



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



DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 20

**AJUSTAMENT DELS LÍMITS DE LES PARCEL·LES SITUADES AL CARRER PERE QUART
Nº 11 al 23**

Equip redactor: Serveis Tècnics i Jurídics de la Unitat d'Urbanisme i Obres

Setembre de 2025

ÍNDIX GENERAL

1. Objecte del document compresiu.....	2
2. Introducció i motivació.....	2
3.- Situació i Àmbit	4
4.- Objectius de la modificació	5
5.- Proposta de modificació	6
6.- Tramitació prevista	6
7.- Suspensió de Llicències	7

1. Objecte del document comprensiu

L'article 8 del TRLUC determina que en el procés d'informació pública dels instruments del planejament urbanístic, cal acompanyar, juntament amb el pla, un document comprensiu amb un plànol amb l'àmbit de suspensió de llicències i amb una explicació resumida de l'abast i determinacions de l'instrument de planejament.

2. Introducció i motivació

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro (POUM), aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 6 d'octubre de 2011 i 15 de març de 2012, publicats en el DOGC núm. 6.107, de 13 d'abril de 2012, delimita el polígon d'actuació PA-38 "Pinell 1", regulat a l'article 278 de la seva normativa en els següents termes:

"Art. 278. PA. 38 – PINELL 1

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Pinell 1 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat, i preservant l'àrea boscosa més elevada i de major visibilitat del turó de Puig Pinell per a materialitzar les cessions d'espais lliures. El seu àmbit abasta unes finques boscoses i de pendents moderats, situades a la vessant sud-oest de Puig Pinell.

L'aprofitament residencial s'ubicarà en el costat nord del carrer existent de Pere Quart. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.

2.- Els paràmetres per a la seva gestió urbanística són el següents:

Superfície: 5,73 Has

Índex d'edificabilitat brut: 0,09 m²/m²

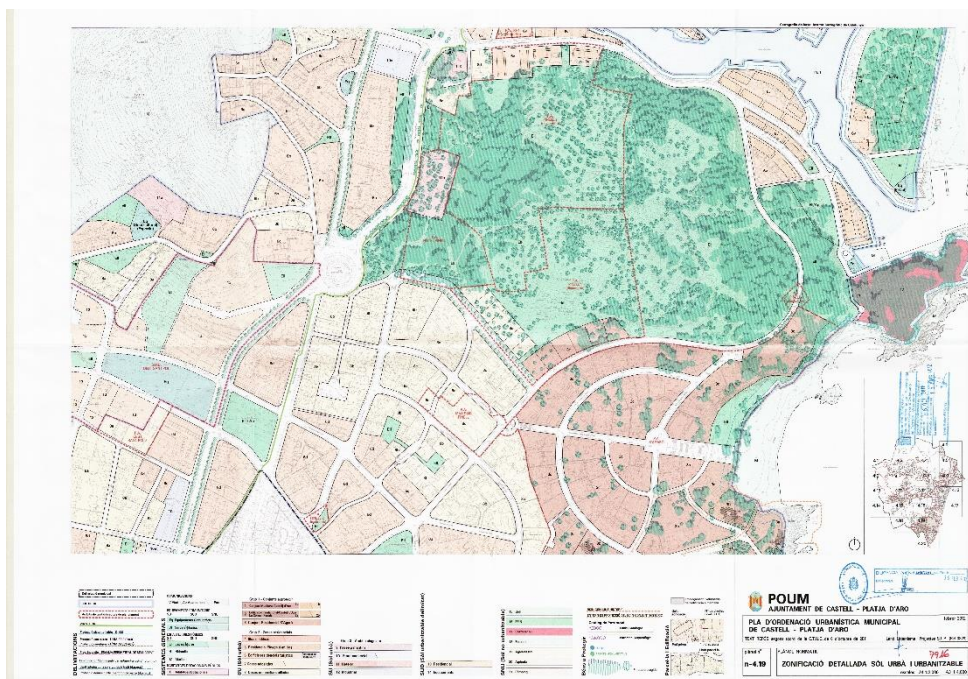
Nombre d'habitatges: 13 habitatges

Cessions mínimes : Espais lliures, i 10% d'aprofitament urbanístic

Superfície de cessió 0,09 Ha d'espais lliures, 0,29 Ha de vialitat

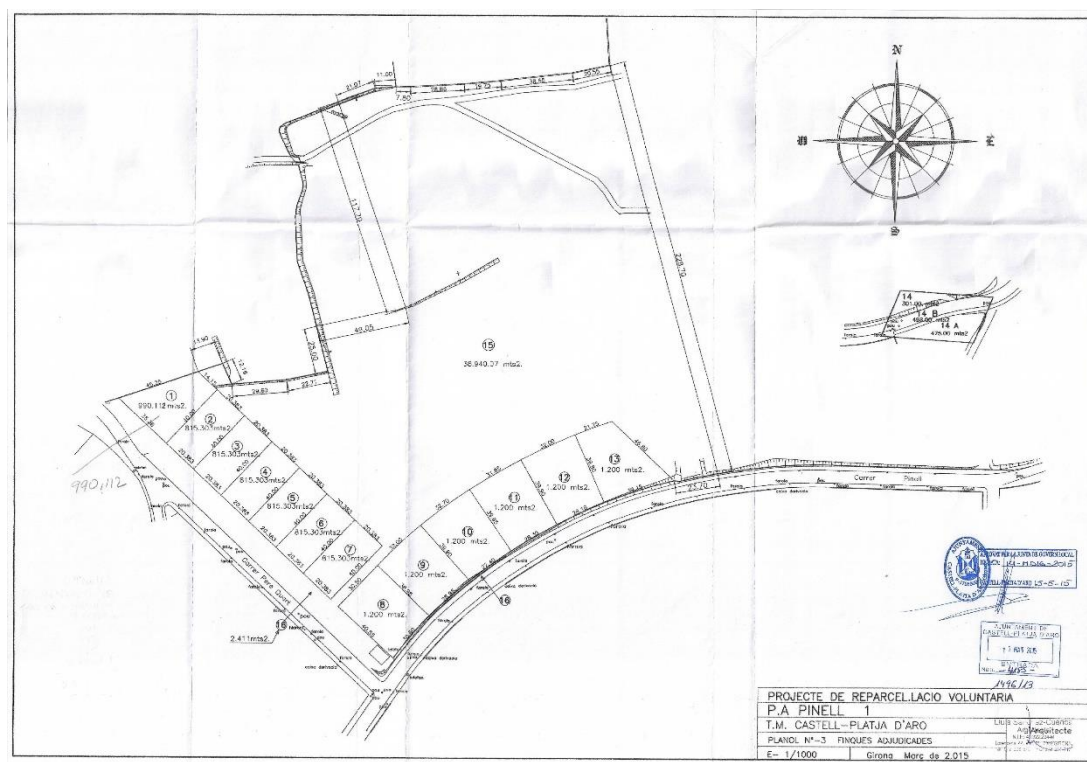
Obligacions: La cessió d'espais lliures no incorpora costos d'urbanització d'aquests, al ésser espais de característiques forestals i assolir funcions de protecció mediambiental i paisatgística.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica."



Plànol àmbit PA-38 del POUM publicat al DOGC el 13 d'abril de 2012.

En data 17 de setembre de 2015, en sessió ordinària de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, es va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística Pinell-1.



Plànol de l'àmbit resultant de la reparcel·lació.

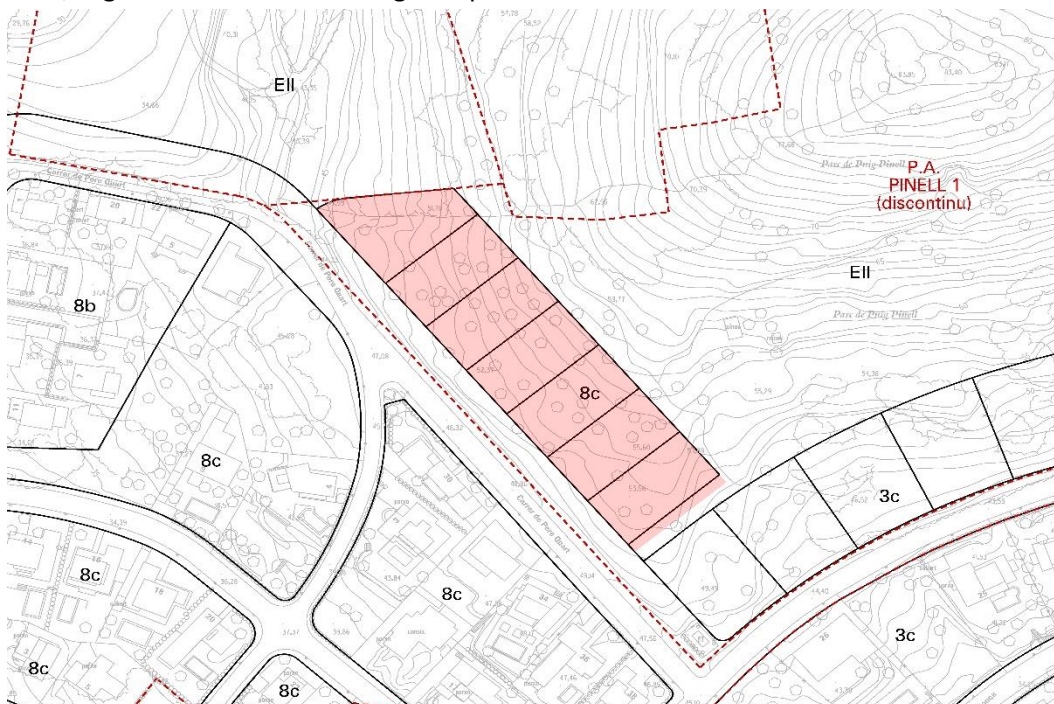
La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 26 de gener de 2017, va acordar aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que havia atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorporés les prescripcions que detalla en l'esmentat acord. El referit text refós va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 8 de febrer de 2017 i va ser aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona adoptat en sessió de data 2 de març de 2017, publicat en el DOGC núm. 7.341, de 31 de març de 2017, essent aquest document el planejament general vigent en la data d'aquesta proposta de modificació puntual.

En la fase d'execució del Pla i de consolidació de l'àmbit, s'ha posat de manifest un desajust en els límits de les parcel·les que consten a l'expedient de reparcel·lació i la zona d'aprofitament de cases unifamiliars aïllades del POUM, no coincideixen amb els límits entre zona i sistema.

Aquest desajust gràfic en els plànols de zonificació del POUM afecta la coherència i la seguretat jurídica del planejament vigent, especialment en l'execució del Pla i en la concessió de llicències. Per aquest motiu, es considera necessària la redacció i tramitació d'una modificació puntual del POUM, amb l'objectiu d'ajustar el seu contingut gràfic a la realitat jurídica consolidada per l'acord de reparcel·lació aprovat, que defineix l'estructura parcel·laria de l'àmbit.

3.- Situació i Àmbit

L'àmbit d'aquesta modificació puntual comprèn les parcel·les situades al carrer Pere Quart núm. 11 al 23, segons es delimita en el següent plànol:

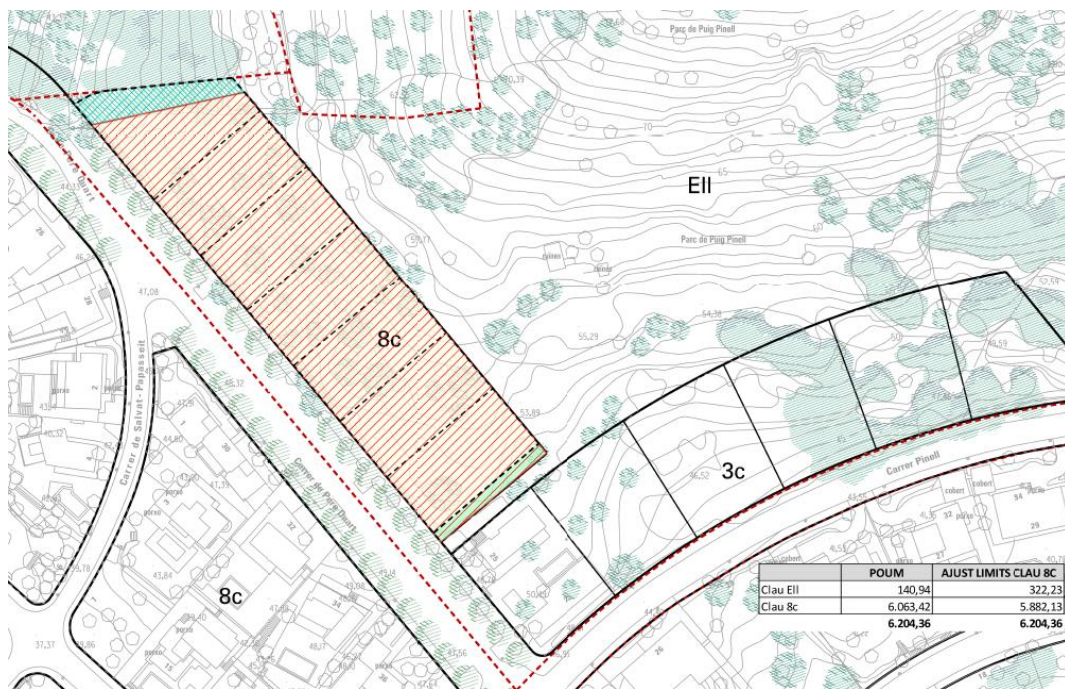


Àmbit actuació modificació puntual.

Aquest àmbit es troba en sòl urbà consolidat per haver estat el sector desenvolupat i transformat.

4.- Objectius de la modificació

L'objectiu d'aquesta modificació puntual és corregir el desajust existent en la documentació gràfica del POUM, concretament en el plànol normatiu N-4.19 "Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable". Aquest ajust es realitza per tal d'adequar el límit de les parcel·les situades al carrer Pere Quart núm. 11-23 a la realitat jurídica consolidada.



Sobreposició POUM vigent amb proposta de modificació d'ajustaments de límits.

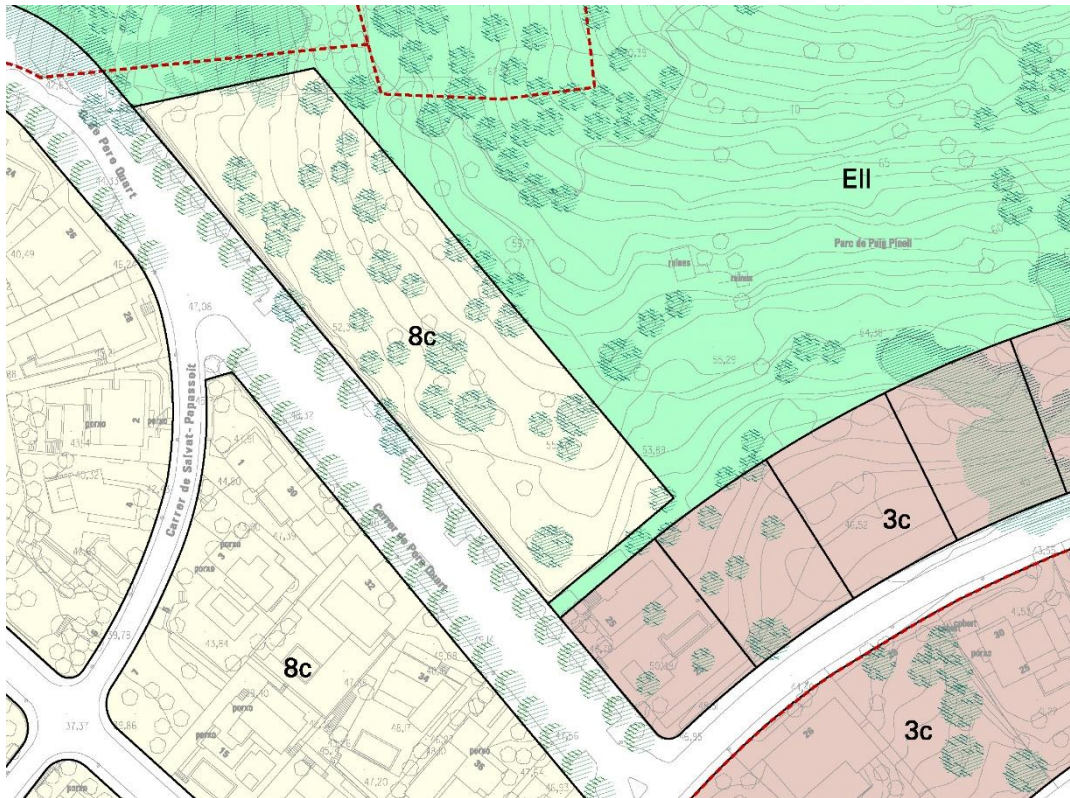
Per tal d'assolir aquest objectiu, la modificació puntual del POUM núm. 20 planteja:

- Modificar el plànol normatiu N-4.19 de la documentació gràfica del POUM, ajustant els límits de les parcel·les del carrer Pere Quart núm. 11-23 d'acord amb la realitat física existent.
- Corregir la incongruència existent entre la qualificació urbanística vigent i la realitat jurídica, de manera que la franja que correspon a espai lliure quedi degudament classificada com a sistema d'espais lliures, i les parcel·les destinades a zona de cases unifamiliars aïllades (clau 8c) quedin qualificades com a tal.
- Mantenir la superfície i la funcionalitat dels espais lliures previstos en el planejament, sense reduccions ni desplaçaments, preservant-ne el caràcter i la seva funció ambiental i urbanística.
- Garantir la coherència i seguretat jurídica del planejament vigent, evitant contradiccions que podrien afectar la concessió de llicències o la gestió urbanística.

Aquesta actuació es portarà a terme sense afectar a la resta de normativa ni documentació gràfica del POUM.

5.- Proposta de modificació

Es proposa corregir el desajust existent en la documentació gràfica del POUM, concretament en el plànol normatiu n-4.19 Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable de la documentació gràfica del POUM, mitjançant l'ajust del límit de les parcel·les situades al carrer Pere Quart núm. 11 – 23.



Plànol proposta d'ajustament dels límits del POUM en relació a les parcel·les situades al carrer Pere Quart núm. 11 a 23.

6.- Tramitació prevista

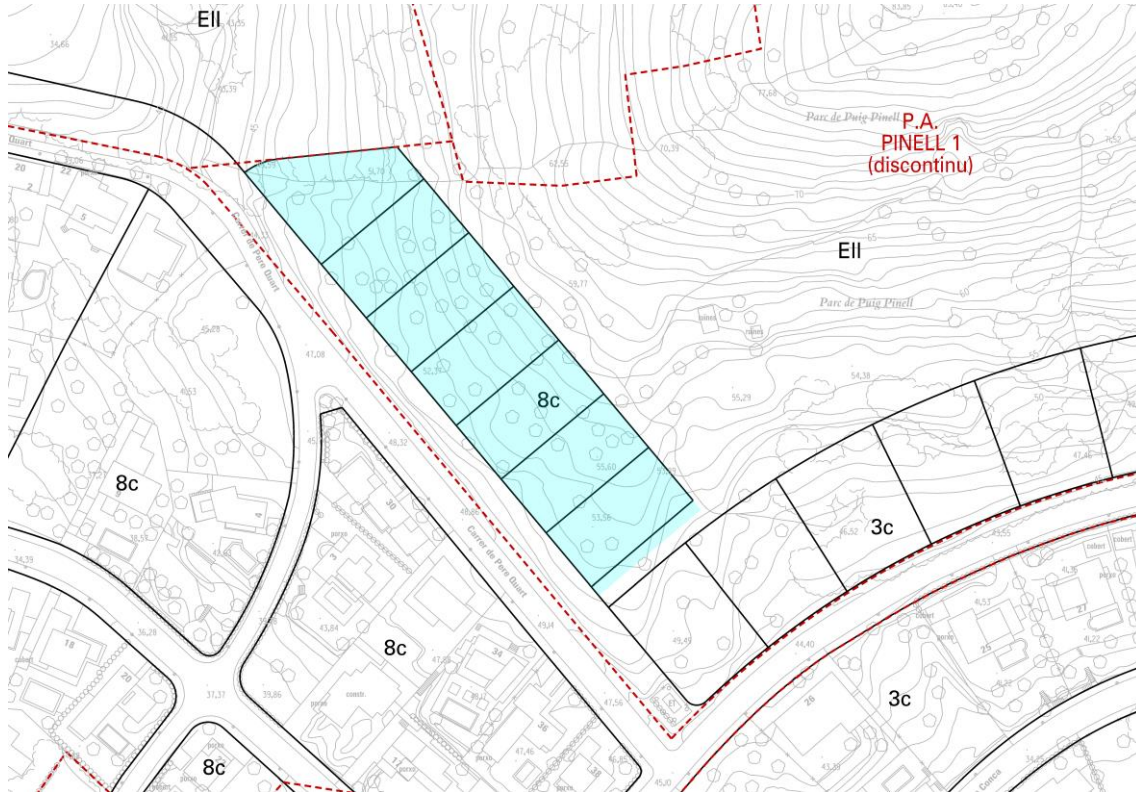
La tramitació prevista per la present modificació és la següent:

- Aprovació inicial
- Exposició Pública
- Aprovació Provisional
- Aprovació definitiva
- Publicació al DOGC

7.- Suspensió de Llicències

En la present modificació SI es produeix suspensió de llicències.

Atès que concorren els supòsits dels articles 73.1 i 73.2 del TRLU es considera precedent la suspensió de llicències en tot l'àmbit de la present modificació.



Plànol àmbit suspensió llicències