

Aprovació inicial pel
08/11/2024 10:37
desembre de 2024
Assabentat:
Tràmit: ST
Arxiu:
Sessió:
Informe:

Aprovació inicial pel
PLE el 16 de
desembre de 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA ZONA INDUSTRIAL AVINGUDA CASTELL D'ARO

T.M. CASTELL D'ARO, PLATJA D'ARO I
S'AGARÓ

JUNY 2024

El Promotor:



Ajuntament de
Castell d'Aro
Platja d'Aro
S'Agaró

L' Autor del Document:

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins – Urbanista
Núm Col·legiat: 19.014

Consultor:



FRIGOLA
MERCADER XAVIER
- 77917065B

Firmado digitalmente por FRIGOLA MERCADER
XAVIER - 77917065B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-77917065B,
givenName=XAVIER, sn=FRIGOLA MERCADER,
cn=FRIGOLA MERCADER XAVIER - 77917065B
Fecha: 2024.10.31 18:03:52 +01'00'

SUMARI

I. MEMÒRIA	3
MEMÒRIA INFORMATIVA.....	4
1 ANTECEDENTS.....	5
2 OBJECTE, NATURALESA I ABAST	5
3 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	7
4 INICIATIVA, NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	8
5 MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	9
6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	12
7 PLANEJAMENT VIGENT	13
7.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	13
7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	18
7.3 CATÀLEG DE PAISATGE.....	22
8 ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT	24
MEMÒRIA ORDENACIÓ	27
1 PROMOTOR.....	28
2 CONTINGUT, REDACTOR I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	28
3 TRAMITACIÓ AMBIENTAL	29
4 ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA	29
5 PROPOSTA D'ORDENACIÓ	30
5.1 REGULACIÓ D'USOS	30
5.2 MODIFICACIÓ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	32
5.3 MODIFICACIONS NORMATIVES – NOVES SUBZONES	34
6 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES	34
7 MEMÒRIA SOCIAL.....	39
8 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES.....	39
9 JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA DE REVISIÓ DE PLANEJAMENT	39
10 SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES	40
11 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL PRINCIPI DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	41
12 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	41
II. PROGRAMA, ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	45
1 OBJECTE	46
2 AGENDA	46
3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	46
4 AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE LA OPERACIÓ	47
5 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	47
III. NORMATIVA	49
1 NORMES DE CARÀCTER GENERAL	50
2 GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	52
3 REGULACIÓ DE LA ZONA	53
IV. DOCUMENT COMPRESIU	55
1. OBJECTE DE L'ANNEX.....	56
2. SITUACIÓ I ÀMBIT	56
3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LICÈNCIES	58
4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	59
5. TRAMITACIÓ PREVISTA	60
6. PLÀNOLS	60
V. PLÀNOLS.....	61
VI. FITXES PARCEL·LES ÀMBIT.....	63



I. MEMÒRIA



MEMÒRIA INFORMATIVA

1 ANTECEDENTS

Es tracta d'un àmbit en el municipi de Castell – Platja d'Aro, que fa front a l'Avinguda de Castell d'Aro, en que dues illes estan ordenades com a zona industrial (clau 12A).

Els usos permesos d'aquesta clau urbanística són els següents: Industrial, Taller artesanal, taller petit i taller industrial, garatges i tallers de manteniment de vehicles, comercial, magatzem, oficines, esportiu, educatiu, religiós, recreatiu, sociocultural, gasolineres i, de forma específica per la clau 12a es permet alhora l'ús d'habitatge.

La normativa del POUM defineix l'ús de taller industrial com aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hotelier.

La normativa del POUM defineix l'ús industrial com les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

La normativa del POUM defineix l'ús de benzineres com les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

Des del novembre de 2023 existeix una suspensió de llicències.

En aquest àmbit doncs, existeix una consolidació del 70%, en què el 50% són habitatges. Per això es planteja el canvi de zona d'industrial a altres usos en aquest àmbit.

En aquesta zona del terme municipal s'ha generat controvèrsia respecte de la compatibilitat dels usos d'habitatge admesos en la clau 12a amb altres usos industrials que produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, això com amb altres usos d'equipaments i serveis tècnics com seria, per exemple, l'ús de benzinera. Aquesta situació comporta la necessitat d'analitzar la procedència i oportunitat de formular una modificació puntual del POUM per tal de modificar la regulació dels usos urbanístics admesos en aquesta zona.

És necessari estudiar l'estat actual de les activitats que siguin molestes per veure com poden afectar els habitatges.

2 OBJECTE, NATURALESA I ABAST

Objecte

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és limitar les afeccions dels usos industrials que produeixen efectes molestos o no compatibles, així com altres usos d'equipaments i serveis tècnics, amb l'ús d'habitatge, implantats actualment dins d'aquest àmbit.

A partir d'aquest objectiu principal es desenvolupen diversos objectius complementaris o derivats que justifiquen la present modificació puntual:

- Estudiar una nova façana en l'Avinguda de Castell d'Aro, que permeti la compatibilitat dels usos comercials i dels d'habitatge, entre d'altres, configurant una nova identitat urbana en un dels accessos principals al nucli de Platja d'Aro.
- Estudiar la compleció residencial entorn del Parc dels Estanys, i en relació a l'entorn circumdant, donant resposta a la demanda habitacional.

Naturalesa

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró en l'àmbit on actualment existeix la zona industrial (clau 12a), en els termes de l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La present modificació no incrementa l'edificabilitat o sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat o transformació d'usos prevista en el pla, amb la qual cosa no es requereix un increment de reserves per a sistemes urbanístics, als efectes del que preveu l'article 100 del Decret legislatiu 1/2010.

La present modificació no incrementa l'edificabilitat o sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat o transformació d'usos prevista en el pla, amb la qual cosa no es requereix complementar la modificació amb la informació establerta en l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010.

Es tracta d'una modificació menor en Sòl Urbà Consolidat (SUC) que tracta de regular els usos existents en dues illes consolidades del municipi. En cap cas es tracta de transformació d'usos o d'augmentar-ne la seva intensitat.

Aquesta modificació no afecta al sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social, tal com es determina a l'article 59 del DL 1/2010 Text Refós. Amb tot donada la reserva d'habitatge social prevista en l'àmbit finalment s'incorpora el corresponent apartat de memòria social.

La modificació NO està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, d'acord a l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya ja que es tracta d'una modificació menor en sòl urbà consolidat.

Abast

L'abast de la modificació de planejament és:

- Modificar els plànols d'ordenació introduint una nova ordenació de l'àmbit objecte.
- Definició de la normativa aplicable a les diferents subzones.

3 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit delimitat de la Modificació Puntual del POUM es troba delimitada per l'Avinguda de Castell d'Aro, al nord, pel carrer de la Tramuntana, a l'oest, per l'Avinguda de París, a l'est, i per l'Avinguda de Luxemburg i el carrer de Roger de Llúria, al sud, en un àmbit adjacent al Parc dels Estanys.

La superfície de l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM és de **28.293 m²**.

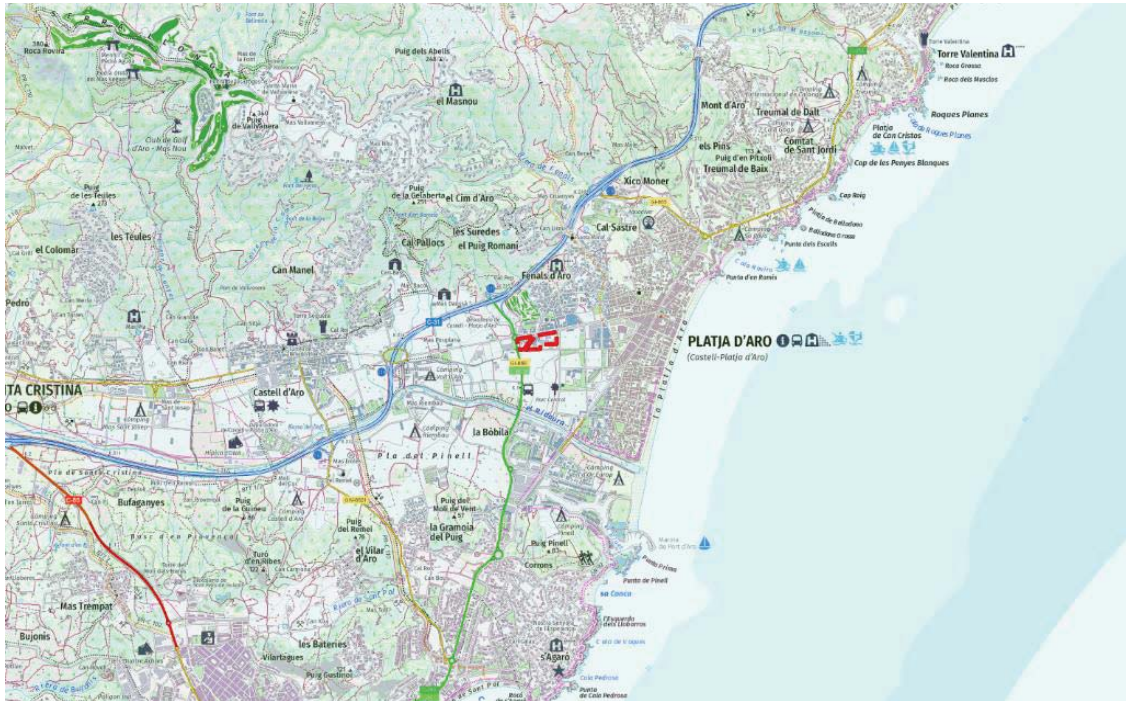


Figura 1. Situació de l'àmbit de la present modificació puntual.



Figura 2. Emplaçament de l'àmbit de la present modificació puntual.



Figura 3. Ortoimatge de l'àmbit de la present modificació puntual.

4 INICIATIVA, NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

De conformitat amb l'article 97 del DL 1/2010 Text Refós:

“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 amb relació als interessos públics i privats concurrents”

Iniciativa

La iniciativa de la modificació és de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

Es justifica la concurrència dels interessos públics i privats en quant a la necessitat de la iniciativa de la modificació pel següents motius:

- Voluntat del Consistori d'adequar l'àmbit objecte de la Modificació respecte la compatibilitat dels usos d'habitatge, admesos per la clau 12a, així com amb la resta d'usos industrials, d'equipaments i serveis tècnics.

Oportunitat

Es justifica la concurrència dels interessos públics i privats en quant a l'oportunitat de la modificació pel següents motius:

- Han passat més de 5 anys des de l'aprovació del POUM.
- Permet introduir les modificacions necessàries per tal de compatibilitzar els usos existents.
- En aquests moments es creu que la modificació permetrà revitalitzar l'entorn de l'Avinguda de Castell d'Aro i el Parc dels Estanys.

Conveniència

Es justifica la concurrència dels interessos públics i privats en quant a la conveniència de la modificació pel següents motius:

- Permetrà la compatibilitat dels usos d'habitatge, en relació als usos industrials i d'equipaments i serveis tècnics.
- Millorarà la imatge urbana de l'àmbit i del conjunt de la població.
- Permetrà la dinamització i el sentiment de pertinença de la vila.

La present modificació que NO comporta un increment del sostre edificable / de la densitat de l'ús residencial / de la intensitat dels usos, ni de la transformació dels usos respecte el planejament vigent i es tramita després dels 5 anys de l'aprovació del POUM. En aquest cas NO es requereix informe previ segons el termes previstos en l'article 99.2.a) de la LU i la necessitat de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades segons el previst en el mateix article.

Tot i això es resumeixen les raons d'interès públic principals degudament enumerades i objectivades. Aquestes raons són:

1. Compatibilitzar els usos existents en l'àmbit objecte de la Modificació.
2. Millorar la imatge urbana de la població de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.
3. Permetrà la dinamització i el sentiment de pertinença de la vila.

Es conclou doncs, que les diferents raons d'interès públic i social, abans relacionats, justifiquen abastament la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència de la present Modificació de Planejament.

5 MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen:

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA AUTONÒMICA

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU)** modificada per:
 - Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
 - LLEI 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
 - LLEI 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.

- LLEI 16/2015, del 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.
- LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
- DECRET LLEI 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
- DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
- DECRET LLEI 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental.
- LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
- Sentències i Recursos
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme** modificada per:
 - DECRET 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
 - LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
 - LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
 - Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
 - LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
 - DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
 - LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
 - LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
 - Sentències i Recursos

- Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística** modificada per:
 - LLEI 16/2015, del 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.
 - LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
 - LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
- LLEI 3/2009, del 10 de març, de **regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics**.

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA ESTATAL

- Real Decret Legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

PLANIFICACIÓ MUNICIPAL

Resulta d'aplicació el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró que es va aprovar en data de 15 de març de 2012, i fou aprovat en data de 31 de març de 2017.

PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines és l'instrument per a fomentar una distribució equilibrada dels nivells de renda i d'implantació en el territori de les activitats econòmiques i residencials de les Comarques Gironines. Es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010.

El Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat en data de 15 de febrer de 2021.

LEGISLACIÓ SECTORIAL APLICABLE A LA MODIFICACIÓ

La present modificació es veu afectada per tota aquella legislació vigent en els àmbits de:

- Ambiental
- Servitud Aeronàutica
- Edificació i Habitatge
- Incendis
- Serveis Urbans
- Accessibilitat i mobilitat
- Carreteres
- Ferrocarril
- Protecció civil
- Equipaments Comercials

Paisatge

- El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, en que s'identifiquen 26 unitats de paisatge. Publicat en data del desembre de 2014.

6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Es tracta d'un àmbit relativament fragmentat, amb múltiples parcel·les i diverses persones propietàries com es pot comprovar en la figura següent:

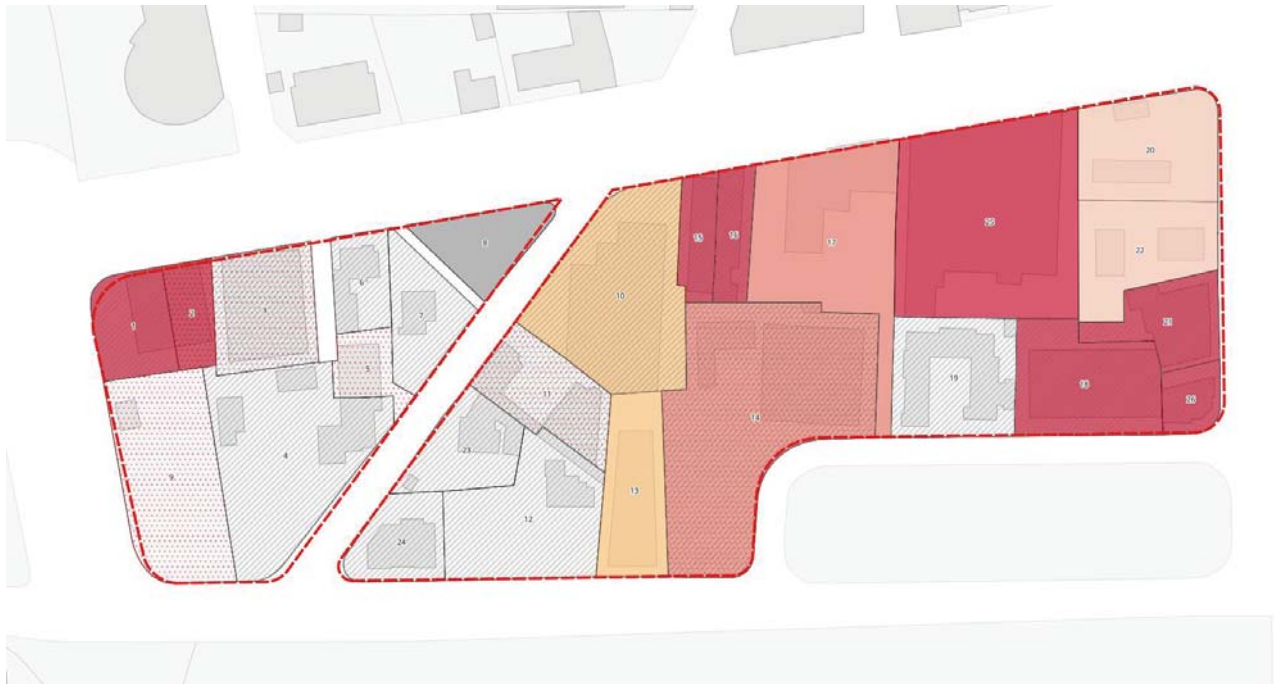


Figura 4. Parcel·les cadastrals de l'àmbit de la MP POUM.

Així, dins de l'àmbit objecte de la Modificació es poden identificar fins a 27 parcel·les. Amb una consolidació de les illes del 70% de l'àmbit. Algunes d'elles es troben amb edificacions, realitzades en els darrers 40 anys.

En aplicació de l'article 99.1.a) de la LU en cas que la Modificació comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos es necessari " *aportar la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys* ".

La present modificació NO comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ni de la transformació dels usos, i per tant, NO és necessari de donar compliment a la documentació complementària respecte als propietaris prevista a l'article 99.1.a) de la LU.

7 PLANEJAMENT VIGENT

7.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

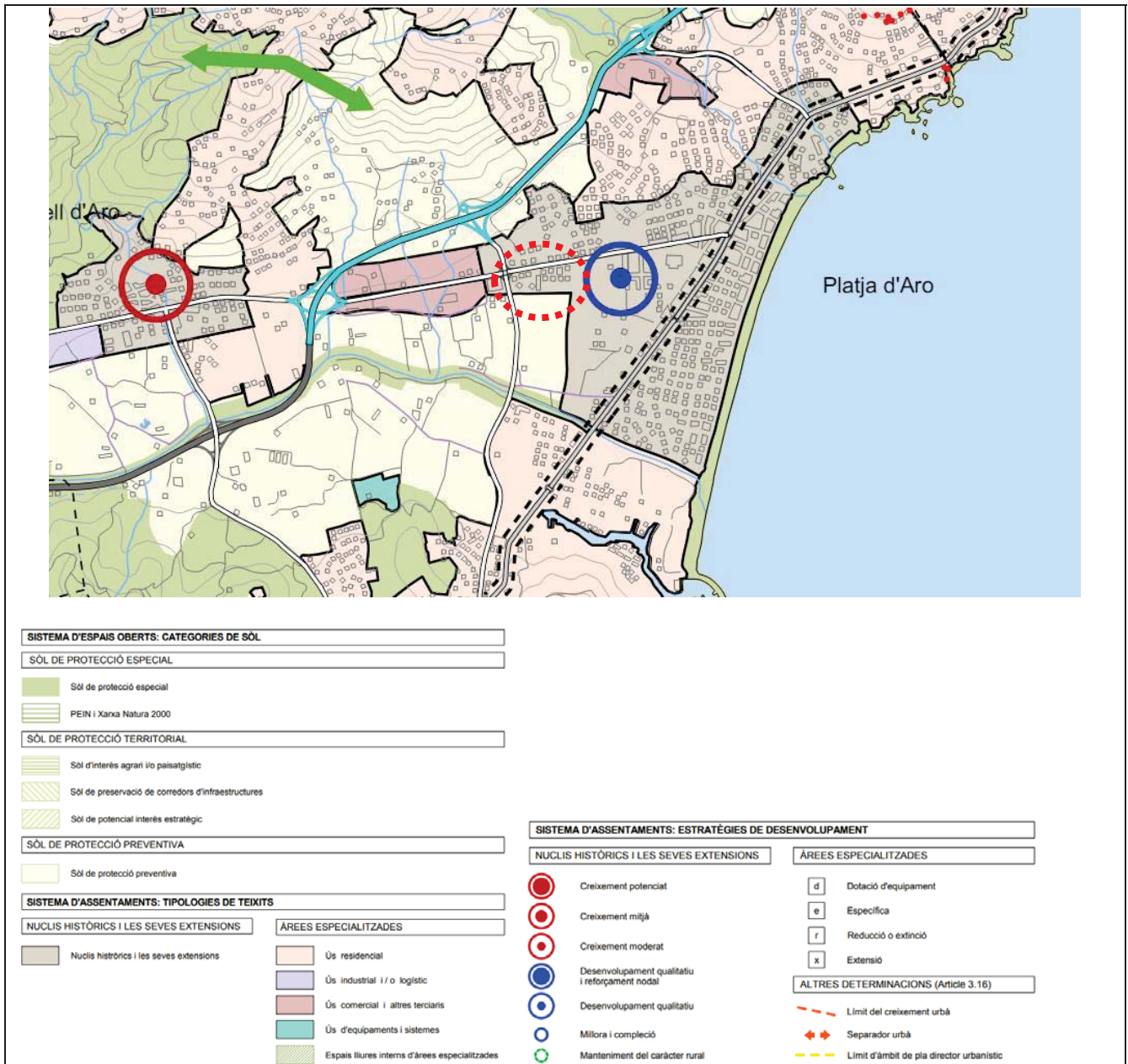


Figura 5. Espais oberts, Estratègies Assentaments i infraestructures – BAIX EMPORDÀ - PTPCGi

El Pla Territorial de les comarques Gironines fou aprovat en data 14 de setembre de 2010.

L'àmbit de la modificació Puntual del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, s'ordena com a nuclis històrics i les seves extensions.

El sistema d'assentaments, amb la denominació de nuclis històrics i les seves extensions, queda regulat segons article 3.3 i 3.4 de la normativa del PTP-CG.

- **Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1)**

El Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 25 de maig de 2005 i publicat en el DOGC de 16 de juny de 2005 i la seva modificació puntual i refosa normativa va ser aprovada definitivament en data 1 d'agost del 2014 i publicada al DOGC de 7 d'octubre de 2014, pretén, en qualitat d'objectiu general, la no consolidació, amb urbanització o amb edificació, dels espais costaners encara no transformats, classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat.

L'àmbit territorial del PDUSC abasta el territori comprès dins d'una franja de 500 mts. d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre, en tot el litoral de Catalunya.

Per tant, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró es veu directament afectat per aquest instrument de planejament.

El Pla té els següents objectius:

a) Generals:

- o Identificar els espais costaners que no han sofert un procés de transformació urbanística, classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable, i preservar-los de la seva transformació i desenvolupament urbà, per a garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori que abasta aquest Pla i del sistema costaner en el seu conjunt.

b) Particulars:

- o Impedir la consolidació de barreres urbanes entre els espais interiors i els del sistema costaner.

- o Protegir els valors dels espais costaners ambientals, paisatgístics, culturals, científics, agrícoles, forestals, ramaders o per raó de llurs riqueses naturals.

- o Preservar del procés de transformació urbanística els espais costaners afectats per riscos naturals o antròpics.

- o Garantir l'efectivitat de les limitacions o servituds per a la protecció el domini públic marítim-terrestre.

- o Millorar la qualitat de vida per raó de la funcionalitat dels espais costaners com àmbits d'interrelació entre la societat i la natura: des del manteniment d'un recurs turístic bàsic i des del recolzament de la biodiversitat, en connectar els espais de l'interior amb els del litoral.

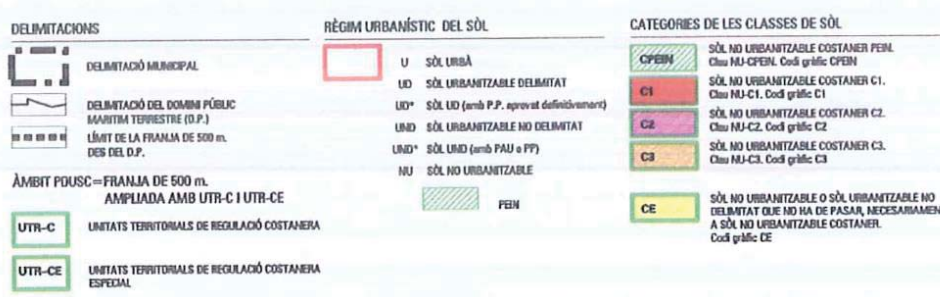


Figura 6. PDUSC – Categoria del sòl.

D'acord amb els criteris del Pla Director del sòl situat dins la franja de 500 mts està regulat pel Pla Director, així, la present MP de POUM queda fora de l'àmbit regulat pel PDU.

- **Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (PDURSNS-LG)**

A la Memòria general de l'ordenació del PDURSNS (PDU de forma abreviada) i respecte als objectius general i específics s'especifica que *“en tots els municipis del litoral gironí, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG, el PDU té per objectiu general també la preservació dels valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics del paisatge del litoral gironí, en el marc del desenvolupament sostenible, i d'acord amb la pròpia legislació paisatgística vigent. Amb aquesta finalitat, impulsa la integració del paisatge en el planejament per a l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació preferentment aïllada.”*

Per a l'assoliment dels objectius el PDU incorpora una normativa que s'aplica als sòls en edificació aïllada, amb els objectius següents:

a) Aconseguir un marc normatiu comú per al litoral gironí que avanci amb la concepció del paisatge construït d'aquest litoral com un patrimoni conjunt de valor que mantingui la idiosincràsia de cada paisatge.

b) Millorar la integració paisatgística de les noves ordenacions i edificacions i, també de les rehabilitacions i ampliacions de les edificacions existents.

- c) Aconseguir una concepció unitària de la parcel·la privada que integri tant l'edificació principal com la resta d'elements construïts.
- d) Millorar la imatge i les condicions del paisatge litoral.

Cal afegir que el PDU incideix sobre actuacions a fer en sòls ordenats i sòls no ordenats.

L'àmbit de la present Modificació Peatonal, es tracta d'un sòl urbà consolidat. Per tant, el PDU no té una afectació directe en la present MP POUM pel que fa als sòls d'extensió. Tot i que, sí que té efecte en la normativa d'integració dels sòls en edificació aïllada, per tal de millorar l'adaptació al paisatge de l'ordenació i de l'edificació resultants.

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró és un dels 22 municipis que formen part de l'àmbit d'aplicació del PDU.

Aspectes considerats:

- Àmbit territorial i definició d'edificació aïllada

La Normativa d'integració paisatgística del PDU abasta els 22 municipis del litoral gironí i s'aplica als sòls ordenats i als pendents d'ordenació amb edificació aïllada com a tipologia edificatòria.

La normativa del PDU va més enllà de les cases unifamiliars i també inclou dins de la categoria d'edificació aïllada qualsevol tipus d'ordenació en el qual l'edificació o l'agrupació d'edificacions es produeix en relació amb la mateixa parcel·la de manera aïllada i envoltada d'espais lliures, tant si els seus paràmetres estan referenciats a la parcel·la, a l'edifici amb volumetria específica com si estan referits a vial. S'inclouen, per tant, dins d'aquesta definició les edificacions del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les del tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures.

A més, s'inclouen altres usos com serien les edificacions residencials adossades i plurifamiliars, així com les hoteleres, d'activitat econòmica, equipaments i dotacions, atès que també es disposen de manera independent i aïllada en la seva parcel·la i la percepció dels edificis va acompanyada de la de les àrees lliures de la parcel·la, amb arbrat i jardineria, és a dir, tenen uns efectes en el paisatge apreciables i, per tant, cal extremar la qualitat dels projectes i dels conjunts que generen.

- Criteris de valoració del paisatge i d'integració paisatgística.

Com a criteri general, la integració paisatgística consisteix en la incorporació del paisatge com a variable significativa en la concepció i el disseny de les actuacions, mitjançant el seguiment d'unes determinades estratègies, criteris i mesures. Aquesta s'associa a les idees d'ordre, respecte i coherència i, en les actuacions concretes, es manifesta a través del tipus de relacions perceptibles que s'estableixen entre el paisatge preexistent i els elements introduïts per la proposta.

L'objectiu general de la integració paisatgística és adaptar-se i reforçar l'estructura del paisatge de l'entorn i fonamentar la intervenció en el reconeixement minuciós de la forma del territori i la reconstrucció de la seva identitat o codi genètic, en el sentit de transformar per preservar, assumir respectuosament el caràcter evolutiu del paisatge.

Els criteris específics per a garantir l'esmentada integració paisatgística amb incidència sobre la MP POUM són:

- Evitar localitzacions en punts molt visibles
- Evitar interferir en panoràmiques al mar des de camins de ronda i senders
- Preservar la dimensió i escala del paisatge, fraccionant el volum si fos el cas i evitant la creació de gran plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat
- Garantir els corredors visuals sobre el mar
- Evitar la transformació profunda de la topografia.
- Evitar ocupar terrenys de major pendent
- Preservació de la vegetació arbòria i arbustiva existent per tal d'evitar una fragmentació excessiva dels hàbitats i corredors biològics
- S'afavorirà el drenatge natural
- Adopció de sistemes constructius i de materials de les edificacions que siguin sensibles al fons escènic
- Respectar els traçats dels camins de ronda i de les xarxes de senders locals, per la naturalesa històrica d'alguns d'aquests

- Escales de regulació.

La normativa d'integració paisatgística del PDU s'estructura a partir de dues escales de regulació: la dels ambients edificats i la dels sòls no ordenats i ordenats. Ambdues escales es complementen per tal de garantir la integració paisatgística i la qualitat del conjunt.

Aquesta MP POUM actua sobre sòl ordenat afectat per diverses parcel·les d'usos eminentment industrials.

- Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

A més del contingut propi de la MP POUM cal establir els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment de la normativa d'integració paisatgística del PDU, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006 de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, segons assenyala l'article 81 de la normativa d'integració paisatgística.

Segons determina l'article 81 de la normativa del PDU s'han d'analitzar els següents aspectes, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquest anàlisi:

- a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.
- b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.
- c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn, cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació.
- d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris en base a l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.
- e) Relació de conclusions.

El mateix article 81 afegeix altres consideracions, concrecions i informacions per la presa de decisions de l'actuació resultant i en cap cas com a document finalista. En aquest sentit i en base a la naturalesa i finalitat d'aquesta Modificació Puntual de planejament, que no és altre que limitar les afectacions dels usos industrials que produeixen efectes molestos o no compatibles, així com altres usos d'equipaments i serveis tècnics, amb l'ús d'habitatge, implantats actualment dins d'aquest àmbit.

En aquest cas, es tracta d'un sòl ja ordenat, segons la definició de l'article 79 de la normativa del PDU. Per tant, segons l'article 82, el compliment de la normativa del PDU es realitza en fase de la llicència d'obra.

7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data de 15 de març de 2012 i publicat en data de 31 de març de 2017.

L'àmbit de la present Modificació Puntual del POUM es troba qualificat com a zona d'industrial (clau 12a).

L'àmbit delimitat com a zona industrial es troba compresa entre l'Avinguda de Castell d'Aro i l'Avinguda de Luxemburg, just a continuació del Parc dels Estanys.

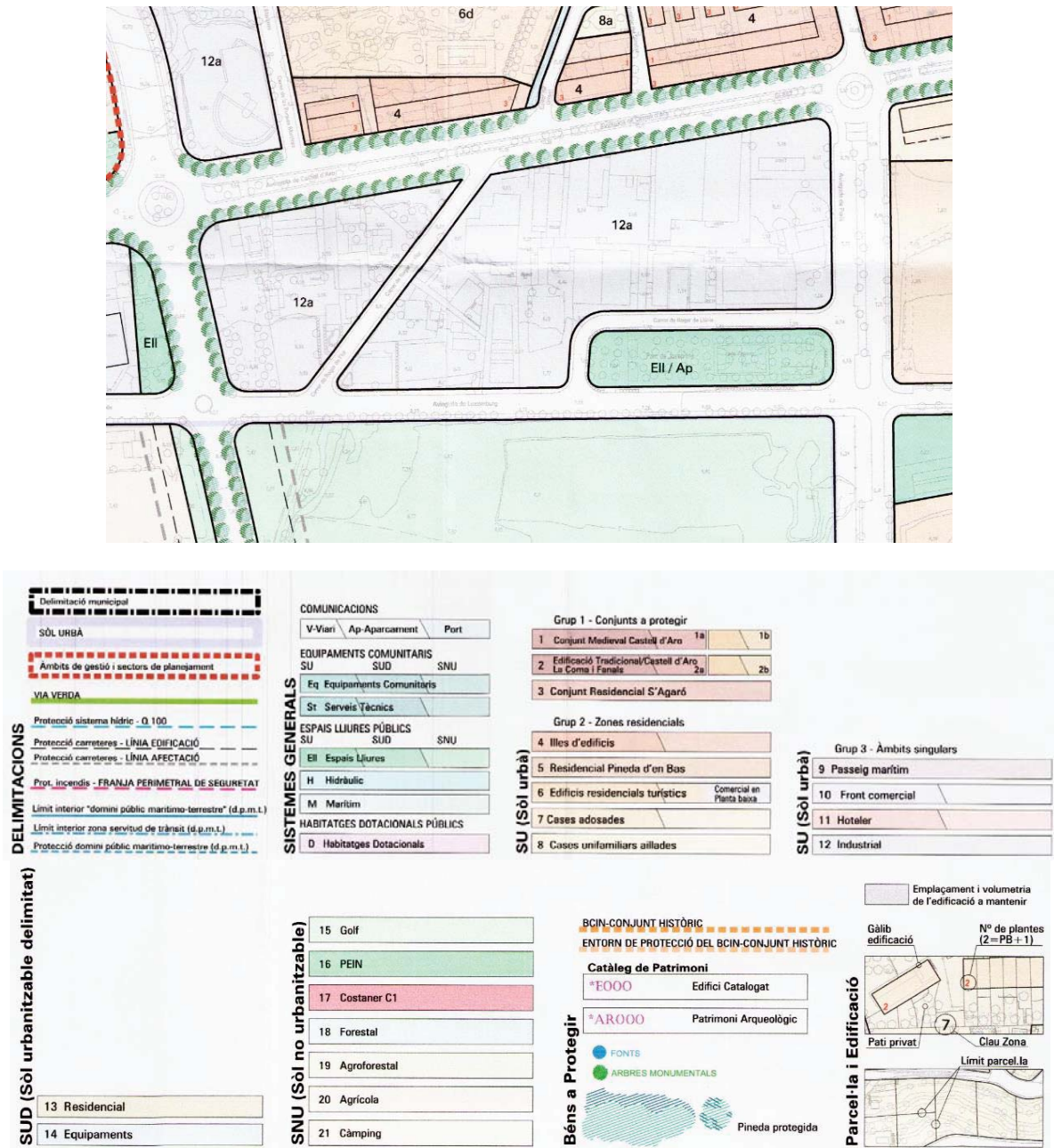


Figura 7. Planejament vigent del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

La normativa del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, dins del capítol catorze – industrial (clau 12), defineix:

CAPÍTOL CATORZE - INDUSTRIAL (Clau 12)

Art. 220. Industrial. Definició

Comprèn les parcel·les destinades a l'activitat industrial i que es distribueixen en tres diferents àmbits dins el terme municipal. Un primer àmbit es situa en el nucli urbà de Castell d'Aro, al costat de la carretera de Sta. Cristina; un segon àmbit es situa proper a la depuradora i inclou els terrenys i les naus municipals; i el tercer es situa al costat sud de la carretera d'entrada al nucli urbà de Platja d'Aro.

Art. 221. Industrial. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació amb alineació a vial, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

D'acord amb la seva posició i condicions d'edificació s'estableixen tres subzones diferenciades:

- *Subzona 12a*
- *Subzona 12b*
- *Subzona 12v*

Art. 222. Industrial. Condicions d'us per a totes les subzones

Els usos permesos son:

Industrial

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles

Comercial

Magatzem

Oficines

Esportiu

Educatiu

Religiós

Recreatiu

Sociocultural

Gasolineres

En la subzona 12a s'admet a més l'ús d'habitatge d'acord amb l'edificabilitat i densitat fixada per aquest ús.

Art. 223. Industrial. Subzona 12a.

1. *Condicions d'edificació:*

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la per a usos no residencials es fixa en 1,00 m²st/m²sòl, i a més es fixa un Índex d'edificabilitat net per a ús d'habitatge de 0,65 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.

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

La densitat màxima es fixa en un habitatge cada 90 m de sostre per a ús d'habitatge.

2. *Soterrani:*

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. *Condicions de parcel·la:*

La parcel·la mínima es fixa en 300 m². La façana mínima es fixa en 10 metres.

4. *Separacions a límits de parcel·la:*

Les edificacions es podran alinear al límit viari de l'avinguda de Castell d'Aro. La separació mínima de l'edificació a la resta de l'indars serà de 3 metres.

Art. 224. Industrial. Subzona 12b.

1. *Condicions d'edificació:*

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m²st/m²sòl, L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis.

2. *Soterrani:*

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. *Condicions de parcel·la:*

La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m² amb una activitat per parcel·la mínima. La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. *Separacions a límits de parcel·la:*

La separació mínima de l'edificació a tots els l'indars serà de 3 metres.

Art. 225. Industrial. Subzona 12v (volumetria definida).

1. *Condicions d'edificació:*

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres. L'alineació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

En els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

2. *Soterrani:*

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. *Condicions de parcel·la:*

La parcel·la mínima es fixa en 300 m². La façana mínima es fixa en 10 metres.

4. *Separacions a Límits de parcel·la:*

Les edificacions respectaran les separacions mínimes fixades als plànols de zonificació.

7.3 CATÀLEG DE PAISATGE

El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 26 de febrer de 2010, i aprovat definitivament en data de 23 de novembre de 2010.

Es tracta d'un instrument que permet conèixer com és el nostre paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que tinguem un determinat tipus de paisatge i no ambientals i, finalment, defineixen quin tipus de paisatge volem i podem assolir-lo.

El catàleg de paisatge divideix el territori en unitats de Paisatge. En el cas de l'àmbit de la present Modificació Puntual del POUM, es situa dins de la unitat de paisatge número 7, que correspon a la Costa Brava.

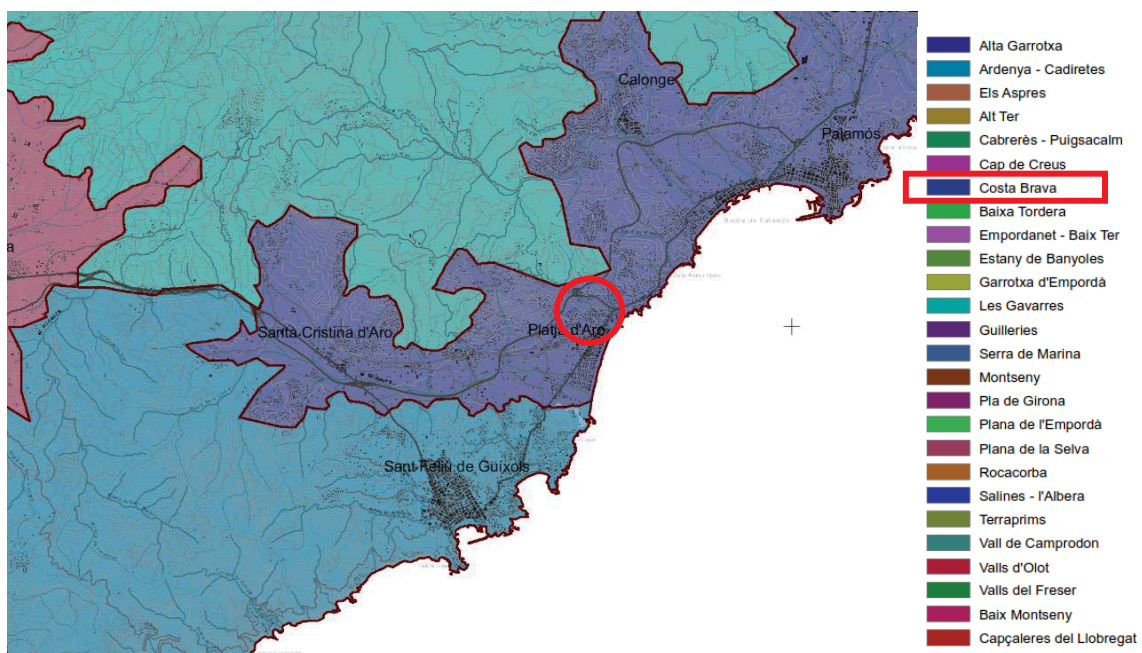


Figura 8. Catàleg de Paisatge. Situació Unitat de la Costa Brava.

Els trets distintius d'aquest paisatge són:

- Alternança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.
- Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.
- Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.
- Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.
- Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulat pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiciona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys.

Els valors principals en el paisatge són:

- Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.
- Els valors estètics de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i esculls, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació.
- Els valors històrics del paisatge del suro.
- Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu.
- El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, llotges, tinglados, etc.
- Els camins de ronda com el de Platja d'Aro a Palamós o el de Begur a Palafrugell.
- Els valors productius del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, el principal recurs del sector turístic.

El Catàleg de Paisatge per a la unitat de la Costa Brava estableix un seguit d'objectiu de qualitat paisatgística (OQP):

- 7.1. Uns assentaments de Platja d'Aro, Calonge, Palamós, Palafrugell i Begur ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.
- 7.2. Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.
- 7.3. Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d'Aro, amb penya-segats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d'estil modernista i colonial, passejos marítims, «tinglados» i instal·lacions portuàries).
- 7.4. Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.
- 7.5. Un sistema de restes arqueològiques, castells i torres de guaita ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.
- 7.6. Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.
- 7.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava.

Els OQP que poden tenir afectació directe en l'àmbit de la Modificació Puntual és l'objectiu 7.1.

L'ordenació de la façana de l'Avinguda de Castell d'Aro, així com la del carrer de Luxemburg, contribueix al compliment d'aquest objectiu paisatgístic.

8 ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la Modificació Puntual del POUM es troba compost per dues illes, al seu torn, compreses entre l'Avinguda de Castell d'Aro i l'Avinguda de Luxemburg i el carrer de Roger de Llúria, així com els carrers de la Tramuntana i l'Avinguda de París.

Es creu necessari analitzar l'estat actual de les finques objectes de l'àmbit, per tal d'avaluar els usos que s'hi disposen en aquests moments. Així, s'ha realitzat el següent anàlisi dels usos i activitats desenvolupats, classificats en: Ús comercial, Ús esportiu, Ús industrial, Ús magatzem – estacionament, Ús residencial, Ús Oficines i Sense Ús.

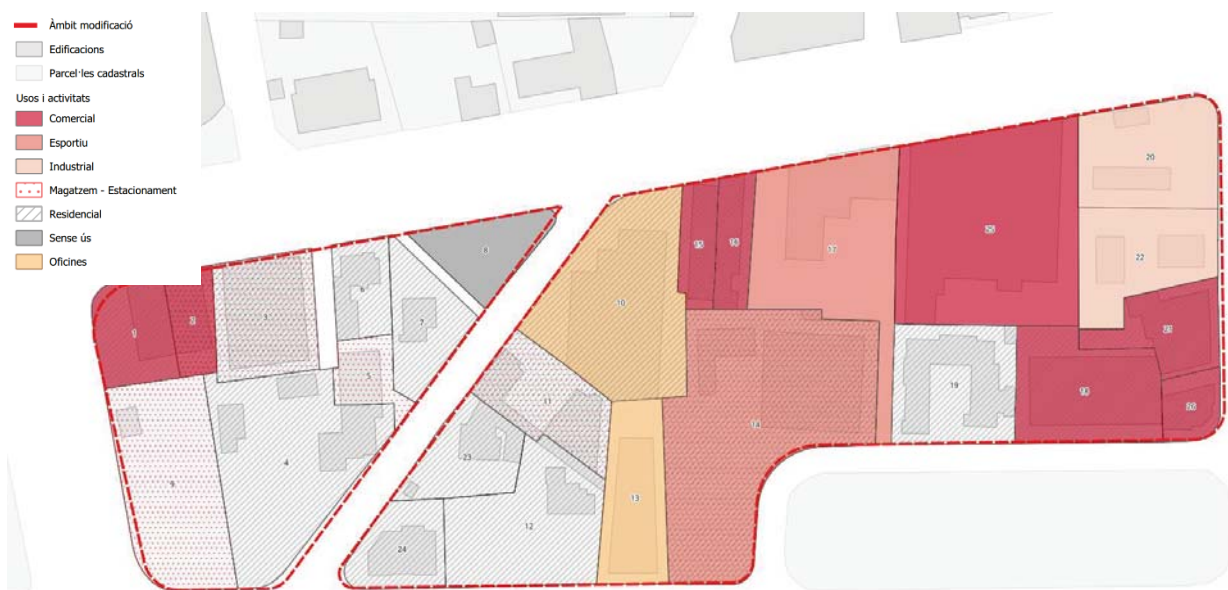


Figura 9. Estat actual d'usos i activitats en l'àmbit de la Modificació.

Per això, s'han elaborat, per a cada una de les parcel·les, situades a dins de l'àmbit de la Modificació, una fitxa amb diverses dades i informacions. A continuació, es mostra una fitxa tipus:

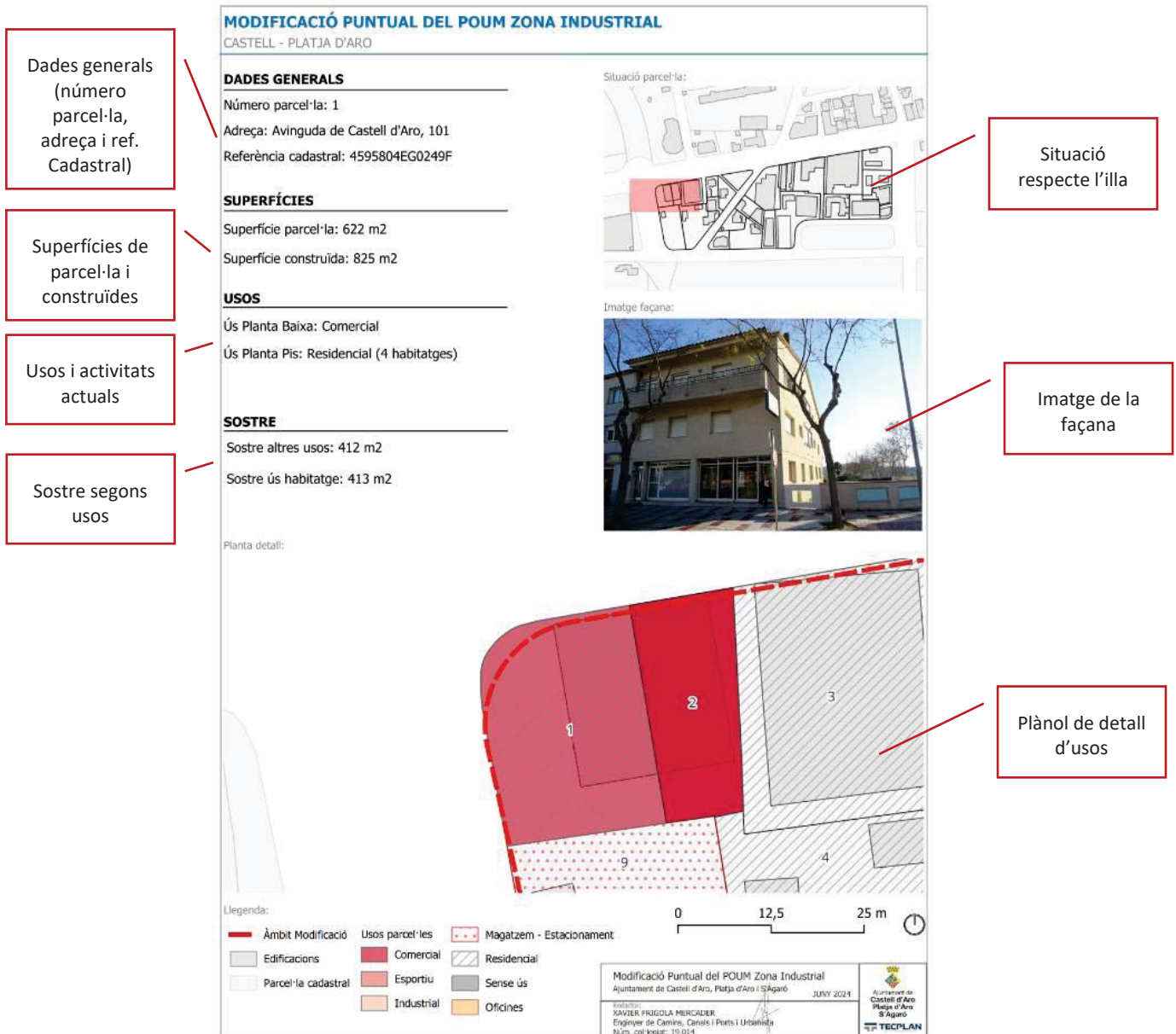


Figura 10. Fitxa tipus de l'anàlisi de les diverses parcel·les de la MP.

Aquestes fitxes s'adjunten com a annex en el present document.

D'aquesta manera, es mostren els diferents usos i activitats, segons cada una de les parcel·les:

Número de parcel·la	Usos en PB	Usos en PP	Altres usos
1	Comercial	Residencial (4 habitatges)	
2	Comercial	Residencial (3 habitatges)	Magatzem - Estacionament
3	Magatzem - Estacionament	Residencial (2 habitatges)	
4	Residencial (1 habitatge)		
5	Magatzem - Estacionament		
6	Residencial (1 habitatge)		
7	Residencial (1 habitatge)		
8	Sense ús		
9	Magatzem - Estacionament		
10	Oficines	Residencial (2 habitatges)	
11	Magatzem - Estacionament	Residencial (1 habitatge)	
12	Residencial (1 habitatge)		
13	Oficines		
14	Magatzem - Estacionament	Oficines	Residencial (22 habitatges+unifamiliar)
15	Comercial	Residencial (2 habitatges)	
16	Comercial	Residencial (1 habitatge)	
17	Esportiu		
18	Comercial	Residencial (2 habitatges)	
19	Residencial (14 habitatges)		
20	Industrial		
21	Comercial + Taller	Residencial (3 habitatges)	
22	Industrial - Benzinera		
23	Residencial (1 habitatge)		
24	Residencial (3 habitatges)		
25	Comercial		
26	Comercial	Residencial (2 habitatges)	

Figura 11. Usos i activitats segons parcel·les en l'àmbit de la MP.

Es demostra que existeix una certa controvèrsia amb els usos desenvolupats dins l'àmbit de la MP. D'una banda, en 18 de les 26 parcel·les s'hi desenvolupa l'ús d'habitatge (en un 69,23% de les parcel·les de l'àmbit), amb un total de 67 habitatges implantats en aquest moment.

Un altra ús estès i implantat en aquests moments, és l'ús comercial, i que és compatible amb l'ús d'habitatge. Així, dins l'àmbit existeixen un total de 8 de les 26 parcel·les s'hi desenvolupa aquest ús comercial (en un 30,77% de les parcel·les de l'àmbit). Un altra ús compatible, i implantat, en menor mesura, és el d'oficines, implantat en 3 parcel·les de les 26 (en un 11,54% de les parcel·les de l'àmbit).

Així, també es situa l'ús industrial, tot i que sense distinció entre si les activitats que s'hi desenvolupen són compatibles o no amb l'ús d'habitatge, per bé si les activitats desenvolupades produeixen efectes molestos o no compatibles. Fruit de l'anàlisi es comptabilitza en un total de 2 parcel·les de les 26 dins de l'àmbit de la Modificació (un 7,70% de les parcel·les).

Dins de l'àmbit existeixen d'altres usos menors com el de magatzem-estacionament, l'esportiu i una parcel·la pendent de desenvolupar.

Amb aquest anàlisi es permet situar les activitats d'ús industrial o les d'equipaments i serveis tècnics que produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge.



MEMÒRIA ORDENACIÓ

1 PROMOTOR

La Promoció de la present Modificació correspon a l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró per causa de la voluntat municipal de limitar les afeccions dels usos industrials que produeixen efectes molestos o no compatibles, així com altres usos d'equipaments i serveis tècnics, amb l'ús d'habitatge, implantats actualment dins d'aquest àmbit.

La Formulació de la Modificació de Planejament la realitza l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró d'acord amb el que s'estableix a l'Article 76.2 del DL 1/2010 text refós de la LU.

2 CONTINGUT, REDACTOR I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Pel que fa al contingut de la modificació s'ha de tenir en compte l'establert en l'article 96 de la LU.

Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic.

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació...

L'article 118.1 de la RLU estableix que les “modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica d'entre les pròpies de la figura de planejament que modifica i en qualsevol cas:

- a) *Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) *Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

A més l'article 118.4 estableix:

Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

La tramitació es realitzarà segons el que s'estableix en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU) i les seves modificacions.

La present modificació que NO comporta un increment del sostre edificable / de la densitat de l'ús residencial / de la intensitat dels usos, ni de la transformació dels usos respecte el planejament vigent i es tramita després dels 5 anys de l'aprovació del POUM. En aquest cas NO es requereix informe previ segons el termes previstos en l'article 99.2.a) de la LU i la necessitat de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades segons el previst en el mateix article.

Concretament, l'aprovació inicial i provisional es subjectarà al que estableix l'article 85 del TRLU. Els tràmits i terminis de la tramitació queden definits en aquest article i s'han de coordinar amb la tramitació ambiental necessària.

La convocatòria d'informació pública es realitzarà segons les previsions de l'article 23 del Decret 305/2006. Concretament al tractar-se d'una modificació puntual els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

L'aprovació definitiva, tal i com estableix l'article 80 del TRLU correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 text refós de la LU.

El redactar de la present modificació és **Xavier Frigola Mercader**, Enginyer de Camins, Canals i Ports, número del col·legiat 19.014, tècnic competent per la redacció de tot tipus documents de Planejament.

3 TRAMITACIÓ AMBIENTAL

El POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró fou aprovat el 15 de març de l'any 2012, i publicat en data de 31 de març de 2017. El POUM va seguir el procediment d'Avaluació Ambiental.

La modificació no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, d'acord a l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, 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, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient i per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) del esmentat apartat 6 que es refereix només a sòl urbà.

4 ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada poden formar part d'una modificació puntual de planejament segons determinacions de l'article 58 de la LU i 69 de la LU.

A més en article 71 del RLU es concreta:

Article 71 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

El Decret 344/2006 regulador dels estudis de mobilitat generada en l'Article 3 prescriu:

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants

En aquest cas es tracta d'una modificació de planejament urbanístic general però que NO comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, simplement es modifica la qualificació d'uns àmbits concrets.

Per tant, NO és necessari incorporar en la documentació de la modificació un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG).

5 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

El present apartat pretén descriure la proposta d'ordenació de l'àmbit objecte de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró. A continuació es passen a descriure de manera bàsica les principals propostes de l'ordenació.

5.1 REGULACIÓ D'USOS

La proposta d'ordenació de la present Modificació Puntual planteja regular els usos urbanístics admesos en aquest àmbit. Per tal de poder fer front a la problemàtica plantejada, la de compatibilitzar els usos d'habitatges, admesos en la clau 12a del planejament vigent, amb els usos industrials, d'equipaments i serveis tècnics, que produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, encara que aquests, també es troben correctament implantats, segons la clau 12a del planejament vigent.

Els usos actuals que es poden desenvolupar en l'àmbit de la Modificació, que corresponen a la zona industrial (subzona 12a) son:

Industrial

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles

Comercial

Magatzem

Oficines

Esportiu

Educatiu

Religiós

Recreatiu

Sociocultural

Gasolineres

En la subzona 12a s'admet a més l'ús d'habitatge d'acord amb l'edificabilitat i densitat fixada per aquest ús.

Així doncs, el present document pretén ordenar els usos implantats, amb dos eixos principals, un primer, que s'ordini una façana a l'Avinguda de Castell d'Aro, que es creï una certa magnitud, amb activitats en planta baixa, i a les plantes superiors, unes continuacions d'aquestes o residencial. I per l'altra, en la idea de generar una façana de cara al Parc dels Estanys i al carrer de Luxemburg, amb una certa dimensió i magnitud gràcies a la vegetació existent. Així doncs, es planteja generar uns nous usos per a cada un dels dos àmbits.

Uns nous usos de cara a l'Avinguda de Castell d'Aro, que estaran representats a través de la zona de front comercial (subzona 10v):

Els usos permesos en la planta baixa són:

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials.

Hoteler

Restauració

Oficines

Taller artesanal i taller petit

Públic administratiu

Sanitari – sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Religiós

Recreatiu

Sociocultural

I per sobre de la planta baixa, a més dels anteriors s'admeten els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

I uns nous usos de cara al Parc dels Estanys, que estaran representats a través de la zona de residencial turístic. Subzona 6 (Estanys):

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Petit comerç

Oficines

Públic administratiu

Sanitari – sociosanitari

Educatiu

Sociocultural

Així doncs, els usos resultants, generarien un entorn amb una major harmonia, allunyant-se dels usos que produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, encara que aquests, també es troben correctament implantats, segons la clau 12a del planejament vigent.

5.2 MODIFICACIÓ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Així doncs, es planteja la qualificació en dues noves subzones en l'àmbit objecte de la Modificació Puntual, i que es puguin adaptar en l'àmbit objecte i al circumdant de la millor forma possible.

S'ordena una primera subzona, fent front a l'Avinguda de Castell d'Aro i al carrer de la Tramuntana, en que es planteja una ordenació a través de la zona de Front comercial – subzona 10v (Av. Castell d'Aro). La segona subzona, fent front a l'Avinguda de Luxemburg i al carrer de Roger de Llúria, es planteja una ordenació a través de la zona d'edificis residencials turístics – subzona 6f.

Clau	Qualificació	Planejament Vigent Superfície (m ²)	Planejament Modificat Superfície (m ²)	VARIACIÓ Superfície (m ²)
6f	Edificis residencials turístics - subzona (6f)	-	14.984,00	14.984,00
10v	Front comercial - subzona 10v (Av. Castell d'Aro)	-	13.309,00	13.309,00
12a	Industrial - subzona 12a	28.293,00	-	- 28.293,00
TOTAL ZONES		28.293,00	28.293,00	-
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		28.293,00	28.293,00	-

Figura 12. Quadre de superfícies.

En ambdós casos, es preveu mantenir el major nombre dels paràmetres i condicions d'implantació que existeixen actualment, fruit de la zona industrial – subzona 12a, el planejament vigent en aquest àmbit. Malgrat que ajustant els usos a la clau corresponent, per tant, limitant la nova implantació d'indústria, equipaments o serveis tècnics que puguin generar efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge. Addicionalment, cal tenir present que les activitats implantades legalment, podran continuar la seva activitat fins al cessament.

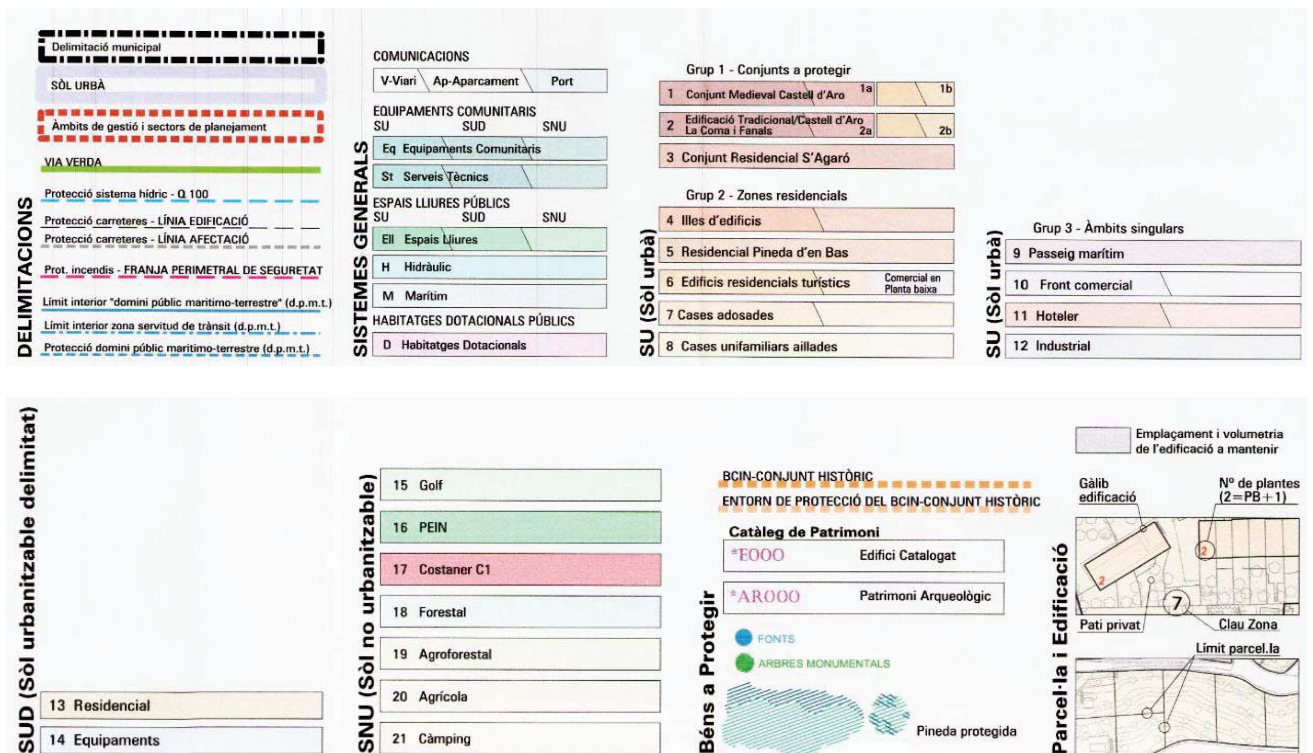
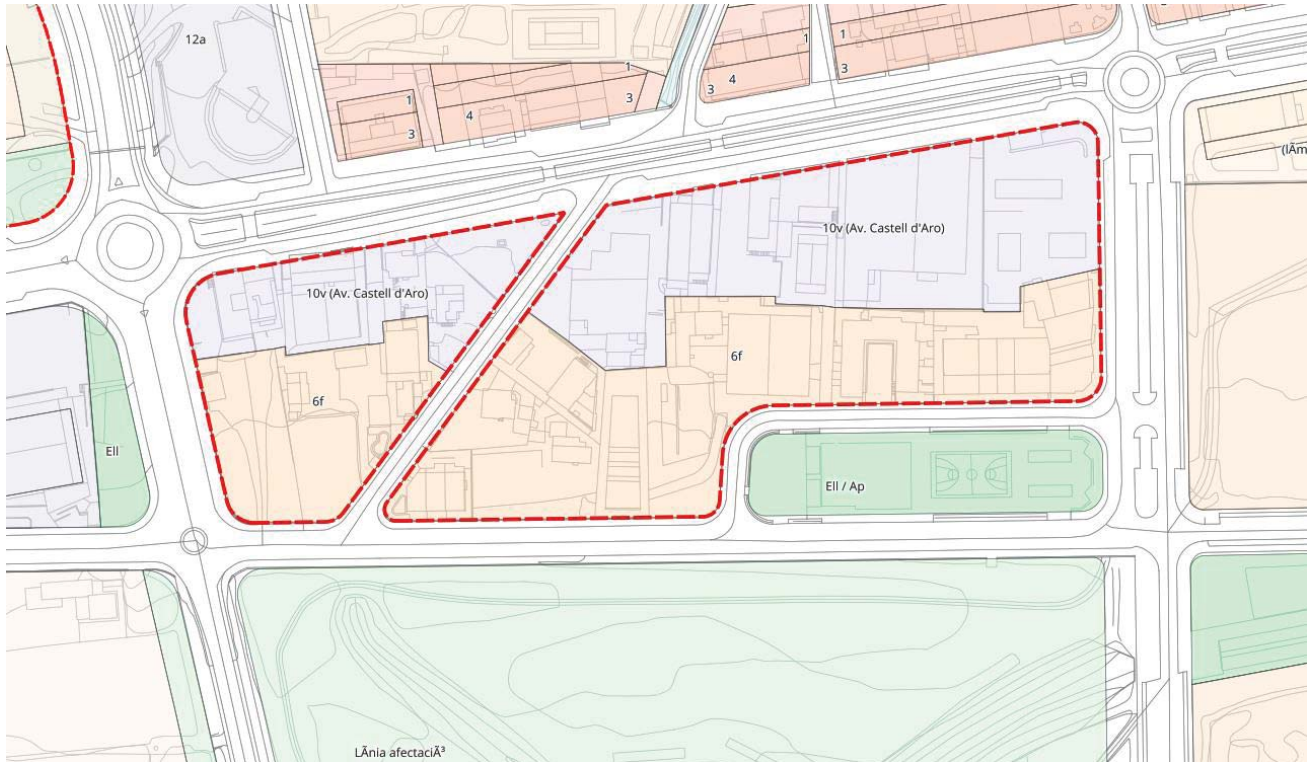


Figura 13. Planejament modificat del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

5.3 MODIFICACIONS NORMATIVES – NOVES SUBZONES

La proposta de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planteja donar resposta a la controvèrsia d'usos en l'àmbit objecte, a través d'ordenar l'àmbit dividint-lo en dues subzones.

Una primera subzona, fent front a l'Avinguda de Castell d'Aro i al carrer de la Tramuntana, en que es planteja una ordenació a través de la zona de Front comercial – subzona 10v (Av. Castell d'Aro), definint en aquesta una subzona que conservi alguns dels paràmetres i condicions d'edificació de la zona industrial – subzona 12a (el planejament vigent en aquests moments en l'àmbit). En aquest cas, es preveu de mantenir les condicions d'edificació, l'ocupació màxima de parcel·la, les condicions de parcel·la (parcel·la mínima i façana mínima), així com les separacions a límits de parcel·la.

Una segona subzona, fent front a l'Avinguda de Luxemburg i al carrer de Roger de Llúria, es planteja una ordenació a través de la zona d'edificis residencials turístics – subzona 6f, definint en aquesta una subzona, que igual que en l'anterior, conservi la majoria dels paràmetres i condicions d'edificació de la zona industrial – subzona 12a (el planejament vigent en aquests moments en l'àmbit). En aquest cas, es preveu de mantenir l'ocupació màxima de parcel·la, les condicions de parcel·la (parcel·la mínima i façana mínima), així com les separacions a límits de parcel·la. Per contra, es planteja modificar les condicions d'edificació, en quant a la densitat màxima per habitatge, així com l'alçada reguladora de les edificacions. També es planteja una reducció de sostre per equiparar la nova ordenació a l'existent en la resta de zones 6 del municipi.

Es planteja necessari preveure un règim transitori donat els usos que hi ha en cada una de les finques. En especial, per a aquells usos industrials, d'equipaments i serveis tècnics, que produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge. I en el moment en que cessin aquest tipus d'activitats, que no es permeti la nova implantació d'aquestes.

Així doncs, s'incorporen en la normativa del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró les dues subzones en els articles 170 i 202, respectivament.

6 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES

El quadre de variacions entre planejament inicial i planejament final pel que fa a l'ordenació no vinculant.

	Clau	PROPOSTA MODIFICACIÓ		POUM VIGENT - POUM'12	
		Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)
Industrial - subzona 12a	12a	-	0,00%	28.293,00	100,00%
Edificis residencials turístics - subzona 6f	6f	14.984,00	52,96%	-	0,00%
Front comercial - Subzona 10v (Av. Castell d'Aro)	10v	13.309,00	47,04%	-	0,00%
Total Sòl Privat en Sòl Urbà		28.293,00	100,00%	28.293,00	100,00%
TOTAL SÒL MODIFICACIÓ		28.293,00	100,00%	28.293,00	100,00%

Figura 14. Proposta d'Ordenació de la Modificació Puntual del POUM.

La modificació puntual del POUM preveu un canvi de zones en l'àmbit objecte del document, adaptant-se a la realitat existent.

Variació de Superfícies

Pel que fa a la variació de superfícies es determina:

- Hi ha una reducció de la superfície d'industrial – subzona 12a (Clau 12a) en 28.293 m².
- Hi ha una augment de la superfície d'edificis residencials turístics – subzona 6f) (Clau 6f) en 14.984 m².
- Hi ha una augment de la superfície de front comercial – subzona 10v (Clau 10v – Av. Castell d'Aro) en 13.309 m².

Variació d'Espais Lliures i Equipaments

Dins de l'àmbit de la MP del POUM no existeixen àmbits de Sistemes d'Espais Lliures ni d'Equipaments, i per tant, no es preveu minorar-ne les superfícies.

Ordenació superfície privada

Pel que fa a les zones d'aprofitament privat s'ha reordenat l'àmbit objecte de la Modificació amb un canvi de qualificació. En el planejament vigent, es preveia una ordenació en forma de zona industrial – subzona 12a, amb una superfície total de 28.293 m².

D'una banda, fent front a l'Avinguda de Castell d'Aro i al carrer de la Tramuntana, es planteja una ordenació a través de la zona de Front comercial – subzona 10v (Av. Castell d'Aro), que correspon a una superfície total de 13.309 m².

I de l'altra, fent front a l'Avinguda de Luxemburg i al carrer de Roger de Llúria, es planteja una ordenació a través de la zona d'edificis residencials turístics – subzona 6f, que correspon a una superfície de 14.984 m².

Comparatiu de densitat

Pel que fa a la densitat residencial, és voluntat el no increment d'habitatges dins de l'àmbit de la Modificació Puntual.

Actualment, en la zona industrial – subzona 12a, aquesta densitat màxima es fixa en un habitatge per a cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

En la nova ordenació, es preveu de mantenir amb els mateixos paràmetres en la zona de front comercial – subzona 10v (Av. Castell d'Aro), es mantindrà aquest paràmetre de densitat, fixat en un habitatge per a cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Pel que fa a la zona d'edificis residencials turístics – subzona 6f, modificar la superfície mínima de sostre construït per determinar el paràmetre de densitat. Es proposa definir una superfície mínima per a cada habitatge de 120 m² de sostre construït, incloses les zones comunes.

En aquest àmbit s'incrementa el sostre residencial però el fet d'augmentar les superfícies mínimes per habitatge, fa que es mantingui el nombre màxim d'habitatges permesos.

La densitat actual es preveu, per una parcel·la tipus de 1.000 m²:

$$1000\text{m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl} / 90 \text{ m}^2 = 7 \text{ habitatges/parcel·la}$$

$$1000\text{m}^2 \times 0,90 \text{ m}^2\text{st}/ \text{m}^2\text{sòl} / 120 \text{ m}^2 = 7 \text{ habitatges/parcel·la}$$

Així doncs, la densitat residencial en l'àmbit de la Modificació Puntual es manté.

Comparatiu d'edificabilitat

Actualment, en la zona industrial – subzona 12a, aquesta edificabilitat neta per a ús d'habitatge es fixa en 0,65 m²st/ m²sòl, i de 1,00 m²st/ m²sòl per a altres usos. En la nova ordenació, es preveu de mantenir amb els mateixos paràmetres en la zona de front comercial – subzona 10v (Av. Castell d'Aro), es mantindrà aquest paràmetre d'edificabilitat neta, fixada en 0,65 m²st/ m²sòl i de 1,00 m²st/ m²sòl per a altres usos.

Pel que fa a la zona d'edificis residencials turístics – subzona 6f, es preveu de reordenar l'edificabilitat, amb una reducció de l'edificabilitat, ni que tampoc hi hagi un augment d'aprofitament. Així, es pretén fixar l'edificabilitat neta per a ús d'habitatge en 0,90 m²st/ m²sòl i de 0,30 m²st/ m²sòl per a altres usos, situant l'edificabilitat total en 1,2 m²st/ m²sòl, allunyada de l'edificabilitat total de 1,65 m²st/ m²sòl del planejament vigent per a aquest àmbit. S'adapta millor a l'ordenança de la zona 6 de la resta del municipi.

Comprovació no increment d'aprofitament segons el valor de mercat

Pel que fa al no increment d'aprofitament, i tenint en compte un valor del sostre residencial per aquest àmbit de 450 €/m² i del sostre comercial de 180 €/m², el valor actual per una parcel·la tipus de 1.000 m², serà:

Planejament vigent (zona industrial - subzona 12a)				
	<i>Parcel·la tipus</i>	<i>Edificabilitat (m²st/ m²sòl)</i>	<i>Valor sostre (€/m²)</i>	<i>Valor (€)</i>
Ús comercial	1000	1	180	180.000,00 €
Ús residencial	1000	0,65	450	292.500,00 €
Total P.V.				472.500,00 €

Amb els nous paràmetres ordenats, tenim:

Planejament modificat (zona d'edificis residencials turístics - subzona 6f)				
	<i>Parcel·la tipus</i>	<i>Edificabilitat (m²st/ m²sòl)</i>	<i>Valor sostre (€/m²)</i>	<i>Valor (€)</i>
Ús comercial	1000	0,3	180	54.000,00 €
Ús residencial	1000	0,9	450	405.000,00 €
Total P.M.				459.000,00 €
Diferència entre P.V. i P.M.				- 13.500,00 €

Per tant, es comprova que amb els nous paràmetres de sostre no hi ha un increment de valor.

Comprovació no increment d'aprofitament segons valors de l'Agència Tributària

Es procedeix a realitzar aquest comparatiu amb les taules de l'Agència Tributària de Catalunya, per a una categoria d'ubicació 7a, corresponent a l'extraradi i segons la taula A03, per la qual es referencia el municipi de Castell-Platja d'Aro.

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Quadre
Girona	17036	Campdevàdol	A12
Girona	17037	Campelles	A13
Girona	17038	Campllong	A11
Girona	17039	Camprodon	A08
Girona	17040	Canet d'Adri	A13
Girona	17041	Cantallops	B02
Girona	17042	Capmany	B01
Girona	17044	Cassà de la Selva	A11
Girona	17046	Castellfollit de la Roca	B01
Girona	17047	Castelló d'Empúries	A06
Girona	17048	Castell-Platja d'Aro	A03

El càlcul de la situació actual és:

Planejament vigent (zona industrial - subzona 12a)				
	<i>Parcel·la tipus</i>	<i>Edificabilitat (m²st/ m²sòl)</i>	<i>Valor sostre (€/m²)</i>	<i>Valor (€)</i>
Ús comercial	1000	1	305	305.000,00 €
Ús residencial	1000	0,65	782	508.300,00 €
Total P.V.				813.300,00 €

Amb els nous paràmetres ordenats, tenim:

Planejament modificat (zona d'edificis residencials turístics - subzona 6f)				
	<i>Parcel·la tipus</i>	<i>Edificabilitat (m²st/ m²sòl)</i>	<i>Valor sostre (€/m²)</i>	<i>Valor (€)</i>
Ús comercial	1000	0,3	305	91.500,00 €
Ús residencial	1000	0,9	782	703.800,00 €
Total P.M.				795.300,00 €
Diferència entre P.V. i P.M.				- 18.000,00 €

Per tant, es comprova que amb els nous paràmetres de sostre no hi ha un increment de valor.

Existeix una reducció d'edificabilitat que NO fa variar l'aprofitament.

7 MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, ja que l'ús residencial ja estava previst en el planejament vigent, amb la qual cosa no està subjecte a l'increment de la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 de la LU.

Per altra banda, la memòria social ha de contenir segons es determina l'article 69.5 una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere. En aquest cas, donat que no es modifica la memòria social del POUM Aprovat no es considera necessària aquesta justificació.

8 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES

La present modificació no contempla ni increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos preexistents; per tant, segons l'article 100 del text refós de la LU, no requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

9 JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA DE REVISIÓ DE PLANEJAMENT

La modificació plantejada, consistent en modificar la qualificació urbanística d'un sòl urbà consolidat, representa una modificació del planejament urbanístic general i no d'una revisió.

Concretament, es tracta d'una modificació que dona compliment a les previsions de l'article 117 del RLU.

La present proposta de modificació no representa cap modificació de l'estructura general ni orgànica, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable amb variació de més del 20% del sòl classificat com urbà o urbanitzable amb obres ja executades.

Tampoc s'ha acomplert el termini de vigència del pla ni es dona cap de les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95 del DL 1/2010.

Per tant, NO es tracta d'una revisió de planejament segons queda definida en l'article 116 del RLU.

10 SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES

L'article 73.1 de la LU i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 de la LU, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

Per tant, d'acord amb la naturalesa de la present modificació, i atès que es donen els supòsits de l'article 73.1 i 73.2 del TRLU es considera precedent la suspensió de llicències en tot l'àmbit de la present Modificació Puntual.

Es preveu suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per un termini màxim d'un any, en l'àmbit objecte de la present Modificació.

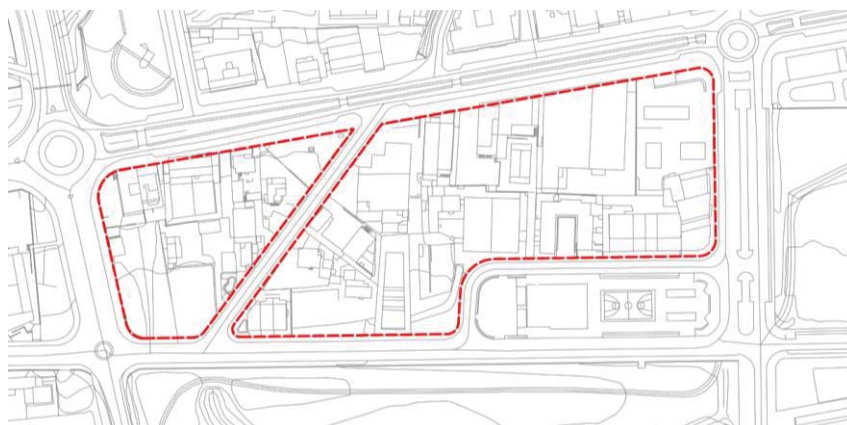


Figura 15. Àmbit suspensió de llicències, segons article 73.1 del TRLU.

Es justifica la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte de la Modificació Puntual pel fet que la Modificació proposa una nova ordenació -amb adaptació d'alguns paràmetres- i es modifiquen els usos admesos-.

11 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL PRINCIPI DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

En el corresponent apartat es dona compliment a l'article 59.3.b de la LU, respecte de l'observança del principi del desenvolupament urbanístic sostenible establert en article 3 de la LU i adequació de l'ordenació a les directrius de planejament urbanístic establertes en l'article 9 de la LU

A més també en aplicació de l'article 69.2.a).3er del RLU és necessari de justificar l'adequació de l'ordenació a les Directrius de Planejament establertes en els articles 5 i 7 del RLU.

L'article 3 estableix:

Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Concretament es justifica que la present modificació dona compliment a aquest principi perquè:

- Es realitza un ús racional del territori i el medi ambient en la mesura que la present modificació es situa sobre uns terrenys que el planejament urbanístic municipal ja classifica com a sòl urbà consolidat. Amb un entorn consolidat i unes parcel·les altament consolidades, en que únicament, es modifica la qualificació dels terrenys.

12 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

En el corresponent apartat es dona compliment a l'article 59.3.b de la LU, respecte a la adequació de l'ordenació a les directrius de planejament urbanístic establertes en l'article 9 de la LU

A més també en aplicació de l'article 69.2.a).3er del RLU és necessari de justificar l'adequació de l'ordenació a les Directrius de Planejament establertes en els articles 5 i 7 del RLU.

L'article 9 estableix:

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*
- 2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació.*

En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.

Així doncs, es justifica pel que fa a l'article 9 de la L.U.:

1. El Pla dona compliment a aquest apartat amb la present justificació.
2. Els terrenys objecte de la present modificació no es troben en zones de risc d'inundació o d'altres riscos.
3. El Pla es desenvolupa sobre uns terrenys sense cap valor agrícola ni patrimonial, que ja estan desenvolupats i són classificats de sòl urbà consolidat.
4. Els terrenys del sector no tenen un pendent superior al 20%.
5. Els terrenys no han patit cap incendi recentment.
6. Donada l'entitat del Pla no és necessari incorporar un informe ambiental.
7. La present modificació no afecta a espais lliures o equipaments.

Pel que fa a l'article 9.8 del DL 1/2010 respecte l'adequació de l'ordenació al fet que aquesta no estableixi condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o en l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits de la Directiva de Serveis.

La present modificació no restringeix cap dels usos ja previstos en el Planejament vigent.

Així doncs, el planejament que es desenvolupa no suposa restriccions addicionals en els usos dels ja determinats en el POUM.

Pel que fa a l'article 5 el seu redactat és:

Article 5

Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

En aquest cas es justifica l'article 5:

1. L'àmbit de la modificació no està sotmès a riscos naturals per causes geològiques i d'inundabilitat.
2. S'ha consultat Institut Geològic de Catalunya on es comprova que no hi ha ni riscos geològics donada al situació al mig del nucli urbà.
3. Actualment, l'àmbit es tracta d'una zona industrial, i que pretén compatibilitzar amb els usos d'habitatge, implantats en l'àmbit objecte de la modificació.

Pel que fa a l'article 7 el seu redactat és:

Article 7

Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes

del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a terme d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

Pel que fa a l'article 7 de la RLU :

1. No s'ordena sòl d'aprofitament privat o sistemes amb pendent superior al 20%.



II. PROGRAMA, ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1 OBJECTE

L'objecte del present annex es l'establiment de l'agenda de desenvolupament de les actuacions i l'anàlisi econòmic de la modificació puntual.

Aquest anàlisi en aplicació de la LU es realitza amb quatre apartats:

- Agenda
- Avaluació econòmica i financera
- Anàlisi de la rendibilitat de la operació
- Informe de sostenibilitat econòmica

2 AGENDA

Segons previsions de l'article 59.1.e) de la LU es necessari que la modificació de planejament general incorpori una Agenda de les actuacions a desenvolupar.

Segons article 58.1.i) de la LU en l'agenda s'estableixen els determinacions pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla.

S'estableix que l'execució del Pla es desenvoluparà durant el proper sexenni una vegada aprovada la modificació puntual.

La present modificació de serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Segons previsions de l'article 59.1.e) de la LU es necessari que la modificació de planejament general incorpori una avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Segons les previsions de l'article 76.3 del RLU

“L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.”

En aquest cas, l'àmbit ja es troba desenvolupat i la present Modificació Puntual tot i que fa variar fa variar l'edificabilitat o sostre edificable, amb una reducció del mateix, s'ha comprovat en la memòria que això no suposa un increment d'aprofitament.

A més, la modificació no genera noves inversions a realitzar. La modificació es limita a regular els usos de l'àmbit per una millor integració dels mateixos.

Per tant, no és necessari de realitzar un anàlisi de viabilitat econòmica i financera.

4 AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE LA OPERACIÓ

En aplicació de l'article 99.1.c) de la LU en cas que la Modificació comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos es necessari " *Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació*"

En aquest cas, NO és necessària per no haver-hi augment de sostre.

5 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d:

" L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Els objectius d'aquest apartat són:

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Aquesta MP POUM no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre, ja que aquest ja es contemplava, i en la present modificació puntual, simplement es canvien les qualificacions de l'àmbit.

Els terrenys objecte ja es troben ordenats i desenvolupats.

Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació, ja que les diverses parcel·les que entren dins de l'àmbit de la modificació ja es troben desenvolupades, amb un elevat percentatge de consolidació.

Així, els costos d'implantació ja es troben executats. L'àmbit ja disposa de:

- Xarxa de clavegueram: pluvials i residuals
- Xarxa aigua potable
- Xarxa elèctrica
- Xarxa enllumenat públic
- Xarxa telefònica
- Recollida selectiva de residus.
- Neteja viària

I les despeses ja es troben incloses dins les despeses generals de manteniment del municipi, que es sufraguen amb els Impostos dels Béns Immobles (IBI) del municipi.

Autor de la Modificació

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat 19014

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, juny de 2024



III. NORMATIVA

1 NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa

Aquesta Modificació Puntual del POUM es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), i altres modificacions posteriors, el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de Juliol RLU), i la legislació estatal de la Llei Estatal 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, i d'acord amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

Article 2. Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en la illa compresa per l'Avinguda de Castell d'Aro, l'Avinguda de Luxemburg i el carrer de Roger de Llúria, el carrer de la Tramuntana i l'Avinguda de París.

Article 3. Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta Modificació Puntual del POUM entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Article 4. Modificació d'aquest document

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

La tramitació es realitzarà d'acord amb els articles 96, 97 i 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta Modificació Puntual del POUM obliga per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

Article 6. Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

Article 7. Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de

menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa del POUM i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

2 GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 8. Règim del sòl

La classificació dels terrenys afectats per la present modificació és la de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei d'urbanisme, i com a tal subjecte el que disposa l'article 44 i 45 de la mateixa llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

Article 9. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró i en el seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

3 REGULACIÓ DE LA ZONA

Article 10. Art. 170bis Residencial turístic. Subzona 6f

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la per a usos no residencials es fixa en 0,30 m²st/m²sòl, i a més es fixa un Índex d'edificabilitat net per a ús d'habitatge de 0,90 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 9,60 metres corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge per cada 120 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 300 m². La façana mínima es fixa en 10 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

La separació mínima de l'edificació als límits de parcel·la serà de 3 metres.

Règim Transitori

Es podran mantenir els usos existents no compatibles amb la nova ordenació fins que cessin les activitats o hi hagi un canvi substancial, o bé, hi hagi un canvi de titularitat. En aquest moment, serà necessari adaptar els usos als permesos en aquesta zona.

Article 11. Art. 202bis Front comercial. Subzona 10v (Av. Castell d'Aro)

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la per a usos no residencials es fixa en 1,00 m²st/m²sòl, i a més es fixa un Índex d'edificabilitat net per a ús d'habitatge de 0,65 m²st/m²sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.

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

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Densitat:

La densitat màxima es fixa en un habitatge cada 90 m de sostre per a ús d'habitatge.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 300 m². La façana mínima es fixa en 10 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

Les edificacions es podran alinear al límit viari de l'avinguda de Castell d'Aro. La separació mínima de l'edificació a la resta de l'indret serà de 3 metres.

Règim Transitori

Es podran mantenir els usos existents no compatibles amb la nova ordenació fins que cessin les activitats o hi hagi un canvi substancial, o bé, hi hagi un canvi de titularitat. En aquest moment, serà necessari adaptar els usos als permesos en aquesta zona.

Autor de la Modificació

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat 19014

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, juny de 2024



IV. DOCUMENT COMPRENSIU

1. OBJECTE DE L'ANNEX

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) de la LU, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda en article 8.5.a) de la LU s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit delimitat de la Modificació Puntual del POUM es troba delimitada per l'Avinguda de Castell d'Aro, al nord, pel carrer de la Tramuntana, a l'oest, per l'Avinguda de París, a l'est, i per l'Avinguda de Luxemburg i el carrer de Roger de Llúria, al sud, en un àmbit adjacent al Parc dels Estanys.

La superfície de l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM és de **28.293 m²**.



Figura 16. *Emplaçament de l'àmbit de la present modificació puntual.*



Figura 17. *Ortoimatge de l'àmbit de la present modificació puntual.*

3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

En la present Modificació Sí es produeix suspensió de llicències.

En data de novembre de 2023 es va procedir a suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per un termini màxim d'un any, en part de l'àmbit objecte de la present Modificació.

Amb l'objectiu d'aprovar la present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per regular els usos de la clau 12a Industrial de l'Avinguda Castell d'Aro, de l'Avinguda Luxemburg, de l'Avinguda París i del Carrer Tramuntana.

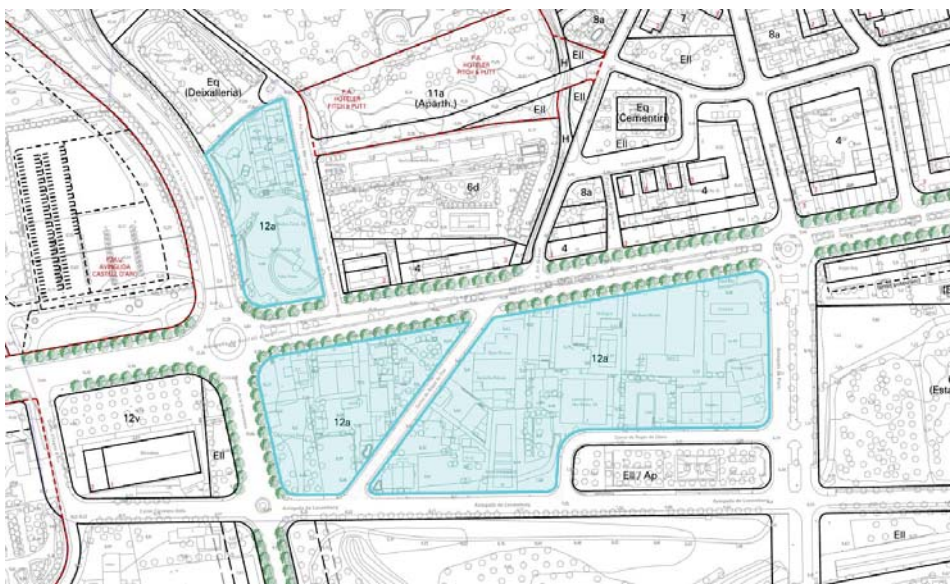


Figura 18. Plànol de suspensió de llicències. Novembre de 2023.

En previsió que la suspensió de llicències es troba a punt de finalitzar, el present document, d'acord amb la naturalesa de la present modificació, i atès que es donen els supòsits de l'article 73.1 i 73.2 del TRLU es considera precedent la suspensió de llicències en tot l'àmbit de la present Modificació Puntual.

Es preveu suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per un termini màxim d'un any, en l'àmbit objecte de la present Modificació.

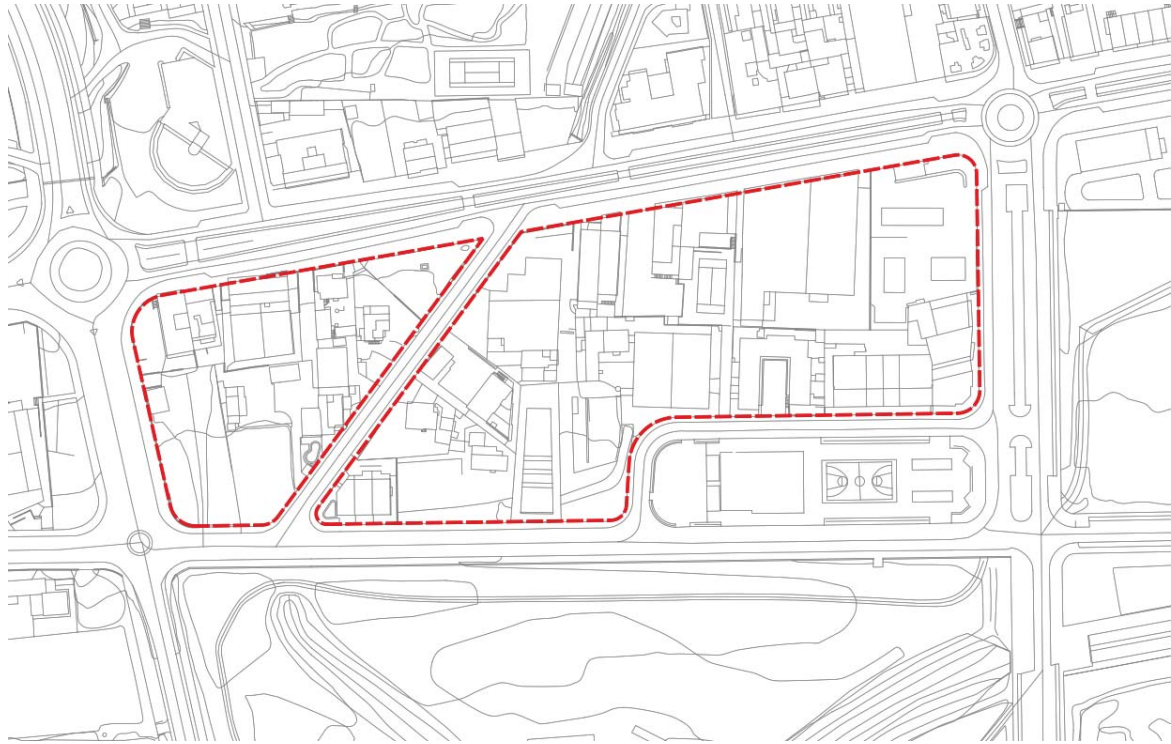


Figura 19. Àmbit suspensió de llicències, segons article 73.1 del TRLU.

Es justifica la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte de la Modificació Puntual pel fet que la Modificació proposa una nova ordenació -amb adaptació d'alguns paràmetres- i es modifiquen els usos admesos-.

4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és limitar les afeccions dels usos industrials que produeixen efectes molestos o no compatibles, així com altres usos d'equipaments i serveis tècnics, amb l'ús d'habitatge, implantats actualment dins d'aquest àmbit.

Aquesta modificació, doncs, suposa:

- Modificar els plànols d'ordenació introduint dues noves subzones en l'àmbit objecte.
- Concretar en la normativa del POUM dues noves subzones per aquests àmbits.

5. TRAMITACIÓ PREVISTA

La tramitació prevista per la present modificació és:

- Aprovació Inicial
- Exposició Pública i Sol·licitud d'informes Sectorials
- Aprovació Provisional
- Aprovació Definitiva
- Publicació al DOGC

6. PLÀNOLS

El plànol que delimita l'àmbit d'alteració del planejament vigent és:

- Plànol O.01 – Planejament Modificat – Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

Autor de la Modificació

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat 19014

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, juny de 2024



V. PLÀNOLS

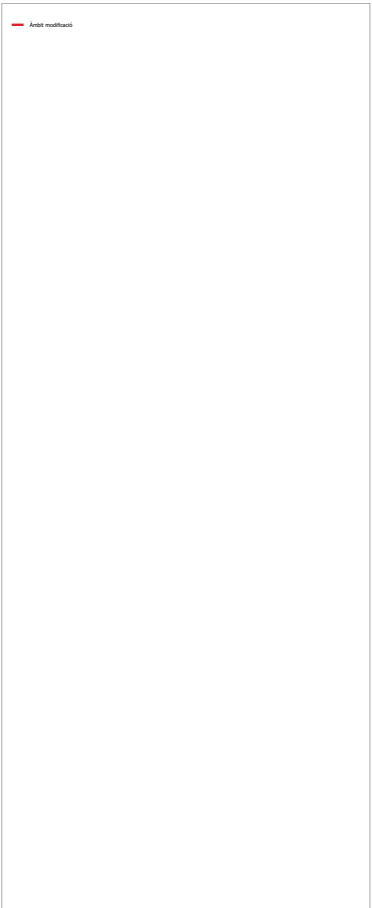
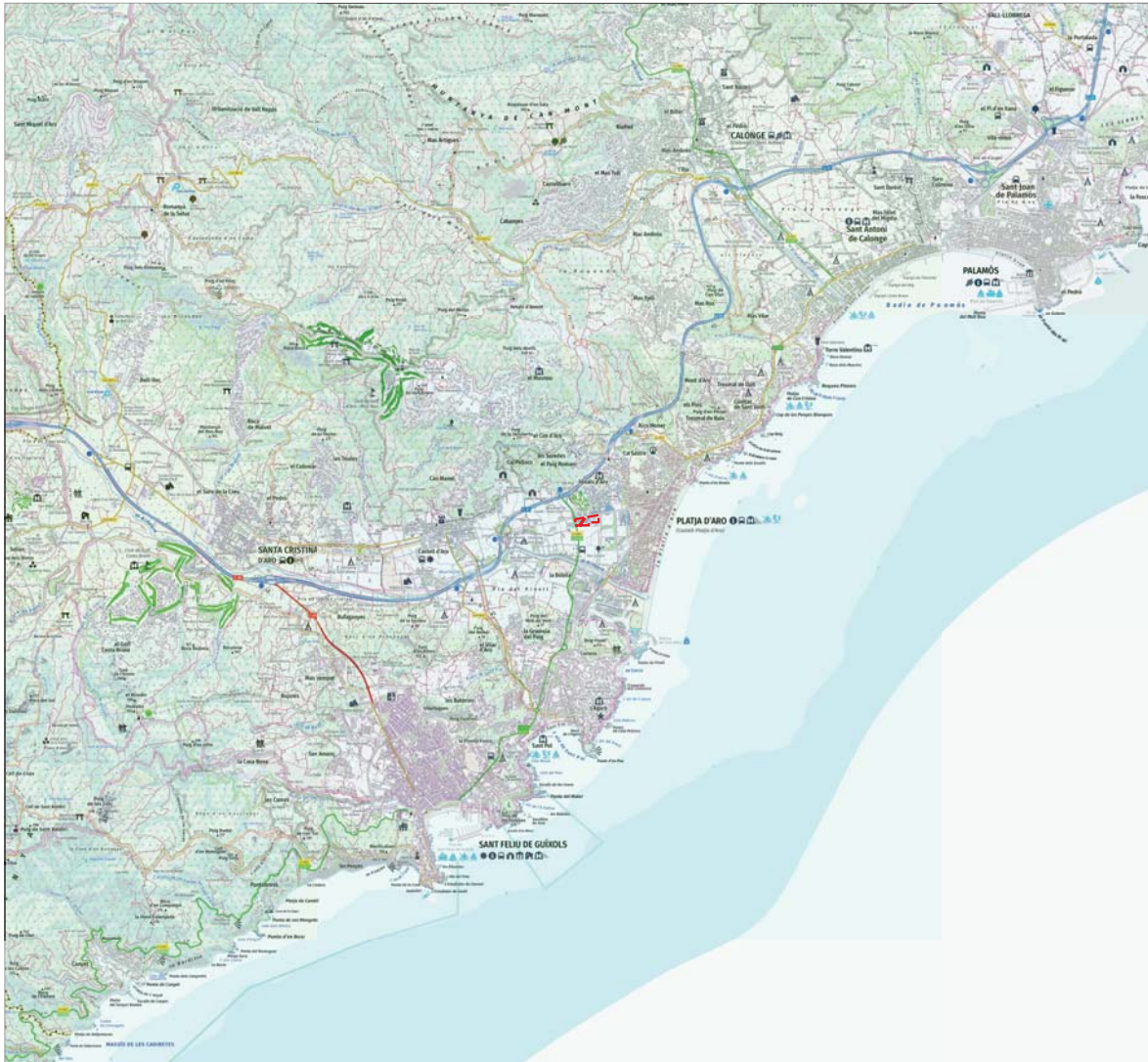
ÍNDEX DE PLÀNOLS

Plànols d'informació

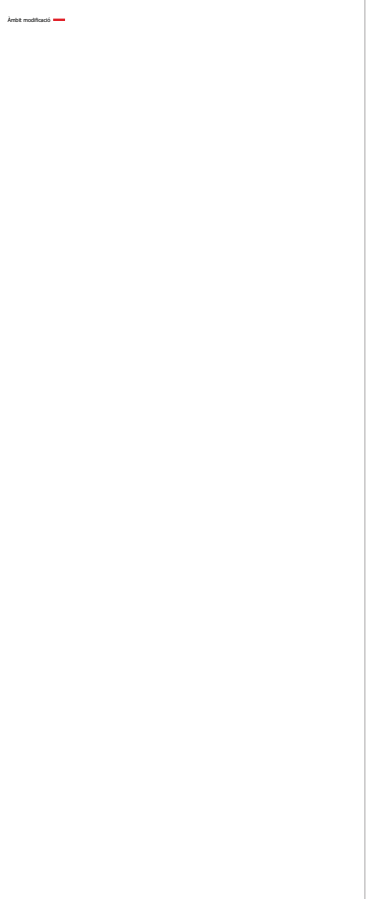
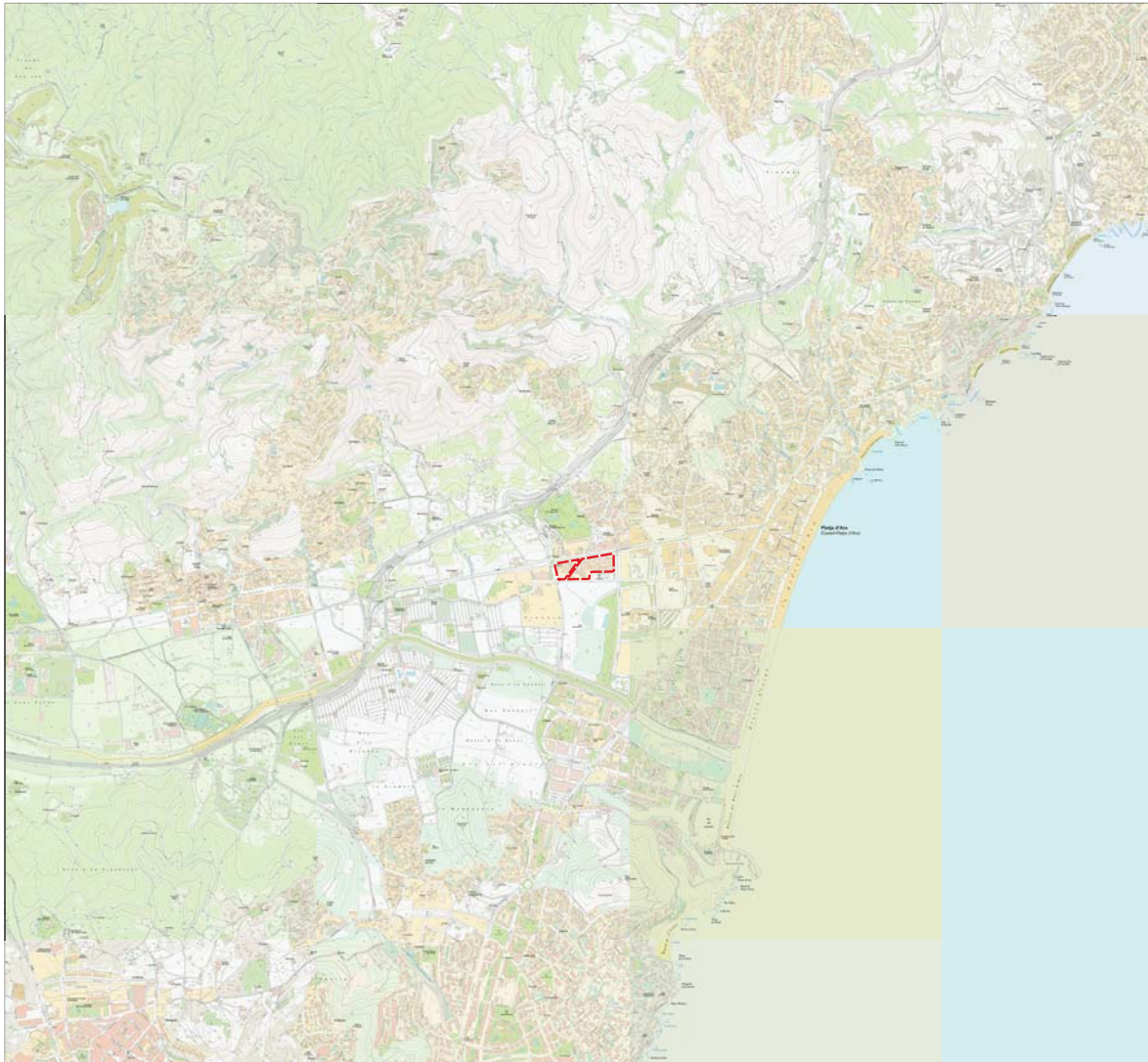
Núm. Plànol	Títol Plànol	Escala (A1/A3)	Fulls
SITUACIÓ			
I.01	Situació	(1:25.000 / 1:50.000)	1
I.02	Emplaçament	(1:10.000 / 1:20.000)	1
I.03	Ortofotoplànol	(1:5.000 / 1:10.000)	1
PLANEJAMENT VIGENT			
I.04	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)	(1:1.000 / 1:2.000)	1
RECONeixEMENT ÀMBIT			
I.05	Topografia	(1:1.000 / 1:2.000)	1
I.06	Estat actual usos i activitats	(1:600 / 1:1.200)	1




Plànols d'ordenació

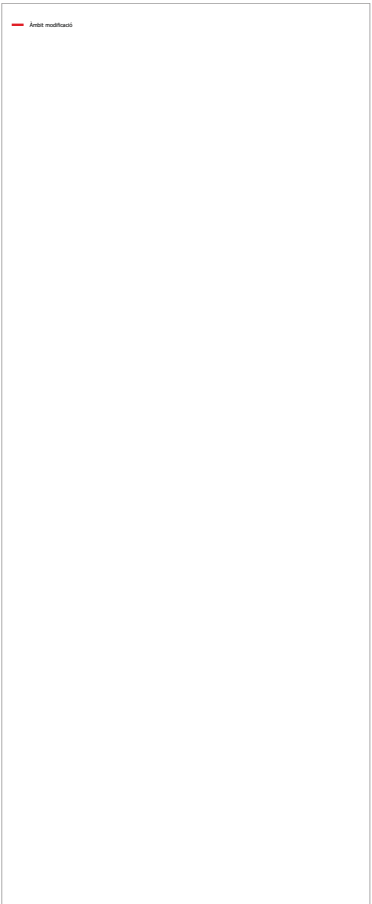
Núm. Plànol	Títol Plànol	Escala (A1/A3)	Fulls
PLANEJAMENT MODIFICAT			
O.01	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)	(1:1.000 / 1:2.000)	1



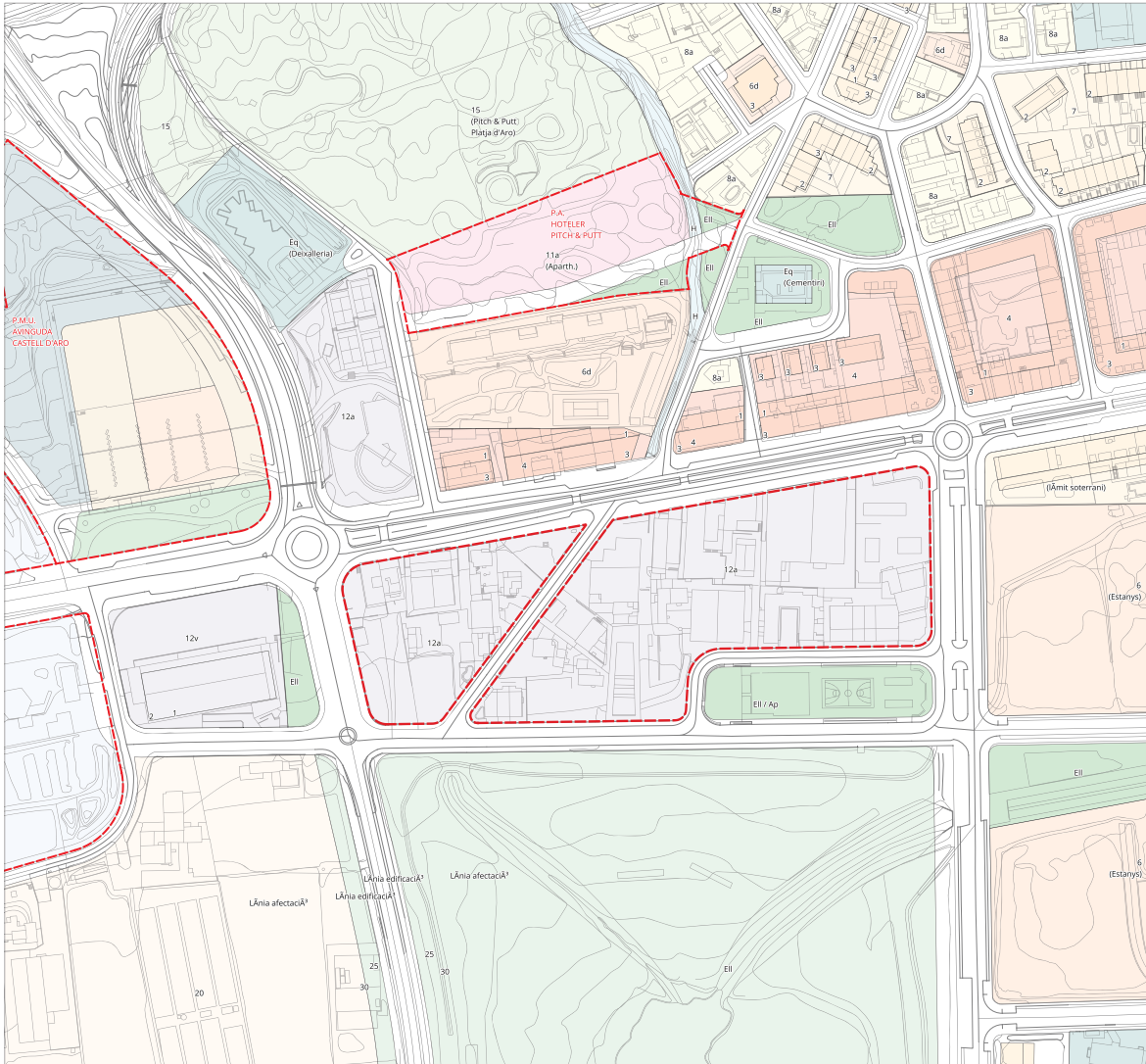
NÚMERO I.01	TÍTOL SITUACIÓ	SITUACIÓ SITUACIÓ
ESCALA DINÀMICA DINÀMICA 1:25.000 1:50.000	ESCALA GRÀFICA 0 100 200 300 400 500 600 m	ORIENTACIÓ N
Modificació Puntual del POU Zona Industrial Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró		3/07/2024
Redactor: XAVIER FRISCOLA MESCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista Núm. col·legiat: 19.014		



NÚMERO I.02	TÍTOL SUBTÍTOL SITUACIÓ EMPLAÇAMENT	IDENTIFICACIÓ N
ESCALA GR.A 1:25.000 GR.B 1:50.000	ESCALA GRÀFICA 0 200 400 600 800 1.000 m	
Modificació Puntual del POU Zona Industrial Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró		3.007.2024 
Redactor: XAVIER FRIGOLA MASCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbaneja Núm. col·legiat: 19.014		 



NÚMERO I.03	TÍTOL SUBTÍTOL SITUACIÓ ORTOFOTOPLANOL	IDENTIFICACIÓ
ESCALA DINÀMICA 1:5.000 1:10.000	ESCALA GRÀFICA 	
Modificació Puntual del POUM Zona Industrial Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró		3/07/2024
Redactor: XAVIER FRIGOLA MENCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbaneja Num. col·legiat: 19.014		



Àrea modificada

COMUNICACIONS

DELIMITACIONS

SU (Sòl urbà)

SU (Sòl urbà) delimitat

SN (Sòl no urbanitzable)

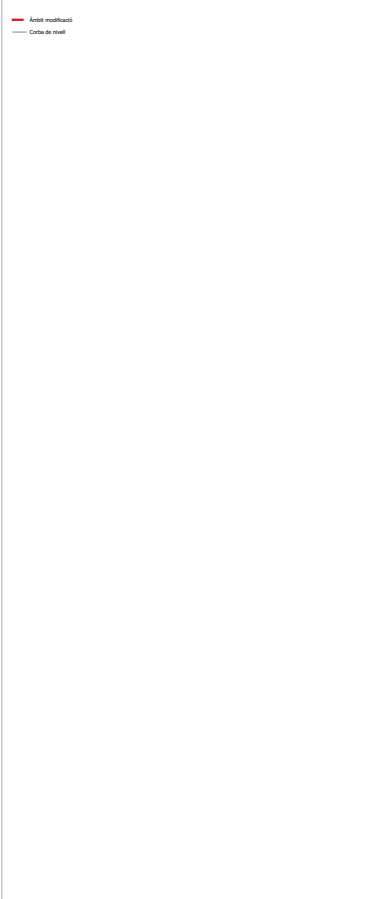
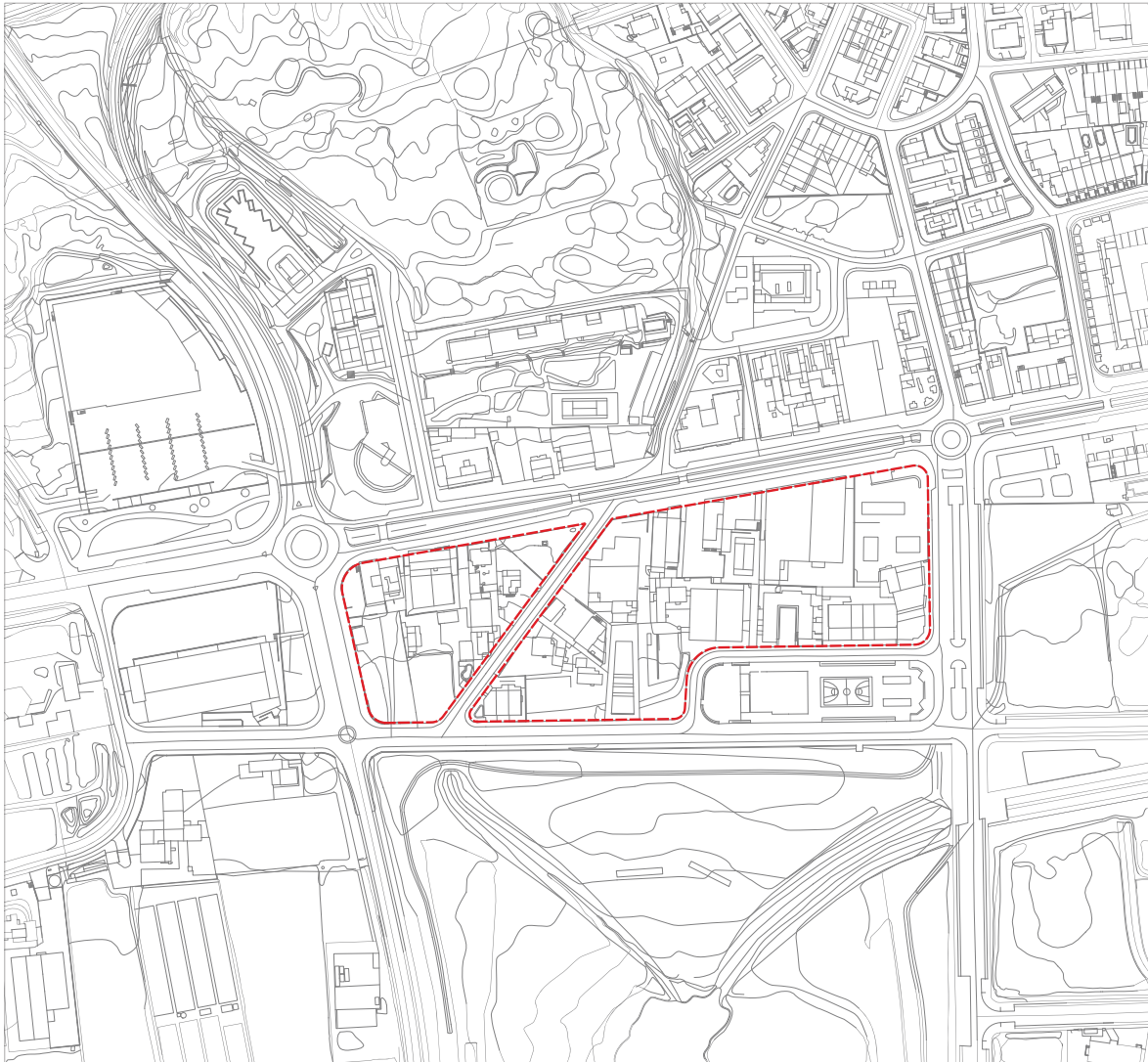
Béns a Protegir

PLANEJAMENT VIGENT
I.04
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró
 7 JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MESCADER
 Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
 Núm. col·legiat: 19.014

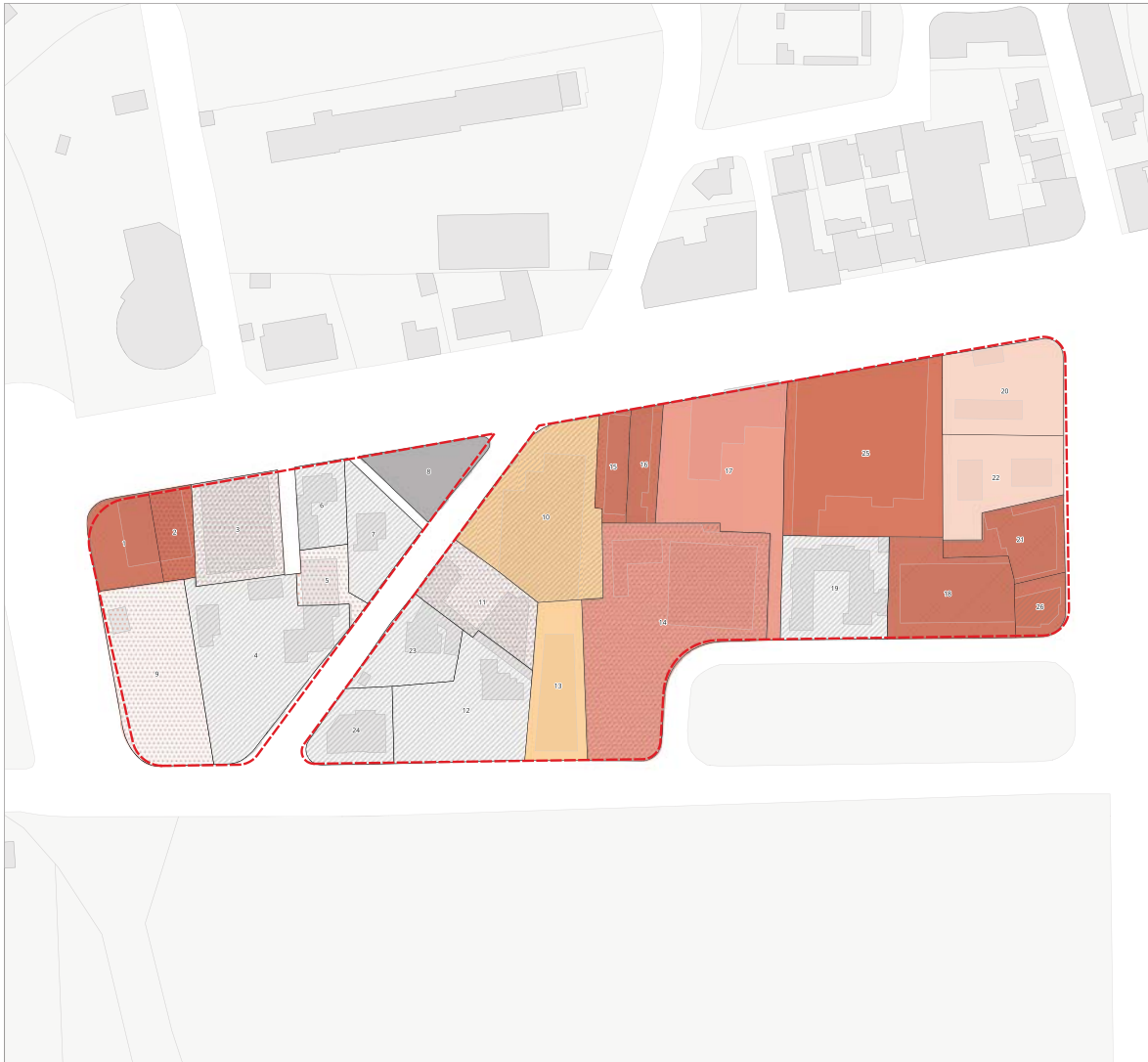
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró
TECLAN



NÚMERO	TÍTOL	RECONeixEMENT ÀMBIT	ORIENTACIÓ
I.05	SUBTÍTOL	TOPOGRÀFIA	N
ESCALA	ESCALA GRÀFICA		
PM 41	1:1.000	0 20 40 60 80 100m	
DM 41	1:2.000		

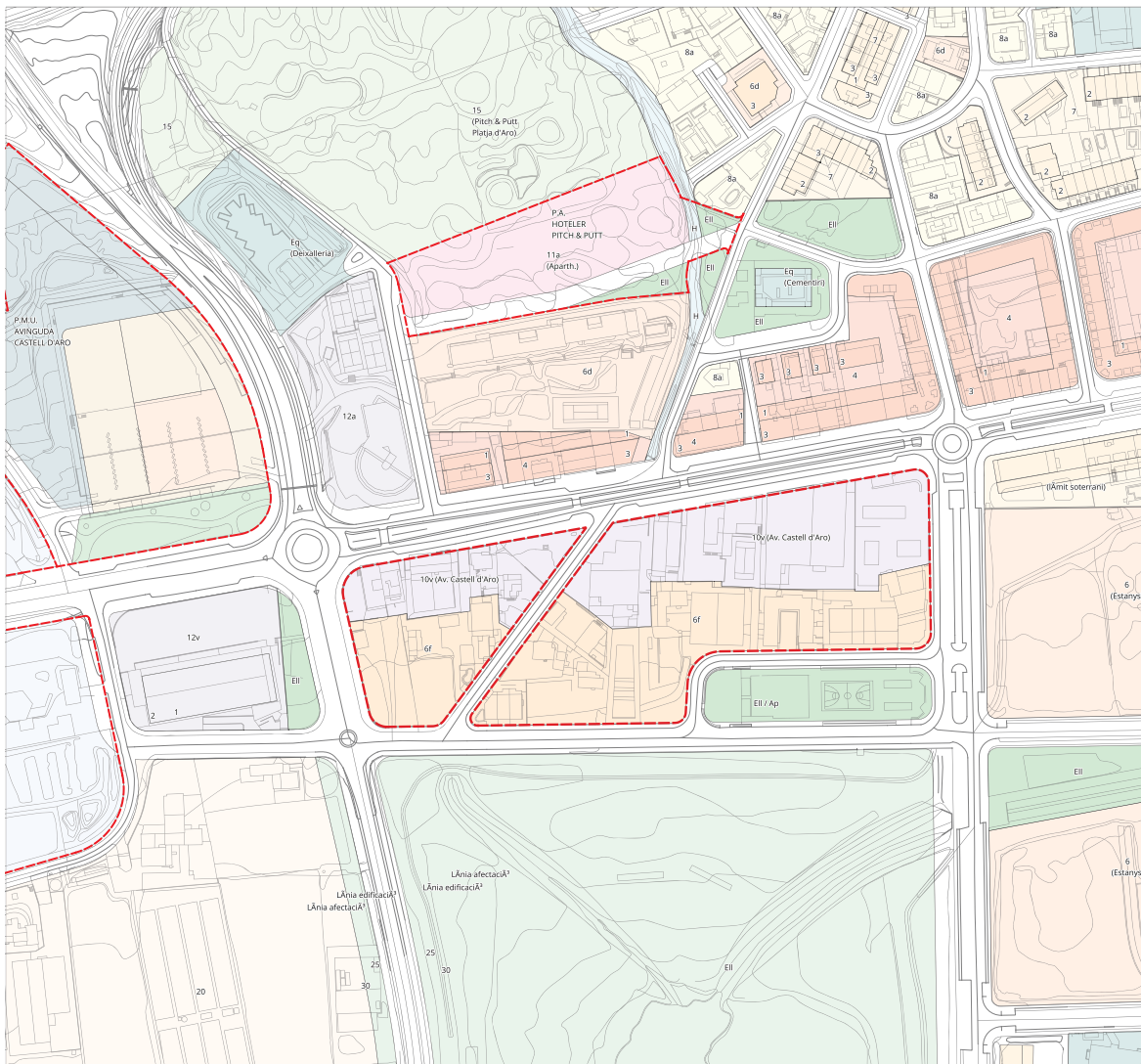
Modificació Puntual del POU Zona Industrial
 Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró 3 de Juliol de 2024

Redactor:
 XAVIER FRISCOLA MESCADER
 Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
 Núm. col·legiat: 19.014



- Àmbit modificació
- Edificacions
- Parcel·les cadastrals
- Usos actuals:**
- Comercial
- Depòsits
- Industrial
- Habitacional - Encastonament
- Serveis
- Oficines

NÚMERO	TÍTOL	RECOONEIXEMENT ÀMBIT
I.06	SUBTÍTOL	ESTAT ACTUAL USOS I ACTIVITATS
ESCALA		ESCALA GRÀFICA
OR.A1	1:500	0 10 20 30 40 50 m
OR.A2	1:1.200	0 10 20 30 40 50 m
Modificació Puntual del POU Zona Industrial Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró		IDENTIFICACIÓ JUNY 2024
Redactor: XAVIER FRISQUA MESCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbaneja Núm. col·legiat: 19.014		 



Antes modificati

COMUNICACIONS	3 Vial - Ap. Aparament - Putt
EQUIPAMENTS COMUNITARI	SU - SUO - SNU
USOS	1a Equipament Comunitari
SISTEMES GENERALIS	1a Servici Urbana
	1b SPAS LUMES PÚBLICS
	SUD - SNU
	1c Escala Urbana
	1d Habitab.
	1e Mollon
	1f PASADISSES SECCIONALS PÚBLICS
	1g Habitaige Detachada

DELIMITACIONS

Grup 1 - Conjunts a protegir	1a Conjunt Monumental Castell d'Aro
	2a El Cementi
	3a Conjunt Residencial d'Agaró
Grup 2 - Zones residencials	4a Mas d'edificis
	5a Residencial Proximitat d'un Bos
	6a Edificis Industrials Subsistia
	7a Cases unifamiliars
	8a Cases unifamiliars urbanes
Grup 3 - Àmbits singulars	9a Passadís marítim
	10a Front comercial
	11a Mollon
	12a Industrial

SU (Sòl urbà)

13 Residencial	15 Golf
14 Equipaments	16 PER
	17 Costaner C1
	18 Forestal
	19 Agrorural
	20 Agrícola
	21 Clamping

SUD (Sòl urbanitzable delimitat)

SNU (Sòl no urbanitzable)

INFLUÈNCIA HISTÒRICA

ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BICENCLAVANT HISTÒRIC

Catàleg de Patrimoni

'1000' Edifici Catalogat

'1000' Patrimoni Arquitectònic

Béns a Protegir

Parcs i Edificació

Parcels·la i Edificació

NÚMERO	TÍTOL	PLANEJAMENT MODIFICAT
O.01	SUBTÍTOL	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)
ESCALA	ESCALA GRÀFICA	COORDINACIÓ
PROJECCIÓ	PROJECCIÓ	

Modificació Puntual del POUM Zona Industrial Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

Redactor: XAVIER FRIGOLA HERCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista Núm. col·legiat: 19.014

3 Juny 2024

Ajuntament de Castell d'Aro Platja d'Aro S'Agaró

TECLAN



VI. FITXES PARCEL·LES ÀMBIT

Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 1

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 101

Referència cadastral: 4595804EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 622 m²

Superfície construïda: 825 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

Ús Planta Pis: Residencial (4 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 412 m²

Sostre ús habitatge: 413 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:

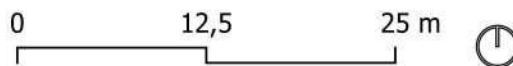


Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 2

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 99

Referència cadastral: 4595805EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 368 m²

Superfície construïda: 700 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

Ús Planta Pis: Residencial (3 habitatges)

Altres usos: Magatzem - Estacionament

SOSTRE

Sostre altres usos: 464 m²

Sostre ús habitatge: 236 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:

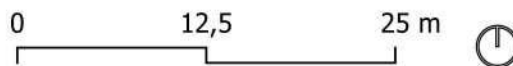


Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



TECLPLAN

Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 3

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 95

Referència cadastral: 4595806EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 960 m²

Superfície construïda: 855 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Magatzem - Estacionament

Ús Planta Pis: Residencial (2 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 855 m²

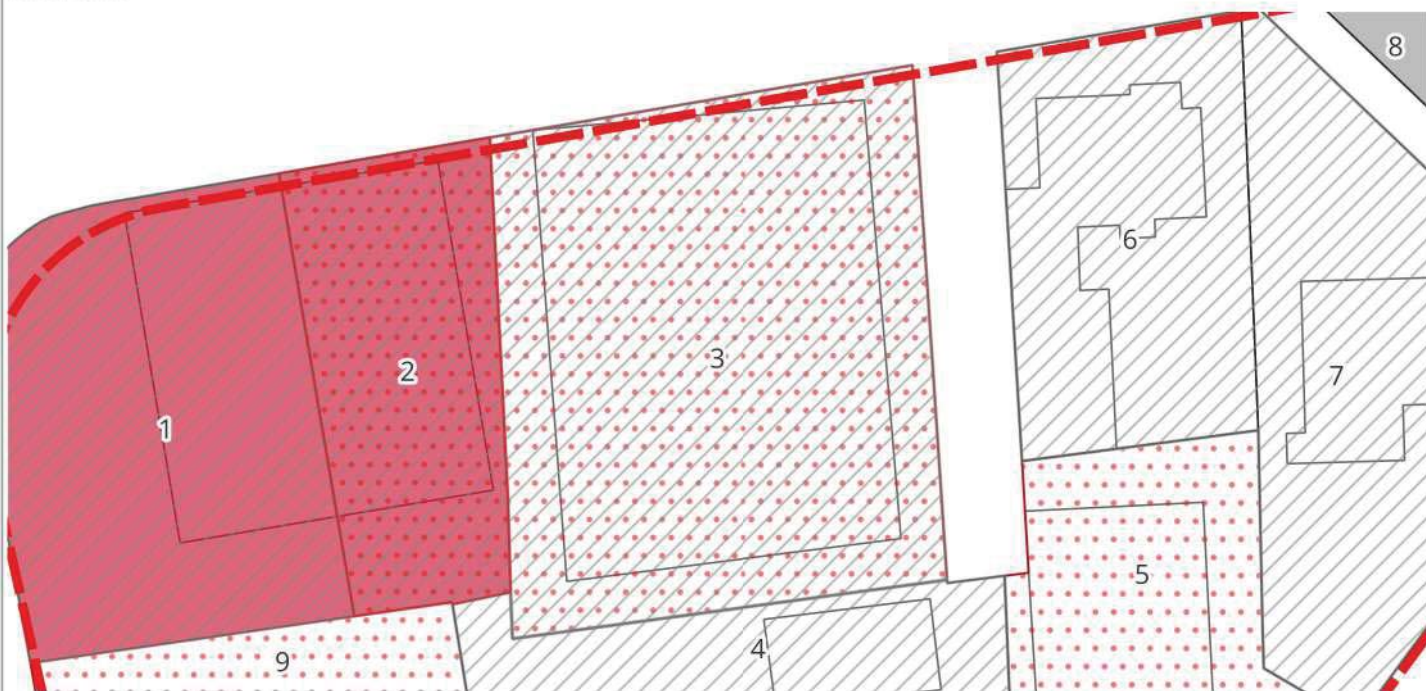
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	

Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 4

Adreça: Carrer de Roger de Flor, 10

Referència cadastral: 4595807EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 2022 m²

Superfície construïda: 547 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 547 m²

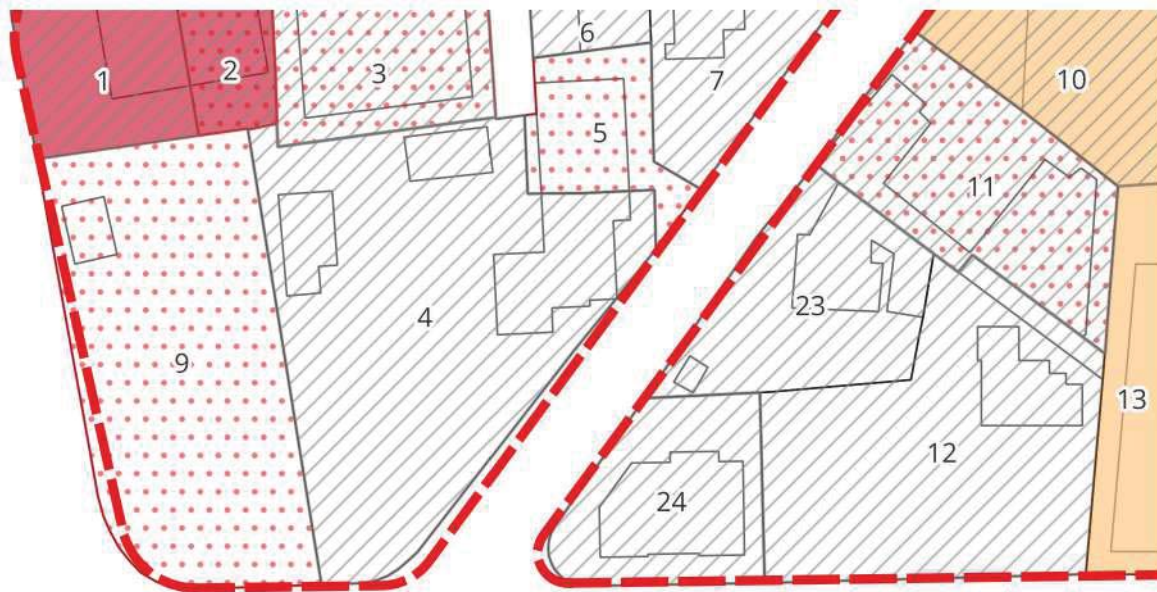
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 5

Adreça: Avinguda Castell d'Aro, 77

Referència cadastral: 4595808EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 340 m²

Superfície construïda: 164 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Magatzem - Estacionament

SOSTRE

Sostre altres usos: 164 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

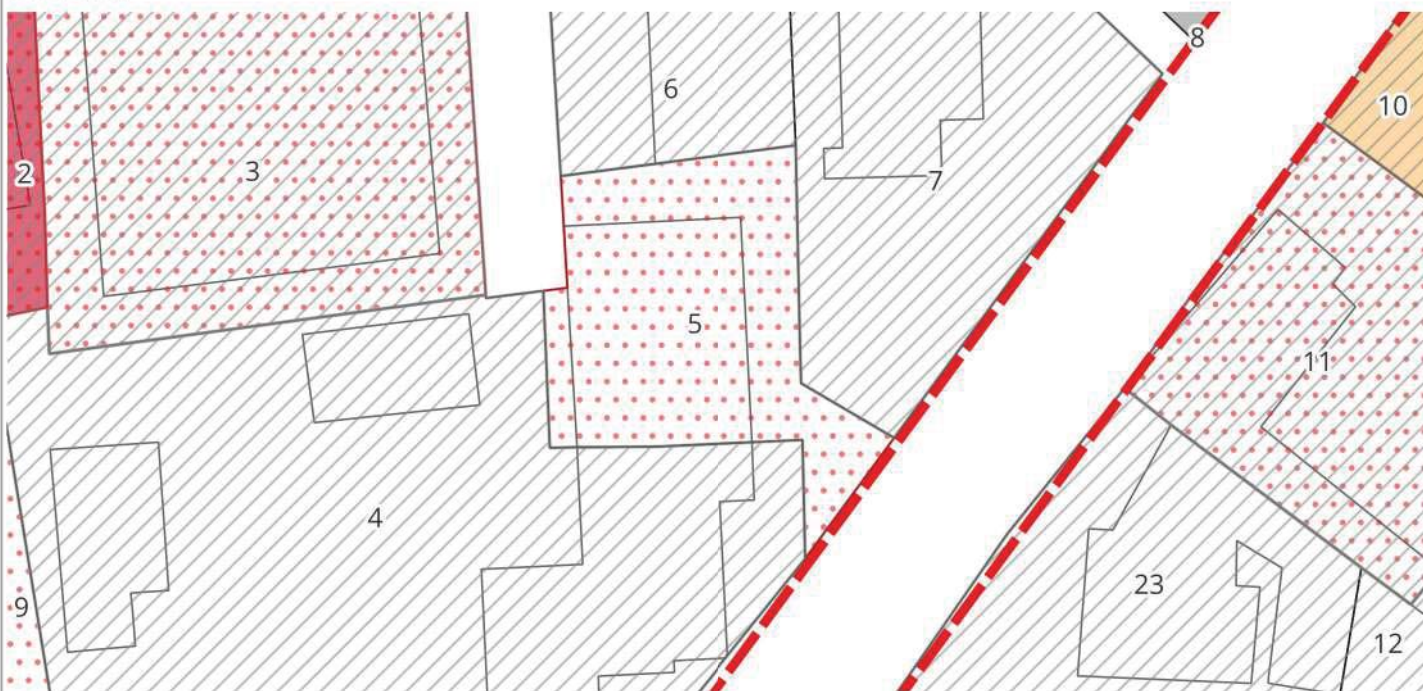
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines

Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 6

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 93

Referència cadastral: 4595809EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 438 m²

Superfície construïda: 125 m²

USOS

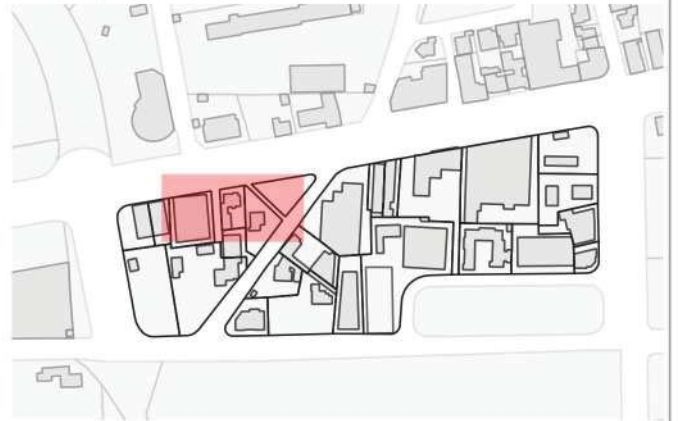
Ús Planta Baixa: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 125 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

	Àmbit Modificació		Magatzem - Estacionament
	Edificacions		Comercial
	Parcel·la cadastral		Residencial
			Esportiu
			Sense ús
			Oficines
			Industrial



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 7

Adreça: Carrer de Roger de Flor, 8

Referència cadastral: 4595810EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 651 m²

Superfície construïda: 127 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 127 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	

Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 8

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 87

Referència cadastral: 4595811EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 576 m²

Superfície construïda: 45 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Sense ús

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines

Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 9

Adreça: Avinguda de Luxemburg, 48

Referència cadastral: 4595812EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1619 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Magatzem - Estacionament

SOSTRE

Sostre altres usos: 45 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 10

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 85

Referència cadastral: 4795101EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1938 m²

Superfície construïda: 577 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Oficines

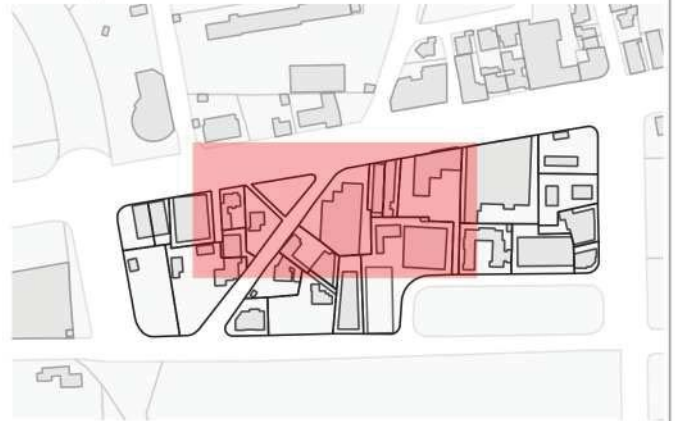
Ús Planta Pis: Residencial (2 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 1866 m²

Sostre ús habitatge: 184 m²

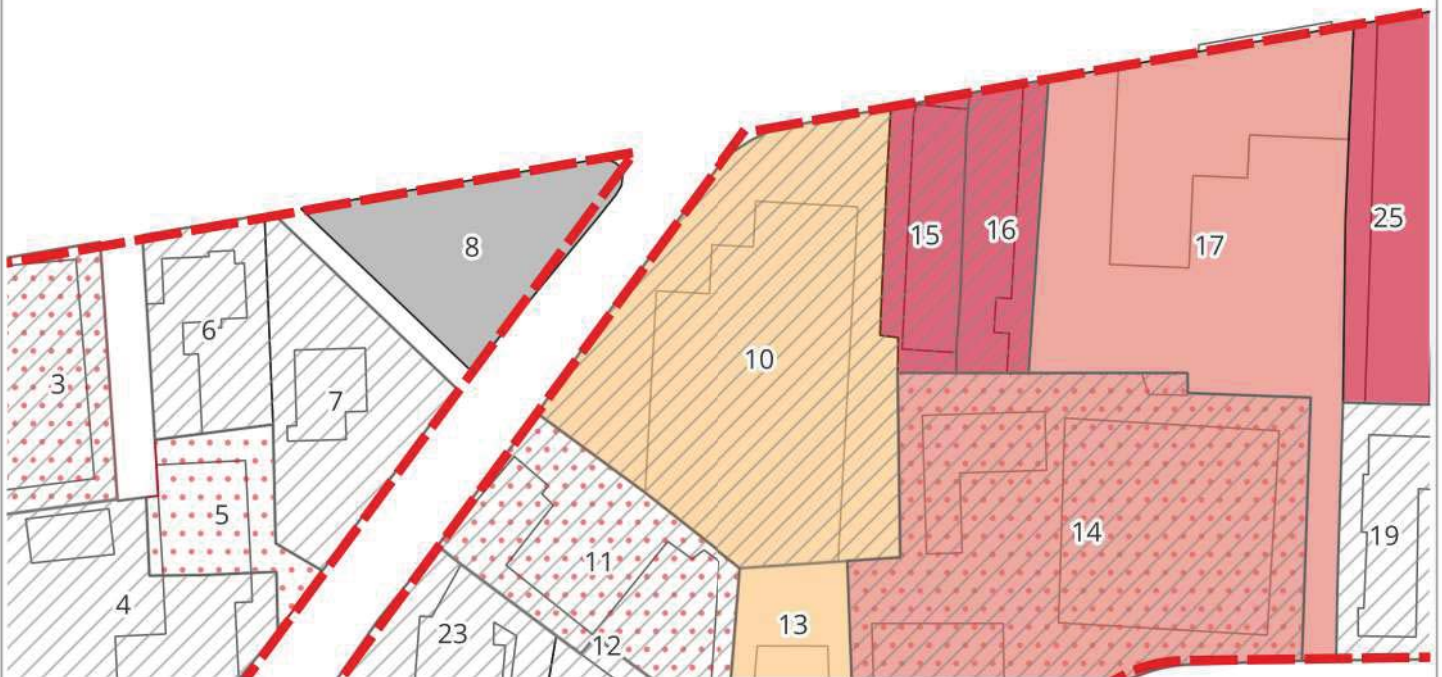
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 11

Adreça: Carrer de Roger de Flor, 5

Referència cadastral: 4795102EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 828 m²

Superfície construïda: 195 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Magatzem - Estacionament

Ús Planta Pis: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 310 m²

Sostre ús habitatge: 267 m²

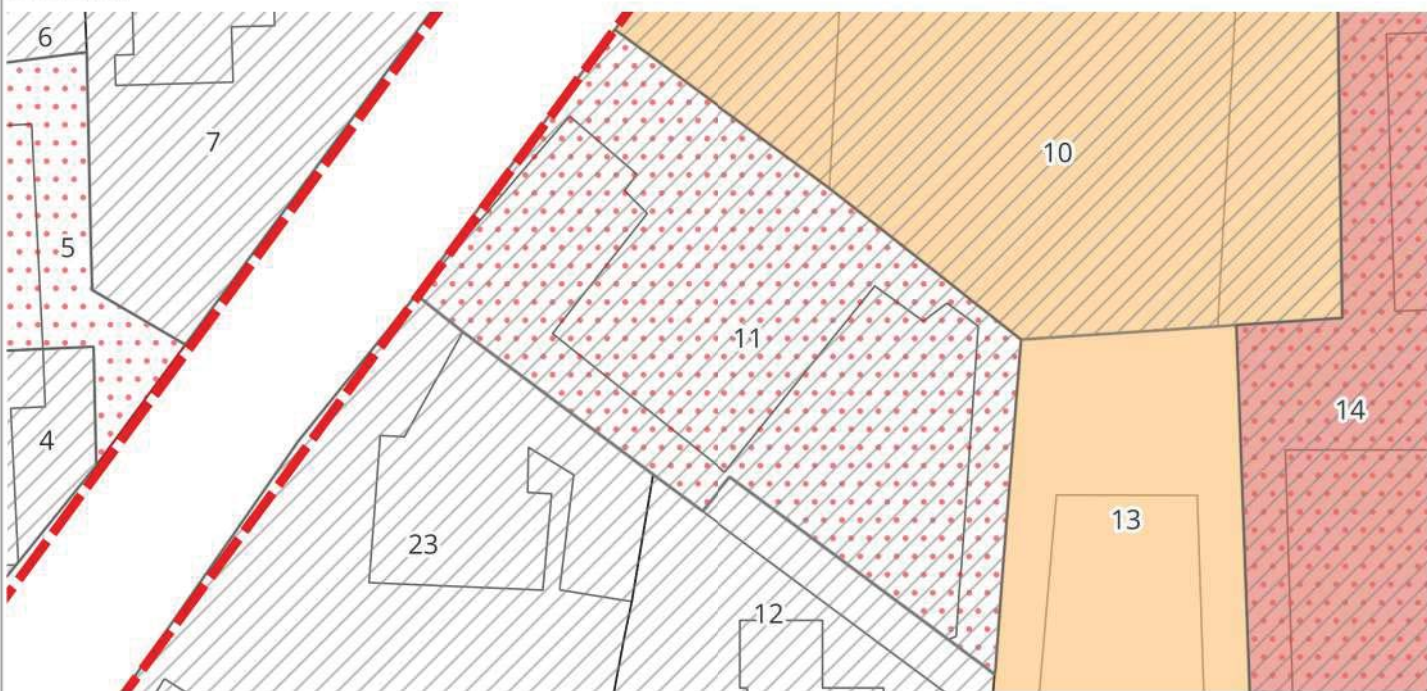
Situació parcel·la:



Imatge façana:

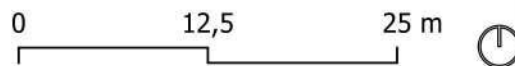


Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 12

Adreça: Carrer de Roger de Llúria, 40-42

Referència cadastral: 4795103EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1414 m²

Superfície construïda: 421 m²

USOS

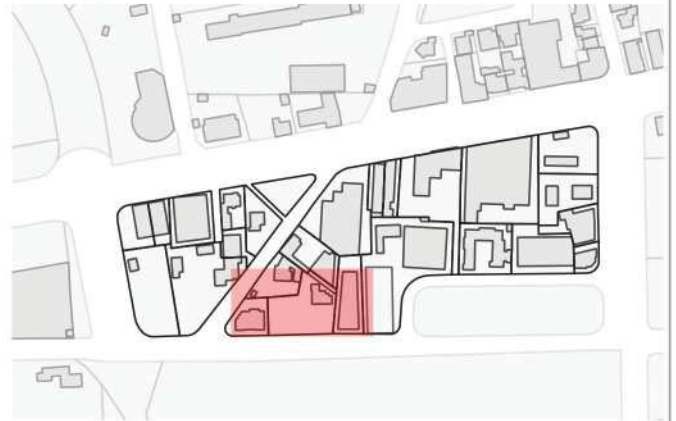
Ús Planta Baixa: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 195 m²

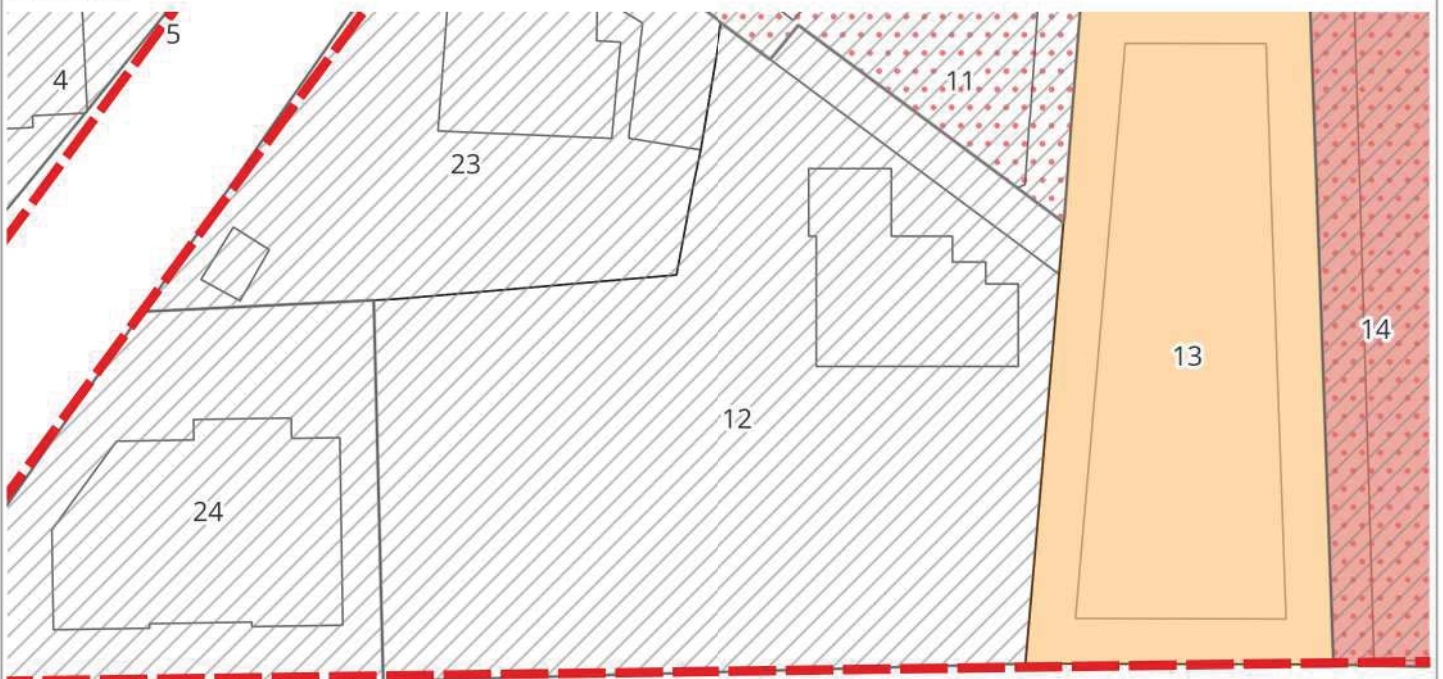
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 13

Adreça: Avinguda de Luxemburg, 38

Referència cadastral: 4795104EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 892 m²

Superfície construïda: 3720 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Oficines

SOSTRE

Sostre altres usos: 421 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

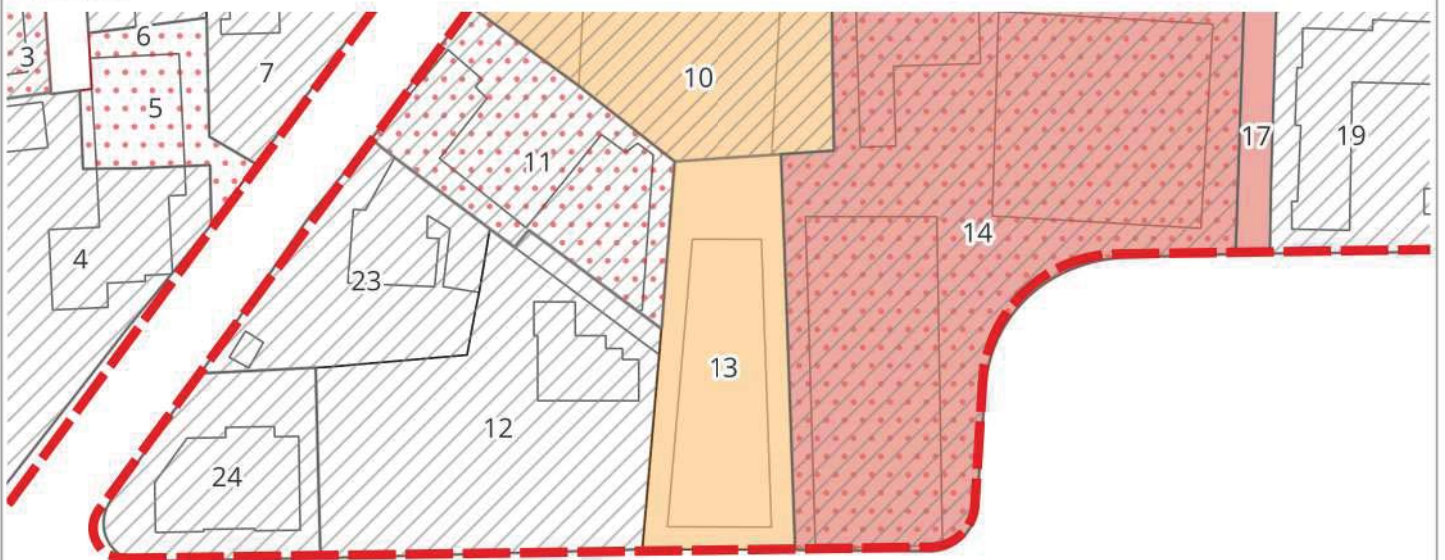
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

	Àmbit Modificació		Usos parcel·les		Magatzem - Estacionament
	Edificacions		Comercial		Residencial
	Parcel·la cadastral		Esportiu		Sense ús
			Industrial		Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 14

Adreça: Carrer de Roger de Llúria, 5

Referència cadastral: 4795105EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 3163 m²

Superfície construïda: 372 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Magatzem - Estacionament

Ús Planta Pis: Oficines

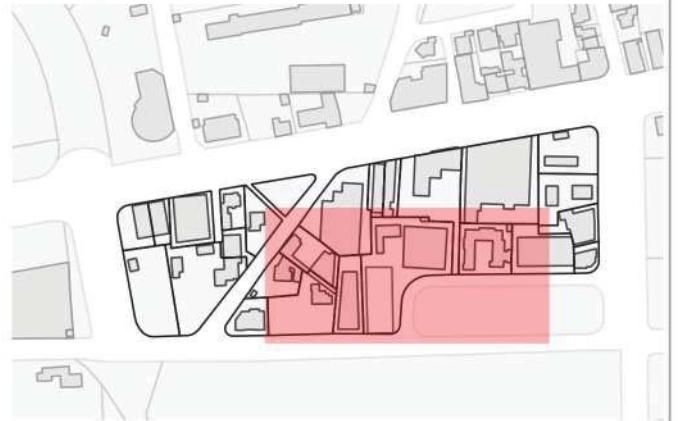
Altres usos: Residencial (22 habitatges+unifamiliar)

SOSTRE

Sostre altres usos: 1047 m²

Sostre ús habitatge: 2786 m²

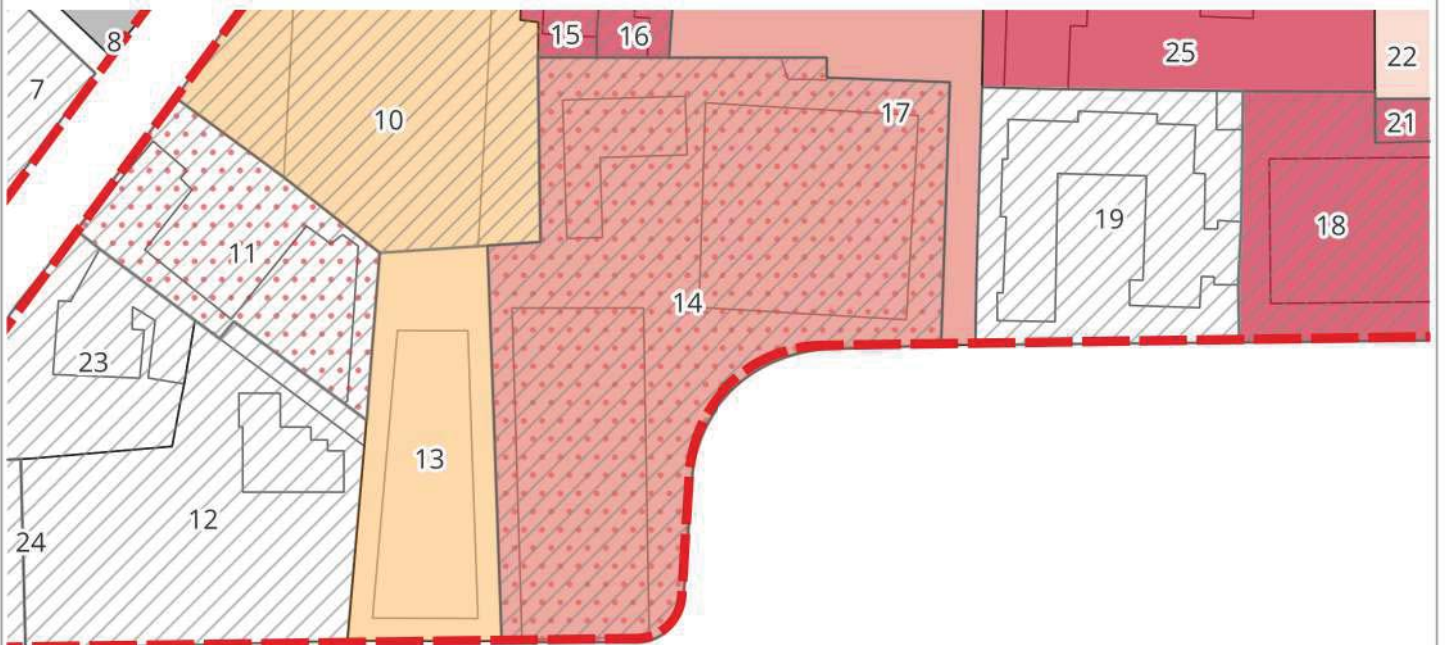
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 15

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 83

Referència cadastral: 4795106EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 359 m²

Superfície construïda: 394 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

Ús Planta Pis: Residencial (2 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 117 m²

Sostre ús habitatge: 255 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 16

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 81

Referència cadastral: 4795107EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 379 m²

Superfície construïda: 1845 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

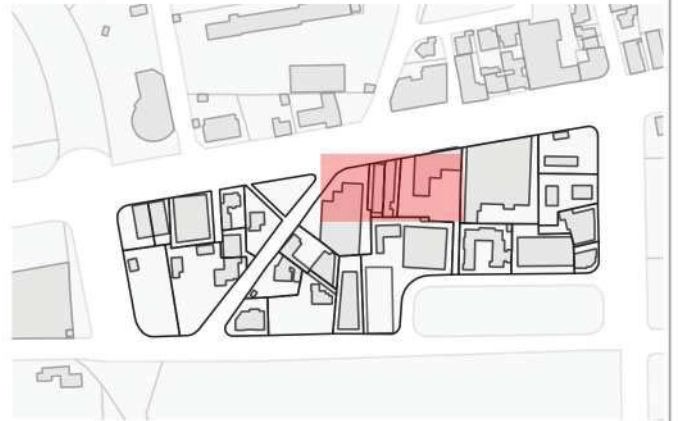
Ús Planta Pis: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 197 m²

Sostre ús habitatge: 197 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

	Àmbit Modificació		Usos parcel·les Comercial		Magatzem - Estacionament
	Edificacions		Esportiu		Residencial
	Parcel·la cadastral		Industrial		Sense ús
			Oficines		



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 17

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 75-77

Referència cadastral: 4795108EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1937 m2

Superfície construïda: 1151 m2

USOS

Ús Planta Baixa: Esportiu

SOSTRE

Sostre altres usos: 1845 m2

Sostre ús habitatge: 0 m2

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 18

Adreça: Carrer de Roger de Llúria, 15-19

Referència cadastral: 4795110EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1196 m²

Superfície construïda: 1036 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

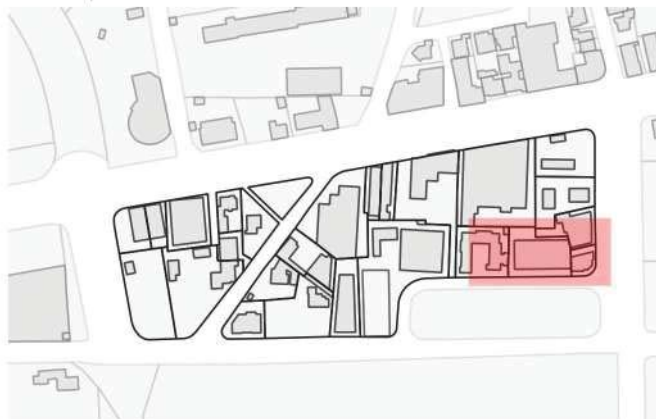
Ús Planta Pis: Residencial (2 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 535 m²

Sostre ús habitatge: 616 m²

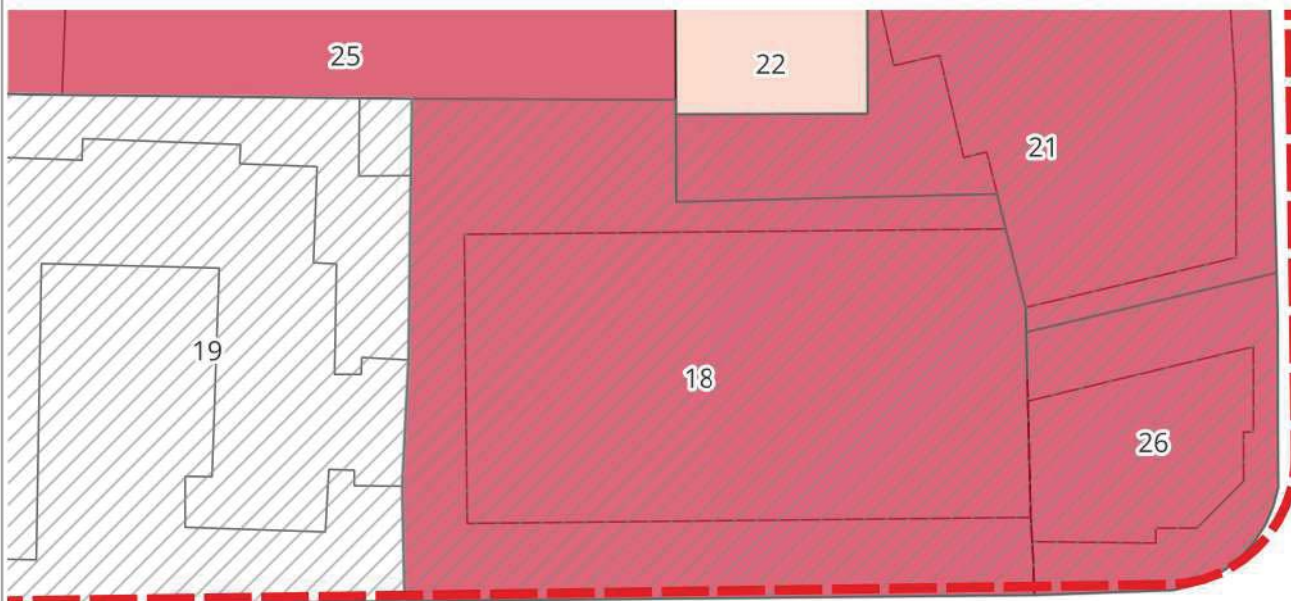
Situació parcel·la:



Imatge façana:

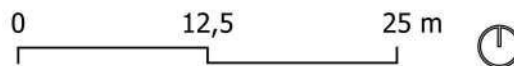


Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial

Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 19

Adreça: Carrer de Roger de Llúria, 13

Referència cadastral: 4795112EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1165 m²

Superfície construïda: 180 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Residencial (14 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 1036 m²

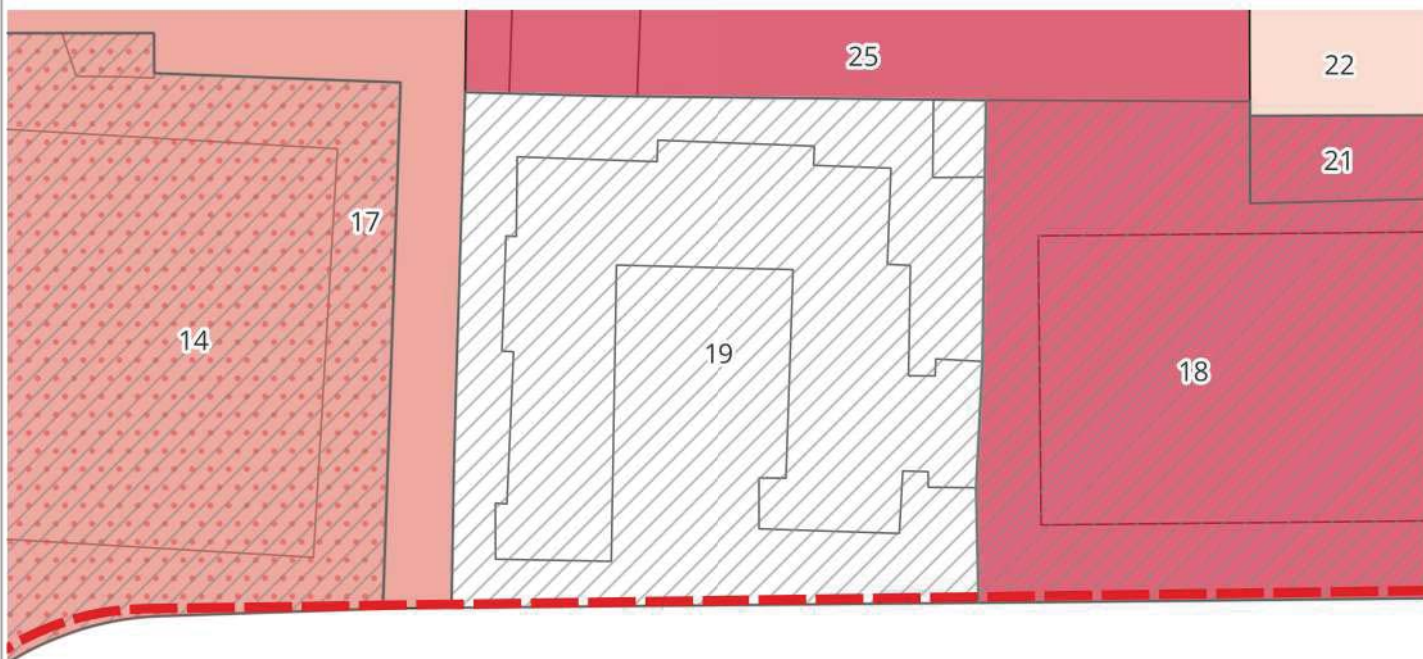
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 20

Adreça: Avinguda Castell d'Aro, 51

Referència cadastral: 4795114EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1137 m²

Superfície construïda: 500 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Industrial

SOSTRE

Sostre altres usos: 180 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

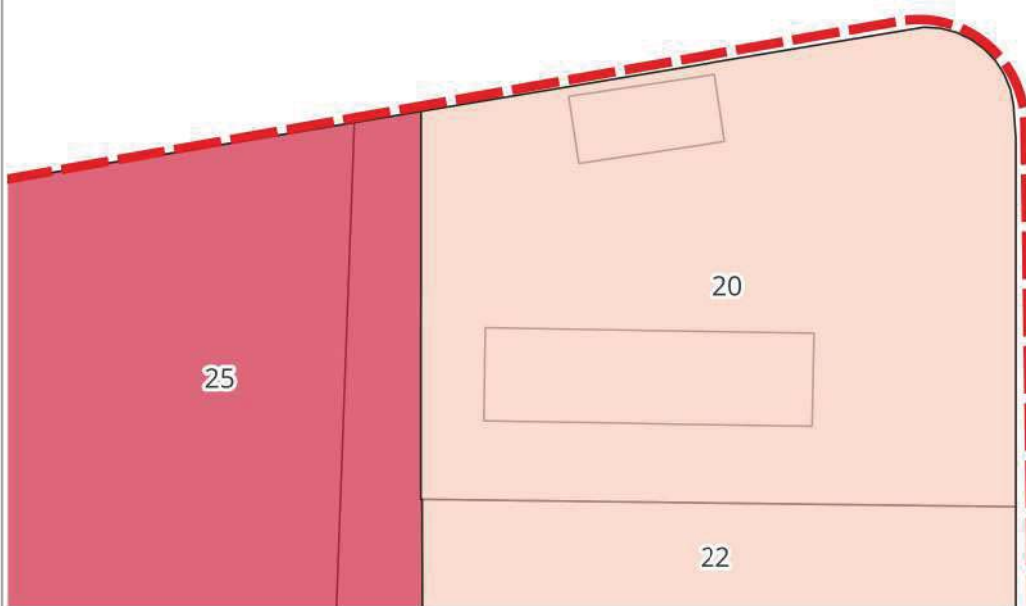
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 21

Adreça: Avinguda de París, 6

Referència cadastral: 4795115EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 652 m²

Superfície construïda: 220 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial + Taller

Ús Planta Pis: Residencial (3 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 160 m²

Sostre ús habitatge: 340 m²

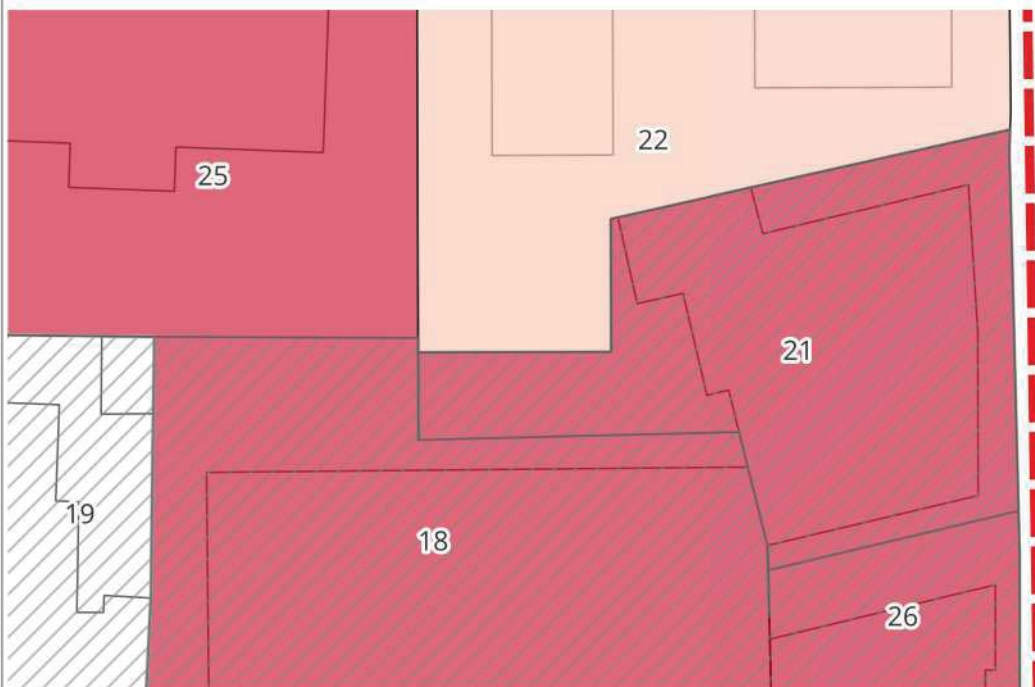
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

	Àmbit Modificació		Usos parcel·les Comercial		Magatzem - Estacionament
	Edificacions		Esportiu		Residencial
	Parcel·la cadastral		Industrial		Sense ús
			Oficines		



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



TECLPLAN

Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 22

Adreça: Avinguda de París, 4

Referència cadastral: 4795116EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 1027 m²

Superfície construïda: 201 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Industrial - Benzinera

SOSTRE

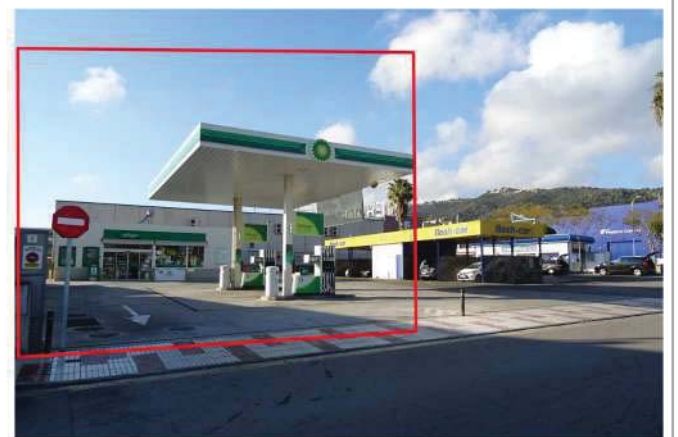
Sostre altres usos: 220 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

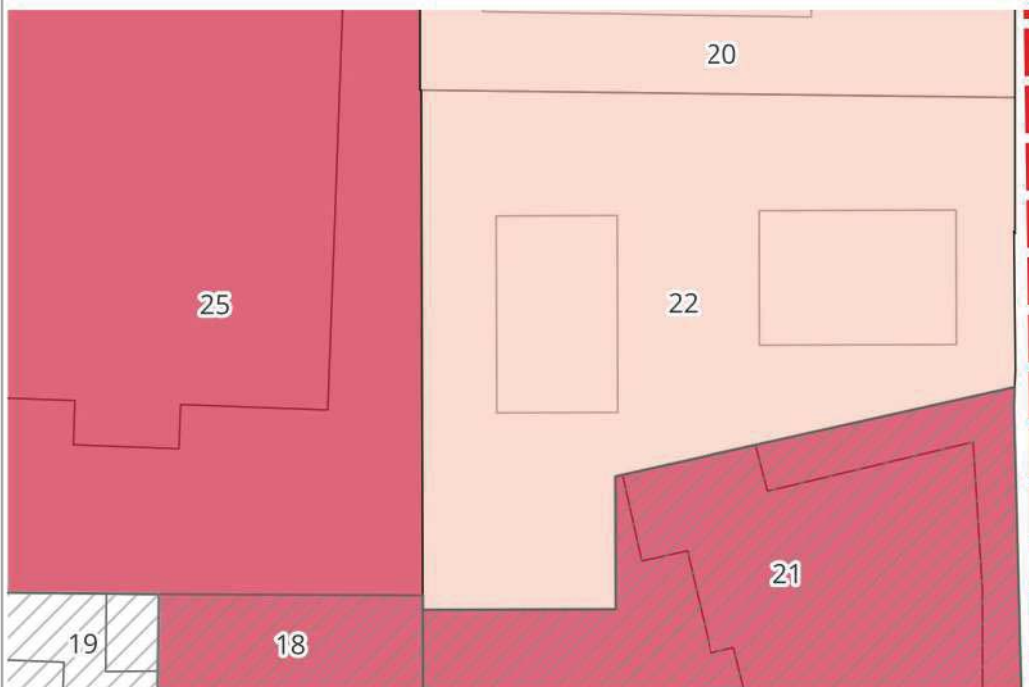
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 23

Adreça: Carrer de Roger de Flor, 7

Referència cadastral: 4795118EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 682 m²

Superfície construïda: 440 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Residencial (1 habitatge)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 201 m²

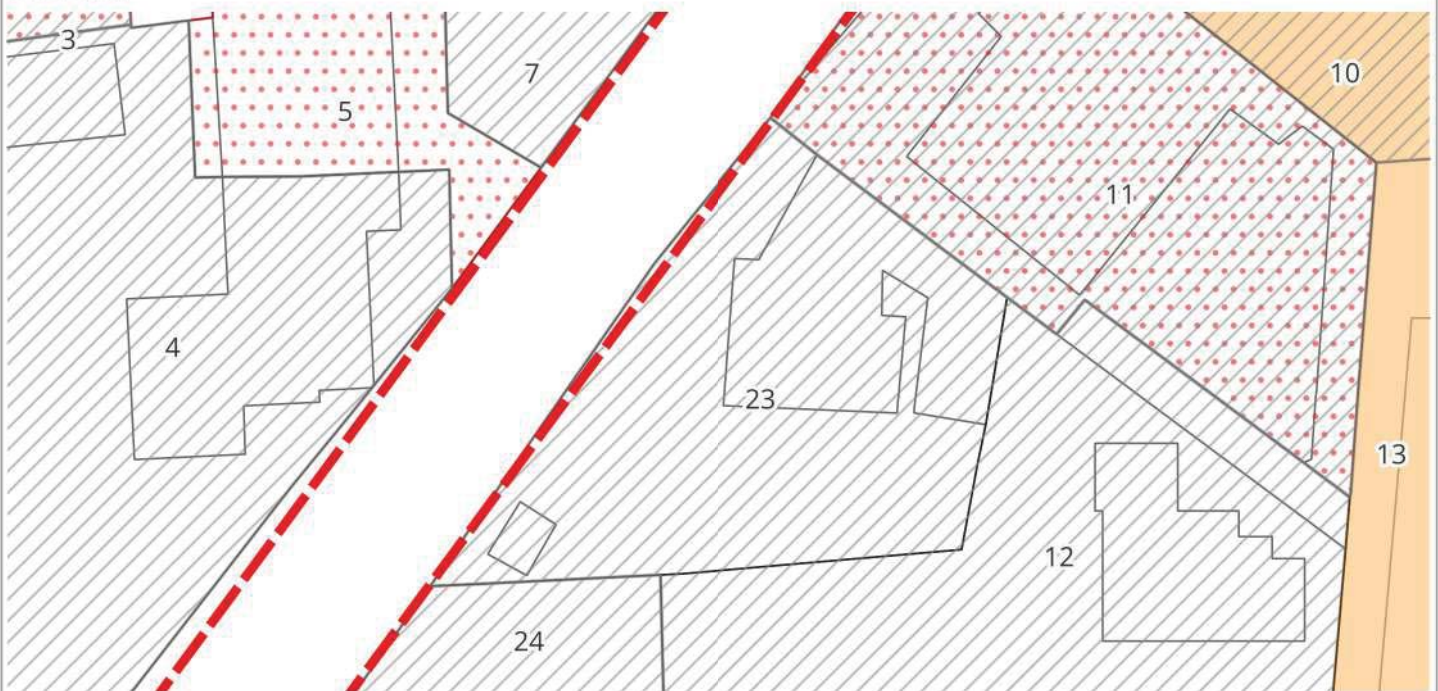
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Comercial	Residencial
Parcel·la cadastral	Esportiu	Sense ús
	Industrial	Oficines



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 24

Adreça: Carrer de Roger de Flor, 9

Referència cadastral: 4795119EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 582 m²

Superfície construïda: 3787 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Residencial (3 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 0 m²

Sostre ús habitatge: 438 m²

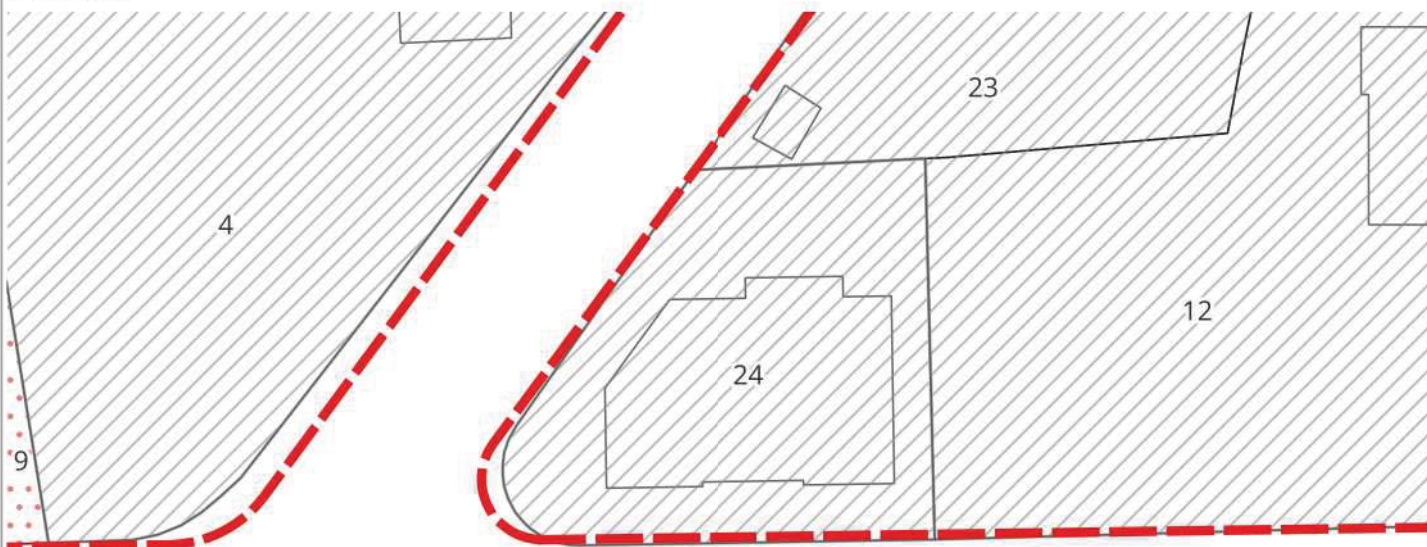
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

	Àmbit Modificació		Usos parcel·les Comercial		Magatzem - Estacionament
	Edificacions		Esportiu		Residencial
	Parcel·la cadastral		Industrial		Sense ús
			Oficines		



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 25

Adreça: Avinguda de Castell d'Aro, 71

Referència cadastral: 4795122EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 2797 m²

Superfície construïda: 300 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

SOSTRE

Sostre altres usos: 3787 m²

Sostre ús habitatge: 0 m²

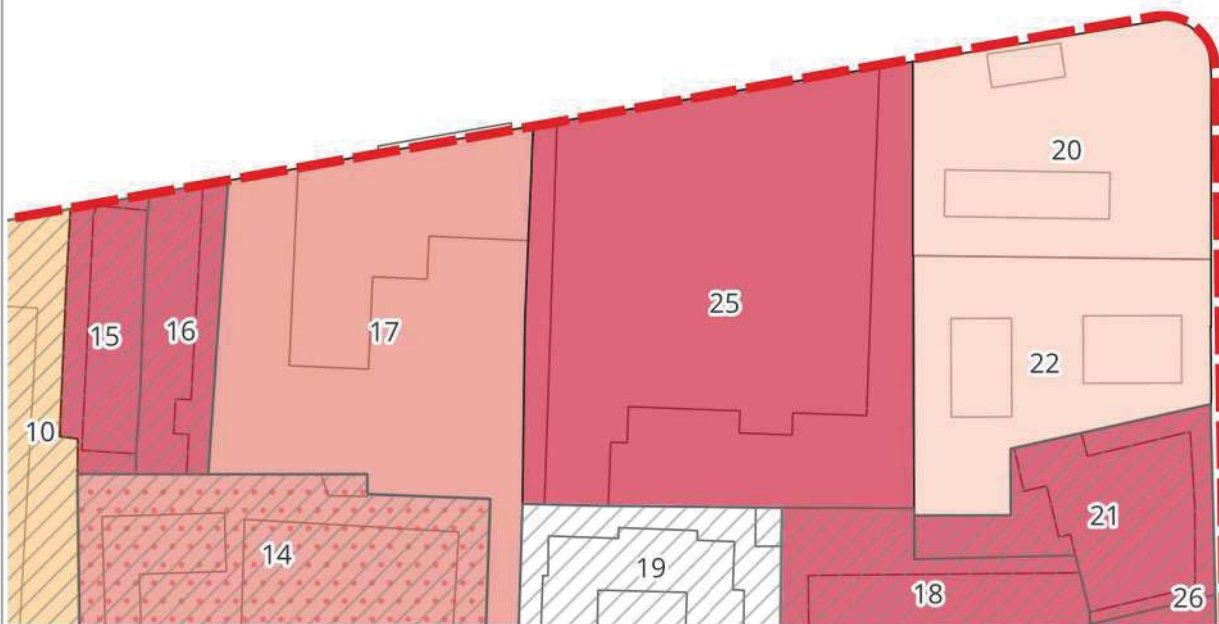
Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Modificació Puntual del POUM en l'àmbit de la Zona Industrial Avinguda Castell d'Aro

Castell d'Aro - Platja d'Aro - s'Agaró

DADES GENERALS

Número parcel·la: 26

Adreça: Avinguda de París, 8

Referència cadastral: 4795123EG0249F

SUPERFÍCIES

Superfície parcel·la: 300 m²

USOS

Ús Planta Baixa: Comercial

Ús Planta Pis: Residencial (2 habitatges)

SOSTRE

Sostre altres usos: 150 m²

Sostre ús habitatge: 150 m²

Situació parcel·la:



Imatge façana:



Planta detall:



Llegenda:

Àmbit Modificació	Usos parcel·les Comercial	Magatzem - Estacionament
Edificacions	Esportiu	Residencial
Parcel·la cadastral	Industrial	Sense ús
	Oficines	



Modificació Puntual del POUM Zona Industrial

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

JUNY 2024

Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



TECPLAN