

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM ZONA OEST DE SANT POL

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

JULIOL 2024

El Promotor:



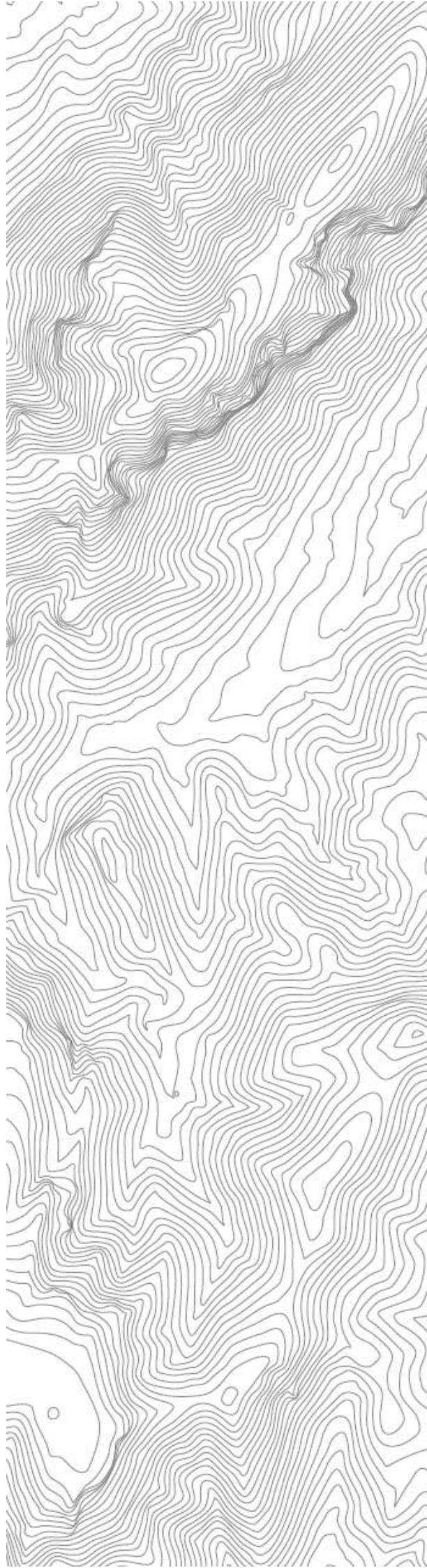
Ajuntament de
Castell d'Aro
Platja d'Aro
S'Agaró

L' Autor del Document:

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

Consultor:

 **TECPLAN**
Enginyeria i urbanisme



SUMARI

I. MEMÒRIA	3
MEMÒRIA INFORMATIVA.....	4
1 ANTECEDENTS.....	5
2 OBJECTE, NATURALESA I ABAST	5
3 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	6
4 INICIATIVA, NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	7
5 MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	9
6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	11
7 PLANEJAMENT VIGENT	14
7.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	14
7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL GENERAL	15
7.3 PLANEJAMENT MUNICIPAL DERIVAT	19
7.4 CATÀLEG DE PAISATGE.....	20
8 PROJECTE DE ROTONDA	22
MEMÒRIA ORDENACIÓ	25
1 PROMOTOR.....	26
2 CONTINGUT, REDACTOR I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	26
3 TRAMITACIÓ AMBIENTAL	27
4 ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA	27
5 PROPOSTA D'ORDENACIÓ	28
5.1 MODIFICACIÓ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	28
5.2 MODIFICACIONS NORMATIVES.....	33
6 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES	33
7 BÉNS I DRETS AFECTATS	35
8 MEMÒRIA SOCIAL.....	35
9 JUSTIFICACIÓ MODIFICACIÓ NO SUBSTANCIAL D'ESPAIS LLIURES	36
10 JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA DE REVISIÓ DE PLANEJAMENT	37
11 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL PRINCIPI DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	38
12 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	38
II. PROGRAMA, ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	42
1 OBJECTE	43
2 AGENDA	43
3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	43
3.1 ASSIGNACIÓ I VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS.....	44
4 VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR.....	44
4.1 CRITERIS VIABILITAT ECONÒMICA	44
4.2 VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR PLANEJAMENT VIGENT	46
4.3 VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR PLANEJAMENT MODIFICAT	48
4.4 CONCLUSIONS	50
5 AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE LA OPERACIÓ	50
6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	50
III. NORMATIVA.....	52
1 PROPOSTA MODIFICACIÓ DE L'ART. 292 DEL POUM.....	53
IV. DOCUMENT COMPRESIU	54
1. OBJECTE DE L'ANNEX.....	55
2. SITUACIÓ I ÀMBIT	55
3. ÀMBIT i ABAST DE LA SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES	56
4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	57
5. TRAMITACIÓ PREVISTA	57
6. PLÀNOLS	58
V. PLÀNOLS.....	59



I. MEMÒRIA



MEMÒRIA INFORMATIVA

1 ANTECEDENTS

Es tracta d'un àmbit en el municipi de Castell d'Aro – Platja d'Aro – s'Agaró en el què el planejament vigent (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) contempla la construcció d'una rotonda amb una forma i unes afectacions concretes.

S'ha redactat un projecte de giratori amb unes dimensions més reduïdes que les que es preveien, i que permet ajustar-se a la trama urbana existent i als sectors pendents de desenvolupament.

Així, caldrà modificar el planejament d'acord amb el nou traçat del projecte de rotonda, aprovat.

2 OBJECTE, NATURALESA I ABAST

Objecte

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és la implantació d'una rotonda amb una forma i unes afectacions concretes que les que preveia el planejament vigent. El projecte de la rotonda, de dimensions més petites, ja es troba redactat.

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

- Estudiar una nova imatge urbana en una de les entrades de la població.
- Estudiar millores en la seguretat viària de l'àmbit objecte de la modificació.
- Estudiar un nou encaix en la dinamització i en la circulació de la trama urbana existent i els sectors adjacents, pendent de desenvolupament.

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 en que es creua la carretera de S'Agaró, amb el carrer de la Pujada del Vilar d'Aro, i els carrer de S'Agaró i del Berguedà. 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.

Aquesta modificació no afecta significativament 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. S'incorporarà la memòria social en els futurs planejaments derivats que es redactin.

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 plànol O.04.18 – Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- Modificar l'article 292. SUD 2 – Enllaç Sant Feliu.

3 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit delimitat de la Modificació Puntual del POUM es troba delimitada per la carretera de S'Agaró, i el carrer Pujada de Vilar d'Aro, adjacent als carrers S'Agaró i Berguedà.

La superfície de l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM és de **1.285 m²**.

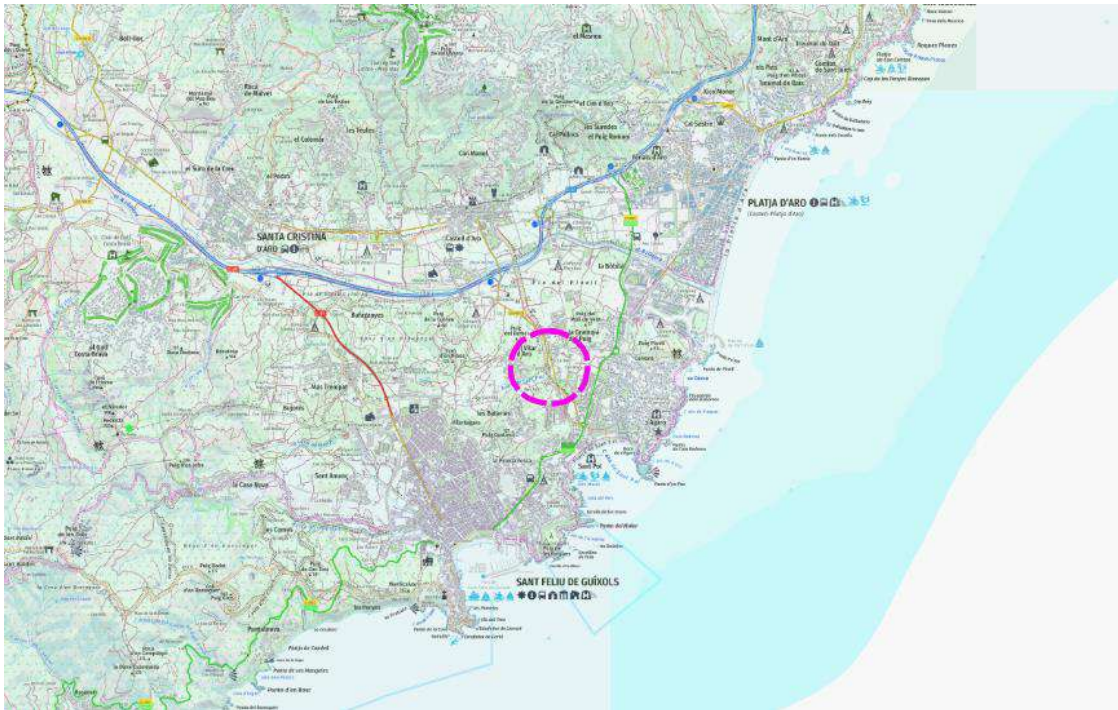


Figura 1. Situació de l'àmbit de la present modificació puntual.



Figura 2. *Emplaçament 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'implantar un giratori en la carretera de S'Agaró, tal i com preveu el planejament vigent, tot i que amb una altra forma i unes afectacions concretes diferents.

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 d'implantar un giratori, com ja preveia el planejament vigent.
- En aquests moments es creu que la modificació permetrà revitalitzar l'accés a S'Agaró.
- Necessitat d'implantar la rotonda per a la millora de l'accessibilitat al sector Oest de Sant Pol, que ara es troba en fase final d'execució.

Conveniència

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

- Permetrà la compatibilitat de la circulació amb la trama urbana executada i els nous sectors, adjacents, pendents de desenvolupament.
- Millorarà la imatge urbana de l'àmbit i del conjunt de la població.
- Permetrà la dinamització i la circulació rodada en una de les entrades de la població.
- Permetrà la seguretat viària en l'àmbit objecte de la modificació.

La present modificació que NO comporta un increment del sostre edificable / de la densitat de l'ús residencial / de la intensitat dels usos / 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. Permetrà introduir les modificacions necessàries per tal d'implantar un giratori, com ja preveia el planejament vigent, amb unes dimensions i afeccions, adequades a la forma i imatge urbana de l'àmbit.
2. Millorar la imatge urbana de la població de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.
3. Permetrà augmentar la seguretat viària d'accés a S'Agaró.
4. Permetrà la dinamització i la circulació rodada i peatonal i ciclable en la trama urbana consolidada i en els sectors adjacents, pendents de desenvolupament.

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 de reduïdes dimensions, amb tres parcel·les afectades com es pot comprovar en la figura següent:



Figura 3. Parcel·les cadastrals de l'àmbit de la MP POUM.

Així, dins de l'àmbit objecte de la Modificació, existeix un àmbit de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), anomenat SUD-2 – Enllaç Sant Feliu, que es veu modificat el seu àmbit. En aquest cas, a través d'una parcel·la, amb referència cadastral 3976319EG0237F0001IZ:



Figura 4. Finca cadastral 3976319EG0237F0001IZ.

Una altra parcel·la dins de l'àmbit de la Modificació Puntual és la que respon a la referència cadastral 3976327EG0237F0001UZ:



Figura 5. Finca cadastral 3976327EG0237F0001UZ.

Finalment, la darrera parcel·la dins de l'àmbit de la MP és la que respon a la referència cadastral 3976322EG0237F0001IZ:



Figura 6. Fitxa cadastral de la parcel·la 3976322EG0237F0001Z.

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, 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

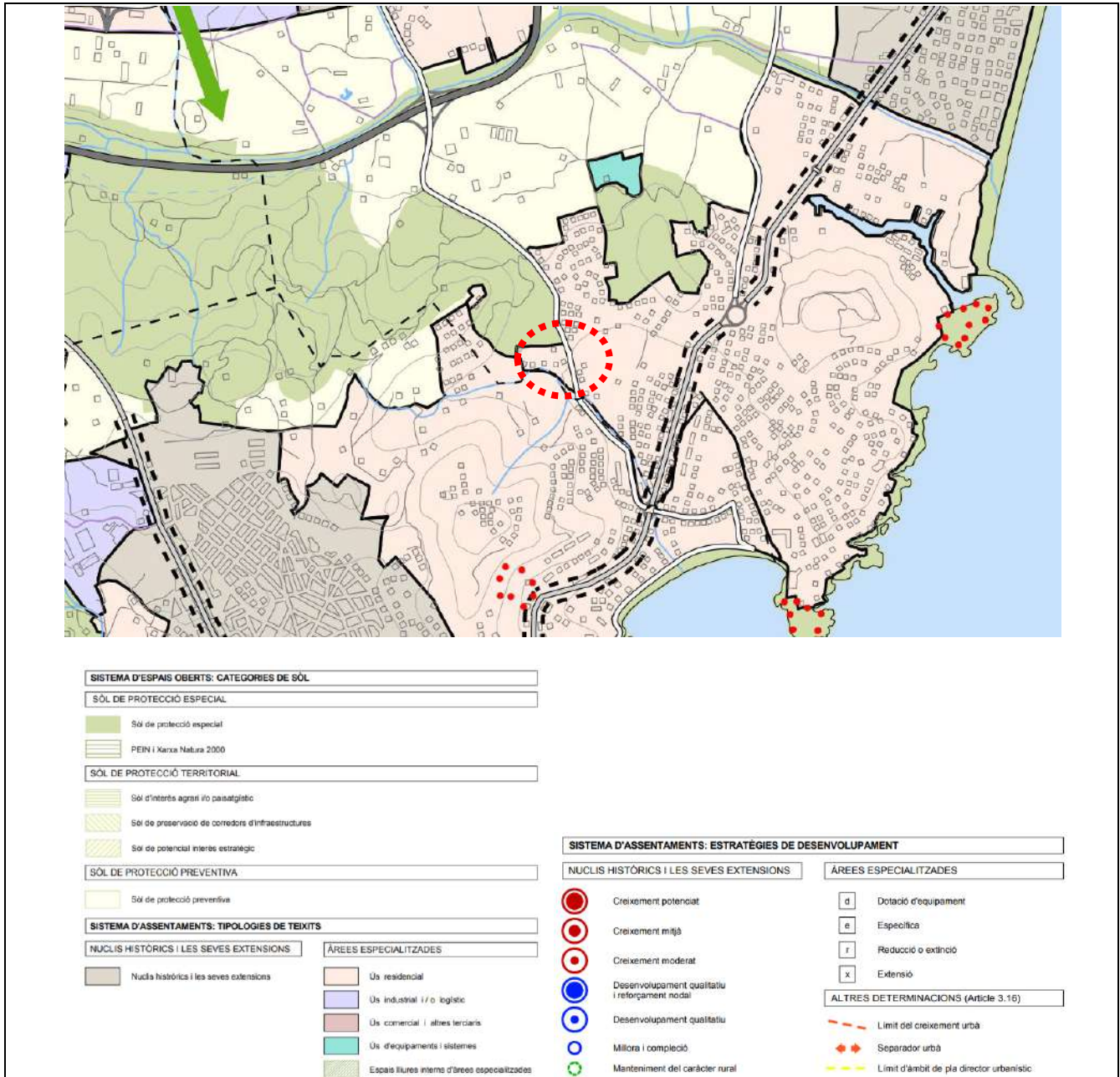


Figura 7. Espais oberts, Estratègies Assentaments i infraestructures – BAIX EMPORDÀ - PTPCGi

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 àrea especialitzada d'ús residencial.

El sistema d'assentaments, amb la denominació d'àrees especialitzades, queda regulat segons article 3.12, 3.13 i 3.14 de la normativa del PTP-CG.

7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL GENERAL

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 Sistema d'Espais Lliures (clau EII) i Sistema Viari (clau SV). Es troba en el creuament entre la carretera de S'Agaró a Castell d'Aro, amb el carrer de la Pujada Vilar d'Aro i els carrer d'Aragó i del Berguedà.

L'afectació al Sistema d'Espais Lliures (EII) és residual i només afecta a una petita franja del lateral de la carretera i també a una segona petita afectació a la illeta central de la carretera.

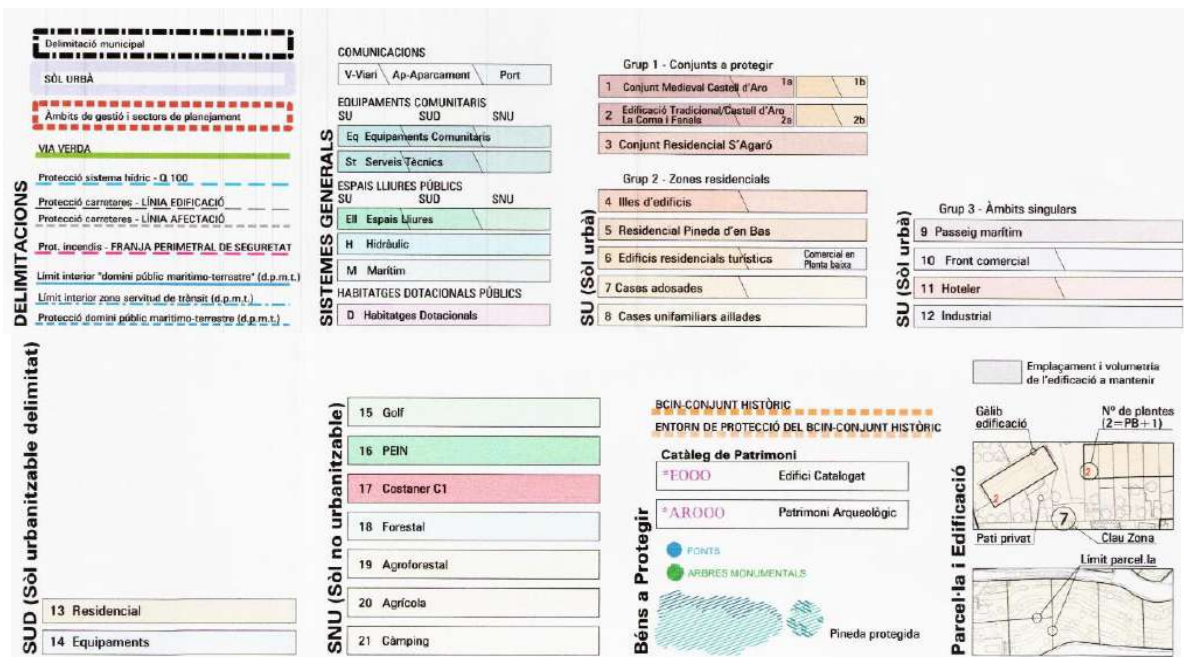
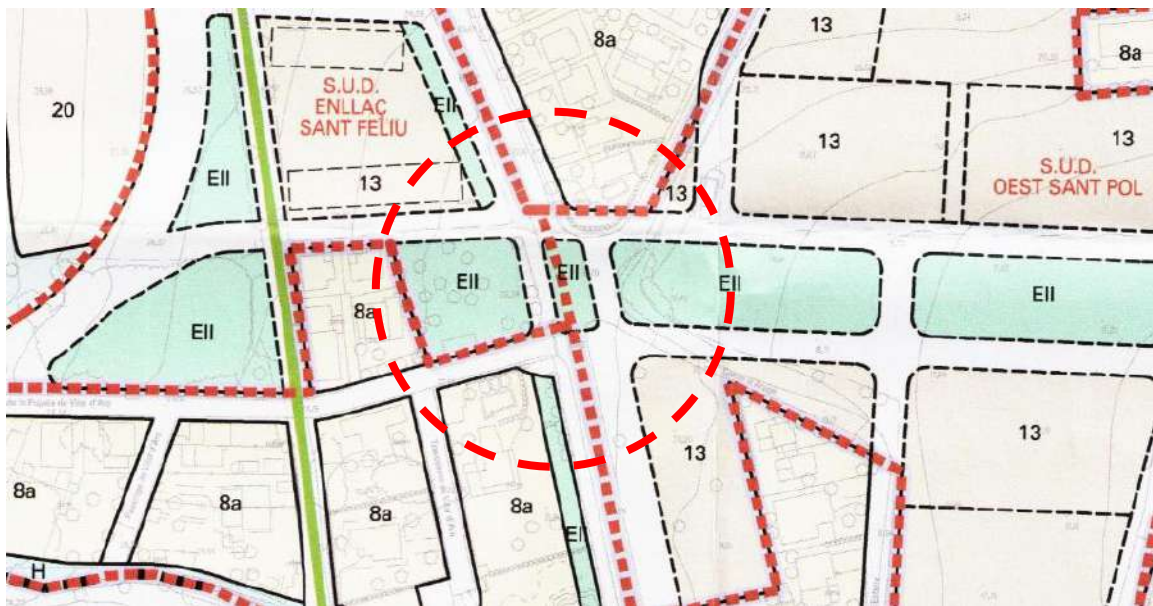


Figura 8. Planejament vigent del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

Així, parcialment dins de l'àmbit objecte de la Modificació, existeix un àmbit de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), anomenat SUD-2 – Enllaç Sant Feliu, que es veu modificat el seu àmbit.

L'articulat de la Normativa del POUM que regula el sector de desenvolupament és l'article 292. SUD 2 – Enllaç Sant Feliu.

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

(...)

Art. 292. SUD 2 – Enllaç Sant Feliu

Es delimita el sector per facilitar la connexió de la ronda de Sant Feliu de Guíxols amb la carretera de Castell d'Aro i completar la finalització de l'àrea urbana residencial en aquest indret.

El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part central d'enllaç amb la rambla de Sant Pol Oest i situant les àrees edificables entre la via verda i la carretera de Castell d'Aro. Es destinarà un mínim del 50% del sostre residencial per habitatges de protecció pública, del qual la meitat, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 3,09 Ha

Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

Densitat màxima: 35 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2

Un mínim del 50% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i s'adequarà a les modalitats i percentatges mínims fixats en la legislació vigent.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats en l'article 289 d'aquesta normativa.

4. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació i el termini màxim d'execució serà de 10 anys.

5. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació i reutilització de la capa de terra vegetal de valor agronòmic.

Identificació dels preus arboris d'interès i elements de valor del patrimoni agrari per a la seva preservació i integració en els espais lliures.

Anàlisi de la visibilitat i possible impacte paisatgístic de l'actuació, amb definició de mesures correctores (caldrà valorar la necessitat de redactar un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic).

Caldrà que el pla parcial preservi de manera específica la continuïtat del carrilet tot integrant-lo adequadament a la xarxa viària o al sistema d'espais lliures segons s'escaigui.

Pel que fa al sòl urbà consolidat, la normativa del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, dins del títol VI – Sistema de comunicacions – subsistema viari (clau V), defineix:

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA DE COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)

Art. 100. Sistema Viari. Definició

- 1. La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats pel sistema viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.*
- 2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques, provincials, comarcals o municipals.*
- 3. La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.*

Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla o en els plans parcials o plans de millora urbana en els que es desenvolupen aquestes vies.

Art. 101. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

a) Xarxa viària territorial, que comprèn les autovies i les carreteres nacionals i comarcals, de titularitat d'altres administracions, i que corresponen a l'autovia C-31, que forma part de la xarxa bàsica de Catalunya, carretera C-253 de Sant Feliu a Palamós, GI-662 de Sta. Cristina a Platja d'Aro, GI-666 variant oest de Platja d'Aro, GI-662 circumval·lació nord de Platja d'Aro, GIV-6621, de la GI-662 (Castell d'Aro) a la C-253 (Sant Pol).

b) Xarxa viària urbana, que comprèn les vies de l'àrea urbana, i en la que es distingeixen:

- Vies urbanes bàsiques fonamentals per l'estructura urbana en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.*
- Vies de la xarxa local, de servei intern de les diferents àrees urbanes.*
- Xarxa de carrils bici.*

c) Xarxa de camins rurals, que comprèn vies rurals bàsiques que estructuraven el territori en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl no urbanitzable. Aquesta qualificació serà legitimació suficient en relació a la necessitat d'establir la seva utilitat pública i l'interès social.

La normativa del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, dins del títol VI – Sistema d'espais lliures públics – Parcs i Jardins urbans. Àmbits forestals públics (clau EII), defineix:

Art. 114. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones vedes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics, destinats a parcs o jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

També s'inclouen dins el sistema d'espais lliures públics aquells àmbits de sòls forestals de titularitat pública procedents d'adquisicions o de cessions de compensació d'urbanitzacions.

Art. 114. Ordenació i ocupació dels espais lliures

1. Aquests sòls hauran d'ordenar-se majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn, amb poques necessitats hídriques, i amb els elements accessoris necessaris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis annexes del parc, per a usos esportius, lúdics, culturals o socials sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la seva superfície.

S'admetran també instal·lacions provisionals per a usos esportius, lúdics o culturals encara que ultrapassin l'ocupació abans esmentada, sempre que la seva instal·lació no perjudiqui la funcionalitat i gaudi del parc.

Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

2. L'ajuntament podrà destinar els espais lliures assenyalats en els plànols amb la clau EII/Ap per aparcaments en soterrani o en superfície. Aquests àmbits es podran destinar també per a ubicar instal·lacions lúdiques, tals com atraccions, fires, circs o similars. En tots els casos, la superfície del mateix s'adequarà per al destí d'espais lliures i mantindrà el caràcter enjardinat i arbrat en la seva superfície, mantenint la seva funcionalitat d'espai públic.

3. El POUM preveu en diversos vials principals la creació d'espais lliures longitudinals per a facilitar la implantació d'avingudes arbrades. En tots els casos, i en especial en aquests espais lliures longitudinals, l'ajuntament podrà autoritzar accessos privats a través d'aquests espais lliures, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests passejos arbrats.

4. Per a la formalització i arbrat dels espais lliures s'utilitzaran majoritàriament espècies autòctones de l'àmbit mediterrani i de baix consum hídric.

5. En aquests sòls l'ajuntament podrà admetre serveis tècnics, quan no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per aquesta finalitat, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.

7.3 PLANEJAMENT MUNICIPAL DERIVAT

Adjacent a l'àmbit objecte de la present Modificació Puntual, existeix un sector de desenvolupament ja ordenat, amb les obres finalitzades, pendent de recepció. Es tracta del Pla Parcial d'Ordenació Oest de Sant Pol, amb data d'aprovació el 26/09/2001 i data de publicació el 05/11/2001.



Figura 9. *Planejament vigent. Pla Parcial Urbanístic (PPU).*



Figura 10. *Planejament vigent. Ordenació del PPU.*

El Pla ja incorporava un giratori en l'enllaç amb la carretera de S'Agaró.

7.4 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.

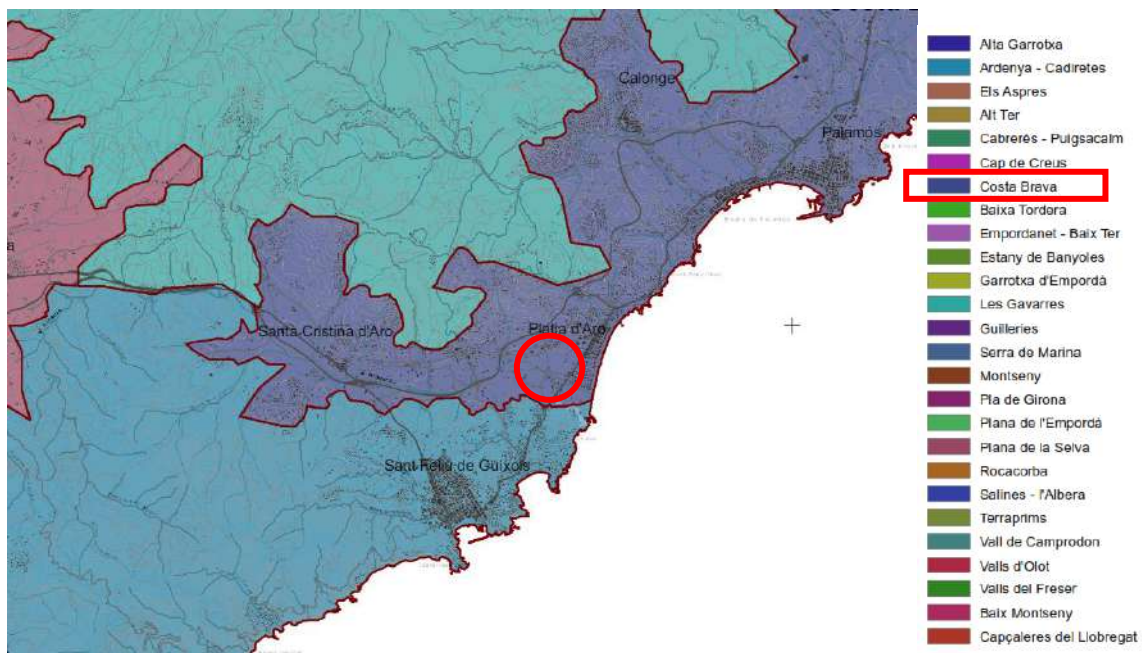


Figura 11. Catàleg de Paisatge. Situació Unitat de la Costa Brava.

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 marítics, «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 i 7.2.

8 PROJECTE DE ROTONDA

L'àmbit de la Modificació Puntual del POUM pretén implantar urbanísticament el projecte constructiu de rotonda en la carretera GIV-6621, entre el PK 2+050 i el PK 2+300. D'aquesta manera, es preveu unir mitjançant el giratori, la mateixa carretera GIV-6621, anomenada carretera de S'Agaró, amb els carrers de la Pujada del Vilar d'Aro, i els carrers del Berguedà i de S'Agaró.

El projecte constructiu ha estat redactat per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

La rotonda es planteja d'un diàmetre interior de 20 metres, i d'un diàmetre exterior de 40 metres:

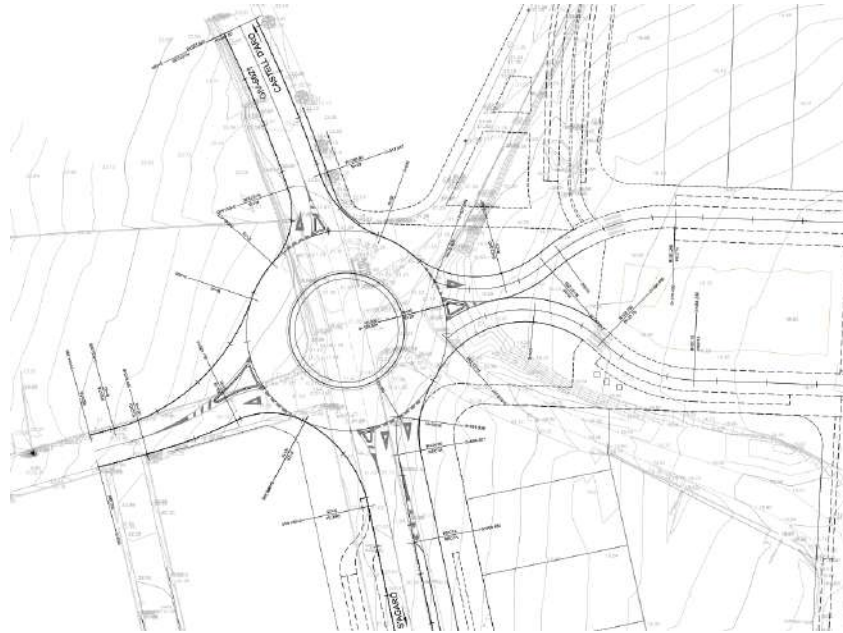


Figura 12. *Planta definició geomètrica projecte constructiu de la rotonda.*

Pel que fa als vials de connexió, es planteja la carretera GIV-6621 – carretera de S'Agaró, es planteja, en el costat de Castell d'Aro la mateixa situació actual, un carril per sentit, amb una amplada total de calçada de 7.50 metres. Pel que fa en el costat s'Agaró, es planteja, a part d'un carril per sentit, amb una amplada de calçada de 7.50 metres, incorporar un vial de servei, separat per un escocell corregut d'amplada de 1.50 metres, el vial de servei d'amplada de 3.50 metres i una franja d'aparcament en filera de 2.00 metres. A continuació, un escocell corregut d'amplada de 1.20 metres i una vorera, d'amplada variable. Es tractaria d'una secció simètrica, en els dos costats de la carretera. Un àmbit dins del sector Oest de Sant Pol, i l'altra, ja en Sòl Urbà Consolidat.



Figura 15. *Planta pavimentació i seccions.*



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 construir una rotonda amb una forma i unes afectacions diferents al planejament vigent, amb unes dimensions menors del previst, i en què ja existeix un projecte de nova rotonda redactat.

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 / 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.

No es preveu seguir el tràmit de modificació de zones verdes donat el caràcter residual de les afectacions.

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 MODIFICACIÓ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

La proposta d'ordenació de la present Modificació Puntual planteja implantar una nova rotonda, amb una forma i unes afectacions diferents, a les que ja preveia el planejament urbanístic municipal vigent.

Es disposa d'un projecte de rotonda executiu ja redactat.

Per tal de poder implantar aquesta nova rotonda caldrà canviar la classificació i la qualificació dels terrenys on es disposi la nova rotonda, ja que aquesta es situa:

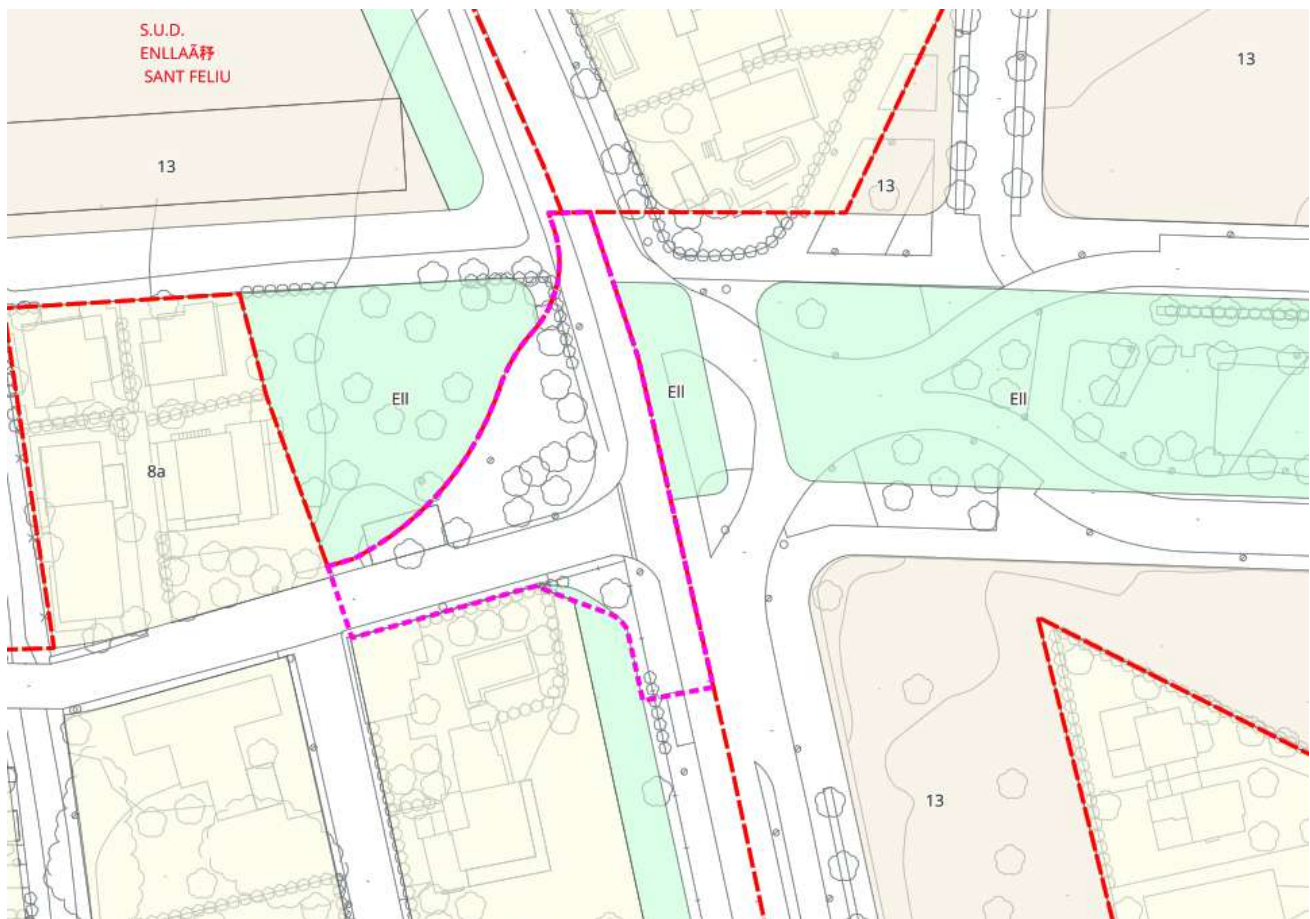
- D'una banda, en uns terrenys que tenen la classificació de Sòl Urbà Consolidat (SUC), i que es troben qualificats de Sistema d'Espais Lliures (clau Ell) caldrà ordenar-los com a Sistema de comunicacions – viari (Clau V).
- De l'altra, en uns terrenys que tenen la classificació de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), dins del sector SUD 2 – Enllaç Sant Feliu. En què caldrà classificar-los com a Sòl Urbà, traient-los del sector de desenvolupament, per tal de permetre la implantació de la nova rotonda. Alhora, caldrà qualificar l'àmbit de la rotonda com a Sistema de comunicacions – viari (clau V).

D'aquesta manera, la present Modificació Puntual realitza la variació següent:

Clau	Qualificació	Planejament Vigent Superfície (m ²)	Planejament Modificat Superfície (m ²)	VARIACIÓ Superfície (m ²)
V	Comunicacions - viari	585,00	1.274,00	689,00
EII	Espais Lliures Públics - Espais lliures	11,00	11,00	-
SUC	TOTAL SISTEMES	596,00	1.285,00	689,00
SUD	TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	689,00		- 689,00
	TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	1.285,00	1.285,00	0,00

Figura 16. Quadre de superfícies.

Així doncs, gràficament, la Modificació plantejaria la implantació de la rotonda en l'àmbit següent, qualificant com a Sistema de comunicacions – viari (clau V) la totalitat dels terrenys objecte:



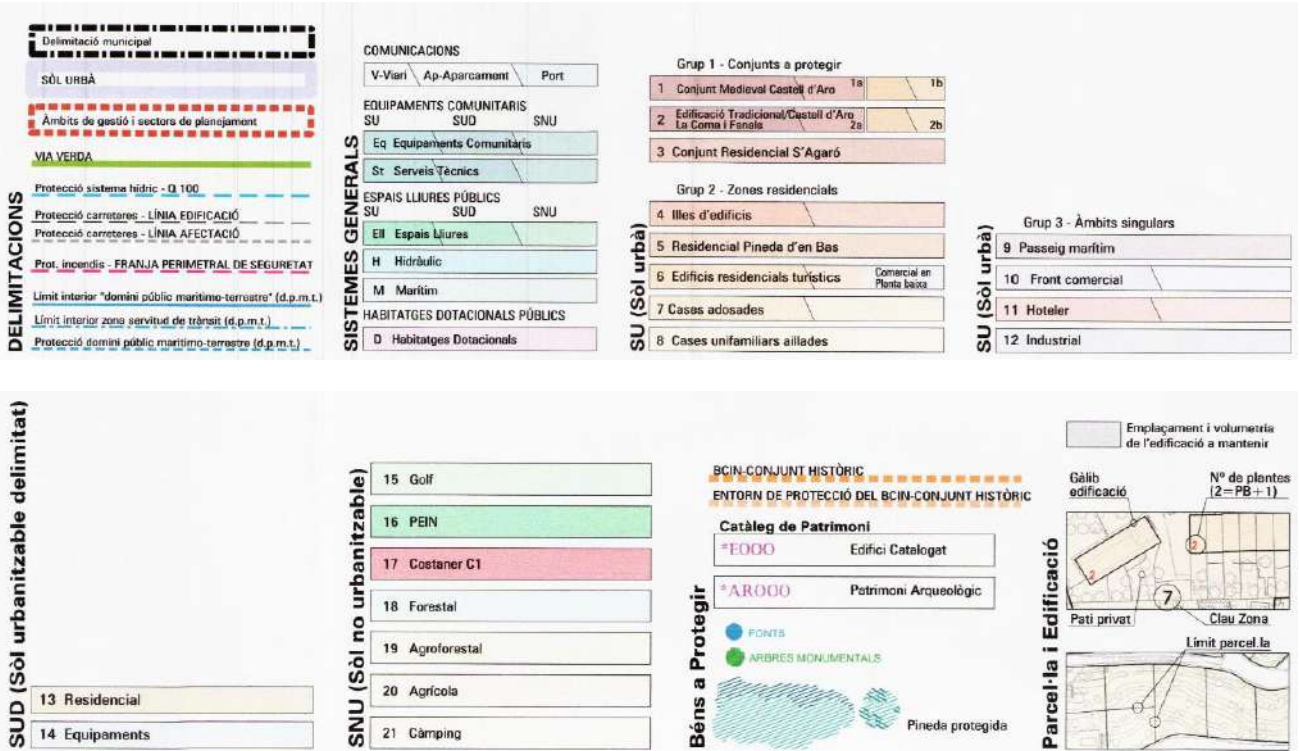


Figura 17. *Planejament modificat del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.*

D'aquesta manera, la modificació puntual del POUM respon a la inserció del nou projecte de rotonda en la carretera de s'Agaró:

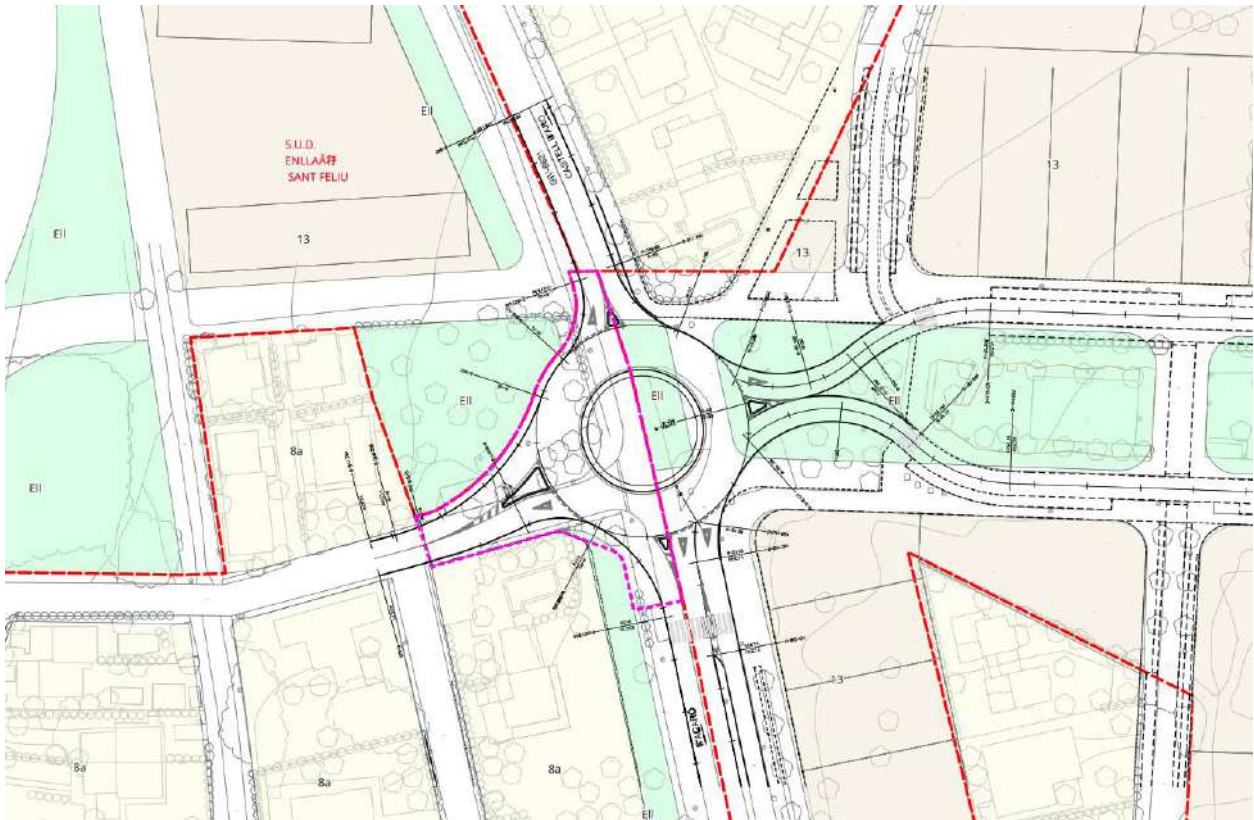
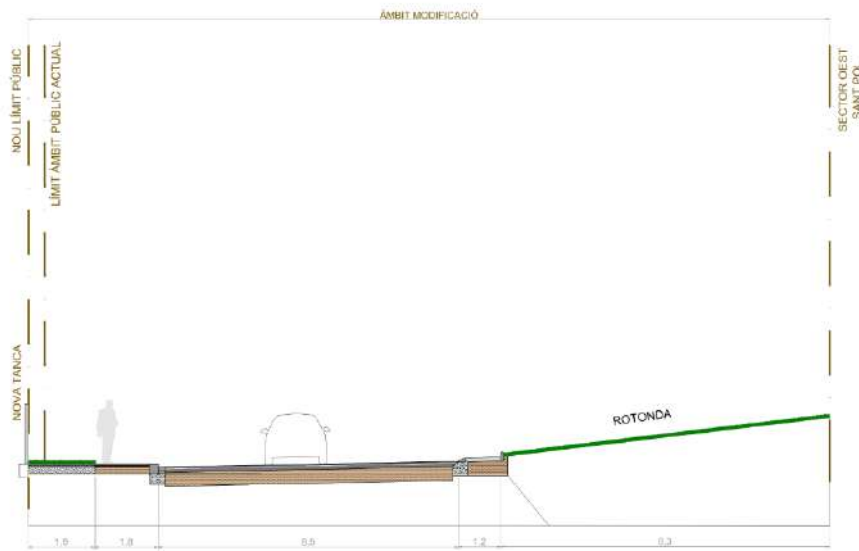


Figura 18. *Planejament modificat sobre projecte de rotonda.*

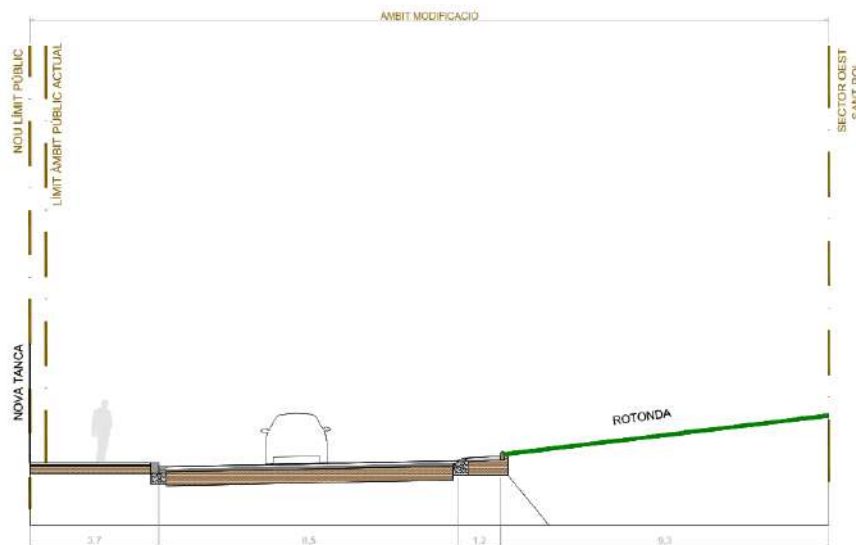
Les diferents seccions de l'àmbit objecte de la present MP en que es pot observar com es planteja la inserció de la rotonda, en relació al planejament vigent i modificat:



SECCIÓ A-A'

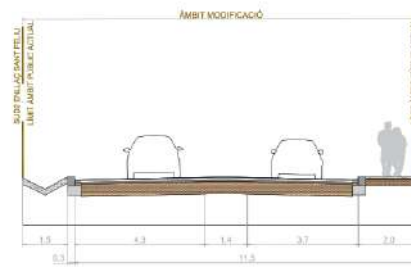


SECCIÓ A-A'





SECCIÓ C-C'



SECCIÓ D-D'

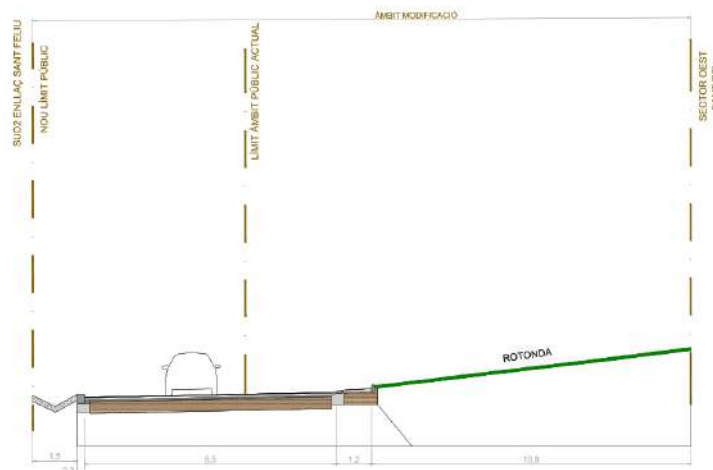


Figura 19. Seccions de la rotonda inserida en la MP del POUM.

5.2 MODIFICACIONS NORMATIVES

La proposta de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planteja implantar un nou projecte de rotonda en la carretera de s'Agaró (GIV-6621) amb unes dimensions i afectacions diferents a les que ja preveia el planejament vigent.

Per tal de poder implantar el projecte de rotonda, ja redactat, es preveu obtenir uns terrenys situats en un sector de desenvolupament, concretament el SUD 2 – Enllaç de Sant Feliu. Així doncs, caldrà reduir la superfície de l'esmentat sector, també en la normativa del POUM.

Així doncs, es modifica l'articulat de la normativa del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró referent al SUD 2 – Enllaç de Sant Feliu, exposat en l'article 292 de les normes del POUM, en que es modifica la superfície de l'àmbit del sector, exclouent els terrenys corresponents a la implantació del nou projecte de rotonda.

6 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES

La present Modificació Puntual del POUM preveu excloure part de la rotonda que queda situada dins del sector SUD 2 – Enllaç de Sant Feliu, per tal de poder executar el projecte executiu de la rotonda:

Clau	Qualificació	Planejament Vigent Superfície (m ²)	Planejament Modificat Superfície (m ²)	VARIACIÓ Superfície (m ²)
V	Comunicacions - viari	585,00	1.274,00	689,00
EII	Espais Lliures Públics - Espais Lliures	11,00	11,00	-
SUC	TOTAL SISTEMES	596,00	1.285,00	689,00
SUD	TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	689,00		- 689,00
	TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	1.285,00	1.285,00	0,00

Figura 20. Quadre de superfícies.

La modificació Puntual del POUM preveu un canvi de les qualificacions, i que es refereixen a sistemes en l'àmbit objecte del document, adaptant-se al projecte de la rotonda, ja redactat. Aquest fet, produeix que el sector de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD 2) – Enllaç Sant Feliu, vegi reduït el seu àmbit, per la inclusió de la nova rotonda, fet que ja es preveia, però que la present modificació preveu executar en aquests moments, abans del desenvolupament del sector.

Variació de Superfícies

Pel que fa a la variació de superfícies en quant a classificació es determina:

- Hi ha un augment de la superfície de sòl urbà consolidat en 689 m².
- Hi ha una reducció de la superfície de sòl urbanitzable delimitat (SUD 2) en 689 m².

Pel que fa a la variació de superfícies en quant a qualificació es determina:

- Hi ha un augment de Sistema de comunicacions – viari (clau V) en SUC en 689 m².

- No hi ha modificació de la superfície de Sistema d'Espais Lliures Públics – Espais Lliures (clau Ell) en SUC, es manté en 11 m², però es trasllada la seva ubicació.

Variació d'Espais Lliures i Equipaments

Dins de l'àmbit de la MP del POUM no existeixen àmbits de Sistemes d'Equipaments. Existeixen àmbits qualificats com a Sistemes d'Espais Lliures, en què per tal de poder implantar el nou projecte de rotonda, s'han de modificar. No es preveu la reducció de la superfície. Aquesta modificació es considera una modificació NO substancial de zones verdes. Per tant, no s'aplica la tramitació segons l'article 98 de la LUC.

Ordenació superfície privada

Pel que fa a les zones d'aprofitament privat, dins de l'àmbit objecte de la Modificació Puntual es localitzen dos tipus de classificació del sòl. D'una banda, en el sòl urbà, no existeixen zones, i per tant, no es preveu minorar-ne les superfícies.

De l'altra, el sòl urbanitzable delimitat, representat pel SUD 2 – Enllaç de Sant Feliu, es preveu minorar-ne l'àmbit, previst en ordenació indicativa, però sense variar l'aprofitament que haurà d'ésser ordenat en el corresponent Pla Parcial.

Comparatiu d'edificabilitat

Pel que fa a l'edificabilitat, tal i com s'ha argumentat, en el sòl urbà no existeixen zones d'aprofitament privat, i per tant, no existeix edificabilitat.

D'altra banda, pel que fa al sector de desenvolupament, és voluntat el manteniment d'aquesta per a usos d'habitatge. Per tant, degut a la reducció del sector, caldrà modificar lleugerament l'índex d'edificabilitat bruta per tal de mantenir el sostre màxim. Així, si el sector SUD 2 – Enllaç Sant Feliu, regulat en l'article 292 del POUM de Castell d'Aro – Platja d'Aro – S'Agaró, l'àmbit i l'índex d'edificabilitat brut és:

Superfície: 3,09 Ha

Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

El càlcul del sostre brut del sector serà:

$$(3,09 \text{ Ha} \times 10.000) \times 0,40 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 12.360 \text{ m}^2\text{s}$$

La proposta de la present MP, en què es realitza una reducció de l'àmbit, restant un total de:

Superfície: 3,03 Ha

Així, per tal de mantenir el sostre, en aquest nou àmbit, caldrà ajustar l'índex:

$$12.360 \text{ m}^2\text{s} / (3,03 \text{ Ha} \times 10.000) = 0,4079 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$$

Per tal de mantenir el sostre, aquest índex haurà d'esdevenir de:

Índex d'edificabilitat brut: 0,4079 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

7 BÉNS I DRETS AFECTATS

En la present Modificació Puntual del POUM es preveu realitzar la implantació d'una rotonda d'una geometria i d'unes afeccions diferents a les que preveia el planejament vigent municipal.

A continuació es comptabilitzen i es grafien les diferents afeccions a drets i béns per a la implantació del projecte de rotonda en les tres parcel·les afectades:

Municipi	Full	Naturalesa	Direcció	Referència Cadastral	Superfície (m ²)
Castell d'Aro - Platja d'Aro i S'Agaró	1	Urbana	c/ Pujada Vilar d'Aro 1 - A06 PP Sant Pol	3976327EG0237F0001UZ	81,00
Castell d'Aro - Platja d'Aro i S'Agaró	1	Urbana	c/ Pujada Vilar d'Aro 2 - A06 PP Sant Pol	3976319EG0237F0001IZ	318,00
Castell d'Aro - Platja d'Aro i S'Agaró	1	Urbana	PI Sant Pol A06 PP Sant Pol	3976322EG0237F0001IZ	14,00

Figura 21. Parcel·lari afectat per la present Modificació del POUM.



Figura 22. Afecacions al parcel·lari del projecte de rotonda i de la MP POUM.

8 MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, ja que l'ús residencial no es torbava previst dins d'aquest àmbit, ni dins del planejament vigent ni dins del planejament modificat, 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.

9 JUSTIFICACIÓ MODIFICACIÓ NO SUBSTANCIAL D'ESPAIS LLIURES

La present modificació no contempla ni increment de sostre edificable o 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.

La present Modificació Puntual suposa, un canvi en un dels accessos del municipi en quant a la vialitat i els enllaços amb la trama existent i els sectors adjacents, pendents de desenvolupament, tal i com s'ha exposat abastament.

La proposta d'un nou model viari comporta una reordenació del sòls destinats a sistema d'espais lliures a l'entorn de la carretera de s'Agaró (GIV-6621), sense que aquests es vegin disminuïts.

Així doncs, l'àmbit objecte de la present Modificació Puntual, la proposta fa un reajust entre espais lliures, mantenint el total d'aquests sistemes a l'àmbit. A continuació es mostra la situació del Planejament Vigent, en dues bosses de 4 i 7 m², per un total d'una superfície de 11 m²:

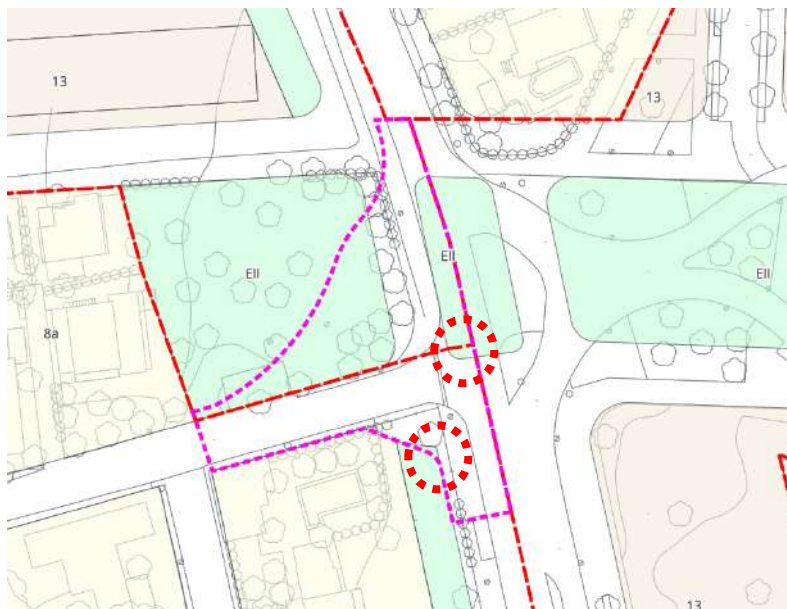


Figura 23. *Planejament vigent, relació Sistema d'Espais Lliures.*

Per bé que globalment el canvi de model comporta una millora qualitativa i quantitativa dels Sistemes d'Espais Lliures, mantenint els 11 m² de superfície, adjacent a uns espais lliures ordenats, com es pot observar a continuació:

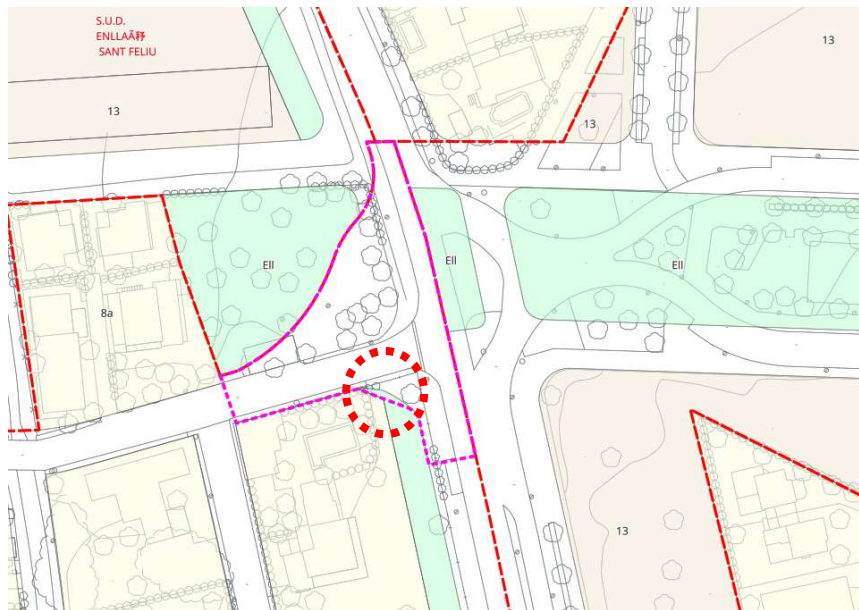


Figura 24. *Planejament modificat, relació Sistema d'Espais Lliures.*

Tant en la situació present, la del Planejament Vigent, com en la situació modificada, del Planejament Modificat, objecte d'aquest document, tenen una superfície total d'11 m². Per tant, es preveu mantenir les reserves per a sistemes.

Pel que fa a la Modificació dels Espais Lliures dins de l'Àmbit de sòl urbanitzable delimitat (SUD 2 – Enllaç Sant Feliu) es tracta d'una ordenació no vinculant inclosa en el document del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró. Per tant, en aquest àmbit no s'estan modificant els Espais Lliures (clau EII).

Per altra banda, i pel que fa al sòl urbà, es tracta d'una Modificació de petites porcions d'espais lliures les quals no suposen una variació substancial.

Així doncs, la present Modificació Puntual no es considera una modificació d'Espais Lliures segons l'article 98 de la LUC, i per tant, no requereix de la tramitació reforçada d'aprovació per part de la Comissió Territorial de Catalunya.

10 JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA DE REVISIÓ DE PLANEJAMENT

La modificació plantejada, consistent en modificar la qualificació urbanística d'un sòl urbà consolidat, així com modificar l'àmbit d'un sector urbanitzable delimitat, concretament el sector SUD2 – Enllaç de Sant Feliu, en què es preveu obtenir uns terrenys per executar la rotonda. Així doncs, 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.

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 o de sòl urbanitzable delimitat, en el qual es pretén implantar una rotonda, com ja es plantejava en el planejament vigent, però de dimensions i afeccions diferents. Amb un entorn consolidat i unes parcel·les altament consolidades, en que únicament, es modifica la qualificació dels terrenys per a implantar un nou giratori.

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, o bé, que el Pla ja preveu de desenvolupar-los, i es troben inclosos en un sector de desenvolupament, classificats de sòl urbanitzable delimitat.

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 equipaments, sí que es situa en àmbits d'espais lliures, en que s'aporta en aquest document una justificació de la compensació quantitativa i qualitativa.

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 entorn del nucli urbà.
3. Actualment, l'àmbit es tracta d'una zona residencial, allunyada de les activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

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 de la infraestructura es desenvoluparà durant el proper sexenni una vegada aprovada la modificació puntual.

La present modificació 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, la present Modificació Puntual NO fa variar l'edificabilitat o sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat. Únicament es pretén implantar una rotonda, com ja preveia el planejament vigent, amb unes dimensions i afeccions diferents.

Com s'ha pogut comprovar, dins de l'àmbit de la Modificació existeix un sector de desenvolupament, concretament el SUD 2 – Enllaç Sant Feliu, el qual es veu reduïa la seva superfície total, així com l'edificabilitat en proporció a la porció de terrenys que en queden fora. Per això, cal avaluar la viabilitat econòmica del sector.

3.1 ASSIGNACIÓ I VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS

L'actuació de la realització del nou giratori, que preveu aquesta Modificació Puntual de planejament, i de la qual ja es disposa d'un projecte executiu, es preveu que la Junta de Compensació del Sector Oest de Sant Pol es faci càrrec de la inversió.

4 VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR

En aquest apartat es preveu analitzar l'afectació que hi pot haver en el sector adjacent, el sector SUD 2 – Enllaç Sant Feliu, el qual es veu reduïa la seva superfície total, així com l'edificabilitat en proporció a la porció de terrenys que en queden fora. Per això, cal avaluar la viabilitat econòmica del sector.

4.1 CRITERIS VIABILITAT ECONÒMICA

Per tal d'estimar la viabilitat econòmico-financera de les propostes de càrregues imputables als sectors que ordena el POUM del municipi, s'han analitzat els aspectes bàsics, que des del punt de vista econòmic i per a cada un dels àmbits ordenats

- Els drets econòmics teòrics que genera la nova ordenació: Ingressos
- Les obligacions econòmiques que comporta: Despeses
- El rendiment econòmic de l'operació urbanística a través d'un Anàlisi Financer

La diferència entre els ingressos i les despeses més el rendiment, per tal que l'ordenació urbanística sigui viable des del punt de vista econòmic i financer, ha de presentar un saldo positiu.

DRETS TEÒRICS

S'entén per drets teòrics el total d'ingressos que s'obtenen de la venda del sòl net urbanitzat, en cada una de les actuacions proposades. Aquests ingressos s'estimen en funció dels aprofitaments urbanístics previstos (metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins cada sector), i dels preus unitaris de venda (de sòl net o de repercussió segons les diferents tipologies ordenades) que seran els de mercat de la zona.

Així els drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sòl i/o sostre i dels respectius valors, estimats de mercat, tant pel que fa a valor unitari de sòl net.

Els valors considerats són:

- El valor considerat per sostre residencial lliure – 450 € / m²
- El valor considerat per sostre residencial HPO – 250 € / m²

Aquests valors s'adeqüen als preus de mercat de la zona.

OBLIGACIONS ECONÒMIQUES

Corresponen a les despeses inicials, aquelles que son necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels sectors ordenats. Aquestes despeses inicials a considerar son els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, en cas que n'hi hagin.

Es determina el valor inicial del sòl de 6 €/m² als efectes de balanç econòmic de l'operació.

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats i dels espais lliures delimitats en tots els àmbits d'actuació en el sòl urbà. La present MP estima aquests costos en:

- Urbanització de vials 250 €/m² (en funció de la tipologia i de la superfície)
- Urbanització d'espais lliures 25 €/m² (en funció de la ubicació i de la superfície)
- Costos Conveni ACA.
- Estimació de Costos de Connexions Exteriors.

Finalment també s'inclouen les despeses de gestió i financeres. Calculades en funció dels anys i del tipus d'interès de l'operació.

ANÀLISI ECONÒMIC – BENEFICI BRUT.

La diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, o sigui, el valor urbanístic del sòl.

S'ha de tenir en compte que en els sectors delimitats com a Sòls Urbanitzables Delimitat l'administració sol ésser la receptora del 15% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues per aplicació del que determina el TR-LUC. En aquest cas, la fitxa del sector en la normativa del POUM estableix que l'aprofitament urbanístic a cedir serà del 10%.

ANÀLISI FINANCER

S'incorpora un anàlisi financer per precisar i tenir en compte el ritme del mercat i el valor del producte en el moment de l'operació.

Així doncs, es considera la TIR (Taxa Interna de Retorn), segons si es tracta de primera o segona residència, o bé, si es tracta de sòl industrial.

A més, es precisa un calendari segons venda i segons urbanització, amb el corresponent VAN (Valor Actual Net), de benefici i despesa en cada un dels casos.

Aquest anàlisi permet poder aproximar millor els diferents polígons i sectors al procés d'urbanització i venda d'aquests.

Es necessari comprovar que el VAN > 0 als efectes de comprovar que el sector sigui econòmicament viable.

4.2 VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR PLANEJAMENT VIGENT

A continuació es procedeix a avaluar la sostenibilitat econòmica del sector en la seva situació inicial abans del seu desenvolupament.

En aquesta primera anàlisi ja es té en compte totes les càrregues necessàries per desenvolupar el sector incloses les càrregues derivades de la implantació de les infraestructures ja previstes segons àmbit territorial del sector.

Com es pot veure es presenta un quadre del sector, seguint la metodologia explicada en apartat anterior.

Es pot comprovar en els diferents quadres que el Valor Actualitzat Net de la Inversió és positiu.

SUD-2 - ENLLAÇ SANT FELIU						
QUADRE DE SUPERFÍCIES						
CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges	
SISTEMES						
Equipaments	1.545,00	5,00%				
Espais Lliures	6.180,00	20,00%				
Vialitat	6.180,00	20,00%				
TOTAL SÒL PUBLIC	13.905,00	45,00%				
ZONES						
Residencial	16.995,00	55,00%	0,73	12.360,00	108	
TOTAL SÒL PRIVAT	16.995,00	55,00%		12.360,00	108	
TOTALS	30.900,00	100,00%		12.360,00	108	
PARÀMETRES SECTOR						
Superfície Àmbit	30.900,00	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)		0,4		
Sostre Total	12.360,00	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)		35		
Número Habitatges	108					
INGRESSOS						
Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
Residencial Iliure	10.197,00	0,613	6.254,16	450,00 €	2.814.372,76 €	26.022,86 €
Residencial HPO	6.798,00	0,920	6.254,16	250,00 €	1.563.540,00 €	14.457,14 €
TOTAL	16.995,00	0,74	12.508,32		4.377.912,76 €	40.480,01 €
CESSIÓ DEL 10 %					437.791,28 €	
INGRESSOS					3.940.121,49 €	
DESPESES						
	Anys	Tipus Interés	Superficie (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)	
Valor Inicial Sòl			30.900,00	6,00 €	185.400,00 €	
Costos d'Urbanització Vials			6.180,00	250,00 €	1.545.000,00 €	
Costos Zones Verdes			6.180,00	25,00 €	154.500,00 €	
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					226.639,14 €	
Estimació Despeses Troncals i Connexions					30.000,00 €	
Despeses financeres	2	5%			219.507,76 €	
TOTAL					2.361.046,90 €	
ANÀLISI FINANCER						
Benefici Brut					1.579.074,59 €	
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%	
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		3.262.545,53 €	
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		2.105.185,85 €	
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					1.157.359,68 €	
Valor mig de Venta de parcel·la					40.480,01 €	
Benefici mig per Parcel·la					10.701,43 €	
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					37,46 €	
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					68,10 €	
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					92,53 €	

4.3 VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR PLANEJAMENT MODIFICAT

En aquest segon anàlisi es mantenen les càrregues anteriors, i en aquest cas, es modifica l'àmbit del sector, reduint la part corresponent a la implantació del nou giratori. D'altra banda, es recalcula l'edificabilitat bruta del sector, perquè la reducció d'àmbit no repercuteixi en aquest paràmetre urbanístic:

Planejament Vigent

Superfície: 3,09 Ha

Índex d'edificabilitat brut: 0,40 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

Per tal de no perdre edificabilitat en el sector es planteja:

Edificabilitat = $0,40 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2 \times 3,09/3,03 = 0,4079 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2$

Planejament Modificat

Superfície: 3,03 Ha

Índex d'edificabilitat brut: 0,4079 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

Es pot comprovar en els diferents quadres que el Valor Actualitzat Net de la Inversió continua essent positiu.

SUD-2 - ENLLAÇ SANT FELIU						
QUADRE DE SUPERFÍCIES						
CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges	
SISTEMES						
Equipaments	1.515,00	5,00%				
Espais Lliures	6.060,00	20,00%				
Vialitat	6.060,00	20,00%				
TOTAL SÒL PUBLIC	13.635,00	45,00%				
ZONES						
Residencial	16.665,00	55,00%	0,74	12.359,37	106	
TOTAL SÒL PRIVAT	16.665,00	55,00%		12.359,37	106	
TOTALS	30.300,00	100,00%		12.359,37	106	
PARÀMETRES SECTOR						
Superfície Àmbit	30.300,00	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)			0,4079	
Sostre Total	12.359,37	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)			35	
Número Habitatges	106					
INGRESSOS						
Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
Residencial Iliure	9.999,00	0,620	6.199,38	450,00 €	2.789.721,00 €	26.305,71 €
Residencial HPO	6.666,00	0,930	6.199,38	250,00 €	1.549.845,00 €	14.614,29 €
TOTAL	16.665,00	0,74	12.398,76		4.339.566,00 €	40.920,00 €
CESSIÓ DEL 10 %					433.956,60 €	
INGRESSOS					3.905.609,40 €	
DESPESES						
	Anys	Tipus Interés	Superficie (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)	
Valor Inicial Sòl			30.300,00	6,00 €	181.800,00 €	
Costos d'Urbanització Vials			6.060,00	250,00 €	1.515.000,00 €	
Costos Zones Verdes			6.060,00	25,00 €	151.500,00 €	
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					222.238,38 €	
Estimació Despeses Troncals i Connexions					30.000,00 €	
Despeses financeres	2	5%			215.305,18 €	
TOTAL					2.315.843,56 €	
ANÀLISI FINANCER						
Benefici Brut					1.589.765,84 €	
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%	
Calendari Venta		4 Anys		VAN Benefici	3.233.968,43 €	
Calendari Urbanització		2 Anys		VAN Despeses	2.064.881,09 €	
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					1.169.087,34 €	
Valor mig de Venta de parcel·la					40.920,00 €	
Benefici mig per Parcel·la					11.023,93 €	
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					38,58 €	
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					70,15 €	
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					94,29 €	

4.4 CONCLUSIONS

Es pot concloure doncs que la reducció del sector i mantenir el sostre vigent no afecta al resultat econòmic encara es mantenen els sectors com econòmicament viables.

5 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.

6 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, per tal de poder implantar una rotonda de dimensions i afectacions diferents a les del Pla.

Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions

La modificació té efectes en els costos d'implantació, ja que aquesta es preveu per tal d'implantar la rotonda d'enllaç en la carretera GIV-6621, i que ja es preveia en el planejament urbanístic municipal.

L'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró ja disposa d'un projecte executiu de rotonda per a implantar en aquest àmbit. Els costos de la nova rotonda aniran a càrrec del sector Oest de Sant Pol.

L'entorn de l'àmbit es troba pràcticament consolidat, amb la recent urbanització del sector Oest de Sant Pol.

Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions

No existeix reducció de sostre en el sector, i per tant, la viabilitat no estarà afectada per a l'aprovació de la present Modificació Puntual, que preveu la construcció d'una nova rotonda.

Pel que fa a l'execució de la rotonda es preveu que sigui executada a parts iguals (50%), per part de la Junta de Compensació del sector Sud-Oest de Sant Pol, i també per l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, a través de pressupost ordinari.

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, juliol de 2024



III. NORMATIVA

1 PROPOSTA MODIFICACIÓ DE L'ART. 292 DEL POUM

Art. 292. SUD 2 – Enllaç Sant Feliu

Es delimita el sector per facilitar la connexió de la ronda de Sant Feliu de Guíxols amb la carretera de Castell d'Aro i completar la finalització de l'àrea urbana residencial en aquest indret.

El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part central d'enllaç amb la rambla de Sant Pol Oest i situant les àrees edificables entre la via verda i la carretera de Castell d'Aro. Es destinarà un mínim del 50% del sostre residencial per habitatges de protecció pública, del qual la meitat, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

1. Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 3,03 Ha

Índex d'edificabilitat brut: 0,4079 m²st/m²s per a usos d'habitatge.

Densitat màxima: 35 habitatges/Ha.

Alçada màxima: PB+2

Un mínim del 50% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i s'adequarà a les modalitats i percentatges mínims fixats en la legislació vigent.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats en l'article 289 d'aquesta normativa.

4. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació i el termini màxim d'execució serà de 10 anys.

5. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació i reutilització de la capa de terra vegetal de valor agronòmic.

Identificació dels preus arboris d'interès i elements de valor del patrimoni agrari per a la seva preservació i integració en els espais lliures.

Anàlisi de la visibilitat i possible impacte paisatgístic de l'actuació, amb definició de mesures correctores (caldrà valorar la necessitat de redactar un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic).

Caldrà que el pla parcial preservi de manera específica la continuïtat del carrilet tot integrant-lo adequadament a la xarxa viària o al sistema d'espais lliures segons s'escaigui.

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, juliol 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 la carretera de S'Agaró, i el carrer Pujada de Vilar d'Aro, adjacent als carrers S'Agaró i Berguedà.

La superfície de l'àmbit de la Modificació Puntual del POUM és de **1.285 m²**.

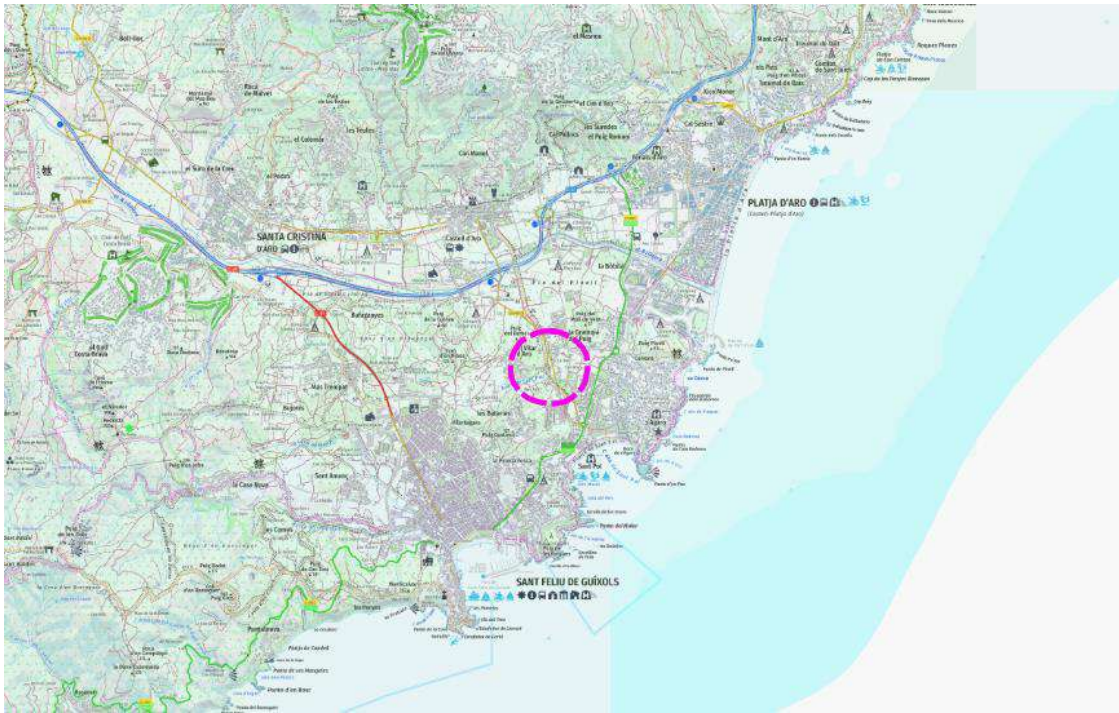


Figura 25. Situació de l'àmbit de la present modificació puntual.



Figura 26. Emplaçament de l'àmbit de la present modificació puntual.

3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

En la present Modificació es produeix suspensió de llicències, bàsicament en l'àmbit objecte de la present, i que per tant, queda reduït a dues finques cadastrals.

Aquesta suspensió de llicències procedeix 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 l'àmbit objecte de la present Modificació.

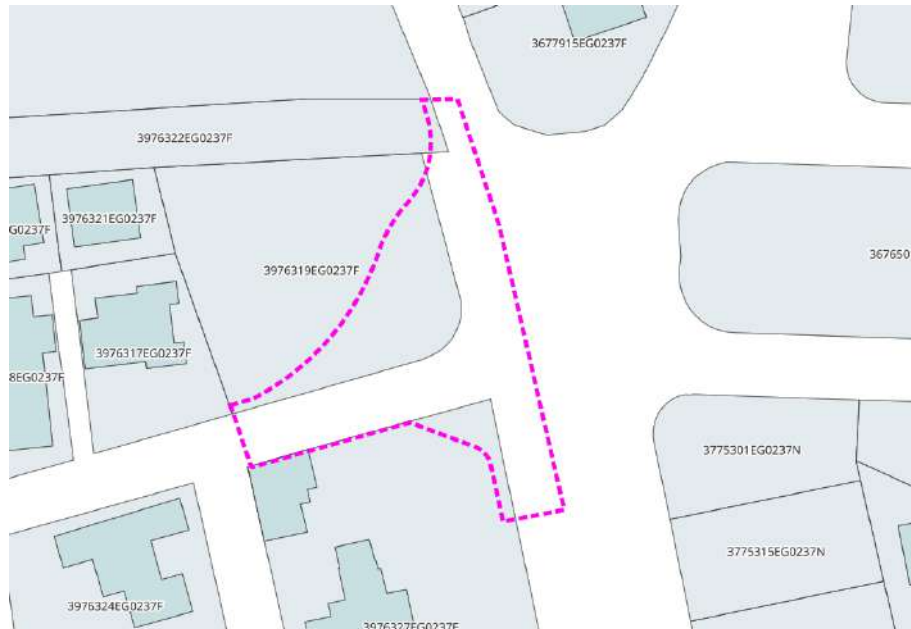


Figura 27. Plànol de suspensió de llicències.

4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és la implantació d'una rotonda amb una forma i unes afectacions concretes que les que preveia el planejament vigent. El projecte de la rotonda, de dimensions més petites, ja es troba redactat.

Aquesta modificació, doncs, suposa:

- Modificar els plànol O.04.18 – Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- Modificar l'article 292. SUD 2 – Enllaç Sant Feliu.

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 – Ordenació – Proposta de zonificació

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, juliol de 2024



V. PLÀNOLS

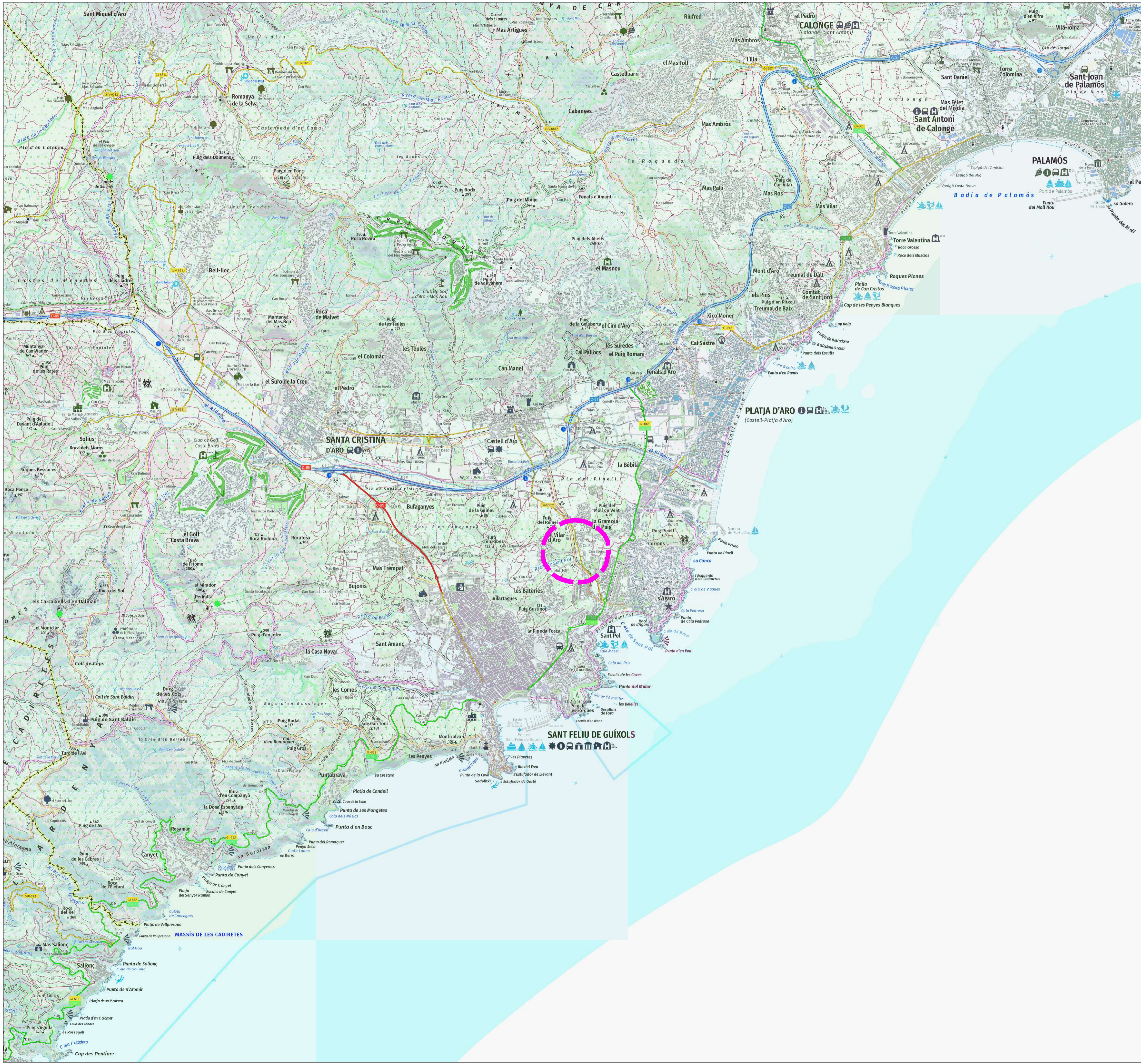
ÍNDEX DE PLÀNOLS

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	(1:5.000 / 1:2.500)	1
PLANEJAMENT VIGENT			
I.03	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)	(1:500 / 1:1.000)	1
I.04	Pla Parcial Urbanístic (PPU)	(1:1.000 / 1:2.000)	2
I.05	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) sobre topografia	(1:500 / 1:1.000)	1
RECONEIXEMENT ÀMBIT			
I.06	Topografia	(1:500 / 1:1.000)	1
I.07	Projecte de Rotonda	(1:500 / 1:1.000)	1
I.08	Estructura de la propietat	(1:500 / 1:1.000)	1

Plànols d'ordenació

Núm. Plànol	Títol Plànol	Escala (A1/A3)	Fulls
ORDENACIÓ			
O.01	Proposta de zonificació	(1:500 / 1:1.000)	1
O.02	Proposta de zonificació sobre projecte rotonda	(1:500 / 1:1.000)	1
O.03	Seccions indicatives	(1:50 / 1:100)	1
O.04	Afectacions parcel·lari	(1:500 / 1:1.000)	1

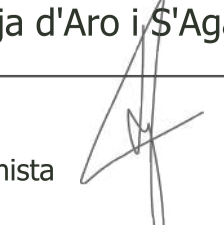




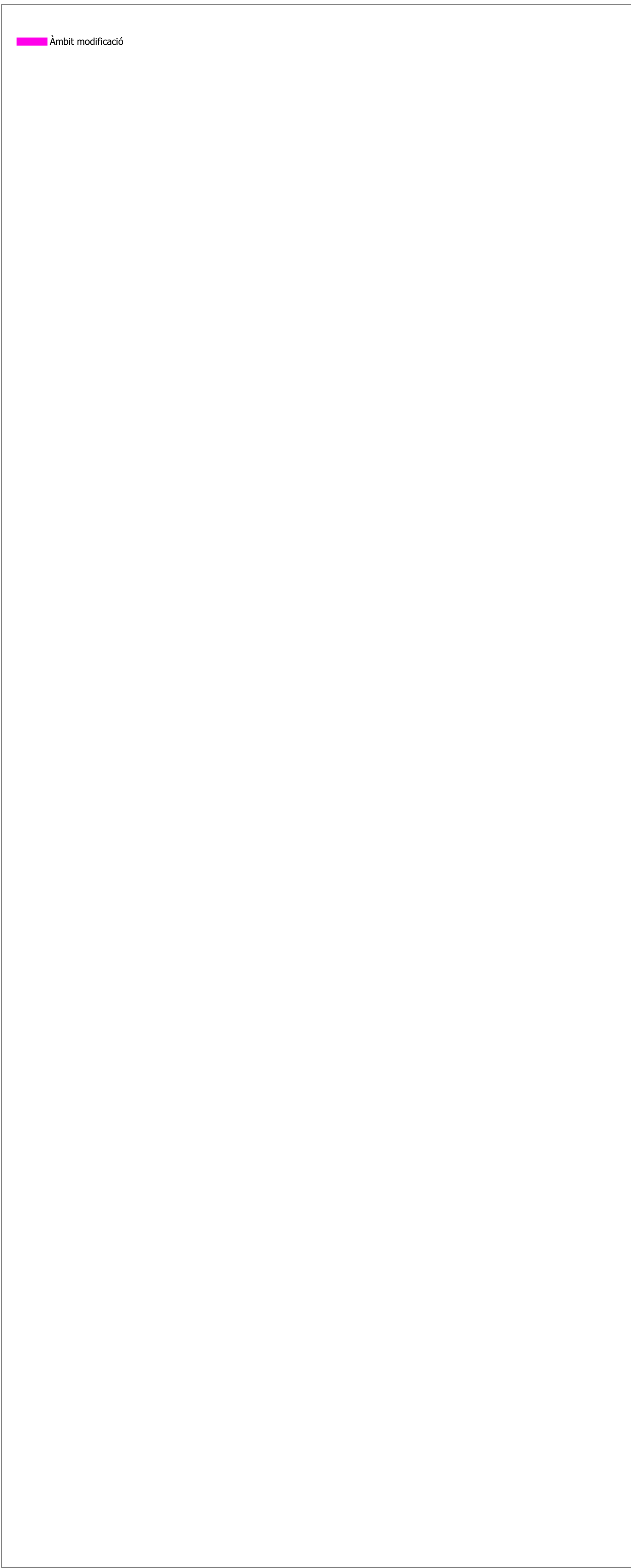
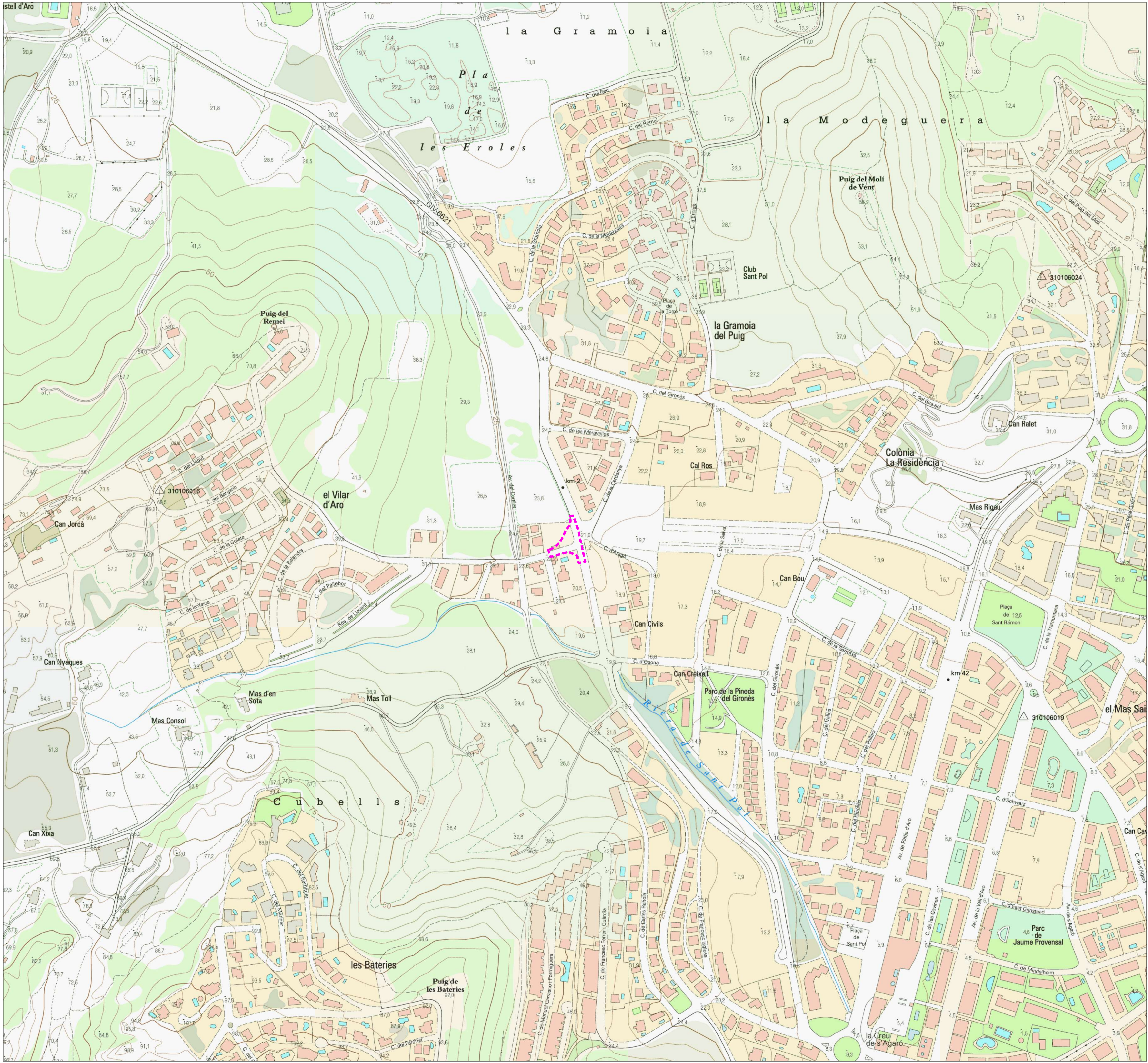
Situació modificació

NÚMERO I.01	TÍTOL SITUACIÓ	Subtítol SITUACIÓ
ESCALA DIN A1 1:25.000 DIN A3 1:50.000	ESCALA GRÀFICA 0 500 1.000 1.500 2.000 2.500 m	ORIENTACIÓ N

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

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

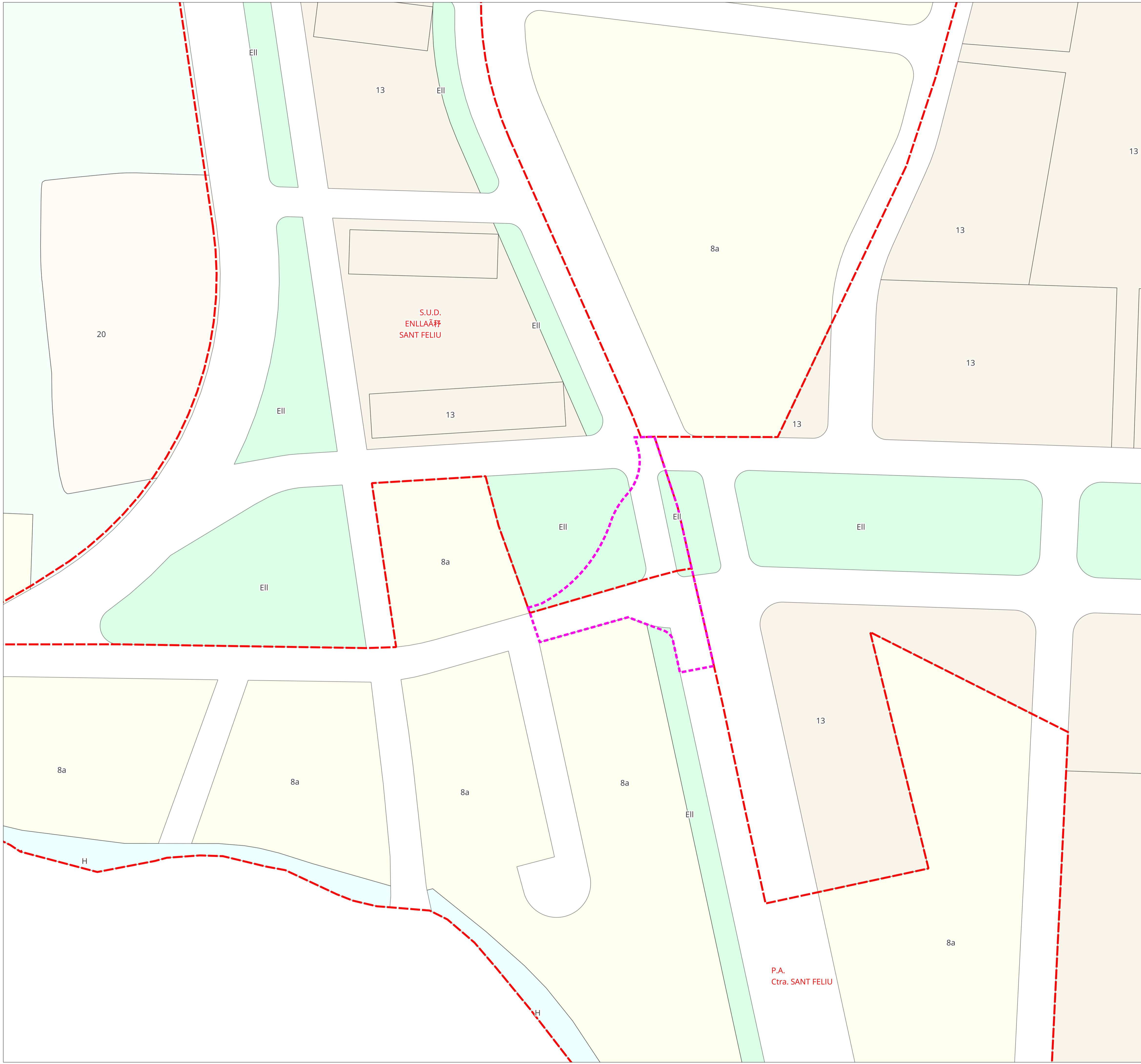






Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
 Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

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

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



DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- SÒL URBÀ
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- VIA VERDA
- Protecció sistema hídric - Q. 100
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA AFFECTACIÓ
- Prot. incendis - FRANJA PERIMETRAL DE SEGURETAT
- Límit interior "domini públic marítime-terrestre" (d.p.m.t.)
- Límit interior zona servitud de trànsit (d.p.m.t.)
- Protecció domini públic marítime-terrestre (d.p.m.t.)

SISTEMES GENERALS

- COMUNICACIONS
 - V-Viari
 - Ap-Aparcament
 - Port
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS
 - SU SUD SNU
 - Eq Equipaments Comunitaris
 - St Serveis Tècnics
- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS
 - SU SUD SNU
 - EII Espais Lliures
 - H Hidràulic
 - M Marítim
- HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS
 - D Habitatges Dotacionals

Grup 1 - Conjunts a protegir

- 1 Conjunt Medieval Castell d'Aro 1a 1b
- 2 Edificació Tradicional/Castell d'Aro La Coma i Fanals 2a 2b
- 3 Conjunt Residencial S'Agaró

Grup 2 - Zones residencials

- 4 Illes d'edificis
- 5 Residencial Pineda d'en Bas
- 6 Edificis residencials turístics Comercial en Planta baixa
- 7 Cases adosades
- 8 Cases unifamiliars aïllades

Grup 3 - Àmbits singulars

- 9 Passeig marítim
- 10 Front comercial
- 11 Hotelier
- 12 Industrial

SU (Sòl urba)

- 13 Residencial
- 14 Equipaments

SU (Sòl no urbanitzable)

- 15 Golf
- 16 PEIN
- 17 Costaner C1
- 18 Forestal
- 19 Agroforestal
- 20 Agrícola
- 21 Càmping

Béns a Protegir

- BCIN-CONJUNT HISTÒRIC
- ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BCIN-CONJUNT HISTÒRIC
- Catàleg de Patrimoni
 - *E000 Edifici Catalogat
 - *AR000 Patrimoni Arqueològic
- FONTS
- ARBRES MONUMENTALS
- Pineda protegida

Parcel·la i Edificació

- Emplaçament i volumetria de l'edificació a mantenir
- Gàlib edificació
- Nº de plantes (2 = PB + 1)
- Pati privat
- Clau Zona
- Límit parcel·la

NÚMERO I.03 **TÍTOL** PLANEJAMENT VIGENT **ORIENTACIÓ** N

SUBTÍTOL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

ESCALA DIN A1 1:500 **ESCALA GRÀFICA** 0 10 20 30 40 50 m

DIN A3 1:1.000

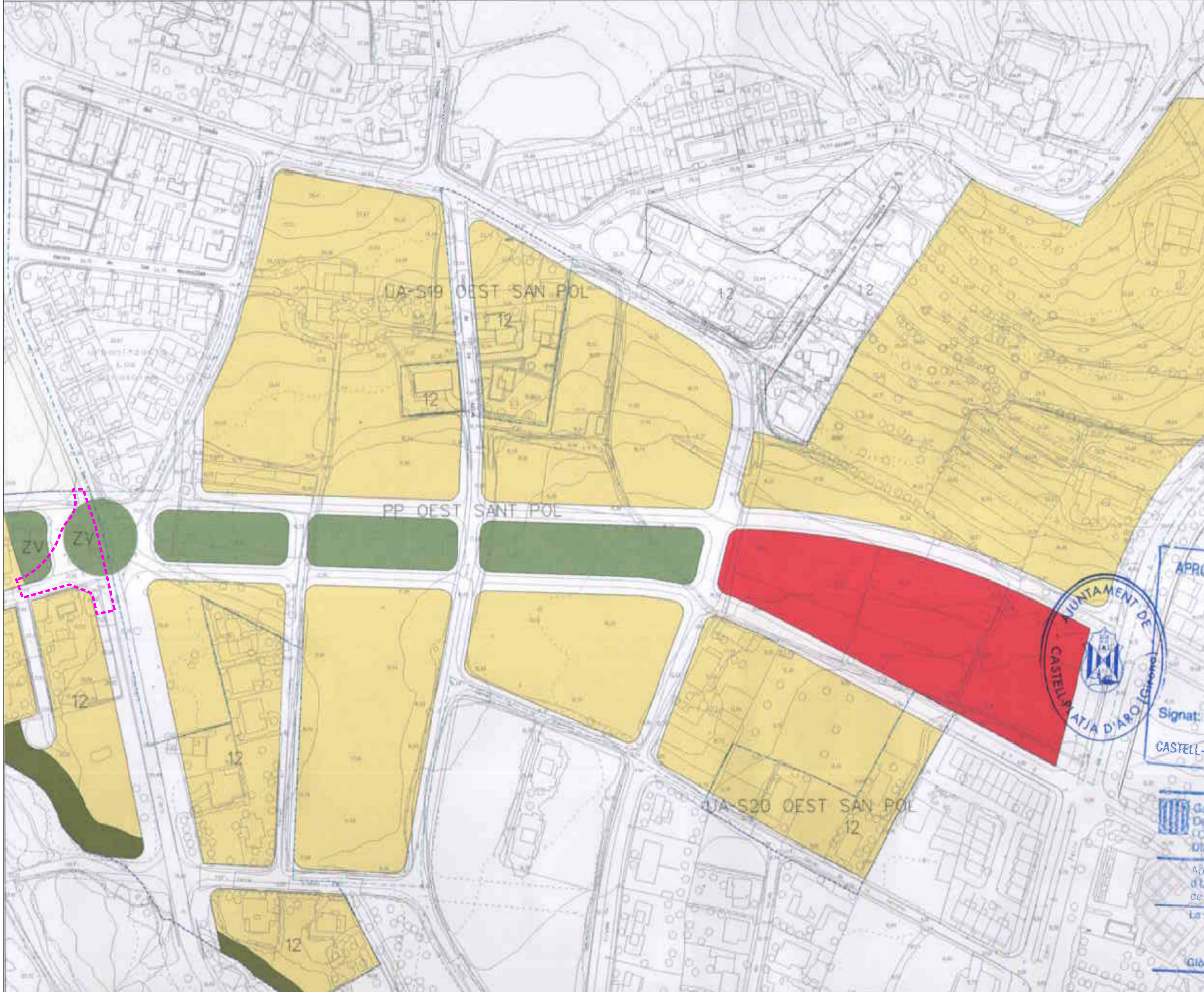
Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

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

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

Àmbit modificat

Espais d'equipament Z verdes Parcel·les privades
Sol no urbanitzable Servitud protecció



NÚMERO: I.04B TÍTOL: PLANEJAMENT VIGENT
SUBTÍTOL: PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU)

ESCALA: DIN A1 1:1.000 ESCALA GRÀFICA: 0 20 40 60 80 100 m DIN A3 1:2.000 ORIENTACIÓ: N

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

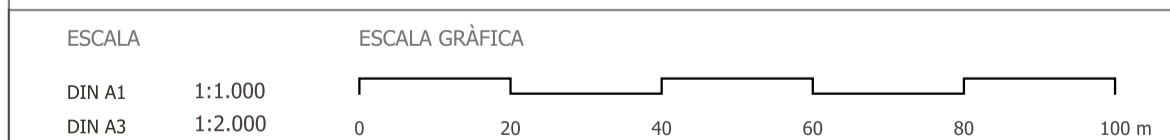
Redactor:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·legiat: 19.014



Àmbit modificació



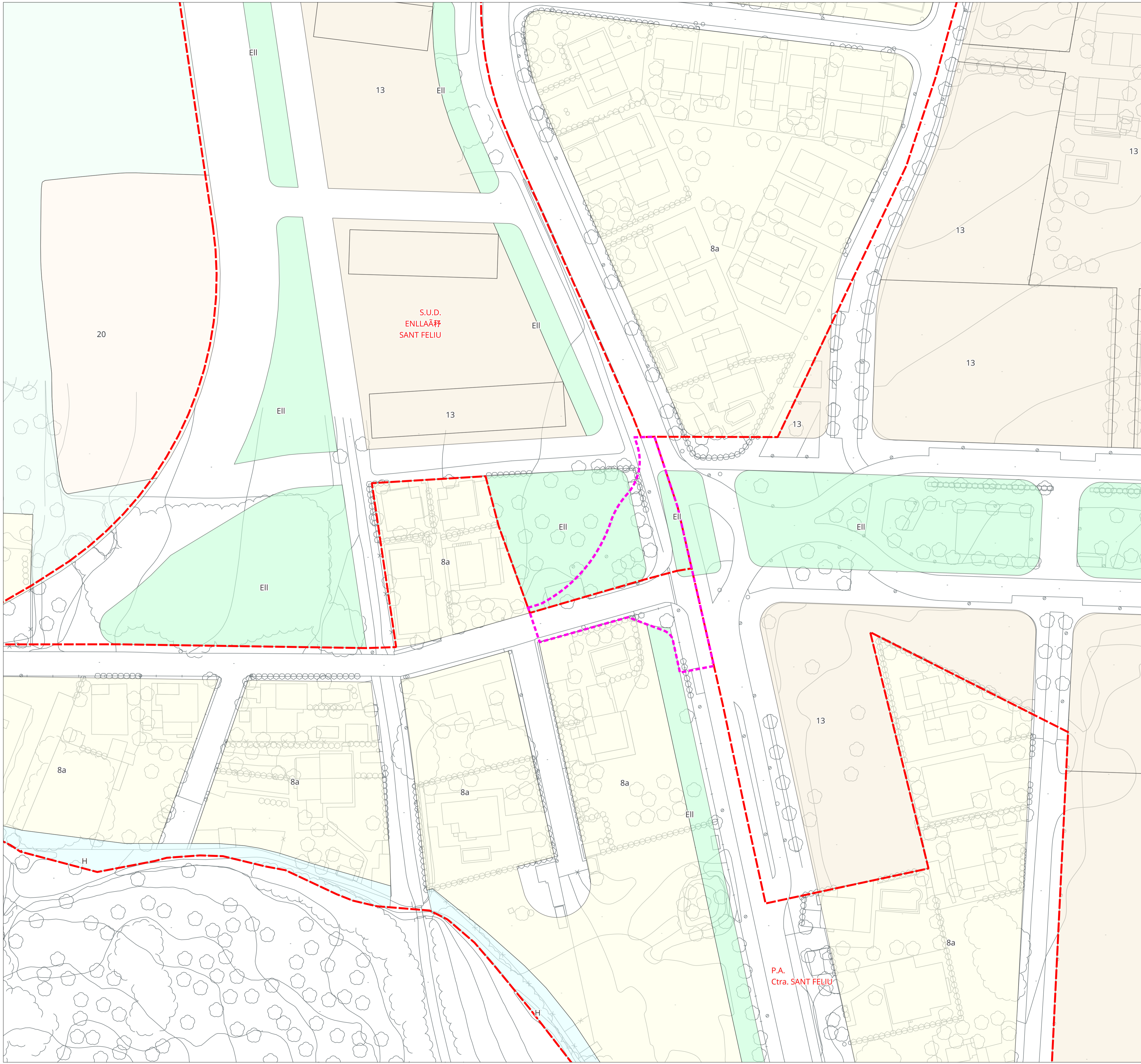
NÚMERO **I.04B** TÍTOL **PLANEJAMENT VIGENT**
SUBTÍTOL **PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU)**



Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

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





Àmbit modificació

DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- SÒL URBÀ
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- VIA VERDA
- Protecció sistema hídric - Q.100
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA AFFECTACIÓ
- Prot. incendis - FRANJA PERIMETRAL DE SEGURETAT
- Límit interior "domini públic marítime-terrestre" (d.p.m.t.)
- Límit interior zona servitud de trànsit (d.p.m.t.)
- Protecció domini públic marítime-terrestre (d.p.m.t.)

SISTEMES GENERALS

COMUNICACIONS

- V-Viari
- Ap-Aparcament
- Port

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- SUD
- SNU
- Eq Equipaments Comunitaris
- St Serveis Tècnics

ESPACIS LLIBRES PÚBLICS

- SUD
- SNU
- EII Espais Lliures
- H Hidràulic
- M Marítim

HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

- D Habitatges Dotacionals

SU (Sòl urba)

Grup 1 - Conjunts a protegir

- 1 Conjunt Medieval Castell d'Aro 1a 1b
- 2 Edificació Tradicional/Castell d'Aro La Coma i Fanals 2a 2b
- 3 Conjunt Residencial S'Agaró

Grup 2 - Zones residencials

- 4 Illes d'edificis
- 5 Residencial Pineda d'en Bas
- 6 Edificis residencials turístics Comercial en Planta baixa
- 7 Cases adosades
- 8 Cases unifamiliars aïllades

SU (Sòl urba)

Grup 3 - Àmbits singulars

- 9 Passeig marítim
- 10 Front comercial
- 11 Hotelier
- 12 Industrial

SUD (Sòl urbanitzable delimitat)

- 13 Residencial
- 14 Equipaments

SNU (Sòl no urbanitzable)

- 15 Golf
- 16 PEIN
- 17 Costaner C1
- 18 Forestal
- 19 Agroforestal
- 20 Agrícola
- 21 Càmping

BCIN-CONJUNT HISTÒRIC
ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BCIN-CONJUNT HISTÒRIC

Catàleg de Patrimoni

- *E000 Edifici Catalogat
- *AR000 Patrimoni Arqueològic

Béns a Protegir

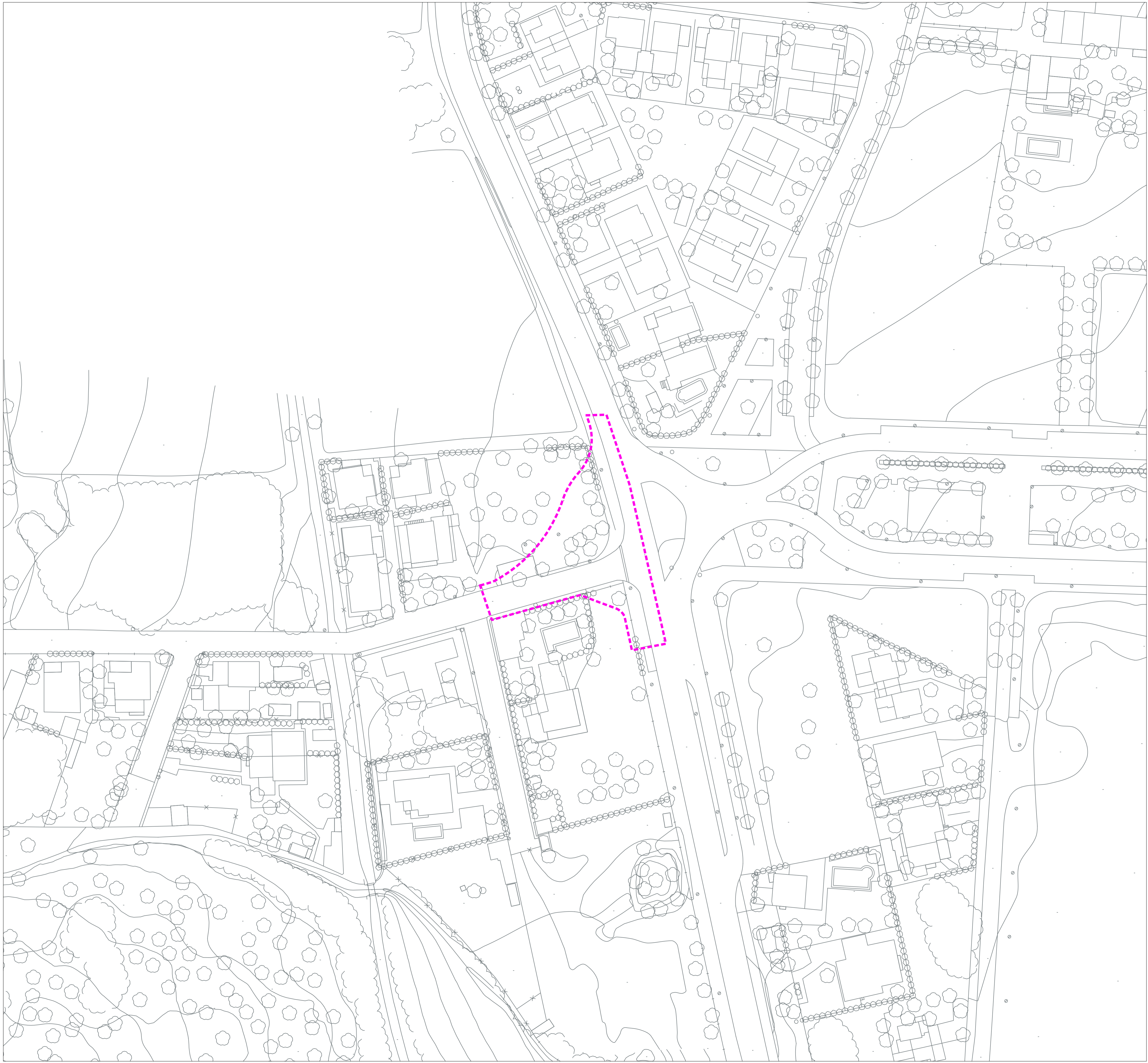
- FONTS
- ARBRES MONUMENTALS
- Pineda protegida

Parcel·la i Edificació

- Emplaçament i volumetria de l'edificació a mantenir
- Gàlib edificació
- Nº de plantes (2=PB+1)
- Pati privat
- Clau Zona
- Límit parcel·la

NÚMERO: **I.05** TÍTOL: **PLANEJAMENT VIGENT**
SUBTÍTOL: **POUM SOBRE TOPOGRAFIA**

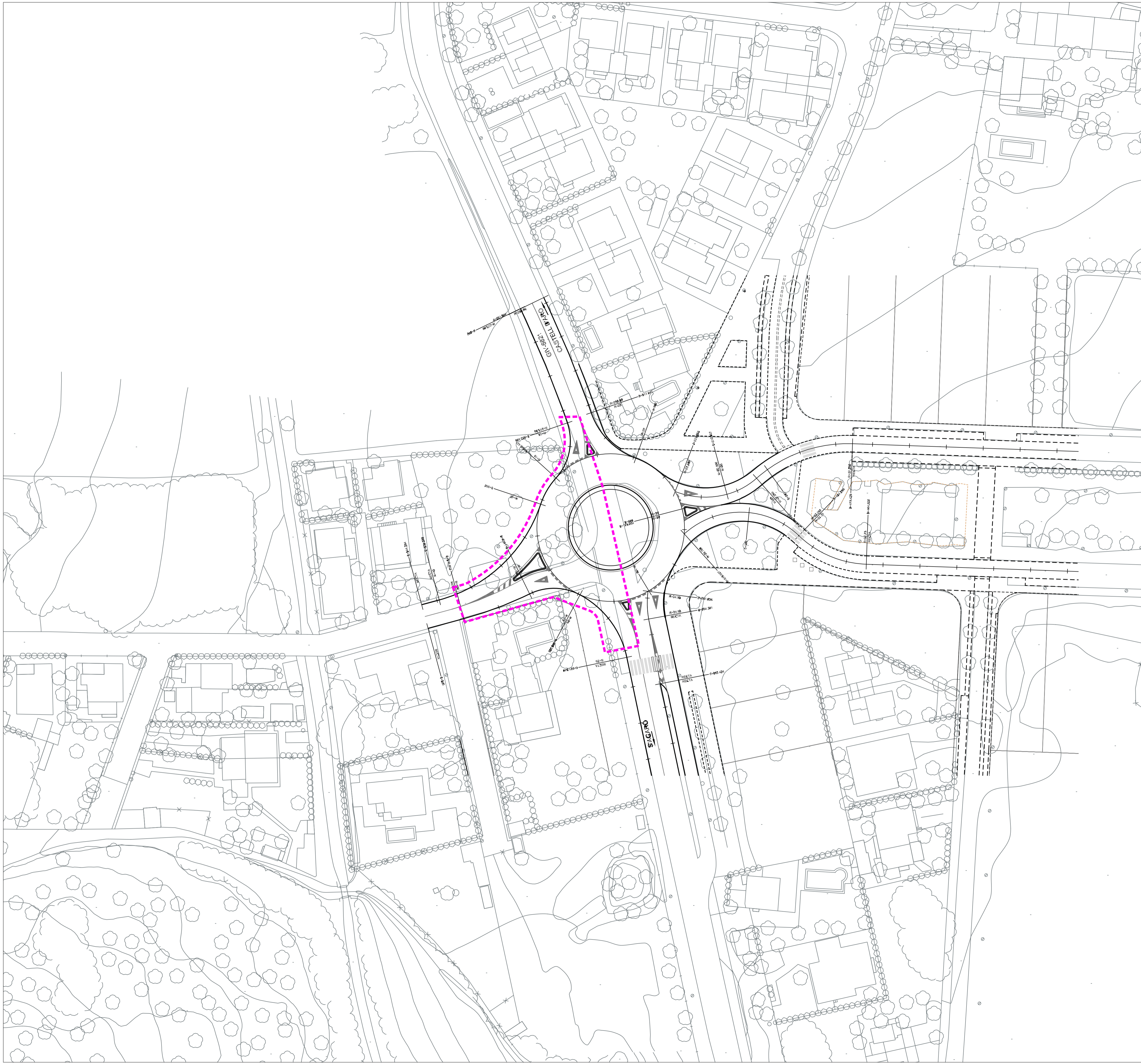
ESCALA: DIN A1: 1:500 ESCALA GRÀFICA: 0 10 20 30 40 50 m ORIENTACIÓ: N



— Àmbit modificació
 — Corba de nivell

NÚMERO I.06	TÍTOL RECOONEIXEMENT ÀMBIT	
	SUBTÍTOL TOPOGRAFIA	
ESCALA DIN A1 1:500 DIN A3 1:1.000	ESCALA GRÀFICA 	

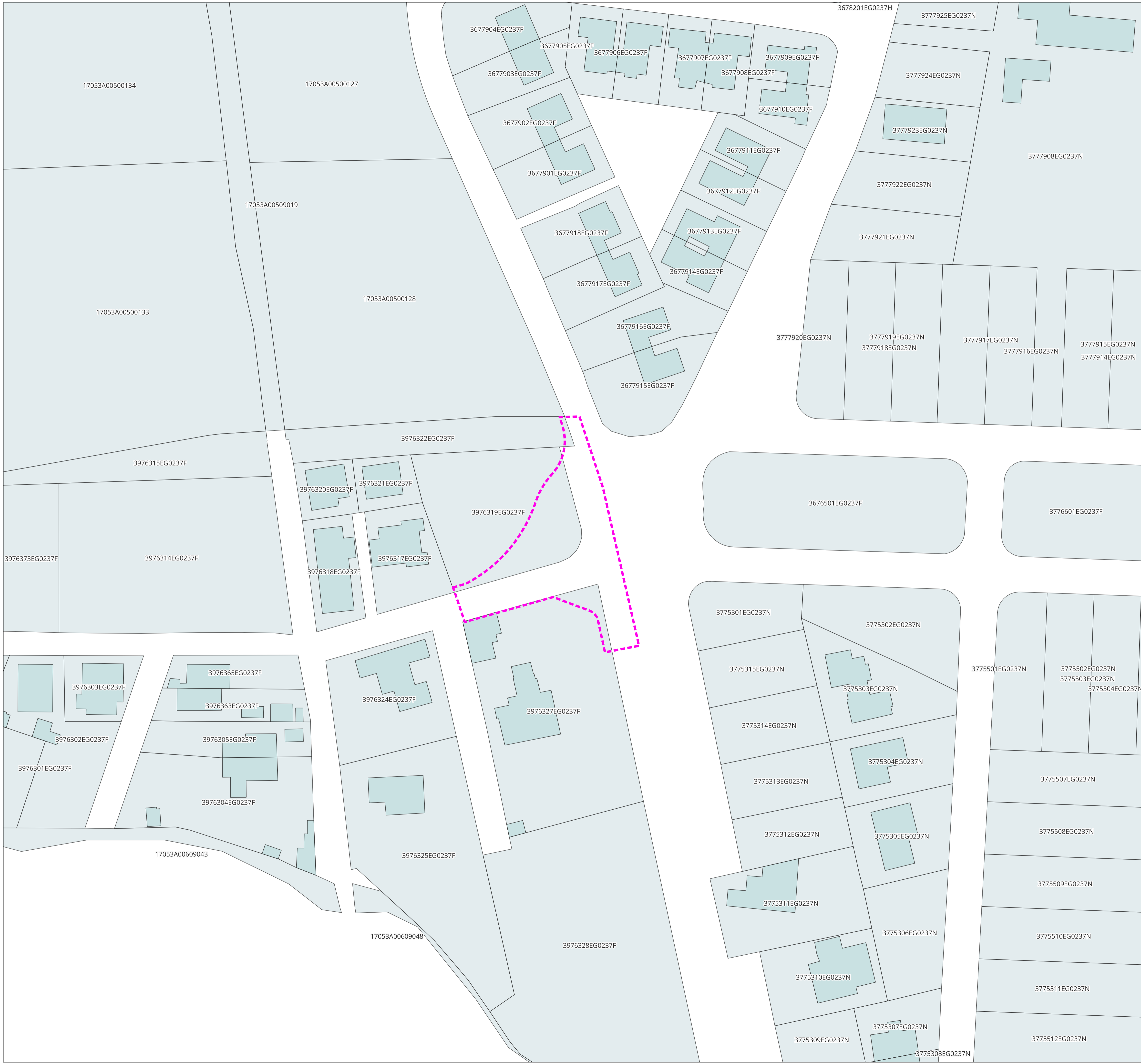
Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró Redactor: XAVIER FRIGOLA MERCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista Núm. col·legiat: 19.014	JULIOL 2024 	
--	-----------------	--



- — — Àmbit modificació
- — — Corba de nivell
- - - - - Projecte de rotonda

NÚMERO I.07	TÍTOL RECOONEIXEMENT ÀMBIT	
	SUBTÍTOL PROJECTE DE ROTONDA	
ESCALA DIN A1 1:500 DIN A3 1:1.000	ESCALA GRÀFICA 0 10 20 30 40 50 m	ORIENTACIÓ N

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró	JULIOL 2024
Redactor: XAVIER FRIGOLA MERCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista Núm. col·legiat: 19.014	



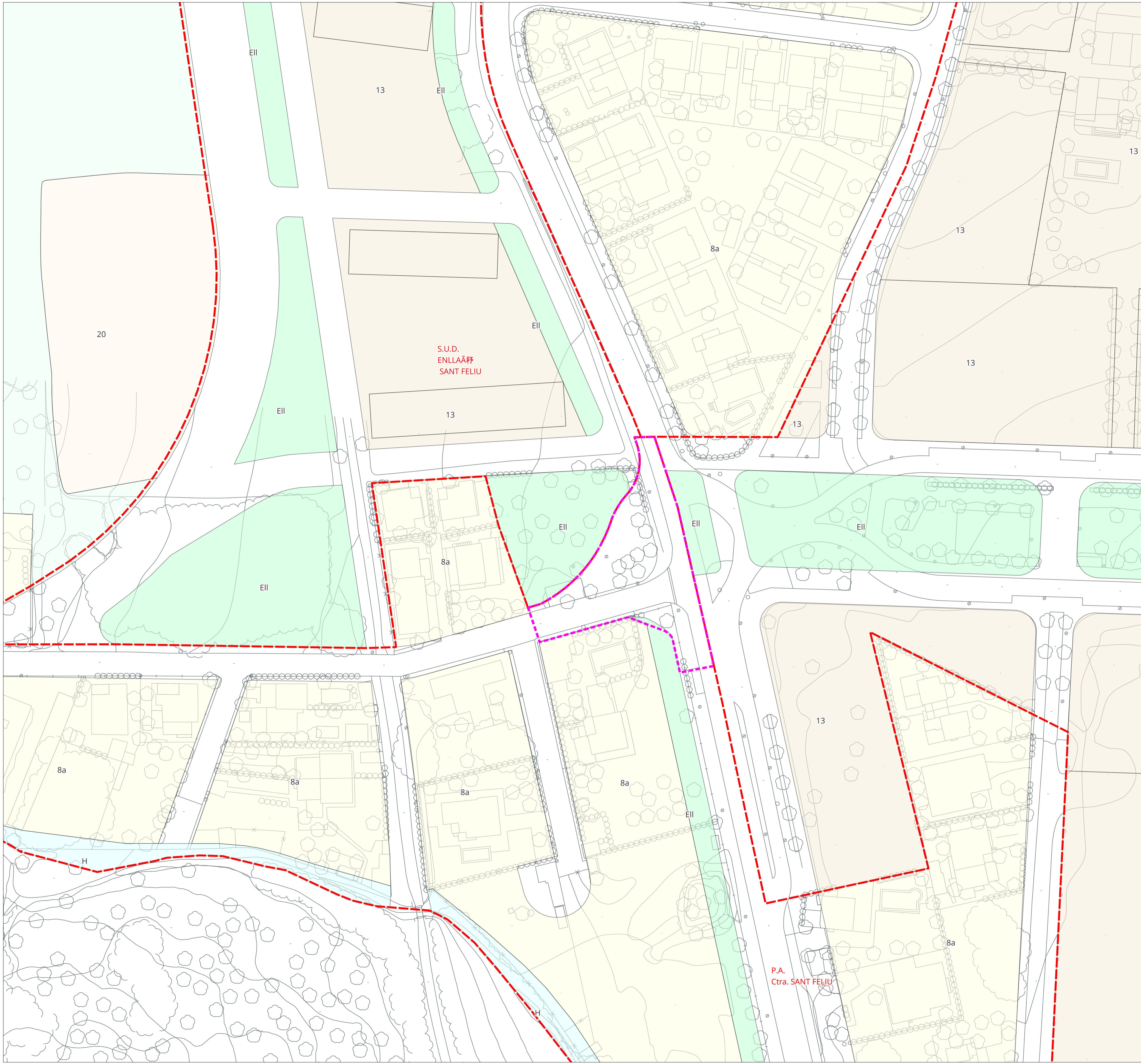
NÚMERO **I.07** TÍTOL **RECONEIXEMENT ÀMBIT**
 SUBTÍTOL **PROJECTE DE ROTONDA**

ESCALA DIN A1 1:500, DIN A3 1:1.000 ESCALA GRÀFICA 0 10 20 30 40 50 m ORIENTACIÓ N

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
 Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

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

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



Ambit modificació

DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- SÒL URBÀ
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- VIA VERDA
- Protecció sistema hídric - Q. 100
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA AFFECTACIÓ
- Prot. incendis - FRANJA PERIMETRAL DE SEGURETAT
- Límit interior "domini públic marítime-terrestre" (d.p.m.t.)
- Límit interior zona servitud de trànsit (d.p.m.t.)
- Protecció domini públic marítime-terrestre (d.p.m.t.)

SISTEMES GENERALS

COMUNICACIONS

- V-Viari
- Ap-Aparcament
- Port

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- SUD
- SNU
- Eq Equipaments Comunitaris
- St Serveis Tècnics

ESPACIS LLIBRES PÚBLICS

- SUD
- SNU
- EII Espais Lliures
- H Hidràulic
- M Marítim

HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

- D Habitatges Dotacionals

Grup 1 - Conjunts a protegir

- 1 Conjunt Medieval Castell d'Aro 1a 1b
- 2 Edificació Tradicional/Castell d'Aro La Coma i Fanals 2a 2b
- 3 Conjunt Residencial S'Agaró

Grup 2 - Zones residencials

- 4 Illes d'edificis
- 5 Residencial Pineda d'en Bas
- 6 Edificis residencials turístics Comercial en Planta baixa
- 7 Cases adosades
- 8 Cases unifamiliars aïllades

Grup 3 - Àmbits singulars

- 9 Passeig marítim
- 10 Front comercial
- 11 Hotelar
- 12 Industrial

SUD (Sòl urbà)

- 13 Residencial
- 14 Equipaments

SNU (Sòl no urbanitzable)

- 15 Golf
- 16 PEIN
- 17 Costaner C1
- 18 Forestal
- 19 Agroforestal
- 20 Agrícola
- 21 Càmping

BCIN-CONJUNT HISTÒRIC
ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BCIN-CONJUNT HISTÒRIC

Catàleg de Patrimoni

- *E000 Edifici Catalogat
- *AR000 Patrimoni Arqueològic

Béns a Protegir

- FONTS
- ARBRES MONUMENTALS
- Pineda protegida

Parcel·la i Edificació

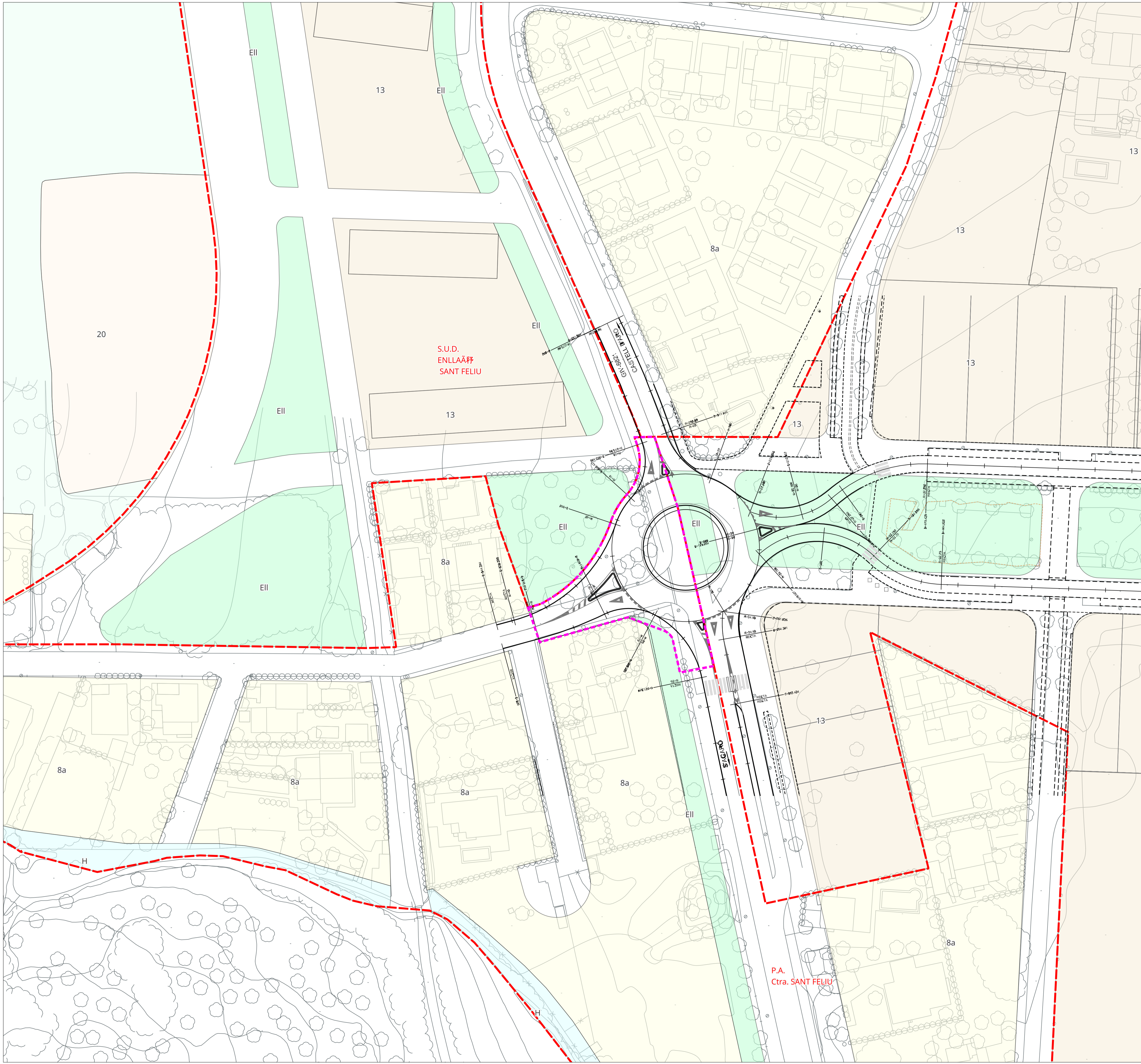
- Emplaçament i volumetria de l'edificació a mantenir
- Gàlib edificació
- Nº de plantes (2=PB+1)
- Pati privat
- Clau Zona
- Límit parcel·la

NÚMERO	TÍTOL	ORDENACIÓ
0.01	SUBTÍTOL	PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ
ESCALA	ESCALA GRÀFICA	ORIENTACIÓ
DIN A1 1:500	0 10 20 30 40 50 m	N
DIN A3 1:1.000		

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró JULIOL 2024

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

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



DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- SÒL URBÀ
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- VIA VERDA
- Protecció sistema hídric - Q 100
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA AFFECTACIÓ
- Prot. incendis - FRANJA PERIMETRAL DE SEGURETAT
- Límit interior "domini públic marítime-terrestre" (d.p.m.t.)
- Límit interior zona servitud de trànsit (d.p.m.t.)
- Protecció domini públic marítime-terrestre (d.p.m.t.)

SISTEMES GENERALS

COMUNICACIONS	V-Viari	Ap-Aparcament	Port
EQUIPAMENTS COMUNITARIS	SUD	SNU	
	Eq	Equipaments Comunitaris	
	St	Serveis Tècnics	
ESPACIS LLIBRES PÚBLICS	SUD	SNU	
	EII	Espais Lliures	
	H	Hidràulic	
	M	Marítim	
HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS			
	D	Habitatges Dotacionals	

Grup 1 - Conjunts a protegir

1	Conjunt Medieval Castell d'Aro	1a	1b
2	Edificació Tradicional/Castell d'Aro La Coma i Fanals	2a	2b
3	Conjunt Residencial S'Agaró		

Grup 2 - Zones residencials

4	Illes d'edificis		
5	Residencial Pineda d'en Bas		
6	Edificis residencials turístics	Comercial en Planta baixa	
7	Cases adosades		
8	Cases unifamiliars aïllades		

Grup 3 - Àmbits singulars

9	Passeig marítim
10	Front comercial
11	Hoteler
12	Industrial

SUD (Sòl urbanitzable delimitat)

13	Residencial
14	Equipaments

SNU (Sòl no urbanitzable)

15	Golf
16	PEIN
17	Costaner C1
18	Forestal
19	Agroforestal
20	Agrícola
21	Càmping

BCIN-CONJUNT HISTÒRIC
ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BCIN-CONJUNT HISTÒRIC

Catàleg de Patrimoni

- *E000 Edifici Catalogat
- *A000 Patrimoni Arqueològic

Béns a Protegir

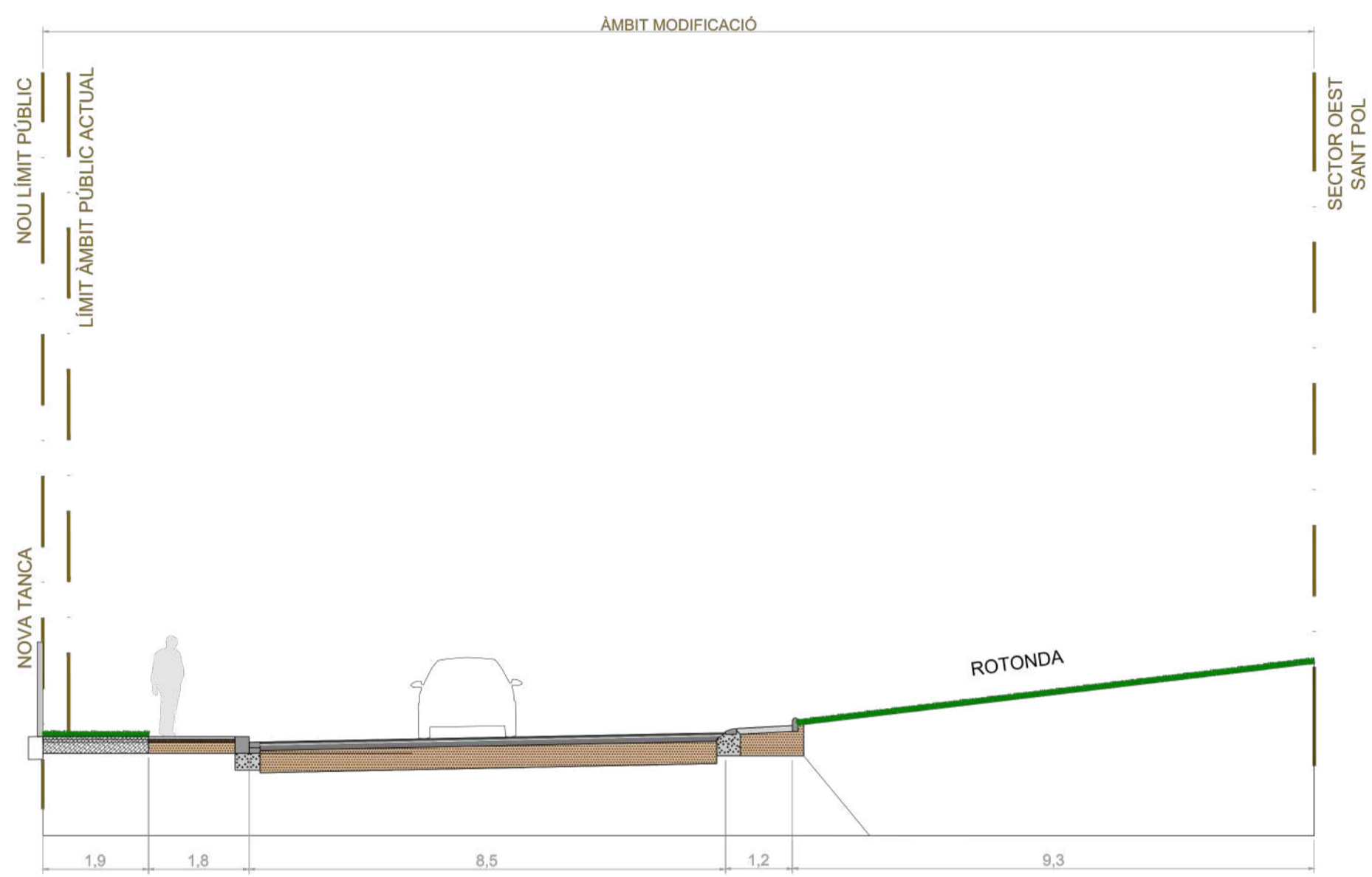
- FONTS
- ARBRES MONUMENTALS
- Pineda protegida

Parcel·la i Edificació

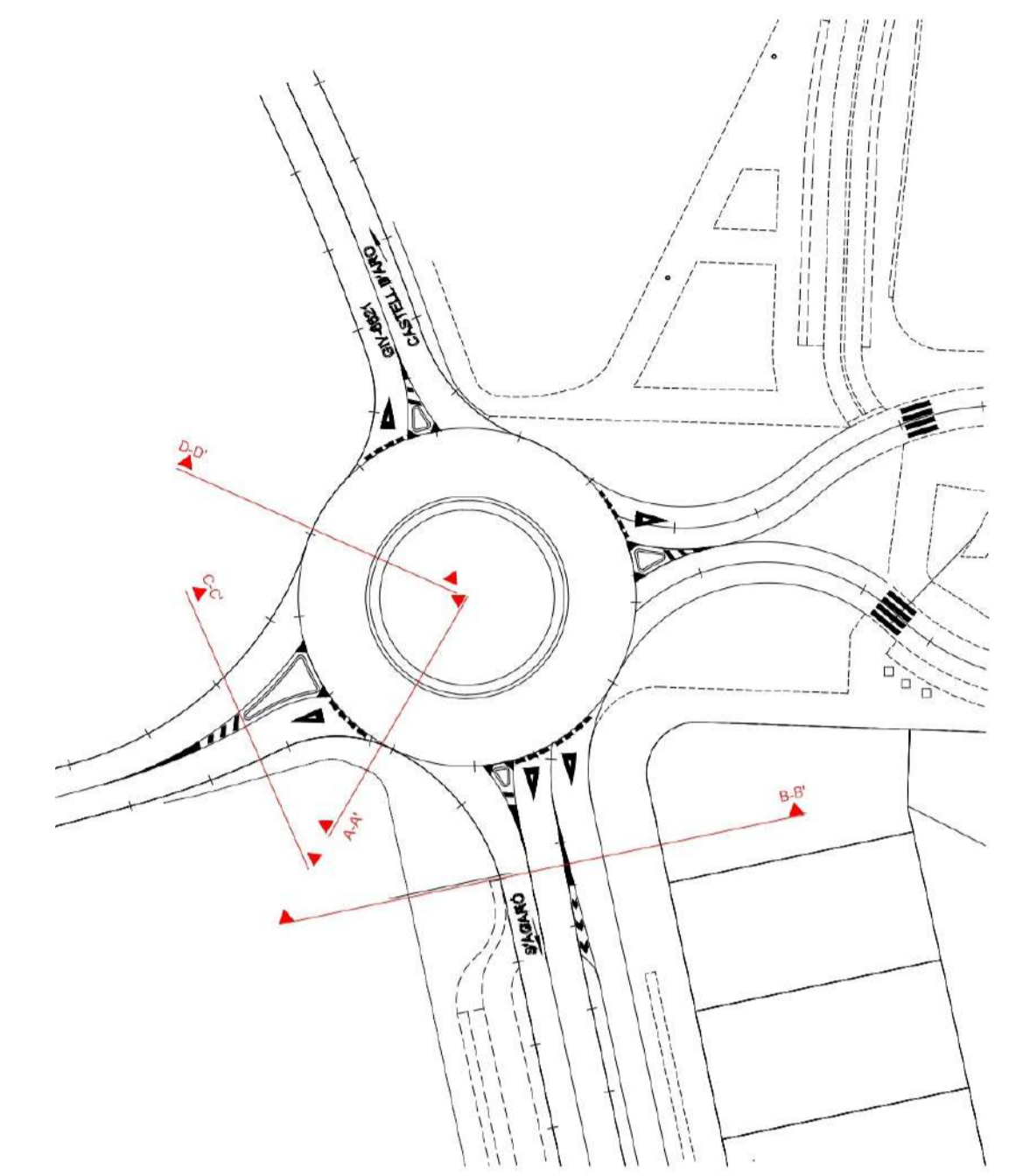
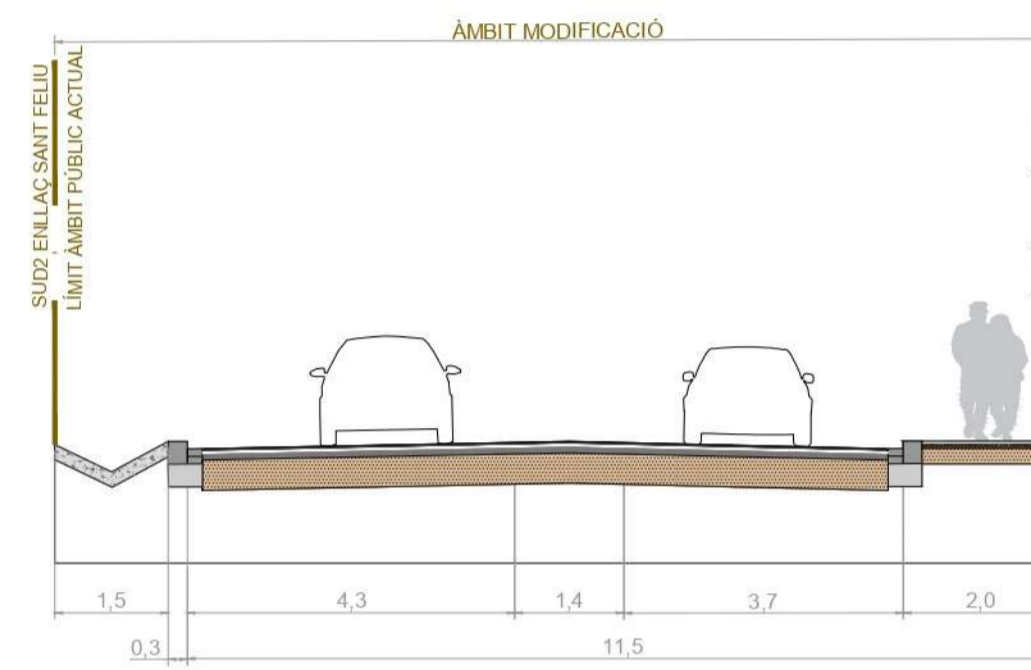
- Emplaçament i volumetria de l'edificació a mantenir
- Gàlib edificació
- Nº de plantes (2=PB+1)
- Pati privat
- Clau Zona
- Límit parcel·la

NÚMERO	TÍTOL	ORDENACIÓ
0.02	PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ SOBRE PROJECTE DE ROTONDA	
ESCALA	ESCALA GRÀFICA	ORIENTACIÓ
DIN A1 1:500	0 10 20 30 40 50 m	N
DIN A3 1:1.000		

SECCIÓ A-A'



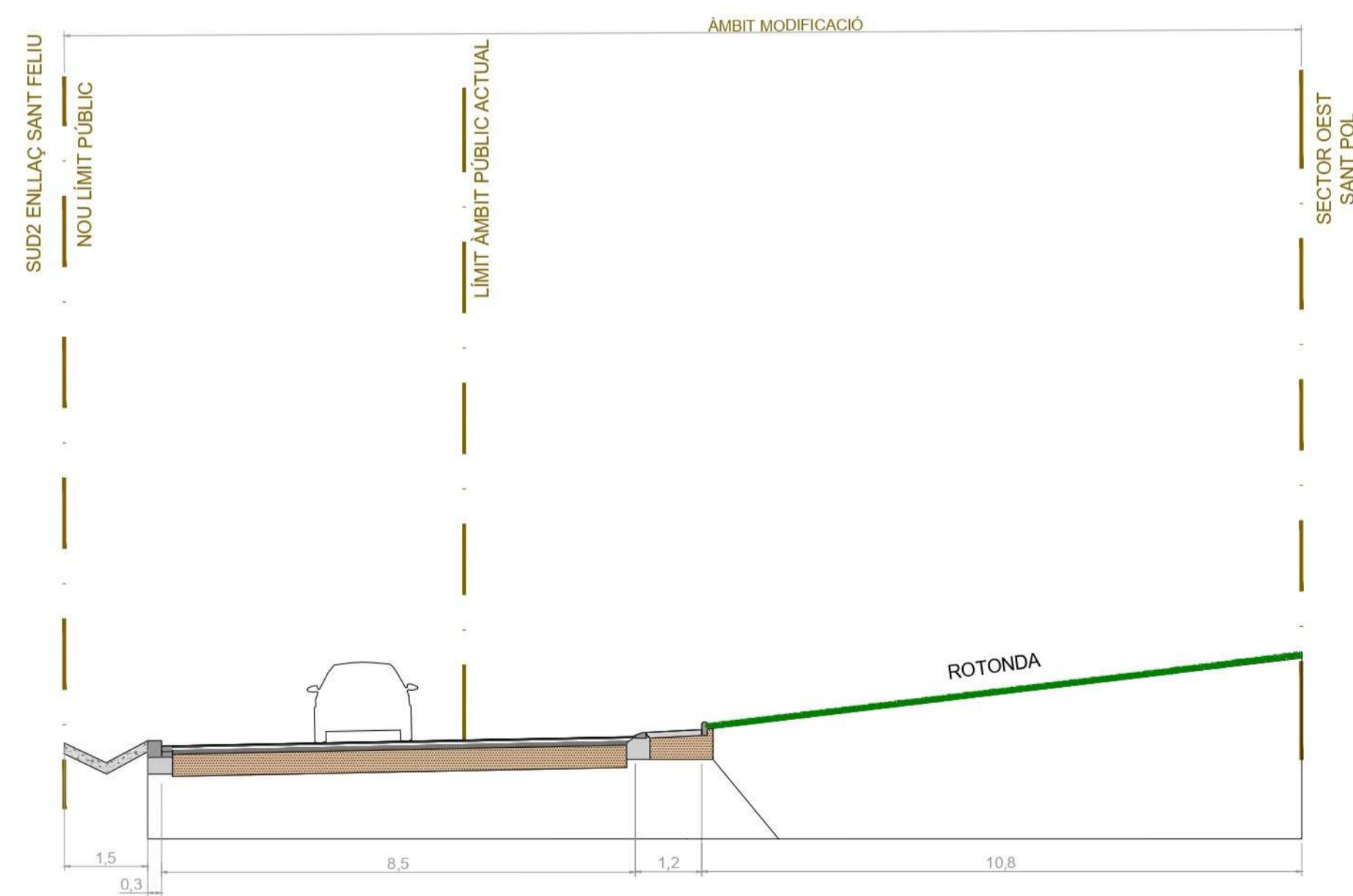
SECCIÓ C-C'



SECCIÓ B-B'



SECCIÓ D-D'



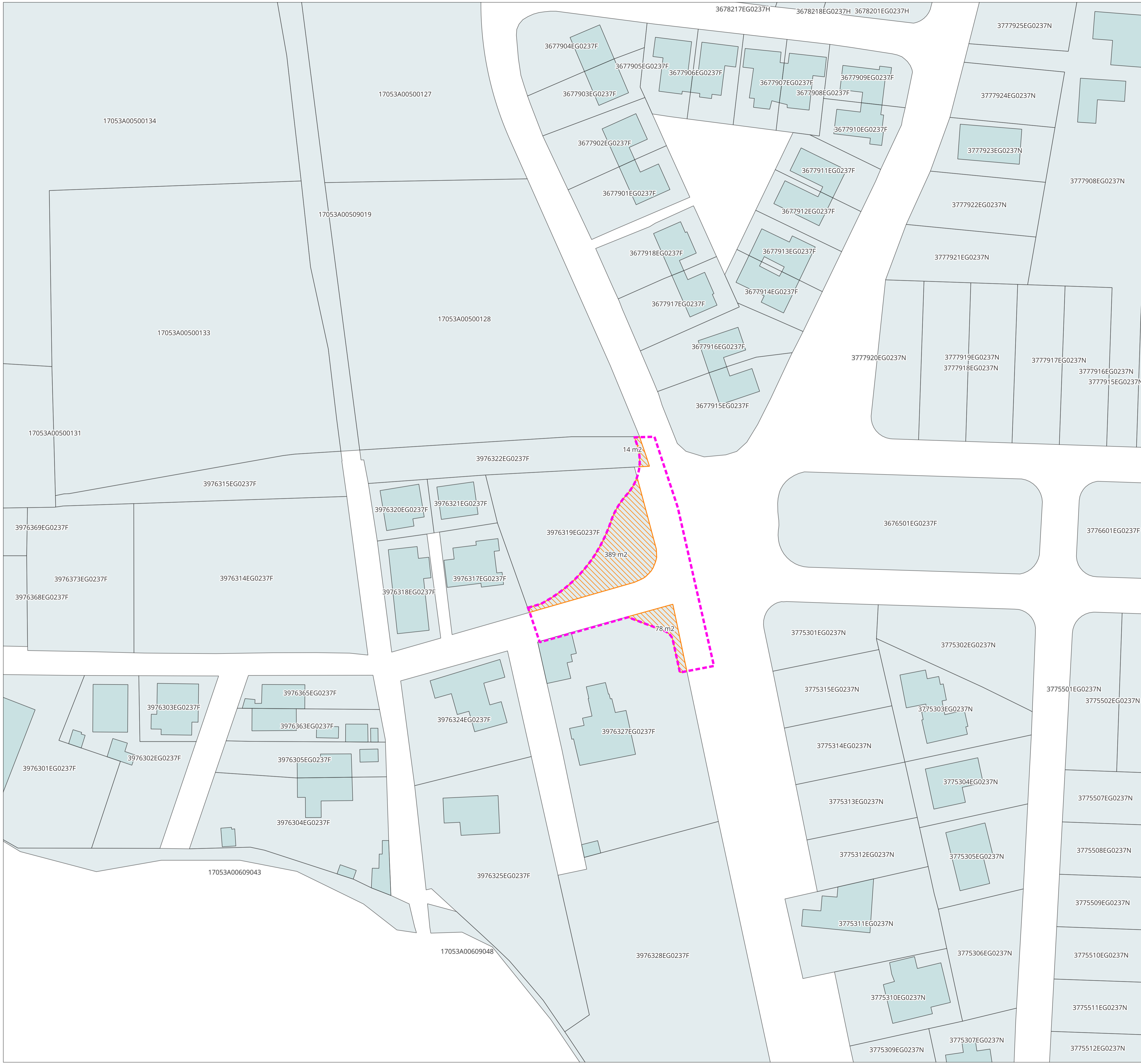
NÚMERO 0.03	TÍTOL ORDENACIÓ	ORIENTACIÓ N
	SUBTÍTOL SECCIONS INDICATIVES	
ESCALA DIN A1 1:50 DIN A3 1:100	ESCALA GRÀFICA 0 10 20 30 40 50 m	

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol
Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró

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

JULIOL 2024





- - - Àmbit modificació
- Afectacions
- Parcel·les cadastrals
- Construccions

NÚMERO 0.04	TÍTOL ORDENACIÓ	SUBTÍTOL AFECTACIONS PARCEL·LARI
ESCALA DIN A1 1:500 DIN A3 1:1.000	ESCALA GRÀFICA 0 10 20 30 40 50 m	
		ORIENTACIÓ N

Modificació Puntual del POUM zona oest de Sant Pol Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró		JULIOL 2024
Redactor: XAVIER FRIGOLA MERCADER Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista Núm. col·legiat: 19.014		 Ajuntament de Castell d'Aro Platja d'Aro S'Agaró