

Expedient: 2019 / 069839 / G
Assumpte: Modificació del POUM núm. 9 a l'antiga urbanització els Gira-sols per delimitació del PAU-43
Municipi: Castell-Platja d'Aro
Comarca: Baix Empordà

ACORD

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió semi-presencial de 28 de juliol de 2022, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, adoptà, entre altres, l'acord següent:

L'expedient de Modificació del POUM núm. 9 a l'antiga urbanització els Gira-sols per a la delimitació del PAU-43, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

Objecte

L'objecte de la modificació puntual (en endavant MP) és esmenar l'errada del POUM vigent, i atorgar a uns terrenys la classificació de sòl urbà que tenien des de l'any 1984, així com ajustar l'àmbit a l'aixecament topogràfic recent i modificar l'ordenació de l'àmbit per facilitar la regularització de les finques amb la finalitat de millorar la funcionalitat dels tres sistemes urbanístics existents i permetre que les finques d'aprofitament privat edificades s'ajustin a les determinacions del planejament vigent.

Àmbit d'actuació

L'àmbit comprèn uns terrenys situats a ponent de la rotonda de la Rosa dels Vents. Limiten al nord amb sòl no urbanitzable de caràcter boscos, i a la resta de límits amb sòl urbà. L'accés es produeix pel carrer del Gira-sol, que transcorre per la banda sud. Els terrenys estan totalment urbanitzats i parcialment edificats; la part no edificada està parcialment ocupada per massa boscosa. La seva superfície és de 17.830,25 m².

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple	20.10.2021
Informació pública:	BOP núm. 229	30.11.2021
	DOGC núm. 8553	29.11.2021
	El Punt Avui	25.11.2021
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	Ple	26.01.2022

Segons la documentació aportada, durant el termini d'informació pública, no s'han presentat al·legacions.



La Modificació ha estat instada per la iniciativa privada, si bé l'ajuntament ha assumit expressament la seva tramitació, d'acord amb l'article 101.3 del TRLU.

Informes

- Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona, emès el 23 de setembre de 2021, el qual indica que donades la superfície reduïda i la ubicació periurbana és pot concloure que la proposta no tindrà efectes apreciables sobre el medi ambient. És recomanable, no obstant, que la proposta de transformació mantingui, en la mesura d'allò possible, el caràcter arbrat d'aquests terrenys tenint en compte la seva ubicació en la trama urbana i periurbana de Castell-Platja d'Aro.
- Resolució del director dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, de data 23 de setembre de 2021, en la qual es determina que la Modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada amb la recomanació ambiental que la proposta de transformació mantingui, en la mesura d'allò possible, el caràcter arbrat d'aquests terrenys.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

- El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

L'àmbit de la present MP es classifica dins el sistema d'assentaments, tipologies de teixits, que atorga a l'àmbit la categoria d'àrea especialitzada d'ús residencial.

Planejament urbanístic vigent

- Pla director urbanístic del sistema costaner, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 25 de maig de 2005 i publicat al DOGC número 4407 de 16 de juny de 2005.
- Modificació puntual i Refosa normativa del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1) i Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2), aprovada definitivament en data 1 d'agost de 2014, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6722 de 7 d'octubre de 2014.

Aquest planejament inclou l'àmbit del PMU en la clau U que correspon al sòl urbà.

- El planejament urbanístic general actualment vigent correspon al Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Castell-Platja d'Aro, aprovat per la Comissió



Territorial d'Urbanisme de Girona el 26 de gener de 2017, text refós conformat el 2 de març de 2017 i publicat al DOGC número 7341 de data 31 de març de 2017.

El POUM va canviar la classificació d'una peça de terreny situada a la part nord de l'àmbit, passant-la a sòl no urbanitzable zona forestal, clau 18.

Sistemes	4.979,05 m ²
Espais lliures, Ell	2.759,19 m ²
Equipaments, Eq sòcio-cultural / Esportiu	2.219,86 m ²
Zones	12.850,97 m ²
SNU	2.268,00 m ²
Forestal, 18	2.268,00 m ²
SU	10.582,97 m ²
Hotels amb jardí, clau 11a	5.182,71 m ²
Residencial turístic, clau 6b	5.400,26 m ²
TOTAL ÀMBIT MP	17.830,02 m²

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 13 de novembre de 2019 va adoptar l'acord següent:

1. "Emetre informe, a l'efecte de l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre l'Avanç de la Modificació puntual del POUM a l'antiga urbanització els Gira-sols, de Castell-Platja d'Aro, promogut i tramès per l'Ajuntament amb les observacions següents a tenir en compte pel document que s'aprovi inicialment:
 - S'haurà d'incorporar una justificació conforme la modificació del sistema d'espais lliures i zones verdes comporta una millora qualitativa i quantitativa d'aquest sistema, d'acord amb l'article 98TRLU.
 - S'haurà de modificar l'ordenació per tal de corregir la manca d'accés de la peça d'espais lliures proposada. L'ordenació que es proposi haurà de preservar al màxim les característiques de la massa arbòria existent, tal com es concreta a l'apartat de valoració.
 - S'haurà d'acreditar que no es produeix increment de sostre respecte a les condicions del conveni signat l'any 1984. En cas contrari, s'haurà de demostrar que l'increment es compensa mitjançant les reserves destinades a sistemes, d'acord amb les determinacions de l'article 100 del TRLUC.
2. Indicar a l'ajuntament que caldrà trametre l'expedient a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental per si cal sotmetre l'expedient al tràmit d'avaluació ambiental.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament."



Descripció de la proposta

D'acord amb la memòria del document, el 23 de juny de 1984 l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i la societat OTIM, SA varen signar un conveni urbanístic segons el qual l'ajuntament, en el marc de la Revisió del PGOU en tràmit, es comprometia a classificar com a sòl urbà la finca registral 10.211, de 32.330 m² de superfície, i a qualificar-la:

- sòl públic 13.315 m²: sistema d'espais lliures públics 9.370 m² i sistema viari 3.945 m²
- sòl privat 19.015 m²: zona d'equipaments hotelers, clau 15a 6.363 m² i zona residencial, clau 5a 12.652 m²

OTIM, SA, es comprometia a cedir els terrenys destinats a sistemes (que es va materialitzar l'any 1988), realitzar el projecte d'urbanització, dipositar una garantia i completar la totalitat de les infraestructures. Actualment els terrenys estan completament urbanitzats.

El PGOU aprovat definitivament en data 31 de novembre de 1990 (PGOU90) va donar ple compliment al conveni signat, classificant la totalitat de la finca com a sòl urbà i qualificant-la amb les qualificacions del conveni.

No obstant, la nova revisió del planejament urbanístic general aprovada definitivament el 26 de gener de 2017 (POUM17), sense cap justificació, classifica una gaia triangular situada a la part nord de la finca registral 10.211, de 1.857,42 m², que el PGOU90 classificava com a sòl urbà (1.783,68 m² qualificats com a sistema urbanístic d'equipaments privats hotelers, clau 15a, i 73,74 m² com a zona residencial, clau 5a), com a sòl no urbanitzable, zona forestal, clau 18.

D'acord amb aquests antecedents, l'objecte principal de la present modificació és:

- Esmenar l'errada observada en el POUM17 que, en la transposició de les determinacions del PGOU90, va classificar com a sòl no urbanitzable uns terrenys de forma triangular, de 1.857,42 m² de superfície, situats a l'extrem nord de l'àmbit de la present modificació els quals, segons el PGOU90, estaven classificats com a sòl urbà, circumstància que va ser recollida tant pel PTPCG com pel PDUSC.
El PGOU90 havia atorgat a aquests terrenys dues qualificacions: la finca P4 com a zona d'equipaments privats hotelers, clau 15a i la finca P1 com a zona residencial, clau 5a, mentre que el POUM17 els va qualificar com a zona forestal, clau 18.
La proposta consisteix a classificar aquests terrenys com a sòl urbà i qualificar-los d'acord amb les denominacions del POUM17: zona hotels amb jardí, clau 11a apart (antiga clau 15a), i zona residencial turístic, clau 6b (antiga clau 5a).
- Ajustar el límit de ponent de la finca d'acord amb el plànol topogràfic de més detall elaborat, atès que la voluntat del conveni era classificar com a sòl urbà la totalitat de la finca. El que comporta classificar una gaia llarga i estreta de 405,49 m², situada a ponent de la finca com a sòl urbà i qualificar-la 217,34 m² com a sistema d'espais lliures públics i 188,15 m² com a zona 11a apart.





- Modificar l'ordenació de l'àmbit per millorar l'ordenació i la funcionalitat dels sistemes i les zones:
 - o Eliminar la peça de sistema d'espais lliures de 180,91 m² situada a l'extrem sud, i incrementar la superfície de la situada a la part oest en 496,40 m² (de 2.759,19 m² a 3.255,59 m²), dels quals 395,14 m² provenen de la parcel·la zona clau 11a, 217,34 m² dels terrenys classificats com a SNU i 64,83 m² del sistema d'equipaments comunitaris (per tal que l'espai lliure afronti amb el carrer Gira-sol) i detreure 180,91 m² de l'espai lliure situat al revolt del carrer Gira-sol
 - o Modificar la configuració de la peça d'equipaments per tal que permeti eixamplar l'accés a la finca clau 11a, mitjançant reajustaments dels seus límits, amb un resultat d'un petit increment de superfície de 23,80 m², de 2.219,86 m² a 2.243,66 m²

Aquesta millora es planteja en base a la comparació entre els plànols de parcel·lació cadastral i registral, que mostra certes diferències de configuració, així com de la situació actual de l'àmbit, la qual es resumeix a continuació:

- o La finca P1, qualificada com a zona residencial turístic, clau 6b, no confronta directament amb vialitat pública, sinó que té accés a través de la finca P2. Té una superfície de 1.260 m² i un sostre construït de 1.164 m²st destinat a habitatge unifamiliar, de manera que sobrepassa els paràmetres de la zona (ocupació màxima 30% i edificabilitat màxima 0,50 m²st/m²sòl).
- o La finca P2, també qualificada amb la clau 6b, té un front de parcel·la al carrer Gira-sol de 11 m, per tant, incompleix el paràmetre de front mínim de parcel·la de 16 m. Apart, constitueix l'accés a la parcel·la P1.
- o La finca P4, qualificada com a zona d'hotels amb jardí, clau 11a, té front al carrer Gira-sol mitjançant una peça de terreny llarga i estreta que en algun punt no arriba a l'amplada de 5 m. Tot i que la regulació de la zona no estableix un front mínim de parcel·la, no resulta l'accés més idoni per a la implantació d'un establiment turístic.

El quadre comparatiu de la modificació és el següent:

	POUM VIGENT	PROPOSTA	COMPARACIÓ
SÒL PÚBLIC	4.979,05	5.499,25	+520,20
Sistema d'espais lliures	2.759,19	3.255,59	+496,40
Sistema d'equipaments	2.219,86	2.243,66	+23,80
SÒL PRIVAT	12.851,20	12.331,00	-520,20
Zona forestal, clau 18 (SNU)	2.268,23	6,13	-2.262,10
Zona d'hotels amb jardí, clau 11a	5.182,71	7.063,27	+1.880,56
Zona residencial turístic, clau 6b	5.400,26	5.261,60	-138,66
TOTAL ÀMBIT	17.830,25	17.830,25	=

	Doc. original signat per: Maria de la Merce Albiol Nuñez 01/08/2022	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/08/2025	Data creació còpia: 01/08/2022 11:51:37
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0IPKODY466JKDRZQVUV6QYKDT7DPHUB		Pàgina 5 de 8

Per portar a terme la regularització de les finques proposada, es delimita el PAU 43 – carrer Gira-sol, que es desenvoluparà mitjançant una reparcel·lació per a la regularització de finques de les previstes a l'article 166 del RLU. Es preveu l'execució en una sola etapa, dins del primer sexenni de vigència de la modificació i s'incorpora avaluació econòmica i financera, que conclou que l'operació urbanística resultant del desenvolupament del PAU és econòmicament viable i justificable.

Valoració de la proposta

La conveniència i oportunitat de la redacció i tramitació de la present MP ve motivada per la necessitat d'esmenar l'errada del POUM vigent a Castell-Platja d'Aro, que va classificar com a sòl no urbanitzable uns terrenys situats a l'extrem nord de l'àmbit del present document, els quals el PGOU de l'any 90 classificava com a sòl urbà, circumstància que va ser recollida tant pel PTPCG com pel PDUSC.

D'altra banda, s'ajusta les qualificacions del sòl urbà a la realitat física en el límit oest de l'àmbit, atès que la voluntat del conveni era classificar com a sòl urbà la totalitat de la finca. I es millora l'ordenació de l'àmbit permetent la regularització de les finques per tal de millorar la funcionalitat dels sistemes urbanístics, d'una banda, mitjançant la seva agrupació en un espai únic de major dimensió i atorgant un accés propi al sistema d'espais lliures, del qual ara no disposa, i d'altra banda, facilitant que les finques edificades s'ajustin a les determinacions del pla que ara incompleixen (ocupació màxima, sostre màxim i front mínim de parcel·la), cessant la situació de disconformitat amb els paràmetres imperatius del planejament urbanístic, i incentivant l'execució de les que encara no estan consolidades.

Justificació dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius d'acord amb l'article 98 del TRLLU

La modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, i zones verdes que proposa la modificació ha de seguir la tramitació especial que indica l'article 98.2, 3 i 4 de la Llei d'urbanisme. Per tant, correspondrà a la Comissió de Territori de Catalunya, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, la seva aprovació definitiva, si escau.

S'incorpora a la memòria del document un apartat específic 11 "Compliment de les condicions establertes a l'article 98 del TRLU" conforme es garanteix que quantitativament i qualitativament els espais lliures resultants de la modificació mantenen la funcionalitat, superfície i localització en l'àmbit territorial:

- quantitativament hi ha un increment de terrenys qualificats de sistema d'espais lliures de 496,40 m², ja que es passa dels 2.759,19 m² del planejament vigent als 3.255,59 m² proposats per la MP.
- qualitativament hi ha una millora de qualitat significativa de la peça d'espais lliures proposada, atès d'acord amb el planejament vigent, la peça de major tamany no disposa d'accés des del sistema viari, i la peça de reduïdes dimensions d'espais



lliures que es proposa suprimir té una situació topogràficament enlairada respecte el sistema viari, el que la fa poc apropiada per l'ús de lleure. Agrupar els espais lliures públics en una única peça de major grandària, dotada d'accés propi i llindant amb el sòl no urbanitzable, a més d'afavorir l'ús de lleure i esbarjo, exercirà la funció de connexió biològica entre aquest tipus de sòl i l'urbà.

Atès que l'àmbit està situat en un entorn boscós s'incorpora a la normativa del nou PAU 43 que les edificacions a construir se situaran de manera que es preservi al màxim les característiques de la massa arbòria existent.

També s'ha incorporat al document un nou apartat 12 "Compliment de les condicions establertes als articles 99 i 100 del TRLU", el qual té l'objecte d'acreditar que no es produeix increment de sostre, densitat ni transformació d'usos respecte a les condicions del conveni signat l'any 1984. Del quadre comparatiu que s'aporta, en resulta que aplicant els paràmetres urbanístics zonals pactats en el conveni de l'any 1984 i el PGOU de l'any 1990 damunt la superfície zonal definida en el POUM de l'any 2017; i els paràmetres urbanístics del POUM de l'any 2017 vigents aplicats damunt les superfícies zonals resultants de la present modificació, el resultat final és que hi ha una disminució d'aprofitament de 1.651,08 m² de sostre hoteler i de 69,33 m² de sostre destinat a habitatge, i de 10 habitatges.

Per tot l'exposat, es pot valorar favorablement la proposta.

Normativa urbanística

El desenvolupament urbanístic del PAU 43, carrer Gira-sol, es regula en el nou article 281 ter de les Normes urbanístiques del POUM que s'introdueix en la present modificació.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret Llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.



Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Vist l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 8 de juny de 2022.

Vista la proposta d'acord de la Secció de la Comissió de Territori de Catalunya de 28 de juliol de 2022;

Acord

La Comissió de Territori de Catalunya acorda:

-1 Aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la modificació puntual del POUM a l'antiga urbanització els Gira-sols, de Castell-Platja d'Aro, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 PUBLICAR aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

-3 COMUNICAR-HO a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió de Territori de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez



Doc. original signat per:
Maria de la Merce Albiol Nuñez
01/08/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 01/08/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IPKODY466KJKDRZQVUV6QYKDT7DPHUB

Data creació còpia:
01/08/2022 11:51:37

Pàgina 8 de 8