



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



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

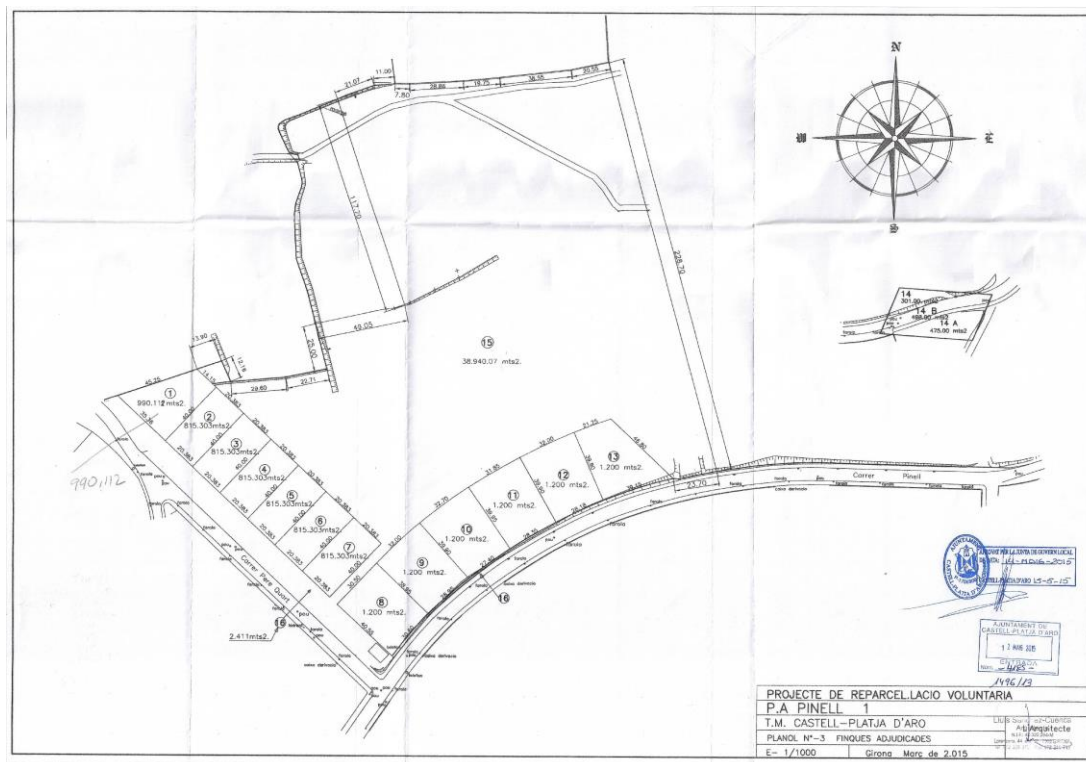
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 20

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

ÍNDEX GENERAL

I. MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....	2
1. ANTECEDENTS.....	2
2. SITUACIÓ I ÀMBIT	4
3. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....	4
4. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	5
5. INICIATIVA, PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....	6
6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	7
7. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	8
8. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	12
9. INFORME AMBIENTAL, INFORME SOCIAL I ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	12
10. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	13
II. NORMATIVA.....	13
III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	14
1. PLÀNOLS INFORMACIÓ.....	14
2. PLÀNOL ORDENACIÓ.....	14

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.



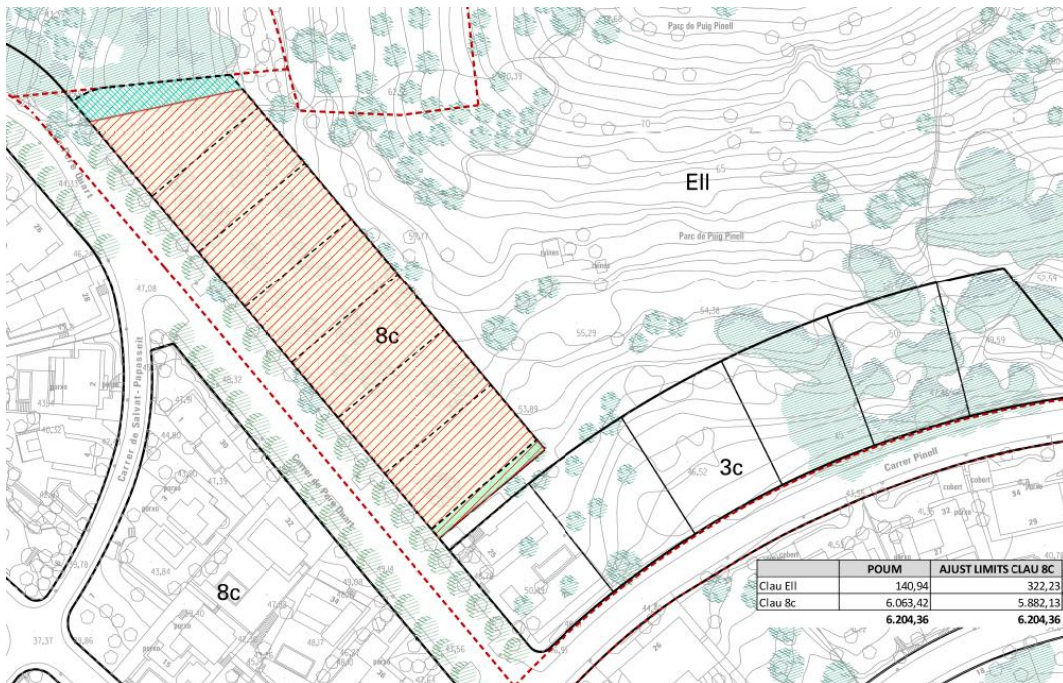
Plànol de l'àmbit resultant de la reparcel·lació.

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

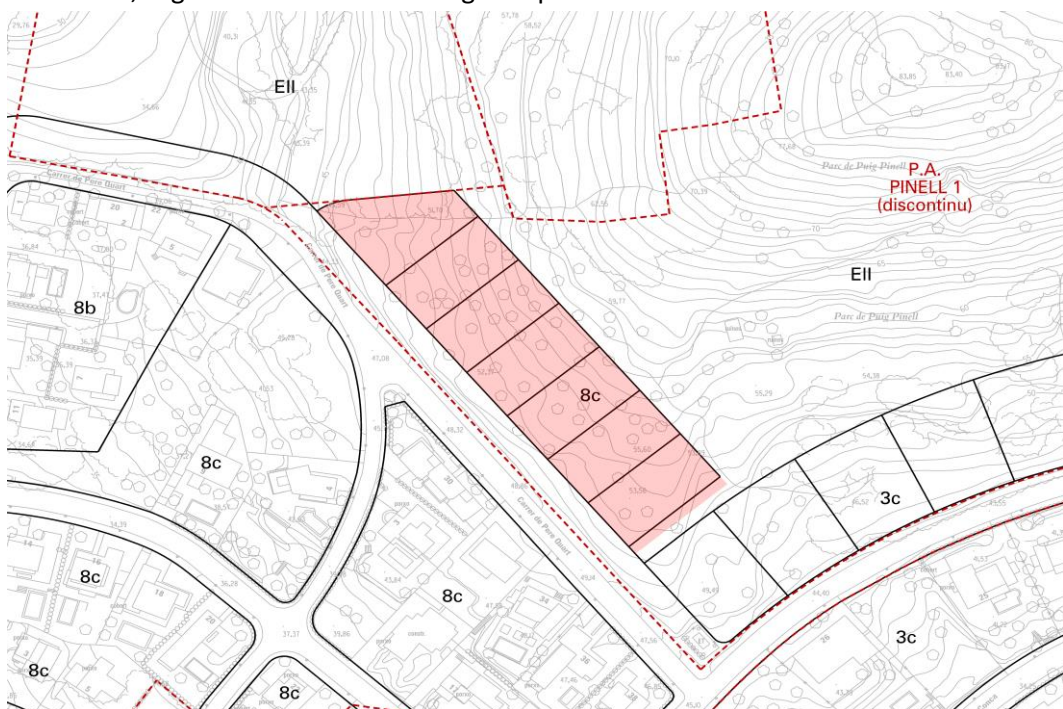
realitat jurídica consolidada per l'acord de reparcel·lació aprovat, que defineix l'estructura parcel·laria de l'àmbit.



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

2. 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.

3. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró en els termes de l'article 4 de la normativa del POUM i de l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

L'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM es formula amb l'objecte d'ajustar la limitació de les parcel·les situades al carrer Pere Quart núm. 11 al 23 de conformitat al projecte de reparcel·lació PA 38 Zona Pinell 1 executat.

L'abast de la modificació de planejament afecta únicament la documentació gràfica, modificant el plànol normatiu n-4.19 Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable de la documentació gràfica del POUM.

4. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

Segons els articles 94 i 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), el planejament és susceptible de modificació i aquesta se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Segons els articles 95 del TRLU, 117 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i 4 del POUM, s'entén per modificació puntual la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions inclosos canvis de classificació del sòl i sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió.

D'acord amb l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), les justificacions de les modificacions de les figures del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La necessitat de la present modificació puntual deriva de l'actual desajust entre la realitat jurídica derivada de la reparcel·lació aprovada i el contingut dels plànols normatius del POUM. Aquest desajust provoca que una franja de terreny que, d'acord amb la reparcel·lació aprovada, té la consideració i funció d'espai lliure, estigui qualificada en el planejament vigent com a zona residencial de cases unifamiliars – clau 8c, mentre que, de manera inversa, una franja que la reparcel·lació considera parcel·la el planejament la qualifica com a sistema d'espais lliures (ELL).

La conveniència de promoure la modificació es troba en el fet que amb la nova ordenació proposada corregeix aquesta incongruència entre la realitat física consolidada i la qualificació urbanística vigent, adequant els plànols normatius del POUM a la situació derivada de la reparcel·lació aprovada. Això permetrà garantir la seguretat jurídica, facilitar la gestió urbanística futura i assegurar una ordenació més coherent i ajustada a la realitat existent del sector afectat. A més, es manté l'equilibri entre els usos públics i privats, preservant els espais lliures necessaris per al bon funcionament de l'àmbit

L'oportunitat de la modificació puntual rau en el fet que, un cop aprovada definitivament la reparcel·lació del polígon d'actuació PA-38 "Pinell 1", en data 17 de setembre de 2015, han quedat definides de manera precisa tant l'alineació i límits de les parcel·les com la delimitació exacta de la zona i la superfície destinada a espais lliures que envolten les finques unifamiliars situades al carrer Pere Quart, núm. 11 al 23.

5. INICIATIVA, PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual del POUM número 20 és iniciativa i promoció pública de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, amb NIF P1705300J, i domiciliat al Carrer Mossèn Cinto Verdaguer 4, CP 17240.

Aquest document es redacta a l'empara de l'article 4 de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, que permet la modificació del referit instruments empre i quan s'ajusti al previst als articles 96 i 100 del TRLU.

D'acord amb l'article 117.3 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprovà el Reglament Urbanístic de Catalunya, "RLU", la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics es subjecta al mateix procediment que la seva formació, regulat a l'article 85 del TRLU. En el cas de modificacions puntuals del Pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 del RLU.

La redacció del document ha estat realitzada pels tècnics competents segons el que preveu la disposició addicional tretzena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La tramitació de l'expedient queda regulada per l'article 85 del TRLU on l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen a l'ajuntament d'aquest municipi, i l'aprovació definitiva de conformitat amb l'article 96.e del TRLU correspondrà a la comissió territorial d'urbanisme de Girona.

Un cop acordada l'aprovació inicial, la Modificació puntual del POUM s'ha de posar a informació pública, de conformitat amb l'establert a l'article 23 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb els punts 1 i 2 de l'article 73 del TRLU, l'aprovació inicial de la present modificació puntual obligarà a l'ajuntament acordar la suspensió de llicències de l'àmbit sotmès a modificació.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

La modificació puntual es portarà al Ple de l'Ajuntament per a la seva aprovació provisional, tot seguit s'enviarà a la comissió territorial d'urbanisme de Girona per a que, d'acord amb l'article 80.a del TRLU l'aprovi definitivament.

D'acord amb el que estableix l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i més concretament:

L' article 98.1 disposa que *"1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda."*

L' article 98.2, determina que *"La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent."*

Tanmateix, l'article 98.5, disposa que ***"La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori."***

En aplicació directa del que estableix aquest darrer apartat, la tramitació regulada per l'article 98.2 no és aplicable al cas que ens ocupa, atès que la modificació puntual proposada té per únic objecte ajustar la delimitació gràfica dels sistemes d'espais lliures i del sòl destinat a zona de cases unifamiliars aïllades (clau 8), amb la finalitat de corregir un desajust detectat entre el planejament vigent i el resultat consolidat de la reparcel·lació aprovada del polígon d'actuació PA-38 "Pinell 1".

Aquesta correcció no comporta cap alteració material ni funcional del sistema d'espais lliures previst pel POUM, ni suposa cap disminució de superfície, ni cap desplaçament en la seva ubicació dins l'àmbit territorial afectat.

Per el que antecedeix, i de conformitat amb l'article 98.5 del TRLU, la tramitació de la present modificació puntual no s'ha de sotmetre a l'aprovació definitiva de la Comissió de Territori de Catalunya.

6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El marc urbanístic i legal ve determinat pel:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- La Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i de impuls de l'activitat econòmica.
- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, pel procediment administratiu comú de les Administracions públiques.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En relació amb el marc territorial i el planejament urbanístic:

- Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14 de setembre de 2010.
- El Pla director de revisió dels sòl no sostenibles del litoral gironí (PDURSNLG), aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en sessió del 28 de gener de 2021.
- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, que va ser aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de gener de 2017 i 2 de març de 2017, publicats en el DOGC núm. 7.341, de 31 de març de 2017.

Les modificacions puntuals de POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró estan previstes en l'article 4 del seu text normatiu.

7. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1.- Justificació de la concurrència de l'interès públic

La justificació de l'interès públic de la modificació plantejada es concreta en els següents aspectes:

- Adequació del planejament a la realitat física i jurídica consolidada, derivada de la reparcel·lació aprovada, corregint les incongruències existents entre l'ús efectiu del sòl i la seva qualificació urbanística.
- Millora de la seguretat jurídica, tant per als ciutadans com per a l'administració, en facilitar una interpretació clara i ajustada del planejament vigent.
- Preservació i correcta ordenació dels espais lliures d'ús públic, garantint-ne la seva accessibilitat, funcionalitat i integració urbana.
- Facilitació de la gestió urbanística i administrativa, mitjançant una normativa actualitzada i coherent amb la realitat del sector afectat.
- Contribució a la qualitat urbana i a l'interès general, assegurant una ordenació racional, eficient i equilibrada del territori.

Així, a la vista de les justificacions esmentades es fa palès la concurrència d'interès en la promoció de la modificació.

2.- Justificació del compliment de 97 a 100 de del Text refós de la Llei d'urbanisme.

De conformitat amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

De conformitat amb l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, les modificacions d'una figura de planejament han de raonar i justificar la seva necessitat, oportunitat i conveniència.

" Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. 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. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies

mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública”.

La present proposta de modificació puntual del POUM raona i justifica adequadament la necessitat de la iniciativa, així com la seva oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics concurrents, en plena consonància amb el que disposa l'article 97.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el qual tota modificació de planejament ha de fonamentar-se amb criteris justificats que permetin valorar positivament la seva coherència amb el model territorial vigent.

En aquest sentit, no concorre cap de les circumstàncies determinades a l'article 97.2 que obligarien a efectuar una valoració negativa de la proposta, atès que la modificació no comporta cap increment de sostre edificable ni de la densitat de l'ús residencial, no introdueix cap transformació substancial dels usos previstos, no altera l'ordenació general establerta pel planejament urbanístic vigent, ni entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible o amb les determinacions del planejament territorial. Així mateix, la proposta projecta de manera adequada els interessos públics i no comporta cap reducció de superfície de sòls destinats a sistemes urbanístics que pugui comprometre el compliment dels estàndards legals.

Pel que fa als requisits addicionals establerts a l'article 97.2 bis per a modificacions relatives a sistemes urbanístics, cal indicar que, tot i que la proposta comporta un ajust puntual en la delimitació gràfica d'un espai qualificat com a sistema d'espais lliures, aquest ajust no afecta ni la seva funcionalitat, ni la seva superfície ni la seva localització, complint així plenament amb les exigències de manteniment dels valors ambientals, paisatgístics i d'ús públic previstos originàriament pel planejament.

En conseqüència, la present modificació no està incursa en cap dels supòsits d'exclusió o limitació establerts als articles 97, 98, 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i pot ser objecte de tramitació i aprovació en els termes ordinaris previstos per la normativa urbanística aplicable.

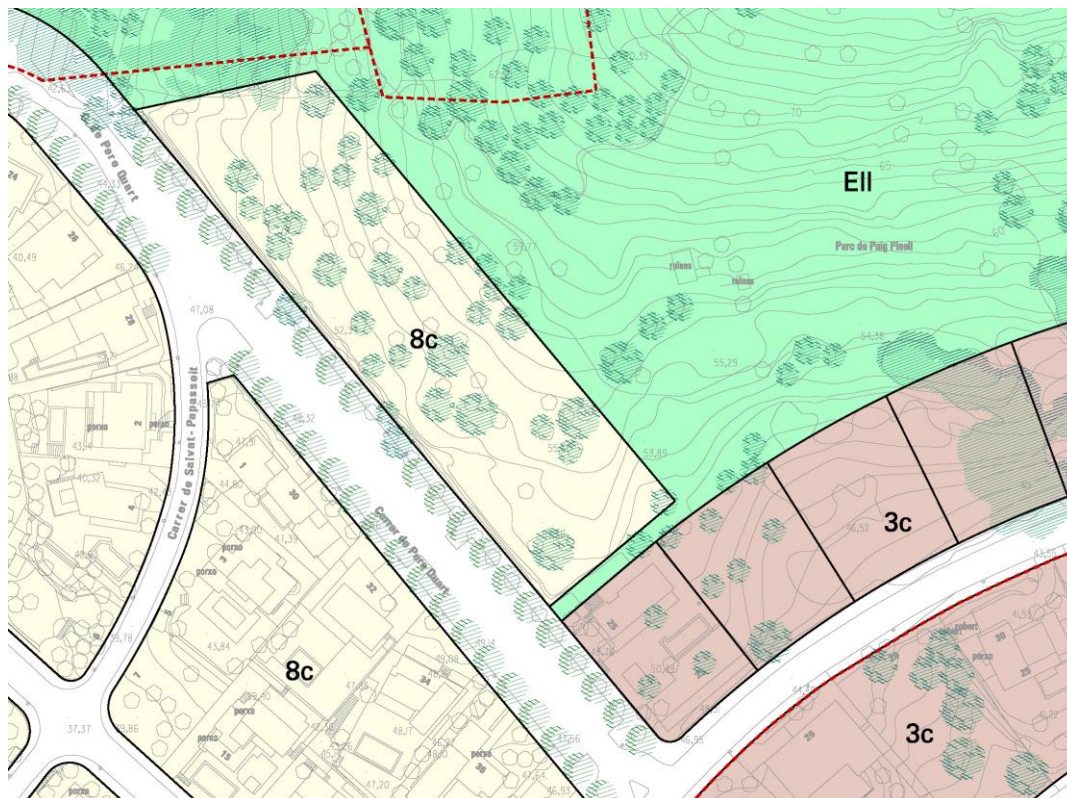
La modificació puntual del POUM número 20 es justifica per la incongruència detectada en la documentació gràfica del planejament general vigent, la qual deriva de la no incorporació, en els plànols de zonificació, del resultat de la reparcel·lació del polígon d'actuació PA-38 “Pinell 1”, aprovada definitivament en data 17 de setembre de 2015.

Aquest desajust afecta de manera directa la delimitació entre el sistema d'espais lliures i les parcel·les qualificades de zona cases unifamiliars aïllades (clau 8c), concretament en la franja situada entre el carrer Pere Quart i el turó de Puig Pinell. L'error de traçat present en el planejament vigent genera una desviació respecte de les alineacions reals establertes pel projecte de reparcel·lació, que defineix la configuració parcel·laria resultant i el límit exacte de l'espai lliure.

Com a conseqüència d'aquesta discrepància, la parcel·la núm. 23 es troba parcialment qualificada de sistema d'espais lliures (Ell), mentre que a l'altre extrem de l'agrupació de parcel·les l'espai lliure resta indegudament classificat com a zona cases unifamiliars aïllades (clau 8). Aquesta situació genera confusió normativa i afecta negativament la seguretat jurídica, tant dels propietaris com de l'administració, motiu pel qual es considera imprescindible procedir a l'adequació del planejament per tal d'ajustar-lo a la realitat física i jurídica consolidada.

8. 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.

9. INFORME AMBIENTAL, INFORME SOCIAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 118.4 del RLU, en les modificacions dels plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental, s'ha d'incorporar informe ambiental corresponent. D'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 6/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, estableix que mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, d'avaluació ambiental. Aquesta modificació no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per manca d'efectes significatius sobre el medi ambient, ja que no està inclosa en els supòsits allà establerts.

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, en conseqüència no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del TRLUC. Per tant, tampoc s'escau la necessitat de redactar memòria social.

Pel que fa a la mobilitat generada, l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en quins instruments d'ordenació urbanística

s'ha d'incloure dit estudi. En aquest cas, la modificació proposada no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant, no cal incloure com a document l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

10. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

No es considera necessària atès que l'objecte de la modificació puntual és simplement modificar la documentació gràfica del POUM per tal d'adequar-la a la realitat física.

En relació a la sostenibilitat econòmica, atesa la naturalesa de la modificació no es modifiquen substancialment, ni en el present ni en el futur, les partides pressupostàries de manteniment previstes en els pressupostos ordinaris de l'Ajuntament.

II. NORMATIVA

Article 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual del POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, amb l'objecte de corregir l'errada detectada en la documentació gràfica del POUM en relació a la qualificació de les finques situades al C Pere Quart del núm. 11 al 23 per incongruències entre la reparcel·lació i el planejament vigent.

Article 2. Àmbit

L'àmbit territorial de la modificació puntual s'estén a l'agrupació de sòl qualificat com a zona de cases unifamiliars aïllades (clau 8) que limita amb el C Pere Quart.

Article 3. Obligatorietat

Tant els particulars com l'administració queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en la present modificació puntual del POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el àmbit territorial de la modificació, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst en la mateixa i a la legislació urbanística vigent.

Article 4. Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposa l'article 94 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Article 5. Interpretació

Les normes d'aquesta modificació Puntual del POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i subjecció als objectius i finalitats del mateix. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, de major protecció ambiental i

aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. Així mateix, prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real. En quan a la documentació gràfica prevaldrà la d'escala gràfica de major precisió.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el POUM de Castell-Platja d'Aro, aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de gener de 2017 i 2 de març de 2017, publicat en el DOGC núm. 7341 de 31 de març de 2017.

Article 6. Modificació dels plànols d'ordenació

Es modifica la documentació gràfica del POUM, en concret el plànol normatiu n-4.19 Zonificació detallada sòl urbà i urbanitzable de la documentació gràfica del POUM.

III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS INFORMACIÓ

Plànol I.01 Situació.

Plànol I.02 Emplaçament i àmbit actuació

Plànol I.03 Ortofoto

Plànol I.04 Àmbit actuació modificació puntual POUM.

Plànol I.05 Planejament urbanístic vigent (POUM)

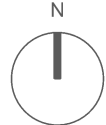
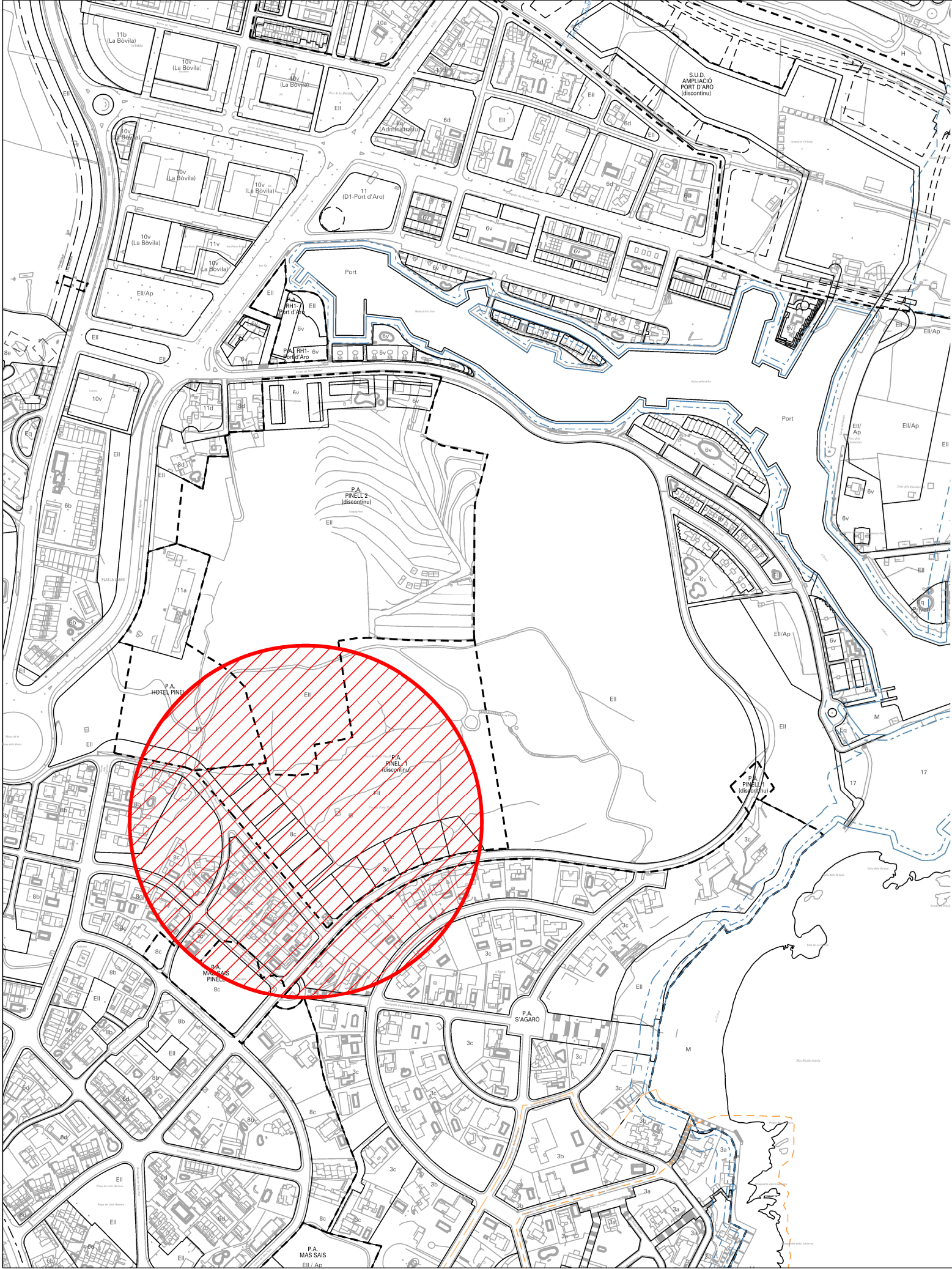
Plànol I.06 Projecte de reparcel·lació del PA 38- Pinell

Plànol I.07 Sobreposició POUM vigent amb proposta de modificació d'ajustaments de límits

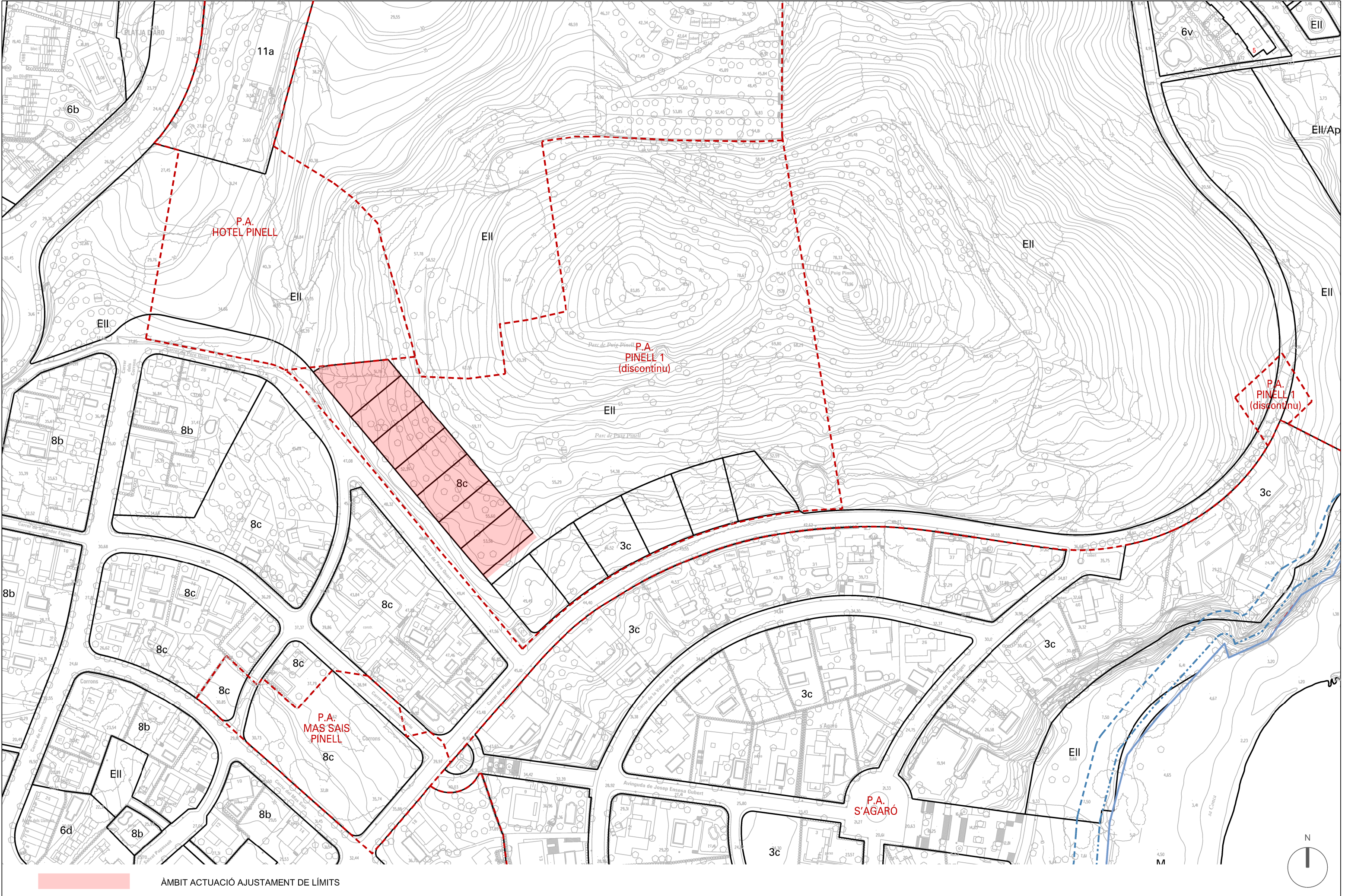
2. PLÀNOL ORDENACIÓ

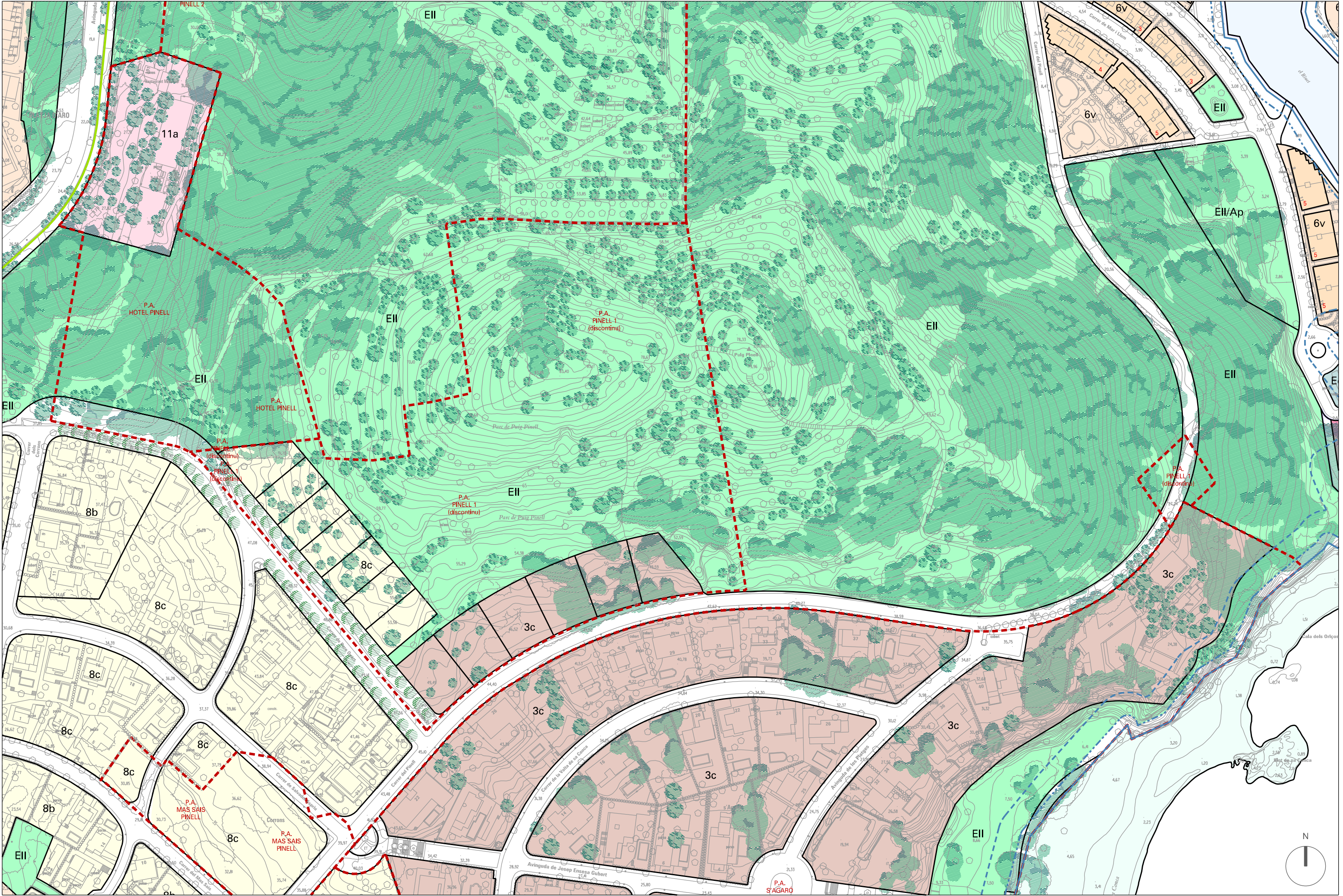
Plànol O.01 Planejament modificat.

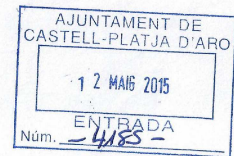
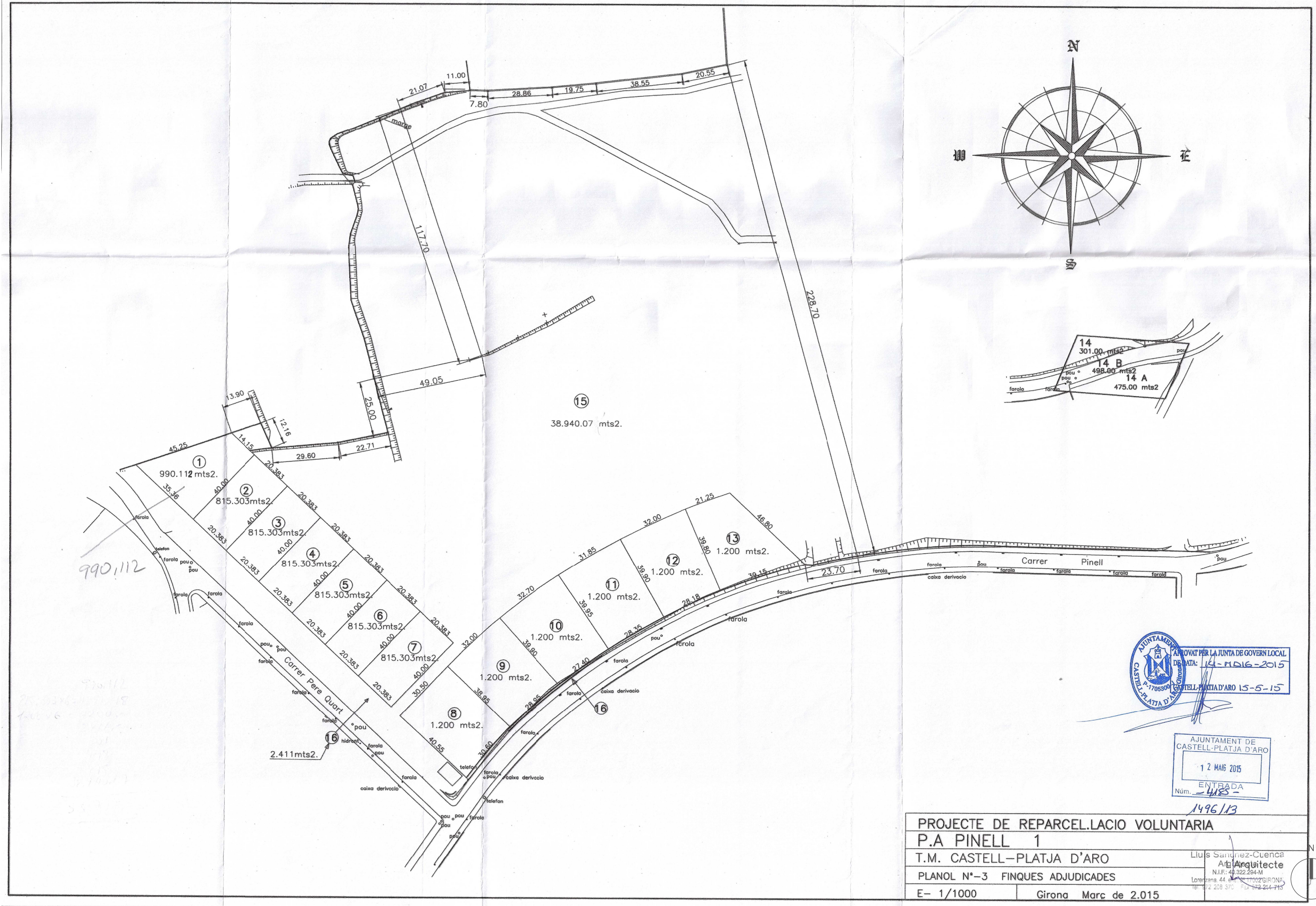






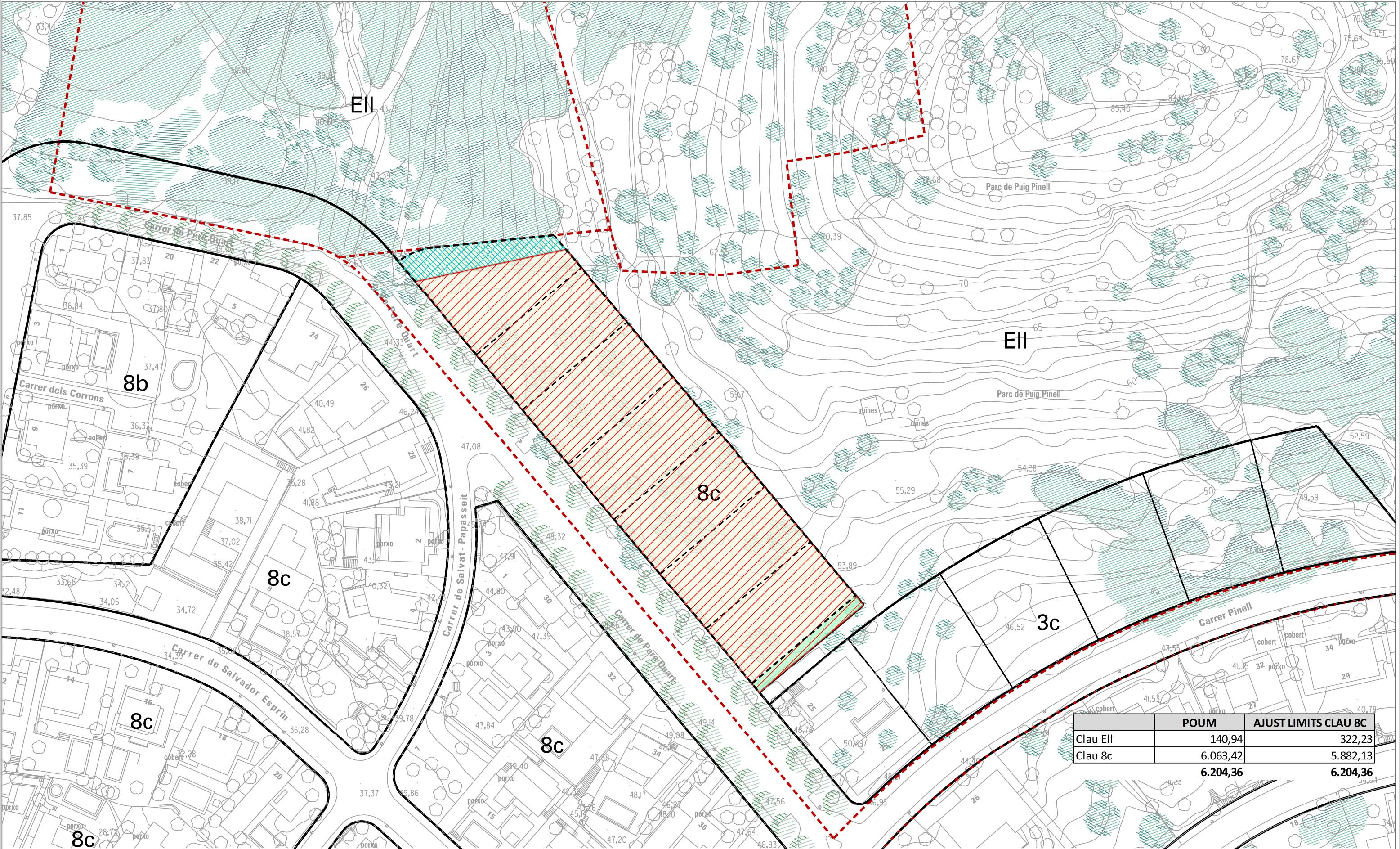






PROJECTE DE REPARCEL.LACIO VOLUNTARIA	
P.A PINELL 1	
T.M. CASTELL-PLATJA D'ARO	
PLANOL N°-3 FINQUES ADJUDICADES	
E- 1/1000	Girona Marc de 2.015

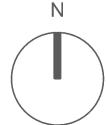
Lluís Sanjaume-Cuenca
Arquitecte
N.I.E.: 40.322.294-M
Llorençana 44 810017002 GIRONA
Tel: 972 208 370 Fax: 972 244 745



----- ALINEACIÓ POUM VIGENT

 AJUSTAMENT LÍMIT CLAU 8C

 AJUSTAMENT LÍMIT CLAU EII



	POUM	AJUST LIMITS CLAU 8C
Clau EII	140,94	322,23
Clau 8c	6.063,42	5.882,13
	6.204,36	6.204,36

