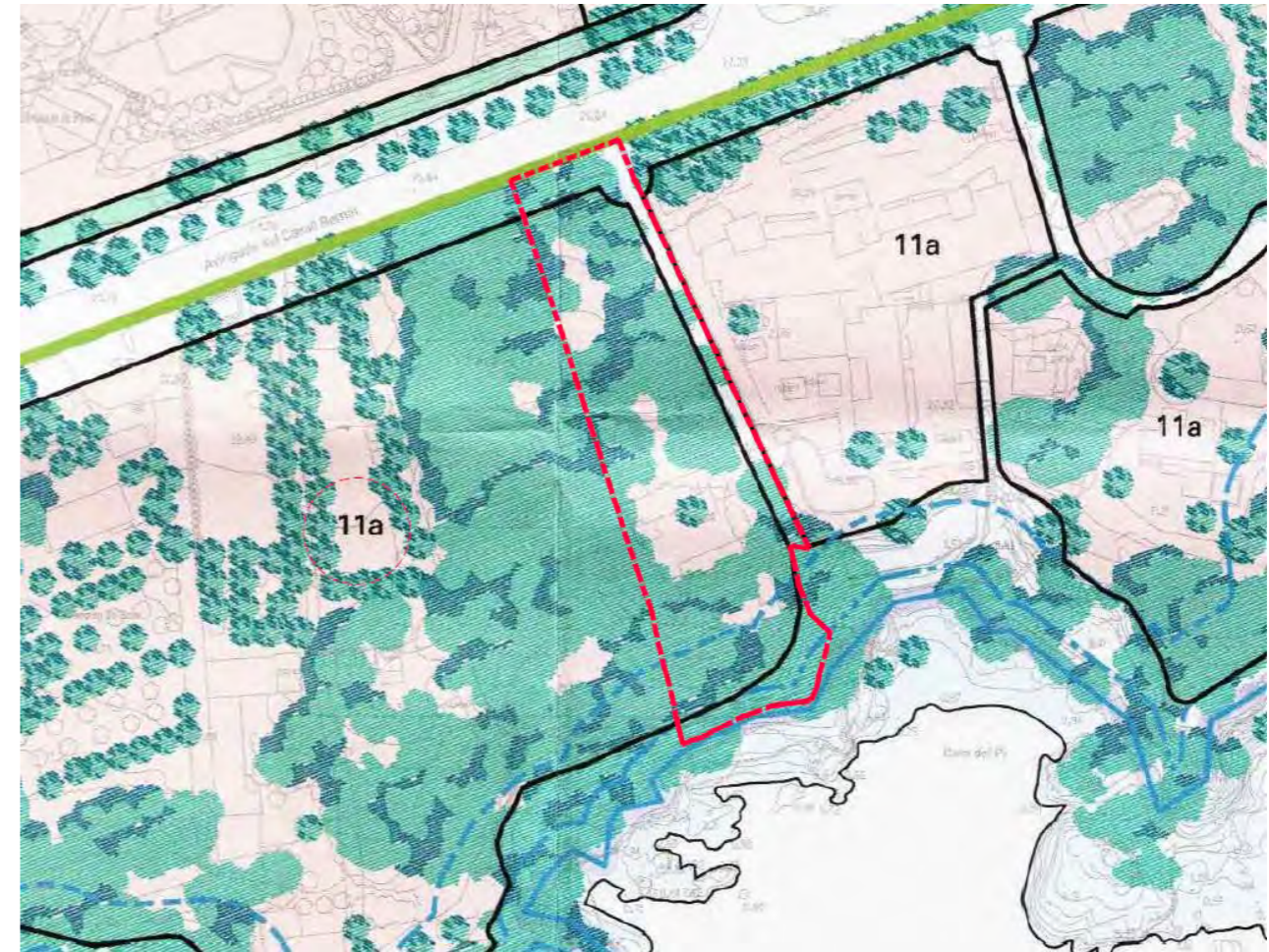




Ajuntament de  
Castell-Platja d'Aro



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELL-PLATJA D'ARO**  
DESPLAÇAMENT CARRER DE VIANANTS

Febrer 2025

INICIATIVA: AJUNTAMENT DE CASTELL D'ARO, PLAJA D'ARO I S'AGARÓ – ÀREA URBANISME  
EQUIP REDACTOR: SSTT Àrea d'Urbanisme- Planejament Urbanístic

**ÍNDEX**

<b>1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....</b>	<b>3</b>
Proposta .....	3
<b>2. ANTECEDENTS.....</b>	<b>4</b>
Identificació del terrenys afectats .....	4
Estat actual del carrer de vianants.....	5
Estat actual parcel·la clau 11a .....	10
Servituds.....	12
<b>3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL VIGENT .....</b>	<b>13</b>
Paràmetres Normatius .....	13
<b>4. PLANEJAMENT DIRECTOR I TERRITORIAL I LEGISLACIÓ SECTORIAL.....</b>	<b>14</b>
<b>5. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. RAONAMENT I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA .....</b>	<b>15</b>
3.1. Estratègia de millora de l'accessibilitat turística.....	15
3.2. Objectius del POUM: criteri de creixement i millora de l'oferta hotelera.....	16
3.3. Objectius del POUM: criteri d'increment de l'oferta de serveis i millora del establiments turístics existents.....	17
<b>6. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.....</b>	<b>17</b>
Coherència amb els objectius del POUM i resposta a les necessitats del lloc.....	17
Compliment de les condicions establertes art.99 i 100 de TRLU.....	17
<b>7. CONCRECIÓ DE LA PROPOSTA .....</b>	<b>19</b>
Abast de la modificació .....	19
Superfícies.....	19
Justificació .....	20
Justificació de la Innecessitat de l'Informe Ambiental.....	21
Estudi Mobilitat generada.....	21
Agenda .....	21
Tramitació.....	21
Edificació existent .....	21
Sistema d'actuació urbanística.....	22
<b>8. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ART.28.2 LLEI DE COSTES.....</b>	<b>22</b>
<b>9. DOCUMENT COMPRENSIU (ART 8.5.A TRLU) .....</b>	<b>24</b>
<b>10. PLÀNOLS .....</b>	<b>25</b>
1- Situació .....	25
2- Emplaçament.....	25
3- Fotografies estat actual.....	25
4- Aixecament Topogràfic .....	25
5- Normativa actual (POUM) .....	25
6- Proposta de Modificació Puntual .....	25
7- Plànol suspensió de llicències.....	25
8- Distància carrer de vianants actuals.....	25
9- Distància nou carrer de vianants .....	25

## 1. Objecte de la modificació

### Proposta

L'objecte de la Proposta de Modificació Puntual del POUM de Castell-Platja d'Aro consisteix en el desplaçament d'un carrer de vianants d'un costat a un altre d'una parcel·la, **per millorar l'accés al camí de ronda.**

El vial actual no té nom, només té ús de vianants i comunica l'Avinguda Cavall de Bernat amb el camí de Ronda existent i les escales d'accés a la platja.

L'àmbit d'actuació de la Modificació Puntual afecta doncs aquest vial de vianants perpendicular a l'Avinguda de Cavall Bernat entre les parcel·les número 158 i 160 de dita avinguda i la parcel·la veïna privada del número 158 de l'Avinguda Cavall Bernat, amb clau 11a Hotels amb Jardí.

La superfície total d'aquest àmbit format per la vialitat actual i la parcel·la veïna és de 4.483,93m<sup>2</sup>.

Parcel·la actual	4.170,65m <sup>2</sup>
Carrer Vianants	313,28m <sup>2</sup>
	<b>4.483,93m<sup>2</sup></b>

La parcel·la situada a l'Avinguda Cavall Bernat número 158, classificada com Sòl Urbà i qualificada com a Zona d'Àmbits Singulars Hotelers, clau 11, amb la **Subzona 11a hotels amb Jardí**, té una amplada de façana de 24m, una amplada mitja de 30m i una longitud de 130m.

La superfície de la parcel·la, segons aixecament topogràfic realitzat, és de 4.170,65m<sup>2</sup>, amb les cessions definides al POUM restaria una parcel·la hotelera de 3.736,76m<sup>2</sup>, l'índex d'edificabilitat màxim per la clau 11a es de 0.5m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl resultant un sostre màxim de 1.868,38m<sup>2</sup>. **Aquest sostre màxim es molt petit per fer que sigui viable la implantació d'un hotel nou de qualitat amb una tipologia aïllada de hotel amb jardí.** En canvi, si la parcel·la es pogués agrupar amb alguna de les parcel·les veïnes de la mateixa qualificació urbanística, obtindríem un aprofitament urbanístic més eficient i equilibrat.

Es proposa doncs desplaçar el vial actual del costat Est de la parcel·la afectada al seu costat Oest, per millorar l'accés al camí de ronda.

Així mateix, i en compliment de les directrius del POUM, s'aconseguirà un aprofitament urbanístic més eficient de les parcel·les veïnes, ja que d'aquesta manera la parcel·la restarà confrontant a l'actual parcel·la de l'Hotel Cala del Pi, i així es podrà fer servir per ampliar i millorar les instal·lacions de l'hotel i fer-ne una gestió més eficient i sostenible.

Cal assenyalar que aquesta parcel·la avui té un us residencial en primera línia de mar, i amb la intervenció proposada la podem incorporar al teixit econòmic / turístic del municipi, amb una aposta clara tant de l'Ajuntament com de la propietat actual de l'hotel de la parcel·la veïna.



Desplaçament vialitat

## 2. Antecedents

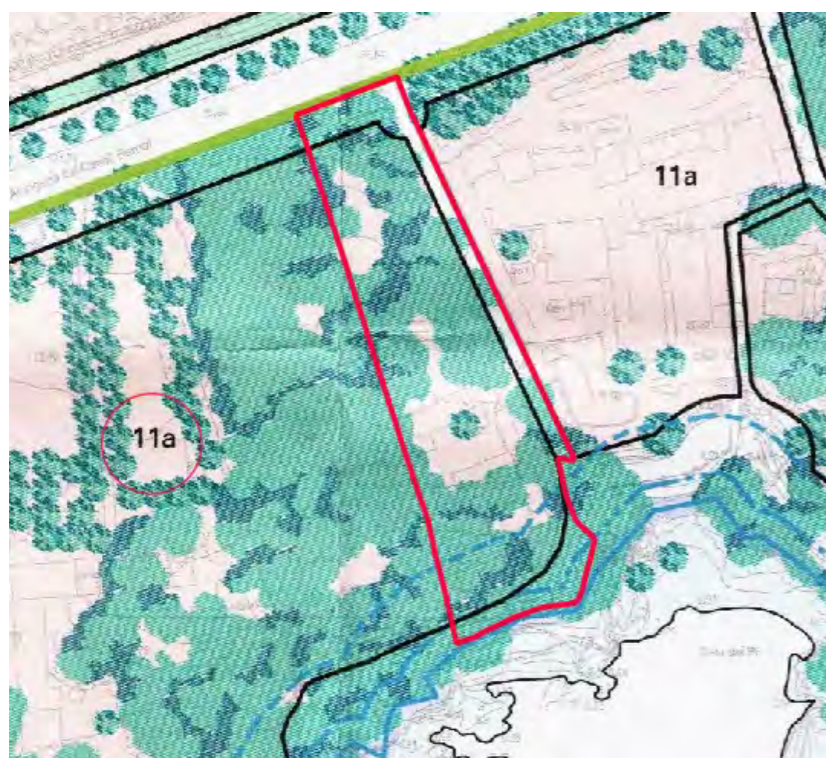
El vigent POUM de Castell-Platja d'Aro fou aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 2 de març de 2017.

El PGOU del 1990 ja reconeixia l'existència del carrer de vianants entre l'Avinguda Cavall Bernat i la costa.



Plànol Normatiu. PGOU 1990

El POUM defineix una zona de parcel·les amb clau 11a Hotels amb Jardí amb un carrer de vianant, Clau V, que connecta l'Avinguda Cavall Bernat amb el camí de ronda, i des d'aquest es dona accés a la Cala del Pi.



Àmbit d'actuació. Plànol del POUM vigent (2017). Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable

## Identificació del terrenys afectats

Parcel·la Qualificada com 11a Hotels amb Jardí

CADASTRE: 6304801EG0360C0001QU, superfície 4.358m<sup>2</sup>

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

AV CAVALL BERNAT, DEL 158  
17250 CASTELL-PLATJA D'ARO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 701 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1980

#### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	/00/01	351
VIVIENDA	/01/01	289
DEPORTIVO	/00/02	81

### PARCELA

Superficie gráfica: 4.358 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal





Ortofotomapa amb superposició del plànol cadastral

### Estat actual del carrer de vianants

En la actualitat existeix un **carrer de vianants** perpendicular a l'Avinguda de Cavall Bernat, entre les parcel·les número 158 i 160 de dita avinguda.

El carrer té una amplada variable entre els 3,30m i els 2,95m, i una llargada de 96,50m. El vial comença a l'avinguda Cavall Bernat i conté 7 graons que dificulten l'accés al camí de ronda.

L'única funció d'aquest vial es per al transit de vianants des de l'Avinguda de Cavall Bernat fins al camí de ronda i l'accés a la cala del Pi a través d'aquest.

Nomes hi ha una porta d'accés, a la parcel·la de l'Hotel Cala del Pi, a la part mes propera a l'Avinguda Cavall Bernat.

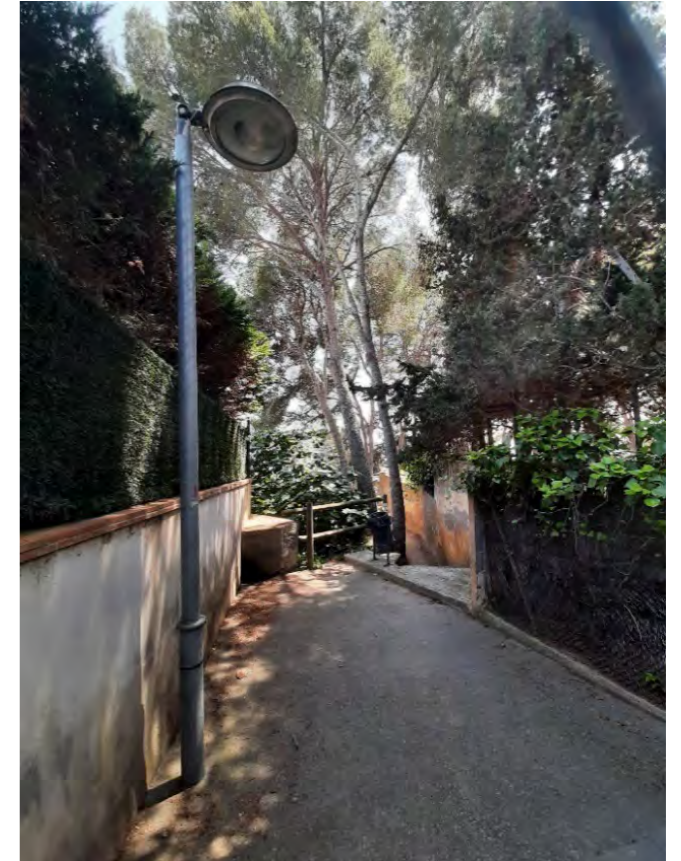
El vial en l'actualitat esta pavimentat amb rectangles de formigó in situ enmarcat amb peces de formigó prefabricat.



Fotografia estat actual Carrer vianants des de l'Avinguda de Cavall Bernat. Es pot apreciar la poca entitat del vial.



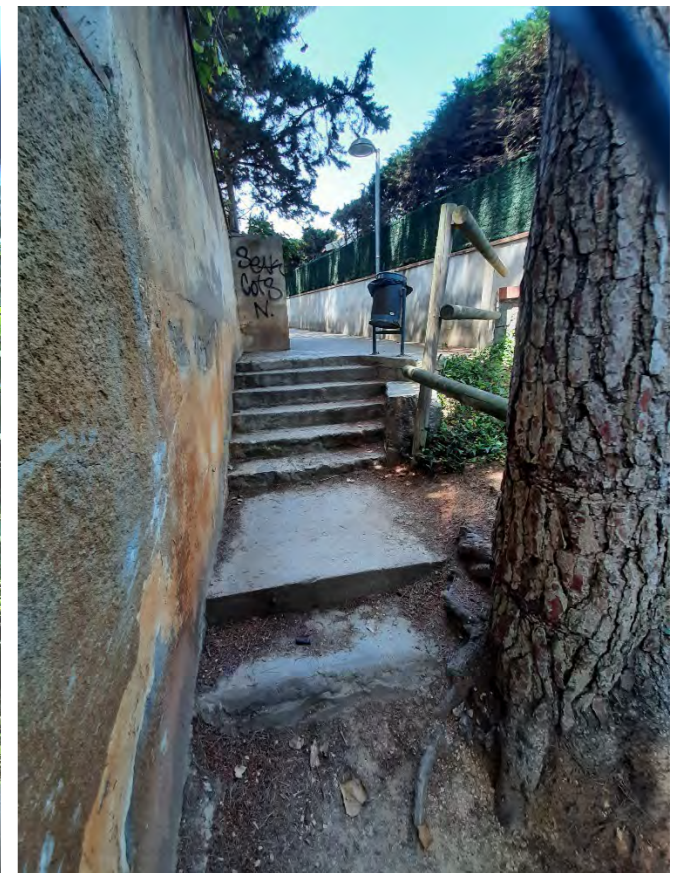
Fotografia estat actual Carrer vianants des de l'Avinguda de Cavall Bernat



Fotografies estat actual: Carrer vianants i escala accés al Camí de Ronda



Fotografia estat actual Carrer vianants. Es pot apreciar la poca amplada del vial actual.



Escala al final de vial per accedir al camí de ronda

A. Instal·lacions existents Vial

Enllumenat, Aigues pluvials, i a la cantonada de dalt comptador elèctric i arqueta d'aigua potable  
Caldrà confirmar xarxa existents i possible afectacions i sevituts futures.

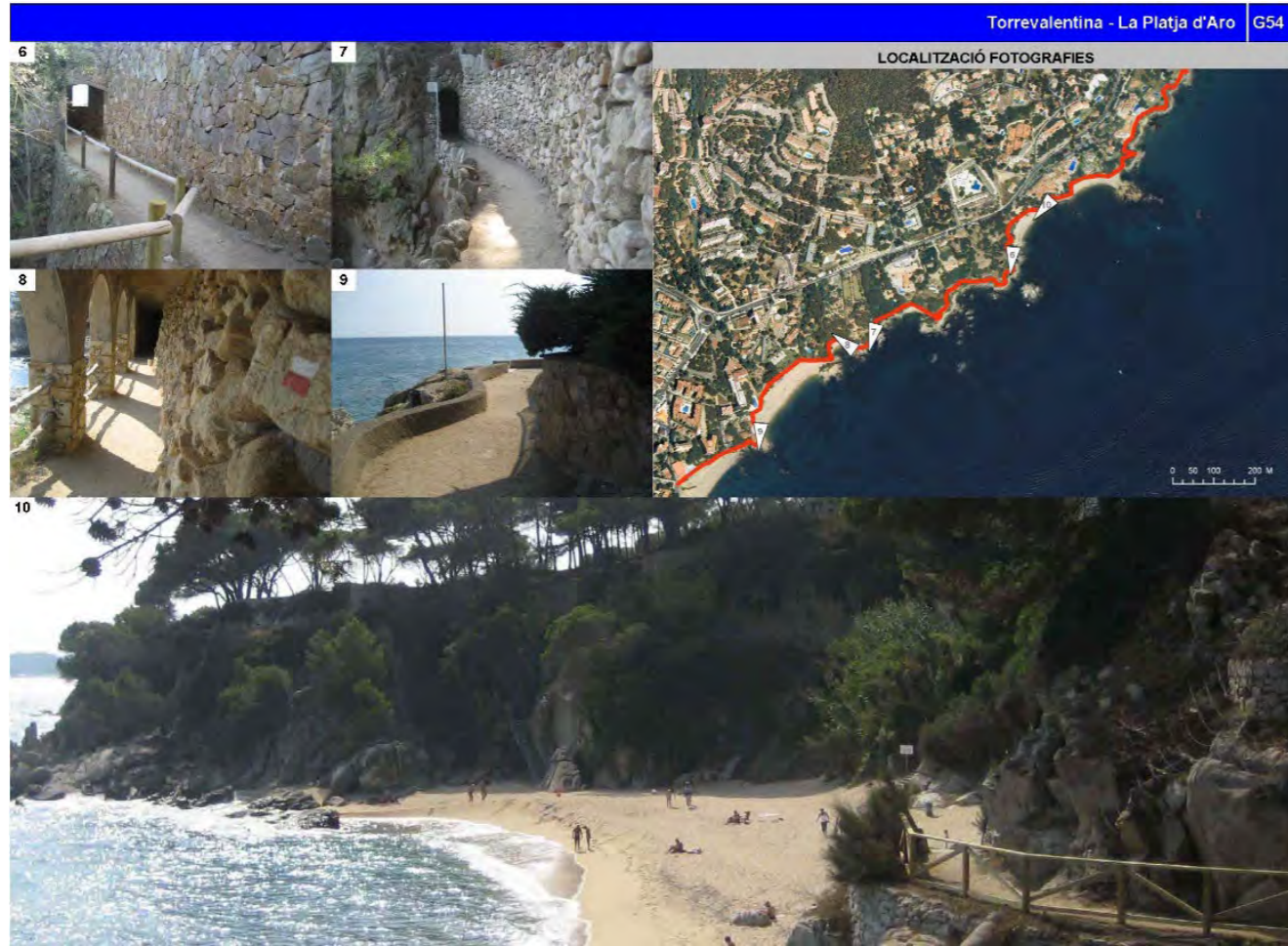


B. Camí de Ronda. G54

El camí de vianants actual connecta l'Avinguda Cavall Bernat amb el camí de ronda.

Situació camí de ronda tram G-54:





Camí de Ronda front àmbit Modificació Puntual

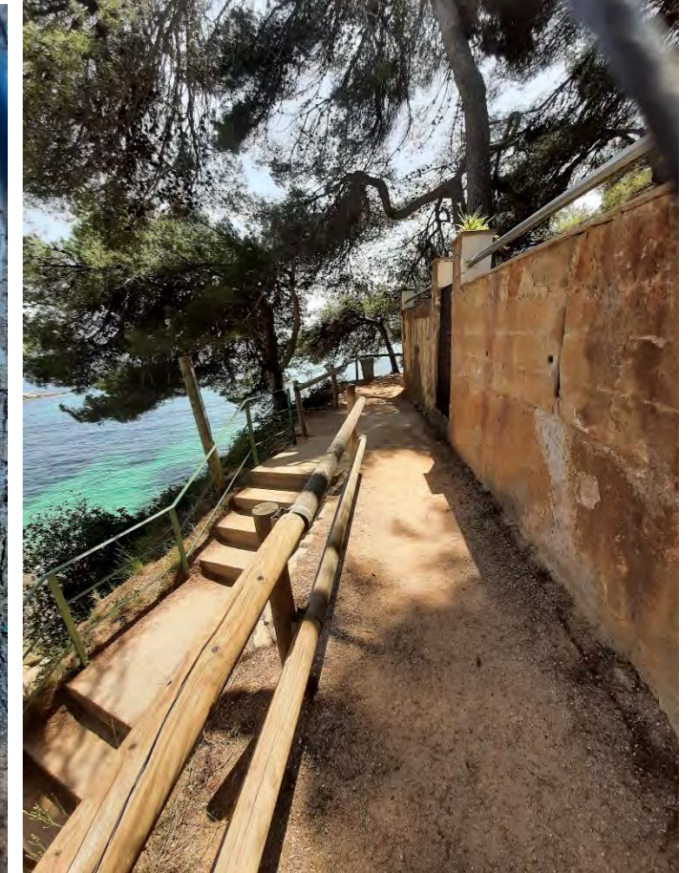


Camí de Ronda front àmbit Modificació Puntual





Situació vial vianants actual



Fotografies estat actual: escales al final del carrer de vianants, connectant amb el Camí de Ronda; Camí de ronda; tram del carrer de vianants - límit amb parcela de clau 11a



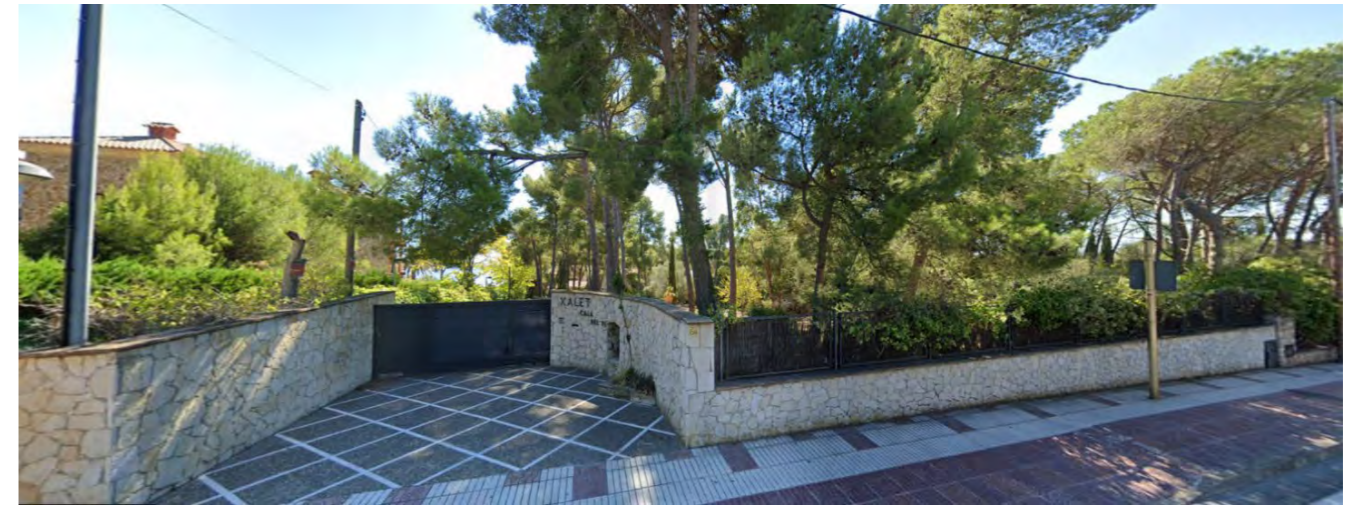
Fotografia estat actual Camí de ronda, amb parcela clau 11a

### Estat actual parcel·la clau 11a

La parcel·la situada en l'Avinguda de Cavall Bernat nº158, segons dades cadastrals, té un superfície de 4.358m<sup>2</sup>. Segons aixecament topogràfic realitzat la superfície de la parcel·la actual és de 4.170,65m<sup>2</sup>.

En l'actualitat hi ha un habitatge unifamiliar aïllat construït a l'any 1.980, amb una superfície construïda de 701m<sup>2</sup>, està format per planta baixa un planta pis i planta soterrani. A la finca també hi ha una piscina descoberta.

La finca te accés rodat des de l'Avinguda Cavall Bernat i disposa d'un accés de vianants al camí de Ronda.



Av. de Cavall Bernat, accés a parcel·la



Tanca actual Nord, amb Av. de Cavall Bernat. accés a parcel·la



Fotografia estat actual accés Av. Cavall Bernat



Fotografia espai parcel·la sense edificació



Fotografia habitatge existent



Vista accés des de la parcel·la al camí de ronda

## Servituds

Afectació per la línia de Protecció de Servitud de protecció de la zona Marítime-terrestre.

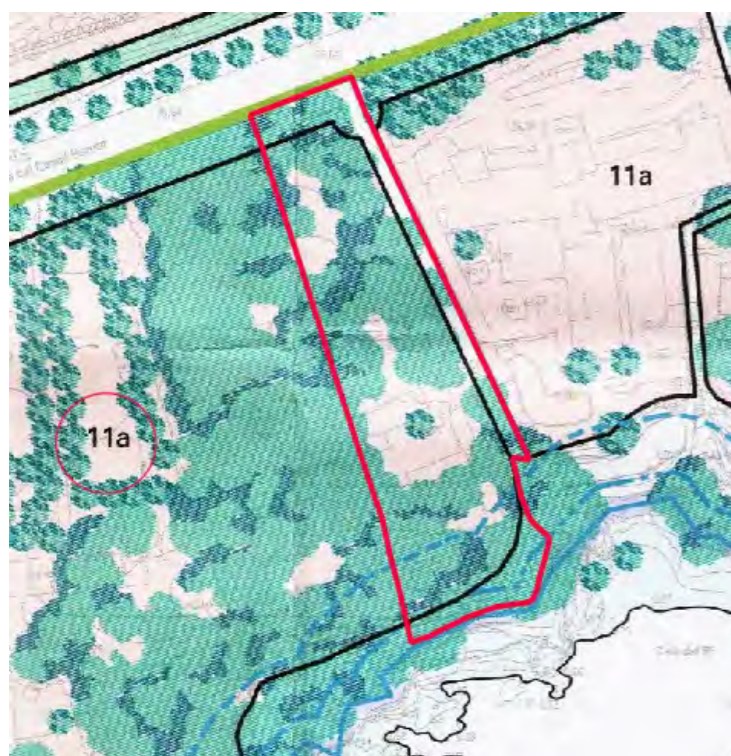


Plànol del Visor de Costes

-  **Domini públic maritimoterrestre**  
*Domini públic maritimoterrestre*
-  **Servitud de trànsit**  
*Atermenament de la zona de servitud de trànsit*
-  **Servitud de protecció**  
*Atermenament de la zona de servitud de protecció*

### 3. Planejament urbanístic general vigent

El planejament urbanístic general vigent a Castell-Platja d'Aro és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 2 de març de 2017.



Ambit d'actuació. Plànol del POUM. Qualificació del Sòl



Mapa Urbanístic Catalunya

#### Paràmetres Normatius

El POUM de Castell Platja d'Aro Classifica la parcel·la com Sòl Urbà, i la qualifica a la Zona d'Àmbits Singulars Hoteler, clau 11, amb la **Subzona 11a hotels amb Jardí**:

#### CAPÍTOL DOTZÈ — HOTELER (Clau 11)

##### Art. 206. Hoteler. Definició

**El Pla incorpora dins una zona específicament hotelera les parcel·les i edificis que vol preservar per aquest ús, en atenció a la primordial importància d'aquestes instal·lacions hoteleres per al sector turístic del municipi.**

La zona inclou bàsicament instal·lacions hoteleres ja existents, incorporant a més la zona d' "hotels amb jardí" de l'antic Pla General i les parcel·les o àmbits sense edificar que es consideren més idonis per aquest ús.

##### Art. 207. Hoteler. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada per a les zones d'hotels amb jardí.

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

D'acord amb la seva posició i les diferents condicions d'edificació s'estableixen nou subzones diferenciades.

#### Art.209 Hoteler Subzona 11a-hotels amb Jardí:

##### 1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net de la parcel·la es fixa en 0,5m2st/m2sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10.60metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

##### 2. Soterrani

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

##### Art 60:

- No s'admetran els usos d'habitatge o residencials en el subsòl.
- Màxim de dos plantes amb una fondària màxima de 7,50 metres.
- S'admetria una ocupació del subsòl del 39%
- El soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns, fixades per a cada zona. S'exclouen les rampes de garatge d'aquesta obligació de separació mínima a límits veïns. Així mateix es podrà adossar a la mitgera veïna el soterrani o part del mateix, que tingui la conformitat per escrit del propietari veí. L'ajuntament podrà autoritzar adossar el soterrani al límit del carrer sempre que l'acabat de coberta no sobresurti del nivell d'aquest, o s'adeqüi a les determinacions establertes a l'article 89 d'aquesta normativa.

##### 3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

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

Les separacions mínimes a tots els llinars de la parcel·la serà de 5 metres. La separació mínima de l'edificació a la Carretera de Palamós serà de 35 metres, a partir de l'eix de la carretera.

## TÍTOL VI. ORDENACIÓ DELS SISTEMES

### 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-665 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.

El carrer de vianants motiu d'aquesta MPPPOUM no té, al nostre criteri, rang de vialitat principal assignada en el POUM.

c) Xarxa de camins rurals, que comprèn vies rurals bàsiques que estructurin 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.

### Llei de Costes

Serà d' obligat compliment les lleis i decrets següents:

- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.




### 4. Planejament director i territorial i legislació sectorial

El sòl no està afectat per les determinacions del Pla director urbanístic del sistema Costaner (PDUSC), aprovat per Resolució del conseller de PTOPI el 25 de maig de 2005, ni regulat en concret per determinacions de la territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament al 14 de setembre de 2010.

No està afectat pel Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS\_LG), Aprovació definitiva el 28 de gener de 2021 publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021.



#### Llegenda

-  Àmbits amb actuacions
-  Municipis amb planejament no adaptat a PTPCG
-  Àmbit Pla Director  
Àmbit d'aplicació de la normativa d'integració paisatgística

PDURSNS\_LG Plànol ordenació Actuacions Proposades

## 5. Justificació de l'interès públic de la Modificació Puntual. Raonament i justificació de la necessitat de la iniciativa

La justificació de la necessitat de la Modificació Puntual es basa en una visió d'utilitat pública i coherència amb els objectius estratègics de desenvolupament i de gestió urbana del municipi, i s'estructura en 3 punts argumentals, que es detallaran a continuació:

1. Estratègia de millora de l'accessibilitat turística;
2. Objectius del POUM: criteri de creixement i millora de l'oferta hotelera;
3. Objectius del POUM: criteri d'increment de l'oferta de serveis i millora del establiments turístics existents;

### 3.1. Estratègia de millora de l'accessibilitat turística



Amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat turística i la dels seus habitants, el municipi de Castell-Platja d'Aro i S'Agaró ha dut a terme diferents accions en els últims anys, com la implementació de pictogrames, bucles magnètics i una aplicació perquè les persones amb mobilitat reduïda localitzin de forma ràpida una plaça d'aparcament, entre d'altres.

L'estratègia de millora de l'accessibilitat turística és una prioritat municipal; des de l'any 2020, s'impulsa la participació dels establiments de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró en el Pla d'Accessibilitat Turística del Baix Empordà.

La present proposta de Modificació Puntual del POUM té com a primer objectiu **millorar l'accessibilitat de vianants en una zona d'alt interès turístic: comunicar millor l'Avinguda del Cavall Bernat amb el camí de ronda (que ens permet connectar amb la platja)**

### 3.2. Objectius del POUM: criteri de creixement i millora de l'oferta hotelera

El projecte s'emmarca amb un dels principals **objectius del POUM** de Castell-Platja d'Aro:

*“Criteris de foment i impuls de l'economia*

#### Objectius principals

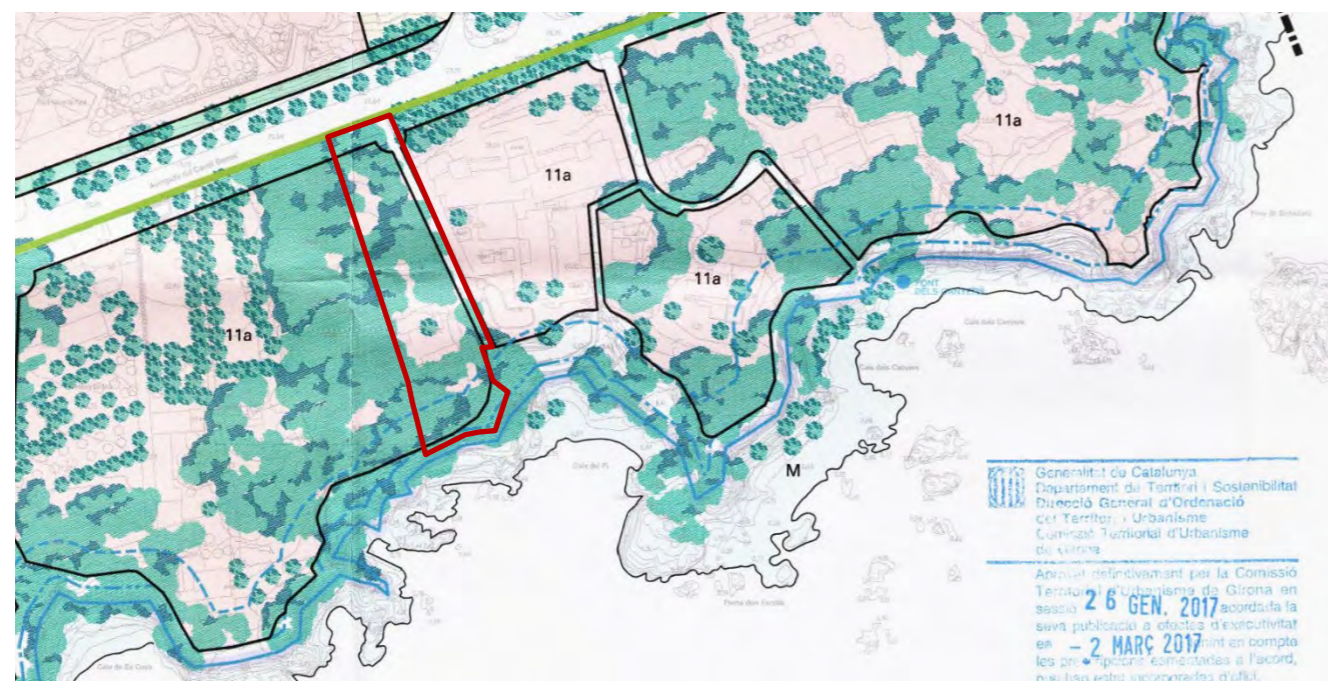
*TURISME: facilitar la millora de l'oferta hotelera de la ciutat mitjançant la qualificació de sòl i l'adequació de la normativa de manera que faciliti i estimuli l'activitat.*

*Primar l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials, evitant-ne la transformació abans d'hora, i facilitar-ne la seva gestió i implantació urbanística”*

En la visió del POUM, tot l'entorn de l'àmbit de la proposta de MPPPOUM és defineix com una zona d'hotels amb jardí (clau 11a); l'objectiu principal declarat del POUM, de “*Primar l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials*”, “*facilitar-ne la seva gestió i implantació urbanística*”, es pot fer realitat si aconseguim ordenar el sòl urbà de manera que les parcel·les resultants tinguin la mida necessària per a l'ús previst, bona accessibilitat i/o altres punts a favor com la connexió amb la costa.

En el nostre cas, la modificació puntual permetrà aprofitar per a ús hoteler una parcel·la que en la seva configuració actual és insuficient per plantejar la creació d'un nou establiment, però que si es desenvolupa en conjunt amb la parcel·la hotelera veïna, la del número 160 de l'Avinguda Cavall Bernat, actualment separada pel carrer de vianants, es pot aprofitar plenament per ampliar l'oferta hotelera amb més places i/o més serveis i activitats d'interès turístic.

El fet de desplaçar el carrer de vianants cap a l'altre límit de la parcel·la de l'àmbit farà que desaparegui aquesta separació física i permeti desenvolupar-la conjuntament amb la parcel·la hotelera veïna, on està funcionant actualment un equipament hoteler.



Àmbit d'actuació. Plànol del POUM. Zonificació detallada - Qualificació del Sòl. S'observa com l'àmbit situat entre l'Avinguda cavall Bernat i la costa té la clau 11a, d'hotels amb jardí.

L'impuls de l'economia, per la creació d'un marc adequat per establir activitats econòmiques, és un objectiu principal del POUM, i l'article 93, que regula les circumstàncies de revisió del POUM, cita com a tal “**les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques.**”

D'acord amb aquest article, passats ja més de 5 anys de la seva aprovació definitiva, es pot proposar la revisió del POUM per respondre a les necessitats reals del sòl. La MPPPOUM proposada va en la línia d'aquest objectiu, millorant la possibilitat d'aprofitament d'un àmbit de sòl generant l'activitat econòmica prevista per a aquesta zona, que és l'hotelera.

#### **Article 93. Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal**

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'hi especifiquen.
2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.
3. L'autorització demanada per les entitats locals afectades a què es refereix l'apartat 2 s'entén atorgada si transcorren tres mesos des que es va presentar a tràmit sense que se n'hagi notificat la resolució.
4. . Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques.



### 3.3. Objectius del POUM: criteri d'increment de l'oferta de serveis i millora del establiments turístics existents

El projecte s'emmarca amb un dels principals **objectius del POUM** de Castell-Platja d'Aro:

*“Criteris de foment i impuls de l'economia*

*Objectius principals*

**ACTIVITAT COMERCIAL I DE SERVEIS: Crear les condicions per a que l'oferta comercial i d'oci de Platja d'Aro mantingui i incrementi la seva potencialitat, tant en comerç de centre urbà com en àrees especialitzades. La dinàmica generada per aquest sector comportarà la necessitat d'estudiar les solucions més adients de mobilitat i d'aparcament.”**

Aquest objectiu complementa l'anterior, que preveu el foment de l'oferta turística. En una visió de desenvolupament turístic sostenible, el creixement del número de places hoteleres ha d'anar sempre acompanyat i condicionat per una diversificació de serveis i activitats que permeti una gestió eficient i competitiva del destí.

En el nostre cas, la modificació puntual permetrà aprofitar la parcel·la afectada, que en la seva configuració actual és insuficient per plantejar la creació d'un nou establiment, en conjunt amb la parcel·la hotelera veïna, la del número 160 de l'Avinguda Cavall Bernat, actualment separada pel carrer de vianants. Així, es podran implementar nous serveis i activitats d'interès turístic.

El fet de desplaçar el carrer de vianants cap a l'altre límit de la parcel·la de l'àmbit farà que desaparegui la separació física i permeti desenvolupar-la conjuntament amb la parcel·la hotelera veïna, on està funcionant actualment un equipament hotelier. L'oferta de serveis resultants serà més variada, interessant per a turistes i visitants locals, i contribuirà a fer la zona més atractiva.

## 6. Justificació de la solució adoptada

### Coherència amb els objectius del POUM i resposta a les necessitats del lloc

**La solució proposada respon a les necessitats del lloc** de millorar l'encaix funcional amb l'entorn i l'accessibilitat, com a camí d'interès turístic. En l'apartat anterior hem argumentat la coherència amb els objectius del POUM i, a nivell més general, amb els objectius estratègics de desenvolupament i de gestió urbana del municipi:

- Creixement i millora de l'oferta hotelera: **la solució proposada per la MPPPOUM permet el desenvolupament d'una parcel·la amb ús hotelier en una zona prioritària des del punt de vista de l'interès turístic;**
- Increment de l'oferta de serveis i millora del establiments turístics existents: **la solució proposada per la MPPPOUM permet ampliar un establiment hotelier existent, diversificant els serveis i les activitats;**
- Estratègia de millora de l'accessibilitat turística: **la solució proposada per la MPPPOUM permet millorar l'accessibilitat de vianants en una zona d'alt interès turístic: comunicar millor l'Avinguda del Cavall Bernat amb el camí de ronda (que ens permet connectar amb la platja);**
- Necessitat de millora i consolidació del Camí de Ronda: **la solució proposada per la MPPPOUM permet millorar la connexió del carrer de vianants amb el camí de ronda, millorant l'accessibilitat en aquest punt de la costa;**

### Compliment de les condicions establertes art.99 i 100 de TRLU

La modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat, de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, per tant no caldrà incloure les especificacions establertes a l'art.99 del TRLU, ni s'ha de preveure l'increment de sistemes urbanístics previstos a l'art. 100.

#### Article 99

*Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos*

*Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

*a) 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. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*

*b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*

*c) 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. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

#### **Article 100**

*Modificació de les figures de planejament urbanística que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.*

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'ha d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per com a mínim, els espais lliures i les reserves per equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre residencial, i de 5m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquest estàndards s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.
2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de la edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys sistemes d'espai lliures i equipaments de 10m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equipament del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.
3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general de l'àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5m<sup>2</sup> de sòl de ca 100m<sup>2</sup> de sostre destinats a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han

*obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.*

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de la dotació s'ha d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:
  - a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'ha de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
  - b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'ha d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableix els apartats 1 i 2 respectivament.
  - c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

## 7. Concreció de la proposta

### Abast de la modificació

L'àmbit objecte de la proposta de la modificació puntual del POUM es limita al desplaçament del carrer de vianants del costat est al costat oest de la parcel·la de l'Avinguda Cavall Bernat numero 158, classificada com Sòl Urbà, i la qualifica a la Zona d'Àmbits Singulars Hoteler, clau 11, amb la **Subzona 11a hotels amb Jardí**,

L'única funció del carrer es la comunicació de vianants des de l'Avinguda Cavall Bernat fins al camí de ronda. La nova situació del vial complirà amb la seva funció actual de connectar per a vianants l'Avinguda Cavall Bernat fins al camí de ronda, es mantindrà la mateix amplada del vial actual, 3m.

D'aquesta manera la parcel·la destinada a l'activitat hotelera es podrà unir a l'actual Hotel Cala del Pi, per consolidar i millora la gestió hotelera actual.

El POUM qualifica com a vialitat una franja d'un 8 metres al llarg de tota la façana de la parcel·la amb l'Avinguda Cavall Bernat. A més també qualifica com a vialitat una franja, amb una superfície de 209,13m<sup>2</sup>, de la parcel·la en contacte amb el Camí de Ronda.

### Superfícies

La superfície de la vialitat actual es de 313,28m<sup>2</sup>, mentre que la parcel·la hotelera te una superfície de 4.170,65m<sup>2</sup>. Per tant, l'àmbit total de l'actuació es de 4.483,93m<sup>2</sup>.

Parcel·la actual	4.170,65
Carrer Vianants	313,28
	<b>4.483,93</b>

El POUM afecta l'actual parcel·la per l'ampliació de la vialitat en l'Avinguda Cavall Bernat (V1) amb una superfície de 224,76m<sup>2</sup>, restant el carrer de vianants (V2) amb una superfície de 313,28m<sup>2</sup> i una superfície de 209,13m<sup>2</sup> de la mateixa parcel·la està afectada per la vialitat a la banda del Camí de Ronda (V3).

SUPERFÍCIES SEGONS QUALIFICACIONS INICIALS					
	Clau	Topogràfic	%	Superf.	%
Av Cavall Bernat	V1	224,76	5,01%	747,17	16,66%
Carrer Vianants	V2	313,28	6,99%		
Camí ronda	V3	209,13	4,66%		
6304801EG0360C0001QU	11a	3.736,76	83,34%		
		<b>4.483,93</b>	<b>100,00%</b>		

Les superfícies resultants de la zonificació per la Modificació Puntual restaran de la següent manera:

Vialitat Resultant (V): 791,79m<sup>2</sup> (17,66%)

Parcel·la hotelera (11a): 3.692,14m<sup>2</sup> (82,34%)

SUPERFÍCIES FINALS					
	Clau	superfície	%	Superf.	%
Av Cavall Bernat	V1	199,76	4,46%	791,79	17,66%
Carrer Vianants	V2	390,58	8,71%		
Camí ronda	V3	201,45	4,49%		
	11a	3.692,14	82,34%		
		<b>4.483,93</b>	<b>100,00%</b>		

\*la reducció de la superfícies de la vialitat V1 i V3, es produeix al comptabilitzar una part dintre de la V2.

### Justificació

La iniciativa de PPOUM té com a objecte millorar l'accessibilitat desplaçant el carrer de vianants i permetent una millora del camí de ronda.

El vial actual té una petita pendent cap al mar, però al seu final hi ha un gran desnivell salvat per unes escales a més al final d'aquestes es produeix un estrangulament per la gran pendent del terreny i per l'existència dels arbres.

La proposta de la nova situació de la vitalitat, permetria fer un vial amb pendent cap al mar per arribar al camí de ronda eliminant totes les barreres arquitectòniques i permetent l'accés al camí de ronda a tots els usuaris amb mobilitat reduïda i així poder gaudir de les fantàstiques vistes cap a la costa a totes les persones.



Fotografia estat actual,  
escales final carrer vianants a Camí de Ronda

Aquesta iniciativa també es fonamenta en complir amb un dels principals objectius del POUM amb la millora de l'oferta hotelera de la ciutat mitjançant qualificacions de sòl i l'adequació de la normativa:

*POUM: "Criteris de foment i impuls de l'economia*

*Objectius principals*

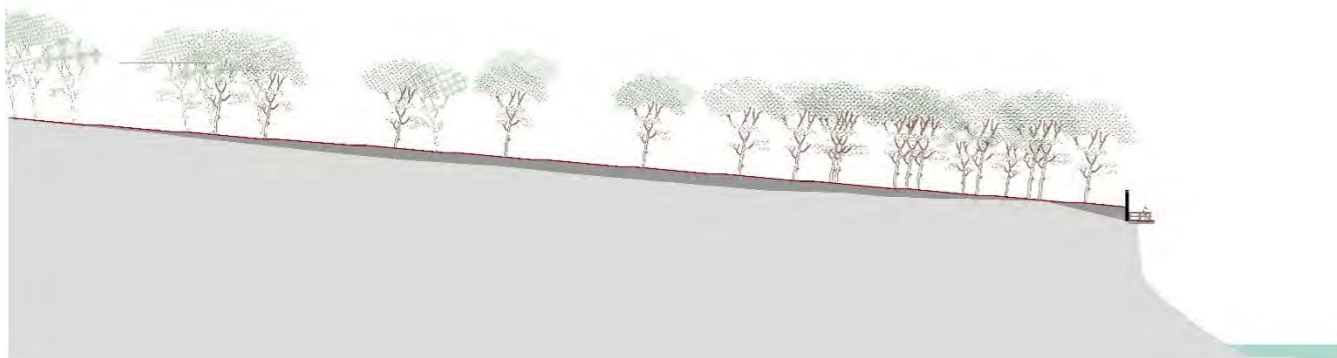
*TURISME: facilitar la millora de l'oferta hotelera de la ciutat mitjançant la qualificació de sòl i l'adequació de la normativa de manera que faciliti i estimuli l'activitat.*

*Primar l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials, evitant-ne la transformació abans d'hora, i facilitar-ne la seva gestió i implantació urbanística"*

Durant els anys de vigència del POUM, i amb el PG anterior, no ha estat possible l'establiment d'un nou hotel a la parcel·la. Això es degut a la petita mida d'aquesta (4.166m<sup>2</sup>), respecte els hotels de l'entorn, que només permetria un hotel d'uns 1.868m<sup>2</sup> de sostre (després de les cessions), amb una tipologia d'edificació aïllada amb un hotel amb jardí, que ha fet inviable l'operació.

La seva necessitat i oportunitat queda acreditada pel fet que l'actual propietari de la parcel·la hotelera és el mateix que la parcel·la veïna l'Hotel Cala del Pi i realitzant aquest ajust de qualificacions es podrà ampliar l'activitat hotelera a les dues parcel·les, millorant l'oferta turística del municipi.

Per un altre banda, el camí de ronda de Castell Platja d'Aro davant de la parcel·la que tracta la present modificació puntual, és uns dels espais més bonics de l'entorn i que més defineixen el caràcter paisatgístic de la costa Brava. Per la seva situació i la seva topografia, aquest indrets, a l'igual que la major part dels trams de camí de ronda del municipi, són espais de difícil accés, per tant, limiten l'accés a les persones amb mobilitat reduïda.



Proposta secció vial accessible

L'interès públic de la modificació puntual recau en la millora de l'accessibilitat i com a efecte colateral la millora de l'oferta de serveis i en general de l'activitat econòmica:

-Millorar l'accessibilitat dels espais públics, com es el camí de ronda, d'acord amb la "Orden VIV/561/210, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados"

-La millora de l'oferta hotelera com a principal activitat econòmica del municipi, primant l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials, evitant-ne la transformació abans d'hora, i facilitar-ne la seva gestió i implantació urbanística.

En compliment d'aquest objectiu, es considera d'interès públic disposar d'hotels de qualitat que necessiten uns mínims de sòl i sostre que no es poden complir amb una parcel·la de al voltant de 4.000 m2 i amb una forma tant estreta. Un dels principals hotels de qualitat de Platja d'Aro és l'Hotel Cala del PI. El desplaçament del vial peatonal cap al sud permet ajuntar dues parcel·les del mateix propietari i per tant aconseguir una parcel·la de més de 10.000 m2 per a millorar un dels millors hotels de Platja d'Aro.

D'acord amb els antecedents i motius exposats es justifiquen les raons per les que, en ús de les competències municipals, s'insta l'inici i tramitació de la present proposta de modificació per desplaçar el carrer existent.

## Justificació de la Innecessitat de l'Informe Ambiental

L'informe ambiental és efectivament innecessari, ja que la proposta no suposarà canvis significatius des del punt de vista ambiental en aquest entorn urbà ja consolidat.

## Estudi Mobilitat generada

Estudi de mobilitat Generada és efectivament innecessari, ja que la proposta no suposarà un canvi significatiu en la mobilitat actual. Cal recordar que la modificació es produeix en un carrer de vianants que mantindrà el mateix caràcter que té en l'actualitat.

## Agenda

Es fixa una única etapa per a l'assoliment dels objectius de la present modificació, que consisteix en l'urbanització del nou vial i els posteriors projectes de reparcel·lació.

S'estableix un termini de SIS MESOS, a comptar de la data que sigui executiva la present modificació puntual, per a la presentació del projecte d'Urbanització del nou carrer de vianants.

S'estableix un termini de TRES MESOS per l'inici de les obres d'urbanització des de l'obtenció de la llicència de les obres d'urbanització.

## Tramitació

Durant la informació pública caldrà sol·licitar els següents informes:

- Informe urbanístic als Serveis Territorials de Girona Departament de Territori i sostenibilitat.
- El canvi de qualificació no té cap efecte sobre el medi ambient per tant la present modificació no està subjecte a avaluació ambiental.

## Edificació existent

L'edificació existent a la parcel·la hotelera, destinada actualment a habitatge unifamiliar, no complirà les separacions a límits de parcel·la (5m) respecte el nou carrer de vianants.

D'acord amb l'art.44 del POUM, al tractarse d'una edificació anterior a la redacció del POUM i construïda al 1980 (segons dades cadastrals) hauria prescrist l'acció de restauració, i per tant, **l'edificació existent no es troba en volum disconforme.**

Article 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.:

**"No es considerarà, a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a distàncies a límit de parcel·la de les edificacions existents emparades per llicències municipals o respecte les quals hagués prescrist l'acció de restauració."**

Si que estarà afectada per la nova vialitat una petita construcció auxiliar d'una planta, de 13,70m2 de superfície destinada a magatzem. Per tant, el Projecte d'Urbanització del nou vial contemplarà l'enderroc d'aquesta construcció.

## Compromisos

El propietari de la finca hotelera es compromet a afrontar les **despeses d'urbanització del nou carrer de vianats i la cessió gratuïta del sòl destinat a la nova vialitat, permutant-la amb el vialitat municipal existent.**

## Sistema d'actuació urbanística

Els sòls afectats per la modificació no formen part de cap polígon d'actuació, queda sotmès a un sistema urbanística com a actuació aïllada.

## 8. Justificació compliment art.28.2 Llei de Costes

El vial que es tracta a la Modificació Puntual, és un carrer de vianants que d'acord amb la Llei de Costes (22/1988, de 28 de juliol) a l'article 28.2, hauran d'estar separats entre ells com a màxim 200 metres.

### *Ley de Costas. Sección 3.ª Servidumbre de acceso al mar*

#### **Artículo 28**

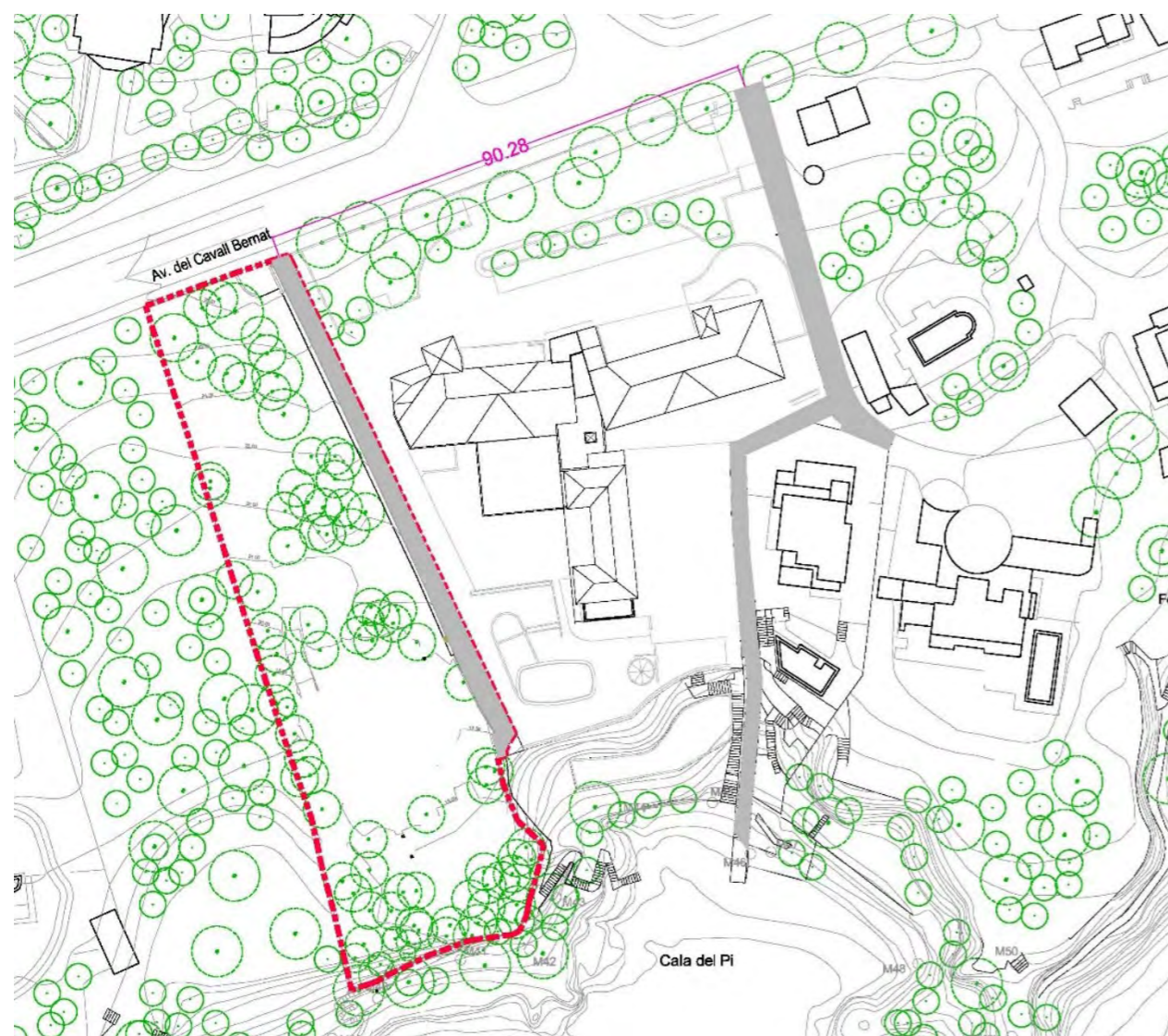
1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, **en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.** Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

3. Se declaran de utilidad pública, a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

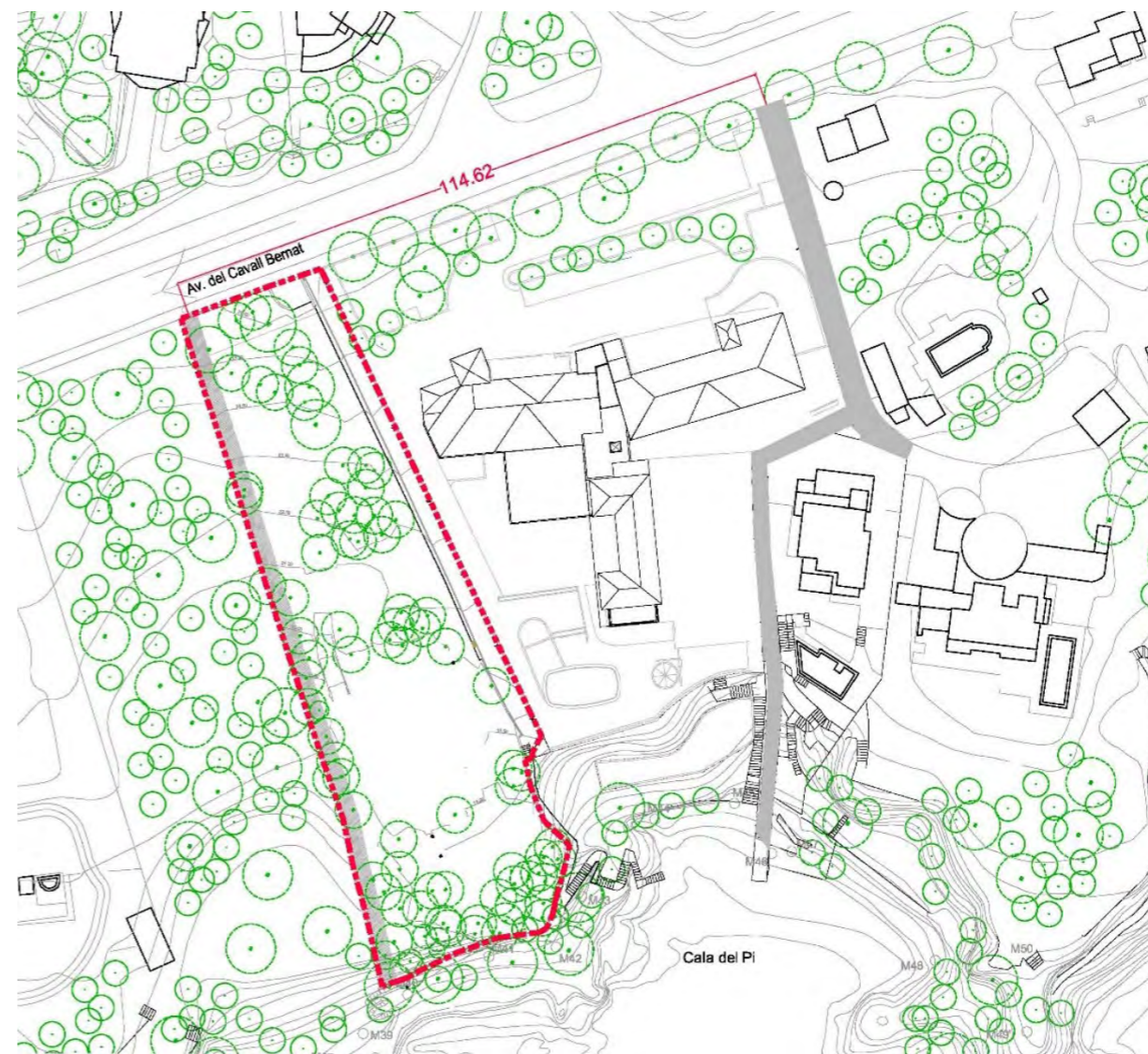
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Actualment el vial de vianants del qual es separarà el nou vial, es troba a 90,28 metres cap a l'Est.



Distància vial actual

Un cop desplaçat la distància s'ampliarà als 114,62 metres, molt per sota dels 200 metres màxim definits a la normativa.



Distància nou vial.

Un cop desplaçat la distància s'ampliarà als 117,62 metres, molt per sota dels 200 metres màxim definits a la normativa.

**Per tant, es dona compliment a la distància màxima de 200 metres entre vials de vianants, d'acord amb l'article 28.2 de la Llei de Costes**

S'adjunten plànols amb l'acotació del vial de vianants existents (plànol A.01) i la nova distància després del seu desplaçament (plànol A.01).

## 9. Document comprensiu (art 8.5.a TRLU)

D'acord amb l'article 8.5.a del TRLU la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics, per aquest motiu conjuntament amb al planejament proposat cal exposar 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.

Ates que la modificació puntual comporta un canvi de règim urbanístic, en modificar-se la qualificació de la finca s'ha d'acordar la suspensió de llicències de l'àmbit afectat.

S'incorpora el plànol nº7 corresponent a concreció de l'àmbit de la suspensió. Es defineix un àmbit de suspensió de llicències d'edificació que contempla la totalitat de la parcel·la hotelera.

En tot cas, es podran tramitar en paral·lel a la present modificació puntual tots els documents i projectes necessaris pel desenvolupament de l'àmbit de la modificació puntual (projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització), condicionats en tot cas a l'aprovació definitiva de la present modificació puntual.

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.

La modificació proposada, comportarà el desplaçament del carrer de vianants actual a l'oest del solar destinat a hotel.

**La justificació d'aquesta iniciativa té com a objecte millorar l'accessibilitat desplaçant el carrer de vianants i permetent una millora del camí de ronda.**

Com a objectiu secundari, un dels objectius del compliment del POUM de *“facilitar la millora de l'oferta hotelera de la ciutat mitjançant la qualificació de sòl i l'adequació de la normativa de manera que faciliti i estimuli l'activitat. Primar l'activitat hotelera per damunt d'altres activitats turístiques o residencials, evitant-ne la transformació abans d'hora, i facilitar-ne la seva gestió i implantació urbanística”*

Aquesta modificació comporta destinar una superfície de 791,79m<sup>2</sup> a vialitat (V) i destinar una superfície de 3.692,14m<sup>2</sup> a la clau hotelera (11a).

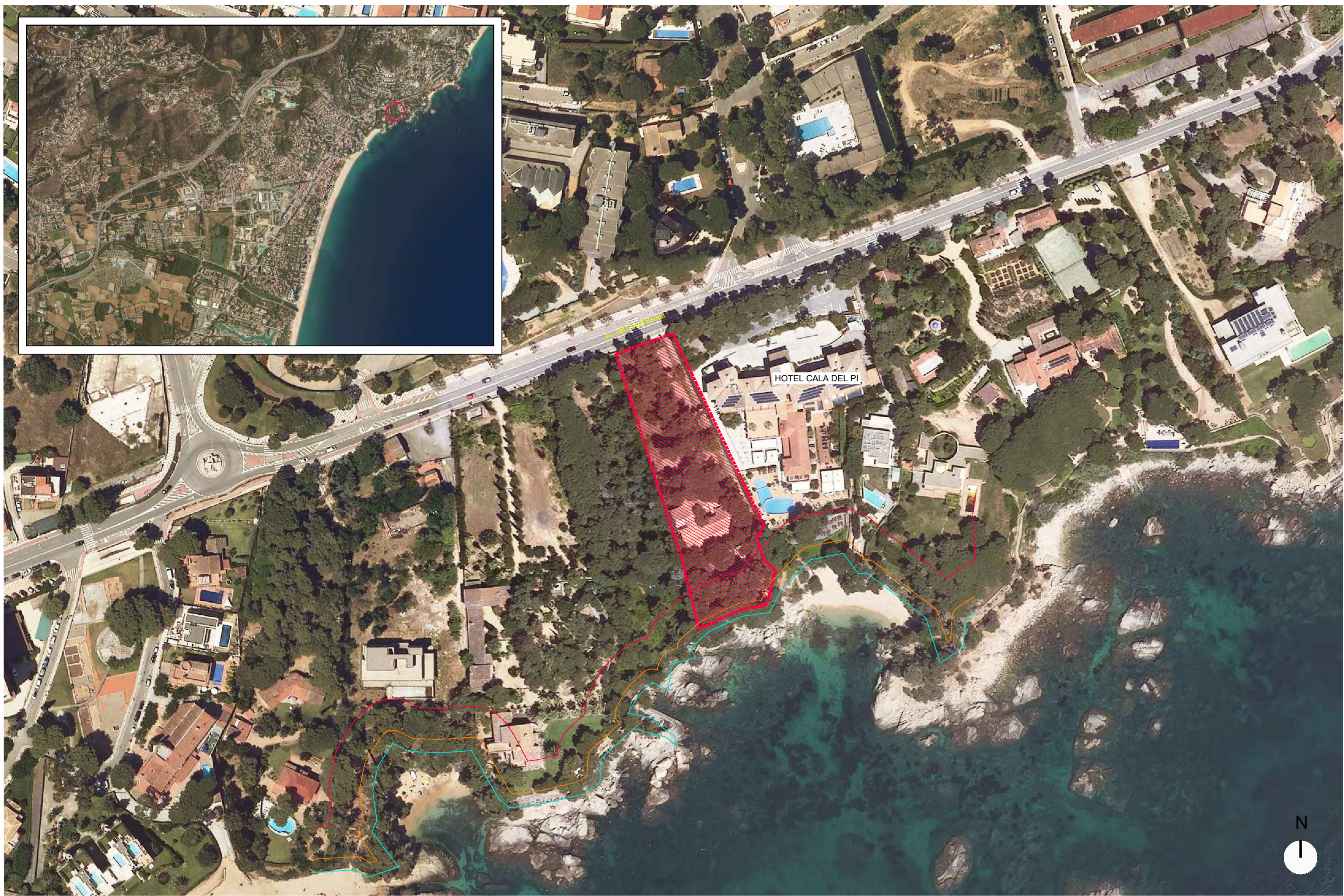
Castell-Platja d'Aro, 13 de febrer de 2025

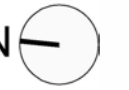
Equip Redactor: SSTT municipals de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Castell Platja d'Aro.



## **10. Plànols**

- 1- Situació**
- 2- Emplaçament**
- 3- Fotografies estat actual**
- 4- Aixecament Topografic**
- 5- Normativa actual (POUM)**
- 6- Proposta de Modificació Puntual**
- 7- Plànol suspensió de llicències**
- 8- Distància carrer de vianants actuals**
- 9- Distància nou carrer de vianants**





- - - - - Àmbit MPOUM  
 4.483,93m<sup>2</sup>

Línies de delimitació Domini Públic Marítim Terrestre	
- - - - -	LÍNIA SERVITUT PROTECCIÓ (20m)
- - - - -	LÍNIA SERVITUT TRANSIT (6m)
- - - - -	LÍNIA DOMINI PÚBLIC



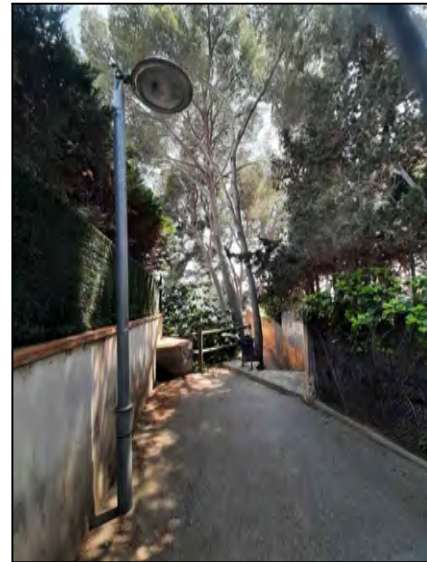
F01



F02



F03



F04



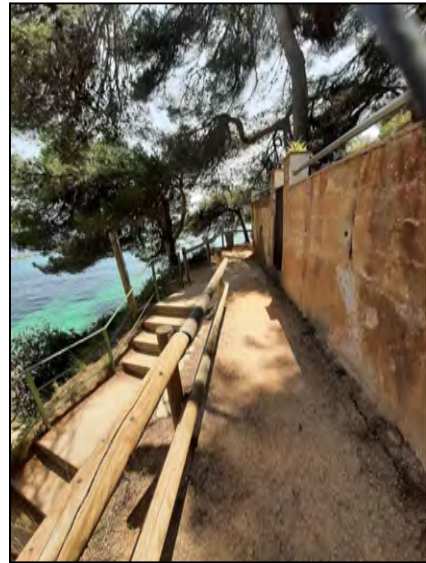
F05



F06



F07



F08



F09

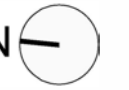


F10



F11



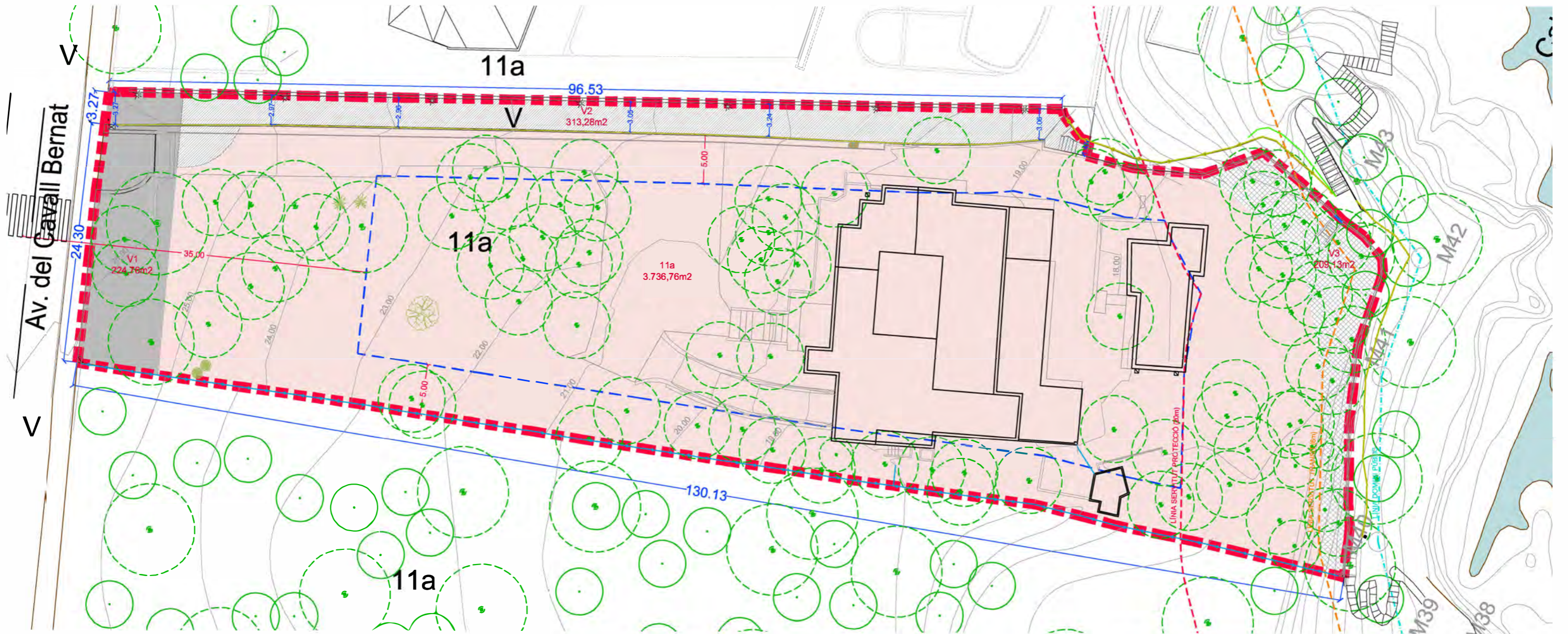
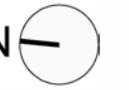


Línies de delimitació Domini Públic Marítim Terrestre

- - - - - LÍNIA SERVITUT PROTECCIÓ (20m)
- - - - - LÍNIA SERVITUT TRANSIT (6m)
- - - - - LÍNIA DOMINI PÚBLIC

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit MPPOM 4.483,93m2





Grup 3 - Àmbits singulars

9	Passeig marítim
10	Front comercial
11	Hoteler
12	Industrial

SU (Sòl urbà)

Clau 11: Zona d'Àmbits Singulars Hoteler  
Subzona 11a Hotels amb Jardí



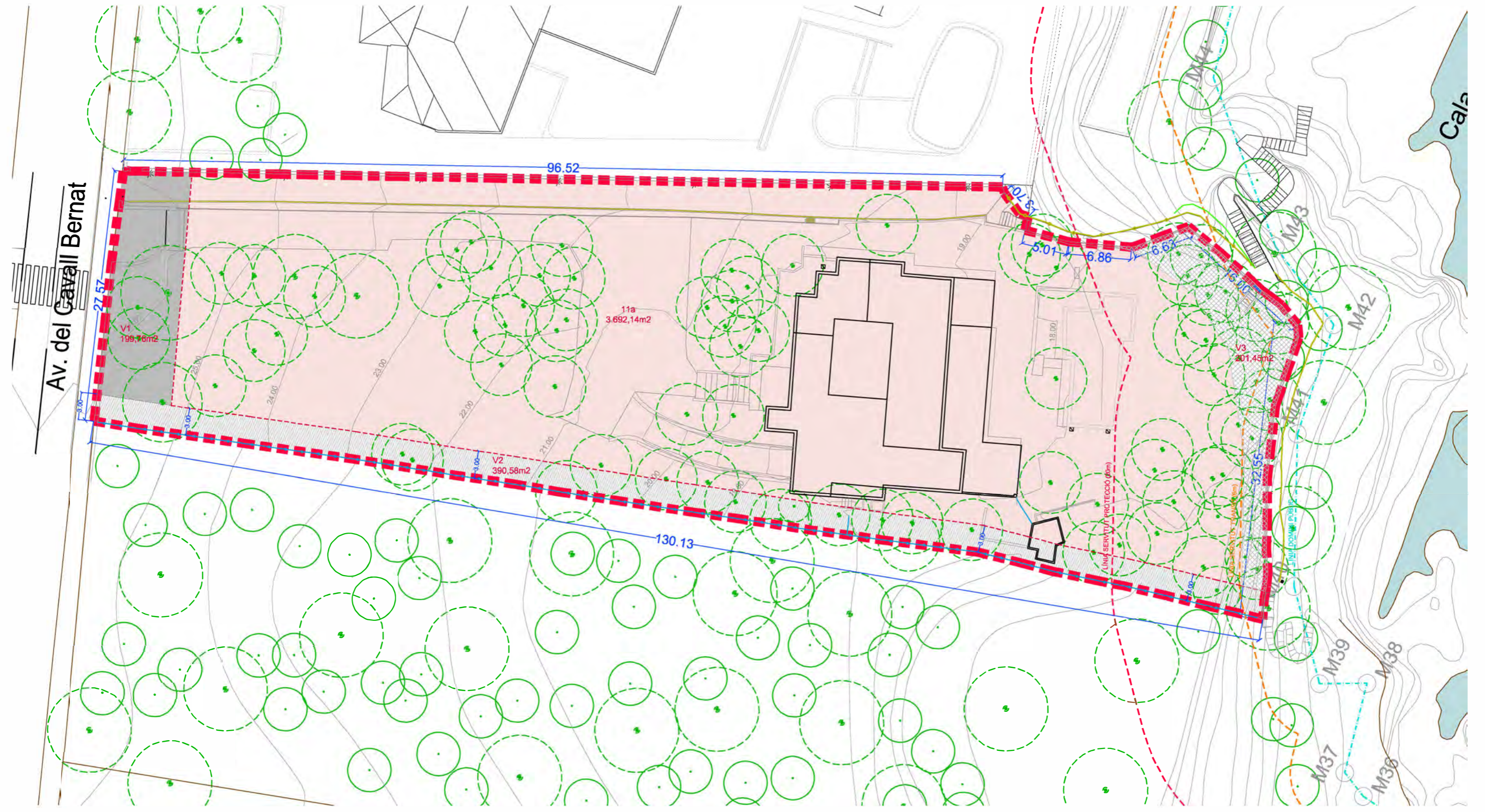
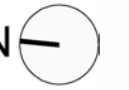
nº	Codi	Superfície		
1	V1	Vialidad	224,76m2	5,01%
2	V2	Vialidad	313,28m2	6,99%
3	V3	Vialidad	209,13m2	4,66%
4	11a	Hoteler	3.736,76m2	83,34%
TOTAL			4.483,93m2	100,00%

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit MPPPOU 4.483,93m2

Línies de delimitació Domini Públic Marítim Terrestre

---	LÍNIA SERVITUT PROTECCIÓ (20m)
---	LÍNIA SERVITUT TRANSIT (6m)
---	LÍNIA DOMINI PÚBLIC
---	LIMIT MÀXIM EDIFICACIÓ

POUM  
AJUNTAMENT DE CASTELL - PLATJA D'ARO  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELL - PLATJA D'ARO  
n-4.9 ZONIFICACIÓ DETALLADA SÒL URBÀ I URBANITZABLE



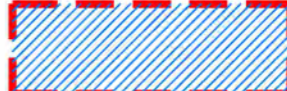
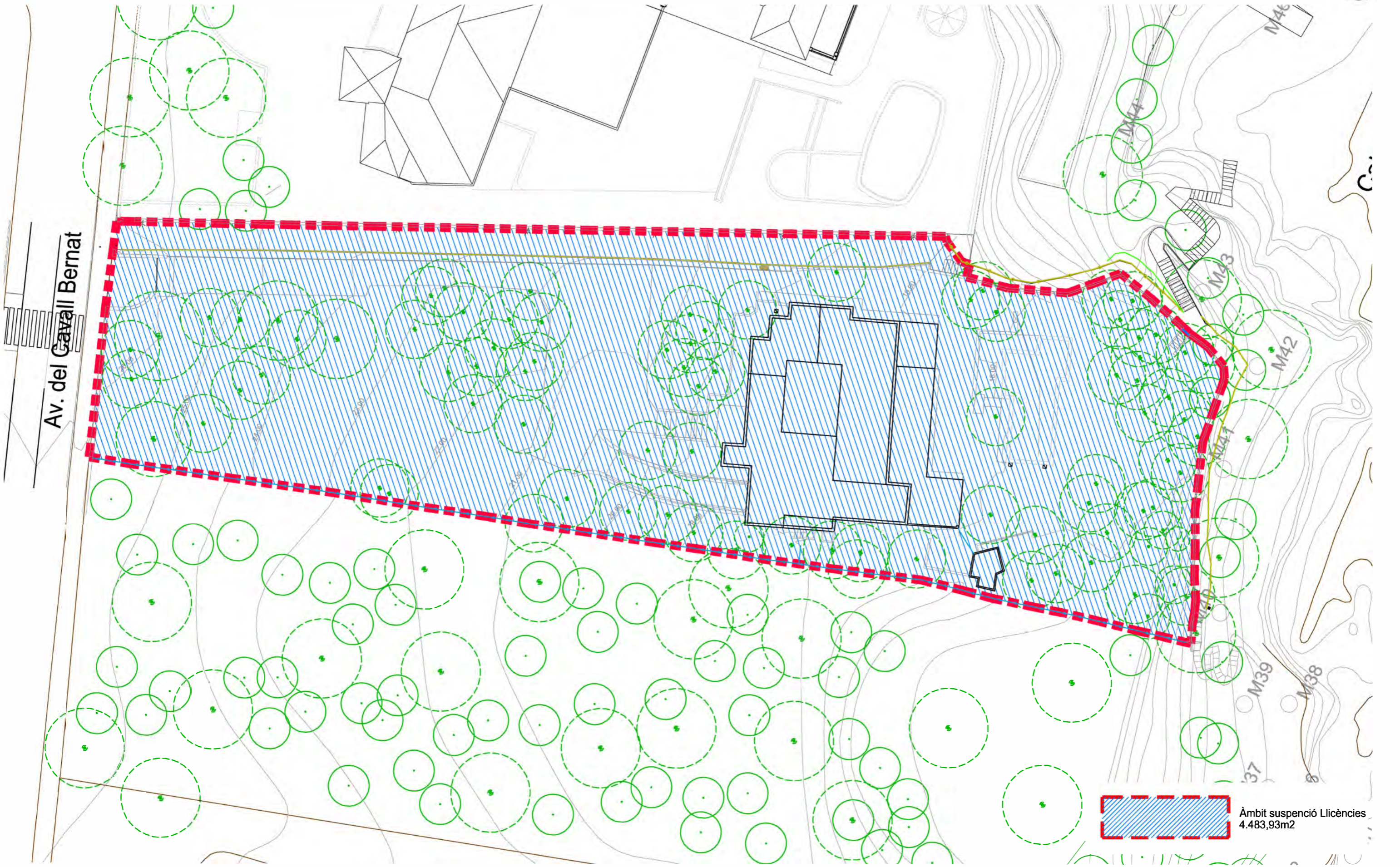
nº	Codi	Superfície		
1	V1 Vialidad	199,76m2	4,46%	17,66%
2	V2 Vialidad	390,58m2	8,71%	
3	V3 Vialidad	201,45m2	4,49%	
4	11a Hoteler	3.692,14m2	82,34%	
TOTAL		4.483,93m2	100,00%	

Línies de delimitació Domini Públic Marítim Terrestre

- LÍNIA SERVIDUT PROTECCIÓ (20m)
- LÍNIA SERVIDUT TRANSIT (6m)
- LÍNIA DOMINI PÚBLIC

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit MPPPOUM 4.483,93m2





Àmbit suspensió Llicències  
4.483,93m<sup>2</sup>





