

MODIFICACIÓN nº 20 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques
Corbella
ARQUITECTES

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

PROMOTOR

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

DOCUMENTO PARA
APROVACIÓN INICIAL

**Corrección de errores
en el ámbito del
Estudio de Detalle de
Port Salins**

**MEMORIA
NORMAS
Y PLANOS**

Figueres, junio de 2026

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DATOS GENERALES	3
1. OBJETIVO.....	4
2. PROMOTOR Y REDACTOR.....	4
4. ESTRUCTURA GENERAL DEL DOCUMENTO	4
5. TRÁMITE DEL DOCUMENTO	5
LEGISLACIÓN Y NORMAS	6
6. EL MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN	7
7. PLANEAMIENTO TERRITORIAL	10
<i>Planeamiento territorial.....</i>	<i>10</i>
8. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL	11
9. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL.....	11
<i>Planeamiento general.....</i>	<i>11</i>
MEMORIA INFORMATIVA.....	14
10. EL MARCO TERRITORIAL	15
11. EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	15
<i>Port Salins.....</i>	<i>15</i>
<i>Imágenes del estado actual.....</i>	<i>16</i>
MEMORIA DE LA PROPUESTA	19
12. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	20
13. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN	20
14. PROPUESTA	21
<i>Descripción de la propuesta.....</i>	<i>21</i>
15. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA	23
16. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	23
NORMATIVA URBANÍSTICA	24
17. PROPUESTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA	25
<i>Artículo 1.....</i>	<i>25</i>
<i>Artículo 2.....</i>	<i>26</i>
PLANOS	27
18. RELACIÓN DE PLANOS	28

DATOS GENERALES

1. OBJETIVO

El objetivo del presente proyecto de Modificación puntual nº 20 del Plan de ordenación urbanística municipal de Castelló d'Empúries es la corrección de errores en el ámbito del Estudio de Detalle de Port Salins, en la Avenida Fages de Climent de Empuriabrava, Castelló d'Empúries.

2. PROMOTOR Y REDACTOR

1-. El documento "**Modificación puntual nº 20 del Plan de ordenación urbanística municipal de Castelló d'Empúries por corrección de errores en el ámbito del Estudio de Detalle del sector Port Salins**" se redacta por encargo de Autopinsa, S.L, con NIF: B62839188 y sede en la calle Valencia nº 245 de Barcelona, código postal 08007.

Dado que el alcance del documento supera los límites de la propiedad de la sociedad Autopinsa, S.L, se solicita al Ayuntamiento de Castelló d'Empúries que asuma el documento como propio e impulse su tramitación hasta su aprobación definitiva.

2-. El documento lo redactan Luís Gratacós Soler, arquitecto, colegiado nº 14.595-5 del Colegio de Arquitectos de Cataluña y Francesc J. Risques Corbella, arquitecto, colegiado nº 3.343-1 del Colegio de Arquitectos de Cataluña, con domicilio profesional en la calle Tapis, 26 de Figueres, técnicos competentes para su redacción en virtud de la disposición adicional decimotercera del Decreto 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, con la colaboración 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 DOCUMENTO

Con el fin de dar cumplimiento a la información, descripción y justificación de la propuesta contenida en este documento, éste, consta de una *memoria informativa* relacionada con el territorio y las características de la actividad residencial de Empuriabrava; una *memoria urbanística* donde se recoge el marco legislativo, territorial, urbanístico y paisajístico que le

es de aplicación; una *memoria descriptiva de la propuesta*, donde, a partir de las necesidades expuestas por la propiedad se analizan una serie de alternativas y se describe una propuesta de actuación; una *memoria justificativa* donde se compara la propuesta con el planeamiento vigente, que permite concluir la conveniencia de la propuesta; la *normativa urbanística* donde se recoge la propuesta normativa que debe incorporarse al Plan de Ordenación urbanística Municipal de Castelló d'Empúries y el conjunto de *planos* que recogen la información, las propuestas y las calificaciones resultantes.

5. TRÁMITE DEL DOCUMENTO

Este documento, redactado en la fase inicial del trámite para la modificación del Plan de ordenación urbanística municipal de Castelló d'Empúries, tiene la consideración de DOCUMENTO POR APROBACIÓN INICIAL y se redacta por inicial el trámite urbanístico con la aprobación inicial, la exposición al público y la consulta a las administraciones.

Figueres, junio de 2026

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectes

LEGISLACIÓN Y NORMAS

6. EL MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual del POUM de Castelló d'Empúries se enmarca en lo que determina el Decreto 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo y la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo.

“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."

Decreto 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo

“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 pertoquen, 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.

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

“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.

En cuanto al POUM de Castelló d'Empúries, las modificaciones del Plan de Ordenación Urbanística Municipal vienen reguladas por el artículo 4 de las normas urbanísticas.

“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 qualitius 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 Ley 2/2013 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988 e 28 de julio, de costas, en referencia a los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinan a estacionamiento náutico individual y privado, establece que no forman parte del dominio público marítimo-terrestre.

“Disposición adicional décima.

1. Son urbanizaciones marítimo-terrestres los núcleos residenciales en tierra firme dotados de un sistema viario navegable, construido a partir de la inundación artificial de terrenos privados.

2. Las urbanizaciones marítimo-terrestres deberán contar con un instrumento de ordenación territorial o urbanística que se ajuste a las prescripciones que en materia de dominio público marítimo-terrestre se establecen en esta disposición y en sus normas de desarrollo.

3. La realización de las obras para construir los canales navegables de la urbanización marítimo-terrestre que dan lugar a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos hasta donde se hagan sensible el efecto de las mareas de terrenos que antes de estas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni estén afectadas por la servidumbre de protección, producirán los siguientes efectos:

a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre. No obstante, no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinen a estacionamiento náutico individual y privado. Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados a consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado.

b) La servidumbre de protección preexistente con anterioridad a las obras mantendrá su vigencia. No se generará una nueva servidumbre de protección ni de tráfico, en torno a los espacios inundados.

c) El instrumento de ordenación territorial o urbanística deberá garantizar a través de viales el tráfico y acceso a los canales, en la forma que se establezca reglamentariamente.

4. Los propietarios de las viviendas contiguas a los canales navegables tendrán un derecho de uso de los amarres situados frente a las viviendas. Este derecho está vinculado a la propiedad de la vivienda y sólo serán transmisibles junto a ella.

5. Las obras para la construcción de los canales navegables y los estacionamientos náuticos a los que se refiere la letra a) del apartado 3, precisarán del correspondiente título administrativo para su realización y en ningún caso afectarán tramos de costa que constituyan playa o espacios protegidos, de acuerdo con lo que se disponga reglamentariamente."

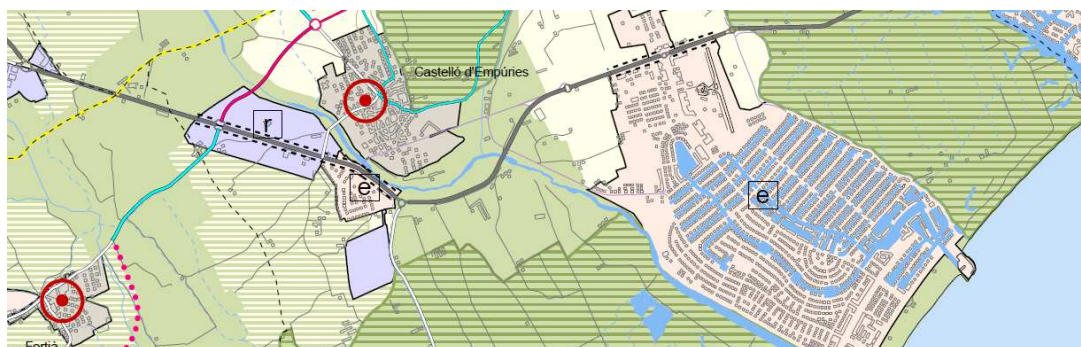
7. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Planeamiento territorial

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Aprobado definitivamente por el Gobierno de la Generalidad de Cataluña el día 14 de septiembre de 2010. Publicación en el DOGC de 15 de octubre de 2010.

En el PTCG, el suelo urbano de Empuriabrava se incluye en una área especializada, "e" específica.



8. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

El núcleo urbano de Empuriabrava no está incluido en ninguno de los ámbitos de nueva regulación del Plan director urbanístico del Sistema Costero ni del Plan director urbanístico de revisión de los suelos no sostenibles del litoral gerundense.

9. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Las actuaciones contempladas en este documento se desarrollan en el ámbito del ED del sector Puerto Salins. La regulación urbanística de estas fincas se recoge en este apartado.

Planeamiento general

El POUM de Castelló d'Empúries es el instrumento de carácter municipal que regula los usos y edificaciones en el suelo urbano.

Plan de ordenación urbanística municipal de Castelló d'Empúries

Aprobación definitiva: 17 de diciembre de 2013

Publicación en el DOGC de 15 de julio de 2014

Clasificación del suelo:

Suelo urbano

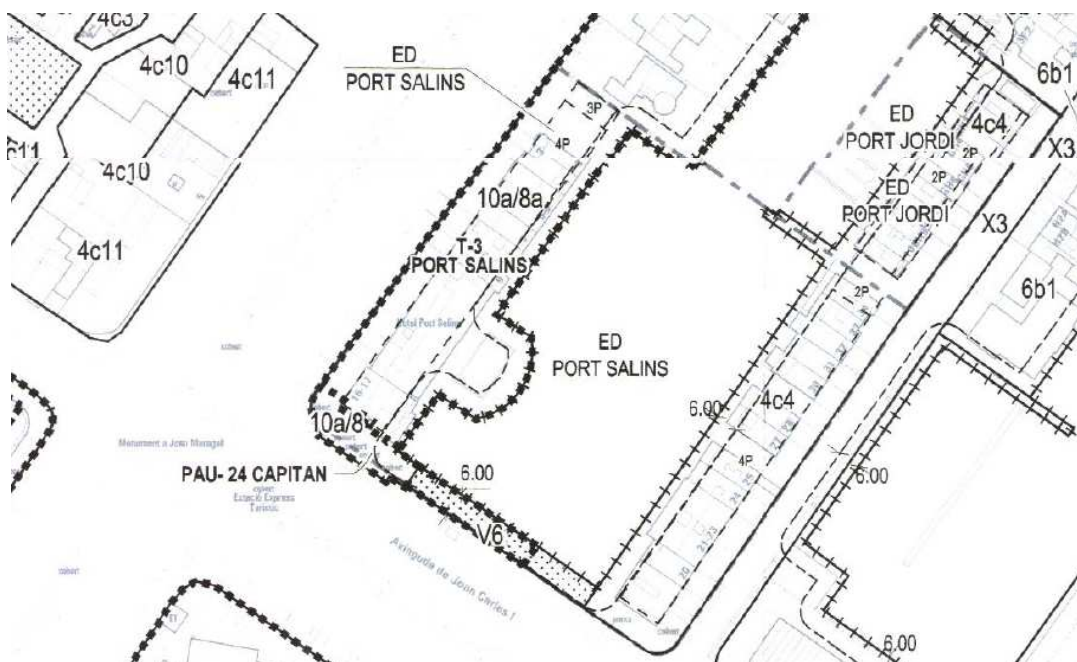
Calificación:

Clave 8a/10a Transformación. (8, Servicios. 10, Transformación)

Para las fincas que nos ocupan, en el plano de ordenación del suelo urbano se identifican alturas de 3 y 4 llantas (3P y 4P).

ED PORT SALINS

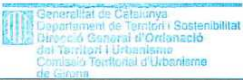
Las fincas están incluidas en el ámbito del antiguo estudio de detalle de Port Salins y, por tanto, de acuerdo con la ficha correspondiente, son de aplicación los parámetros de este estudio de detalle.



*Plano de ordenación del POUM de Castelló d'Empúries en el sector de Port Salins de Empuriabrava
(dibujo sin escala)*

La ficha de parámetros urbanísticos de la clave 10a/8a para las manzanas Salins 4ª línea, del POUM de Castelló d'Empúries, se transcribe seguidamente:

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 m² sL/m² s. (*)	
Parcel·la mínima	4.500 m²	
Ocupació màxima	Total 40%	
Reculades 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	10,60 m (PB +3PP)	
Usos	Despatxos particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1ª categoria situació B / Hotel·ler (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hosteler (restauració en general) / Consultoris 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'accesos, no serà mai inferior a 25 m². La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. Es obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament, en la proporció d'una plaça per cada 100 m² o fracció de local comercial o d'oficines.	

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

La ficha del POUM de Castelló d'Empúries referente a la vigencia del Estudio de detalle Port Salins, se transcribe seguidamente:

8623



ÀMBIT DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA. PORT SALINS

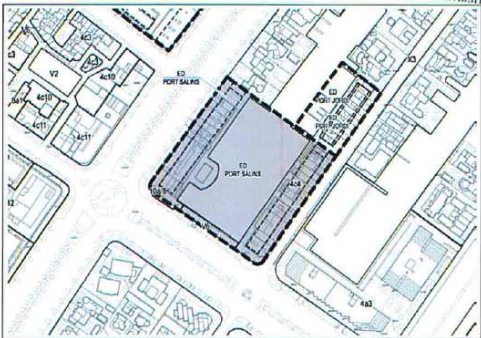
Situació i delimitació: Àmbit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector Port Salins, a Empuriabrava.

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

Qualificació urbanística	4c4. Volumetria consolidada 10a/8a. Transformació a ús hotel·ler
--------------------------	--

Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat bruta	---
Sostre màxim edificable	9.659 m² sostre
Nombre màxim d'habitatges	---
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge / 100 m² st. residencial



Sòl urbà consolidat Planols 1:2.000. Sèrie O.3a	Port Salins Ful·ls 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

De acuerdo con esta ficha se deduce que la clave urbanística de aplicación en este ámbito es la *clave 4c4. Atribuciones consolidada y claves 10a/8a. Transformación a uso hotelero*, que remite al Estudio de detalle.

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
Façana mínima	
Tanques de parcel·les	Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m, es podran aixecar 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·la 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 Despatsos / Comercial / Sociocultural / Esportiu / Sanitari assistencial. Només en els locals amb Façana Principal a l'Avda Joan Carles I i els de Comercial Alberes, Poblat Típic "Les Chabolas davant el port Nàutic, Port Grec, illa gran, Port Salins 3era línia cantonada Avda. Europa, Port Moxó cantonada carrer Xaloc, Hotelers / Hostaler
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques. És 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'accesos, 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. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzi usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'al·lora ment 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 a l'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 a l'habitatge.

Figueres, marzo de 2025

Lluís Gratacós Soler
 Francesc J. Risques Corbella
 Arquitectos

MEMORIA INFORMATIVA

10. EL MARCO TERRITORIAL

Castelló d'Empúries es un municipio costero de la comarca de L'Alt Empordà. Situado en una posición central en relación a la bahía de Roses, presenta un territorio muy plano fruto de los sedimentos del río La Muga. El municipio presenta un variado mosaico territorial con grandes espacios naturales, el Parque Natural de los Aiguamolls de l'Empordà y las playas de la bahía. El casco histórico de Castelló d'Empúries, con numerosas edificaciones y espacios de interés cultural y arquitectónico, se complementa con el núcleo residencial de origen turístico, de Empuriabrava. Este está situado a ras de la costa, en medio de los Aiguamolls de l'Empordà. El centro histórico, por el contrario, situado más en el interior, tiene una posición ligeramente elevada respecto al entorno y se encuentra rodeado de tierras de gran valor agrícola.

Los dos núcleos se encuentran al pie de la carretera que conduce de Figueras a Roses, lo que le confiere una buena accesibilidad a la capital de comarca y a las principales infraestructuras territoriales, AP7, AVE y tren convencional. La secuencia de los tres núcleos principales de población y económicos, Figueras, Castelló d'Empúries y Roses, a lo largo del mismo eje de comunicaciones configura el principal polo económico de la comarca. Actualmente, la economía local gira en torno al sector turístico y la construcción y, en menor medida, de la industria y la agricultura.

El núcleo urbano de Empuriabrava, situado en primera línea de mar y al norte de la desembocadura del río La Muga, tiene su origen en la primera época del turismo en l'Alt Empordà, la década de los setenta del siglo pasado, ocupa una gran extensión de terreno con residencia unifamiliar y plurifamiliar. En los últimos tiempos la actividad económica se ha diversificado y la residencia ha dejado de ser de temporada para irse consolidando una ocupación más permanente de las viviendas.



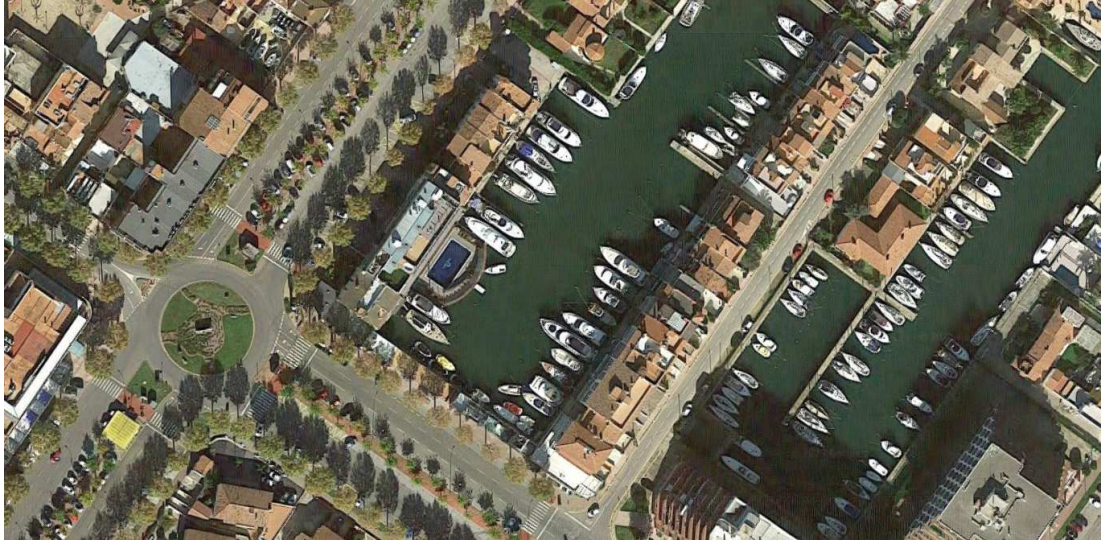
Ortofotoplano del municipio de Castelló d'Empúries y el entorno

11. EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Port Salins

La estructura de canales que configuran Empuriabrava, marca buena parte de la imagen urbana y de la ordenación de la urbanización. A partir de los canales principales dispuestos en paralelo al río La Muga, se despliega el enorme peine de pequeños canales que inundan toda el área residencial. En torno al mismo se han ido desarrollando las diferentes áreas

urbanas. El área de Port Salins, la más próxima a la costa, presenta los canales de mayor anchura. En el extremo sur de esta área, en la esquina entre la Avenida Fages de Climent y la Avenida de Europa, encontramos el ámbito de Port Salins que se ordenó a partir de un Estudio de Detalle en el año 1976. Este ámbito, situado en el extremo sur del canal, se ordena a partir de dos hileras edificables, una en el lado norte con fachada a la Avenida de Fages de Climent y la otra en el lado sur con fachada a la calle interior. Se trata de un conjunto edificado, muy consolidado de viviendas, mayoritariamente unifamiliares, aunque en el extremo suroeste encontramos una instalación hotelera.



Imágenes del estado actual

Vistas desde el interior del canal





Vista desde la Avenida Fages de Climent



Vistas desde la calle interior



Figueres, marzo de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectos

MEMORIA DE LA PROPUESTA

12. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA

Un análisis detenido de los parámetros reguladores pone en evidencia las discrepancias entre la diferente normativa resultante de las claves urbanísticas que constan en los diferentes documentos del POUM (planos normativos y fichas). Así tenemos que en los planos de regulación de los usos y edificaciones, por un lado se identifica la clave *4c4 volumetría consolidada* y la clave *10a/8a Transformación a uso hotelero*. Asimismo, la ficha referente a este ámbito de volumetría específica "Port Salins", indica una ordenación de la edificación y un techo máximo que no coincide con la aplicación de los parámetros de las zonas antes referidas.

De acuerdo con los escritos justificativos y normativos del POUM de Castelló d'Empúries, la voluntad del POUM era mantener la ordenación del Estudio de Detalle original del año 1976 (la regulación de parámetros para la zona *4c4. Atribuciones consolidada*, remite a los parámetros contenidos en los estudios de detalle aprobados).

En el POUM, sin embargo, afloran numerosas contradicciones y discrepancias entre las diferentes claves urbanísticas que se indican en los planos normativos y que se relacionan seguidamente:

- En los planos normativos del POUM, dentro del ámbito del ED PORT SALINS, encontramos que la zona edificable del lado norte presenta la clave 10a/8a y la del lado sur, la clave 4c4, cuando se trata del mismo estudio de detalle original.
- La ficha de PORT SALINS del POUM indica una volumetría máxima coincidente con la existente y, simultáneamente, fija una edificabilidad máxima de 9.659 m², que no coincide con la existente.
- El coeficiente de edificabilidad máxima de la clave 10a/8a es 1,50 m²/m². Aplicado el coeficiente a la superficie edificable de la ficha da un techo total de 9.060 m², inferior al fijado en la edificabilidad máxima que consta en la ficha.
- El número de plantas correspondientes a la clave 10a/8a y, también al estudio de detalle original, es de PB+3P, el número de plantas indicado en los planos normativos: PB+4P.
- El gálibo de edificación que consta en los planos normativos para cada manzana de casas (Avenida Fages de Climent y calle interior) presenta un número de plantas correspondiente a PB+4P para el conjunto de parcelas excepto la situada el extremo norte de cada manzana, donde el número de plantas se limita a PB+3P. Asimismo, el gálibo edificable en el frente de la Avenida Fages de Climent, llega al límite de la parcela noreste y no deja el espacio de separación previsto en el Estudio de Detalle.

13. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

A la vista de las contradicciones de los documentos gráficos y normativos del POUM resulta necesario proceder a la clarificación de la ordenación y definición de los parámetros urbanísticos que deben regular el ámbito ED PORT SALINS. La voluntad municipal de mantener la ordenación resultante del Estudio de Detalle de 1976 debe concretarse con un documento que resuelva los errores materiales que contiene el POUM y permita mantener los derechos urbanísticos de los propietarios de las fincas de este ámbito.

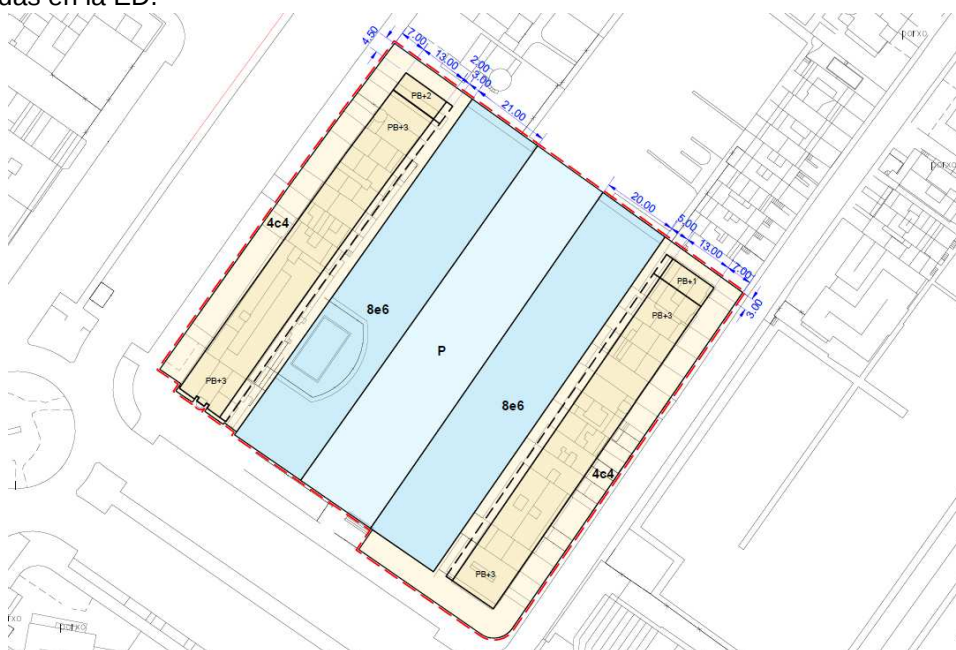
Se trata, por tanto, de rectificar el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries de manera que se recuperen, de forma clara y precisa, los parámetros reguladores de la edificación en el ámbito del Estudio de Detalle Port Salins, según el documento original, de manera que se disponga de la seguridad jurídica necesaria para los

La Ley 2/2013 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988 e 28 de julio, de costas, en referencia a los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinan a estacionamiento náutico individual y probado, establece que no forman parte del dominio público marítimo-terrestre. Este documento, por tanto, precisa la delimitación del sistema portuario y de la nueva zona navegable destinada a estacionamiento de embarcaciones.

14. PROPUESTA

Modificar los planos de ordenación y la ficha correspondiente a este ámbito, definiendo las claves y los parámetros urbanísticos.

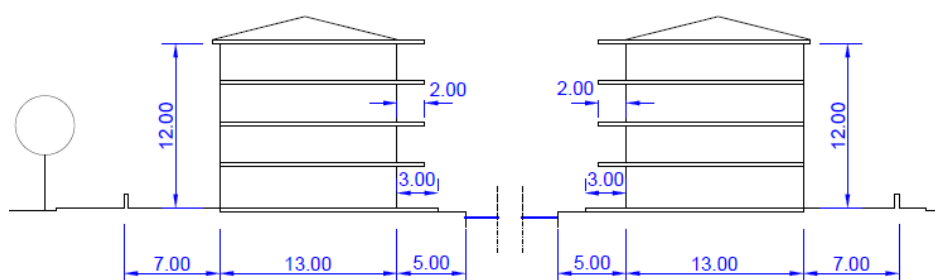
1-. La ordenación de la zona edificable se concreta en dos franjas rectangulares con fachada a la Avenida Ctra de Climent y la calle interior, de 13 m de profundidad y volados de 2 m por la cara interior de la manzana (sistema portuario). Estas manzanas edificables, por el lado noreste, mantienen una separación de 3 m en relación a las fincas vecinas no incluidas en la ED.



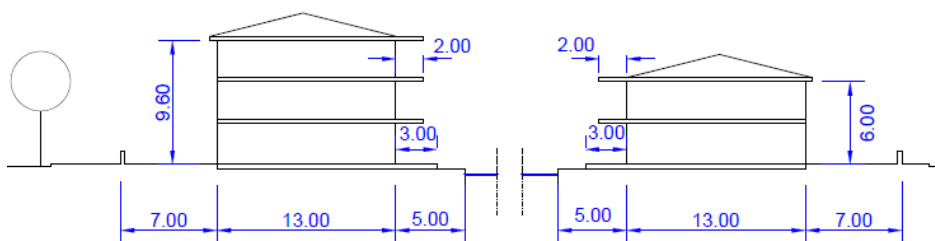
21

La calificación urbanística será la 4c4. *Volumetría consolidada*, que en este caso se ajustará a los siguientes parámetros urbanísticos:

Ordenación:	Volumetría específica
Alineaciones:	Alineación a calle: obligatoria Alineación en el canal: línea máxima que no se puede superar
Profundidad edificable:	13 m
Voladizo:	Vuelo máximo de 2 m desde la alineación a canal, con balcones abiertos
Altura reguladora:	12 m
Número de plantas:	Según plano de zonificación Planta baja y 3 plantas piso Planta baja y 2 plantas piso en el extremo noreste de la manzana con fachada a la Avenida Fages de Climent con una anchura de 6 m Planta baja y 1 planta piso en el extremo noreste de la manzana con fachada a la calle interior con una anchura de 6 m
Usos:	Vivienda unifamiliar / Vivienda plurifamiliar / Garajes particulares / Oficinas y despachos / Comercial / Sociocultural / Deportivo / Hotelero / Hostelero / Sanitario asistencial, sólo en los locales con fachada principal en la avenida Joan Carles I y los de comercial Alberes, Poblado típico "Las Chabolas frente al puerto náutico, Port Grec, Illa Gran, Ports Salins 3ª línea esquina avenida Europa, Port Moxó esquina calle Carrilet.



Sección tipo del gálibo edificable de la parte central del ED PORT SALINS (dibujo sin escala)



Sección tipo del gálibo edificable del extremo noreste del ED PORT SALINS (dibujo sin escala)

2-. De la resolución de los errores materiales del POUM y de la ordenación propuesta, resulta una nueva ficha en el ÁMBITO DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. PORT SALINS.

Los datos actualizados son:

Situación y delimitación:	Ámbito de volumetría específica en suelo urbano consolidado situado en el sector Port Salins, en Empuriabrava. Limita al norte con la avenida Fages de Climent, al este con fincas vecinas del sector Salins, tercera y cuarta líneas, al sur con calle interior de acceso y al oeste con la avenida Europa.
----------------------------------	--

Superficie total:			12.441 m2	100%
Sistemas generales mínimos			2.310 m2	18,57 %
Viales i aparcamiento		-		
Espacios libres		-		
Equipamientos		-		
Sistema portuario	P	2.310 m2		
Zonas			10.131 m2	81,43 %
Zona volumetría consolidada	Clau 4c4	5.743 m2		
Zona portuaria amarres	Clau 8e6	4.388 m2		

Cualificación urbanística:	4c4. Volumetría consolidada
-----------------------------------	-----------------------------

Edificabilidad:	
Índice de edificabilidad bruta	-
Techo máximo edificable	10.374 m2
Número máximo de viviendas	-
Densidad máxima de viviendas	1 vivienda / 100 m2 techo residencial

15. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

La propuesta descrita en este documento resuelve las discrepancias contenidas en la regulación urbanística del ámbito ED PORT SALINS del POUM de Castelló d'Empúries y recupera los parámetros reguladores resultantes del Estudio de Detalle inicial, tal y como pretendía el POUM cuando pone de manifiesto que se trata de un suelo urbano consolidado según el expediente del Estudio de Detalle aprobado definitivamente. Una serie de errores materiales, que ahora se pretenden corregir, han deslucido la voluntad inicial del planificador.

16. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La actuación que se propone no comporta de urbanización dado que se trata de un suelo urbano consolidado que dispone de todos los servicios urbanos.

Figueres, marzo de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectos

NORMATIVA URBANÍSTICA

17. PROPUESTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1.

Se modifica la ficha ÀMBITO DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. PORT SALINS, del documento C NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS del POUM de Castelló d'Empúries, para resolver los errores materiales y concretar los parámetros urbanísticos provenientes del Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

ÀMBITO DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. PORT SALINS.

Suelo urbano consolidado	Port Salins
Planos 1:2000. Serie O.3a	Hojas E3 i E4
Expediente Estudio de detalle	Aprobación definitiva

Situación y delimitación:	Ambito de volumetría específica en suelo urbano consolidado situado en el sector Port Salins, en Empuriabrava. Limita al norte con la avenida Fages de Climent, al este con fincas vecinas del sector Salins, tercera y cuarta líneas, al sur con calle interior de acceso y al oeste con la avenida Europa.
----------------------------------	--

Superficie total:			12.441 m2	100%
Sistemas generales mínimos			2.310 m2	18,57 %
Viales i aparcamiento		-		
Espacios libres		-		
Equipamientos		-		
Sistema portuario	P	2.310 m2		
Zonas			10.131 m2	81,43 %
Zona volumetría consolidada	Clau 4c4	5.743 m2		
Zona portuaria amarres	Clau 8e6	4.388 m2		

Cualificación urbanística:	4c4. Volumetría consolidada
-----------------------------------	------------------------------------

Edificabilidad:	
Índice de edificabilidad bruta	-
Techo máximo edificable	10.374 m2
Número máximo de viviendas	-
Densidad máxima de viviendas	1 vivienda / 100 m2 techo residencial

Parámetros:	Específicos para el ámbito ED PORT SALINS
Tipo de ordenación	Volumetría específica
Alineaciones:	Alineación a calle: obligatoria Alineación al canal: línea máxima que no se puede superar

Profundidad edificable:	13 m
Voladizo:	Vuelo máximo de 2 m desde la alineación al canal, con balcones abiertos
Altura reguladora:	12 m
Número de plantas:	Según plano de zonificación Planta baja y 3 plantas piso Planta baja y 2 plantas piso en el extremo nordeste de la isla con fachada a la Avenida Fages de Climent con una anchura de 6 m Planta baja y 1 planta piso en el extremo nordeste de la isla con fachada a la calle interior con una anchura de 6 m .

Artículo 2.

Se modifican las hojas E3 y E4 de los planos 1:2.000, serie O.3ª del POUM de Castelló d'Empúries en el sentido de delimitar la nueva zona portuaria destinada a amarres, el ámbito edificable, y concretar la clave urbanística que corresponde.

Figueres, marzo de 2025

Lluís Gratacós Soler
Francesc J. Risques Corbella
Arquitectos

PLANOS

18. RELACIÓN DE PLANOS

Los planos que componen este documento se relacionan en el siguiente cuadro:

Nº orden	Nº de plano	Nombre del plano	Escala	Medida papel
		PLANOS DE INFORMACIÓN		
1	01	SITUACIÓN i EMPLAZAMIENTO	1:25.000 1:5.000	A3
2	02a	ESTUDIO DE DETALLE INICIAL	-	A3
3	02b	ESTUDIO DE DETALLE INICIAL	-	A3
4	02c	ESTUDIO DE DETALLE INICIAL. IMPLANTACIÓN	1:500	A3
5	03a	PLANEAMIENTO VIGENTE POUM. PLANO Y PARÁMETROS	1:1.000	A3
6	03b	PLANEAMIENTO VIGENTE POUM. FICHA ESTUDIO DE DETALLE	1:1000	A3
7	04	ESTADO ACTUAL	1:1000	A3
		PLANOS DE ORDENACIÓN		
8	05	PROPUESTA	1:500	A3



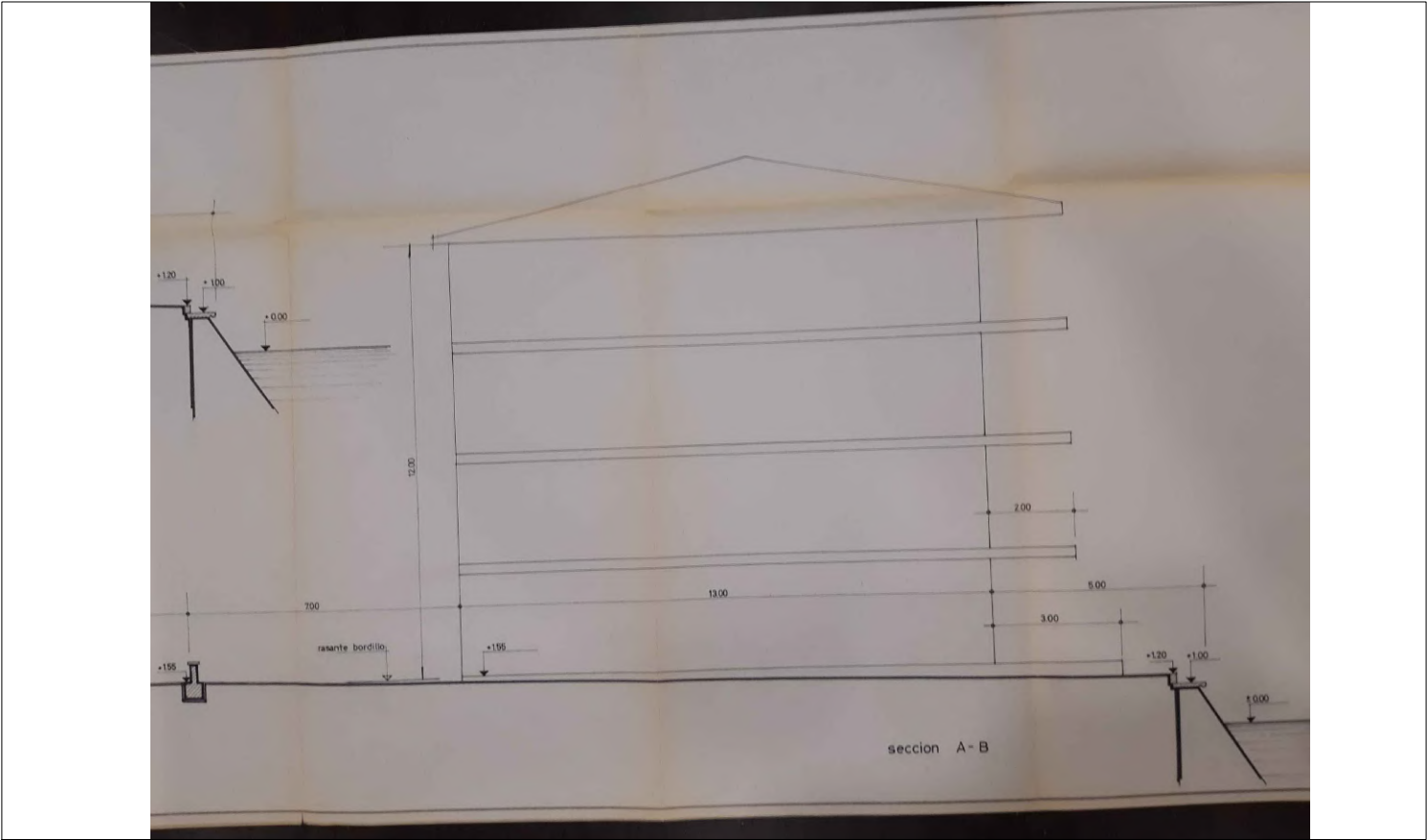
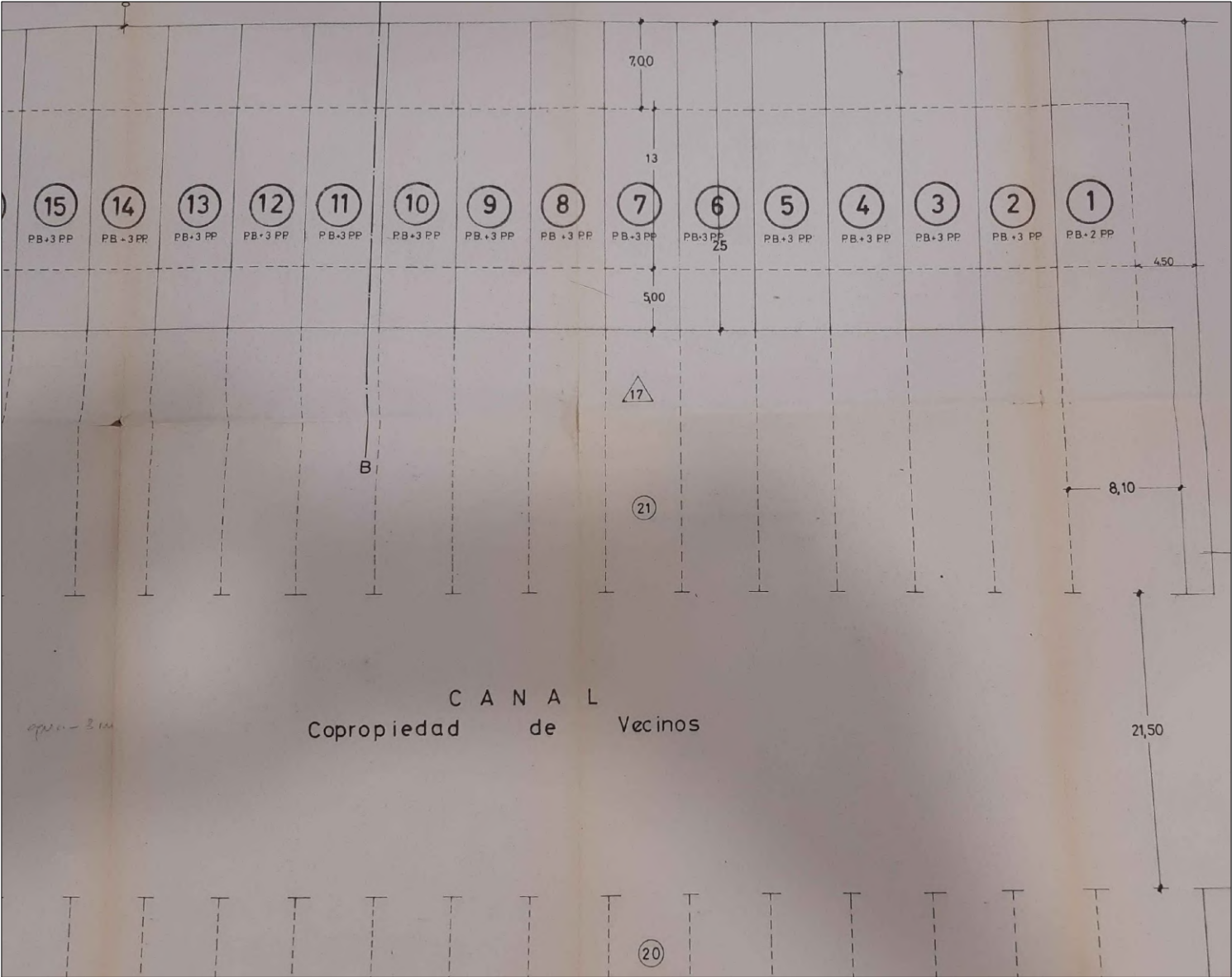
MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

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



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 retranquelo 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 pardela 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.

	<u>Plan Parcial</u>	<u>Estudio de Detalle</u>
Superf. Plan.....	12.854,92 m2.	12.854,92 m2.
Ocupación.....	5.141,96 "	2.628,00 "
Volúmen.....	77.129,52 m3	30.600,00 m3.
% Ocupación.....	40,00 %	20,44 %
Volúmen 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 perímetro 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 pl. piso.

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 plaza de aparcamiento por vivienda, sea en garage o al aire libre.

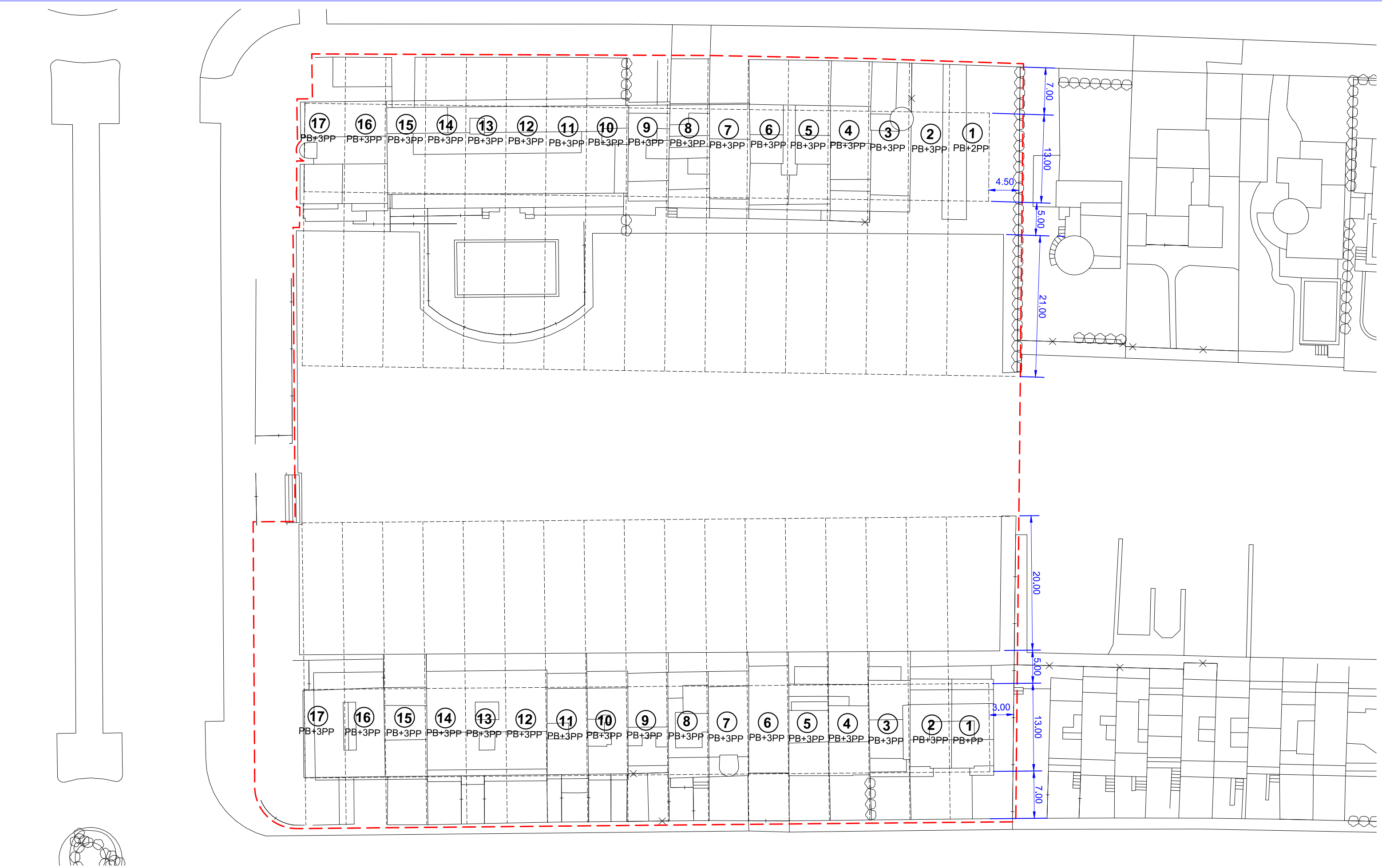
- 7 -	
uso de comercios	Solo se permitirá destinar la planta baja a local comercial, en los dos lotes junto a la Avenida principal. Si los propietarios de estos dos lotes lo fueran de otro u otros adyacentes a aquellos, podrán destinar todas las plantas bajas de sus lotes a locales comerciales, terminándose 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.
Señado Decreto 13 Junio 1901 Reg. 4 Nov. 1931 Orden 9 Mayo 1941 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CATALUÑA y BALEARES Gerona, Junio de 1.976 EL ARQUITECTO 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



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

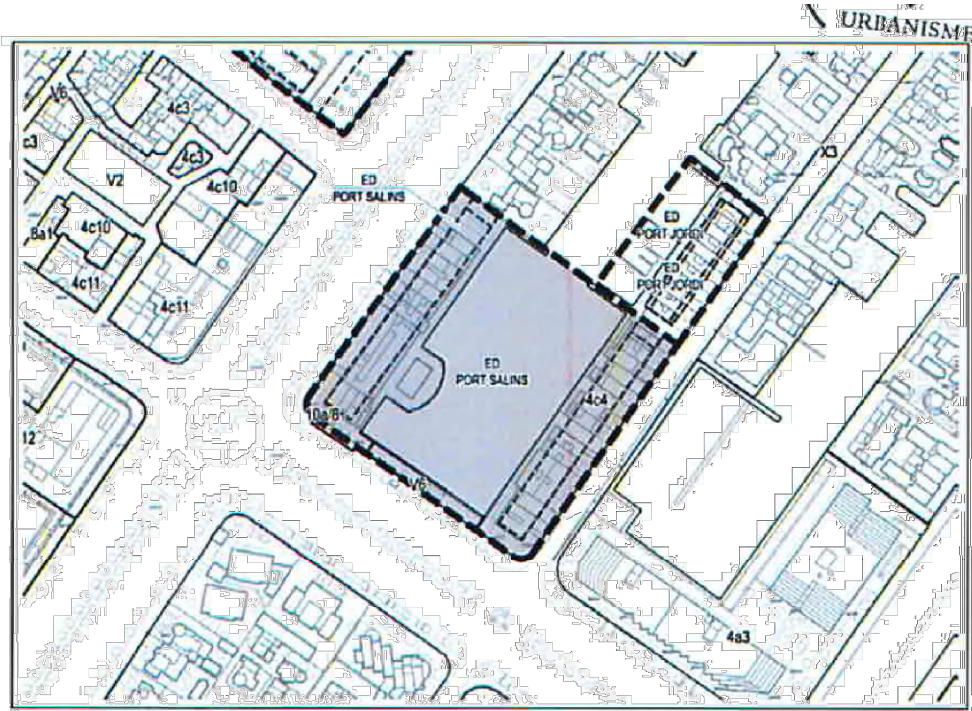
Situació i delimitació: Àmbit de volumetria específica en sòl urbà consolidat situat al sector Port Salins, a Empuriabrava.

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

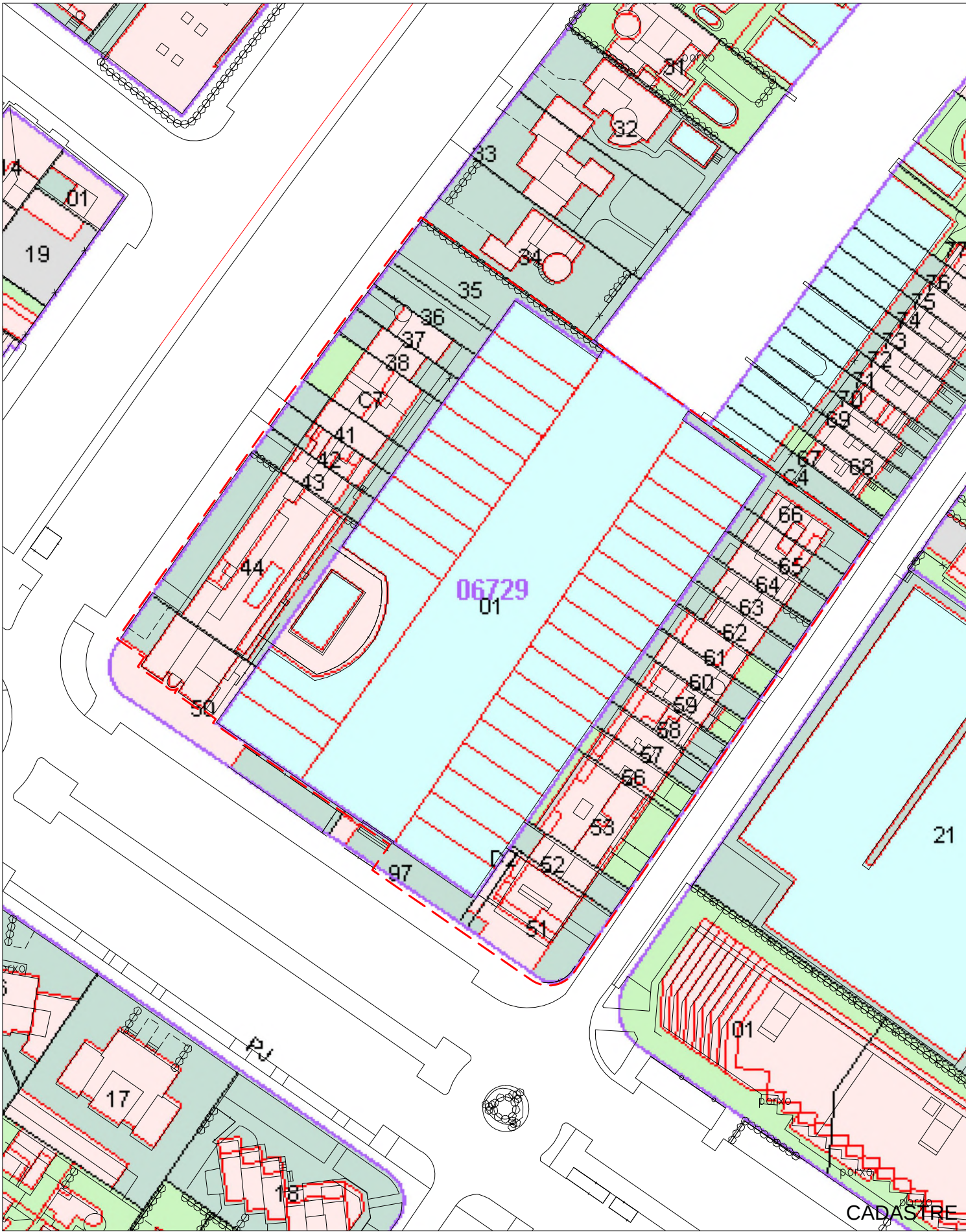
Qualificació urbanística	4c4. Volumetria consolidada 10a8/8a. Transformació a ús hoteler
--------------------------	---

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
Ús predominant	Segons paràmetres clau
Usos compatibles	Segons paràmetres clau

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



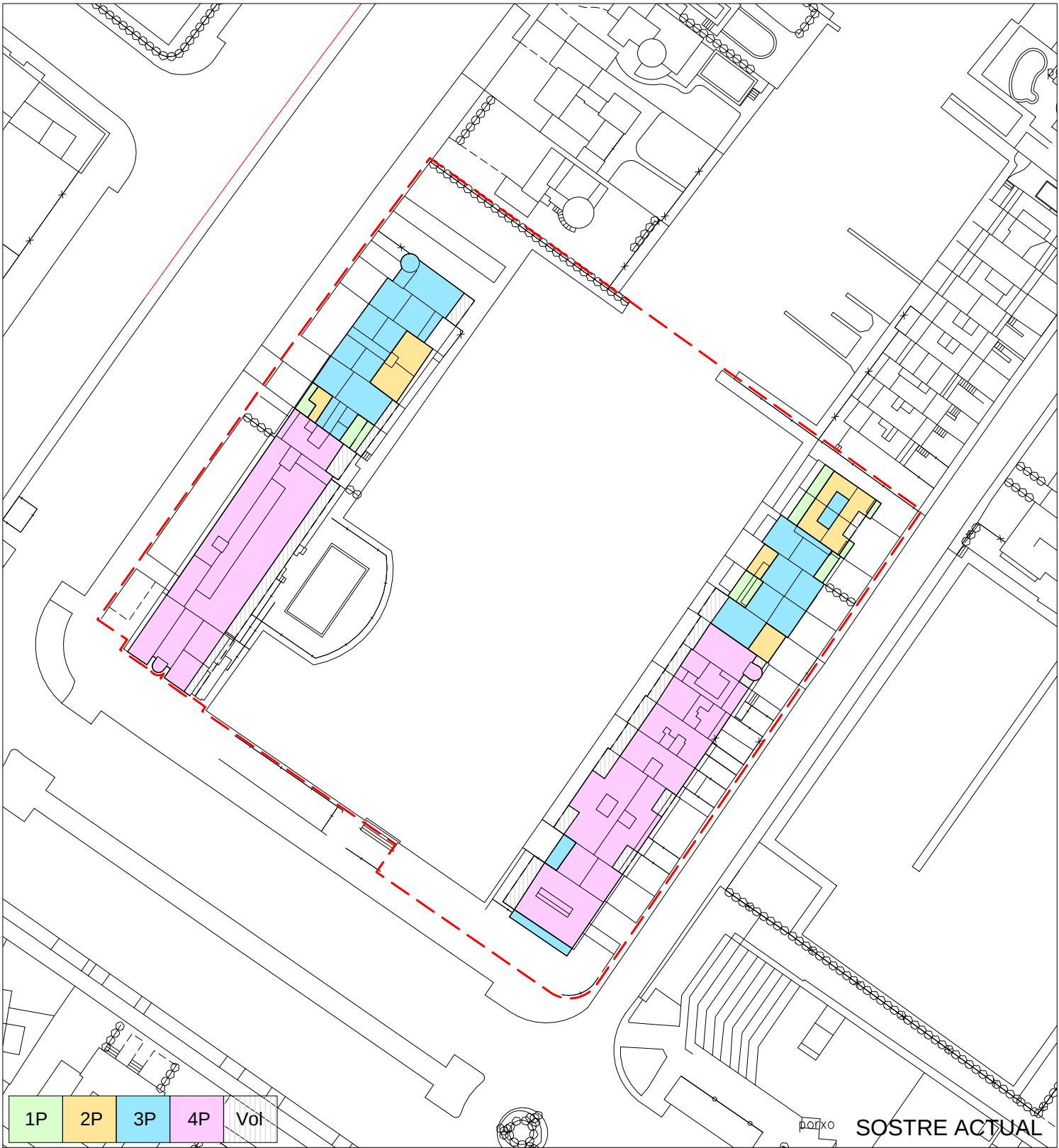
MODIFICACIÓ nº 14 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

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

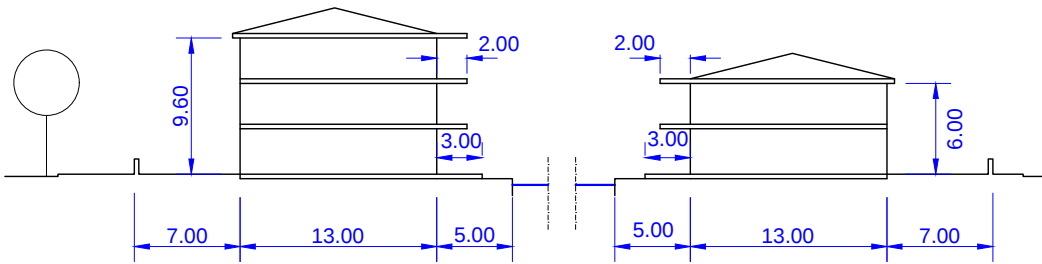
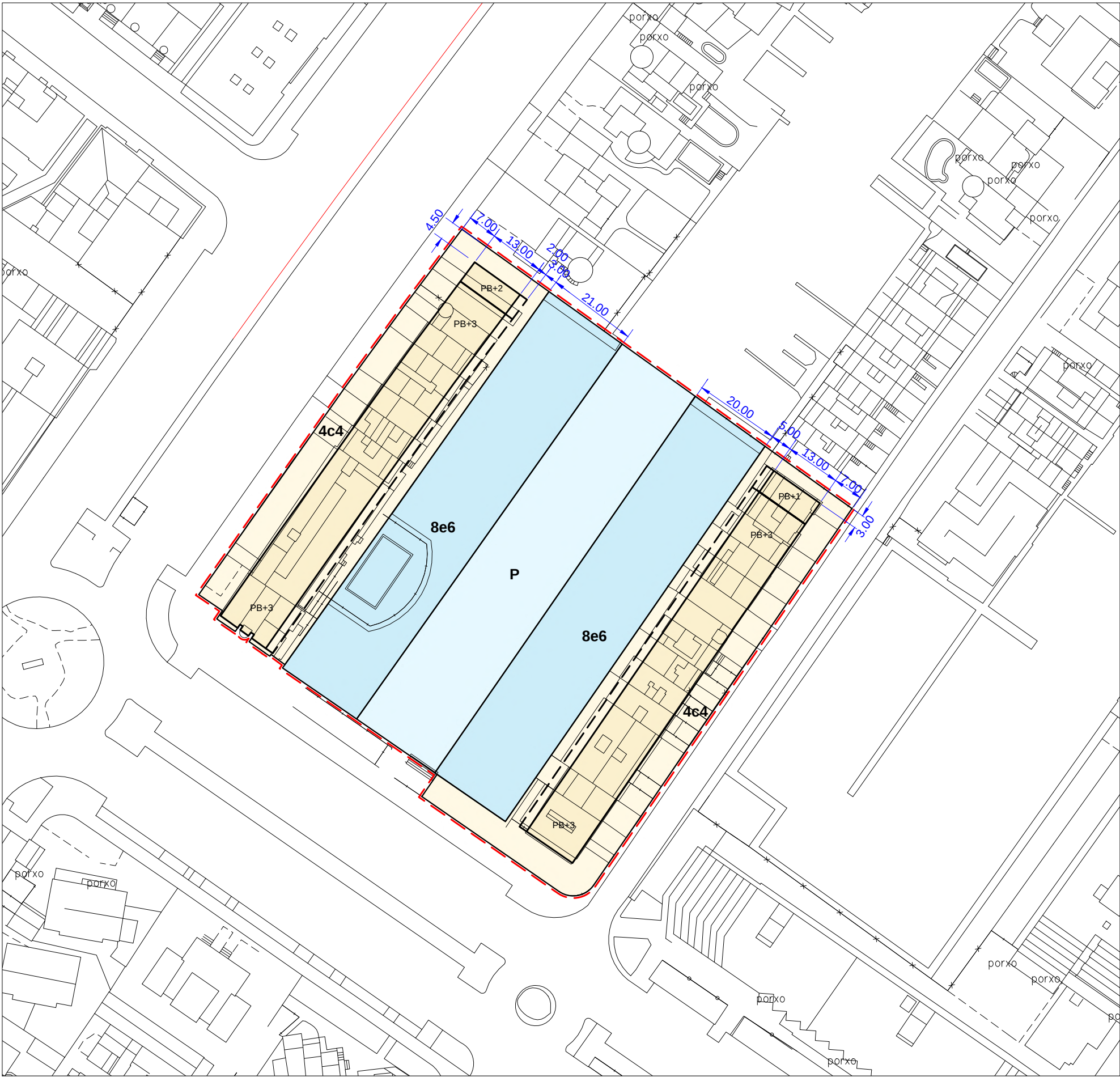
Autopinsa, S.L.
c/ València, 245
08007 BARCELONA



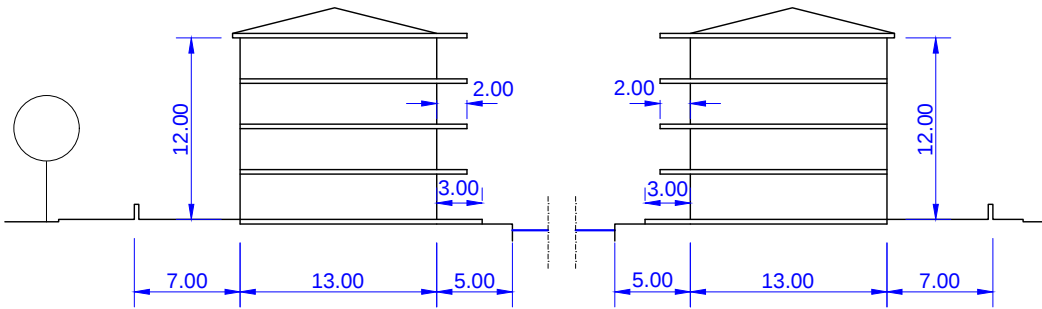
QUADRE DE SUPERFÍCIES - EA			
PLANTES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	VOLATS
1	103 m²	103 m²	31 m²
2	226 m²	452 m²	16 m²
3	675 m²	2.025 m²	42 m²
4	1.513 m²	6.052 m²	1.128 m²
	2.517 m²	8.632 m²	1.217 m²

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ





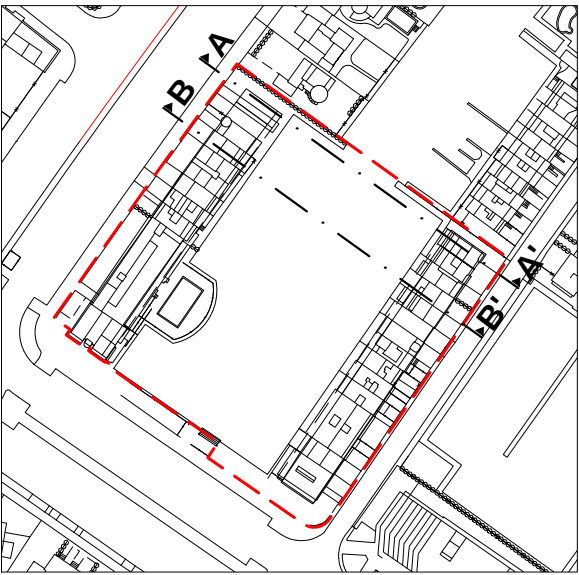
Secció A-A'



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 m²	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