

CU: 6  
Expedient:2018 / 067179 / G

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 28 de setembre de 2022, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :**

### Objecte

L'objecte del Pla especial és la protecció del nucli residencial de S'Agaró, preservant i millorant els nivells arquitectònics i paisatgístics de l'àmbit, a la vegada que s'impedeixen actuacions que poguessin malmetre la seva estructura i la seva imatge. Es tracta de protegir tant el conjunt històric edificat, com la costa i l'entorn natural.

El Pla especial ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

### Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

#### Descripció de l'àmbit

L'àmbit del pla especial es correspon amb el delimitat pel POUM, situat en l'extrem sud del municipi, entre les platges de Sant Pol i la Conca. S'inclouen el conjunt residencial originari "S'Agaró Vell", declarat bé cultural d'interès nacional (BCIN), la seva expansió posterior situada a l'entorn i l'ampliació posterior confrontant amb la platja de la Conca.

Ocupa una superfície de 52,9 Ha. La major part està classificada de sòl urbà (claus 3 i 11), excepte els terrenys de la Punta d'en Pau que és sòl no urbanitzable costaner C-1 (clau 17), i la zona de domini públic marítim-terrestre.

Els sòls amb clau 3 es divideixen en tres subzones: S'Agaró Vell (clau 3a), l'entorn de protecció de S'Agaró vell (clau 3b) i subzona de la Conca (clau 3c).

#### Descripció de la proposta

- La proposta de PEP a valorar planteja els objectius concrets que tot seguit es relacionen:
- Protegir el conjunt residencial, especialment a la subzona de s'Agaró Vell.
  - Potenciar el caràcter de ciutat de vianants, restringint l'ús del vehicle privat sobretot al Conjunt Històric.
  - Desplegar les prescripcions de la normativa del POUM
  - Desplegar en el Conjunt Històric els criteris d'intervenció de l'article 25.2 de la Llei de Patrimoni Català.
  - Regular les condicions sobre les quals es pot esgotar l'edificabilitat.
  - Completar la regulació d'activitat.
  - Implantar normes de mobilitat i circulació.



Basant-se en les preexistències actuals, la proposta preserva els elements amb especial valor patrimonial i la integració estètica, formal i funcional del nucli antic de S'Agaró. Les actuacions proposades es diferencien si afecten al sòl privat o al sòl públic:

- Espai públic: jerarquització i tractament urbanístic de tres xarxes viàries (vianants, de prioritat invertida i carrers convencionals); criteris sobre la intervenció de l'espai públic, xarxes de serveis i l'arbrat.
- Espai privat: estudi del potencial per a ampliacions de les edificacions existents tot definint els gàlibs màxims; regulació de les tanques; regulació del tractament de la vegetació i de la impermeabilització del sòl.

En relació amb l'espai privat, el PEP presenta diverses situacions:

- Finques catalogades en el Catàleg de béns a protegir del POUM.
- Finques no catalogades amb clau 3a – BCIN, situades a la façana marítima.
- Finques no catalogades amb clau 3a - BCIN, situades fora de la façana marítima.
- Finques no catalogades qualificades amb la clau 3b o 3c.

En les fitxes normatives individualitzades, el PEP fa constar la categoria i nivell de protecció assignat en edificacions catalogades, una descripció de les preexistències, les opcions d'intervenció en cada situació, els gàlibs d'ampliació o nova construcció en cas que resti sostre pendent de materialitzar, entre altres dades.

Els paràmetres urbanístics que regulen l'aprofitament màxim es corresponen amb les determinacions del POUM per a cadascuna de les zones o qualificacions, tot i que en determinats casos, els criteris de protecció poden limitar-lo.

Respecte a la gestió urbanística, als terrenys classificats com a sòl urbà consolidat, el PEP recull el polígon d'actuació urbanística PA-35 "S'Agaró" delimitat pel POUM, que té per objectiu facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització i el repartiment de costos.

En relació amb el sòl no urbanitzable, tal i com s'ha indicat, l'àmbit inclou uns terrenys en sòl costaner (clau 17) corresponent amb la Punta d'en Pau. En aquest cas el PEP remet a la regulació del POUM sense preveure cap altra nova determinació.

A manera de resum, les modificacions introduïdes en el document del Pla especial objecte d'aprovació provisional com a resultat de les al·legacions rebudes són:

- Es modifiquen els articles 23 i 33 per a l'adequació al POUM i/o al PDURSNS\_LG en relació amb la determinació del terreny natural, i a les alçades reguladores màximes de la clau 11v La Gavina.
- Es modifiquen els articles 13.2, 18.3 i s'incorpora un nou article 15bis per millorar la regulació de la parcel·la mínima, l'ocupació de la parcel·la, les construccions principals i auxiliars, i l'ampliació en alçada en la façana marítima.
- Es modifiquen la fitxa 1 Carrer Senya Blanca 5; la fitxa 34 Av. de l'Església 16 (informe CTPC 2018 qüestionava també la proposta d'aprovació inicial), i la fitxa 55 Església de Nostra Senyora de l'Esperança.



A més a més les modificacions introduïdes com a resultat dels informes rebuts són les que es resumeixen a continuació:

De conformitat amb l'informe de la CTPCG:

- S'incorpora un nou article 38bis per regular troballes arqueològiques.
- En relació amb las construccions preexistents disconformes, es modifica l'article 34.2 i s'incorpora la Disposició Addicional Segona.
- Es modifica el punt primer i quart de l'article 26.4 sobre els colors permesos.
- Es modifica l'article 57.1, apartat 3.1 de Memòria i plànol per donar un tractament unitari a tota l'av. Sa Conca en la tipologia de xarxa de vianants.
- S'incorporen imatges de les tanques disconformes a les fitxes corresponents.
- S'introdueixen fotografies i descripció de les edificacions existents a totes les fitxes normatives individuals.
- Es modifiquen les fitxes núm. 1, 7, 18, 19, 34 i 45 en compliment de l'informe de la CTPCG que demanava la revisió dels gàlibs proposats de manera que la nova edificació creï el mínim impacte sobre el conjunt històric protegit. A més, es justifica que el gàlib proposat per la fitxa núm. 53 compleix amb aquest criteri.
- Es revisa l'edificabilitat pendent de materialitzar i l'ocupació de les parcel·les en base als projectes tècnics dels expedients de llicència urbanística d'obres de l'arxiu municipal i en base al nou aixecament topogràfic de l'ICGC, i en conseqüència, es realitzen ajustos respecte de les construccions existents i respecte dels gàlibs d'ampliació, substitució o nova construcció, suprimint els gàlibs en aquelles parcel·les en les que s'ha constatat l'exhauriment de l'edificabilitat, segons es detalla en l'Annex 4 de la Memòria del PEP.
- S'incorpora una carta de colors de paraments i fusteries amb número identificatiu en l'Annex 6 de la Memòria.

De conformitat amb l'informe de l'ICGC, s'incorpora un nou apartat (iii) a l'article 33.1 relatiu als casos d'estudi geotècnic preceptiu.

### Planejament vigent. Antecedents

#### Planejament territorial

El Planejament territorial vigent és el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (en endavant PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al DOGC número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El PTPCG tipifica el teixit de S'Agaró dins el sistema d'assentaments com a àrea especialitzada d'ús residencial. Li és d'aplicació el que, amb caràcter general, disposa l'article 3.12.

La resta de l'àmbit es troba dins el sistema d'espais oberts amb la categoria de sòl de protecció especial. Es tracta de tota la franja de domini públic marítim-terrestre i dels terrenys anomenats la Punta d'en Pau.

Així mateix és d'aplicació el Pla director del sòl urbanitzable costaner i la seva posterior modificació (PDUSC-1), amb data d'aprovació definitiva del 25 de maig de 2005. La



Modificació puntual i refosa normativa té data d'aprovació definitiva de l'1 d'agost de 2014, i publicació al DOGC 6722 de 7 d'octubre de 2014.  
Aquest Pla director inclou els terrenys Punta d'en Pau com a categoria C1.

De tramitació més recent és el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS\_LG), aprovat definitivament per la CTUG en data 11 de febrer de 2021, publicat al DOGC número 8.341 de 15 de febrer de 2021, i modificat per resolució del conseller de Polítiques Digitals i Territori de data 4 d'agost de 2021, publicada en el DOGC núm. 8.504, de 17 de setembre de 2021.

#### Planejament urbanístic

El Planejament urbanístic vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castell-Platja d'Aro (en endavant POUM), aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 26 de gener de 2017 i 2 de març de 2017, i publicat en el DOGC número 7.341 del dia 31 de març de 2017, i les modificacions posteriors.

El POUM i el seu catàleg de béns a protegir estableix una regulació de protecció del conjunt històric de S'Agaró, tot remetent a la necessitat de redactar el corresponent Pla especial de protecció que n'acabi d'establir totes les condicions i possibilitat.

La part de l'àmbit del PEP que es troba a sòl urbà consolidat coincideix amb el polígon d'actuació urbanística PA-35 "S'Agaró" delimitat pel POUM, el qual té per objectiu facilitar la gestió de les obres de millora i reurbanització i el repartiment de costos.  
Comprèn les subzones amb clau 3a, 3b i 3c, regulades detalladament pels articles 145 a 151 de la normativa del POUM. També inclou parcel·les d'ús hotel·ler amb claus 11b i 11v, regulades als articles 206 a 208, 210 i 215.

L'àmbit del PEP inclou també uns terrenys en sòl no urbanitzable costaner (clau 17) corresponent amb la Punta d'en Pau, regulats pels articles 310 a 312 de la normativa del POUM; i la zona de domini públic marítim-terrestre amb clau de sistema M.

#### Antecedents

En data 2 d'octubre de 2015, el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme va donar conformitat al Text refós del Pla especial de protecció del conjunt residencial de S'Agaró, el qual va ser publicat en el DOGC núm. 6.979, de 20 d'octubre de 2015.

El Pla especial de protecció, com a figura de planejament urbanístic derivat, tenia la seva cobertura jurídica en el POUM, aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011 i de 15 de març de 2012, publicats en el DOGC núm. 6107, de 13 d'abril de 2012.



Posteriorment, la Secció tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 20 de juliol de 2016, va dictar Sentència estimant el recurs contenciós administratiu núm.150/2012 (i acumulat 13/2013) i va anul·lar els acords d'aprovació definitiva i de conformitat adoptats per la CTUG i va ordenar la retroacció del procediment al moment immediatament anterior al del dictat de l'acord de 6 d'octubre de 2011.

Per Sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 459/2019 de 24 de maig de 2019 i núm. 551/2019, de 14 de juny de 2019, es va declarar nul de ple dret el Pla especial de protecció del conjunt residencial de S'Agaró. Aquesta declaració de nul·litat del Pla especial es fonamentava bàsicament en el fet que el PEU s'havia tramitat en desenvolupament del POUM que havia estat anul·lat i en conseqüència, pel principi de jerarquia normativa, li mancava cobertura jurídica.

És per quest motiu que es tramita de nou el Pla especial de protecció sota la cobertura del POUM de Castell-Platja d'Aro avui vigent.

#### Tramitació municipal

Aprovació inicial:	JGL	16-08-2018
Informació pública:	BOP núm. 170	03-09-2018
	El Punt Avui	06-09-2018
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:	ple	25-05-2022

#### Al·legacions

Durant el període d'informació pública s'han presentat vuit al·legacions, de les quals una s'ha estimat, quatre s'han estimat parcialment i tres s'han desestimat.

#### Informes

Informes sol·licitats	Data emissió
OTAA	12-09-2018
ICGC	18-09-2018
Cultura	18-10-2018
ACA	05-07-2019
DGP Muntanya i Litoral - Costes	10-10-2018
DGP Muntanya i Litoral - Costes	12-03-2020

Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, emès en data 12 de setembre de 2018, resol que el PEP de S'Agaró no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica.



Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, emès en data 18 de setembre de 2018, informa que l'àmbit del PEP inclou parcialment el Geòtop 358 però que els seus valors geològics no es veuen afectats. En canvi es ratifica en la necessitat d'incloure un Estudi d'Identificació dels Riscos Geològics, i recomana que caldria: realitzar un estudi geotècnic per a cada nova construcció o actuació de conformitat amb el CTE; prendre les mesures adequades en excavacions i talussos naturals o artificials per evitar el desenvolupament d'inestabilitats; evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents.

D'altra banda, demana fer referencia a la normativa sectorial corresponent en cas que aparegués qualsevol resta paleontològica en excavacions o moviments de terra.

Informe de Cultura - CTPC de Girona, emès en data 18 d'octubre de 2018, informa favorablement vinculant amb condicions:

- 1) en l'àmbit arqueològic cal que es garanteixi normativament la protecció de qualsevol altre jaciment que pugui aparèixer de forma fortuïta dins l'àmbit del CH i el seu entorn;
- 2) en l'àmbit arquitectònic cal incorporar les següents condicions: determinar a la normativa el compliment dels paràmetres d'edificació del POUM en aquelles parcel·les amb excés de sostre i amb edificacions no catalogades al Catàleg de Bens Protegits; incloure les tanques disconformes analitzades a les fitxes corresponents; incorporar una carta de colors permesos en paraments i fusteries amb número identificatiu (convé introduir el color blau en les fusteries); donar un tractament unitari a tot el vial principal Avinguda Sa Conca; incloure modificacions a diverses fitxes normatives individuals.

A més a més, l'informe recomana:

- 1) fer un anàlisi global de les parcel·les amb els sostres finals resultants, per tal que no es contradiguin les determinacions normatives amb les proteccions de les fitxes individuals;
- 2) a les fitxes individuals, fer un anàlisi exhaustiu del sostre existent d'aquelles finques catalogades;
- 3) a la fitxa 19 de l'Avinguda de Sa Conca 20, modificar el gàlib previst d'ampliació a l'ala sud de l'edificació existent i preveure'l en planta baixa.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), emès en data 5 de juliol de 2019, informa favorablement, no hi ha afectacions al domini públic hidràulic.

Informe de Costes - DGP Muntanya i Litoral, primer informe emès en data 10 d'octubre de 2018, amb caràcter desfavorable, considerant que la proposta d'increment de volums d'algunes edificacions dins la zona de servitud de protecció vulnera la Disposició Transitòria catorzena 1.c) del Reglament general de Costes.

Posteriorment, la DGP Muntanya i Litoral, emet un segon informe, en data 12 de març de 2020, amb caràcter favorable atès que la declaració de BCIN del Conjunt Històric de S'Agaró justifica la prevalença de les disposicions del PEP respecte la Llei de Costes, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de la Disposició Addicional Onzena, i l'apartat 3.3 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig. A més, l'informe recorda que les autoritzacions en zona



de servitud de protecció i les concessions d'ocupació en zona de domini públic marítim-terrestre es tramiten al Servei del Litoral.

#### Normativa

La Normativa del PEP inclou 57 articles i dues disposicions addicionals, així com 56 fitxes normatives individualitzades dels diferents elements protegits.

#### Valoració de la proposta

A nivell territorial, el PEP que es valora és compatible amb el planejament territorial vigent. El PTPCG reconeix el nucli de S'Agaró com a àrea especialitzada d'ús residencial; i la franja de domini públic marítim-terrestre i els terrenys Punta d'en Pau com a sòl de protecció especial.

Pel que fa al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, el document tècnic aportat recull l'adequació dels aspectes següents: determinació del terreny natural, pavimentació de l'espai lliure de parcel·la; compliment de les directrius establertes pels ambients edificats, regulació actual de les tanques en virtut de la protecció patrimonial, i regulació de les edificacions legalment implantades en situació de volum disconforme.

Des del punt de vista urbanístic, el PEP desenvolupa les previsions del POUM de Castell-Platja d'Aro vigent. El document tècnic aportat regula les intervencions arquitectòniques sobre els diferents elements patrimonials compreses en l'àmbit, així com les noves edificacions a construir d'acord amb les determinacions del planejament general vigent.

D'altra banda, el PEP no introdueix modificacions significatives respecte del contingut del publicat en el DOGC núm. 6.979, de 20 d'octubre de 2015. Tal i com s'ha explicat a l'apartat Antecedents, des del punt de vista jurídic el motiu d'aquesta nova tramitació és la declaració de nul·litat del PEP anterior a l'any 2019, pel fet que s'havia tramitat en desenvolupament del POUM que es va anul·lar a l'any 2016.

En aquest sentit, es valora positivament que el nou document aportat proposa l'adequació al nou marc normatiu, sobretot al POUM vigent aprovat i publicat a l'any 2017, i actualitzar i millorar la regulació de determinats preceptes. A continuació es relacionen succintament els principals aspectes que es revisen i modifiquen:

- Millora de la regulació de l'ocupació màxima de parcel·la, dels supòsits de pluralitat d'habitatges en una mateixa parcel·la, de les ampliacions en edificacions existents, de la protecció de la pineda i de les visuals, de la documentació necessària per a la sol·licitud de llicències urbanístiques.
- Introducció d'aclariments en relació amb la regulació de la parcel·la mínima edificable, de la composició formal de les tanques, dels preceptes del capítol III relatiu a les normes d'intervenció sobre l'espai públic.
- Adequació de la regulació de l'Església de Nostra Senyora de l'Esperança com a equipament privat religiós, i del Jaciment Arqueològic de S'Agaró.
- Actualització de les dades i opcions d'intervenció de la majoria de les fitxes individuals de parcel·la.



En relació amb els informes rebuts en el marc de l'aprovació inicial, es constata que el document d'aprovació provisionalment incorpora les condicions i recomanacions de l'informe de Cultura i de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, i que aquestes no comporten modificacions substancials.

Quant a les consideracions de l'informe de l'ICGC, pel fet que l'objecte principal del PEP és la protecció i conservació del conjunt històric, en el document aportat no es va considerar necessari un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics de tot l'àmbit; sinó només un estudi geològic específic en cas de nova construcció o actuació, conforme les recomanacions generals que consten en el propi informe.

Respecte a la regulació, en cas que aparegués qualsevol resta paleontològica, el document de PEP valorat considera suficient la regulació del nou article 38bis sobre la protecció exigida per l'informe de Cultura en l'àmbit arqueològic. Tal i com disposa l'article 46 de la Llei 9/1993, en el patrimoni arqueològic català s'integren també els elements geològics i paleontològics relacionats amb l'ésser humà i amb els seus orígens i antecedents; i per tant no seria necessari diferenciar entre restes arqueològiques i paleontològiques.

Des del punt de vista sectorial del Litoral, cal esmentar que l'àmbit d'aquest PEP no es troba afectat pel domini públic marítimo-terrestre, tal i com ja es va constatar en la tramitació del PEP anterior a l'any 2015. En aquest sentit, la *Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente* va emetre informe favorable en data 31 de juliol de 2015, indicant que el PEP només es troba afectat parcialment per la servitud de protecció, que la representació gràfica de les línies d'atermenament del DPMT i les seves servituds són correctes, i informava que el document incorporava en l'apartat 2 de la Memòria i en l'article 3 de la Normativa les determinacions sol·licitades.

En relació amb aquest aspecte es constata que el PEP que ara es valora manté en la seva documentació les delimitacions i consideracions abans exposades.

Per la seva banda, la *Direcció General de Polítiques de Muntanya i del Litoral de la Generalitat de Catalunya* informa favorablement en data 12 de març de 2020, i ratifica que les disposicions del PEP estan per sobre de les determinacions de la Llei de Costes, a causa de la consideració de BCIN del Conjunt Històric de S'Agaró. En aquest sentit la disposició transitòria tercera, apartat 3.3, de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, disposa el següent: "3. En los núcleos que han sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esta Ley".

Per tot l'exposat, es valora de manera favorable el nou Pla especial de protecció ja que contribueix a facilitar l'aplicació d'uns criteris de protecció comuns, i s'assenyalen les particularitats pròpies de la subzona del Conjunt Històric i dels edificis i elements d'interès catalogats pel POUM. Analtzat el document, s'observa que el seu contingut no introdueix modificacions significatives respecte l'anterior PEP, si bé l'ajuntament ha introduït alguns





aspectes per tal de millorar la regulació de determinats preceptes per evitar dubtes interpretatius a l'hora d'atorgar llicències urbanístiques.

#### 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 Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

#### Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de protecció del conjunt residencial de S'Agaró, de Castell-Platja d'Aro, promogut i tramès per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el 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, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Sònia Bofarull i Serrat  
La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

