



AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 16 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

**Modificació de l'ordenació i regulació del sòl en l'àmbit de Pla especial urbanístic PEU-5
Avinguda Fages de Climent, i en l'àmbit de l'illa Moxó. Empuriabrava**

APROVACIÓ DEFINITIVA

**Text refós que incorpora les prescripcions de l'Acord adoptat per la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona en la sessió de 9 d'octubre de 2024**

JUNY DE 2025

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- 1. PLANEJAMENT VIGENT, ANTECEDENTS, EMPLAÇAMENT I ENTORN**
- 2. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA. ALTERNATIVES CONSIDERADES I OBJECTIUS I CRITERIS URBANÍSTICS, AMBIENTALS O SOCIALS QUE JUSTIFIQUEN L'ELECCIÓ DE LA PROPOSTA**
- 3. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ**
- 4. ÀMBITS D'ACTUACIÓ I IDENTITAT DELS PROPIETÀRIS**
- 5. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA**
- 6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL TRÀMIT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL**
- 7. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS**
- 8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**
- 9. INFORME DE LA SOSTENIBILITAT ECONÓMICA**
- 10. AGENDA DE L'ACTUACIÓ**
- 11. MEMÒRIA SOCIAL**
- 12. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

II. NORMATIVA URBANÍSTICA I FITXES

DOCUMENT C.1. NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT C-2 ANNEX DE FITXES DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ I SECTORS DE PLANEJAMENT

III. PLÀNOLS

- 1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ**
(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)
- 2. PLANEJAMENT VIGENT**
(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)
- 3. PLANEJAMENT MODIFICAT**
(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)
- 4. PLANEJAMENT MODIFICAT DETALL**
(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)
- 5. PLANEJAMENT MODIFICAT. CONDICIONS ARQUITECTÒNIQUES. E.1:200**

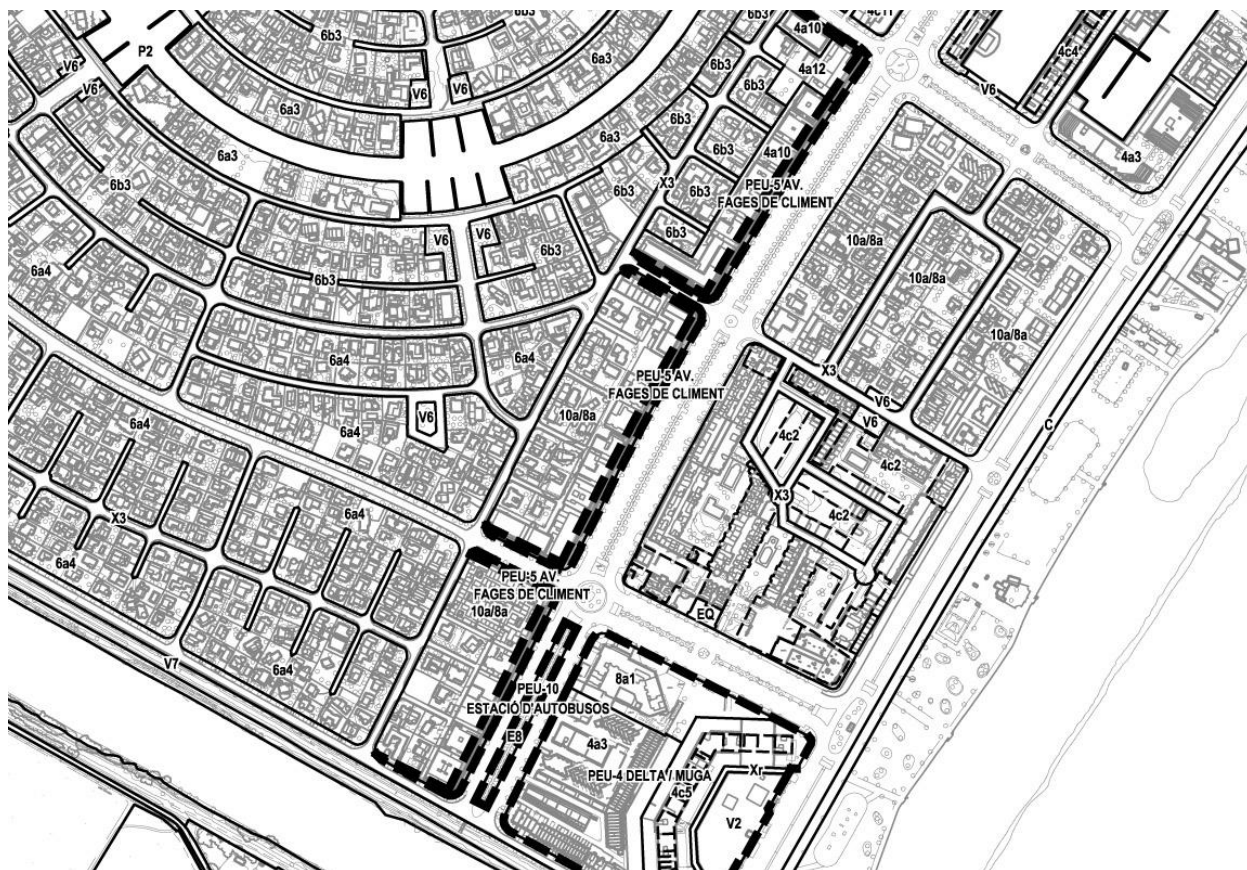
I. MEMÒRIA

1. PLANEJAMENT VIGENT, ANTECEDENTS, EMPLAÇAMENT I ENTORN

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries, POUM, va ésser aprovat definitivament, en forma de Text refós, per la CTUG en sessió del 8 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC número 6664 de 15 de juliol de 2014.

A l'Avinguda Fages de Climent d'Empuriabrava, el POUM delimita el polígon PEU-5 Avinguda Fages de Climent: àmbit discontinu objecte de Pla especial urbanístic en sòl urbà consolidat sobre les illes Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, que comprèn la part anterior de les illes indicades, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent, en els espais actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica.

L'objecte d'estudi de la Modificació puntual 16 és l'illa Moxó, situada a l'Avinguda Fages de Climent entre els carrers de la Marinada, del Moixó i de la Muga. No obstant això, atès que el referit front a l'avinguda Fages de Climent està comprès dins del polígon PEU-5, l'àmbit de la present modificació puntual del POUM el conformen l'illa Moxó més els fronts de les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 compresos dins del polígon PEU-5.



Imatge: Àmbit discontinu de Pla especial urbanístic PEU-5 que compren el front comercial de les illes Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, davant de l'avinguda Fages de Climent, Empuriabrava.

CONSULTA PRÈVIA

L'Ajuntament de Castelló d'Empúries ha iniciat el 27 d'octubre de 2022 una consulta prèvia per a la tramitació de l'expedient de la Modificació puntual 16. Finalitzada el 10 de novembre de 2022 aquesta consulta prèvia, en atenció a l'interès general, des dels serveis tècnics s'aprecia la necessitat d'introduir en el document les modificacions que s'exposen a continuació:

1. Modificar per a l'illa Moxó l'alçada actual de 9.25 m (Pb+2PP) per 10.00 m (Pb+2PP), per tal de facilitar els pas de instal·lacions. En la planta baixa s'haurà de mantenir les arcades existents amb les de les finques veïnes i la seva alçada per tal de preservar la imatge homogènia de la galeria que comunica els locals de la zona.
2. Incorporar tant a l'art 239 com a la qualificació clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial), l'excepcionalitat de no obligar les edificacions incloses en aquesta qualificació a preveure places d'aparcament.
3. Qualificar el carreró de darrera amb la mateixa clau que el porxo (*c) *espai d'ús públic*, unificant així el carreró de darrera i els porxos amb la mateixa clau.

En compliment dels informes dels serveis tècnics, s'ha incorporat als articles 143 i 239 les referides prescripcions dels punts 1 i 2. D'altra banda, s'ha modificat en el plànol de proposta 1/500 la clau corresponent al carrer posterior de l'illa Moxó amb la mateixa clau que el porxo (*c) *espai d'ús públic*, unificant així el carreró de darrera i els porxos amb la mateixa clau.

Justificació

1. L'alçada actual a l'illa Moxó, de 9.25 m (Pb+2PP), resulta insuficient per donar compliment als requisits d'habitatge i facilitar els pas de instal·lacions. A tal efecte es proposa una alçada de 10.00 m (Pb+2PP) i la condició de mantenir en planta baixa les arcades existents amb les finques veïnes i la seva alçada per tal de preservar la imatge homogènia de la galeria que comunica els locals de la zona. L'increment de l'alçada reguladora màxima de 9,25 a 10 metres es justifica per al pas d'instal·lacions a les entitats existents a cada una de les plantes, és a dir per permetre un falç sostre per al pas d'instal·lacions a cada planta i donar compliment a l'alçada interior mínima per a l'ús d'habitatge en les dues plantes pis. Per al càlcul de l'alçada reguladora es té en compte la situació existent de les plantes baixes, consolidades en la seva totalitat, i la rasant variable de la vorera.

La modificació s'introdueix en l'Article 143. Subzona 10a de remodelació integral / 2. *Condicions d'edificació i usos*, en la fitxa corresponent a la "Clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial – Sense canvi d'ús", corresponent a les illes Moxó i Sant Mori.

2. El pla parcial Empuriabrava, en relació al sector Moxó va definir unes seccions de l'edificació molt detallades a fi de crear un front comercial amb una imatge homogènia.

Era dels únics llocs on no hi havia obligació de preveure places d'aparcament de vehicles ja que hi havia la voluntat de potenciar l'ús comercial de la zona i els soterranis són complexos degut a la dificultat de l'accés i al nivell freàtic existent. Es varen construir pràcticament totes les edificacions amb aquests criteris excepte una edificació que només es va construir en planta baixa.

El PGOU aprovat el gener de 1984, qualificava aquesta zona amb la clau 15/9. I a l'article 139 a l'apartat de condicions comuns establia el següent: "A excepció de la zona comercial (Clau 15/9) es obligatori preveure una plaça d'aparcament coberta per a cada vivenda, aparcament o habitació hotelera, en totes les zones."

El POUM, aprovat el 15 de juliol de 2014, no preveu aquesta singularitat per la zona comercial: A la fitxa de la qualificació corresponent clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial) tant en el cas de canvi d'ús com el de sense canvi d'ús no preveu cap regulació especial d'aparcaments.

Per tal de facilitar el desenvolupament dels pocs edificis que encara no tenen habitatges en planta pis, és convenient mantenir la singularitat prevista en el PGOU i incorporar en la modificació puntual de POUM tant a l'article 239 sobre aparcaments, com a l'article 143 en la qualificació clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial), l'excepcionalitat de no obligar a les edificacions incloses en aquesta qualificació a preveure places d'aparcament.

Aquesta modificació té per finalitat potenciar l'ús comercial. D'altra banda, l'illa Moxó es troba davant de l'avinguda Fages de Climent, un vial de 50 metres d'amplada, amb quatre fileres d'aparcament en bateria que poden donar servei als habitatges previstos en aquesta qualificació comercial.

D'altra banda, la justificació més detallada de suprimir la necessitat de preveure una superfície coberta destinada a aparcament es recull en l'Article 143. "Subzona 10a de remodelació integral", en la mateixa fitxa "Clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús", indicant en l'apartat "Aparcament" la impossibilitat d'aconseguir aquests espais d'aparcament sense desvirtuar la imatge homogènia existent del referit front comercial i vist el grau de consolidació del conjunt edificat.

En el mateix apartat "Aparcament", per mostrar la coherència amb la nova proposta de permetre l'ús d'aparcament en planta baixa en una franja màxima de 7 m situada en la part posterior, s'indica que s'aprofita la qualificació del corriol posterior com a espai d'ús públic amb la subclau 10a/8a (*c) i el reconeixement dels dos carrers existents transversals al carrer Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de trànsit restringit i s'indica també que es mantenen la resta d'usos permesos en planta baixa.

Així mateix, en l'Article 239. "Aparcaments" es fa constar aquesta excepció, indicant que queden excloses de l'obligació de reserva de places d'aparcament les zones "10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) Sense canvi d'ús" corresponents a les illes Moxó i Sant Mori-1.

3. La qualificació del carreró de darrera amb la mateixa clau que el porxo (*c) *espai d'ús públic* es justifica per raons de simplicitat normativa i per permetre un accés més franc a la part posterior de l'illa, que ara es troba tancada.

APROVACIÓ INICIAL

Tramès el document d'aprovació inicial per acord del Ple de l'Ajuntament de Castelló de 26 de gener de 2023 i duta a terme l'exposició pública, es presenta la Modificació puntual sense introduir canvis per a la seva aprovació provisional. Tan sols es corregeix l'errada material en les fitxes dels PEU-5a i PEU-5b: on diu "Gestió urbanística: Projecte d'expropiació" passa a dir "Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació", en coherència amb el contingut de les referides fitxes i de la fitxa del PEU-5 del planejament vigent, on hi consta aquesta errada.

APROVACIÓ PROVISIONAL

El Ple de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, reunit en sessió ordinària el dia 25 de gener de 2024, adoptà l'acord d'aprovació provisional de la Modificació puntual del POUM núm. 16. i elevar l'expedient de modificació de planejament degudament diligenciat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per tal que resolgui sobre la seva aprovació definitiva.

APROVACIÓ DEFINITIVA

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 9 d'octubre de 2024, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, acorda aprovar definitivament la Modificació número 16 del POUM referent al PEU-5 avinguda Fages de Climent, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal completar el document amb una justificació raonada de la necessitat d'incrementar l'alçada reguladora màxima de 9,25 a 10 metres a l'illa Moxó en les edificacions amb nombre màxim de plantes permès de PB+2.

Resposta: L'increment de l'alçada reguladora màxima de 9,25 a 10 metres es justifica, no per al pas d'instal·lacions a la coberta (sobre l'alçada reguladora màxima), sino per a les entitats existents a cada una de les plantes, és a dir per permetre un falç sostre per al pas d'instal·lacions a cada planta i donar compliment a l'alçada interior mínima per a l'ús d'habitatge en les dues plantes pis. Per al càlcul de l'alçada reguladora es té en compte la situació existent de les plantes baixes, consolidades en la seva totalitat, i la rasant variable de la vorera.

La justificació es completa a l'apartat CONSULTA PRÈVIA / Justificació / 1, atès que en aquesta consulta prèvia, en atenció a l'interès general, des dels serveis tècnics s'aprecia la necessitat d'introduir, entre d'altres, la modificació de l'alçada reguladora màxima de 9,25 a 10 metres.

2. Cal que la proposta de suprimir la necessitat de 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 de la regulació de la clau 10a/8a es justifiqui i sigui coherent d'acord amb la nova proposta de permetre l'ús d'aparcament en planta baixa en una franja màxima de 7 m situada en la part posterior que s'exposa en el mateix apartat.

Resposta: S'estableix que l'aparcament no és obligatori, però es permet en planta baixa en una franja màxima de 7 m situada en la part posterior de l'illa Moxó. El criteri de l'Ajuntament, vist el grau de consolidació del conjunt edificat, és mantenir la regulació de l'ús d'aparcament tal com consta per a

aquesta zona en la Modificació puntual, per tal de mantenir el front comercial amb la imatge homogènia existent i atesa la impossibilitat d'aconseguir aquests espais d'aparcament sense desvirtuar la imatge homogènia existent del referit front comercial. Tot això, sense perjudici de possibilitar aquest ús en la referida franja màxima de 7 m situada en la part posterior, gràcies a possibilitar l'accés rodat mitjançant la qualificació del corriol posterior com a espai d'ús públic amb la subclau 10a/8a (*c) i el reconeixement dels dos carrers existents transversals al carrer Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de trànsit restringit. Així mateix, cal indicar que es mantenen la resta d'usos permesos en planta baixa.

D'una banda, la justificació general es fa a l'apartat a l'apartat CONSULTA PRÈVIA / Justificació / 2, atès que en aquesta consulta prèvia, en atenció a l'interès general, des dels serveis tècnics s'aprecia la necessitat d'incorporar, tant a l'art 239 com a l'article 143, en la fitxa "Clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús", l'excepcionalitat de no obligar les edificacions incloses en aquesta qualificació a preveure places d'aparcament.

D'altra banda, la justificació més detallada que es demana de suprimir la necessitat de preveure una superfície coberta destinada a aparcament es completa en l'esmentat apartat CONSULTA PRÈVIA / Justificació / 2 i es recull en l'Article 143. "Subzona 10a de remodelació integral", en la mateixa fitxa "Clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús", indicant en l'apartat "Aparcament" la impossibilitat d'aconseguir aquests espais d'aparcament sense desvirtuar la imatge homogènia existent del referit front comercial i vist el grau de consolidació del conjunt edificat.

En el mateix apartat "Aparcament", per mostrar la coherència amb la nova proposta de permetre l'ús d'aparcament en planta baixa en una franja màxima de 7 m situada en la part posterior, s'indica que s'aprofita la qualificació del corriol posterior com a espai d'ús públic amb la subclau 10a/8a (*c) i el reconeixement dels dos carrers existents transversals al carrer Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de trànsit restringit i s'indica també que es mantenen la resta d'usos permesos en planta baixa.

3. Cal donar coherència d'acord amb l'objecte del document de regular l'edificació dels locals, als paràmetres de reculada i d'ocupació màxima en planta baixa de la clau 10a/8a, que estableix respectivament una reculada de 6 metres respecte a carrer i una ocupació del 100% excepte reculades.

Resposta: El planejament vigent, en l'article 143, en la fitxa "Clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús", estableix per a la planta baixa una reculada de 6 metres respecte a carrer i una ocupació del 100% excepte reculades. Aquesta modificació puntual no altera els referits paràmetres previstos per a la clau 10a/8a. No obstant això, la regulació de les marquesines amb la subclau 10a/8a (*m) és una excepció que, en resposta a la prescripció de la CTU, en aquest Text refós es recull en la mateixa fitxa de l'article 143, on s'indica que per a les marquesines amb la subclau 10a/8a (*m) l'ocupació és del 100% i les reculades no són d'aplicació.

S'aprofita aquesta observació per part de la CTU per suprimir la referencia al PEU-5, que queda sense efecte en aquesta Modificació puntual, en les fitxes de l'article 143: "Clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús" i "Clau 10a/8a (antiga clau 15/9 zona comercial) – Amb canvi d'ús", concretament a l'apartat "Porxos".

4. Cal que les condicions arquitectòniques de les marquesines quedin integrades i regulades en l'articulat normatiu del document.

Resposta: L'articulat normatiu del document remet la regulació de les condicions arquitectòniques de les marquesines al plànol 5. Planejament modificat – condicions arquitectòniques. En el present Text refós s'integren les condicions arquitectòniques de les marquesines en l'Article 143. "Subzona 10a de remodelació integral", en la fitxa "Clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús", amb la introducció de l'apartat "Marquesines Illa Moxó - subclau 10a/8a (*m) - Condicions arquitectòniques" Així mateix, es corregeix en coherència el redactat de la Memòria en el punt 5.1.2. Modificació.

5. Pel que fa a les errades materials:

5.1. Cal corregir en les fitxes dels diferents PAU i en la resta del document tècnic allà on diu Pla d'actuació urbanística, ha de dir Polígon d'actuació urbanística.

Resposta: S'ha corregit en les fitxes dels diferents PAU i en la resta del document tècnic el nom Pla d'actuació urbanística per Polígon d'actuació urbanística.

5.2. Cal donar coherència documental a la proposta atès que al llarg del document tècnic es regula la subclau *s, per fer referència al carrer privat situat a la part posterior de les finques i que les enllaça i que

es proposa com a espai per a servitud per a instal·lacions, el qual als plànols d'ordenació es regula amb la clau *c.

Resposta: La subclau *s, prevista inicialment en aquesta Modificació puntual per al carrer privat situat a la part posterior de les finques, després de la Consulta prèvia iniciada per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries el 27 d'octubre de 2022 per a la tramitació de l'expedient de la Modificació puntual 16, es va unificar amb la subclau *c com a espai d'ús públic, però no va quedar corregida en part del document. Ara, en el Text refós, s'ha corregit aquesta errada material en el document tècnic, concretament:

- En el punt 3. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.
- En el punt 5.1.2. Modificació.
- En el punt 5.2.2. Proposta.
- En el punt 8.1.3. Despeses d'urbanització dels polígons d'actuació.
- En el punt 10. AGENDA DE L'ACTUACIÓ.

5.3. Cal també dotar de coherència documental a la proposta atès que en els plànols d'ordenació no es recull la voluntat expressada en la memòria del document de recollir com a sistema viari els dos carrers existents transversals al carrer de Moxó amb la clau Xr que correspon a viari de transit restringit.

Resposta: S'ha corregit en els plànols "3. Planejament modificat" i "4. Planejament modificat. Detall" aquesta prescripció, indicant els dos carrers existents transversals al carrer de Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de transit restringit.

5.4. Cal corregir de l'apartat 7 i 8 de la memòria allà on fa referencia a la Disposició addicional 1a, ha de dir Disposició addicional 2a.

Resposta: S'ha corregit aquesta errada material a la Memòria, a l'apartat 7. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS, a l'apartat 8.1.4. Despeses de cessió per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, i a l'apartat 8.1.5. Despeses de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

6. Es recomana reconsiderar la modalitat del sistema de reparcel·lació de compensació bàsica a cooperació, d'acord amb el previst als articles 139 a 141 del TRLUC i en els articles 180 a 183 del RLUC, a fi i efecte d'avançar en l'impuls per al desenvolupament urbanístic dels polígons d'actuació urbanística proposats, d'acord amb l'exposat a la part valorativa del present informe, així com també estudiar la possibilitat de delimitar un únic polígon d'actuació urbanística a fi i efecte d'assolir els objectius d'interès general i l'acabament dels processos urbanístics d'execució del planejament en la seva totalitat.

Resposta: En atenció a l'important nombre de propietaris existents en l'àmbit de la Modificació puntual, es mantenen els polígons previstos per a la seva gestió. Així mateix, es manté el sistema d'actuació previst de compensació, atès que es poden modificar d'acord amb el procediment previst a l'article 119 del TRLUC en cas de considerar-se que concorre la necessitat més immediata de la seva execució. No obstant això, per al polígon PAU Moxó 2 s'estableix el sistema de reparcel·lació de cooperació, atès que part de la planta baixa és de propietat municipal.

2. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA. ALTERNATIVES CONSIDERADES I OBJECTIUS I CRITERIS URBANÍSTICS, AMBIENTALS O SOCIALS QUE JUSTIFIQUEN L'ELECCIÓ DE LA PROPOSTA

El planejament vigent preveu un àmbit discontinu objecte de Pla especial urbanístic (PEU-5) sobre les illes Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, que comprèn la part anterior de les illes indicades, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent, en els espais actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica. L'objectiu és l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i el seu accés tot mantenint els terrenys resultants de titularitat privada, però amb servitud d'accés públic.

Si bé el planejament vigent preveu el desenvolupament de tot aquest àmbit mitjançant el PEU-5, el consistori ha pres el compromís de independitzar els tres àmbits, Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, per tal d'afavorir el seu desenvolupament, ja que físicament cada un d'ells es correspon a una mançana diferent.

Així mateix, es pretén regular en la present modificació puntual l'àmbit corresponent a l'illa Moxó per diferents raons d'oportunitat i conveniència: d'una banda, per la seva situació en l'extrem del conjunt PEU-5 on es preveu la implantació de la terminal d'autobusos d'Empuriabrava, que comporta la remodelació parcial de la urbanització d'aquest sector de l'avinguda Fages de Climent, entre l'avinguda Marinada i el carrer de La Muga; i d'altra banda, l'illa Moxó constitueix una estructura parcel·laria ordenada i de pocs propietaris, fets que han de facilitar la gestió i execució del planejament.

L'anàlisi d'alternatives (desenvolupar el PEU-5 o delimitar altres agrupacions de les illes en un o més PEU) ens porta a l'opció descrita per ser la més adient pels motius de necessitat, oportunitat i conveniència exposats.

La proposta urbanística recull els objectius especificats en el Pla especial urbanístic PEU-5; conté les dades generals necessàries per resoldre els problemes d'accessibilitat als edificis (segons el DB-SI del Codi Tècnic), la unificació de paviments, la millora de xarxes afectades, amb el soterrament de les que encara no ho estan i la definició de les característiques del mobiliari urbà i d'altres elements (jardineres, separacions, para-sols, pèrgoles,...), així com les normatives per garantir el desenvolupament de les obres i activitats que materialitzaran els objectius de la modificació.

3. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

El Pla especial urbanístic PEU-5 té com a objectiu l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i el seu accés.

En no haver-se desenvolupat el PEU-5, la present modificació puntual proposa regular l'edificació dels referits locals coberts (marquesines en la present modificació puntual) en l'àmbit corresponent a la illa Moxó i delimitar per a les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 els àmbits de PEU-5a i PEU-5b respectivament.

En aquest sentit, la present modificació puntual proposa:

D'una banda, mantenir les condicions urbanístiques fixades en el PEU-5 per als àmbits PEU-5a i PEU-5b proposats tot actualitzant el seu redactat.

D'altra banda, concretar l'ordenació urbanística i les condicions arquitectòniques per a les marquesines en l'àmbit de l'illa Moxó i el seu accés, tot mantenint els terrenys resultants de titularitat privada i la servitud d'accés públic. Així mateix, per al carrer privat situat a la part posterior de les finques i que les enllaça es proposa mantenir-lo de titularitat privada i la subclau *c com a espai d'ús públic.

Finalment, la modificació puntual proposa per a l'illa Moxó recollir com a sistema viari els dos carrers existents transversals al carrer de Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de trànsit restringit.

4. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I IDENTITAT DELS PROPIETÀRIS

4.1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit objecte de la present modificació puntual el conformen l'illa Moxó més els fronts de les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 compresos dins del polígon del Pla especial urbanístic PEU-5 establert en el planejament vigent.

Aquest àmbit queda delimitat en el plànol núm.1 *Àmbit d'actuació i planejament vigent. Ordenació Sòl urbà. E.1:2.000.*

4.2. IDENTITAT DELS PROPIETÀRIS. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. ARTICLE 99.1 DEL TRLU

L'article 99.1. a) estableix, en cas de modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, l'obligatorietat d'especificar en la memòria la identitat de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades al llarg dels cinc anys previs al inici de la tramitació.

Les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 no comporten increment de sostre edificable. Per tant, només es detallen les propietats de l'illa Moxó:

PARCEL·LA CADASTRAL

ADREÇA

MOXO 1

0166212EG1706N0001MO	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:1A
0166212EG1706N0002QP	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:1B
0166212EG1706N0003WA	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:22
0166212EG1706N0004ES	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:35
0166212EG1706N0005RD	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:02
0166212EG1706N0006TF	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:36
0166212EG1706N0007YG	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:43
0166212EG1706N0008UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:49
0166212EG1706N0009IJ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:59
0166212EG1706N0010YG	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:64
0166212EG1706N0011UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:76
0166212EG1706N0012IJ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:03
0166212EG1706N0013OK	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:23
0166212EG1706N0014PL	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:77
0166212EG1706N0015AB	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:04
0166212EG1706N0016SZ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:14
0166212EG1706N0017DX	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:24
0166212EG1706N0018FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:50
0166212EG1706N0019GQ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:60
0166212EG1706N0020DX	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:65
0166212EG1706N0021FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:78
0166212EG1706N0022GQ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:05
0166212EG1706N0023HW	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:15
0166212EG1706N0024JE	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:25
0166212EG1706N0025KR	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:70
0166212EG1706N0026LT	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:79
0166212EG1706N0027BY	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:06
0166212EG1706N0028ZU	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:16
0166212EG1706N0029XI	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:26
0166212EG1706N0030BY	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:51
0166212EG1706N0031ZU	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:66
0166212EG1706N0032XI	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:71
0166212EG1706N0033MO	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:80
0166212EG1706N0034QP	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:27
0166212EG1706N0035WA	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:52
0166212EG1706N0036ES	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:61
0166212EG1706N0037RD	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:81
0166212EG1706N0038TF	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:82

0166212EG1706N0039YG SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:07
 0166212EG1706N0040RD SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:17
 0166212EG1706N0041TF SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:28
 0166212EG1706N0042YG SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:53
 0166212EG1706N0043UH SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:67
 0166212EG1706N0044IJ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:72
 0166212EG1706N0045OK SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:83
 0166212EG1706N0046PL SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:08
 0166212EG1706N0047AB SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:18
 0166212EG1706N0048SZ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:29
 0166212EG1706N0049DX SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:54
 0166212EG1706N0050AB SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:73
 0166212EG1706N0051SZ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:84
 0166212EG1706N0052DX SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:09
 0166212EG1706N0053FM SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:19
 0166212EG1706N0054GQ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:30
 0166212EG1706N0055HW SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:38A
 0166212EG1706N0056JE SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:38B
 0166212EG1706N0057KR SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:46
 0166212EG1706N0058LT SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:55
 0166212EG1706N0059BY SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:74
 0166212EG1706N0060KR SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:85
 0166212EG1706N0061LT SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:10
 0166212EG1706N0062BY SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:20
 0166212EG1706N0063ZU SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:31
 0166212EG1706N0064XI SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:32A
 0166212EG1706N0065MO SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:32B
 0166212EG1706N0066QP SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:39
 0166212EG1706N0067WA SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:47
 0166212EG1706N0068ES SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:56
 0166212EG1706N0069RD SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:62
 0166212EG1706N0070WA SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:68
 0166212EG1706N0071ES SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:75
 0166212EG1706N0072RD SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:86
 0166212EG1706N0073TF SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:11
 0166212EG1706N0074YG SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:87
 0166212EG1706N0075UH SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:12
 0166212EG1706N0076IJ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:88
 0166212EG1706N0077OK SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:13
 0166212EG1706N0078PL SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:21
 0166212EG1706N0079AB SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:33
 0166212EG1706N0080OK SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:34
 0166212EG1706N0081PL SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:40
 0166212EG1706N0082AB SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:41
 0166212EG1706N0083SZ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:48
 0166212EG1706N0084DX SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:57
 0166212EG1706N0085FM SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:58
 0166212EG1706N0086GQ SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:63
 0166212EG1706N0087HW SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:69
 0166212EG1706N0088JE SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:00 Pt:89
 0166212EG1706N0089KR SC MOXO 1 N2:12 Es:A Pl:01 Pt:115
 0166212EG1706N0090HW SC MOXO 1 N2:12 Es:A Pl:01 Pt:116
 0166212EG1706N0091JE SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:118
 0166212EG1706N0092KR SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:122
 0166212EG1706N0093LT SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:133
 0166212EG1706N0094BY SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:145
 0166212EG1706N0095ZU SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:101
 0166212EG1706N0096XI SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:146
 0166212EG1706N0097MO SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:102
 0166212EG1706N0098QP SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:115
 0166212EG1706N0099WA SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:117
 0166212EG1706N0100WA SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:119
 0166212EG1706N0101ES SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:120
 0166212EG1706N0102RD SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:123

0166212EG1706N0103TF	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:134
0166212EG1706N0104YG	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:135
0166212EG1706N0105UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:142
0166212EG1706N0106IJ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:147
0166212EG1706N0107OK	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:148
0166212EG1706N0108PL	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:103
0166212EG1706N0109AB	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:90
0166212EG1706N0110OK	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:124
0166212EG1706N0111PL	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:149
0166212EG1706N0112AB	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:104
0166212EG1706N0113SZ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:106
0166212EG1706N0114DX	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:125
0166212EG1706N0115FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:136
0166212EG1706N0116GQ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:150
0166212EG1706N0117HW	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:105
0166212EG1706N0118JE	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:151
0166212EG1706N0119KR	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:91
0166212EG1706N0120HW	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:126
0166212EG1706N0121JE	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:152
0166212EG1706N0122KR	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:92
0166212EG1706N0123LT	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:98
0166212EG1706N0124BY	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:107
0166212EG1706N0125ZU	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:127
0166212EG1706N0126XI	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:137
0166212EG1706N0127MO	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:143
0166212EG1706N0128QP	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:153
0166212EG1706N0129WA	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:93
0166212EG1706N0130MO	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:99
0166212EG1706N0131QP	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:108
0166212EG1706N0132WA	SC MOXO 1 N2:12 Es:A Pl:01 Pt:120
0166212EG1706N0133ES	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:128
0166212EG1706N0134RD	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:138
0166212EG1706N0135TF	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:144
0166212EG1706N0136YG	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:154
0166212EG1706N0137UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:94
0166212EG1706N0138IJ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:109
0166212EG1706N0139OK	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:110
0166212EG1706N0140UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:111
0166212EG1706N0141IJ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:129
0166212EG1706N0142OK	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:130
0166212EG1706N0143PL	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:139
0166212EG1706N0144AB	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:155
0166212EG1706N0145SZ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:95
0166212EG1706N0146DX	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:156
0166212EG1706N0147FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:96
0166212EG1706N0148GQ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:100
0166212EG1706N0149HW	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:112
0166212EG1706N0150FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:113
0166212EG1706N0151GQ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:114
0166212EG1706N0152HW	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:116
0166212EG1706N0153JE	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:121
0166212EG1706N0154KR	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:131
0166212EG1706N0155LT	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:132
0166212EG1706N0156BY	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:140
0166212EG1706N0157ZU	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:141
0166212EG1706N0158XI	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:157
0166212EG1706N0159MO	SC MOXO 1 N2:12 Es:A Pl:01 Pt:144
0166212EG1706N0160ZU	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:158
0166212EG1706N0161XI	SC MOXO 1 N2:12 Es:B Pl:01 Pt:101
0166212EG1706N0162MO	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:05
0166212EG1706N0163QP	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:06
0166212EG1706N0164WA	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:07
0166212EG1706N0165ES	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:08
0166212EG1706N0166RD	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:04

0166212EG1706N0167TF	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:03
0166212EG1706N0168YG	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:09
0166212EG1706N0169UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:10
0166212EG1706N0170TF	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:11
0166212EG1706N0171YG	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:12
0166212EG1706N0172UH	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:13
0166212EG1706N0174OK	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:02
0166212EG1706N0175PL	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:15
0166212EG1706N0176AB	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:01
0166212EG1706N0177SZ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:28
0166212EG1706N0178DX	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:29
0166212EG1706N0179FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:16
0166212EG1706N0180SZ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:17
0166212EG1706N0181DX	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:18
0166212EG1706N0182FM	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:27
0166212EG1706N0183GQ	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:26
0166212EG1706N0184HW	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:25
0166212EG1706N0185JE	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:24
0166212EG1706N0186KR	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:23
0166212EG1706N0187LT	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:22
0166212EG1706N0188BY	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:21
0166212EG1706N0189ZU	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:20
0166212EG1706N0190LT	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:02 Pt:19
0166212EG1706N9701ES	SC MOXO 1 N2:12 Es:1 Pl:01 Pt:A2A

MOXO 2

0166213EG1706N0001OO	SC MOXO 2 Es:1 Pl:00 Pt:01
0166213EG1706N0003AA	SC MOXO 2 Es:1 Pl:00 Pt:02
0166213EG1706N0004SS	SC MOXO 2 Es:1 Pl:00 Pt:03
0166213EG1706N0005DD	SC MOXO 2 Es:1 Pl:00 Pt:04
0166213EG1706N0006FF	SC MOXO 2 Es:1 Pl:01 Pt:01
0166213EG1706N0007GG	SC MOXO 2 Es:1 Pl:01 Pt:02
0166213EG1706N0008HH	SC MOXO 2 Es:1 Pl:01 Pt:03
0166213EG1706N0009JJ	SC MOXO 2 Es:1 Pl:01 Pt:04
0166213EG1706N0010GG	SC MOXO 2 Es:1 Pl:01 Pt:05
0166213EG1706N0012JJ	SC MOXO 2 Es:1 Pl:02 Pt:01
0166213EG1706N0013KK	SC MOXO 2 Es:1 Pl:02 Pt:02
0166213EG1706N0014LL	SC MOXO 2 Es:1 Pl:02 Pt:03
0166213EG1706N0015BB	SC MOXO 2 Es:1 Pl:02 Pt:04
0166213EG1706N0016ZZ	SC MOXO 2 Es:1 Pl:02 Pt:05
0166213EG1706N0017XX	SC MOXO 2 Es:1 Pl:02 Pt:06

MOXO 3

0166214EG1706N0001KO	PJ MOXO 3 Es:1 Pl:00 Pt:01
0166214EG1706N0002LP	PJ MOXO 3 Es:1 Pl:01 Pt:01
0166214EG1706N0003BA	PJ MOXO 3 Es:1 Pl:02 Pt:01

MOXO 4

0166215EG1706N0001RO	PJ MOXO 4
----------------------	-----------

MOXO 5

0166216EG1706N0001DO	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:00 Pt:0E
0166216EG1706N0002FP	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:00 Pt:0D
0166216EG1706N0003GA	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:00 Pt:0C
0166216EG1706N0004HS	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:00 Pt:0B
0166216EG1706N0005JD	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:00 Pt:0A
0166216EG1706N0006KF	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:01 Pt:01
0166216EG1706N0007LG	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:01 Pt:02
0166216EG1706N0008BH	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:01 Pt:03
0166216EG1706N0009ZJ	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:01 Pt:04
0166216EG1706N0010LG	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:01 Pt:05
0166216EG1706N0011BH	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:02 Pt:01
0166216EG1706N0012ZJ	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:02 Pt:02
0166216EG1706N0013XK	PJ MOXO 5 Es:1 Pl:02 Pt:03

0166216EG1706N0014ML PJ MOXO 5 Es:1 Pl:02 Pt:04
0166216EG1706N0015QB PJ MOXO 5 Es:1 Pl:02 Pt:05

MOXO 6

0166217EG1706N0001XO PJ MOXO 6 Es:1 Pl:00 Pt:01
0166217EG1706N0002MP PJ MOXO 6 Es:1 Pl:00 Pt:02
0166217EG1706N0003QA PJ MOXO 6 Es:1 Pl:00 Pt:03
0166217EG1706N0004WS PJ MOXO 6 Es:1 Pl:00 Pt:04
0166217EG1706N0005ED PJ MOXO 6 Es:1 Pl:00 Pt:05
0166217EG1706N0006RF PJ MOXO 6 Es:1 Pl:00 Pt:06
0166217EG1706N0007TG PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:01
0166217EG1706N0008YH PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:02
0166217EG1706N0009UJ PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:03
0166217EG1706N0010TG PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:04
0166217EG1706N0011YH PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:05
0166217EG1706N0012UJ PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:06
0166217EG1706N0013IK PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:07
0166217EG1706N0014OL PJ MOXO 6 Es:1 Pl:01 Pt:08
0166217EG1706N0015PB PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:01
0166217EG1706N0016AZ PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:02
0166217EG1706N0017SX PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:03
0166217EG1706N0018DM PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:04
0166217EG1706N0019FQ PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:05
0166217EG1706N0020SX PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:06
0166217EG1706N0021DM PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:07
0166217EG1706N0022FQ PJ MOXO 6 Es:1 Pl:02 Pt:08

5. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA

5.1. PLÀNOLS DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

5.1.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol O3a_E4 del POUM: *Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos E.1:2.000* (plànol núm.2 Planejament vigent del present document de Modificació puntual) delimita:

- El Pla especial urbanístic (PEU-5) sobre les illes Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, que comprèn la part anterior de les illes indicades, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent, en els espais actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica.
- L'àmbit de transformació T-1 Moxó amb la clau 10a/8a, que comprèn l'illa Moxó.

5.1.2. Modificació

La present Modificació Puntual, en els plànols núm.3 Planejament modificat E.1/2000 i núm.4 Planejament modificat detall E.1/500 proposa:

- La substitució del Pla especial urbanístic (PEU-5) mitjançant, d'una banda, la delimitació de 6 polígons d'actuació urbanística (PAU Moxó 1, PAU Moxó 2, PAU Moxó 3, PAU Moxó 4, PAU Moxó 5, PAU Moxó 6,) en l'àmbit del front de la illa Moxó mantenint els terrenys resultants de titularitat privada i la servitud d'accés públic; i d'altra banda, la delimitació dels àmbits PEU-5a i PEU-5b per als fronts de les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 respectivament. Així mateix, per al front de l'illa Moxó davant del carrer de la Muga afectat com a PEU-5 corresponent a l'àmbit les dues parcel·les consolidades com habitatge aïllat, es proposa reconèixer la seva situació consolidada amb la clau 10a/8a.
- Concretar l'ordenació de marquesines i el seu accés en l'àmbit de la illa Moxó, tot mantenint els terrenys resultants de titularitat privada i la servitud d'accés públic. Es proposa la subclau *m com espai susceptible de construcció de marquesines, i la subclau *c per a l'espai d'ús públic.

Així mateix, per al carrer privat situat a la part posterior de les finques i que les enllaça es proposa també la subclau *c.

- Finalment, la modificació puntual proposa per a l'illa Moxó recollir com a sistema viari els dos carrers existents transversals al carrer de Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de trànsit restringit.

I en el plànol núm.5 Condicions arquitectòniques per a les marquesines es recullen les condicions arquitectòniques per a les marquesines (subclau *m) en l'àmbit de l'illa Moxó, que s'estableixen a la Normativa urbanística de la present Modificació puntual, en l'Article 143. "Subzona 10a de remodelació integral", en la fitxa "Clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) – Sense canvi d'ús", a l'apartat "Marquesines Illa Moxó - subclau 10a/8a (*m) - Condicions arquitectòniques"

5.2. NORMATIVA URBANÍSTICA I FITXES

5.2.1. Situació actual

En el document *C.1. Normes urbanístiques*, el planejament vigent regula la subzona 10a de remodelació integral subtipus 10a/8a a l'article 143, els Polígons d'actuació urbanística a l'article 149, els Plans especials urbanístics a l'article 151, que determina entre d'altres el polígon PEU-5, l'àmbit del qual compren la part anterior de les illes Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent. Per últim, l'aparcament es regula a l'article 239.

I en el document *C-2 annex de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, el planejament vigent especifica els paràmetres de regulació del Pla especial urbanístic PEU-5

El referits articles 143, 149, 151, 239 i la fitxa del Pla especial urbanístic PEU-5 presenten els redactats següents:

Article 143. Subzona 10a de remodelació integral

1. Definició.

Per aquesta clau es defineix el subtipus 10a/8a. Transformació d'ús i teixit actual a ús hotel·ler i comprèn les illes denominades Moxó, Sant Mori-1, Port Salins-quarta línia i Badia (front Avda Fages de Climent), a Empuriabrava.

2. Condicions d'edificació i usos.

Les condicions edificatòries per aquest subtipus relacionats vindran regulats pels paràmetres que s'especifiquen a les pàgines següents:

Illes Salins 4^a línia i Badia

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Intensitat màxima	0,40 m ² st./m ² s. (inclosa edificació auxiliar)
Parcel·la mínima	500 m ²
	Es permeten agrupacions d'habitatges per una densitat màxima de 1 hbtge/250m ² de sòl, amb un màxim de 8 habitatges en parcel·les d'una superfície fins a 2.000 m ² , garantint-se la indivisibilitat de la parcel·la
Ocupació màxima	20%
Reculades edificació principal	al carrer 7,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals 10,00 m; al canal 10,00 m
Reculades edificació auxiliar	al carrer 7,00 m; als laterals poden adosar-se a una mitgera; al canal 10,00 m; a l'embarcador 5,00 m;
Alçada màxima edificació	7,00 m (PB +1PP) i 3,00 m (PB) per edificacions auxiliars
Usos	Habitatge unifamiliar / Consultoris particulars i oficines / Garatges particulars / Educatiu i Comercial (aquest limitat a 200 m ² en PB), només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge, Superfície mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Illes Salins 4^a 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%
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 1 ^a categoria situació B / Hotel·ler (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Consultoris particulars
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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 hotel·ler. Per a la resta d'usos s'aplicarà la intensitat màxima de 0,40 m² st./m² s.

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Intensitat màxima	0,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	550 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	30%
Reculades edificació principal	al carrer 6,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals 10,00 m; al canal 10,00 m
Reculades edificació auxiliar	al carrer 6,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals poden adossar-se a una mitgera; al canal 10,00 m
Alçada màxima edificació	7,00 m (PB +1PP) i 3,00 m (PB) per edificacions auxiliars
Usos	Habitatge unifamiliar / Habitatge bifamiliar aparellat / Consultoris particulars i oficines / Garatges particulars / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge, Superfície mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	4.500 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	Total 100% excepte reculades
Reculades en Planta Baixa	al carrer 6,00 m; al límit posterior 4,50 m.
Porxos	Obligació de realitzar un porxo de 4,50 m d'ample alineat al retrocés del carrer, segons el tipus dels existents, per a ús públic de vial de vianants, que es regularà amb un pla especial, PEU-5
Ocupació màxima Planta Pis	30%
Reculades en Planta Pis	al carrer 10,00 m; a altres límits 4,50m
Alçada màxima edificació	9,25 m (PB +2PP) Illa Moxó / 10,60 m (PB+3PP) Illa Sant Mori-1
Façana mínima	30,00 m.l
Usos	Consultoris particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1 ^a categoria situació B / Hotel·er (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. Per cada 100 m ² de local comercial o d'oficines És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament, i la proporció d'una plaça i mitja,

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

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	1.000 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	Total 100% excepte 5eculades
Reculades en Planta Baixa	al carrer 6,00 m; al límit posterior 4,50 m.
Porxos	Obligació de realitzar un porxo de 4,50 m d'ample alineat al retrocés del carrer, segons el tipus dels existents, per a ús públic de vial de vianants, que es regularà amb un pla especial, PEU-5
Ocupació màxima Planta Pis	30%
Reculades en Planta Pis	al carrer 10,00 m; a altres límits 4,50m
Alçada màxima edificació	9,25 m (PB +2PP)
Densitat màxima d'habitatges i apartaments	75 unitats / Ha.
Usos	Consultoris particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1 ^a categoria situació B / Hotelier / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	4.500 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	Total 100% excepte reculades
Reculades en Planta Baixa	al carrer 6,00 m; al límit posterior 4,50 m.
Porxos	Obligació de realitzar un porxo de 4,50 m d'ample alineat al retrocés del carrer, segons el tipus dels existents, per a ús públic de vial de vianants, que es regularà amb un pla especial, PEU-5
Ocupació màxima Planta Pis	30%
Reculades en Planta Pis	al carrer 10,00 m; a altres límits 4,50m
Alçada màxima edificació	9,25 m (PB +2PP) Illa Moxó / 10,60 m (PB+3PP) Illa Sant Mori-1
Façana mínima	30,00 m.l
Usos	Consultoris particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1 ^a categoria situació B / Hotel·ler (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Article 149. Polígons d'actuació urbanística

Es detallen els següents àmbits com a Polígons d'actuació, els paràmetres de regulació dels quals s'especifiquen a les fitxes incloses en el document C.2 annex de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*.

- PAU-13. Poblats típics
- PAU-17. La Timpà
- PAU-18. El Botxí
- PAU-22. Puigmal-3
- PAU-24. Capitàn
- PAU-25. Rotonda de Castelló Nou
- PAU-27. Carrer de l'Om
- PAU-28. Carrer Comas i Solà
- PAU-44. Aires Nous
- PAU-45. Cementiri

Article 151. Plans especials urbanístics

1. El POUM determina els següents àmbits de plans especials urbanístics els paràmetres de regulació dels quals s'especifiquen a les fitxes incloses en el document C-2 annex de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*.
 - PEU-1. Plaça Josep Alsina
 - PEU-2. Flamicell
 - PEU-5. Avinguda Fages de Climent
 - PEU-9. Av. Joan Carles I
 - PEU-10. Estació d'autobusos Av. Fages de Climent
2. D'acord amb les determinacions de l'article 92 del RLUC, aquests plans són instruments de planejament derivat que desenvolupen o completen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals o d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 del TRLUC.
3. El pla especial delimitat PEU-2 per l'ordenació del sistema general portuari de la futura dàrsena de Flamicell, es deurà de tramitar d'acord amb les prescripcions de la Llei 5/1988, de Ports de Catalunya, del decret d'aprovació del Reglament de marines interiors de Catalunya i la resta de normativa portuària.

Article 239. Aparcaments

1. A excepció de les zones de casc antic (clau 1) excloses de l'obligació de reserva de places d'aparcament, a totes les zones del Pla en sòl urbà consolidat és obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament de vehicles, en la proporció següent:
 - Una plaça per habitatge unifamiliar o bifamiliar aïllat
 - Una plaça i mig per habitatge en cas d'agrupacions plurifamiliars i en filera
 - Una plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció, de local comercial o d'oficines com a mínim.
 - Una plaça d'aparcament per cada habitació d'hotel.
 - Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² 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 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

El càlcul de les places d'aparcament resultant d'aplicar els estàndards exigibles a cada cas s'arrodonirà per defecte quan els decimals resultants no ultrapassin la xifra de 0,55 unitats. Excepcionalment en edificis d'un sol habitatge en les claus urbanístiques 2 i 3, quan la façana tingui una amplada inferior a 6 metres, no serà obligatori preveure la plaça d'aparcament.
2. La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m² edificats, mentre

mantingui la seva vigència fins que entri en vigor el desplegament reglamentari del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

3. En els sectors de nou desenvolupament, -àmbits de pla de millora i plans especials- es disposarà a més a més de les reserves esmentades a l'apartat anterior, una plaça per habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció de local comercial o d'oficines en la via pública.
4. En els àmbits anteriorment indicats, en el cas que per la seva configuració no es pugui disposar en la seva totalitat la reserva d'estacionaments que és demanen a la via pública, es materialitzarà la reserva a l'interior del sòl privatiu, fins arribar a completar els estàndards assenyalats als apartats anteriors.

I la fitxa del Pla especial urbanístic PEU-5 presenta el redactat següent:

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU-5. AVINGUDA FAGES DE CLIMENT

Situació i delimitació: Àmbit discontinu de Pla especial urbanístic en sòl urbà consolidat situat les illes Moxó, Sant Mori-1 i Sant Mori-2, a Empuriabrava.

Comprèn la part anterior de les illes indicades, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent, en els espais actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica.

Superfície total 9.829 m²

Sistemes	---
Viari	---
Espais lliures	---
Equipaments privats	---

Superfície privada 9.829 m²

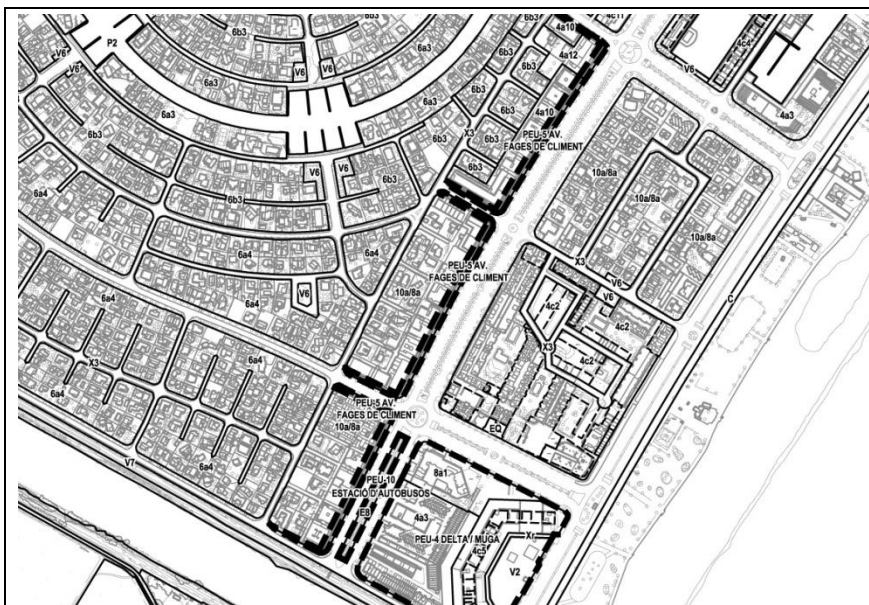
Objectius: L'objectiu és l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i de l'accés als mateixos. Els terrenys resultants seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés públic.

No són d'aplicació els articles 43.1 i 70.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Gestió urbanística: Projecte d'expropiació.

Qualificació urbanística PEU-5

Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat neta	---
Sostre edificable	---
Nombre d'habitatges	---
Densitat d'habitatges	---



5.2.2. Proposta.

En el document *C.1. Normes urbanístiques*:

Modificació dels articles 143. Subzona 10a de remodelació integral, 149. Polígons d'actuació urbanística, 151. Plans especials urbanístics i 239. Aparcaments.

En el document *C-2 annex de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*:

Substitució de la fitxa del Pla especial urbanístic PEU-5 per les fitxes dels PEU-5a i PEU-5b i pels PAU Moxó 1, PAU Moxó 2, PAU Moxó 3, PAU Moxó 4, PAU Moxó 5 i PAU Moxó 6

La present modificació puntual proposa la substitució del Pla especial urbanístic (PEU-5):

D'una banda, mitjançant l'ordenació dels locals en l'àmbit del front de la illa Moxó mantenint els terrenys resultants de titularitat privada i la servitud d'accés públic, i l'ordenació del carrer privat situat a la part posterior de les finques amb la subclau *c com a espai d'ús públic; tot delimitant un àmbit de PAU dins de cada parcel·la cadastral, amb la finalitat de que cada parcel·la cadastral pugui realitzar la gestió de manera independent; fet que comporta en el document *C.1. Normes urbanístiques*, la modificació de l'article 149, que regula els Polígons d'actuació urbanística, amb la incorporació de 6 polígons d'actuació urbanística (PAU Moxó 1, PAU Moxó 2, PAU Moxó 3, PAU Moxó 4, PAU Moxó 5 i PAU Moxó 6), i en el document *C-2 annex de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, la incorporació de les respectives fitxes.

I d'altra banda, mitjançant la delimitació dels àmbits PEU-5a i PEU-5b per als fronts de les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 respectivament, mantenint les condicions urbanístiques fixades en el PEU-5 per als referits àmbits PEU-5a i PEU-5b proposats tot actualitzant el seu redactat, fet que comporta en el document *C.1. Normes urbanístiques*, la modificació de l'article 151, que regula els Plans especials urbanístics, amb la substitució del Pla especial urbanístic (PEU-5) per 2 plans especials urbanístics (PEU-5a. illa Sant Mori-1 i PEU-5b. illa Sant Mori-2), i en el document *C-2 annex de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, la substitució de la fitxa del Pla especial urbanístic PEU-5 per les fitxes dels referits PEU-5a i PEU-5b.

El redactat proposat per als referits articles 143, 149, 151 i 239 del document *C.1. Normes urbanístiques*, i per als apartats del document *C-2 Sòl urbà consolidat: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA* i *Sòl urbà consolidat: POLÍGONS OBJECTE DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC*, es recull a l'apartat II NORMATIVA URBANÍSTICA.

6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL TRÀMIT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

De conformitat amb l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, la modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental, atès que afecta únicament a sòl urbà i no provoca cap afectació sobre el medi ambient.

7. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS

La present modificació puntual no intervé en sòl de sistemes.

De conformitat amb l'article 100.4.a) del TRLU s'ha d'incorporar una reserva de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre: $7,5 \text{ m}^2 \text{ de sòl } \times (1.328 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 99,6 \text{ m}^2 \text{ de sòl}$. En el punt 8. Avaluació econòmica i financera, es justifica, de conformitat a la Disposició addicional segona. Actuacions de transformació urbanística, apartat 4, la substitució per llur equivalent dinerari.

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El present estudi justifica la viabilitat de la operació en el sentit que la qualificació i aprofitaments proposats resulten coherents i permeten absorbir les despeses d'urbanització inherents a cada polígon d'actuació urbanística, mostrant que la inversió és inferior als beneficis que comportaria la venda de les finques resultants de la nova ordenació.

El Pla especial urbanístic PEU-5 té com a objectiu l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i el seu accés. En no haver-se desenvolupat el PEU-5, la present modificació puntual proposa regular l'edificació dels referits locals coberts (marquesines en la present modificació puntual) en l'àmbit corresponent a la illa Moxó i delimitar per a les illes Sant Mori-1 i Sant Mori-2 els àmbits de PEU-5a i PEU-5b respectivament.

En aquest sentit, la present modificació puntual proposa:

D'una banda, mantenir les condicions urbanístiques fixades en el PEU-5 per als àmbits PEU-5a i PEU-5b proposats tot actualitzant el seu redactat.

D'altra banda, concretar l'ordenació urbanística i les condicions arquitectòniques per a les marquesines en l'àmbit de l'illa Moxó i el seu accés, tot mantenint els terrenys resultants de titularitat privada i la servitud d'accés públic. Així mateix, per al carrer privat situat a la part posterior de les finques i que les enllaça es proposa la subclau *s com a espai amb servitud per a instal·lacions.

Atès que la Modificació puntual 16 té per objecte l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent només per a l'illa Moxó (situada entre els carrers de la Marinada i de la Muga), s'exclouen de l'estudi econòmic els àmbits PEU-5a i PEU-5b, on no s'incrementa l'edificabilitat.

Es parteix, per tant, de la situació de proposta (planejament modificat) dels polígons d'actuació urbanística PAU Moxó 1, PAU Moxó 2, PAU Moxó 3, PAU Moxó 4, PAU Moxó 5 i PAU Moxó 6:

a) Superfície de sòl privat amb nova edificabilitat per a marquesina, zona 10a/8a (*m)

- PAU Moxó 1 zona 10a/8a (*m): 4 marquesines de 151m², 149m², 149m² i 132m² de sostre en PB
 - PAU Moxó 2 zona 10a/8a (*m): 1 marquesina de 43 m² de sostre en PB
 - PAU Moxó 3 zona 10a/8a (*m): 1 marquesina de 130 m² de sostre en PB
 - PAU Moxó 4 zona 10a/8a (*m): 1 marquesina de 130 m² de sostre en PB
 - PAU Moxó 5 zona 10a/8a (*m): 2 marquesines de 44 m² i 90 m² de sostre en PB
 - PAU Moxó 6 zona 10a/8a (*m): 2 marquesines de 154 m² i 156 m² de sostre en PB
- Total superfície de sòl privat amb nova edificabilitat per a marquesina, zona 10a/8a (*m): 1.328 m²:

b) Cessió per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics

De conformitat amb l'article 100.4.a) del TRLU s'ha d'incorporar una reserva de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre: $7,5 \text{ m}^2 \text{ de sòl} \times (1.328 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 99,6 \text{ m}^2 \text{ de sòl}$

c) Cessió del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament

Total sostre per a marquesina: 1.328 m²

De conformitat amb l'article 43.1.b) del TRLU cal cedir el 15% de l'aprofitament urbanístic:

15% sobre 1.328 m² = 199,2 m²

d) Superfície a urbanitzar

- PAU Moxó 1 zona 10a/8a (*c): $854 \text{ m}^2 + 221 \text{ m}^2 = 1075 \text{ m}^2$
 - PAU Moxó 2 zona 10a/8a (*c): $225 \text{ m}^2 + 130 \text{ m}^2 = 355 \text{ m}^2$
 - PAU Moxó 3 zona 10a/8a (*c): $144 \text{ m}^2 + 130 \text{ m}^2 = 274 \text{ m}^2$
 - PAU Moxó 4 zona 10a/8a (*c): $140 \text{ m}^2 + 130 \text{ m}^2 = 270 \text{ m}^2$
 - PAU Moxó 5 zona 10a/8a (*c): $141 \text{ m}^2 + 130 \text{ m}^2 = 271 \text{ m}^2$
 - PAU Moxó 6 zona 10a/8a (*c): $359 \text{ m}^2 + 128 \text{ m}^2 = 487 \text{ m}^2$
- Total espai d'ús públic zona 10a/8a (*c): 2.732 m²

8.1. JUSTIFICACIÓ DELS VALORS ADOPTATS

En relació a la justificació econòmica cal establir el valor del sòl de zona privat amb nova edificabilitat per a marquesina, zona 10a/8a (*m) inclòs en el polígons d'actuació sense desenvolupar i el valor del mateix sòl privat un cop desenvolupat.

Així mateix, cal establir el valor dels costos d'urbanització dels polígons, es a dir, la urbanització de l'espai d'ús públic front a l'avinguda Fages de Climent, (1.863 m²) i la urbanització del carrer posterior (869 m²), ambdós espais zona 10a/8a (*c)

8.1.1. Valor del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació sense desenvolupar

Es parteix de l'anàlisi dels valors cadastrals actualitzats, de valors de terrenys inclosos en polígons d'actuació de característiques similars, fixant un valor mitjà per metre quadrat de sòl de 150,00 €/m².

Valor mitjà del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació: 150,00 €/m²

Superfície del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació: 1.328 m²

Valor actual del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació:

$1.328 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 199.200,00 \text{ €}$

8.1.2. Valor del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació un cop desenvolupats

S'han analitzat com a mostres determinades ofertes en el mateix àmbit de característiques similars i que s'ajusten per tipologia. Aplicant el coeficient 0,85 de relació oferta/demanda s'obté com un valor de repercussió de 600,00 €/m².

Valor mitjà del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació: 600,00 €/m²

Superfície del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació: 1.328 m²

Valor actual del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació:

$1.328 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 796.800,00 \text{ €}$

8.1.3. Despeses d'urbanització dels polígons d'actuació

Espai d'ús públic front a l'avinguda Fages de Climent, zona 10a/8a (*c): 1.863 m²

Espai d'ús públic (carrer posterior), zona 10a/8a (*c): 869 m²

Despeses d'urbanització: $140\text{€/m}^2 \times 1.863 \text{ m} + 75\text{€/m}^2 \times 869 \text{ m}^2 = 325.995,00 \text{ €}$

Honoraris tècnics + gestió: 20.000,00 €

TOTAL despeses d'urbanització dels polígons d'actuació: 345.995,00 €

8.1.4. Despeses de cessió per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics

De conformitat al TRLU, Disposició addicional segona. Actuacions de transformació urbanística, apartat 4, atès que hi concorren les circumstàncies a què fa referència l'article 100.4.c, el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es substitueix per llur equivalent dinerari:

De conformitat amb l'article 100.4.a) del TRLU s'ha d'incorporar una reserva de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre: $7,5 \text{ m}^2 \text{ de sòl} \times (1.328 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 99,6 \text{ m}^2 \text{ de sòl}$

$99,6 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 59.760,00 \text{ €}$

8.1.5. Despeses de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament

De conformitat al TRLU, Disposició addicional segona. Actuacions de transformació urbanística, apartat 4, atès que hi concorren les circumstàncies a què fa referència l'article 43.3, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació es substitueix per llur equivalent dinerari:

Total sostre per a marquesina: 1.328 m²

De conformitat amb l'article 43.1.b) del TRLU cal cedir el 15% de l'aprofitament urbanístic:

$15\% \text{ sobre } 1.328 \text{ m}^2 = 199,2 \text{ m}^2$

$199,2 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 119.520,00 \text{ €}$

8.2. RENDIBILITAT DEL POLÍGON

Valor del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació sense desenvolupar: 199.200,00 €

Despeses d'urbanització dels polígons d'actuació + honoraris tècnics + gestió: 345.995,00 €

Despeses de cessió per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics: 59.760,00 €

Despeses de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament: 119.520,00 €

Valor del sol de zona 10a/8a (*m) inclòs en els polígons d'actuació un cop desenvolupats: 796.800,00 €
Rendibilitat: 796.800,00 € - 199.200,00 € - 345.995,00 € - 59.760,00 € - 119.520,00 € = **72.325,00 €**

9. INFORME DE LA SOSTENIBILITAT ECONÓMICA

Si bé l'augment de sostre per a activitat, d'acord amb la qualificació prevista, ha de suposar un augment en la projecció de recaptació d'IBI, la proposta de la Modificació puntual 16 no suposa un augment de sistemes i, per tant, tampoc suposa un augment significatiu dels costos de manteniment per part de l'Ajuntament.

En conseqüència, el balanç entre ingressos i despeses és positiu, i per tant es pot afirmar que es tracta d'una operació en la línia de la sostenibilitat i que pot contribuir a un major equilibri financer dels pressupostos ordinaris de l'Ajuntament.

10. AGENDA DE L'ACTUACIÓ

L'agenda de les actuacions urbanístiques corresponents a la Modificació puntual 16 és la següent:

- Redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació: a partir de la publicació en el DOGC del present la Modificació puntual 16. Previsiblement entre l'any 2023 i 2026.
- Inici de l'execució de les obres d'urbanització: es preveu que sigui entre l'any 2024 i 2028.
- Finalització de l'execució de les obres d'urbanització i posta en marxa de l'espai d'ús públic front a l'avinguda Fages de Climent i de l'espai d'ús públic (carrer posterior), ambdós zona 10a/8a (*c): es preveu que sigui entre l'any 2028 i 2030.

11. MEMÒRIA SOCIAL

L'article 59 del TRLU i el 69 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 94.1 del TRLU a LU han de contenir una memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

Aquesta modificació no té cap efecte sobre el teixit residencial de la població ni densitat o edificabilitat per a ús residencial, per la qual cosa, no cal formular previsions de la memòria social.

12. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

APARTATS DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA:

12.1. INFORMACIÓ PRÈVIA

1.1. Antecedents i objecte

1.2. Legislació

12.2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT DEL PAISATGE

2.1. Descripció del lloc

2.2. Geomorfologia i Paisatge

2.3. Principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge

12.3. CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE

3.1 Emplaçament i inserció

3.2 Documents que defineixen el projecte

12.4. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

4.1 Impactes potencials.

4.2 Anàlisi d'alternatives, justificació de la solució adoptada i descripció de mesures

12.5. SÍNTESI

12.1. INFORMACIÓ PRÈVIA.

12.1.1. Antecedents i objecte.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries, POUM, va ésser aprovat definitivament, en forma de Text refós, per la CTUG en sessió del 8 de juliol de 2014 i publicat pel DOGC número 6664 de 15 de juliol de 2014. L'objecte d'estudi és la illa Moxó, situada a l'Avinguda Fages de Climent, entre els carrers de la Marinada, del Moixó i de la Muga, i continguda en el Pla especial urbanístic PEU-5.

El Pla especial urbanístic PEU-5 té com a objectiu l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i el seu accés. En no haver-se desenvolupat el PEU-5, la present modificació puntual proposa entre d'altres objectius, regular l'edificació dels referits locals coberts (marquesines en la present modificació puntual) en l'àmbit corresponent a la illa Moxó

L'objecte de l'estudi és avaluar l'impacte paisatgístic i ambiental derivat de l'ordenació de volums o marquesines que es proposa en la present Modificació puntual, amb la finalitat de definir les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de l'actuació i exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

12.1.2. Legislació.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

Les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines estableixen la necessitat d'un EIIP en els següents supòsits:

Art. 4.1. Estudi d'impacte i integració paisatgística.

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament i d'acord amb el que assenyalava l'apartat 1, lletra b) del mateix article, l'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els casos següents:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.*
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.*
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.*
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.*
- Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.*

3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan, a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes del projecte que cal modificar per fer-lo paisatgísticament acceptable.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, estableix l'obligatorietat d'un EIIP en l'article 20 i el contingut de l'estudi en l'article 21:

Article 20. Obligtorietat.

20.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

a) en aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

b) en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.

c) en tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.

20.2 Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 d'aquest decret.

20.3 El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per persona tècnicament competent.

Article 21. Contingut.

21.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:

21.1.1 **La descripció de l'estat del paisatge:** principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.

21.1.2 **Les característiques del projecte:** emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.

21.1.3 **Els criteris i mesures d'integració paisatgística:** impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.

El present Estudi d'impacte i integració paisatgística de la Modificació puntual 16 del POUM es redacta d'acord amb aquests antecedents normatius. Si bé l'àmbit d'estudi es troba envoltat pel sòl urbà d'Empuriabrava, pel que fa al compliment de la necessitat d'un EIIP establert en les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, s'entén dins del supòsit previst a l'article 4.1.2. *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests*, atès que limita en una petita part amb el carrer de la Muga, que alhora limita amb la Muga.

12.2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT DEL PAISATGE.

12.2.1. Descripció del lloc.

El municipi de Castelló d'Empúries està situat al sud-est de la comarca de l'Alt Empordà, abraçant en tot el seu litoral el golf de Roses, des de l'estany Sirvent a prop de la desembocadura del riu Fluvià per la part sud, fins el rec Madral per la part nord. (Fig.1)

El municipi disposa d'una superfície de 42,29 Km², sent un dels de més superfície de la comarca, i consta d'11.100 habitants l'any 2020, ocupant la tercera posició de la comarca de l'Alt Empordà, només superat per la capital, Figueres i per Roses

La majoria de la seva població no viu al nucli urbà de Castelló d'Empúries, sinó en un agregat poblacional, Empuriabrava, on es concentra el 66% de la seva població. El perímetre municipal està envoltat per vuit municipis, que de sud a nord són: Sant Pere Pescador, Vilamacolum, Riumors, Fortià, Peralada, Pau, Palau-Saverdera i, finalment Roses. Tot el límit est, està vorejat pel golf de Roses.

Orogràficament Castelló d'Empúries és un territori pràcticament pla, ja que la cota d'altitud màxima està en el petit puig que és on es troba el nucli històric, que no supera els 17 metres sobre el nivell del mar.

Aquesta pobresa orogràfica contrasta enormement amb la seva riquesa hídrica que és extraordinària. Castelló d'Empúries té riu, recs, canals navegables i, una de les reserves naturals més importants de Catalunya i la resta de la península ibèrica, els Aiguamolls de l'Empordà, dividida en dues parts, la part nord que toca amb Pau, Palau-Saverdera i Roses, i la part sud amb Sant Pere Pescador.

Castelló d'Empúries es un municipi molt ben comunicat tant per mar, terra i aire. Per mar disposa dels canals d'Empuriabrava i del port de Roses a tant sols 10 Km. La principal carretera d'accés és la C-26 que és l'autovia que comunica Figueres amb Roses.

A Figueres, a tan sols 10 Km, s'hi pot agafar el tren de la línia Barcelona-Portbou o l'alta velocitat del TGV. Les comarques gironines disposen d'un aeroport important, el situat a Vilobí d'Onyar a 63 quilòmetres de Castelló, però també compten amb dos aeròdroms, el situat a Das a la Cerdanya i el de l'Alt Empordà, que en aquest cas, emplaçat en el municipi de Castelló d'Empúries, a Empuriabrava.



Figura 1. Vista aèria del terme municipal "Ortofoto de Catalunya 1:5.000 de l'[Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya](#) (ICGC), sota una llicència [CC BY 4.0](#)".

12.2.2. Geomorfologia i Paisatge.

La llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge es dota de diversos instruments per a assolir els seus objectius, entre els quals hi ha els catàlegs del paisatge, les directrius de paisatge i les cartes del paisatge. Aquesta llei crea el catàleg del paisatge com un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs del paisatge són les eines que ens permeten conèixer com és el nostre paisatge i quins valors té, com evoluciona en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals. Són documents de caràcter descriptiu que delimiten les unitats de paisatge de cadascun dels set àmbits territorials de Catalunya, les caracteritzen, identifiquen els seus valors, l'estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. En data de 26 de novembre de 2010 es va aprovar definitivament el Catàleg del paisatge de les comarques gironines, que emplaça l'àmbit d'estudi en la unitat "Plana de l'Empordà".

Unitats de paisatge de les Comarques Gironines

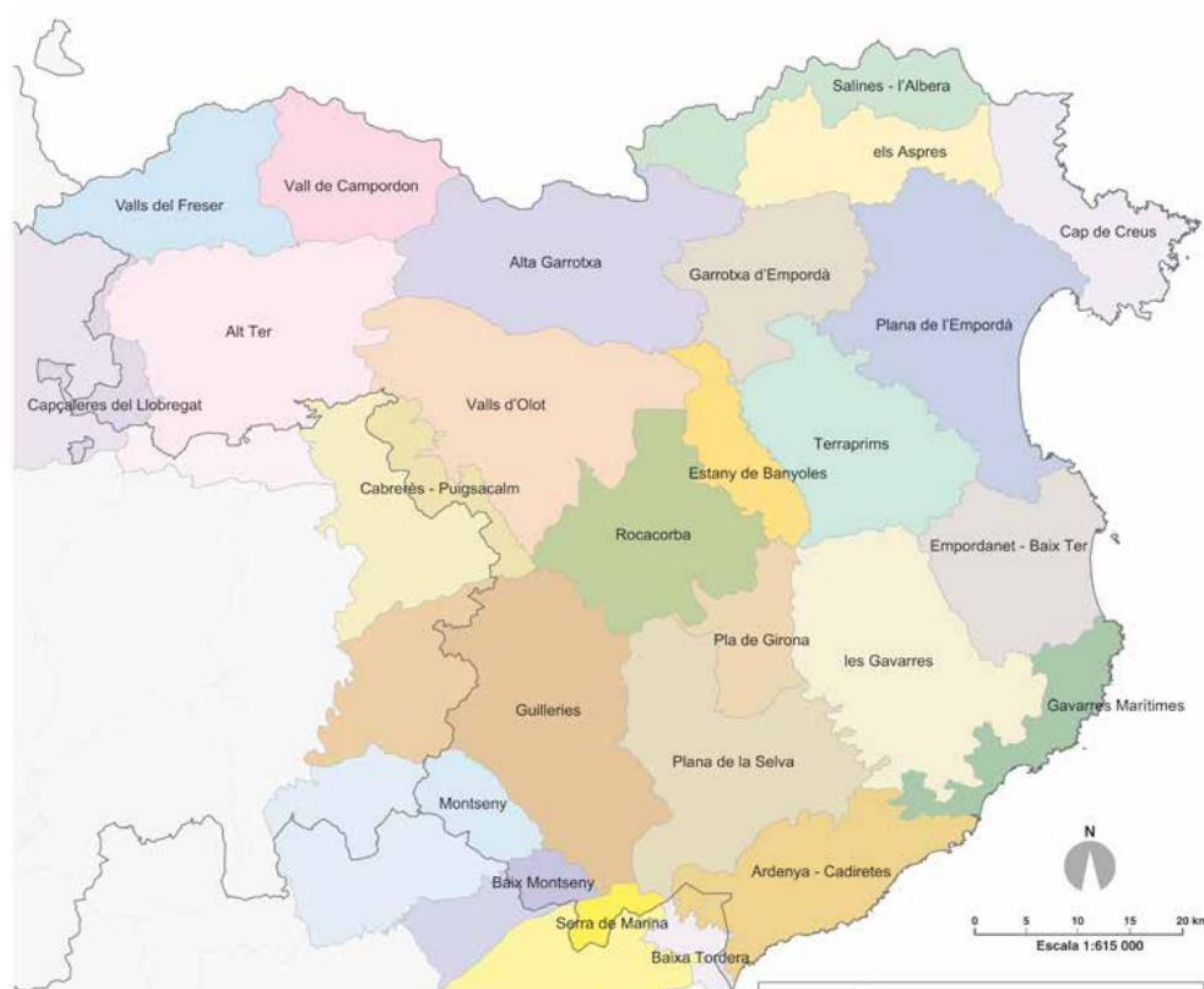


Figura 2. *Unitats del Paisatge. Catàleg de paisatge de les comarques gironines*

La unitat "Plana de l'Empordà" presenta els següents trets distintius:

- Gran plana agrícola oberta al mar i envoltada per un amfiteatre de muntanyes.
- Els rius Muga i Fluvià han reblert la plana de sediments al·luvials i han fet possible l'orientació agrària que la caracteritza.
- Un potent eix d'infraestructures de comunicació constituït per l'autopista AP-7, la carretera N-II, el ferrocarril de la línia Barcelona-Portbou i el tren d'alta velocitat (TAV) travessa la plana pel sector més occidental.
- L'eix viari Figueres-Roses articula el sector nord de la plana al temps que al seu voltant es configura una de les àrees més dinàmiques pel que fa als desenvolupaments urbanístics.
- Litoral amb domini de les platges llargues i rectilínies en un sector de costa baixa que s'estén des de Roses fins a Sant Pere Pescador.
- Zona humida dels aiguamolls de l'Empordà, d'importància internacional, que destaca pels seus valors naturals, estètics i socials.
- Presència d'estructures agrícoles singulars, com les closes, els paravents de xiprers i les xarxes de camins i canals.
- Xarxa de nuclis compactes i històricament ben integrats amb la matriu agrària de la plana.
- La tramuntana, un dels elements simbòlics i identitaris d'aquest paisatge.

12.2.3. Principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge

La unitat "Plana de l'Empordà"

Els principals valors naturals i ecològics es concentren especialment a l'àrea protegida pel Parc Natural dels Aiguamolls, inclosa al Catàleg d'espais d'interès geològic. Aquest espai també engloba ambients ecològics molt diversos que permeten la coexistència d'un bon nombre de comunitats vegetals i faunístiques.

La resta del territori presenta alhora importants valors naturals, sobretot botànics i en concret d'hidròfits, que es distribueixen al llarg dels cursos fluvials i també a través de la zona de recs.

A banda d'aquests espais protegits, cal destacar altres espais d'interès natural i connector definits en el Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les Comarques Gironines, elaborat i editat per la Diputació de Girona l'any 2009.

Els valors estètics són molt rics i variats, fet que ha comportat associar la identitat del paisatge empordanès amb aquesta plana envoltada de muntanyes i oberta al mar. A una escala més detallada destaquen els paisatges de maresmes, estanys i llacunes dels Aiguamolls de l'Empordà, amb el contrast entre les làmines d'aigua i els prats i la vegetació arbustiva de les maresmes; els ambients riberencs i fluvials que ressegueixen els cursos de la Muga, del Fluvià i dels seus afluents, on la presència de l'aigua i dels boscos en galeria contrasta amb la plana agrícola més uniforme.

La matriu agrícola que domina a l'interior de la plana inclou paratges que destaquen pel seu valor estètic al presentar combinacions harmòniques d'elements coherents amb les funcions agrícoles.

Molts nuclis de la plana presenten un emplaçament que respon a un patró tradicional, el qual està constituït per l'agrupament de les cases al voltant de l'església o d'alguna fortificació: sovint els dos edificis són inseparables, i ocupen el punt topogràficament més elevat. Tot un conjunt de carrers estrets i sinuosos formen una trama urbana irregular característica dels nuclis antics d'origen medieval. Aquests nuclis també es destaquen estèticament pels seus entorns agraris, ben constituïts i amb elements característics d'aquesta unitat, com els paravents de xiprers. Aquests nuclis són: Fortià, Vilabertran, Vilamalla, l'Armentera, Vilacolum, Vilamacolum, Torroella de Fluvià, Sant Miquel de Fluvià, Riumors, Far d'Empordà, Siurana, Ordis, Borrassà, Ventalló, Viladamat, Albons, Vila-sacra, Garrigàs i Cabanes.

Les closes constitueixen un altre tipus de paisatge amb valors estètics rellevants. Són antics prats de pastura o de dall envoltats per fileres d'arbres que els tanquen completament. Es localitzen en zones fàcilment inundables que, en molts casos, es corresponen amb àrees ocupades per antics estanys, fet que afavoreix que s'inundin en les èpoques de pluges.

La intensa ocupació de la plana empordanesa s'ha traduït en un important llegat històric i artístic. Així, a banda de la significativa manca de jaciments d'època prehistòrica, com a conseqüència, principalment, de la presència d'un territori pantanós i poc saludable, cal destacar les dues úniques fundacions gregues localitzades a la península Ibèrica: Empúries i Roses, amb mostres també de l'època romana.

Les empremtes de l'edat mitjana també resten en les diverses mostres d'arquitectura romànica, com el monestir de Vilabertran, les esglésies de Santa Magdalena i Santa Margarida d'Empúries, el monestir de Sant Miquel de Fluvià, l'església de Sant Tomàs de Fluvià o el claustre de Sant Domènec de Peralada; i en traces urbanes de gran interès, com el nucli històric de Castelló d'Empúries o de Peralada.

Les mostres d'arquitectura gòtica també són presents, i hi destaca el conjunt de Castelló d'Empúries, a banda de diverses masies situades a Vilatenim, Vilacolum, Vilajuïga o Viladamat. Cal destacar, també, la nombrosa presència de masies fortificades d'origen medieval i dels segles XVI-XVII situades en els pobles de la costa, com la casa Caramany a Sant Pere Pescador, i sobretot la ciutadella de Roses.

Un altre tipus de construcció històrica, però de referents més humils són els cortals: patis tancats, coberts en part i sovint apartats de la casa, destinats a tancar-hi el bestiar, i localitzats bàsicament als aiguamolls. Un d'aquests, el Cortalet, és la seu del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

Finalment, també cal destacar la densa xarxa de camins i carreteres secundàries que han comunicat històricament els pobles i que avancen entre camps i masies. Aquesta xarxa viària capil·lar d'arrel històrica, a part de permetre el gaudi dels paisatges de la plana de l'Empordà, estructura les parcel·les de conreu i, a la plana al·luvial, sovint va directament associada a la xarxa de canals de rec. En el mateix sentit, hi ha algunes carreteres que segueixen el trajecte de corredors naturals. Amb el pas del temps s'han anat adaptant als nous sistemes de transport que havien de transitar-hi, però conserven, majoritàriament, el traçat original així com elements arquitectònics d'elevat valor patrimonial.

Pel que fa als valors productius, cal esmentar els conreus de secà i de regadiu, i de manera especial els espais lligats al sector turístic. La bona composició dels sòls, més el grau d'humitat i el sistema de regadiu present proporcionen valors de fertilitat molt bons que s'han traduït en importants extensions de conreus de cereals, farratges, arròs i fruita dolça. En molts casos aquesta extensió de conreus ha suposat l'eliminació de molts paravents d'arbres i la substitució de les closes, amb la consegüent simplificació del paisatge agrari.

L'àmbit d'estudi

Els components del paisatge que caracteritzen l'àmbit de la Modificació puntual 16 són, d'una banda el medi urbà, integrat pel mateix nucli urbà d'Empuriabrava, que envolta l'àmbit d'actuació (fig.3), i d'altra banda, el carrer de la Muga i la mota de la Muga.

A partir del carrer de la Muga, a ponent, es localitza el segon component del paisatge que caracteritza la zona: el medi rural. Es tracta d'un territori planer, els Aiguamolls de l'Empordà, solcat per una xarxa de recs i escorrenties, vertebrats per els estanys i llacunes, on predominen les activitats agrícoles i ramaderes, tot configurant un interessant mosaic.

Una malla de camins i carreteres de segon i tercer ordre s'encarreguen d'acabar de vertebrar el territori, exercint alhora el rol d'itineraris d'observació del paisatge. En general és un paisatge que es caracteritza per ser relativament diàfan.

L'àmbit d'estudi ocupa uns terrenys molt planers entre les cotes absolutes 1,50m i 1,80m snm. El pendent drena les aigües cap al carrer de la Muga.

Els valors a tenir en compte són els següents:

- Una integració de les construccions en l'entorn urbà en el qual s'emplacen, edificacions de planta baixa més una o dues plantes pis, volumetria compacta i no dispersa.
- Volums de les marquesines integrats i no discordants amb l'entorn al qual s'integren: materials d'acabat uniformes i amb tancament vidriat.



Figura 3. Ortofotomapa del nucli urbà de Castelló d'Empúries i Empuriabrava E.1/10.000
Àmbit d'actuació de la Modificació puntual 16 del POUM

12.3. CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE.

12.3.1 Emplaçament i inserció

L'àmbit d'intervenció del present Estudi d'impacte i integració paisatgística es concreta en l'àmbit de l'illa Moxó, en la part anterior, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent i carrer Muga, es a dir, en els espais o terrasses actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica (Fig. 4)

El medi urbà, integrat pel mateix nucli urbà d'Empuriabrava, envolta l'àmbit d'estudi, i d'altra banda, el carrer de la Muga i la mota de la Muga.



Figura 4. Ortofotomapa de l'àmbit d'estudi paisatgístic i l'entorn immediat (ICGC)

12.3.2 Documents que defineixen el projecte

Es defineixen sobre les terrasses privades, seguint els ritmes estructurals del conjunt residencial, els espais susceptibles de construcció, per als que la normativa de la Modificació puntual estableix uns criteris de composició i assigna a cada parcel·la el sostre edificable màxim i uns gàl·l·ls màxims d'ocupació, amb l'objectiu de concretar l'edificabilitat i permetre certa llibertat d'ocupació dins del conjunt.

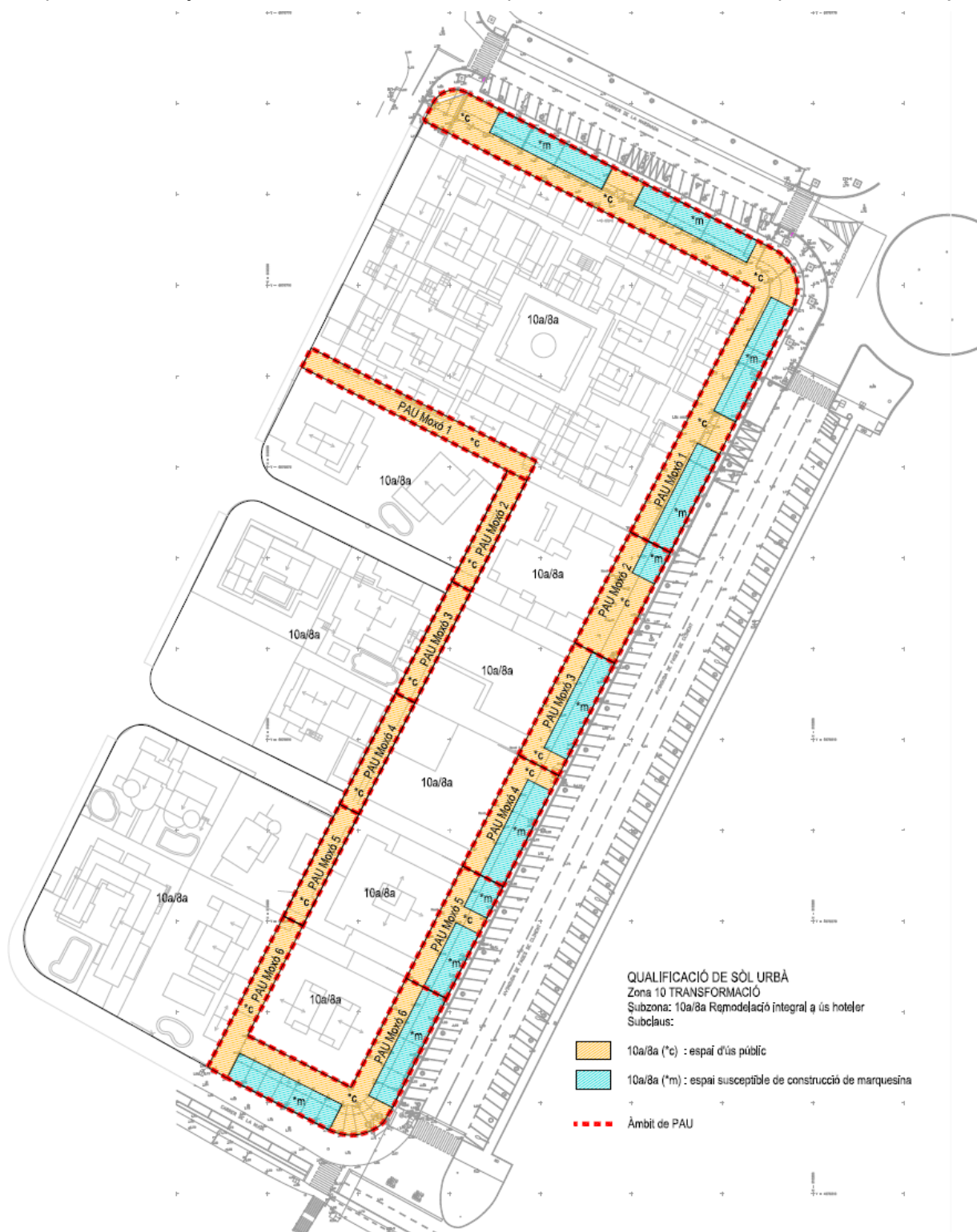


Figura 5. Inserció de les marquesines (color blau) a nivell normatiu E.1/1000

12.4. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

12.4.1 Impactes potencials.

Si bé l'àmbit d'estudi es troba envoltat pel nucli urbà d'Empuriabrava, pel que fa al compliment de la necessitat d'un EIIP establert en les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, s'entén dins del supòsit previst a l'article 4.1.2. *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests*, atès que limita en una petita part amb el carrer Muga, que alhora limita amb la Muga.

Es tracta d'una interpretació extensiva, ja que l'àmbit d'ordenació es troba situat dins de la trama urbana del municipi. En aquest sentit, s'ha analitzat l'encontre de l'Avinguda Fages de Climent amb el carrer Muga, ja que aquest encontre és el que limita amb el medi rural.

Avaluació de la situació actual

S'observen certs factors clarament identificats que contribueixen a rebaixar la qualitat de l'espai urbà d'aquesta part de l'avinguda Fages de Climent. D'una banda, un grau d'ocupació molt elevat, tant de concessions (espais tancats, terrasses,...) com d'altres elements (armaris d'instal·lacions,...) sense una regulació compositiva i, d'altra banda, un nivell d'urbanització amb mancances, tant des del punt de vista funcional com d'accessibilitat.

La combinació d'aquests factors contribueix a debilitar la qualitat urbana d'aquesta part de l'avinguda, on actualment conviuen unes ocupacions de terrassa amb diferents criteris d'auto-construcció i disseny.



Figura 6. Situació actual. Ocupacions de terrassa amb diferents criteris d'auto-construcció i disseny

12.4.2 Anàlisi d'alternatives, justificació de la solució adoptada i descripció de mesures

L'objecte de l'estudi és avaluar l'impacte paisatgístic i ambiental derivat de l'ordenació de volums o marquesines que es proposa en la present Modificació puntual, amb la finalitat de definir les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de l'actuació i exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

La solució adoptada en la Modificació puntual pretén uniformar la composició arquitectònica de les marquesines i fixar uns criteris d'urbanització del conjunt. Amb aquestes dues actuacions no es precisen altres mesures, doncs els components del paisatge que caracteritzen l'àmbit d'estudi són, d'una banda el medi urbà, i d'altra banda, la mota de La Muga, a partir d'on es localitza el segon component del paisatge: el medi rural.



Figura 7. Actual encontre de l'Avinguda Fages de Climent amb el carrer Muga



Figura 8. Vista de la inserció de la proposta ajustada al màxim d'edificabilitat en l'encontre de l'Avinguda Fages de Climent amb el carrer Muga, amb la mota del riu Muga com a paisatge de fons a l'esquerra.

12.5. SÍNTESI

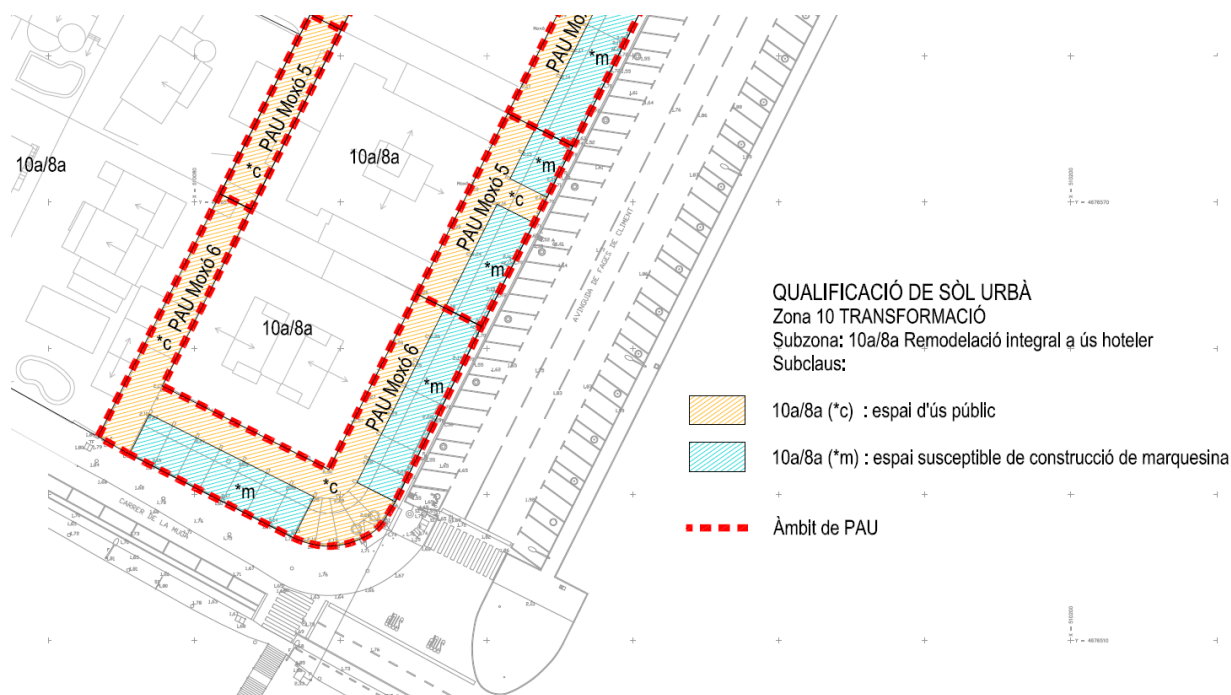


Figura 9. Fragment de la proposta de la Modificació puntual 16 per a l'encontre de l'Avinguda Fages de Climent amb el carrer Muga. Inserció de les marquesines (color blau) a nivell normatiu

Pel que fa al compliment de la necessitat d'un EIIP, s'ha analitzat l'encontre de l'Avinguda Fages de Climent amb el carrer Muga (Fig. 9), ja que aquest encontre és el que limita amb el medi rural.

E el conjunt de l'illa Moxó s'observen certs factors clarament identificats que contribueixen a rebaixar la qualitat de l'espai urbà d'aquesta part de l'avinguda Fages de Climent. D'una banda, un grau d'ocupació molt elevat, tant de concessions (espais tancats, terrasses,...) com d'altres elements (armaris d'instal·lacions,...) sense una regulació compositiva i, d'altra banda, un nivell d'urbanització amb mancances, tant des del punt de vista funcional com d'accessibilitat.

La combinació d'aquests factors contribueix a debilitar la qualitat urbana d'aquesta part de l'avinguda, on actualment conviuen unes ocupacions de terrassa amb diferents criteris d'auto-construcció i disseny.

El Pla especial urbanístic PEU-5 té com a objectiu l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i el seu accés. En no haver-se desenvolupat el PEU-5, la present Modificació puntual proposa entre d'altres objectius, regular l'edificació dels referits locals coberts (marquesines en la present modificació puntual) en l'àmbit corresponent a la illa Moxó

La solució adoptada en la Modificació puntual pretén uniformar la composició arquitectònica de les marquesines i fixar uns criteris d'urbanització del conjunt. Amb aquestes dues actuacions no es precisen altres mesures, doncs els components del paisatge que caracteritzen l'àmbit d'estudi són, d'una banda el medi urbà, i d'altra banda, la mota de La Muga, a partir d'on es localitza el segon component del paisatge: el medi rural.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA I FITXES

DOCUMENT C.1. NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT C-2 ANNEX DE FITXES DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ I SECTORS DE PLANEJAMENT

DOCUMENT C.1. NORMES URBANÍSTIQUES

En el document *C.1. Normes urbanístiques*, el planejament vigent regula la subzona 10a de remodelació integral subtipus 10a/8a a l'article 143, els Polígons d'actuació urbanística a l'article 149, els Plans especials urbanístics a l'article 151 i l'aparcament a l'article 239. El referits articles 143, 149, 151 i 239 modifiquen els seus redactats (en color verd) quedant de la manera següent:

Article 143. Subzona 10a de remodelació integral

1. Definició.

Per aquesta clau es defineix el subtipus 10a/8a. Transformació d'ús i teixit actual a ús hotel·ler i comprèn les illes denominades Moxó, Sant Mori-1, Port Salins-quarta línia i Badia (front Avda Fages de Climent), a Empuriabrava.

2. Condicions d'edificació i usos.

Les condicions edificatòries per aquest subtipus relacionats vindran regulats pels paràmetres que s'especifiquen a les pàgines següents:

Illes Salins 4^a línia i Badia

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Intensitat màxima	0,40 m ² st./m ² s. (inclosa edificació auxiliar)
Parcel·la mínima	500 m ²
	Es permeten agrupacions d'habitatges per una densitat màxima de 1 hbtge/250m ² de sòl, amb un màxim de 8 habitatges en parcel·les d'una superfície fins a 2.000 m ² , garantitzant-se la indivisibilitat de la parcel·la
Ocupació màxima	20%
Reculades edificació principal	al carrer 7,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals 10,00 m; al canal 10,00 m
Reculades edificació auxiliar	al carrer 7,00 m; als laterals poden adosar-se a una mitgera; al canal 10,00 m; a l'embarcador 5,00 m;
Alçada màxima edificació	7,00 m (PB +1PP) i 3,00 m (PB) per edificacions auxiliars
Usos	Habitatge unifamiliar / Consultoris particulars i oficines / Garatges particulars / Educatiu i Comercial (aquest limitat a 200 m ² en PB), només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge, Superfície mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Illes Salins 4^a 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%
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 1 ^a categoria situació B / Hoteler (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Consultoris particulars
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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 hoteler. Per a la resta d'usos s'aplicarà la intensitat màxima de 0,40 m² st./m² s.

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Intensitat màxima	0,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	550 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	30%
Reculades edificació principal	al carrer 6,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals 10,00 m; al canal 10,00 m
Reculades edificació auxiliar	al carrer 6,00 m; al límit posterior 5,00 m; als laterals poden adossar-se a una mitgera; al canal 10,00 m
Alçada màxima edificació	7,00 m (PB +1PP) i 3,00 m (PB) per edificacions auxiliars
Usos	Habitatge unifamiliar / Habitatge bifamiliar aparellat / Consultoris particulars i oficines / Garatges particulars / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge, Superfície mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	4.500 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	Total 100% excepte reculades
Reculades en Planta Baixa	al carrer 6,00 m; al límit posterior 4,50 m.
Porxos	Obligació de realitzar un porxo de 4,50 m d'ample alineat al retrocés del carrer, segons el tipus dels existents, per a ús públic de vial de vianants, que es regularà amb un pla especial, PEU-5
Ocupació màxima Planta Pis	30%
Reculades en Planta Pis	al carrer 10,00 m; a altres límits 4,50m
Alçada màxima edificació	9,25 m (PB +2PP) Illa Moxó / 10,60 m (PB+3PP) Illa Sant Mori-1
Façana mínima	30,00 m.l
Usos	Consultoris particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1 ^a categoria situació B / Hoteler (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. Per cada 100 m ² de local comercial o d'oficines És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament, i la proporció d'una plaça i mitja,

(*) L'augment d'edificabilitat fins a 1,50 m² st./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 0,50 m² st./m² s.

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	1.000 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	Total 100% excepte reculades. Per a les marquesines amb la subclau 10a/8a (*m) l'ocupació és del 100%.
Reculades en Planta Baixa	al carrer 6,00 m; al límit posterior 4,50 m. Per a les marquesines amb la subclau 10a/8a (*m) les reculades no són d'aplicació.
Marquesines Illa Moxó - subclau 10a/8a (*m) Condicions arquitectòniques	La construcció de les marquesines de l'illa Moxó amb la subclau 10a/8a (*m) tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions del document gràfic referit als diferents polígons d'actuació urbanística definits sobre l'illa Moxó i a les següents condicions: 1. La forma arquitectònica de les marquesines es basarà en els esquemes (secció i alçat) definits en els plànols de la Modificació puntual núm. 6 del POUM. 2. L'acabat estructural i opac serà de perfilaria d'alumini lacat i extruït segons norma UNE-EN 573-3. El projecte proposarà el color RAL, que requerirà l'aprovació per part de l'Ajuntament. 3. Els paraments de tancament seran a base de fulles corredisses de vidre temperat (norma UNE-EN 12150) de 12mm. d'espessor, amb control solar i ferratges inoxidables i amb guies inferiors encastades al paviment. 4. El primer polígon d'actuació que es desenvolupi podrà reajustar les condicions arquitectòniques establertes en la Modificació puntual núm. 16 mitjançant un projecte constructiu i de detall que abasti una de les zones qualificades com a 10a/8a (*m) (espai susceptible de construcció de marquesina). Aquest projecte requerirà l'aprovació per part de l'Ajuntament i fixarà les noves condicions arquitectòniques, de material i de color per als següents polígons d'actuació.
Porxos	Obligació de realitzar un porxo de 4,50 m d'ample alineat al retrocés del carrer, segons el tipus dels existents, per a ús públic de vial de vianants, que es regularà amb un pla especial, PEU-5
Ocupació màxima Planta Pis	30%
Reculades en Planta Pis	al carrer 10,00 m; a altres límits 4,50m
Alçada màxima edificació	10,00 m (PB +2PP) Illa Moxó / 10,00 (PB +2PP) Sant Mori-1 En la planta baixa s'haurà de mantenir les arcades existents amb les de les finques veïnes i la seva alçada per tal de preservar la imatge homogènia de la galeria que comunica els locals de la zona.
Densitat màxima d'habitatges i apartaments	75 unitats / Ha.

Usos	Consultoris particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1ª categoria situació B / Hotel·ler / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
------	---

Aparcament	Aquesta clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) queda exclosa de l'obligació de preveure una superfície destinada a aparcament, per tal de mantenir el front comercial amb la imatge homogènia existent, atesa la impossibilitat d'aconseguir aquests espais d'aparcament sense desvirtuar la imatge homogènia existent del referit front comercial i vist el grau de consolidació del conjunt edificat. No obstant això, es permet l'ús d'aparcament en planta baixa en una franja màxima de 7 m situada en la part posterior i amb accés també des del carrer posterior, aprofitant la qualificació d'aquest corriol posterior com a espai d'ús públic amb la subclau 10a/8a (*c) i el reconeixement dels dos carrers existents transversals al carrer Moxó amb la clau Xr, que correspon a viari de trànsit restringit. En aquest cas, les seves mides no seran inferiors a 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. Cal indicar que es mantenen la resta d'usos permesos en planta baixa.
------------	---

Illes Moxó i Sant Mori-1

Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat màxima	1,50 m ² st./m ² s.
Parcel·la mínima	4.500 m ²
Ocupació màxima Planta Baixa	Total 100% excepte reculades
Reculades en Planta Baixa	al carrer 6,00 m; al límit posterior 4,50 m.
Porxos	Obligació de realitzar un porxo de 4,50 m d'ample alineat al retrocés del carrer, segons el tipus dels existents, per a ús públic de vial de vianants, que es regularà amb un pla especial, PEU-5
Ocupació màxima Planta Pis	30%
Reculades en Planta Pis	al carrer 10,00 m; a altres límits 4,50m
Alçada màxima edificació	9,25 m (PB +2PP) Illa Moxó / 10,60 m (PB+3PP) Illa Sant Mori-1
Façana mínima	30,00 m.l
Usos	Consultoris particulars i oficines / Habitatge plurifamiliar (excepte PB) / Comercial / Industrial 1 ^a categoria situació B / Hoteler (deurà ocupar un mínim del 50% de l'edificabilitat resultant de l'operació de transformació) / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Fages de Climent i Av. Europa
Aparcament	És 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'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² . La superfície mínima serà de 2,50 m d'amplada per 5,50 m de llargada. És 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.

Article 149. Polígons d'actuació urbanística

És detallen els següents àmbits com a Polígons d'actuació, els paràmetres de regulació dels quals s'especifiquen a les fitxes incloses en el document C.2 annex de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*.

- PAU-13. Poblats típics
- PAU-17. La Timpa
- PAU-18. El Botxí
- PAU-22. Puigmal-3
- PAU-24. Capitán
- PAU-25. Rotonda de Castelló Nou
- PAU-27. Carrer de l'Om
- PAU-28. Carrer Comas i Solà
- PAU-44. Aires Nous
- PAU-45 Cementiri
- PAU Moxó 1
- PAU Moxó 2
- PAU Moxó 3
- PAU Moxó 4
- PAU Moxó 5
- PAU Moxó 6

Article 151. Plans especials urbanístics

1. El POUM determina els següents àmbits de plans especials urbanístics els paràmetres de regulació dels quals s'especifiquen a les fitxes incloses en el document C-2 annex de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*.
 - PEU-1. Plaça Josep Alsina
 - PEU-2. Flamicell
 - PEU-5a. illa Sant Mori-1. Avinguda Fages de Climent
 - PEU-5b. illa Sant Mori-2. Avinguda Fages de Climent
 - PEU-9. Av. Joan Carles I
 - PEU-10. Estació d'autobusos Av. Fages de Climent
2. D'acord amb les determinacions de l'article 92 del RLUC, aquests plans són instruments de planejament derivat que desenvolupen o completen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals o d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 del TRLUC.
3. El pla especial delimitat PEU-2 per l'ordenació del sistema general portuari de la futura dàrsena de Flamicell, es deurà de tramitar d'acord amb les prescripcions de la Llei 5/1988, de Ports de Catalunya, del decret d'aprovació del Reglament de marines interiors de Catalunya i la resta de normativa portuària.

Article 239. Aparcaments

1. A excepció de les zones de casc antic (clau 1) excloses de l'obligació de reserva de places d'aparcament, a totes les zones del Pla en sòl urbà consolidat és obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament de vehicles, en la proporció següent:
 - Una plaça per habitatge unifamiliar o bifamiliar aïllat
 - Una plaça i mig per habitatge en cas d'agrupacions plurifamiliars i en filera
 - Una plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció, de local comercial o d'oficines com a mínim.
 - Una plaça d'aparcament per cada habitació d'hotel.
 - Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² 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 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

El càlcul de les places d'aparcament resultant d'aplicar els estàndards exigibles a cada cas s'arrodonirà per defecte quan els decimals resultants no ultrapassin la xifra de 0,55 unitats.

Excepcionalment en edificis d'un sol habitatge en les claus urbanístiques 2 i 3, quan la façana tingui una amplada inferior a 6 metres, no serà obligatori preveure la plaça d'aparcament.

Així mateix, queden excloses de l'obligació de reserva de places d'aparcament les zones "10a/8a (antiga 15/9 zona comercial) Sense canvi d'ús" corresponents a les illes Moxó i Sant Mori-1.

2. La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m² edificats, mentre mantingui la seva vigència fins que entri en vigor el desplegament reglamentari del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
3. En els sectors de nou desenvolupament, -àmbits de pla de millora i plans especials- es disposarà a més a més de les reserves esmentades a l'apartat anterior, una plaça per habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció de local comercial o d'oficines en la via pública.
4. En els àmbits anteriorment indicats, en el cas que per la seva configuració no es pugui disposar en la seva totalitat la reserva d'estacionaments que és demanen a la via pública, es materialitzarà la reserva a l'interior del sòl privatiu, fins arribar a completar els estàndards assenyalats als apartats anteriors.
5. Per als locals on s'autoritzin els usos recreatius musicals la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicles per cada 5 persones d'aforament del local. Per a la resta d'usos recreatius, 1,5 places / 100 m² de superfície útil accessible al públic.
6. Les reserves d'aparcaments resultants no seran inferiors, en cap cas, a les prescrites pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, o la normativa que el pogués desenvolupar o substituir.

DOCUMENT C-2 ANNEX DE FITXES DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ I SECTORS DE PLANEJAMENT

En el document C-2 *annex de Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, el planejament vigent especifica els paràmetres de regulació dels polígons d'actuació urbanística (PAU) i dels plans especials urbanístics (PEU). En substitució de la fitxa del Pla especial urbanístic PEU-5, Avinguda Fages de Climent s'incorporen:

- A l'apartat *Sòl urbà consolidat: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA*, les fitxes dels PAU Moxó 1, PAU Moxó 2, PAU Moxó 3, PAU Moxó 4, PAU Moxó 5 i PAU Moxó 6
- A l'apartat *Sòl urbà consolidat: POLÍGONS OBJECTE DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC*, les fitxes dels PEU-5a i PEU-5b

Les referides fitxes incorporades en la present Modificació puntual 16 són les següents:

Sòl urbà consolidat: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

- PAU- Moxó 1
- PAU- Moxó 2
- PAU- Moxó 3
- PAU- Moxó 4
- PAU- Moxó 5
- PAU- Moxó 6

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU- MOXÓ 1

Situació i delimitació: Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat en la finca situada al Pj. Moxó, 1, ref.cadastral 0166212EG1706N0001MO. Comprèn el porxo i terrassa amb front a l'Av.Fages de Climent i el corriol posterior.

Superfície total $1.435\text{m}^2 + 261\text{m}^2 = 1.696\text{m}^2$

Sistemes	0 m ²
Viari	0 m ²
Espais lliures	0 m ²
Equipaments	0 m ²
Superfície privada	1.696 m²

Objectius: L'objectiu és regular l'edificació dels locals coberts i el seu accés. Els terrenys seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés.

Gestió urbanística: Polígon d'actuació urbanística.

Qualificació urbanística Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hoteler

Claus:

10a/8a (*c) : espai d'ús públic

10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina

Edificabilitat

10a/8a (*m) : 4 marquesines de 151m², 149m², 149m² i 132m² de sostre en PB

Condicions

Amb caràcter previ o simultani a la construcció de les marquesines caldrà fer:

- La cessió de l'ús públic de la zona qualificada amb la clau 10a/8a (*c) i la inscripció en el Registre de la Propietat de la servitud per a instal·lacions (enllumenat, aigua, gas) i el seu manteniment (No es permet cap tipus d'ocupació en aquests espais)
- La urbanització de la zones qualificades amb la clau 10a/8a (*c) segons projecte tècnic indicant rasants, paviment, acabats, etc., previ desmuntatge d'instal·lacions i armaris
- La cessió dels equivalents econòmics d'espais lliures i del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

La construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions de la Modificació puntual 16 del POUM



Sòl urbà consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda

Àmbit

Tipus d'ordenació

Alçada màxima

Nombre màxim de plantes

Ús

No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.

Pol. d'actuació urb. PAU- Moxó1

Full B2

PAU i Projecte d'obres

Compensació bàsica

3r i 4t quadrienni (2023 a 2030)

1.435 m²

Definida en el plànol de zonificació

Segons detall annex

Una planta baixa

Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU- MOXÓ 2

Situació i delimitació: Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat en la finca situada al Pj. Moxó, 2, ref.cadastral 0166213EG1706N0001OO. Comprèn el porxo i terrassa amb front a l'Avinguda Fages de Climent.

Superfície total 268 m² + 130 m² = 398 m²

Sistemes	0 m²
Viari	0 m ²
Espais lliures	0 m ²
Equipaments	0 m ²
Superfície privada	398 m²

Objectius: L'objectiu és regular l'edificació dels locals coberts i el seu accés. Els terrenys seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés.

Gestió urbanística: Polígon d'actuació urbanística.

Qualificació urbanística Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hoteler

Claus:

10a/8a (*c) : espai d'ús públic

10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina

Edificabilitat

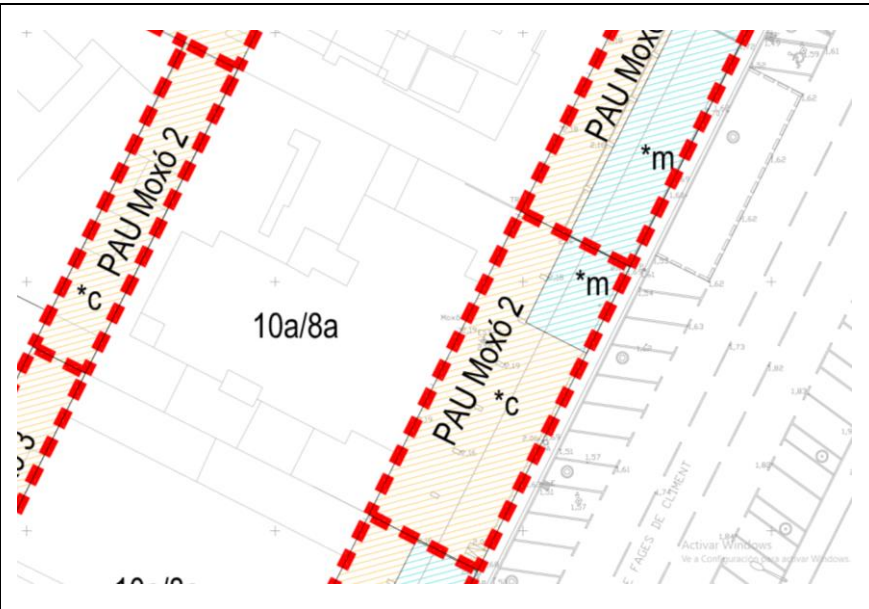
10a/8a (*m) : 1 marquesina de 43 m² de sostre en PB

Condicions

Amb caràcter previ o simultani a la construcció de les marquesines caldrà fer:

- La cessió de l'ús públic de la zona qualificada amb la clau 10a/8a (*c) i la inscripció en el Registre de la Propietat de la servitud per a instal·lacions (enllumenat, aigua, gas) i el seu manteniment (No es permet cap tipus d'ocupació en aquests espais)
- La urbanització de la zones qualificades amb la clau 10a/8a (*c) segons projecte tècnic indicant rasants, paviment, acabats, etc., previ desmuntatge d'instal·lacions i armaris
- La cessió dels equivalents econòmics d'espais lliures i del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

La construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions de la Modificació puntual 16 del POUM



Sòl urbà consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic
Sistema d'actuació
Agenda
Àmbit
Tipus d'ordenació
Alçada màxima
Nombre màxim de plantes
Ús

No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.

Pol. d'actuació urb. PAU- Moxó2

Full B2

PAU i Projecte d'obres
Cooperació
3r i 4t quadrienni (2023 a 2030)
268 m2
Definida en el plànol de zonificació
Segons detall annex
Una planta baixa
Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU- MOXÓ 3

Situació i delimitació: Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat en la finca situada al Pj. Moxó, 3, ref.cadastral 0166214EG1706N0001KO . Comprèn el porxo i terrassa amb front a l'Avinguda Fages de Climent.

Superfície total 274 m² + 130 m² = 404 m²

Sistemes	0 m²
Viari	0 m ²
Espais lliures	0 m ²
Equipaments	0 m ²
Superfície privada	404 m²

Objectius: L'objectiu és regular l'edificació dels locals coberts i el seu accés. Els terrenys seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés.

Gestió urbanística: Polígon d'actuació urbanística.

Qualificació urbanística Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hoteler

Claus:

10a/8a (*c) : espai d'ús públic

10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina

Edificabilitat

10a/8a (*m) : 1 marquesina de 130 m² de sostre en PB

Condicions

Amb caràcter previ o simultani a la construcció de les marquesines caldrà fer:

- La cessió de l'ús públic de la zona qualificada amb la clau 10a/8a (*c) i la inscripció en el Registre de la Propietat de la servitud per a instal·lacions (enllumenat, aigua, gas) i el seu manteniment (No es permet cap tipus d'ocupació en aquests espais)
- La urbanització de la zones qualificades amb la clau 10a/8a (*c) segons projecte tècnic indicant rasants, paviment, acabats, etc., previ desmuntatge d'instal·lacions i armaris
- La cessió dels equivalents econòmics d'espais lliures i del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

La construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions de la Modificació puntual 16 del POUM.



Sòl urbà consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic
Sistema d'actuació
Agenda
Àmbit
Tipus d'ordenació
Alçada màxima
Nombre màxim de plantes
Ús

No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.

Pol. d'actuació urb. PAU- Moxó3

Full B2

PAU i Projecte d'obres
Compensació bàsica
3r i 4t quadrienni (2023 a 2030)
274 m2
Definida en el plànol de zonificació
Segons detall annex
Una planta baixa
Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU- MOXÓ 4

Situació i delimitació: Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat en la finca situada al Pj. Moxó, 4, ref.cadastral 0166215EG1706N0001RO. Comprèn el porxo i terrassa amb front a l'Avinguda Fages de Climent.

Superfície total 273 m² + 130 m² = 403 m²

Sistemes	0 m²
Viari	0 m ²
Espais lliures	0 m ²
Equipaments	0 m ²
Superfície privada	403 m²

Objectius: L'objectiu és regular l'edificació dels locals coberts i el seu accés. Els terrenys seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés.

Gestió urbanística: Polígon d'actuació urbanística.

Qualificació urbanística Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hotelier

Claus:

10a/8a (*c) : espai d'ús públic

10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina

Edificabilitat

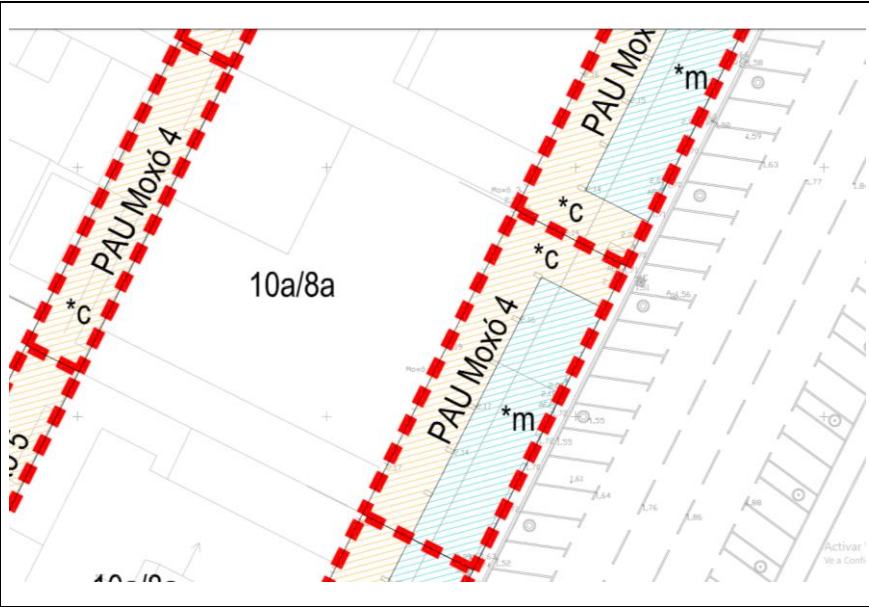
10a/8a (*m) : 1 marquesina de 133 m² de sostre en PB

Condicions

Amb caràcter previ o simultani a la construcció de les marquesines caldrà fer:

- La cessió de l'ús públic de la zona qualificada amb la clau 10a/8a (*c) i la inscripció en el Registre de la Propietat de la servitud per a instal·lacions (enllumenat, aigua, gas) i el seu manteniment (No es permet cap tipus d'ocupació en aquests espais)
- La urbanització de la zones qualificades amb la clau 10a/8a (*c) segons projecte tècnic indicant rasants, paviment, acabats, etc., previ desmuntatge d'instal·lacions i armaris
- La cessió dels equivalents econòmics d'espais lliures i del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

La construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions de la Modificació puntual 16 del POUM.



POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU- MOXÓ 5

Situació i delimitació: Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat en la finca situada al Pj. Moxó, 5, ref.cadastral 0166216EG1706N0001DO. Comprèn el porxo i terrassa amb front a l'Avinguda Fages de Climent.

Superfície total 275 m² + 130 m² = 405 m²

Sistemes	0 m²
Viari	0 m²
Espais lliures	0 m²
Equipaments	0 m²
Superfície privada	405 m²

Objectius: L'objectiu és regular l'edificació dels locals coberts i el seu accés. Els terrenys seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés.

Gestió urbanística: Polígon d'actuació urbanística.

Qualificació urbanística Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hoteler

Claus:

10a/8a (*c) : espai d'ús públic

10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina

Edificabilitat

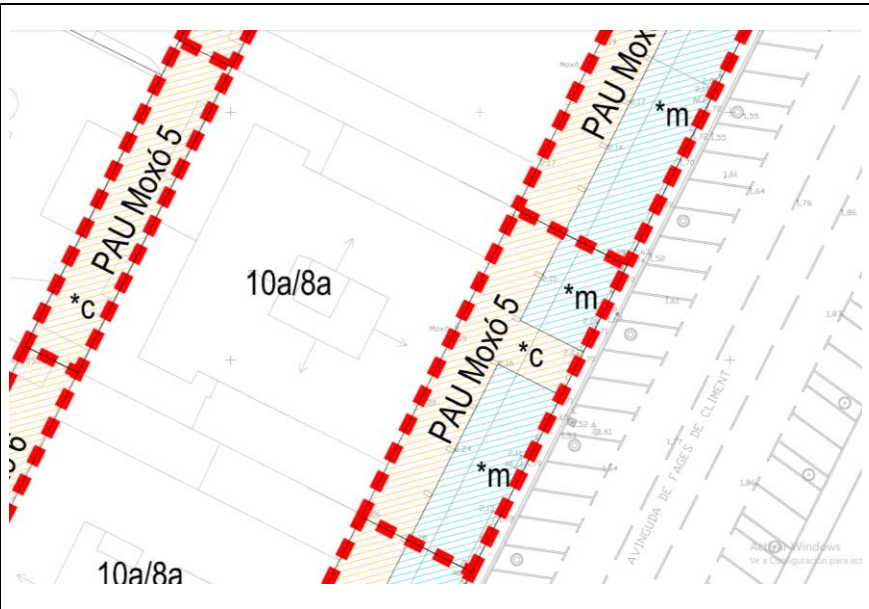
10a/8a (*m) : 2 marquesines de 44 m² i 90 m² de sostre en PB

Condicions

Amb caràcter previ o simultani a la construcció de les marquesines caldrà fer:

- La cessió de l'ús públic de la zona qualificada amb la clau 10a/8a (*c) i la inscripció en el Registre de la Propietat de la servitud per a instal·lacions (enllumenat, aigua, gas) i el seu manteniment (No es permet cap tipus d'ocupació en aquests espais)
- La urbanització de la zones qualificades amb la clau 10a/8a (*c) segons projecte tècnic indicant rasants, paviment, acabats, etc., previ desmuntatge d'instal·lacions i armaris
- La cessió dels equivalents econòmics d'espais lliures i del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

La construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions de la Modificació puntual 16 del POUM.



Sòl urbà consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic
Sistema d'actuació
Agenda
Àmbit
Tipus d'ordenació
Alçada màxima
Nombre màxim de plantes
Ús

No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.

Pol. d'actuació urb. PAU- Moxó 5

Full B2

PAU i Projecte d'obres
Compensació bàsica
3r i 4t quadrienni (2023 a 2030)
274 m2
Definida en el plànol de zonificació
Segons detall annex
Una planta baixa
Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU- MOXÓ 6

Situació i delimitació: Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat en la finca situada al Pj. Moxó, 6, ref.cadastral 0166217EG1706N0001XO. Comprèn el porxo i terrassa amb front a l'Avinguda Fages de Climent.

Superfície total 669 m² + 128 m² = 797 m²

Sistemes	0 m²
Viari	0 m ²
Espais lliures	0 m ²
Equipaments	0 m ²
Superfície privada	797 m²

Objectius: L'objectiu és regular l'edificació dels locals coberts i el seu accés. Els terrenys seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés.

Gestió urbanística: Polígon d'actuació urbanística.

Qualificació urbanística Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hoteler

Claus:

10a/8a (*c) : espai d'ús públic

10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina

Edificabilitat

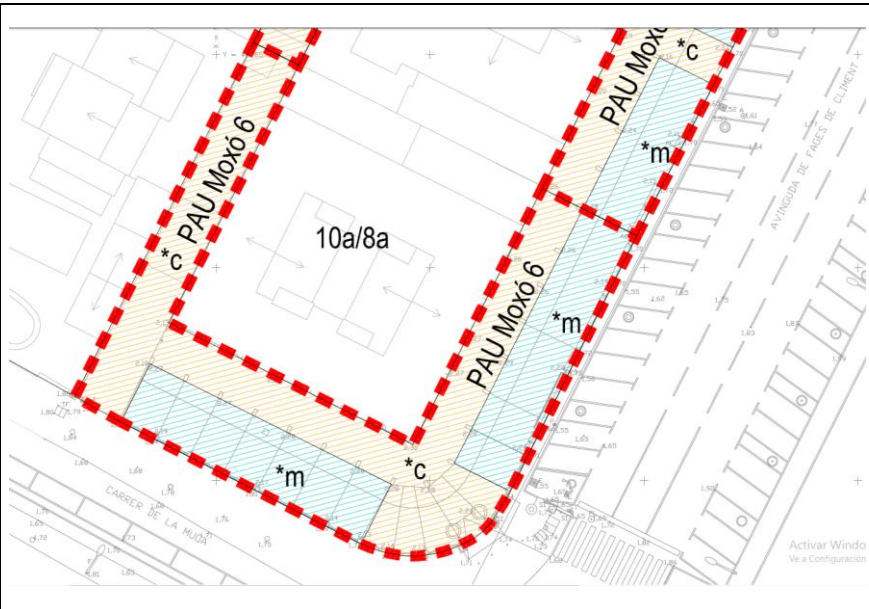
10a/8a (*m) : 2 marquesines de 154 m² i 156 m² de sostre en PB

Condicions

Amb caràcter previ o simultani a la construcció de les marquesines caldrà fer:

- La cessió de l'ús públic de la zona qualificada amb la clau 10a/8a (*c) i la inscripció en el Registre de la Propietat de la servitud per a instal·lacions (enllumenat, aigua, gas) i el seu manteniment (No es permet cap tipus d'ocupació en aquests espais)
- La urbanització de la zones qualificades amb la clau 10a/8a (*c) segons projecte tècnic indicant rasants, paviment, acabats, etc., previ desmuntatge d'instal·lacions i armaris
- La cessió dels equivalents econòmics d'espais lliures i del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

La construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions de la Modificació puntual 16 del POUM.



Sòl urbà consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic
Sistema d'actuació
Agenda
Àmbit
Tipus d'ordenació
Alçada màxima
Nombre màxim de plantes
Ús

No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.

Pol. d'actuació urb. PAU- Moxó 6

Full B2

PAU i Projecte d'obres
Compensació bàsica
3r i 4t quadrienni (2023 a 2030)
669 m2
Definida en el plànol de zonificació
Segons detall annex
Una planta baixa
Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.

Sòl urbà consolidat: POLÍGONS OBJECTE DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

- PEU-5a. Avinguda Fages de Climent
- PEU-5b. Avinguda Fages de Climent

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU-5a. AVINGUDA FAGES DE CLIMENT

Situació i delimitació: Àmbit de Pla especial urbanístic en sòl urbà consolidat situat l'illa Sant Mori-1, a Empuriabrava.

Comprèn la part anterior de l'illa indicada, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent, en els espais actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica.

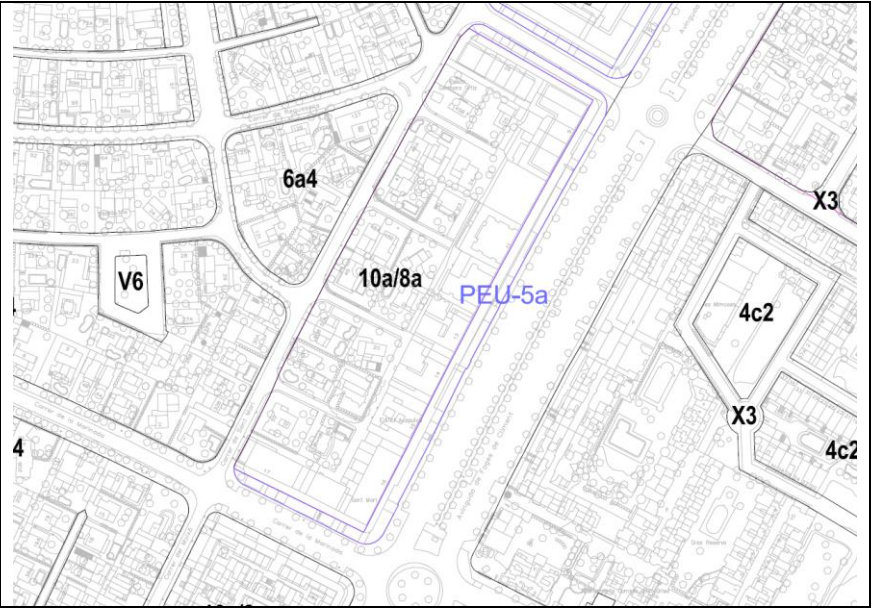
Superfície total	3.550 m ²
Sistemes	---
Viari	---
Espais lliures	---
Equipaments privats	---
Superfície privada	3.550 m ²

Objectius: L'objectiu és l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i de l'accés als mateixos. Els terrenys resultants seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés públic.

No són d'aplicació els articles 43.1 i 70.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació

Qualificació urbanística	PEU-5
Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat neta	---
Sostre edificable	---
Nombre d'habitatges	---
Densitat d'habitatges	---



Sòl urbà no consolidat Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a Instrument de desenvolupament urbanístic Sistema d'actuació Agenda Àmbit Tipus d'ordenació Alçada màxima Nombre màxim de plantes Ús No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.	Pla especial urbanístic PEU-5 Full E4 Pla especial urbanístic Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica 3r. i 4t. quadrienni. Prioritat alta 0,35 Ha Alineació de vial --- PB Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.
--	--

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU-5b. AVINGUDA FAGES DE CLIMENT

Situació i delimitació: Àmbit de Pla especial urbanístic en sòl urbà consolidat situat l'illa Sant Mori-2, a Empuriabrava.

Comprèn la part anterior de l'illa indicada, en tot el seu front a l'avinguda Fages de Climent, en els espais actualment ocupats per locals tancats i la galeria que els comunica.

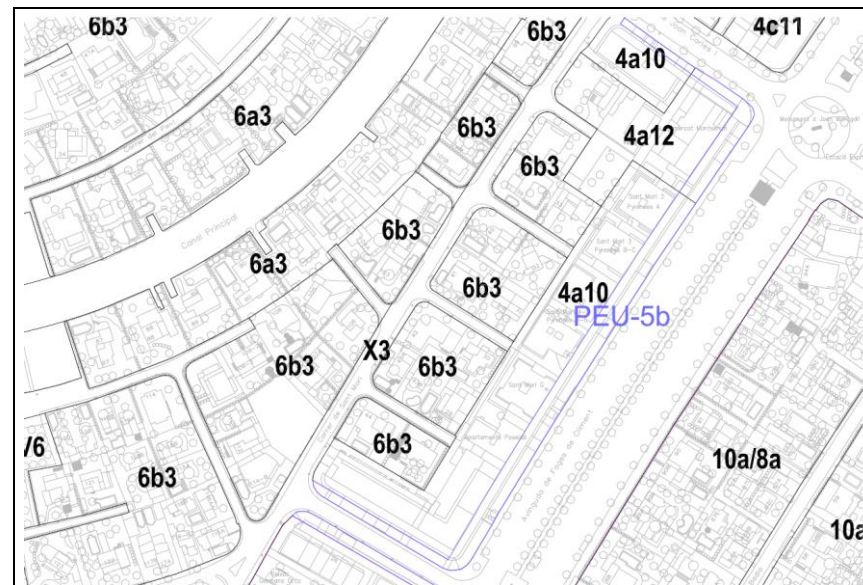
Superfície total	3.380 m²
Sistemes	---
Viari	---
Espais lliures	---
Equipaments privats	---
Superfície privada	3.380 m²

Objectius: L'objectiu és l'ordenació del front comercial de l'avinguda Fages de Climent, regulant l'edificació dels locals coberts i de l'accés als mateixos. Els terrenys resultants seran de titularitat privada, però amb servitud d'accés públic.

No són d'aplicació els articles 43.1 i 70.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació

Qualificació urbanística	PEU-5
Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat neta	---
Sostre edificable	---
Nombre d'habitatges	---
Densitat d'habitatges	---



Sòl urbà no consolidat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic
Sistema d'actuació

Agenda

Àmbit

Tipus d'ordenació

Alçada màxima

Nombre màxim de plantes

Ús

No es permet la col·locació de cap tipus d'instal·lació (climatització, cambres frigorífiques, aigüeres) excepte enllumenat.

Pla especial urbanístic PEU-5

Full E4

Pla especial urbanístic
Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
3r. i 4t. quadrienni. Prioritat alta

0,33 Ha

Alineació de vial

PB

Ús accessori i vinculat a l'activitat principal del local de davant, definida en la normativa per la clau 10a/8a i amb la mateixa titularitat.

III. PLÀNOLS

1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)

2. PLANEJAMENT VIGENT

(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)

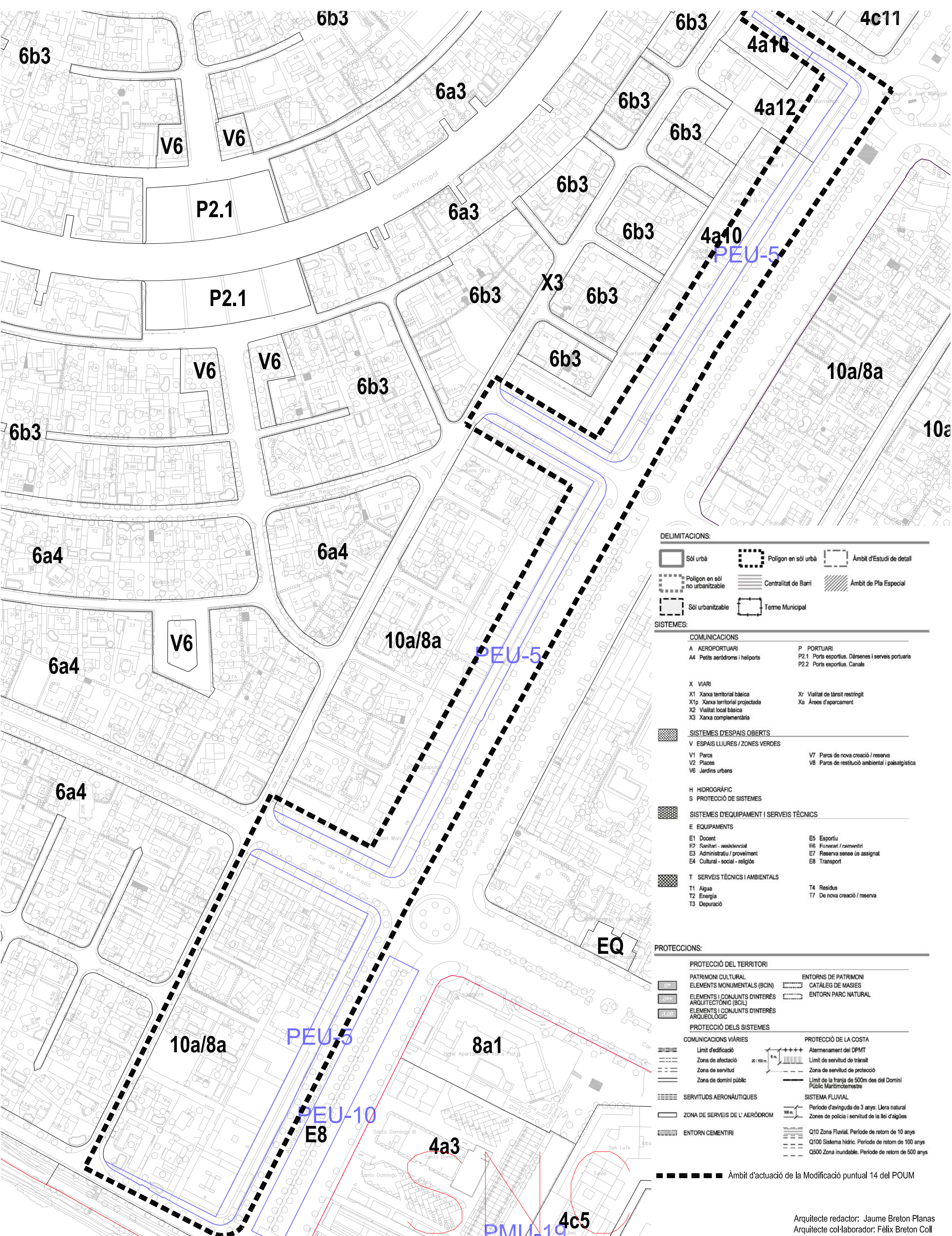
3. PLANEJAMENT MODIFICAT

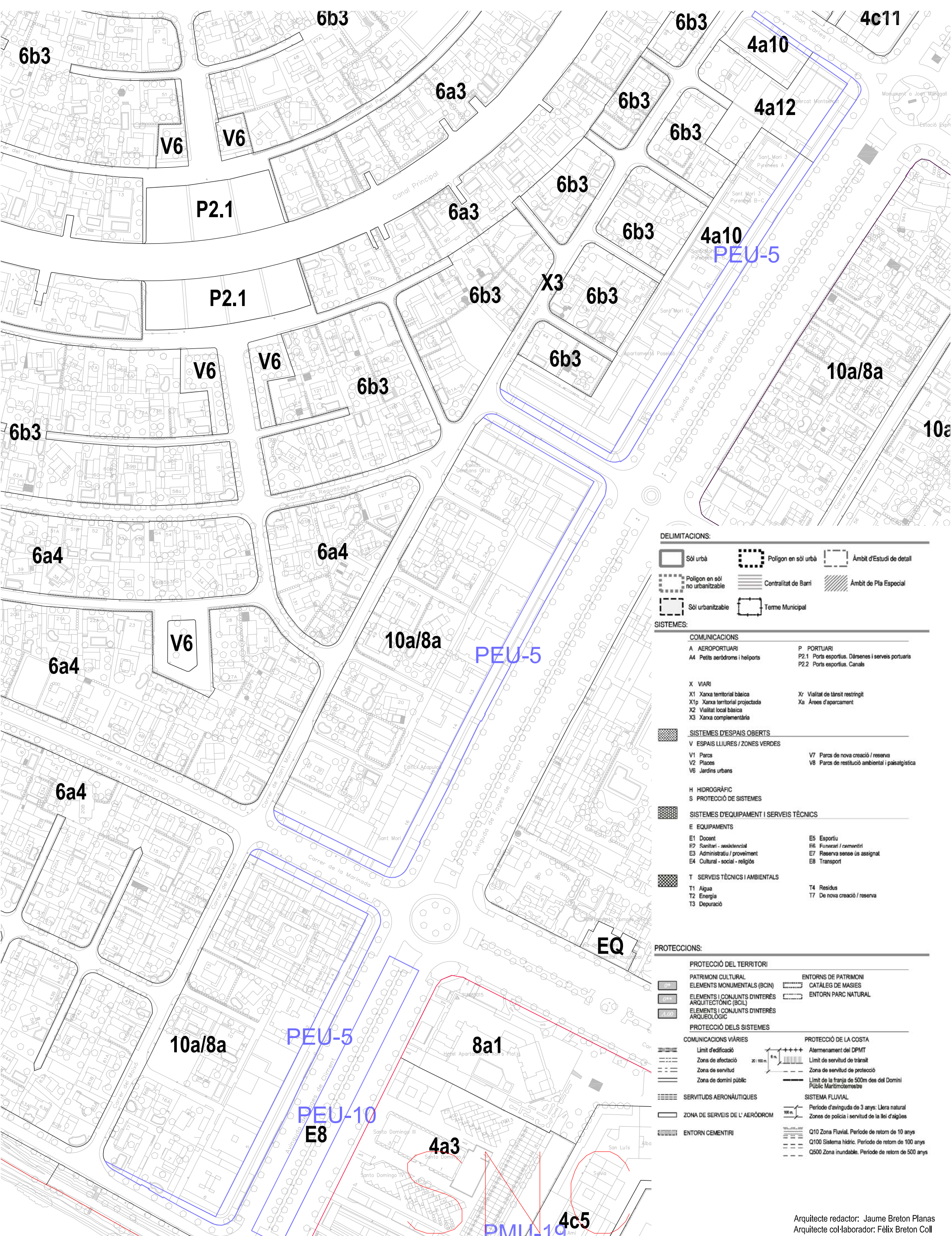
(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)

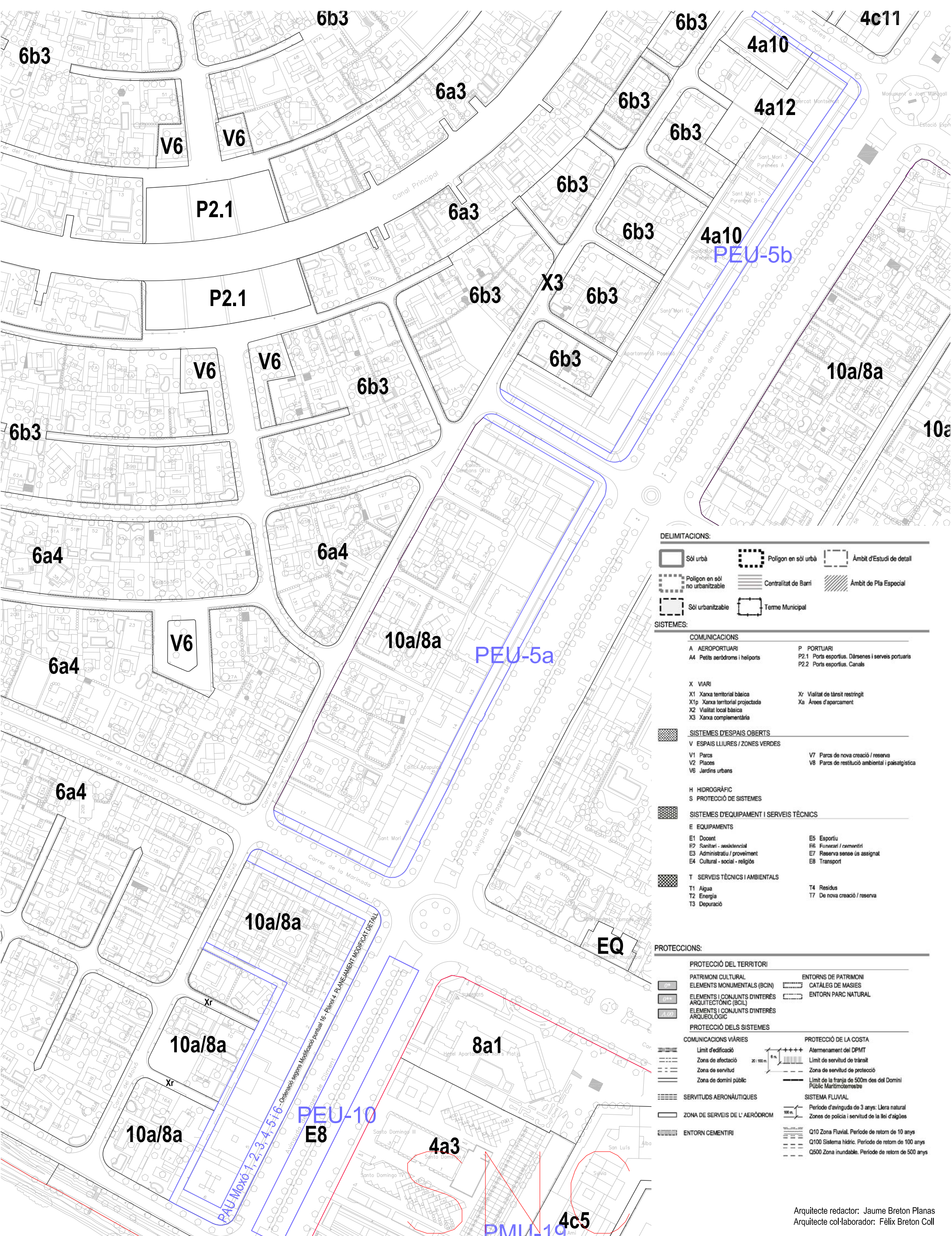
4. PLANEJAMENT MODIFICAT DETALL

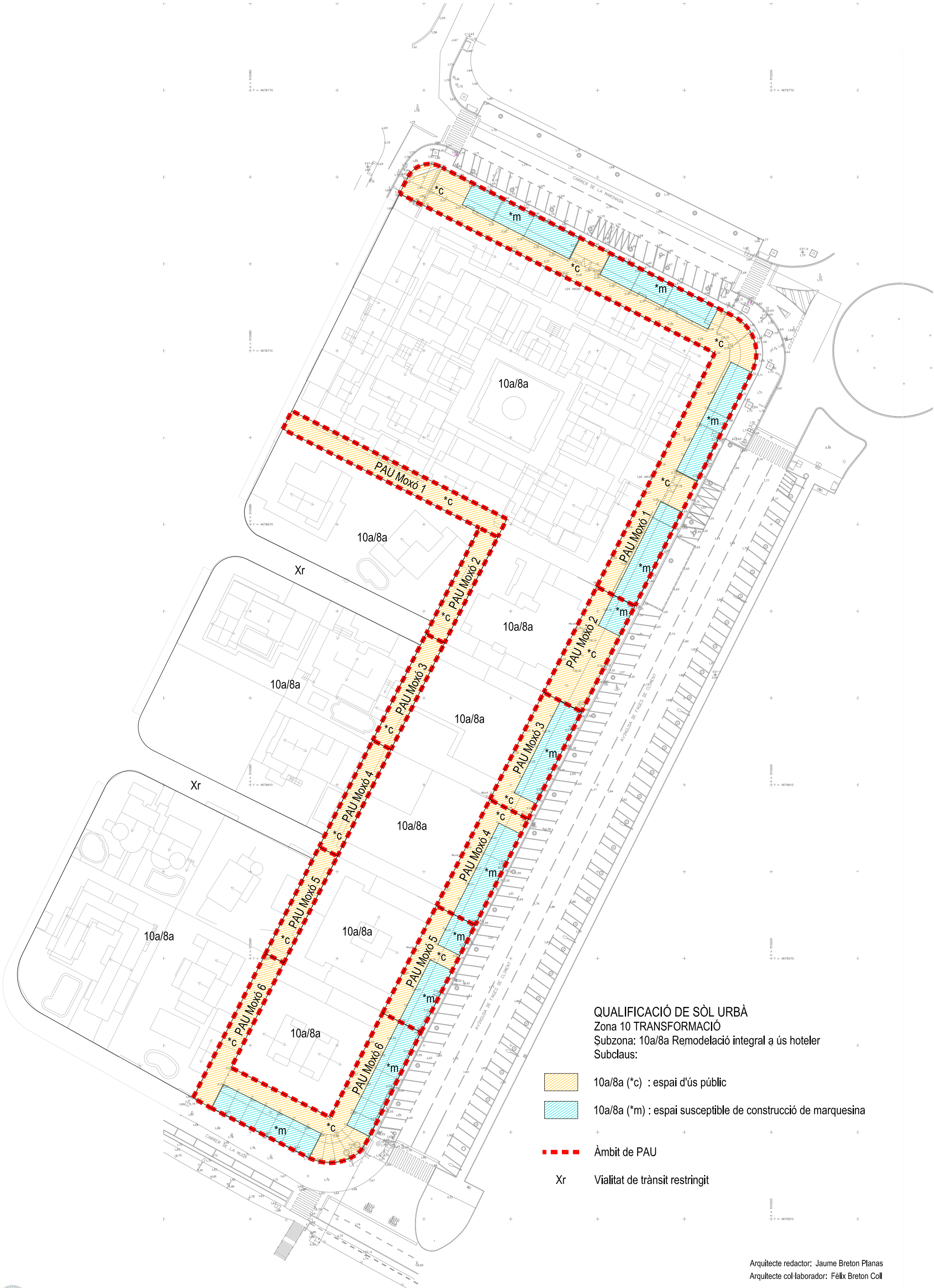
(ref. Plànol Sèrie O3a, full E4 del POUM: Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Delimitacions d'usos)

5. PLANEJAMENT MODIFICAT. CONDICIONS ARQUITECTÒNIQUES. E.1:200





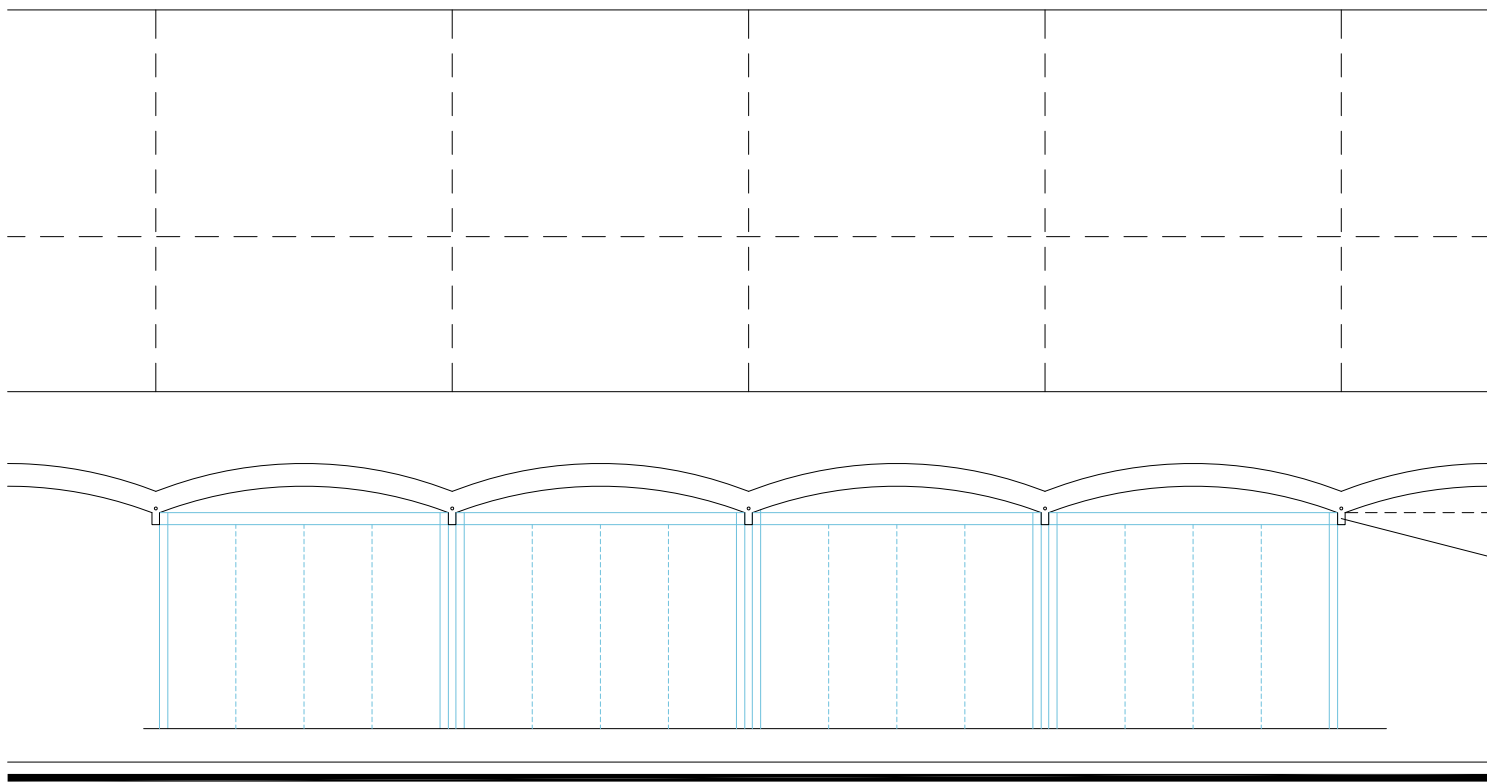
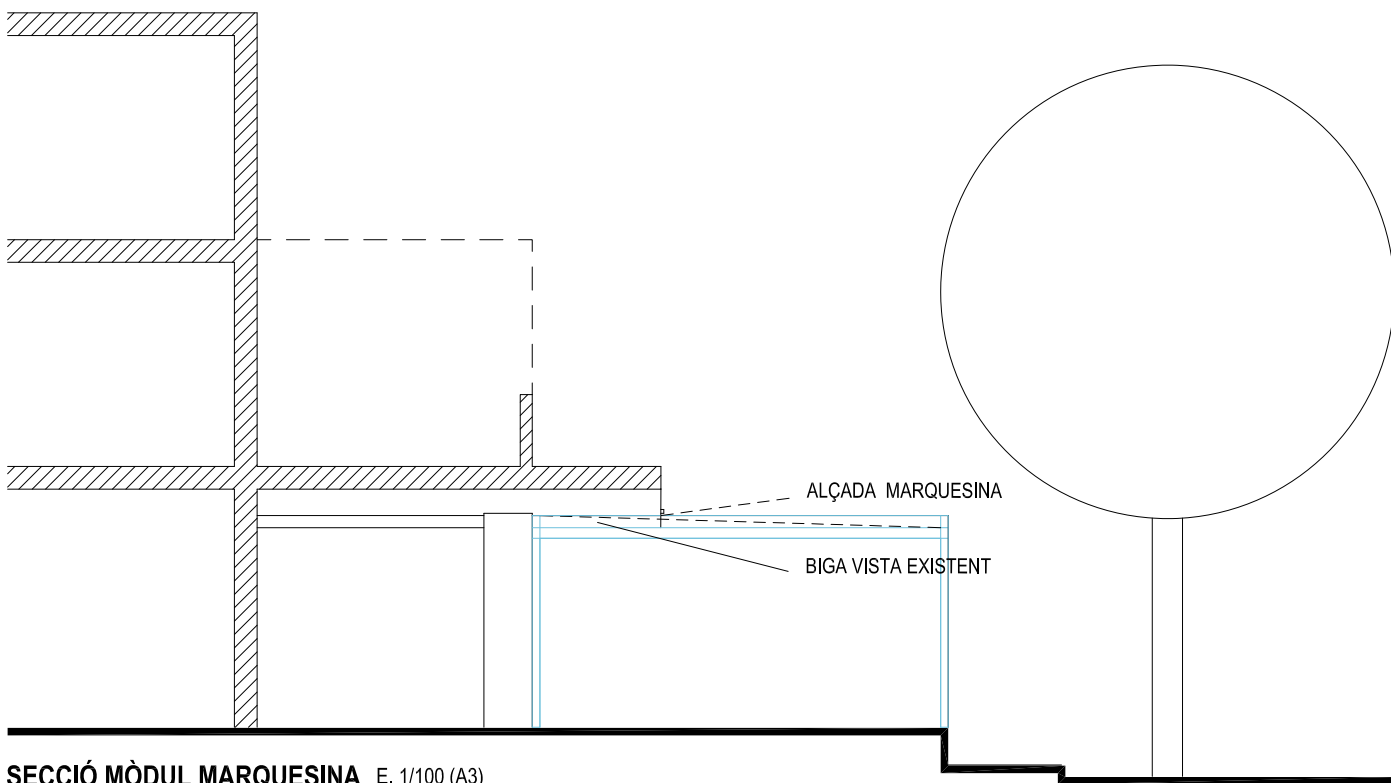




QUALIFICACIÓ DE SÒL URBÀ
Zona 10 TRANSFORMACIÓ
Subzona: 10a/8a Remodelació integral a ús hotel·ler
Subclaus:

- 10a/8a (*c) : espai d'ús públic
- 10a/8a (*m) : espai susceptible de construcció de marquesina
- Àmbit de PAU
- Xr Vialitat de trànsit restringit





ALÇAT MÒDUL MARQUESINA E. 1/100 (A3)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 16 DEL POUM. CONDICIONS ARQUITECTÒNIQUES (PAU MOXÓ 1, PAU MOXÓ 2, PAU MOXÓ 3, PAU MOXÓ 4, PAU MOXÓ 5, PAU MOXÓ 6)

De conformitat amb el Document C.1. NORMES URBANÍSTIQUES de la Modificació puntual 16 del POUM, en l'article 143. Subzona 10a de remodelació integral / fitxa per a la clau 10a/8a (antiga 15/9 zona comercial), que regula les condicions arquitectòniques de les marquesines a l'illa Moxó - subclau 10a/8a (*m), la construcció de les marquesines tindrà caràcter desmuntable i requerirà projecte arquitectònic, que s'ajustarà a les determinacions del document gràfic referit als diferents Plans d'actuació urbanística definits sobre l'illa Moxó i a les següents condicions:

1. La forma arquitectònica de les marquesines es basarà en els esquemes (secció i alçat) definits en la Modificació puntual 16 del POUM
2. L'acabat estructural i opac serà de perfil·leria d'alumini lacat i extruït segons norma UNE-EN 573-3. El projecte proposarà el seu color RAL, que requerirà l'aprovació per part de l'Ajuntament.
3. Els paraments de tancament seràn a base de fulles corredisses de vidre temperat (norma UNE-EN 12150), de 12 mm. d'espessor, amb control solar i ferratges inoxidables i amb guies inferiors encastades al paviment.
4. El primer polígon d'actuació que es desenvolupi podrà reajustar les condicions arquitectòniques establertes en la Modificació puntual 16 mitjançant un projecte constructiu i de detall que abasti una de les zones qualificades com a 10a/8a (*m) (espai susceptible de construcció de marquesina). Aquest projecte requerirà l'aprovació per part de l'Ajuntament i fixarà les noves condicions arquitectòniques, de material i de color per als següents polígons d'actuació.