
MODIFICACIÓ PUNTUAL N°22 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

INCORPORACIÓ DE NOU ÚS ADMÈS A LA CLAU 10A/8A ILLES MOXÓ I SANT MORI

Promotor: Trainer Fit Wellness S.L.

Av. Port s/n (17487) Empuriabrava, Castelló d'Empúries

LaGran
URBANISME VIU

ÍNDEX

- 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**
- 2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**
- 3. ANNEX DOCUMENTAL**

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

doc. I

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 22 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

INCORPORACIÓ DE NOU ÚS ADMÈS A LA CLAU 10A/8A ILLES MOXÓ I SANT MORI

Promotor: Trainer Fit Wellness S.L.

Av. Port s/n (17487) Empuriabrava, Castelló d'Empúries

LaGran
URBANISME VIU

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

1. Antecedents i introducció general
2. Marc legal urbanístic
3. Justificació de compliment de la llei d'urbanisme
4. Formulació i tramitació
5. Situació i àmbit
6. Preexistències i identificació de l'àmbit
7. Estructura de la propietat
8. Planejament vigent
9. Necessitat de la iniciativa, oportunitat i conveniència
10. Objectius i justificació de la modificació
11. Proposta de modificació del planejament
12. Avaluació econòmica
13. Agenda de les actuacions
14. Previsió d'execució del planejament
15. Informe ambiental
16. Avaluació de la mobilitat generada

1. Antecedents i introducció general

El sector T-1 Moxó és una zona amb una situació privilegiada dins la marina residencial d'Empuriabrava. Es tracta d'una illa emplaçada a segona línia de mar, i que es situa a l'extrem sud del que avui en dia és l'eix comercial més important d'Empuriabrava, l'Avinguda Carles Fages de Climent. Aquest final de carrer limita directament amb el terraplè de la Muga i, més enllà, la Muga, el límit natural del creixement urbanístic.

Actualment aquest límit natural és un espai molt utilitzat per la ciutadania per a la realització de tot tipus d'activitats esportives que van des del passeig fins al ciclisme i running, o dins l'aigua, el kayak.

Aquesta dicotomia entre estar en un dels punts més centrals de la població, i la proximitat a un espai tranquil i natural, fa que la illa de Moxó sigui un enclau perfecte per al desenvolupament d'activitats diferents a la comercial, que ja es l'activitat predominant a la resta de locals en planta baixa de la referida avinguda.

Aquest fet es posa de manifest tant si mirem al passat com si mirem al futur d'aquest sector.

En un passat no massa llunyà, les activitats predominants al sector Moxó estaven enfocades a l'oci nocturn, contràriament a la resta de locals existent a l'eix de l'Avinguda Carles Fages de Climent, on predominaven els locals comercials i de restauració.

En un futur molt proper, en aquest mateix Sector Moxó s'implantarà un nou centre de dia per la Gent Gran i un nou espai d'oficina d'atenció al ciutadà (OMAC). També es té coneixement de la voluntat de l'equip de Govern actual i també de la resta de grups polítics de millorar la situació urbanística i social actual dels sectors Delta Muga i Santo Domingo, situats a l'altra banda de l'Avinguda Carles Fages de Climent.

Tot això afavorirà la implantació de nous equipaments i usos que permetran reactivar aquest sector el qual, avui en dia es troba força abandonat i amb la majoria de locals en desús.

Un dels usos que permetria reactivar aquesta zona amb tant de potencial i que, per la seva naturalesa encaixa molt amb aquest sector que es vol potenciar com a un pol d'equipaments, és l'ús esportiu, concretament, el de gimnàs.

Actualment l'ús esportiu no està admès a la Clau 10a/8a. La voluntat del present document és doncs, modificar el vigent POUM per tal que aquesta clau incorpori dins els seus usos admesos l'ús esportiu.

2. Marc legal urbanístic

El marc legal i urbanístic al qual s'ha d'ajustar aquesta modificació de planejament ve determinat, en primer lloc, pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i la seva modificació per la Llei 3/2012 de 22 de febrer

(en endavant, TRLUC); pel Decret 305/2006 de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i Decret 64/2014 del 13 de Maig (en endavant, RLU).

3. Justificació del compliment de la Llei d'Urbanisme

En aquest apartat es justifica el compliment dels articles de la Llei d'Urbanisme que són d'aplicació atès l'abast, objectius i característiques de la Modificació puntual que es proposa.

- *Article 97*

L'article 97 de la Llei d'Urbanisme fixa que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

Aquest raonament i justificació es realitzen en el punt 9 de la present memòria.

- *Article 98*

L'article 98 de la Llei d'Urbanisme estableix els condicionants i el procediment establert per a la formulació de la modificació de figures del planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, tot fixant que cal garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

La present modificació no contempla cap alteració del sistema d'espais lliures públics, zones verdes o equipaments. Per tant, aquest article no és d'aplicació.

- *Article 99*

L'article 99 de la Llei d'urbanisme determina els documents que han de formar part d'aquelles modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts:

- *Identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, durant els últims cinc anys.*
- *Previsió de l'execució immediata del planejament*
- *Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació*

La present Modificació puntual afecta en l'últim dels supòsits que exigeixen documentació específica:

- Increment de la intensitat dels usos i Transformació dels usos: la modificació proposada si que preveu un increment dels usos establerts, al voler incorporar l'ús esportiu.

En aquest sentit en l'apartat 7 es justifica la no aportació de la identitat dels propietaris, en l'apartat 14 la previsió de l'execució immediata del planejament i en l'apartat 12 l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

- *Article 100*

L'article 100 de la Llei d'Urbanisme estableix quins supòsits de modificació de les figures de planejament urbanístic requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics. Concretament, s'estableixen reserves per a sistemes d'espais lliures i equipaments quan la modificació comporti alguna de les següents variacions:

- *Increment del sostre edificable*
- *Augment de la densitat de l'ús residencial*
- *Transformació global dels usos previstos*

Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, com és el nostre cas, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

Aquest article no és d'aplicació al tractar-se d'una modificació per afegir un únic ús, en cap cas per transformar de manera global els usos previstos. Per aquest motiu, el present projecte no incorpora cap reserva ni contempla el pagament de l'equivalent del seu valor econòmic.

4. Formulació i tramitació

Aquesta modificació puntual del POUM de Castelló d'Empúries és promoguda per la societat Trainer Fit Wellness S.L i tramitada per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, d'acord amb el que preveu l'article 96 del TRLUC, i prèvia assumpció per part de l'Ajuntament del seu contingut, d'acord amb l'article 101.3 del TRLUC.

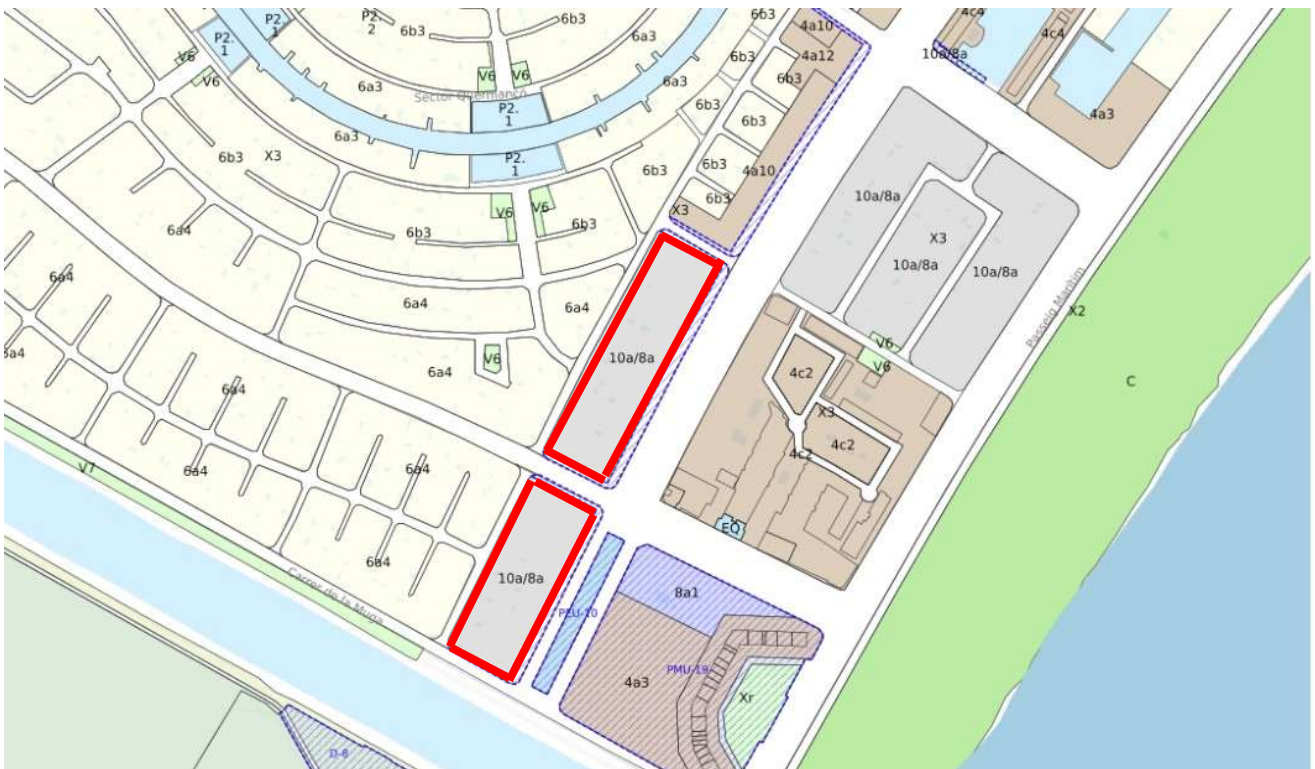
La redacció del present document de planejament s'ha dut a terme per part d'una tècnica professional liberal contractats a aquest efecte, competent per a fer-ho, segons el que

estableix la disposició tretzena del TRLUC. En aquest cas, el document l'ha signat l'arquitecta Carme Ribas i Tibau, col·legiada pel COAC núm. 70454/7, amb la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable per acomplir les tasques encomanades.

La seva tramitació, com a modificació puntual del planejament general, es farà d'acord amb el que preveuen els articles 85 i 96 del TRLUC.

5. Situació, i àmbit

La modificació afecta a totes les zones qualificades amb la clau 10a/8a Illes Moxó i Sant Mori (antiga 15/9 zona comercial), que constructivament es corresponen amb dues illes senceres que limiten amb el carrer Sant Mori.





6. Preexistències i estat actual

Les edificacions existents dins els sectors qualificats amb la clau 10a/8a es troben totalment consolidades. Es tracta de construccions amb volumetria específica, moltes de les quals estan en desús, o que tenen una expectativa de transformació i renovació de l'estructura urbana a llarg o mitjà termini.

Formalment, aquestes tenen clarament una façana principal, la que dona a l'avinguda Carles Fages de Climent, que és el principal eix comercial del nucli urbà. Aquestes façanes tenen un element molt característic propi, que és el porxo continu, tipus galeria, en planta baixa, pensat per a què els peatons puguin gaudir al màxim del passeig en aquestes àrees. Aquest tipus de front de façana es repeteix no només en aquesta clau si no al llarg de tota l'avinguda, atorgant una imatge homogènia del conjunt. Avui en dia molts dels locals comercials situats dins la clau objecte d'aquesta modificació es troben en desús, especialment a la zona de Moxó. Es per això que també s'ha cregut oportú impulsar aquesta modificació, per tal d'incorporar un nou ús que permeti donar vida a algun dels locals desocupats.

Aquest front continu dins les illes en planta baixa contrasta amb les plantes superiors, majoritàriament construïdes en planta primera i planta segona. En aquestes plantes superiors l'ús és sempre residencial, i els habitatges s'organitzen en blocs independents.

Les façanes posteriors, que limiten amb vials privats que acaben en cul-de-sac, presenten un aspecte força desordenat i deixat, sense cap tipus de consens estètic.

Constructivament, i segons projectes consultats a l'arxiu municipal, l'estructura d'aquestes construccions es resol a partir de pilars de formigó i forjats unidireccionals.

7. Àmbit d'actuació i identitat dels propietaris

Àmbit d'actuació

L'àmbit objecte de la present modificació puntual el conformen la illa Moxó i la illa Sant Mori-1, que són les construccions catalogades amb la Clau 10a/8a Illes Moxó i Sant Mori-1 (antiga 15/9 zona comercial).

Identitat dels propietaris. Estructura de la propietat

L'article 99.1. a) del TRLUC 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. La modificació no preveu l'increment de sostre edificable, i per tant, no és preceptiu aportar la identitat dels propietaris.

8. Planejament vigent i proposat

El planejament general vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries (dogc 15/07/2014) i la Modificació Puntual nº16 (dogc 12/12/2025). En aquest sentit:

1. 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.

2. La Modificació Puntual nº16 el que proposa és la substitució del Pla Especial Urbanístic (PEU-5), que modifica els següents punts:
 - 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.

- 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.
- 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.

Això implica els següents canvis:

- 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.

Clau actual, usos vigents

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 perfil·laria 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 / Hoteler / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Faques 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.

Clau actual (no varia), usos proposats modificacions en vermell

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 perfil·laria 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 / Hoteler / Hostaler (restauració en general) / Educatiu, només per a les parcel·les que donin front a l'Av. Faques de Climent i Av. Europa / esportiu
-------------	--

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 /esportiu
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.

9. Necessitat de la iniciativa, oportunitat i conveniència

L'article 97 del TRLUC estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit, la modificació del planejament ha de permetre que s'assoleixin les següents millores i/o oportunitats:

- **Potenciar la reactivació dels locals del sector Moxó i Sant Mori-1.**

La realitat actual de les zones Moxó i Sant Mori-1 és que la gran majoria de locals es troben tancats des de fa molt temps. Això ha produït una degradació i deixadesa d'aquesta zona que, en realitat, és molt cèntrica i té molt potencial per la seva situació privilegiada dins la marina.

Veient aquesta realitat es posa de manifest que, els usos admesos actualment pel POUM per la clau 10a/8a, no acaben de funcionar en aquest àmbit, com si que ho fan en altres punts de l'avinguda Carles Fages de Climent o bé caldria diversificar-los.

Per aquest motiu, es creu oportú i necessari admetre nous usos, com en el cas que ens ocupa, l'ús esportiu. Això permetria la implantació d'un gimnàs en aquest àmbit.

- **Crear un nou pol d'equipaments de caire social**

Dins la clau objecte d'aquesta modificació, concretament la zona de Moxó es troba en una situació privilegiada. Es tracta d'un àmbit extremadament ben connectat amb l'eix comercial de l'avinguda Fages de Climent, al formar part de la mateixa, a l'hora que ofereix certa tranquil·litat al situar-se a l'extrem de la mateixa i tocant amb el camí natural de la Muga, zona molt utilitzada per la ciutadania per la pràctica de diferents disciplines esportives.

Aquesta dicotomia fa que sigui una zona perfecte per a què s'hi desenvolupin activitats diferents a la comercial, més vinculades als ciutadans que viuen tot l'any a Empuriabrava.

Aquest fet es posa de manifest en els dos equipaments socials que pròximament obriran les portes i que es situen a la zona de Moxó: el nou centre de dia per gent gran i les noves oficines de l'OMAC.

Aquets dos equipaments, juntament amb la possible implantació d'un gimnàs, permetria crear un nou pol social a l'extrem sud de l'Avinguda, tal i com passa a l'extrem nord de la mateixa, amb el club nàutic i la Plaça de les Palmeres.

10. Objectius i justificació de la modificació

L'objectiu de la modificació és incloure l'ús esportiu dins els usos admesos de la Clau 10a/8a Illes Moxó i Sant Mori, ja que això permetria:

- Revitalitzar aquestes zones avui en dia amb molts locals buits, fet que ha fet que tota aquesta àrea hagi patit certa degradació.

- Implantar un nou ús de gimnàs, que completi el nou pol d'equipaments que s'està generant al sector Moxó amb la nova obertura de la oficina de l'OMAC i el nou centre de dia.

11. Proposta de modificació del planejament

Com ja s'ha dit amb anterioritat, la proposta de modificació té per objectiu afegir l'ús esportiu dins els usos admesos de la Clau 10a/8a sector Moxó i sector Sant Mori-1.

La proposta implica modificar del POUM de Castelló d'Empúries, en concret, cal modificar la pàgina la pàgina 174 del document de Normes Urbanístiques, corresponent a la normativa de la clau 10a/8a.

12. Avaluació econòmica

Els articles 98,99 i 100 del TRLUC estableixen que la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten unes determinades transformacions dels usos, increments de sostre, modificació d'alguns sistemes urbanístics, etc., han d'incorporar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'han de justificar, en termes comparatius, el rendiment derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Aquesta avaluació està pensada per a modificacions en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable en què es produeix un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació dels usos, en què l'ordenació vigent i la que resulta de la nova ordenació són perfectament comparables en termes de valoració dels m² de sostre que s'incrementen o es transformen o dels nous habitatges que incrementen la densitat anterior.

En el cas present, el motiu per dur a terme aquesta modificació és per afegir un nou ús, concretament l'ús esportiu, pels motius abans expressats. Per aquest motiu, no es considera que hi hagi una transformació d'usos, si no que únicament s'afegeix un nou ús als ja admesos a la clau 10a/8a sector Moxó i Sant Mori-1. Per tant, aquesta justificació no és necessària.

13. Agenda de les actuacions

La publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual del planejament i del seu enllaç amb el registre de planejament urbanístic de Catalunya que permeti la seva consulta telemàtica dels documents en què es formalitza aquesta, determinarà l'activitat del planejament. Per tant, des d'aquell moment es produirà l'execució immediata del planejament i de les disposicions sobre ordenació urbanística que conté, les quals seran de compliment obligatori pels particulars i per l'administració.

14. Previsió d'execució del planejament

El planejament objecte d'aquesta modificació puntual serà efectiu des de la data d'executivitat de l'aprovació definitiva del mateix.

15. Informe ambiental

L'article 118.4 RLUC estableix que les modificacions dels instruments de planejament urbanístic han d'incorporar l'informe ambiental corresponent quan estiguin sotmeses a avaluació ambiental.

La Llei 9/2006, de 28 d'Abril, sobre "evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente", que incorpora l'ordenament jurídic espanyol a la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 27 de Juny de 2001, relativa a l'avaluació del efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, ha estat complementada a Catalunya per la Llei 6/2009, del 28 d'Abril, d'avaluació ambiental dels plans i programes.

L'article 7 de l'esmentada norma estableix les modificacions dels plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental:

L'apartat c) subjecta a avaluació ambiental les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

L'apartat d) també subjecta la resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament al sòl urbà.

Tal com s'ha justificat, aquesta modificació afecta exclusivament a un àmbit del sòl ja classificat com a sòl urbà pel planejament general, de tal manera que, per les seves característiques i per la seva poca entitat, no produeix efectes significatius en el medi ambient, raó per la qual l'article 7 esmentat l'exclou de la seva submissió a avaluació ambiental.

16. Avaluació de la mobilitat generada

El citat article 118.4 RLUC també preveu que les modificacions dels instruments de planejament urbanístic han d'incorporar un estudi de la mobilitat generada en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El decret 344/2006, de 19 de setembre, regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada. El seu article 3 estableix l'àmbit d'aplicació i obliga a la seva incorporació, com a document independent, en les modificacions del planejament urbanístic general que comportin una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable. En aquest cas la modificació del

planejament afecta a un àmbit de sòl urbà ja classificat com a urbà pel planejament general, de tal manera que no cal la incorporació de l'estudi de la mobilitat generada perquè aquest no és preceptiu.

Castelló d'Empúries, Juny de 2026

**CARME RIBAS
TIBAU - DNI
41551712G**

Firmado digitalmente por CARME RIBAS
TIBAU - DNI 41551712G
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=RIBAS TIBAU, givenName=CARME,
serialNumber=IDCES-41551712G,
cn=CARME RIBAS TIBAU - DNI 41551712G
Fecha: 2026.06.12 12:27:50 +02'00'

La tècnica redactora,
Carme Ribas i Tibau
Arquitecta

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

doc. II

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°22 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

INCORPORACIÓ DE NOU ÚS ADMÈS A LA CLAU 10A/8A ILLES MOXÓ I SANT MORI

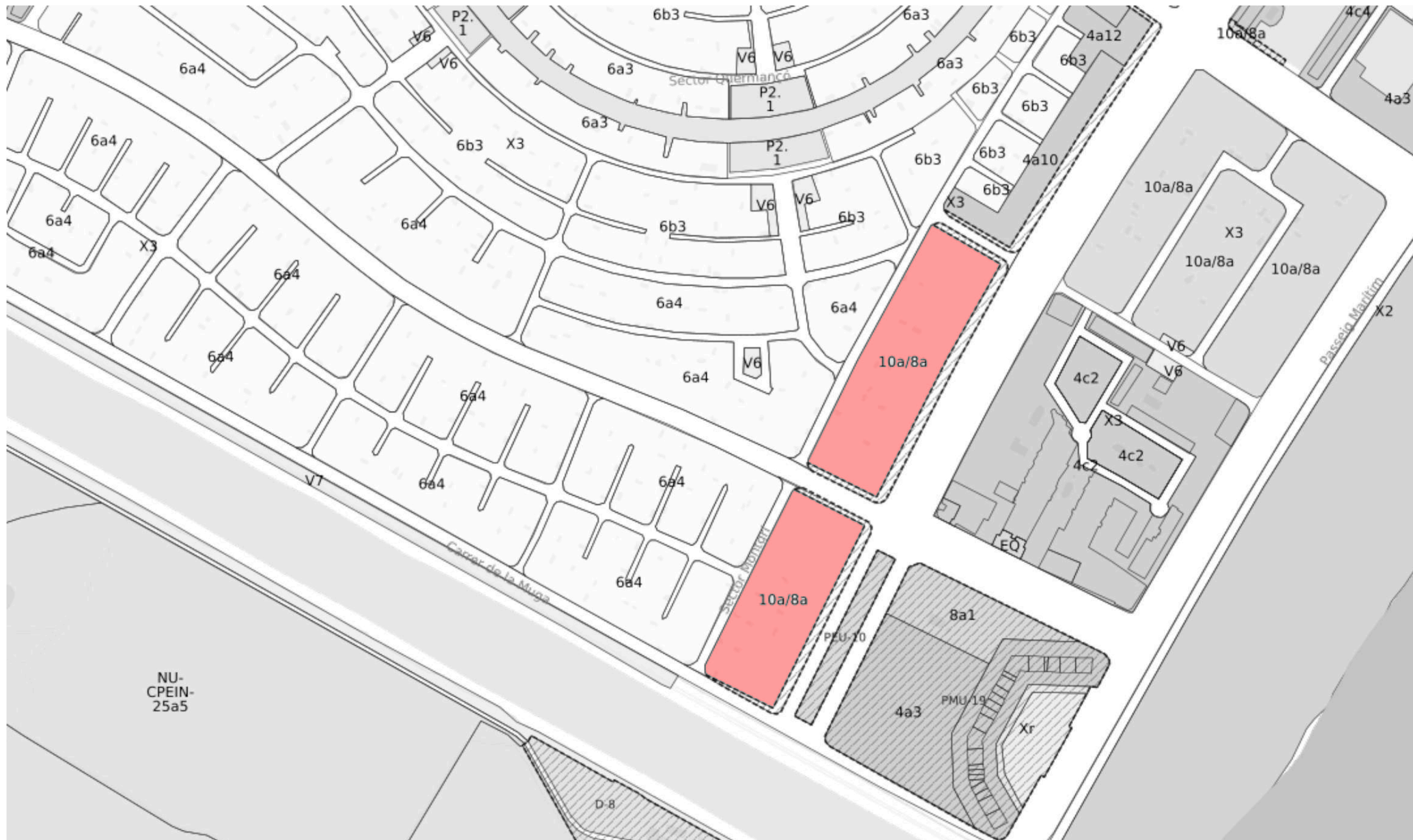
Promotor: Trainer Fit Wellness S.L.

Av. Port s/n (17487) Empuriabrava, Castelló d'Empúries

LaGran
URBANISME VIU

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Plànol de l'àmbit



ANNEX DOCUMENTAL

doc. III

MODIFICACIÓ PUNTUAL N°22 DEL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

INCORPORACIÓ DE NOU ÚS ADMÈS A LA CLAU 10A/8A ILLES MOXÓ I SANT MORI

Promotor: Trainer Fit Wellness S.L.

Av. Port s/n (17487) Empuriabrava, Castelló d'Empúries

LaGran
URBANISME VIU

ÍNDIX ANNEX DOCUMENTAL

01. Annex fotogràfic





