



**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

**Àrea d'Acció Territorial
Identificació de l'expedient**

Expedient GENE2021005158, relatiu al Pla de Millora Urbana PMU-8 "Kamel".

EDICTE

El Ple municipal, en sessió ordinària de data 24 de novembre de 2021, va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana PMU-8 "Kamel".

Tanmateix, es fa públic el text íntegre de la normativa del Pla de Millora Urbana esmentat, que s'insereix a continuació, com annex.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva publicació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

Signat i datat electrònicament



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

Annex

NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 - Àmbit territorial

L'àmbit objecte d'aquest Pla de millora urbana, delimitat en la Modificació puntual número 7 del POUM de Castell-Platja d'Aro, i comprèn els terrenys de la illa delimitada pels carrers Sa Pubiatina, Punta Rocosa i l'Avinguda del Cavall Bernat, amb una superfície de 1922.90 m².

Art. 2 - Objecte

L'objecte del present Pla de millora urbana és l'ordenació i la transformació dels usos preexistents del sòl privat, tot preveient les corresponents reserves d'espais lliures i equipaments de l'article 100.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Aquest objecte es concreta en la substitució de l'edificació existent, la concreció de la volumetria de la nova edificació en el sòl privat per a la integració amb l'entorn i la determinació dels usos admesos i prohibits per tal d'impulsar la oferta comercial i de restauració de l'avinguda Cavall Bernat en aquesta zona del municipi.

Art. 3 - Marc legal de referència

El marc de referència del present pla de millora urbana està format per la següent normativa:

- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Art. 4 - Contingut

El present Pla de millora urbana està conformat per la memòria informativa i de l'ordenació, la normativa, l'Agenda de les actuacions i l'avaluació econòmica i financera, i la documentació gràfica informativa i d'ordenació.

Art. 5 - Publicitat i consulta

La documentació d'aquest Pla de millora urbana és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se del seu contingut i obtenir còpies digitals del document a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

A aquests efectes, l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat del pla de millora urbana a disposició del públic durant l'horari d'oficina

Art. 6 - Interpretació

La present normativa, conjuntament amb els plànols d'ordenació urbanística, constitueixen el cos normatiu específic del present pla de millora urbana i prevalen sobre els restants documents del pla, que tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Els documents del present Pla de millora urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria descriptiva i justificativa.

En allò que no estigui previst per aquesta normativa o que resulti de dubtosa interpretació, s'estarà al que disposi la normativa del POUM de Castell-Platja d'Aro i al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic establertes a l'article 10 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Art. 7 - Obligatorietat

Els particulars i l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present pla de millora urbana.

Art. 8 - Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva del pla de millora urbana i de la seva normativa en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Art. 9 - Classificació i qualificació del sòl**

El sòl que integra l'àmbit d'aquest pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà no consolidat i està qualificat en zones i sistemes.

Art. 10 - Zones i sistemes

D'acord amb la funció o destí dels terrenys, aquests es qualifiquen en sistemes o zones, en els següents termes:

Zona: Clau 10 Front comercial. Subzona 10v Kamel	1.201,74 m ²	62,50%
Sistema: Clau V. Subsistema viari	721,16 m ²	37,50%
TOTAL	1.922,90 m²	100,00%

Els sistemes comprenen els sòls d'ús públic necessaris per assegurar el



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

desenvolupament de les funcions del territori i les activitats bàsiques de servei als ciutadans. Les zones comprenen els sòls edificables d'aprofitament privat.

REGULACIÓ DE SISTEMES

Art. 11 - Sistema de comunicacions. Subsistema viari

El pla de millora urbana qualifica una superfície de 721,16 m² com a sistema viari mitjançant l'establiment d'unes alineacions concretes de la zona de sòl privat en l'àmbit del pla de millora urbana, dels quals 648,02m² ja son municipals i per tant caldrà cedir a l'ajuntament 73,14m².

Les amplades de les voreres s'han previst de forma coherent a l'entorn i donaran servei a les noves edificacions i es determinen als plànols d'ordenació del Pla de millora urbana.

Al sòl qualificat com a sistema viari li serà d'aplicació les determinacions del capítol primer del títol VI de la normativa del POUM (articles 100 a 106).

REGULACIÓ DE ZONES

Art. 12 - Règim jurídic aplicable

Aquest PMU estableix la zona d'ordenació de Front comercial, clau 10, Subzona 10v Kamel

Art. 13 - Zona Front Comercial. Subzona 10v Kamel

1. Condicions de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació és de volumetria específica amb edificació alineada a vial.

El sostre total màxim és fixa en 1.824,83m², corresponent a l'índex d'edificabilitat neta es fixa en 1,5 m²/m².

Les plantes baixa i les plantes pis es situaran seguint les alineacions que s'estableixen en el plànol o.04 Ordenació de l'edificació-Límits màxims per planta.

L'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa serà del 100%.

2. Alçades

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,20 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora, en el supòsit d'una planta baixa a un sol nivell, serà el de la rasant de la vorera en la cantonada sud-oest del sòl privat.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora, en el supòsit de que la planta baixa tingui diferents nivells seguint el pendent del carrer, serà el que s'estableix a l'article 80 de les NNUU del POUM.



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

3. Soterrani

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 de la normativa del POUM amb les limitacions d'ús establertes en aquesta normativa.

L'ocupació màxima del soterrani serà del 100% de la parcel·la, amb un màxim d'una planta, on el forjat horitzontal de la part inferior del soterrani tindrà una fondària màxima de 4,00 metres mesurats en la cantonada sud-oest de la parcel·la.

4. Densitat màxima

La densitat comercial es fixa amb una superfície construïda mínima dels locals comercials de 200 m². A efectes del compliment d'aquest paràmetre no es computarà la possible superfície sota rasant vinculada als establiments comercial en planta baixa.

5. Condicions de la parcel·la

La parcel·la resultant de 1.201,74 m² té la consideració de parcel·la mínima indivisible.

6. Usos

Els usos permesos principals i complementaris en planta baixa i plantes pis són els següents:

- Usos principals: petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials, recreatiu i restauració (a excepció de l'ús de discoteca, que es considera un ús prohibit). Els usos principals es poden implantar en la totalitat de l'edifici.
- Usos complementaris: oficines, taller artesanal i taller petit, públic administratiu, sanitari-sociosanitari, educatiu, esportiu, religiós, sociocultural i un habitatge unifamiliar exclusiu pel guarda o vigilant. Els usos complementaris no es poden implantar en la planta baixa de l'edifici.

Els usos permesos en les plantes sota rasant són els següents:

- Aparcament. En la planta soterrani s'admet també l'ús comercial (vinculat necessàriament a establiments comercials en planta baixa) i l'ús de magatzem.

7. Cossos sortints

No es preveuen cossos sortints a excepció de les marquesines per les entrades de l'edifici.

8. Façanes

El tractament de les façanes serà compositivament unitari. La col·locació de rètols s'haurà d'efectuar seguint les alineacions oficials i amb una dimensió màxima de 2,00 metres d'alçada i 0,50 metres de gruix. S'admeten els rètols en forma de banderola, que no podran superar els 0,50 metres de volada respecte l'alineació de façana.

9. Cobertes

Les cobertes han de ser planes i podran destinar-se a l'ús de les activitats que ocupin les plantes pis, a l'ús comunitari i a de manteniment. Per damunt de la coberta de la darrera planta pis només es permeten les baranes de protecció i els elements tècnics



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

de les instal·lacions, que hauran de protegir-se visualment i hauran d'integrar-se dins la composició del conjunt.

10. Dotació de places d'aparcament

Serà d'aplicació la reserva mínima de places d'aparcament establerta a l'article 55 de la normativa del POUM de Castell-Platja d'Aro, si bé s'haurà de donar compliment a les dotacions de places d'aparcament previstes al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i al Decret 378/2006, de 10 d'octubre, d'equipaments comercials, o normativa que les substitueixi. La dotació mínima de places d'aparcament serà de 18 places.

11. Accés a vehicles

L'accés rodat a l'edifici serà únic i a través dels carrers Punta Rocosa i/o Sa Pubiatina.

12. Obligacions derivades de la gestió del risc d'inundabilitat

De conformitat amb els 9 ter.1.f) i 14 bis.1 a) del Reglament de Domini Públic Hidràulic, els nous usos residencials es situaran a una cota tal que no resultin afectats per l'avinguda de 500 anys de període de retorn i les edificacions es dissenyaran tenint en compte les sol·licitacions mecàniques derivades de la inundació. Podran disposar de garatges soterranis sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de retorn. S'haurà de tenir en compte l'accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

De conformitat amb l'article 14 bis 3 i 4 del Reglament de Domini Públic Hidràulic, caldrà que el promotor subscriuï una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si s'escau, a la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'ha de presentar davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor ha de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix una anotació registral que indica que la construcció està en zona inundable.

De conformitat amb l'article 9 ter.3 del Reglament de Domini Públic Hidràulic, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot d'acord amb lo establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

GESTÓ I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art. 14 - Gestió i desenvolupament del pla de millora urbana

1. Sistema d'actuació i administració actuant

El desenvolupament del PMU 8 "KAMEL" es realitzarà mitjançant un únic polígon d'actuació coincidint amb el propi àmbit del Pla de millora urbana.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Es determina com administració actuant l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

2. Desenvolupament del Pla de millora urbana

Per al desenvolupament del pla de millora urbana s'hauran de redactar:

- El projecte de reparcel·lació de propietari únic on es materialitzaran en favor de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro:
 - La cessió obligatòria i gratuïta dels 73,14m² terrenys qualificats de sistemes urbanístics (sistema viari).
 - Les cessions de sòl derivades de les noves reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments de 136,86m² de sòl, que seran substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic en aplicació de l'establert als articles 43.1b, 46.2b i DT setena punt 2on i DA segona punt 4art del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
 - Les cessions de sòl derivades del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del Pla de millora urbana, en aplicació de l'establert als articles 43.1b, 46.2b i DT setena punt 2on i DA segona punt 4art del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que seran substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic.
- El projecte d'urbanització del sistema viari de les voreres dins del PMU. Aquest projecte, un cop aprovat definitivament per l'ajuntament, es podrà executar de forma simultània a l'edificació.

El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions del planejament general ni les del present Pla de millora urbana, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries. Tenint en compte que els carrers que delimiten l'àmbit disposen d'encintat de vial, voreres amb enllumenat públic, arbrat i paviment de calçada acabat, consistiran bàsicament en la construcció i/o adaptació de les voreres a les noves alineacions, la plantació d'arbrat en les part on no existeix i l'execució i/o adaptació de les connexions dels serveis públics i xarxes existents per la nova edificació. Els materials i models de mobiliari urbà seran els aprovats per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i comportarà l'eliminació de les barreres arquitectòniques.

El projecte d'urbanització haurà de donar compliment a la dotació mínima de places d'aparcament per a bicicletes de 18 places.



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

- Els projectes corresponents a l'edificació:
 - Projecte d'enderroc de les edificacions existents.
 - Projecte bàsic i executiu de la nova edificació. En aquest projecte es donarà compliment a la dotació mínima de 18 places d'aparcament que es deriva de l'estudi de la mobilitat generada.

3. Agenda i Pla d'etapes

L'agenda i el pla d'etapes és el que s'estableix a l'apartat IV de l'agenda de les actuacions (pla d'etapes) i avaluació econòmica i financera, on s'estableixen els terminis següent:

- 12 mesos per a la presentació del projecte d'urbanització, a comptar de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. Executar les obres de forma simultània a les de l'edificació.
- 18 mesos per a la presentació del projecte de reparcel·lació, a comptar de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.
- 12 mesos per a la presentació del projecte d'enderroc i el projecte bàsic de la nova edificació, a comptar de la inscripció al registre de la propietat del projecte de reparcel·lació.
- 15 mesos per a la presentació del projecte executiu de la nova edificació, a comptar de la inscripció al registre de la propietat del projecte de reparcel·lació.
- 12 mesos per a iniciar l'edificació dels solars resultants des de l'obtenció de la llicència d'edificació. El termini màxim de finalització de les obres d'edificació serà de 3 anys des de la data d'obtenció de la llicència urbanística corresponent, sens perjudici de les pròrrogues que es puguin aprovar.

Les obres d'urbanització es podran executar de forma simultània a les obres d'edificació. Per l'execució d'aquestes obres simultànies s'exigiran les garanties del 100% de l'import les obres civils d'urbanització de les voreres en la concessió de la llicència, tal i com s'estableix a l'article 40 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

La finalització de les obres d'urbanització serà requisit essencial per a la primera ocupació i utilització dels edificis, fins i tot en el supòsit de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions regulat als articles 43 i 44 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

DISPOSICIONS DE CARÀCTER AMBIENTAL

Art. 15 - Compliment de les disposicions de caràcter ambiental

Amb caràcter general, s'haurà de donar compliment quan procedeixi a tota aquella normativa que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques derivades del desenvolupament del pla.





Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

1. Cicle de l'aigua

1.1. Sanejament d'aigua

Cal preveure xarxes de sanejament separatives en les edificacions del sector, una per a l'evacuació de les aigües pluvials i l'altra per a l'evacuació de les aigües residuals.

Les aigües provinents de la recollida de pluvials, sempre que es prevegi el seu aprofitament, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes, s'haurà de donar compliment als articles 84, 85 i 86 del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

1.2. Estalvi d'aigua

Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març, així com a les seves posteriors modificacions. En ella s'indica que els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.

Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua, hauran de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

2. Energia

2.1. Enllumenat exterior

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, per al foment de l'estalvi energètic i per preveure la contaminació lluminosa, han de complir els requeriments establerts al Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

2.2. Criteris d'eficiència energètica en l'edificació

En les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març, així com a les seves posteriors modificacions.

3. Soroll

3.1. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert

Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat,



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.

En aquest sentit, per obtenir la llicència d'activitats, s'haurà de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

4. Contaminació atmosfèrica

4.1. Emissions atmosfèriques procedents de les activitats del sector

Totes les activitats que generin emissions a l'atmosfera pels processos industrials que desenvolupin, inclouran, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat, d'activitat, d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

5. Contaminació lluminosa

5.1. Regulacions referides a la contaminació lluminosa

En tota instal·lació d'enllumenat exterior (incloent retolació), seran d'aplicació totes aquelles directrius relatives a la prevenció de la contaminació lluminosa que apareixen al Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

La xarxa d'enllumenat exterior dels projectes derivats hauran de preveure el compliment dels valors d'il·luminació per a les zones E3 d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001.