 6 m. de ancho por 46 m. de fondo, quedará dividido de la siguiente manera: Una franja de 7 m. de fondo destinada a jardín y aparcamiento, libre de construcción alguna.

Una franja de 13 m. de fondo edificable a la altura indicada en plano. Una franja de 5 m. de fondo destinada a jardín o terraza descubierta y una franja de 21 m. destinada a embarcadero, de propiedad particular.

En cuanto a los lotes de 6 m. de ancho por 45 m. de fondo, quedarán devididos igual que los lotes de 46 m. de fondo, con la única diferencia que el fondo de la franja correspondiente al embarcadero particular, tendrá un fondo de 20 m. en vez de 21 m. que tenía aquél.

Descripción aparte merecen los 4 lotes de esquina que, aunque siguen la ordenación general, dispondrán de un embarcadero y jardín de dimensiones superiores, ya que se aprovechan las partes laterales de la parcela, conservando sin embargo la franja de 5 m. de fondo destinada a terraza descubierta y la franja de 13 m. de fondo edificable y el retranqueo de 7 m. con las calles

En cuanto a los dos lotes extremos junto a la parda vecina, la altura edificable será el uno de planta baja y piso y el otro de planta baja y dos pisos, con un retranqueo con respecto al linde vecino, de 3m y 4,80 m. respectivamente, equivalente a la mitad de la altura edificable.

Todo lo expuesto queda grafiado en plano adjunto.

De acuerdo con lo que hemos expuesto la ocupación permitida será de 2.628,00 m2. y el volumen de 30.600,00 m3. en contra de los --- 5.141, 96 m2. y 77.129,52 m3. respectivamente permitidos por el Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente.

- 6 -

Con ello hemos pasado a una ocupación de un 20,44 % y a un volumen de 2,38 m3/m2 en contra del 40% y 6 m3/m2. respectivamente permitidos por el Plan Parcial.

	Plan Parcial	Estudio de Detalle
Superf. Plan.....	12.854,92 m2.	12.854,92 m2.
Ocupación.....	5.141,96 "	2.628,00 "
Volumen.....	77.129,52 m3	30.600,00 m3.
% Ocupación.....	40,00 %	20,44 %
Volumen m3/m2.....	6,00 m3/m2	2,38 m3/m2
Retranqueo calles	7,00 m.	7,00 m.
" lindes.....	½ altura	½ altura.

Con la simple observación de dichos datos se observa la gran reducción que sufren dichos coeficientes, por ello, se espera la aprobación de dicho ESTUDIO DE DETALLE, por esta Comisión Provincial de Urbanismo.

ORDENACION DE LA ZONA "PUERTO SALINS"

Condiciones de volumen	
Ocupación y voladizos	El perimetro exterior del bloque no sobrepasará de los límites edificables mercados en plano. Las terrazas o voladizos, solamente podrán invadir la franja de 5 m. sita junto al embarcadero y con una longitud máxima de 3 m. en planta baja y 2 m. en pliso.
	En cuanto a la franja de 7 m. de fondo junto a las calles, no podrá ser invadida por elemento constructivo alguno.
Alturas	La altura edificable en cada lote será de planta baja y 3 pisos y como máximo 12 m. estará contada desde la rasante del bordillo en el centro del lote hasta la parte inferior de la cornisa de cubierta.

Condiciones de uso	
Uso de vivienda	En cada lote se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
Uso de industria	Prohibido
Uso de garage	En cada lote debe ubicarse una plana de aparcamiento por vivienda, sea en garage o al aire libre.

- 7 -

uso de comercios	Solo se permitirá destinar la planta baja a local comercial, en los dos lotes junto a la Avenida principal. Si los propietarios de estos dos lotes lo fueran de otro u otros adyacentes a aquellos, podrán destinar todas las plantas bajas de sus lotes a locales comerciales, terminándose esta facultad al primer lote de diferente propietario.
Uso público	Solo se permitirá el residencial, sin limitación; en el Benéfico-Sanitario, solo los Consultorios y Dispensarios.
Condiciones estéticas	Se admite la libertad de composición estética.
Cercamiento del solar	En las franjas de 7 metros de retranqueos con respecto a la calle, los diferentes lotes solo podrán separarse con seto verde, protegido con postes metálicos y alambre.
	En la franja de 5 m. junto al embarcadero particular, los diferentes lotes podrán separarse, si se desea mediante cercas formadas por material opaco, con una altura máxima de 1,80 m., en una longitud máxima de 3 metros, el resto hasta llegar al embarcadero, será con seto verde.

Gerona, Junio de 1.976

EL ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CATALUÑA y BALEARES

8 JUL. 1976

64196

SELLADO AL N.º

EL DELEGADO EN GERONA

MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE

Carrer Tapís 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

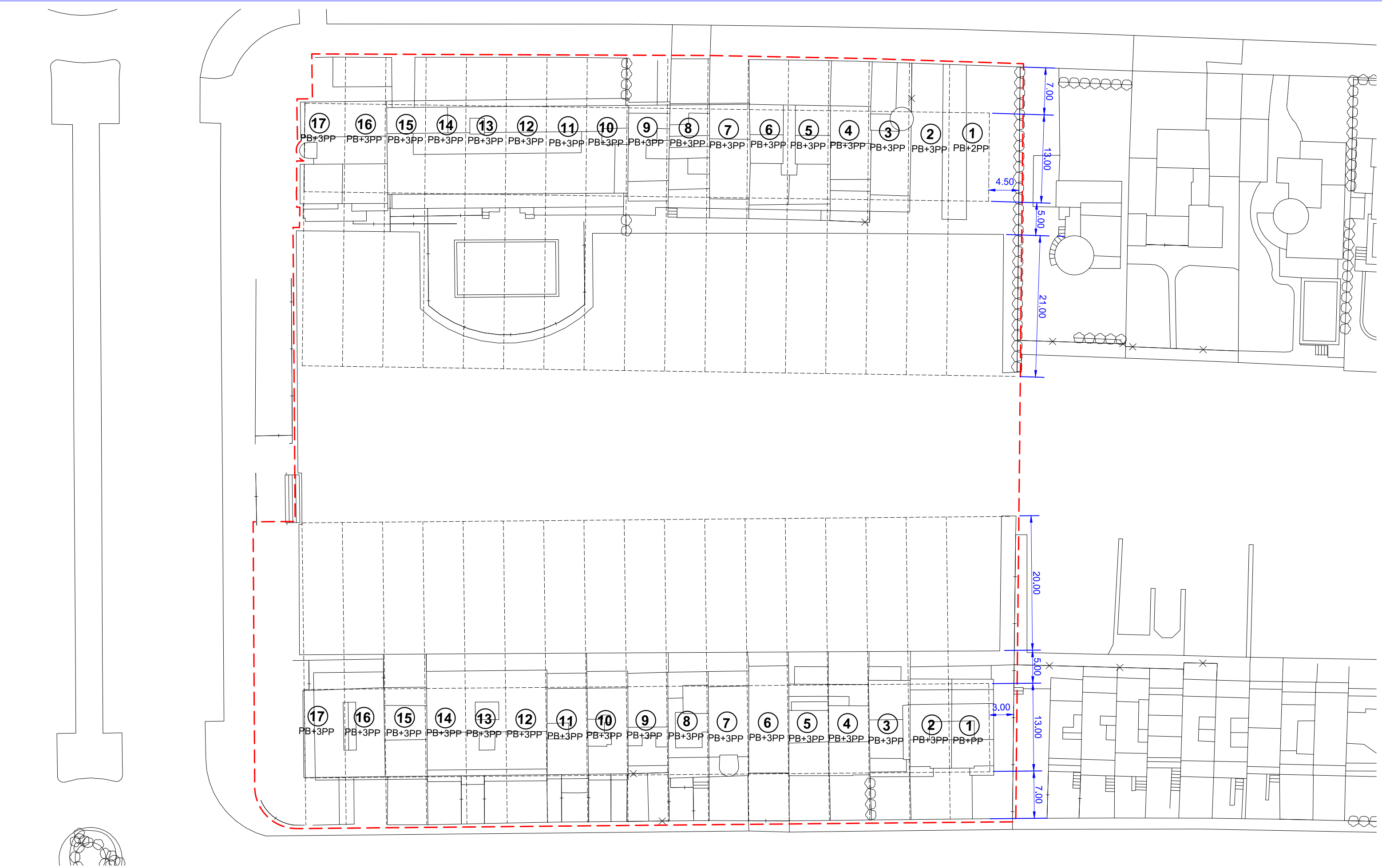
02b

Plànol d'informació

ESTUDI DE DETALL INICIAL

Abril 2024

Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA



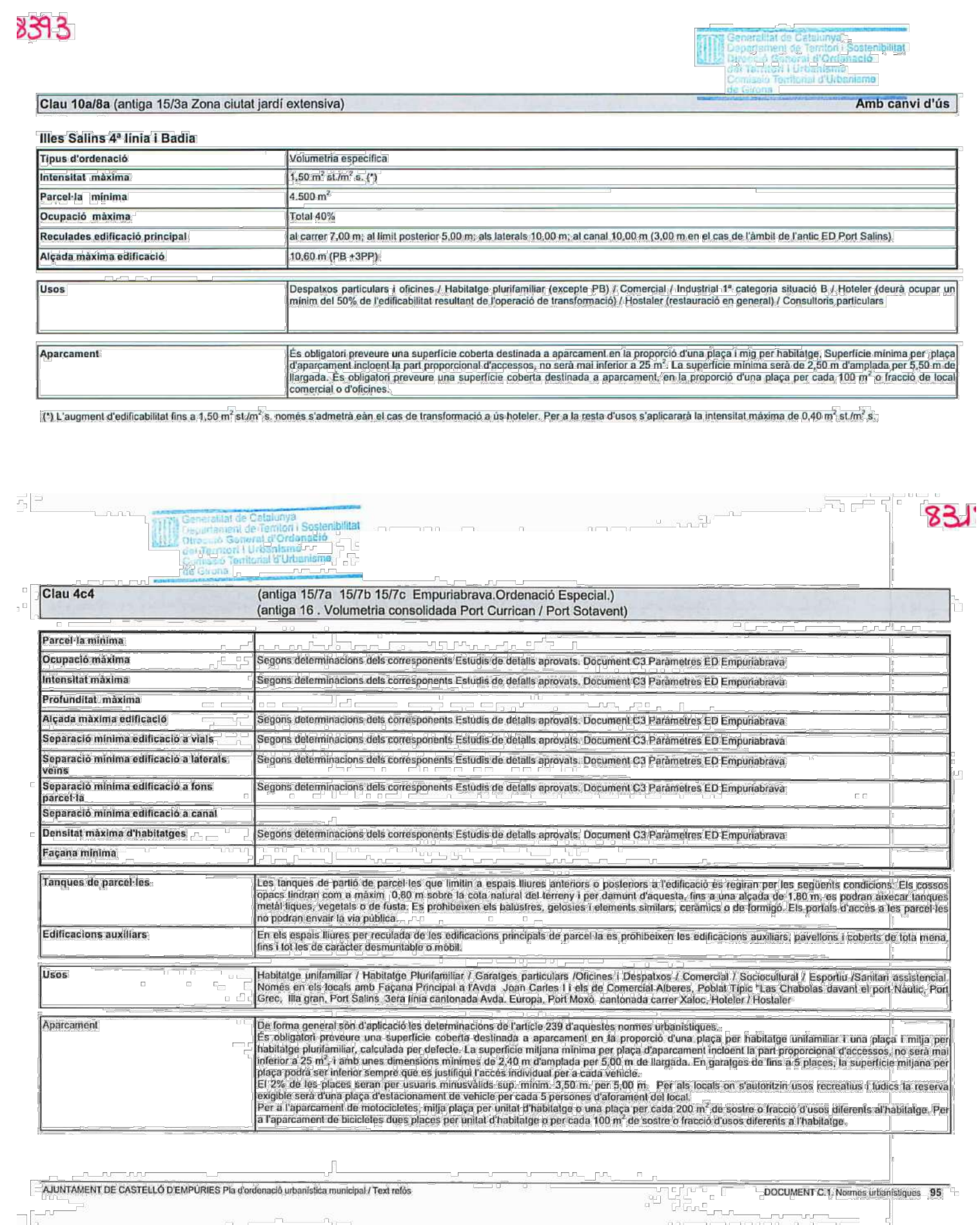
MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

02c Plànol d'informació
ESTUDI DE DETALL INICIAL
Implantació
esc. 1:500
Abril 2024

Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA

 ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

03b Plànol d'informació
POUM
Fitxa Estudi de Detall
esc. 1:1.000

Abril 2024

Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA

ÀMBIT DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA. PORT SALINS

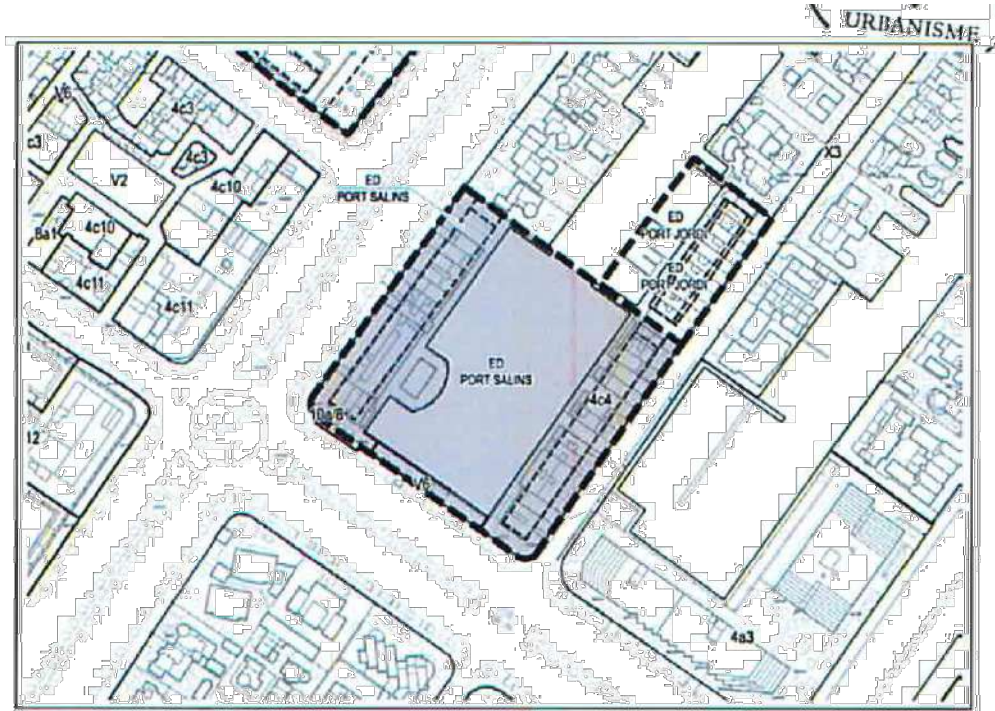
Situació i delimitació: Àmbit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector Port Salins, a Empuriabrava.

Limita al nord amb l'avinguda Fages de Climent, a l'est amb finques veïnes del sector Salins, tercera i quarta línies, al sud amb carrer interior d'accés i a l'oest amb l'avinguda Europa.

Superfície total	12.846 m ²
Sistemes generals mínims	6.806 m ²
Vials i aparcament	
Espais lliures	
Equipaments	
Sistema portuari	6.806 m ²
Superfície neta edificable màxima	6.040 m ²

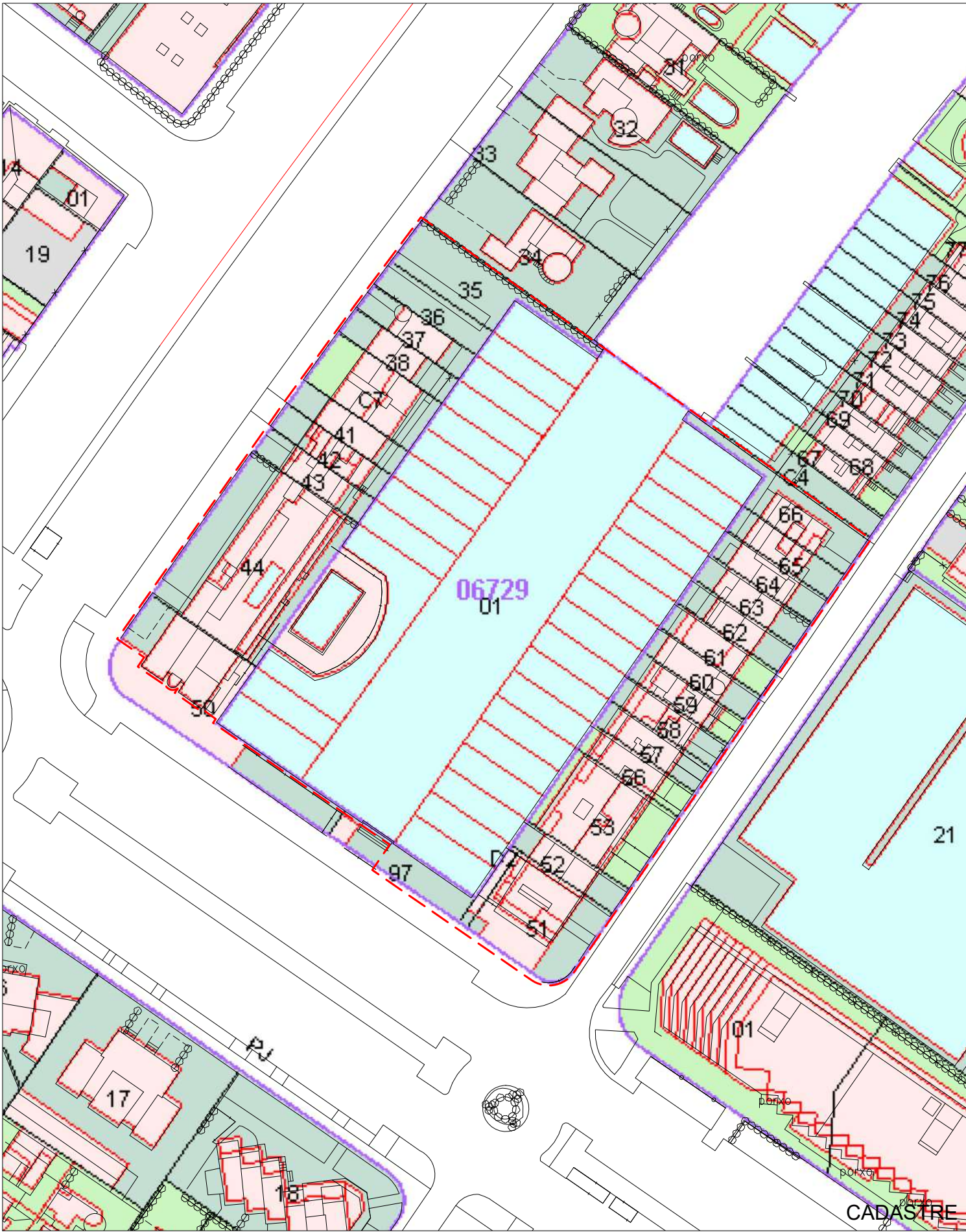
Qualificació urbanística	4c4. Volumetria consolidada 10a8/8a. Transformació a ús hoteler
--------------------------	---

Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat bruta	
Sostre màxim edificable	9.659 m ² sostre
Nombre màxim d'habitatges	
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge / 100 m ² st. residencial



Sòl urbà consolidat Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a	Port Salins Fuls E3 i E4
Expedient Estudi de detall Aprovació definitiva	
Àmbit	1,28 Ha
Edificabilitat	L'existent
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alçada màxima	Segons paràmetres clau
Nombre màxim de plantes	Segons paràmetres clau
Us predominant	Segons paràmetres clau
Usos compatibles	Segons paràmetres clau

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



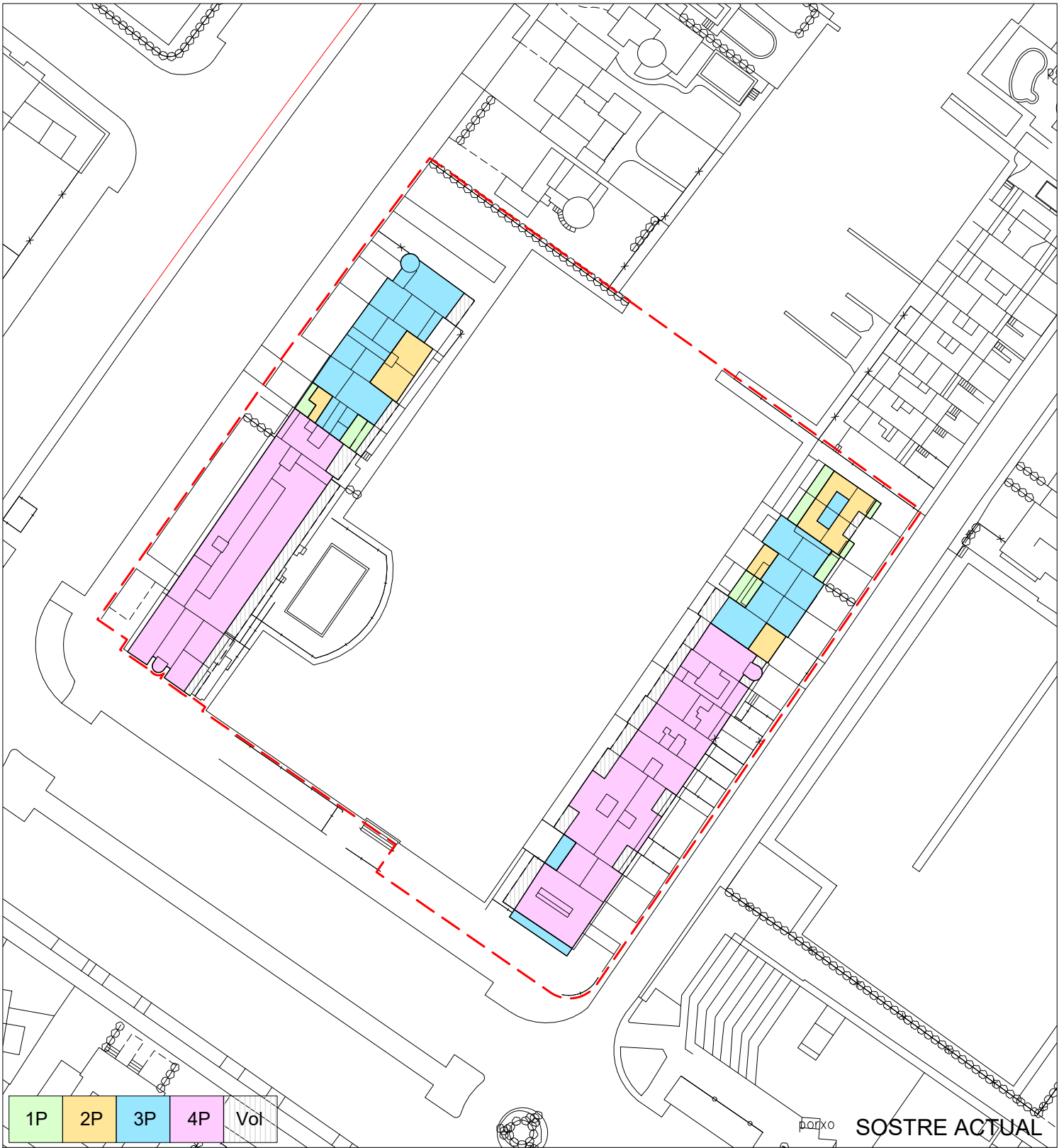
MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

04 Plànol d'informació
ESTAT ACTUAL
esc. 1:1.000

Abril 2024

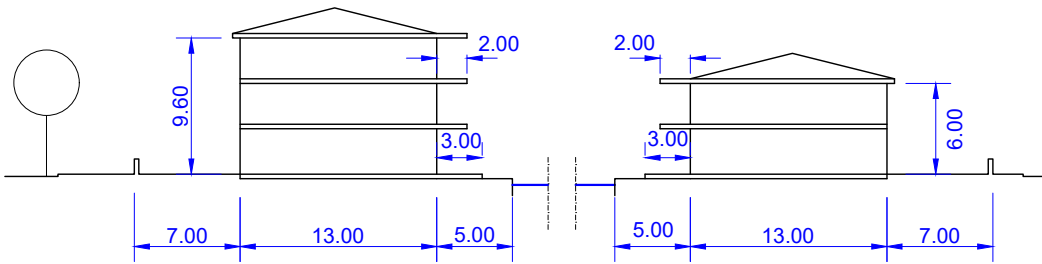
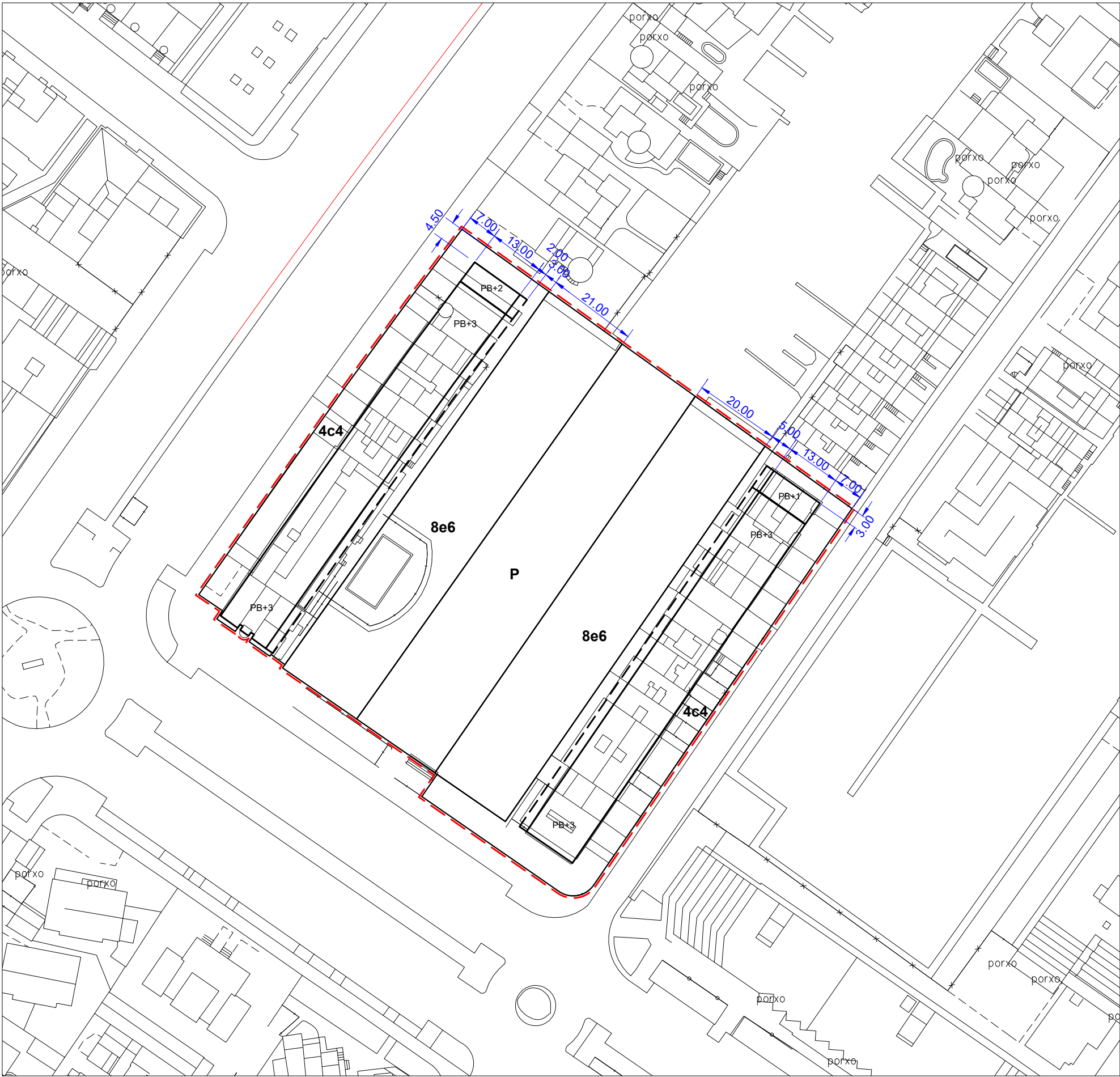
Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA



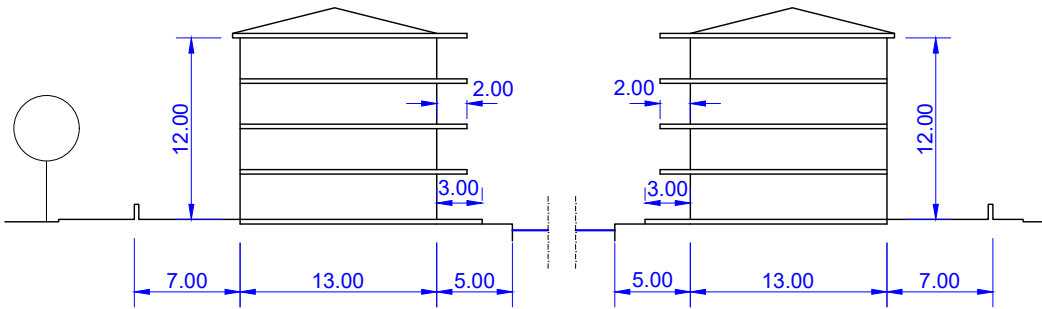
QUADRE DE SUPERFÍCIES - EA			
PLANTES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	VOLATS
1	103 m ²	103 m ²	31 m ²
2	226 m ²	452 m ²	16 m ²
3	675 m ²	2.025 m ²	42 m ²
4	1.513 m ²	6.052 m ²	1.128 m ²
	2.517 m ²	8.632 m ²	1.217 m ²

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ





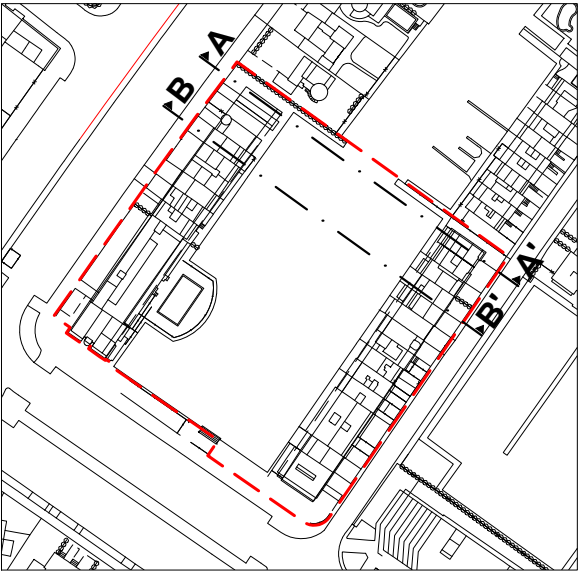
Secció A-A'



Secció B-B'

ZONIFICACIÓ - PROP			
Clau	Sistema / Zona	Superfície	%
P	Sistema portuari	2.310 m ²	18,57
	TOTAL SISTEMES	2.310 m ²	18,57
4c4	Zona Volumetria consolidada	5.743 m ²	46,16
8e6	Zona portuària destinada a amarraments i accessos	4.388 m ²	35,27
	TOTAL ZONES	10.131 m ²	81,43
	TOTAL ÀMBIT	12.441 m ²	100,00

4c4	Sostre màxim edificable	10.374 m ²	
-----	-------------------------	-----------------------	--



MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

05 Plànol d'ordenació
PROPOSTA
esc. 1:1.000

Abril 2024

Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ