Aprovació inicial pel PLE el 24 de febrer de 2025

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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 17

MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 210.6 i 349 DE LA NORMATIVA DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA "CALETA PALACE"

Equip redactor: Serveis Tècnics i Jurídics de l'Àrea d'Acció Territorial i Medi ambient.

Febrer de 2025

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM 17

MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 210.6 i 349 de la normativa del POUM

ÍNDEX GENERAL

I. MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA 2

1. ANTECEDENTS 2

2. SITUACIÓ I ÀMBIT 2

3. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ 3

4. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ 4

5. INICIATIVA, PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ 5

6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL 6

7. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 6

8. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 13

9. INFORME AMBIENTAL, INFORME SOCIAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 14

10. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 14

II. NORMATIVA 15

III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 17

IV.- ANNEX 17

I. MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS

1.1 En data 16 de novembre de 2018 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar trasllat a aquest Ajuntament del seu acord de data 18 d'octubre de 2018 pel qual es donava per assabentada de la Sentència núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, en el recurs contenciós administratiu núm. 141/2012.

En virtut d'aquesta sentència s'estimen nuls de ple dret els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011, d'aprovació definitiva del POUM supeditant-ne la publicació i executivitat a l'elaboració d'un text refós amb determinades prescripcions, i de 15 de març de 2012, donant conformitat al text refós i ordenant la seva publicació, en el referit a la regulació específica donada a la finca "Caleta Palace" als seus articles 210.6 i disposició transitòria primera (article 349).

1.2 Els referits acords de 6 d'octubre de 2011 i 15 de març de 2012 ja van ser declarats nuls per Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 20 de juliol de 2016 (recurs contenciós administratiu núm. 150/2012 (i acumulat 13/2013), ordenant la retroacció del procediment d'aprovació del POUM al moment immediatament anterior al del dictat del de 6 d'octubre de 2011 amb la finalitat que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, abans de dictar la nova resolució corresponent a l'exercici de les seves competències pròpies en la matèria, valorés i calibrés adequadament als seus efectes el contingut dels informes finalment emesos per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Girona els dies 13 de gener i 10 de febrer de 2012.

Com a conseqüència d'aquesta anul·lació, es va produir la retroacció de les actuacions i una nova aprovació definitiva del POUM per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona 26 de gener de 2017 i de 2 de març de 2017, publicats en el DOGC núm. 7.341, de 31 de març de 2017.

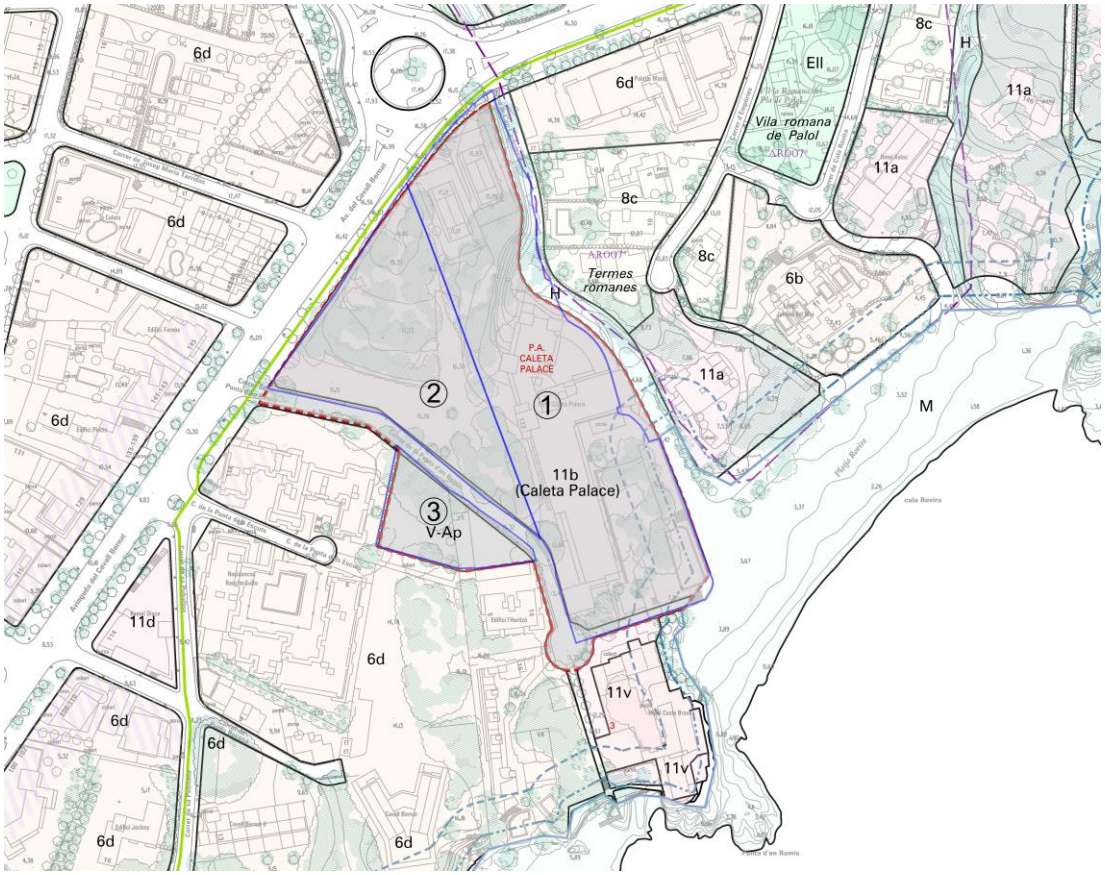
1.3 Tanmateix, el nou document del POUM aprovat definitivament l'any 2017 manté el contingut dels articles 210.6 i 349 igual que en el document del POUM de 2012, per això, havent-se anul·lat jurisdiccionalment aquests articles, sense que s'hagi portat a terme la modificació puntual necessària per donar compliment a la sentència núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, es fa necessària tramitar aquesta Modificació Puntual del POUM.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM afecta el PA. 21 - Caleta Palace, ubicat al nord-est de l'avinguda Cavall Bernat. Al sud, limita amb sòl urbà consolidat, i a l'est, amb la riera de Can Carboner i la cala Rovira.

Segons les dades cadastrals, l'àmbit consta de les següents finques urbanes:

Referencia cadastral	Clau vigent (POUM)	Superfície solar cadastre	Superfície construïda cadastre
6002701EG0360A0001AS	11b (Caleta Palace)	15.448 m²	11.319 m²
6002703EG0360A0001YS	11b (Caleta Palace)	5.840 m²	------
6001110EG0360A0001DS	V-Ap	1.725 m²	------



Àmbit actuació modificació puntual

3. NATURALESA, 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, i es redacta amb l'objecte de modificar els articles 210.6 i 349 de la normativa del POUM per tal d'adaptar-los a la Sentencia núm. 872, de la Secció Tercera, de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, per la que s'estimen nuls de ple dret els acords de la comissió territorial d'urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011, d'aprovació definitiva del POUM

de Castell-Platja d'Aro, en el referit a la regulació específica donada a la finca "Caleta Palace" als seus articles 210.6 i disposició transitòria primera (article 349).

L'abast de la present modificació del vigent POUM, té com a objectiu donar compliment a la referida sentència núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, mitjançant la derogació de l'apartat 6 de l'article 210 i la derogació de l'article 349 de la normativa del POUM que afecten l'ordenació urbanística de la finca anomenada *"Caleta Palace"*, sense afectar la resta de normativa ni documentació gràfica.

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 PGOU, 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 i conveniència de la present modificació puntual radica en la necessitat de donar compliment a la Sentencia núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017.

L'oportunitat es justifica en el fet que ja han passat més de cinc anys des de l'aprovació del POUM, havent-se d'adaptar el vigent POUM a la realitat física i real existent per tal de donar congruència i seguretat jurídica a la normativa urbanística del nostre municipi en relació als interessos públics i privats concurrents.

Del contingut de la ressenyada sentència es desprèn que els articles 210.6 i 349 del POUM en la seva redacció actual (document aprovat definitivament l'any 2017) que regulen urbanísticament la finca "Caleta Palace" constitueixen una reserva de dispensació per haver-se regulat condicions particulars diferents i específiques únicament per la finca "Caleta Palace". Essent les reserves de dispensacions contingudes en els plans urbanístics nuls de ple dret de conformitat amb l'article 11 del Decret legislatiu 1/2010.

Disposa el seu fonament cinquè:

> *"[...] además de establecer el artículo 210.6 del plan unas condiciones particulares diferentes y específicas únicamente para la finca "Caleta Place" su disposición transitoria primera (Articulo 349), en referencia a los hoteles existentes con anterioridad a su aprobación inicial situados en zona hotelera clave 11 y con categoría inferior a 3 estrellas (como es también el caso único del establecimiento hotelero de autos), permite seguir*

destinando la edificación al mismo uso con la misma categoría, e incluso aumentarla, estableciendo que no quedará en situación de uso disconforme.

Regulación esta que contraría abiertamente y trata de eludir la aplicación, exclusivamente al edificio hotelero de que se trata, de la regulación de los edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme, más restrictiva y con superior rango normativo, contenida en el artículo 108 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, aprobando el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, constituyendo por ello un actuar planificador inaceptable, además de incidir en una reserva de dispensación proscrita con sanciones de nulidad por su artículo 11. [...].

Conseqüentment, la nul·litat de ple dret d'aquests articles declarada per la referida sentencia implica que hagin de ser derogats del POUM vigent. Aquesta adaptació de la vigent normativa del POUM a la Sentencia núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017 i la derogació del articles declarats nuls de ple dret, es porta a terme mitjançant la tramitació de la present modificació puntual del POUM.

5. INICIATIVA, PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual del POUM número 17 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-Platja d'Aro, 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 dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen 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.

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

7.1 Planejament vigent

L'objecte de la modificació puntual del POUM proposada és la normativa del POUM que afecta la finca inclosa a l'actual PA21 "Caleta Palace", ubicat al nord-est de l'avinguda Cavall

Bernat. Al sud, limita amb sòl urbà consolidat, i a l'est, amb la riera de Can Carboner i la cala Rovira.

Segons dades del Cadastre està formada per tres finques, amb el següent detall:

- Finca principal: 6002701EG0360A0001AS

  Superfície parcel·la: 15.448 m2 Superfície construïda: 11.319 m2

- Finca adossada: 6002703EG0360A0001YS

  Superfície parcel·la: 5.840 m2 Superfície construïda: -- --

- Finca a l'altre banda C. Punta d'en Ramis: 6001110EG0360A0001DS

  Superfície parcel·la: 1.725 m2 Superfície construïda: -- --

Per tant, i segons dades cadastrals, la superfície conjunta és de 23.013 m2.

De conformitat amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell Platja d'Aro aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessions de 26 de gener de 2017 i de 2 de març de 2017, publicat en el DOGC núm. 7.341, de de 31 de març de 2017, en endavant, el "POUM", la finca està classificada com a sòl urbà no consolidat inclosa en el polígon d'actuació urbanística PA21 "Caleta Palace" i està qualificada com a zona Hotelera, Clau 11, subzona 11b (Caleta Palace) i com a Sistema de Comunicacions, Subsistema Viari, clau V-Ap, i que està regulada pels següents articles de la normativa del POUM, que es transcriuen a continuació:

"Art. 261. PA. 21 – CALETA PALACE

1. Es delimita el polígon d'actuació Caleta Palace de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la renovació de l'establiment hoteler existent, que permetrà la consolidació de l'oferta turística en una de les localitzacions més privilegiades del municipi. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.

No s'admetrà cap accés directe des de la rotonda existent que ordena la cruïlla amb la carretera GI-665.

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

Superfície: 1,99 Has.

Índex d'edificabilitat brut: 0,62 m^2/m^2.

Cessions mínimes : vialitat i aparcament assenyalada en els plànols de zonificació i 10% d'aprofitament urbanístic.

Superfície de cessió : 0,35 Ha de vialitat.

3. Obligacions:

- S'urbanitzarà l'accés a la platja des de la rotonda del carrer de la Punta d'en Ramis.
- Es preveurà la construcció d'un aparcament soterrani, proper a la carretera de Palamós, amb capacitat mínima per a 250 vehicles, i que reservarà un mínim de la meitat de les places d'aparcament per a ús extern.

4. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

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.

<u>Hotels amb jardí</u>

- *Subzona 11a.*
- *Subzona 11a (Politur).*
- *Subzona 11b.*
- *Subzona 11b (La Bòvila).*
- *Subzona 11b (Caleta Palace)*
- *Subzona 11c.*

<u>Hotels urbans</u>

- *Subzona 11d.*
- *Subzona 11d (Màgic).*
- *Subzona 11e.*
- *Subzona 11f.*
- *Subzona 11v.*
- *Subzona 11v (La Gavina)*
- *Subzona 11v (Hapimag)*
- *Subzona 11 (D1-Port d'Aro).*
- *Subzona 11 (Mas Nou).*
- *Subzona 11 (Estanys).*
- *Subzona 11 (Mas Sicars).*

Art. 208. Hoteler. Condicions d'us per a totes les subzones

1. Els <u>usos principals</u> permesos son:

Hoteler amb la categoria de 3 o superior per a les noves edificacions.*

Restauració.

Recreatiu.

Un habitatge unifamiliar per parcel·la mínima.

Com a <u>usos complementaris</u> de l'ús hoteler s'admeten:

Esportiu.

Públic administratiu.

Sociocultural.

Comercial amb una superfície màxima del 20% del sostre total edificable.

En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació, aquest sostre comercial podrà assolir fins al 50% del sostre total edificable.

En la subzona 11 (D1-Port d'Aro) s'admet l'ús comercial i d'oficines fins assolir el 50% del sostre total edificable.

En la subzona 11a (Politur) atesa la seva ubicació, s'admet l'ús comercial com a ús principal amb les condicions fixades a l'article 209.4 d'aquesta normativa.

2. Ús d'habitatge i allotjament col·lectiu. S'admeten a més l'ús d'habitatge i d'allotjament col·lectiu en les subzones 11e i 11f, d'acord amb les condicions d'edificabilitat establertes en cada subzona.

3. Ús d'hotel apartament. S'admet a més l'ús d'hotel apartament en els àmbits assenyalats amb el subíndex "aparh" en els plànols de zonificació.

Art. 210. Hoteler. Subzona 11b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m^2st/m^2sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

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

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2.

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de llindars veïns serà de 5 metres.

5. Condicions particulars 11b (La Bòvila):

En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació dins l'àmbit comercial de la Bòvila, el percentatge d'ocupació es fixa en un màxim del 50% de la superfície de la parcel·la i l'alçada màxima en 15,00 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

*6. Condicions particulars **11b (Caleta Palace)**:*

En la subzona 11b (Caleta Palace), atesa la ubicació de l'edificació actual i la dimensió de la parcel·la, es fixa aquesta com a parcel·la mínima indivisible, amb una ocupació màxima del 25% i una alçada màxima de l'edificació de 17,20 metres, corresponent a planta baixa mes quatre plantes pis. L'edificació es separarà un mínim de 5 metres a tots els límits de parcel·la.

Art. 349. Primera:

Hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Els hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, situats en zona Hoteler (clau 11) i amb categoria inferior a tres estrelles, no quedaran amb ús disconforme i podran mantenir la categoria o augmentar aquesta.

La finca objecte de la proposta de modificació puntual està inclosa dins la trama urbana consolidada del terme municipal de Castell-Platja d'Aro aprovada per acord del Director General d'Urbanisme de 12 d'abril de 2011, publicat al DOGC número 5.865, de 26 d'abril de 2011, modificada per resolució del Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de 5 de juliol de 2016, publicada en el DOGC núm. 7.176, de 3 d'agost de 2016.

7.2 Justificació de la proposta de modificació

La present modificació es promou amb l'objectiu de donar compliment a la Sentència núm. 872, dictada per la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya el 12 de desembre de 2017. Aquesta sentència declara la nul·litat de ple dret de l'apartat 6 de l'article 210 i de l'article 349 de la normativa vigent del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).

Tal com s'ha exposat en l'apartat d'abast del document (apartat tercer), la resolució judicial afecta exclusivament aquests dos preceptes, sense perjudicar la validesa de la resta de determinacions que integren el nostre planejament urbanístic municipal. En aquest context, resulta imprescindible dur a terme una adaptació normativa que proporcioni coherència i seguretat jurídica al POUM vigent.

Aquesta modificació també es fonamenta en l'evolució de la realitat física i social del municipi des de l'aprovació del POUM, fa més de cinc anys. Així, la revisió permet adequar el planejament urbanístic a les circumstàncies actuals, garantint l'harmonització entre els interessos públics i privats afectats i assegurant un marc normatiu que respongui a les necessitats i reptes presents del municipi.

7.3 Justificació dels articles 97 a 100 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. *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 dóna 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.

3. *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 la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics concurrents.

No concorre cap circumstància de les establertes a l'article 97.2 que comporti la necessitat d'efectuar una valoració negativa de la proposta de modificació puntual. Així mateix, la present modificació puntual no comporta cap modificació dels sistemes urbanístics d'espai lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, ni comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos preexistents, ni requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, de manera que no resulten d'aplicació els articles 98, 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme. La present modificació puntual del POUM només comporta la derogació de l'apartat 6 de l'article 210 i la derogació de l'article 349 de la normativa del POUM sense cap altre afectació.

8. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Es proposa derogar l'apartat 6 de l'article 210 i l'article 349 de la vigent normativa del POUM, en els següents termes:

Redactat vigent	Proposta de modificació
Art. 210. Hoteler. Subzona 11b *1. Condicions d'edificació:* *L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m^2st/m^2sòl.* *L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.* *L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.* *2. Soterrani:* *S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.* *3. Condicions de parcel·la:* *La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2.* *La façana mínima es fixa en 18 metres.* *4. Separacions a límits de parcel·la:* *No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de llindars veïns serà de 5 metres.* *5. Condicions particulars 11b (La Bòvila):* *En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació dins l'àmbit comercial de la Bòvila, el percentatge d'ocupació es fixa en un màxim del 50% de la superfície de la parcel·la i l'alçada màxima en 15,00 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.* *6. Condicions particulars **11b (Caleta Palace)**:* *En la subzona 11b (Caleta Palace), atesa la ubicació de l'edificació actual i la dimensió de la parcel·la, es fixa aquesta com a parcel·la mínima indivisible, amb una ocupació màxima del 25% i una alçada màxima de l'edificació de 17,20 metres, corresponent a planta baixa mes quatre plantes pis. L'edificació es separarà un mínim de 5 metres a tots els límits de parcel·la.*	**Art. 210. Hoteler. Subzona 11b** *1. Condicions d'edificació:* *L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m^2st/m^2sòl.* *L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.* *L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.* *2. Soterrani:* *S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.* *3. Condicions de parcel·la:* *La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2.* *La façana mínima es fixa en 18 metres.* *4. Separacions a límits de parcel·la:* *No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de llindars veïns serà de 5 metres.* *5. Condicions particulars 11b (La Bòvila):* *En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació dins l'àmbit comercial de la Bòvila, el percentatge d'ocupació es fixa en un màxim del 50% de la superfície de la parcel·la i l'alçada màxima en 15,00 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis*
Art. 349. Primera: *Hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.* *Els hotels existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, situats en zona Hoteler (clau 11) i amb categoria inferior a tres estrelles, no quedaran amb ús disconforme i podran mantenir la categoria o augmentar aquesta.*	**Art. 349. Primera:** (*norma derogada per la modificació puntual del POUM núm. 17)*

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 exclusivament la de donar compliment a la Sentència núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017, que declara nul de ple dret l'apartat 6 de l'article 210 i l'article 349 de la vigent normativa del POUM. Per tant no afecta a la resta de la normativa ni a la documentació gràfica del POUM.

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-Platja d'Aro amb l'objecte de derogar l'apartat 6 de l'article 210 i l'article 349 de la normativa del POUM per complir amb la Sentència núm. 872 de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Catalunya, de data 12 de desembre de 2017.

Conseqüentment la finca inclosa a l'actual PA21 "Caleta Palace" quedarà regulada de conformitat amb l'establert per la clau 11 b.

Article 2. Àmbit.

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM afecta el PA. 21 - Caleta Palace, ubicat al nord-est de l'avinguda Cavall Bernat. Al sud, limita amb sòl urbà consolidat, i a l'est, amb la riera de Can Carboner i la cala Rovira.

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 atenir-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 de l'apartat 6 de l'article 210

Es deroga l'apartat 6 de l'article 210, que resta amb el següent redactat:

" Art. 210. Hoteler. Subzona 11b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,75 m^2st/m^2sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

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

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2.

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de llindars veïns serà de 5 metres.

5. Condicions particulars **11b (La Bòvila)**:

En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació dins l'àmbit comercial de la Bòvila, el percentatge d'ocupació es fixa en un màxim del 50% de la superfície de la parcel·la i l'alçada màxima en 15,00 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis. "

Article 7. Modificació de l'article 349

L'article 349 de la normativa del POUM queda derogat.

III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS INFORMACIÓ

Plànol I.01 Situació.

Plànol I.02 Emplaçament.

Plànol I.03 Àmbit actuació modificació puntual POUM.

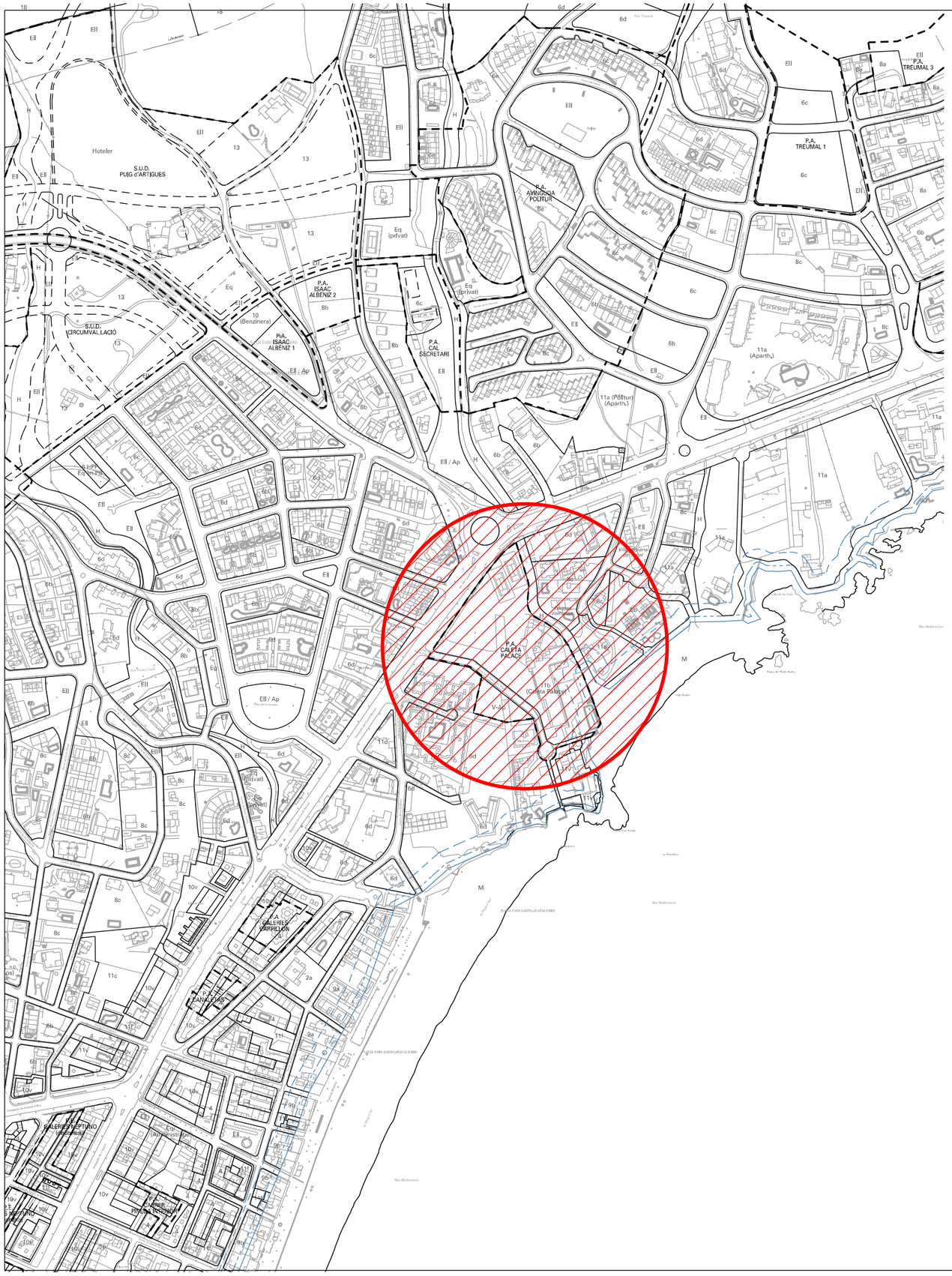
Plànol I.04 Planejament urbanístic vigent (POUM).

2. PLÀNOL ORDENACIÓ

Plànol O.01 Planejament modificat.

N

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró	PROJECTE	ESCALES	DATA	AUTOR DEL PROJECTE	PLÀNOL INFORMACIÓ	NÚMERO DE PLÀNOL
	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 17 - MODIFICACIÓ ARTICLES 210.6 I 349 DE LA NORMATIVA DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA*CALETA PALACE'*	1/25.000	FEBRER 2025	SERVEIS TÈCNICS	SITUACIÓ	I.01



N

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró	PROJECTE	ESCALES	DATA	AUTOR DEL PROJECTE	PLÀNOL INFORMACIÓ	NÚMERO DE PLÀNOL
	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 17 - MODIFICACIÓ ARTICLES 210.6 I 349 DE LA NORMATIVA DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA*'CALETA PALACE'*	1/5.000	FEBRER 2025	SERVEIS TÈCNICS	EMPLAÇAMENT	I.02

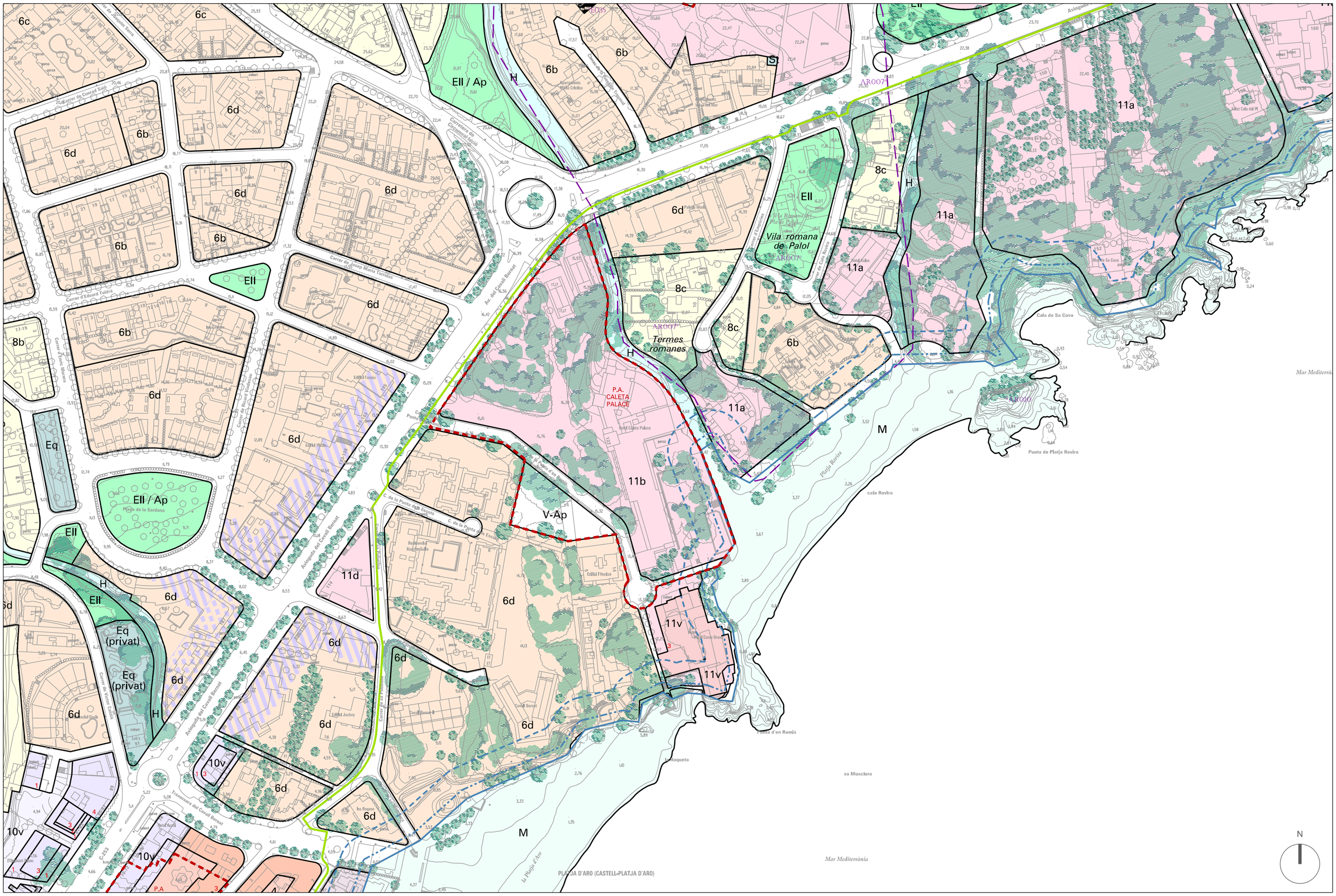
Núm.	Referencia cadastral	Clau vigent (POUM)	Superfície solar cadastre	Superfície construïda cadastre
1	6002701EG0360A0001AS	11b (Caleta Palace)	15.448 m²	11.319 m²
2	6002703EG0360A0001YS	11b (Caleta Palace)	5.840 m²	------
3	6001110EG0360A0001DS	V-Ap	1.725 m²	------

N

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

PROJECTE	ESCALES	DATA	AUTOR DEL PROJECTE	PLÀNOL ORDENACIÓ	NÚMERO DE PLÀNOL
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 17 - MODIFICACIÓ ARTICLES 210.6 I 349 DE LA NORMATIVA DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA*CALETA PALACE'*	1/2000	FEBRER 2025	SERVEIS TÈCNICS	ÀMBIT ACTUACIÓ MODIFICAIÓ PUNTUAL POUM	I.03

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró	PROJECTE	ESCALES	DATA	AUTOR DEL PROJECTE	PLÀNOL ORDENACIÓ	NÚMERO DE PLÀNOL
	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 17 - MODIFICACIÓ ARTICLES 210.6 I 349 DE LA NORMATIVA DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA*CALETA PALACE'*	1/2000	FEBRER 2025	SERVEIS TÈCNICS	PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT (POUM)	I.04



Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró	PROJECTE	ESCALES	DATA	AUTOR DEL PROJECTE	PLÀNOL ORDENACIÓ	NÚMERO DE PLÀNOL
	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚM. 17 - MODIFICACIÓ ARTICLES 210.6 I 349 DE LA NORMATIVA DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA*CALETA PALACE'*	1/2000	FEBRER 2025	SERVEIS TÈCNICS	PLANEJAMENT MODIFICAT	O.01

IV.- ANNEX

- Sentencia número 872/2017, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, sala del contenciós administratiu, secció tercera, de data de 12 de desembre de 2017.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Sección Tercera

Recurso ordinario número 141/2012
Partes: D. Armando Cortés García contra la Generalitat de Catalunya, el Ayuntamiento de Castell-Platja d'Aro y "CALETA PALACE, SL"

ELISABETH HERNANDEZ
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
NOTIFICADO
29 DIC. 2017
C/ S. Antonio de Vienne, 12, 2º, 1ª
Telfs. 93 458 96 00 - 93 458 96 09
Fax 93 458 96 09 - 08057 BARCELONA
e-mail: elher@hernandezvila.com
M. Ref. 7800 - 7262

SENTENCIA Nº 872

ILUSTRE COL·LEGI PROCURADORS DE BARCELONA
RECEPCIÓ NOTIFICACIÓ
28-12-17 / 29-12-17
Article 151.2 LJCA 1/2000

Ilmos. Sres. Magistrados
Manuel Táboas Bentanachs
Francisco López Vázquez
Eduardo Rodríguez Laplaza

En la ciudad de Barcelona, a doce de diciembre de dos mil diecisiete.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, constituida al efecto para la votación y fallo, ha visto, en el nombre de S.M. el Rey, el recurso contencioso administrativo seguido ante la misma con el número de referencia, promovido a instancia de D. Armando Cortés García, representado por el procurador de los tribunales Sr. Cuberó Royo y defendido por el letrado Sr. Bernadí i Gil, contra la Generalitat de Catalunya, representada y defendida por su letrado, siendo partes codemandadas el Ayuntamiento de Castell-Platja d'Aro, representado por la procuradora de los tribunales Sra. Hernández Vilagrasa y defendido por la letrada Sra. Iglesias Berini, y "CALETA PALACE, SL", representada por el procurador Sr. Ranera Cahís y

defendida por el letrado Sr. Bernadí i Gil, en relación con disposiciones generales en materia de planeamiento, siendo la cuantía del recurso indeterminada, y atendiendo a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la representación procesal de la parte actora se interpuso el presente recurso contencioso administrativo y, recibido el expediente administrativo, le fue entregado para que dedujese escrito de demanda, que luego complementó y donde, tras consignar los hechos y fundamentos jurídicos que estimó de aplicación, solicitó se dictase sentencia estimatoria de sus pretensiones. Conferido traslado a las partes demandadas, contestaron la demanda, consignando los hechos y fundamentos de derecho que entendieron aplicables, solicitando la desestimación de las pretensiones de la parte actora.

SEGUNDO. Recibidos los autos a prueba, fueron practicadas las consideradas pertinentes de entre las propuestas, con el resultado que es de ver en autos, continuando el proceso sus trámites, hasta finalizar con el de conclusiones, donde las partes presentaron sucintas alegaciones en defensa de sus pretensiones respectivas, quedando el pleito concluso para sentencia y señalándose la votación y fallo para el 7 de diciembre de 2.017, tras suspenderse un anterior señalamiento al objeto de emplazar y oír a "CALETA PALACE, SL".

TERCERO. En la sustanciación del proceso se han cumplido las prescripciones legales, salvo las referidas a plazos, ante la importante carga de trabajo que pende ante esta Sección. Ha sido ponente el Ilmo. Sr. López Vázquez, quien expresa el parecer del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Tiene este recurso por objeto la impugnación de los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 6 de octubre de 2.011, aprobando definitivamente el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, supeditando su publicación y ejecutividad a la elaboración de un texto refundido, y de 15 de marzo de 2.012, dando su conformidad al indicado texto refundido y ordenando su publicación (DOGC. 13-4-12).

Se interesa en las demandas la anulación de tales acuerdos en lo referido a la finca "Caleta Palace", en especial los artículos 210.6 y 261 de su normativa urbanística, su disposición transitoria primera y preceptos concordantes, dejándose sin efecto la ordenación urbanística del sector donde se ubica la finca, impidiendo y prohibiendo la legalización, amparo o cobertura de la situación urbanística de la

misma en lo referido a edificaciones e instalaciones y su utilización, evitando el ejercicio de las actividades que en ellas se desarrollan o se pretendan llevar a cabo con vulneración de la normativa urbanística y sectorial de aplicación

SEGUNDO. En el proceso contencioso administrativo, como según reiterada jurisprudencia cabe deducir de los artículos 31 a 33, 45 y 56 de nuestra ley jurisdiccional, la delimitación del objeto litigioso se hace en dos momentos distintos, primero en el de la interposición del recurso, donde habrá de indicarse la disposición, acto, inactividad o actuación contra el que se formula, y después en el de la demanda, donde, siempre en relación con estos, se deducirán las correspondientes pretensiones, sin que sea lícito extenderlas a actos distintos de los inicialmente delimitados sin haber guardado los requisitos propios de la acumulación, pues permitirlo supondría prescindir de la naturaleza y el carácter revisor de este orden jurisdiccional, conculcándose la letra y el espíritu de los artículos 1 y siguientes de la citada ley, al incidirse en desviación procesal.

Consecuencia de ello es que el perímetro de este proceso debe quedar ceñido al acto concretamente impugnado en él en forma directa, es decir, el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, y a las pretensiones articuladas en razón del mismo, y no de otros distintos, como eventuales licencias de actividad o inexistencia de las mismas, cuestiones sobre las que no se efectuará por ello pronunciamiento alguno en la parte dispositiva de esta resolución, teniendo además manifestado la actora haber planteado otro recurso diferente por la denegación de sus pretensiones al respecto, que se sigue ante un juzgado de Girona.

TERCERO. Denuncia la actora que en la finca conocida como "Caleta Palace" existe una edificación de considerables proporciones en situación parcial de fuera de ordenación, al estar afectada por la delimitación de la zona marítimo-terrestre y sus franjas de servidumbre y protección, edificación que se destina al uso hotelero, de restauración, espectáculos, actuaciones, etc., vulnerando ya ampliamente los parámetros edificatorios permitidos por el anterior plan general de 1.990 y también los permitidos en el nuevo plan de ordenación urbanística municipal que ahora impugna, además de ocupar suelo protegido. Ello no obstante, el nuevo plan ha introducido una disposición transitoria primera (artículo 349) que, eludiendo los parámetros edificatorios urbanísticos generales establecidos para la zona en su artículo 210, dispone que los hoteles existentes con anterioridad a su aprobación inicial situados en zona hotelera, clave 11, y con categoría inferior a 3 estrellas, no quedarán en uso disconforme y podrán mantener la categoría o aumentar esta. Con lo que se legaliza ese hotel, único en tal situación, al existir sólo otras dos fincas con uso hotelero, una de ellas inedificada y la otra con un edificio de planta baja y tres plantas como máximo. De forma que la calificación de

zona hotelera subzona 11.b) se aplica únicamente y en fraude de ley a "Caleta Palace", produciéndose una legalización encubierta de la edificación existente, con infracción de los artículos 2, 11, 15, 57 y 59.3.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, aprobando el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en concordancia con el 199.2.9 y 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los 22.1.a) y 31 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, sobre régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Catalunya, 1 de la Ley del Suelo y 103 de la Constitución Española. Se fija, en definitiva, un régimen general para las fincas hoteleras y otro específico y diferente para "Caleta Palace", con reserva de dispensación. Al tiempo, se vulnera el principio de sostenibilidad, permitiéndose mantener eternamente la edificación existente, o, cuando menos, la implantación de edificaciones de planta baja y cuatro plantas piso en primera linera de costa, con el consecuente impacto ambiental y deterioro del medio en perjuicio de terceros. Todo ello sin justificación alguna y obviándose las prescripciones de un informe de de Dirección General de Carreteras, con vulneración de las competencias de ese órgano, así como de los derechos de participación ciudadana, no teniéndose en cuenta las opiniones manifestadas sobre el hotel "Caleta".

CUARTO. Más allá de las opiniones ciudadanas sobre el hotel de autos y las consideraciones que hayan merecido al planificador, así como de la eventual vulneración, no acreditada en autos con la necesaria suficiencia, de etéreos principios como el de sostenibilidad, es sabido que la actividad planificadora se sustenta en la discrecionalidad administrativa y el *ius variandi* que en este ámbito se reconoce a la administración, facultades que, ello no obstante, quedan limitadas por la congruencia de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseñan el planeamiento, su respeto a los estándares legales acogidos en el mismo y su adecuación a los datos objetivos en que se apoyan, pudiendo prevalecer frente a ello la acreditación de que lo propuesto por la administración es de imposible realización o manifiestamente desproporcionado o que infringe un precepto legal, de tal forma que, debiendo en la materia actuar la administración urbanística discrecionalmente, no arbitrariamente, y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución, el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la administración, al planificar, ha incurrido en error, o actuado al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad o la estabilidad o seguridad jurídica, o con desviación de poder, o con falta de motivación.

QUINTO. Demostración del inadecuado actuar administrativo en el caso ampliamente alcanzada en autos por la actora, bastando al efecto con remitirse a la contundente prueba pericial contradictoria practicada en autos por el arquitecto superior Sr. Pinós Simmel para constatar que la edificación existente en la finca denominada "Caleta Palace", destinada al uso general hotelero, quedó ya en situación de volumetría disconforme al no ajustarse a los parámetros establecidos en el plan general de 1.990, y en situación parcial de fuera de ordenación tras el deslinde efectuado por el Estado de la zona marítimo terrestre, con sus nuevas afectaciones derivadas de las franjas de servidumbre de paso y de protección, afectando todo ello a la mayor parte de una terraza y a la piscina en ella existente. Concretamente la edificación no se ajustaba al plan general de 1.990 en cuanto presentaba una edificabilidad de 1,29 m^2t/m^2s (frente a los 0,75 m^2t/m^2s permitidos por el plan); una altura de 23,30 metros en planta baja y cinco plantas piso (frente a los 9,50 metros y planta baja más dos plantas permitidos), y un techo máximo de 24.900 m^2 (frente al máximo permitido de 8.489,25 m^2), no ajustándose tampoco a ese plan ciertas separaciones a lindes (respuesta apartado C).

Tampoco se ajusta la edificación existente a los nuevos parámetros edificatorios generales establecidos para la zona por el plan de ordenación urbanística municipal de autos (apartado E), concretamente en materia de edificabilidad bruta (1,29 m^2t/m^2s construidos frente a los 0,62 o 0,75 permitidos por el plan, según los casos); de altura máxima (23,30 metros construidos en planta baja y cinco plantas piso, frente a los 17,20 metros y planta baja más cuatro o 13,900 metros y planta baja más tres plantas permitidos), y de techo máximo (24.900 m^2 construidos frente al máximo permitido de 12.338 o 13.776,75 m^2).

Ello no obstante, además de establecer el artículo 210.6 del plan unas condiciones particulares diferentes y específicas únicamente para la finca "Caleta Palace", su disposición transitoria primera (artículo 349), en referencia a los hoteles existentes con anterioridad a su aprobación inicial situados en zona hotelera clave 11 y con categoría inferior a 3 estrellas (como es también el caso único del establecimiento hotelero de autos), permite seguir destinando la edificación al mismo uso con la misma categoría, e incluso aumentarla, estableciendo que no quedará en situación de uso disconforme.

Regulación esta que contraría abiertamente y trata de eludir la aplicación, exclusivamente al edificio hotelero de que se trata, de la regulación de los edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme, más restrictiva y con superior rango normativo, contenida en el art 108 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, aprobando el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, constituyendo por ello un actuar planificador inaceptable, además de incidir en una reserva de dispensación proscrita con sanción de nulidad por su artículo 11.

Por lo que el recurso interpuesto deberá ser estimado en su aspecto sustancial, sin alcanzar tal declaración al artículo 261 del plan, que incluye la finca

en un polígono bajos los parámetros generales permitidos en el mismo para la zona, y sin perjuicio de que este pudiera haber sido anulado ya en su integridad en precedentes sentencias de esta misma Sala.

SEXTO. Visto el artículo 139.1 de la ley jurisdiccional, no apreciándose que el caso presentase serias dudas de hecho o de derecho y debiendo estimarse en lo sustancial la demanda, procede la imposición a la demandadas del pago de las costas procesales, bien que hasta el límite que se dirá.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación y resolviendo dentro del límite de las pretensiones de las partes y de los motivos del recurso y de la oposición, atendido el resultado de la prueba obrante en autos

FALLAMOS

ESTIMAMOS EN SU PARTE SUSTANCIAL el recurso contencioso administrativo interpuesto en nombre y representación de D. Armando Cortés García contra los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 6 de octubre de 2.011, aprobando definitivamente el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro, supeditando su publicación y ejecutividad a la elaboración de un texto refundido con determinadas prescripciones, y de 15 de marzo de 2.012, dando su conformidad al indicado texto refundido y ordenando su publicación, acuerdos e instrumento de planeamiento que declaramos **NULOS DE PLENO DERECHO,** con sus consecuencias inherentes, en lo referido a la regulación específica dada a la finca "Caleta Palace" en sus artículos 210.6 y disposición transitoria primera (artículo 349). Con imposición a las partes demandadas del pago de las costas procesales ocasionadas a la actora, bien que limitadas a la cantidad máxima de **1.000 euros (mil euros)** por cada una de las partes demandadas en concepto de honorarios de letrado, más el IVA que corresponda, debiendo también asumir las tres demandadas por terceras partes el pago íntegro de los honorarios devengados por el perito procesal Sr. Pinós.

Firme que sea esta sentencia, procédase a la publicación de su parte dispositiva, por parte de la administración demandada, en los mismos periódicos oficiales donde en su momento fue publicada la resolución anulada.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciendo saber que no es firme, pudiendo interponer frente a ella **recurso de casación ante la Sala Tercera de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo,** siempre que pretenda fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado y que hubieran sido invocadas

oportunamente en el proceso o consideradas por esta Sala sentenciadora, recurso deberá prepararse ante esta misma Sala y Sección sentenciadora en el plazo de los 30 días siguientes al de la notificación de esta resolución, con el cumplimiento de los requisitos enumerados en los artículos 86 y siguientes, debiendo tenerse presente el acuerdo del Consejo General del Poder Judicial de 19 de mayo de 2016, por el que se publica el acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo de 20 de abril de 2016, de fijación de reglas sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación (B.O.E. nº 162, de 6 de julio de 2.016).

No cabrá contra esta resolución, por el contrario, **recurso de casación ante la Sección de Casación de esta Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia** a que se refiere el segundo inciso del artículo 86.3 de la ley jurisdiccional, por infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma, por equiparación en este caso de las sentencias de esta Sala a las dictadas por la Sala Tercera del Tribunal Supremo en su propio ámbito, tal como han declarado los autos de la Sección de Casación de esta Sala del Tribunal Superior de Justicia de 10 de mayo de 2.017 (recursos de casación 1/2017, 3/2017, 4/2017, 5/2017 y 8/2017).

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente, constituido en audiencia pública. Doy fe.