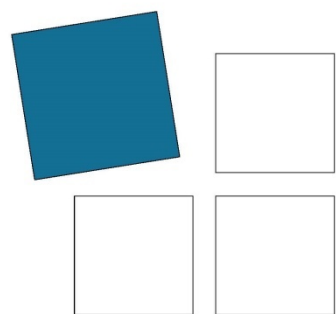


A graphic consisting of four squares arranged in a 2x2 grid. The top-left square is solid blue, while the other three are white with black outlines.

# POUM

## Santa Cristina d'Aro

---

**NORMES URBANÍSTIQUES**

---

PAU  
CD

Gener 2023



# ÍNDEX

|                    |                                                                 |           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTOL I</b>     | <b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>                              | <b>15</b> |
| <b>CAPÍTOL I.</b>  | <b>Objecte i àmbit territorial.....</b>                         | <b>15</b> |
| Article. 1.        | Objecte i àmbit territorial del POUM .....                      | 15        |
| Article. 2.        | Principis de l'actuació urbanística .....                       | 15        |
| Article. 3.        | Marc legal .....                                                | 15        |
| Article. 4.        | El planejament territorial.....                                 | 16        |
| Article. 5.        | Plans directors urbanístics .....                               | 16        |
| Article. 6.        | Compliment del POUM.....                                        | 17        |
| Article. 7.        | Iniciativa i competències.....                                  | 17        |
| Article. 8.        | Vigència i revisió del POUM .....                               | 17        |
| <b>CAPÍTOL II.</b> | <b>Contingut i seguiment del POUM .....</b>                     | <b>19</b> |
| Article. 9.        | Contingut del POUM.....                                         | 19        |
| Article. 10.       | Interpretació dels documents .....                              | 19        |
| Article. 11.       | Seguiment del POUM.....                                         | 20        |
| Article. 12.       | Modificació i adaptació del POUM.....                           | 20        |
| Article. 13.       | Actualització i informació urbanística .....                    | 20        |
| <b>TÍTOL II</b>    | <b>DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM .....</b>                | <b>21</b> |
| <b>CAPÍTOL I.</b>  | <b>Figures de planejament derivat i catàlegs.....</b>           | <b>21</b> |
| Article. 14.       | Desenvolupament del POUM .....                                  | 21        |
| Article. 15.       | Plans de Millora Urbana .....                                   | 21        |
| Article. 16.       | Plans Parciais Urbanístics .....                                | 22        |
| Article. 17.       | Plans parcials de delimitació .....                             | 23        |
| Article. 18.       | Plans Especials Urbanístics .....                               | 24        |
| Article. 19.       | Catàleg de béns protegits.....                                  | 24        |
| Article. 20.       | Catàleg de masies i cases rurals.....                           | 24        |
| <b>CAPÍTOL II.</b> | <b>Instruments de gestió i execució urbanística .....</b>       | <b>26</b> |
| Article. 21.       | Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada ..... | 26        |
| Article. 22.       | Polígons d'actuació urbanística .....                           | 26        |
| Article. 23.       | Sistemes d'actuació urbanística .....                           | 26        |
| Article. 24.       | Projectes de reparcel·lació i expropiació .....                 | 27        |
| Article. 25.       | Projectes d'urbanització .....                                  | 27        |
| Article. 26.       | Ocupació directa per a l'execució de sistemes .....             | 29        |
| Article. 27.       | Convenis urbanístics .....                                      | 29        |

|                     |                                                                                        |           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTOL III.</b> | <b>Instruments de política del sòl i habitatge .....</b>                               | <b>30</b> |
| Article. 28.        | Patrimoni públic del sòl i habitatge .....                                             | 30        |
| Article. 29.        | Plans locals d'habitatge .....                                                         | 30        |
| Article. 30.        | Memòria social .....                                                                   | 30        |
| Article. 31.        | Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per habitatge de protecció .....       | 31        |
| Article. 32.        | Delimitació d'àrees per a l'adquisició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge ..... | 31        |
| Article. 33.        | Gestió de l'habitatge de protecció .....                                               | 31        |
| <b>CAPÍTOL IV.</b>  | <b>Instruments i mesures ambientals, de mobilitat i paisatge .....</b>                 | <b>33</b> |
| Article. 34.        | Instruments normatius ambientals del POUM. ....                                        | 33        |
| Article. 35.        | Indicadors ambientals.....                                                             | 33        |
| Article. 36.        | Riscos en el planejament i la seva execució. ....                                      | 33        |
| Article. 37.        | Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM.....                                 | 33        |
| Article. 38.        | Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada. ....              | 34        |
| Article. 39.        | Cartes, catàlegs i directrius de paisatge.....                                         | 34        |
| Article. 40.        | Estudis d'impacte i integració paisatgística. ....                                     | 35        |
| <b>CAPÍTOL V.</b>   | <b>Llicències urbanístiques .....</b>                                                  | <b>36</b> |
| Article. 41.        | Actes subjectes a llicència urbanística .....                                          | 36        |
| Article. 42.        | Innecessarietat de l'obtenció de llicència .....                                       | 36        |
| Article. 43.        | Llicències en sòl urbà .....                                                           | 36        |
| Article. 44.        | Ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants.....                        | 37        |
| Article. 45.        | Llicències en sòl urbanitzable.....                                                    | 37        |
| Article. 46.        | Llicències en sòl no urbanitzable.....                                                 | 38        |
| Article. 47.        | Llicències provisionals.....                                                           | 38        |
| Article. 48.        | Llicències en construccions i usos fora d'ordenació.....                               | 38        |
| Article. 49.        | Llicències en construccions amb usos o volum disconforme. ....                         | 39        |
| Article. 50.        | Llicències simultànies d'edificació i urbanització.....                                | 40        |
| <b>TÍTOL III</b>    | <b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>                                                  | <b>42</b> |
| Article. 51.        | Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.....                                   | 42        |
| Article. 52.        | Classificació del sòl .....                                                            | 42        |
| Article. 53.        | Qualificació del sòl.....                                                              | 44        |
| Article. 54.        | Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística .....                 | 46        |
| Article. 55.        | Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.....              | 47        |
| Article. 56.        | Ajustos de límits en els plànols d'ordenació i de superfícies.....                     | 47        |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS.....</b>                                                                         | <b>49</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>                                                                      | <b>49</b> |
| Article. 57. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics .....                                                | 49        |
| Article. 58. Tipus de sistemes urbanístics i identificació.....                                                    | 49        |
| Article. 59. Els plans directors urbanístics, els plans especials autònoms i els plans d'actuació específica ..... | 50        |
| Article. 60. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes .....                                             | 51        |
| Article. 61. Gestió i execució des sistemes urbanístics.....                                                       | 51        |
| Article. 62. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl.                      | 51        |
| Article. 63. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.....                            | 52        |
| <b>CAPÍTOL II. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS .....</b>                                                          | <b>53</b> |
| Article. 64. Definició del sistema general de comunicacions .....                                                  | 53        |
| Article. 65. Definició del sistema viari (Clau SX) .....                                                           | 53        |
| Article. 66. Identificació i tipus del sistema viari .....                                                         | 53        |
| Article. 68. Regulació i Usos del sistema viari .....                                                              | 54        |
| Article. 69. Protecció del sistema viari .....                                                                     | 56        |
| <b>CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPais LLIURES PÚBLICS .....</b>                                                        | <b>59</b> |
| Article. 70. Definició del sistema d'espais lliures (SV).....                                                      | 59        |
| Article. 71. Identificació i tipus d'espais lliures.....                                                           | 59        |
| Article. 72. Titularitat.....                                                                                      | 60        |
| Article. 73. Regulació i usos del sistema d'espais lliures .....                                                   | 60        |
| <b>CAPÍTOL IV. SISTEMA HIDRÀULIC.....</b>                                                                          | <b>62</b> |
| Article. 74. Definició del sistema hidràulic .....                                                                 | 62        |
| Article. 75. Identificació i elements del sistema hidràulic.....                                                   | 62        |
| Article. 76. Titularitat.....                                                                                      | 62        |
| Article. 77. Regulació d'usos i proteccions del sistema hidràulic .....                                            | 62        |
| Article. 78. Afectacions del sistema hidràulic .....                                                               | 63        |
| Article. 79. Protecció de fonts i basses d'aigua .....                                                             | 66        |
| Article. 80. Autoritzacions administratives d'obres i actuacions .....                                             | 67        |
| <b>CAPÍTOL V. SISTEMA COSTANER .....</b>                                                                           | <b>69</b> |
| Article. 81. Definició i identificació del sistema costaner .....                                                  | 69        |
| Article. 82. Condicions d'ús i d'edificació.....                                                                   | 69        |
| Article. 83. Proteccions del sistema costaner .....                                                                | 69        |
| <b>CAPÍTOL VI. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....</b>                                                          | <b>71</b> |
| Article. 84. Definició del sistema d'equipaments (SE) .....                                                        | 71        |
| Article. 85. Identificació i tipus de sistema d'equipaments .....                                                  | 71        |
| Article. 86. Titularitat.....                                                                                      | 72        |

|              |                                                                                |    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article. 87. | Regulació dels usos i l'edificació dels equipaments comunitaris .....          | 72 |
| Article. 88. | Regulació dels usos i l'edificació dels serveis tècnics i ambientals (ST)..... | 73 |
| Article. 89. | Regulació específica de les instal·lacions de producció d'energies renovables  | 77 |

|                    |                                                                                      |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTOL V.</b>    | <b>SÒL URBÀ.....</b>                                                                 | <b>79</b> |
| <b>CAPÍTOL I.</b>  | <b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>                                                   | <b>79</b> |
| Article. 90.       | Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.....                              | 79        |
| Article. 91.       | Desenvolupament i execució del sòl urbà.....                                         | 79        |
| <b>CAPÍTOL II.</b> | <b>REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ .....</b>                                      | <b>81</b> |
| Article. 92.       | Definició de zones .....                                                             | 81        |
| <b>SECCIÓ 1.</b>   | <b>Nucli antic (Clau R1).....</b>                                                    | <b>83</b> |
| Article. 93.       | Definició i subzones.....                                                            | 83        |
| Article. 94.       | Tipus d'edificació .....                                                             | 83        |
| Article. 95.       | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R1 .....                        | 83        |
| Article. 96.       | Paràmetres de regulació específica aplicables a la zona R1 .....                     | 83        |
| Article. 97.       | Condicions específiques de les llicències d'obres en la zona R1. ....                | 85        |
| Article. 98.       | Regulació d'usos per a la Zona R1 .....                                              | 86        |
| <b>SECCIÓ 2.</b>   | <b>Zona urbana tradicional (clau R2) .....</b>                                       | <b>87</b> |
| Article. 99.       | Definició i subzones.....                                                            | 87        |
| Article. 100.      | Tipus d'edificació .....                                                             | 87        |
| Article. 101.      | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R2 .....                        | 87        |
| Article. 102.      | Paràmetres de regulació específica aplicables a la zona R2 .....                     | 87        |
| Article. 103.      | Regulació d'usos per a la zona R2 .....                                              | 89        |
| <b>SECCIÓ 3.</b>   | <b>Zona ordenació illa tancada (clau R3) .....</b>                                   | <b>90</b> |
| Article. 104.      | Definició i subzones.....                                                            | 90        |
| Article. 105.      | Tipus d'edificació .....                                                             | 90        |
| Article. 106.      | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R3 .....                        | 90        |
| Article. 107.      | Paràmetres de regulació específica aplicables a la zona R3 .....                     | 90        |
| Article. 108.      | Regulació d'usos per a la zona R3 .....                                              | 91        |
| <b>SECCIÓ 4.</b>   | <b>Zona ordenació illa oberta (clau R4) .....</b>                                    | <b>93</b> |
| Article. 109.      | Definició i subzones.....                                                            | 93        |
| Article. 110.      | Tipus d'edificació .....                                                             | 93        |
| Article. 111.      | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R4 .....                        | 93        |
| Article. 112.      | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R4a Suro de la Creu ..... | 93        |
| Article. 113.      | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R4b Rosamar... 94         | 94        |

|                  |                                                                                          |            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 114.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R4c Golf Costa Brava .....    | 94         |
| Article. 115.    | Regulació d'usos per a la zona R4 .....                                                  | 94         |
| <b>SECCIÓ 5.</b> | <b>Zona cases agrupades (clau R5).....</b>                                               | <b>95</b>  |
| Article. 116.    | Definició i subzones.....                                                                | 95         |
| Article. 117.    | Tipus d'edificació .....                                                                 | 95         |
| Article. 118.    | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R5 .....                            | 96         |
| Article. 119.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R5a Golf Costa Brava .....    | 96         |
| Article. 120.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5b Patronat.....                | 97         |
| Article. 121.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5c-hp Cases de les Escoles..... | 97         |
| Article. 122.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5d Camí de Fanals .....         | 97         |
| Article. 123.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5e La Teulera ....              | 98         |
| Article. 124.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5f Romanyà.....                 | 99         |
| Article. 125.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5g-hp Colomar ..                | 99         |
| Article. 126.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5h Av. Església ..              | 99         |
| Article. 127.    | Regulació d'usos per a la zona R5 .....                                                  | 100        |
| <b>SECCIÓ 6.</b> | <b>Cases aïllades o adossades (clau R6).....</b>                                         | <b>101</b> |
| Article. 128.    | Definició i subzones.....                                                                | 101        |
| Article. 129.    | Tipus d'edificació .....                                                                 | 102        |
| Article. 130.    | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R6 .....                            | 102        |
| Article. 131.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6a .....                     | 102        |
| Article. 132.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6b .....                     | 103        |
| Article. 133.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6c .....                     | 104        |
| Article. 134.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6d .....                     | 105        |
| Article. 135.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6e .....                     | 106        |
| Article. 136.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6f .....                     | 106        |
| Article. 137.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6g .....                     | 107        |
| Article. 138.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6h .....                     | 107        |
| Article. 139.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6i .....                     | 108        |
| Article. 140.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6j .....                     | 108        |
| Article. 141.    | Regulació d'usos per a la zona R6 .....                                                  | 109        |
| <b>SECCIÓ 7.</b> | <b>Indústria (Clau A1).....</b>                                                          | <b>110</b> |
| Article. 142.    | Definició i subzones.....                                                                | 110        |
| Article. 143.    | Tipus d'edificació .....                                                                 | 110        |

|                  |                                                                                                                     |            |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 144.    | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A.1 .....                                                      | 110        |
| Article. 145.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A1 .....                                                 | 110        |
| Article. 146.    | Subdivisió de l'activitat industrial existent a la subzona A1 .....                                                 | 110        |
| Article. 147.    | Regulació d'usos per a la zona A1 .....                                                                             | 111        |
| <b>SECCIÓ 8.</b> | <b>Serveis (Clau A2) .....</b>                                                                                      | <b>112</b> |
| Article. 148.    | Definició i subzones.....                                                                                           | 112        |
| SUBSECCIÓ 1      | Subzona hotelera (clau A2a).....                                                                                    | 113        |
| Article. 149.    | Tipus d'edificació de la subzona A2a .....                                                                          | 113        |
| Article. 150.    | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A2a .....                                                      | 113        |
| Article. 151.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2a.1 Hotel Golf Costa Brava .....                       | 113        |
| Article. 152.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2a.2 Nous establiments hotelers .....                   | 113        |
| Article. 153.    | Regulació d'usos per a la subzona A2a .....                                                                         | 114        |
| SUBSECCIÓ 2      | Subzona comercial (clau A2b) .....                                                                                  | 115        |
| Article. 154.    | Tipus d'edificació de la subzona A2b .....                                                                          | 115        |
| Article. 155.    | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A2b .....                                                      | 115        |
| Article. 156.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.1 Carrer Teulera .....                               | 115        |
| Article. 157.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.2 en l'àmbit del PAU-16 Accés Golf Costa Brava ..... | 115        |
| Article. 158.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.3 Jacint Verdaguer .....                             | 116        |
| Article. 159.    | Regulació d'usos per a la subzona A2b .....                                                                         | 116        |
| SUBSECCIÓ 3      | Subzona Restauració (clau A2c).....                                                                                 | 117        |
| Article. 160.    | Tipus d'edificació de la subzona A2c .....                                                                          | 117        |
| Article. 161.    | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A2c.....                                                       | 117        |
| Article. 162.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2c.1 Rosamar.....                                       | 117        |
| Article. 163.    | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2c.2 Carretera de Castell d'Aro .....                   | 117        |
| Article. 164.    | Regulació d'usos per a la subzona A2c .....                                                                         | 117        |
| SUBSECCIÓ 4      | Subzona Golf (clau A2d) .....                                                                                       | 119        |
| Article. 165.    | Tipus d'edificació de la subzona A2d .....                                                                          | 119        |
| Article. 166.    | Regulació mediambiental de la subzona A2d .....                                                                     | 119        |
| Article. 167.    | Regulació d'usos per a la subzona A2d .....                                                                         | 119        |
| <b>SECCIÓ 9.</b> | <b>Conservació (Clau M2) .....</b>                                                                                  | <b>120</b> |
| Article. 168.    | Definició i subzones.....                                                                                           | 120        |
| Article. 169.    | Tipus d'edificació de la subzona M2a.....                                                                           | 120        |

|                     |                                                                      |            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 170.       | Paràmetres de regulació general aplicables a la zona M2a .....       | 120        |
| Article. 171.       | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona M2a ..... | 120        |
| Article. 172.       | Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona M2b ..... | 121        |
| Article. 173.       | Regulació d'usos per a la subzona M2.....                            | 122        |
| <b>CAPÍTOL III.</b> | <b>POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....</b>                          | <b>123</b> |
| Article. 174.       | Definició d'àmbits .....                                             | 123        |
| Article. 175.       | Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística .....   | 123        |
| Article. 176.       | Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística .....    | 124        |
| Article. 177.       | PAU-UH 01 "Golf Costa Brava" .....                                   | 126        |
| Article. 178.       | PAU-UH 02 "Rosamar".....                                             | 128        |
| Article. 179.       | PAU-UH 03 "Bell-Lloc II".....                                        | 130        |
| Article. 180.       | PAU-UH 04 "Les Teules" .....                                         | 131        |
| Article. 181.       | PAU-UH 05 "Sant Miquel d'Aro" .....                                  | 132        |
| Article. 182.       | PAU-UH 06 "Vall Repòs" .....                                         | 134        |
| Article. 183.       | PAU-UH 07 "Can Reixac" .....                                         | 135        |
| Article. 184.       | PAU 08 "Romanyà de la Selva".....                                    | 136        |
| Article. 185.       | PAU 09 "Rosamar Centre" .....                                        | 137        |
| Article. 186.       | PAU 10 "Dotacions Golf" .....                                        | 138        |
| Article. 187.       | PAU 11 "Les Cases de les Escoles".....                               | 139        |
| Article. 188.       | PAU 12 "Colomar" .....                                               | 141        |
| Article. 189.       | PAU13 "Avinguda de l'Església".....                                  | 143        |
| Article. 190.       | PAU 14 "Roca de Malvet" .....                                        | 145        |
| Article. 191.       | PAU 15 "Rec D'Illa" .....                                            | 146        |
| Article. 192.       | PAU 16 "Avinguda Costa Brava" .....                                  | 147        |
| Article. 193.       | PAU 17 "Jacint Verdaguer".....                                       | 149        |
| <b>CAPÍTOL IV.</b>  | <b>ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ .....</b>                         | <b>151</b> |
| Article. 194.       | AA 01 "Mare de Déu de Núria 1" .....                                 | 151        |
| Article. 195.       | AA 02 "Mare de Déu de Núria 2" .....                                 | 151        |
| Article. 196.       | AA 03 "Carrer del Pou de Romanyà" .....                              | 151        |
| <b>CAPÍTOL V.</b>   | <b>PLANS DE MILLORA URBANA .....</b>                                 | <b>152</b> |
| Article. 197.       | Definició dels àmbits.....                                           | 152        |
| <b>TÍTOL VI.</b>    | <b>SÒL URBANITZABLE .....</b>                                        | <b>153</b> |
| Article. 198.       | Ordenació del sòl urbanitzable .....                                 | 153        |
| <b>CAPÍTOL I.</b>   | <b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT .....</b>                              | <b>154</b> |
| Article. 199.       | Sectors de sòl urbanitzable delimitat.....                           | 154        |

|                     |                                                                      |            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 200.       | Paràmetres i condicions del sòl urbanitzable delimitat.....          | 154        |
| Article. 201.       | Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat. ....      | 155        |
| Article. 202.       | SUD 01 “Ridaura” .....                                               | 157        |
| Article. 203.       | SUD 02 “El Pedró” .....                                              | 161        |
| Article. 204.       | SUD 03 “Equipaments Riera de Malvet” .....                           | 163        |
| Article. 205.       | SUD 04 “Molí d’en Tarrés” .....                                      | 166        |
| Article. 206.       | SUD 05 “Assistencial” .....                                          | 170        |
| <b>CAPÍTOL II.</b>  | <b>SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT .....</b>                           | <b>172</b> |
| Article. 207.       | Sectors de sòl urbanitzable no delimitat.....                        | 172        |
| Article. 208.       | Paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable no delimitat. ....       | 172        |
| Article. 209.       | Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat. ....      | 172        |
| Article. 210.       | SUND 01 “Mas Pla” .....                                              | 173        |
| <b>TÍTOL VII.</b>   | <b>SÒL NO URBANITZABLE .....</b>                                     | <b>176</b> |
| <b>CAPÍTOL I.</b>   | <b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>                                   | <b>176</b> |
| Article. 211.       | Definició.....                                                       | 176        |
| Article. 212.       | Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable.....                       | 176        |
| Article. 213.       | Objectius de regulació del sòl no urbanitzable .....                 | 176        |
| Article. 214.       | Delimitació i regulació.....                                         | 177        |
| Article. 215.       | Àrees incloses en els PEIN de les Gavarres i Ardenya Cadiretes ..... | 177        |
| Article. 216.       | Nucli de població .....                                              | 177        |
| Article. 217.       | Sistemes urbanístics .....                                           | 178        |
| Article. 218.       | Tempteig i retracte en sòl no urbanitzable. ....                     | 178        |
| <b>CAPÍTOL II.</b>  | <b>SISTEMA TERRITORIAL D’ESPais OBERTS .....</b>                     | <b>179</b> |
| Article. 219.       | Definició.....                                                       | 179        |
| Article. 220.       | Àrees de sòl protegit del sistema d’espais oberts .....              | 179        |
| Article. 221.       | Àrees de protecció especial .....                                    | 180        |
| Article. 222.       | Àrees de protecció territorial.....                                  | 180        |
| Article. 223.       | Àrees de protecció preventiva .....                                  | 181        |
| <b>CAPÍTOL III.</b> | <b>ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI .....</b>                           | <b>183</b> |
| Article. 224.       | Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable .....          | 183        |
| Article. 225.       | Divisions i segregacions de finques .....                            | 183        |
| Article. 226.       | Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable.....            | 184        |
| Article. 227.       | Xarxa de camins rural.....                                           | 185        |
| Article. 228.       | Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements ..... | 186        |
| Article. 229.       | Els camps de conreu .....                                            | 186        |

|                    |                                                                                       |            |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 230.      | Àrees boscoses i/o de vegetació singular .....                                        | 187        |
| Article. 231.      | Elements naturals que configuren el paisatge.....                                     | 188        |
| <b>CAPÍTOL IV.</b> | <b>USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS.....</b>                                       | <b>189</b> |
| SECCIÓ 1.          | Usos admesos en sòl no urbanitzable.....                                              | 189        |
| Article. 232.      | Disposicions generals dels usos admesos.....                                          | 189        |
| Article. 233.      | Regulació específica de l'activitat ramadera o pecuària .....                         | 190        |
| Article. 234.      | Regulació específica de les activitats extractives.....                               | 191        |
| Article. 235.      | Regulació específica de les activitats artesanals, artístiques o de restauració ..... | 191        |
| Article. 236.      | Regulació específica d'educació en el lleure.....                                     | 192        |
| Article. 237.      | Regulació específica dels serveis tècnics ambientals .....                            | 192        |
| Article. 238.      | Xarxes de transport d'energia elèctrica o d'altres, i telecomunicacions. ....         | 192        |
| Article. 239.      | Establiments destinats a càmpings i activitats complementàries .....                  | 193        |
| SECCIÓ 2.          | Construccions en sòl no urbanitzable.....                                             | 194        |
| Article. 240.      | Disposicions generals de les construccions admeses .....                              | 194        |
| Article. 241.      | Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable.....                | 195        |
| Article. 242.      | Construccions agràries, ramaderes i forestals .....                                   | 196        |
| Article. 243.      | Habitatges familiars .....                                                            | 200        |
| Article. 244.      | Divisió horitzontal .....                                                             | 201        |
| Article. 245.      | Condicions per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals        | 201        |
| Article. 246.      | Tanques.....                                                                          | 201        |
| Article. 247.      | Indicadors i Publicitat.....                                                          | 202        |
| <b>CAPÍTOL V.</b>  | <b>QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA del sòl no urbanitzable .....</b>                         | <b>203</b> |
| Article. 248.      | Les zones i subzones del sòl no urbanitzable .....                                    | 203        |
| <b>SECCIÓ 1.</b>   | <b>Sòl no urbanitzable ordinari (clau N1).....</b>                                    | <b>204</b> |
| Article. 249.      | Definició i subzones.....                                                             | 204        |
| Article. 250.      | Usos .....                                                                            | 204        |
| Article. 251.      | Regulació de les edificacions i instal·lacions.....                                   | 205        |
| <b>SECCIÓ 2.</b>   | <b>Sòl no urbanitzable de protecció local (clau N2).....</b>                          | <b>206</b> |
| Article. 252.      | Definició i subzones.....                                                             | 206        |
| Article. 253.      | Usos .....                                                                            | 206        |
| Article. 254.      | Regulació de les edificacions i instal·lacions.....                                   | 207        |
| <b>SECCIÓ 3.</b>   | <b>Sòl no urbanitzable de protecció reglada (clau N3) .....</b>                       | <b>209</b> |
| Article. 255.      | Definició i subzones.....                                                             | 209        |
| Article. 256.      | Usos .....                                                                            | 210        |
| Article. 257.      | Regulació de les edificacions i instal·lacions.....                                   | 211        |

|                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CAPÍTOL VI. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS I PROJECTES D'INFRAESTRUCTURES ..</b>                         | <b>214</b> |
| Article. 258. Definició d'àmbits .....                                                                   | 214        |
| Article. 259. PEU 01 "Protecció del medi natural del Ridaura" .....                                      | 216        |
| Article. 260. PEU 02 Protecció del medi natural de la Vall de Solius" .....                              | 216        |
| Article. 261. PEU 03 "Aparcament de Caravanes Esguard I" .....                                           | 218        |
| Article. 262. PEU 04 "Aparcament de Caravanes Esguard II" .....                                          | 219        |
| Article. 263. PEU 05 "Càmping Sant Josep" .....                                                          | 219        |
| Article. 264. PEU 06 "Càmping Santa Cristina" .....                                                      | 220        |
| Article. 265. PEU 07 "Hoteler Mas Tapioles" .....                                                        | 221        |
| Article. 266. PEU 08 "Esportiu Mas Tapioles" .....                                                       | 221        |
| Article. 267. PEU 09 "Hoteler Mas Torrellas" .....                                                       | 222        |
| Article. 268. PEU 10 "Esportiu Mas Torrellas" .....                                                      | 222        |
| Article. 269. PEU 11 "Casa Club i serveis del Golf d'Aro" .....                                          | 223        |
| Article. 270. PEU 12 "La Santa" .....                                                                    | 223        |
| Article. 271. PEU 13 "Mas Sureda" .....                                                                  | 224        |
| Article. 272. PMI 01 "Infraestructures del Nucli de Romanyà de la Selva" .....                           | 224        |
| Article. 273. PMI 02 "Infraestructures del Nucli de Salom" .....                                         | 225        |
| <br><b>TÍTOL VIII. PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC, ARTÍSTIC I NATURAL .....</b>   | <b>226</b> |
| Article. 274. Catàleg de béns protegits.....                                                             | 226        |
| Article. 275. Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni.....                                    | 227        |
| Article. 276. Descatalogacions dels bens protegits. ....                                                 | 227        |
| <br><b>TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....</b>                                                         | <b>229</b> |
| <b>CAPÍTOL I. Disposicions generals.....</b>                                                             | <b>229</b> |
| Article. 277. Estructura dels paràmetres urbanístics. ....                                               | 229        |
| Article. 278. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística..... | 229        |
| Article. 279. Jerarquia dels paràmetres urbanístics. ....                                                | 230        |
| Article. 280. Paràmetres bàsics del POUM .....                                                           | 231        |
| Article. 281. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica .....                        | 231        |
| Article. 282. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....                           | 232        |
| Article. 283. Paràmetres propis d'un edifici .....                                                       | 233        |
| <b>CAPÍTOL II. Els paràmetres d'ordenació .....</b>                                                      | <b>235</b> |
| <b>SECCIÓ 1. Paràmetres referits als sectors o àmbits de planejament .....</b>                           | <b>235</b> |
| Article. 284. Superfície del sector i del polígon .....                                                  | 235        |

|                  |                                                                                                       |            |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 285.    | Superfície computable del sector i del polígon.....                                                   | 235        |
| Article. 286.    | Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon. ....                                           | 235        |
| Article. 287.    | Sostre edificable màxim del sector i del polígon .....                                                | 235        |
| Article. 288.    | Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.....                                      | 236        |
| Article. 289.    | Densitat màxima d'habitatges bruta. ....                                                              | 236        |
| Article. 290.    | Terrenys destinats a Habitatges de Protecció Pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible..... | 236        |
| <b>SECCIÓ 2.</b> | <b>Paràmetres generals per a tot tipus d'ordenació .....</b>                                          | <b>237</b> |
| SUBSECCIÓ 1      | Paràmetres propis de la parcel·la .....                                                               | 237        |
| Article. 291.    | Parcel·la i illa. ....                                                                                | 237        |
| Article. 292.    | Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.....                   | 237        |
| Article. 293.    | Parcel·la mínima.....                                                                                 | 237        |
| Article. 294.    | Terreny natural i pendent de la parcel·la .....                                                       | 238        |
| Article. 295.    | Solar. ....                                                                                           | 238        |
| SUBSECCIÓ 2      | Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la .....                                                 | 240        |
| Article. 296.    | Índex d'edificabilitat neta de parcel·la. ....                                                        | 240        |
| Article. 297.    | Sostre edificable màxim de la parcel·la.....                                                          | 240        |
| Article. 298.    | Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.....                                                          | 240        |
| Article. 299.    | Ocupació màxima de la parcel·la. ....                                                                 | 241        |
| SUBSECCIÓ 3      | Paràmetres propis del carrer.....                                                                     | 242        |
| Article. 300.    | Alineació del vial.....                                                                               | 242        |
| Article. 301.    | Amplada del vial o carrer.....                                                                        | 242        |
| Article. 302.    | Rasants del vial i de l'alineació del vial. ....                                                      | 242        |
| Article. 303.    | Tanques a espai públic i entre veïns .....                                                            | 242        |
| SUBSECCIÓ 4      | Paràmetres referits a l'edifici.....                                                                  | 244        |
| Article. 304.    | Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.....                                       | 244        |
| Article. 305.    | Sostre d'un edifici. ....                                                                             | 245        |
| Article. 306.    | Façanes i parets mitgeres .....                                                                       | 246        |
| Article. 307.    | Nombre màxim de plantes.....                                                                          | 246        |
| Article. 308.    | Alçària reguladora màxima d'un edifici.....                                                           | 246        |
| Article. 309.    | Planta baixa.....                                                                                     | 247        |
| Article. 310.    | Planta soterrani .....                                                                                | 247        |
| Article. 311.    | Planta altell.....                                                                                    | 248        |
| Article. 312.    | Planta pis.....                                                                                       | 248        |
| Article. 313.    | Planta sotateulada.....                                                                               | 248        |
| Article. 314.    | Coberta.....                                                                                          | 249        |

|                     |                                                                                                               |            |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Article. 315.       | Cossos sortints .....                                                                                         | 250        |
| Article. 316.       | Elements sortints .....                                                                                       | 251        |
| Article. 317.       | Elements tècnics i compositius d'un edifici.....                                                              | 251        |
| <b>SECCIÓ 3.</b>    | <b>Paràmetres de l'ordenació de l'edificació en relació amb el carrer .....</b>                               | <b>252</b> |
| Article. 318.       | Alineació de l'edificació respecte del carrer .....                                                           | 252        |
| Article. 319.       | Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació a vial.....                    | 252        |
| Article. 320.       | Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer .....                       | 253        |
| Article. 321.       | Fondària edificable. ....                                                                                     | 254        |
| Article. 322.       | Pati d'illa .....                                                                                             | 255        |
| Article. 323.       | Pati davanter i pati posterior de la parcel·la .....                                                          | 255        |
| <b>SECCIÓ 4.</b>    | <b>Paràmetres de l'ordenació de l'edificació en relació amb la parcel·la i l'illa .....</b>                   | <b>256</b> |
| Article. 324.       | Espai lliure de la parcel·la .....                                                                            | 256        |
| Article. 325.       | Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la ..... | 256        |
| Article. 326.       | Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la .....                    | 257        |
| Article. 327.       | Separacions mínimes i fixes als límits de parcel·la .....                                                     | 257        |
| Article. 328.       | Adaptació topogràfica i implantació.....                                                                      | 258        |
| Article. 329.       | Moviment de terres.....                                                                                       | 258        |
| Article. 330.       | La vegetació .....                                                                                            | 260        |
| <b>SECCIÓ 5.</b>    | <b>Ambients edificats.....</b>                                                                                | <b>262</b> |
| Article. 331.       | Ambients edificats .....                                                                                      | 262        |
| Article. 332.       | Criteris generals d'ordenació de volums .....                                                                 | 264        |
| Article. 333.       | Criteris específics d'ordenació de volums .....                                                               | 265        |
| Article. 334.       | Preexistències naturals i patrimonials .....                                                                  | 265        |
| Article. 335.       | Tractament de l'espai lliure de parcel·la i permeabilitat del sòl .....                                       | 265        |
| Article. 336.       | Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat.....                                    | 266        |
| Article. 337.       | Tractament dels paraments i elements construïts .....                                                         | 267        |
| Article. 338.       | Tractament dels accessos als ambients edificats .....                                                         | 267        |
| Article. 339.       | Ordenació dels sistemes urbanístics .....                                                                     | 267        |
| Article. 340.       | Contingut de la llicència d'obres .....                                                                       | 268        |
| <b>CAPÍTOL III.</b> | <b>Paràmetres reguladors d'usos i activitats.....</b>                                                         | <b>269</b> |
| <b>SECCIÓ 1.</b>    | <b>Regulació general dels usos .....</b>                                                                      | <b>269</b> |
| Article. 341.       | Definició d'ús .....                                                                                          | 269        |
| Article. 342.       | Classificació general dels usos .....                                                                         | 269        |

|                                                                                             |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>SECCIÓ 2. Els usos segons la funció urbanística .....</b>                                | <b>270</b>     |
| Article. 343. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals .... | 270            |
| Article. 344. Definició dels usos generals .....                                            | 270            |
| Article. 345. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics .. | 273            |
| Article. 346. Classificació d'usos segons el domini. ....                                   | 285            |
| Article. 347. Classificació d'usos segons la permissibilitat .....                          | 285            |
| Article. 348. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl. ....             | 286            |
| <b>SECCIÓ 2. Els usos i les activitats ambientals .....</b>                                 | <b>286</b>     |
| Article. 349. Definició d'activitat classificada .....                                      | 286            |
| Article. 350. Regulació específica dels usos i les activitats .....                         | 286            |
| Article. 351. Situacions relatives de les activitats .....                                  | 286            |
| Article. 352. Usos específics en relació a les situacions relatives .....                   | 288            |
| Article. 353. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....           | 289            |
| Article. 354. Regulació supletòria i simultaneïtat d'usos .....                             | 289            |
| <b>SECCIÓ 3. Regulació específica de l'ús d'aparcament .....</b>                            | <b>290</b>     |
| Article. 355. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions. ...   | 290            |
| Article. 356. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries. ....                     | 290            |
| Article. 357. Dimensió i ordenació de les places d'aparcament. ....                         | 291            |
| <br><b>TÍTOL X: DISPOSICIONS .....</b>                                                      | <br><b>292</b> |
| DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....                                                             | 292            |
| DISPOSICIONS ADDICIONALS .....                                                              | 293            |
| DISPOSICIONS DEROGATÒRIES .....                                                             | 295            |
| <br><b>ANNEX I PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I PAISATGÍSTICA .....</b>                            | <br><b>297</b> |
| AI.1 Efectes sobre el sòl .....                                                             | 297            |
| AI.2 Efectes sobre el medi natural .....                                                    | 299            |
| AI.3 Efectes sobre la connectivitat ecològica.....                                          | 301            |
| AI.4 Efectes sobre el medi atmosfèric .....                                                 | 305            |
| AI.5 Efectes sobre el medi hidrològic i hidrogeològic .....                                 | 307            |
| AI.6 Efectes sobre el paisatge .....                                                        | 310            |
| AI.7 Efectes sobre la demanda de recursos .....                                             | 312            |
| AI.8 Efectes sobre els riscos naturals.....                                                 | 314            |



## **TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS**

### **CAPÍTOL I. Objecte i àmbit territorial**

#### **Article. 1. Objecte i àmbit territorial del POUM**

1. L'objecte principal d'aquesta revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és l'ordenació urbanística integral del territori municipal de Santa Cristina d'Aro, determinant un règim urbanístic del sòl per a cada parcel·la o àmbit, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

El present POUM és el resultat de la revisió del planejament general aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 24 de juliol de 2007, del seu text refós aprovat el 26 de setembre de 2007 (POUM/2008), del compliment de la Sentència del TSJC núm. 144 de 14 de febrer de 2013, de l'adaptació al PTP-CG i al PDU-RSNS-LG, i del conjunt de les seves modificacions i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

2. L'àmbit territorial el conformen tots els sòls compresos dins del terme municipal de Santa Cristina d'Aro.

#### **Article. 2. Principis de l'actuació urbanística**

1. El principi de l'actuació urbanística d'aquest POUM serà el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi de Santa Cristina d'Aro.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics, naturals i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
3. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

#### **Article. 3. Marc legal**

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent, i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística, feta en aquest article com en les preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistents en les lleis i els reglaments i disposicions que les desenvolupen o posteriors que els modifiquin d'acord amb el règim transitori que s'estableixi, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que sigui d'aplicació bàsica, i amb caràcter supletòria en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

3. La utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals:

a) Legislació i normativa urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 05.08.2010) modificat, entre altres, per la Llei 3/2012 (DOGC núm. 6077 de 29.02.2012), pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic (DOGC 8575 de 31.12.2021) - (LUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24.07.06) (RLU).
- Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC 6623 de 15.05.2014) (RPLU)
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC núm. 5044 de 09.01.2008) (LDH)

b) Legislació urbanística estatal:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261 de 31.10.2015) (LS).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS)

4. La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local). En aquest document normatiu sovint es refereix a la legislació sectorial amb la seva abreviatura.

#### **Article. 4. El planejament territorial**

El present POUM s'ajusta a les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTP-CG) que es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15.10.2010) definint els objectius d'equilibri dels seus àmbits, seguint les determinacions fixades per la Llei 23/83, de política territorial, i les directrius per als plans territorials parcials del Pla territorial general de Catalunya.

#### **Article. 5. Plans directors urbanístics**

El present POUM també dóna compliment a les determinacions dels següents Plans directors urbanístics per estar inclosos en el seu àmbit territorial:

- El Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 25 de maig de 2005 (DOGC 16/06/2005), modificat puntualment l'1 d'agost de 2014 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat (DOGC 7/10/2014) (PDU-SC).

- El Pla director urbanístic de Revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya en la sessió de 28 de gener de 2021 (DOGC 8341 de 15.02.21) (PDU-RSNS).
- El Pla director urbanístic de les activitats de càmping aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya en la sessió de 28 de juny de 2021 (DOGC 8348 de 02.07.21) (PDU-AC).

#### **Article. 6. Compliment del POUM**

1. Les determinacions del POUM vincularan tant a l'Administració pública com als particulars. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se al POUM, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.
2. Es prohibeix totalment, i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el desenvolupament o execució del POUM, tant en benefici de particulars com en benefici de qualsevol entitat pública.
3. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.

#### **Article. 7. Iniciativa i competències**

1. La iniciativa d'aquest POUM i les seves modificacions correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro. També intervindran les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. L'administració actuant en el desenvolupament i gestió del POUM és l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus estatuts. També ho podrà ser l'Institut Català del Sòl en els casos en què l'Administració de la Generalitat se subrogui en les competències urbanístiques municipals.
3. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics de desenvolupament del POUM, en el marc de les seves competències, en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.
4. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
5. L'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro exercirà les competències d'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i dels plans de millora urbana, segons es preveu a l'article 81 de la LUC.

#### **Article. 8. Vigència i revisió del POUM**

1. Aquest POUM serà executiu a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques corresponents, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla general les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes derivades de la mateixa evolució social o disposicions de superior jerarquia.
- Com a conseqüència de l'aprovació de disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
- Quan, per qualsevol altra circumstància de les previstes en la legislació vigent, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent.
- Els casos previstos als apartats 2 i 4 de l'article 95 de la LUC

## **CAPÍTOL II. Contingut i seguiment del POUM**

### **Article. 9. Contingut del POUM**

Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa del Pla que inclou la memòria social i la memòria econòmica amb l'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Normes urbanístiques.
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació urbanística del territori, i en sòl urbà consolidat plànols del traçat de les xarxes bàsiques de serveis.
- Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable
- Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable
- Catàleg de béns a protegir.
- Estudi Ambiental Estratègic
- Estudis hidràulics
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

### **Article. 10. Interpretació dels documents**

1. Les presents Normes, juntament amb els Plànols d'ordenació, el Catàleg de masies i cases rurals i el Catàleg de béns a protegir, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Santa Cristina d'Aro i prevalen sobre els restants documents del Pla.

En allò no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Les diverses memòries que formen part del POUM (ambiental, social, urbanística,...) justifiquen el contingut del planejament general. Hi ha altres documents gràfics i escrits, com l'Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable, que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.
3. Els documents d'aquest planejament general s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el què estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en què cal atènyer-se a la superfície real.

#### **Article. 11. Seguiment del POUM**

1. D'acord amb el que preveu l'article 59.4 de la LUC i l'article 76.2 del RLU, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, atès que el POUM no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitzarà cada sis anys d'acord amb el procediment establert a l'esmentat article.
2. En el marc del procediment d'actualització de l'agenda únicament es podran alterar les determinacions que li són pròpies i en cap cas es podrà classificar i qualificar sòl.

#### **Article. 12. Modificació i adaptació del POUM**

1. L'alteració del contingut del Pla, quan no es tracti dels supòsits objecte de la seva revisió, es farà mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, encara que comportin variacions aïllades en la classificació i qualificació del sòl. Les modificacions s'ajustaran a les determinacions dels articles 96 a 100 de la LUC
2. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per la legislació vigent
3. La previsió mitjançant el planejament derivat de major superfície de sòl destinat a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per la legislació urbanística o aquest POUM, no requerirà la seva modificació.
4. El planejament que resulti afectat per les determinacions d'un pla director urbanístic s'hi haurà d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

#### **Article. 13. Actualització i informació urbanística**

1. S'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.
2. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat. Tothom té dret a obtenir les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.
3. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística. Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanística, i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació, i garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

## **TÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM**

### **CAPÍTOL I. Figures de planejament derivat i catàlegs**

#### **Article. 14. Desenvolupament del POUM**

Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta pel POUM, d'acord amb allò fixat per la legislació urbanística i la normativa sectorial vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, els instruments urbanístics que determinen el règim urbanístic del sòl són:

- Plans de millora urbana (PMU) en sòl urbà
- Plans Parcial Urbanístics (PPU) en sòl urbanitzable delimitat
- Plans Parcial de Delimitació (PPD) en sòl urbanitzable no delimitat
- Plans Especials Urbanístics (PEU) en qualsevol classe de sòl
- Catàlegs de béns a protegir i Plans Especials de Protecció (PEP), en qualsevol classe de sòl
- Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

#### **Article. 15. Plans de Millora Urbana**

1. El POUM pot preveure plans de millora urbana en sòl urbà, tant consolidat com no consolidat, d'acord amb les determinacions i objectius previstos a l'article 70 de la LUC.
2. Els plans de millora urbana tenen per objecte entre altres:
  - a) En el sòl urbà consolidat:
    - completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats a l'article 30.b de la LUC,
    - regular la composició volumètrica i de façanes, sense nova ordenació de zones i sistemes.
    - preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà sense la seva transformació ni dels usos existents
    - ordenació del subsòl, regulant la possibilitat d'aprofitaments privats, o vinculats a l'ús públic i a la prestació de serveis públics
  - b) En sòl urbà no consolidat:
    - completar el teixit urbà en un àmbit que no tenia la condició de sòl urbà anteriorment
    - transformació d'usos, reformes interiors o remodelació integral de teixits existents

- la reurbanització d'un àmbit, consistent en la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i/o la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic.
  - ordenació del subsòl, regulant la possibilitat d'aprofitaments privats, o vinculats a l'ús públic i a la prestació de serveis públics
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el POUM requereixen la modificació d'aquest, prèvia o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del POUM.
  4. La documentació dels plans de millora urbana s'ajustaran a la establerta a l'article 66 de la LUC, per referència de l'article 70.7 de la LUC.
  5. L'ordenació haurà d'ajustar-se a la normativa sectorial d'incendis que regula les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, les franges de protecció respecte de la forest i les ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.

#### **Article. 16. Plans Parciais Urbanístics**

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un pla parcial urbanístic (PPU). El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
2. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposa l'article 65 de la LUC i contindran els documents previstos al seu article 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació del sector corresponent, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles
3. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir, a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 de la LUC.
4. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.
5. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 93 de la LUC.
6. L'ordenació haurà d'ajustar-se a la normativa sectorial d'incendis que regula les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, les franges de protecció respecte de la forest i les ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.
7. Respecte el sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i el pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) de la LUC, per tal que formi part de les despeses que han d'assumir els propietaris.

En relació amb el sanejament, els projectes d'urbanització es remetran per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua

8. L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per real decret 849 / 1986, d'11 d'abril.
9. D'acord amb l'article 259 ter a) del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per Real Decret 1290/2012 de 7 de setembre, caldrà justificar l'adopció de xarxes de sanejament unitàries o separatives en sectors residencials i seran preferentment separatives en els sectors industrials. En aquest cas, la xarxa de plujanes incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

En tot cas, només quedaran justificades les xarxes de sanejament unitàries sempre i quan no es pugui dissenyar una solució tècnica alternativa d'acord amb el que estableix l'article 8 del Reglament de serveis públics de Sanejament (Decret 130/2003 de 13 de maig).

10. Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya (Decret 1/2017, de 3 de gener).
11. Els documents de planejament derivat que desenvolupin els diferents sectors de planejament delimitats en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redactaran d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetran a l'Agència Catalana de l'Aigua per emetre el corresponent informe.

#### **Article. 17. Plans parcials de delimitació**

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat previst en aquest POUM, prèviament a la transformació urbanística, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació.
2. Les persones interessades poden formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per consultar la viabilitat de la futura formulació i per servir d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.
3. Les determinacions del POUM en els sectors no delimitats són màximes i orientatives, tant a la delimitació definitiva de l'àmbit, com a les intensitats dels usos urbanístics, excepte aquelles que expressament es determinin com a obligatòries en la normativa que reguli el sector.

## **Article. 18. Plans Especials Urbanístics**

1. En el desenvolupament de les previsions del POUM, es poden aprovar plans especials urbanístics, de conformitat amb l'article 67 de la LUC, si són necessaris per assolir les finalitats següents:
  - La protecció de medi rural i del medi natural
  - La protecció de béns catalogats
  - El desenvolupament dels sistema urbanístic i les seves zones de protecció
  - El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.
  - El desenvolupament del sistema d'espais lliures públics
  - L'ordenació del subsòl
  - Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4 de la LUC
  - La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el POUM
  - La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - Qualsevol altra finalitat anàloga.
2. Els plans especials urbanístics autònoms són plans no previstos expressament en el POUM. Aquests plans derivats es regulen per l'article 68 de la LUC.

## **Article. 19. Catàleg de béns protegits**

La funció principal del Catàleg de béns protegits és la protecció i preservació dels valors històrics, arquitectònics, arqueològics i naturals del municipi de Santa Cristina d'Aro. En el marc del planejament urbanístic, aquest POUM inclou un Catàleg amb les següents tipologies:

- Arquitectònic
- Arqueològic-paleontològic
- Sociocultural i etnològic
- Natural, ambiental i paisatgístic

El POUM admet la possibilitat de redactar un o més plans especials de protecció (PEP) per incloure nous béns i/o ampliar la concreció de les condicions de conservació e intervenció de tots o part dels béns inclosos en el Catàleg.

## **Article. 20. Catàleg de masies i cases rurals**

1. En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per la LUC, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons

arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, i sempre que es trobin recollides en el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

2. Com a document d'aquest POUM s'inclou el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, en el qual, d'acord amb l'article 50.2 de la LUC, s'han identificat les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgística o socials, per poder destinar-les als usos establerts en els articles 47.3bis, 47.3ter i 47.3quarter de la LUC.

## **CAPÍTOL II. Instruments de gestió i execució urbanística**

### **Article. 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada**

1. S'entén per gestió urbanística integrada el conjunt d'actuacions destinades al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i l'execució de les obres i serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística (PAU) complerts.
2. Quan no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual i aïllada, especialment en sòl urbà. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per a finques o sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses als propietaris beneficiats.

### **Article. 22. Polígons d'actuació urbanística**

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada i han de complir els requisits establerts en l'article 118 de la LUC.
2. La delimitació dels polígons d'actuació urbanística, amb caràcter general, l'efectua el POUM i el planejament urbanístic derivat. Aquests plans derivats poden constituir un o varis polígons d'actuació urbanística.
3. Per a la delimitació de nous polígons d'actuació no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'article 119 de la LUC
4. Els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

### **Article. 23. Sistemes d'actuació urbanística**

1. El present POUM determina pels polígons i sectors de planejament el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què es compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin; amb independència que es pugui modificar seguint la tramitació establerta a l'article 119 de la LUC.
2. L'execució o gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol del sistemes d'actuació urbanística següents:
  - a) Reparcel·lació, que té per objecte el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística entre totes les persones afectades incloses a l'àmbit de gestió. El sistema de reparcel·lació es pot gestionar amb les següents modalitats:
    - Compensació bàsica
    - Compensació per concertació
    - Cooperació

- Sectors d'urbanització prioritària

- b) Expropiació, s'aplica en polígons d'actuació complets i compren tots els béns i drets que siguin inclosos. El seu objecte és l'execució integral del planejament en l'àmbit d'actuació. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada. Les actuacions aïllades solen referir-se a l'execució de sistemes urbanístics públics i a l'ampliació de patrimoni públic de sòl i habitatge.

**Article. 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació**

1. El projecte de reparcel·lació és el document tècnic fonamental per a fer efectiu els objectius que el mecanisme de la reparcel·lació planteja, que bàsicament són:
  - a) La redistribució de la titularitat del sòl, adequant-la a les qualificacions determinades pel planejament que s'executa
  - b) La transformació qualitativa del sòl, assignant a cada una de les finques resultants el nou valor que li correspon d'acord amb l'aprofitament que el planejament que s'executa assigna
  - c) La distribució equitativa de càrregues i beneficis urbanístics
  - d) L'extinció dels drets incompatibles amb el planejament i la indemnització corresponent als seus titulars.
2. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 126 de la LUC i article 130 del RLU; i podran ser ordinaris, econòmics, voluntaris, de regularització de finques o de persona propietària única o en proindivís.
3. El projecte d'expropiació és el document tècnic necessari per dur a terme el procediment de taxació conjunta que s'utilitza en les expropiacions de polígons d'actuació complets. Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 de la LUC.

**Article. 25. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística.
2. Aquests projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament –incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres bàsiques s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

3. Els projectes d'urbanització hauran d'incorporar en la seva documentació la definició geomètrica de les alineacions i les rasants de tots els diferents fronts de les parcel·les resultants.
4. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que desenvolupen.
5. Quan el POUM no fixa una gestió urbanística integrada, les obres d'urbanització tenen la consideració d'obres ordinàries, llurs projectes es tramitaran segons la legislació de règim local.
6. En sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística ni sectors de millora urbana, per a l'execució de les obres d'urbanització no considerades bàsiques, d'acord amb l'article 72.2 de la LUC, serà suficient amb la presentació d'un annex al projecte d'edificació que determini i valori les obres d'urbanització que manquen per executar, d'acord amb allò que estableix l'article 237.2 del RLU. Aquestes obres tenen la consideració d'obres d'urbanització puntuals i seran motiu d'atorgament de llicència urbanística.
7. En sòl urbà no consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística ni sectors de millora urbana per raó que dita categoria de sòl li atorga el fet d'haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vials, però, que les obres d'urbanització que li manquen són considerades complementàries, també li és d'aplicació allò exposat a l'apartat anterior d'aquest article.
8. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa:
  - a) Contaminació acústica: la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica d'àmbit municipal.
  - b) Enllumenat públic: Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, especialment en allò que estableix la instrucció tècnica EA-03.

Han de definir els elements d'enllumenat exterior que s'implantaran, així com les seves característiques, per tal que l'administració competent pugui avaluar la seva adequació i fer les consideracions que estimi oportunes. La documentació i el contingut que s'ha de concretar és l'especificat a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

El projectes hauran de planificar adequadament les necessitats d'il·luminació per tal de minimitzar els punts de llum instal·lats, els nivells d'il·luminació i controlar la il·luminació intrusa en les àrees de protecció màxima (E1) i les àrees properes als EIN del Massís de les Gavarres i del Massís de les Cadiretes.

En la il·luminació de les àrees de zones de protecció moderada (E3) properes a zones de protecció màxima (E1) s'aconsella que s'adoptin criteris de zones de protecció alta (E2) o màxima (E1).

- c) Aigua potable: Els projectes d'obres d'urbanització que prevegin xarxes de distribució d'aigua de més de 500 metres lineals requeriran un informe vinculant de l'autoritat sanitària previ a l'execució.

Inclouran la xarxa d'hidrants d'incendi regulada per la normativa sectorial, en especial per les urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions situades en terrenys forestals.

Es tindran en compte les mesures ambientals que queden recollides a l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) que acompanya el POUM, les quals segueixen criteris de protecció del medi i de desenvolupament urbanístic sostenible.

#### **Article. 26. Ocupació directa per a l'execució de sistemes**

1. En aquells casos que l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat, de qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, podrà tramitar l'ocupació directa d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament, amb el reconeixement del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment dels beneficis i càrregues, i a la indemnització pels perjudicis causats.
2. Es podrà tramitar l'ocupació directa quan la qualificació de sistema estigui clarament definida, bé per l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé perquè l'ordenació del POUM estableixi de manera vinculant que un espai estigui destinat a sistema urbanístic encara que estigui adscrit a un sector urbanitzable o de sòl urbà no consolidat.

#### **Article. 27. Convenis urbanístics**

1. D'acord amb la legislació urbanística l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores pel desenvolupament d'aquest Pla. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.
2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.
3. El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
4. Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació de l'òrgan de govern municipal que tingui legalment atribuïda la facultat, haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic, i estaran sotmesos al principi de publicitat.

### **CAPÍTOL III. Instruments de política del sòl i habitatge**

#### **Article. 28. Patrimoni públic del sòl i habitatge**

1. Tal com s'estableix a l'article 160 de la LUC el patrimoni públic de sòl i d'habitatge està constituït pels edificis i els sòls susceptibles de destinar-se a les finalitats següents:
  - a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnica i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
  - b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
  - c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
  - d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
2. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de Santa Cristina d'Aro està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessions o per expropiacions urbanístiques, per adquisició amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.

#### **Article. 29. Plans locals d'habitatge**

1. Tal com s'estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els plans locals d'habitatge són un instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per a determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge, i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb la l'administració de la Generalitat.
2. La Memòria social del POUM, mentre no hi hagi programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, tindrà els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

#### **Article. 30. Memòria social**

3. La Memòria social del POUM, mentre no hi hagi programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, es revisarà cada 6 anys o bé quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
  - a) Increment de la població durant dos anys seguits superior al 3% anual.
  - b) Increment del preu mitjà de l'habitatge de venda lliure durant dos anys seguits superior al 15% anual
  - c) Increment del preu mitjà de l'habitatge de lloguer lliure durant dos anys seguits superior al 15% anual
4. Els principals indicadors socials considerats en la Memòria social del POUM són els següents:

- a) Sobre la població
- b) Sobre les llars
- c) Sobre la capacitat econòmica de la població
- d) Sobre la població en risc d'exclusió social
- e) Sobre l'habitatge

**Article. 31. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per habitatge de protecció**

1. L'obtenció de sòl per l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:
  - a) Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que es fixen en els diferents polígons i sectors que aquest POUM delimita.
  - b) La gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponent a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials d'aquest POUM.
2. D'acord amb el contingut de la Memòria social, en la normativa que regula els diferents polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana d'aquest POUM s'estableix les determinacions pel que fa a les reserves de sòl d'habitatge de protecció pública, ja sigui en la modalitat de règim general o d'habitatge concertat, d'acord amb la legislació vigent.
3. Als efectes de l'apartat anterior es considera com a sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el POUM per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a de la LUC. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els referits sectors o polígons.

**Article. 32. Delimitació d'àrees per a l'adquisició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge**

Es poden delimitar, en qualsevol classe de sòl, àrees per a adquirir béns i drets determinats que hi són compresos per tal d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a qualsevol de les finalitats que preveu l'article 160.5 de la LUC.

El procediment per a l'adquisició de patrimoni públic del sòl podrà ser pel sistema d'expropiació o per la delimitació d'àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte. Ambdós situacions es realitzaran d'acord amb el que estableix l'article 172 de la LUC.

**Article. 33. Gestió de l'habitatge de protecció**

1. El planejament derivat ha d'establir els terminis per a l'inici de les obres d'edificació, a comptar des del moment en què la parcel·la tingui la condició de solar, i per a llur finalització, des de la data de la concessió de la llicència municipal d'obres.

2. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística o sectors, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

## **CAPÍTOL IV. Instruments i mesures ambientals, de mobilitat i paisatge**

### **Article. 34. Instruments normatius ambientals del POUM.**

1. En el desenvolupament del POUM s'haurà de tenir en compte les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, el Pla director urbanístic del sistema costaner, el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles i el Pla director urbanístic d'activitats de càmping, les determinacions de l'Estudi Ambiental Estratègic Ambiental d'aquest POUM i les Ordenances ambientals municipals.
2. Respecte a les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis i als espais urbans caldrà tenir en compte les consideracions de l'Estudi Ambiental Estratègic on s'estableixen els criteris ambientals i d'ecoeficiència a considerar.
3. De l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest POUM s'aplicaran les mesures establertes en l'apartat 8 del document.

### **Article. 35. Indicadors ambientals.**

1. Els indicadors ambientals en el marc de l'avaluació ambiental d'aquest POUM són els recollits en l'Estudi Ambiental Estratègic en el seu apartat 10, on s'estableixen les condicions de supervisió i control ambiental.
2. Els documents d'avaluació ambiental, en cas que siguin necessaris, o en la seva absència, els documents urbanístics dels instruments de planejaments derivat, hauran de considerar aquests indicadors i justificar els valors proposats.

### **Article. 36. Riscos en el planejament i la seva execució.**

1. El planejament urbanístic i la seva execució tindran en compte l'existència dels riscos naturals presents al municipi, fet pel qual s'adaptaran a allò disposat en la legislació sectorial específica i els documents d'aquest POUM que fan referència al risc d'inundació, al risc d'incendi i als riscos geològics.
2. De l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest POUM s'aplicaran les mesures establertes, específicament les que fan referència a riscos naturals.

### **Article. 37. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM.**

1. En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen, i les disposicions establertes en la Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 de 21 de juliol i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental de l'Estat, en allò que li sigui d'aplicació.
2. Així mateix serà necessària la presentació dels estudis ambientals que es requereixin en el desenvolupament dels sectors de planejament urbanístic.

### Article. 38. **Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada.**

Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, es requerirà incorporar-ne els estudis de mobilitat que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 244/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

### Article. 39. **Cartes, catàlegs i directrius de paisatge.**

En el desenvolupament del POUM, s'hauran de considerar i integrar en el seu contingut, aquells criteris i determinacions que s'estableixin en els instruments de protecció, gestió i ordenació del paisatge que siguin vigents i d'aplicació, d'acord amb el què estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge així com les Directrius de Paisatge del PTP-CG, el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines i el PDU-RSNS:

#### 1. Catàlegs del paisatge

Els catàlegs del paisatge són els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Catalunya, identifiquen llurs valors i llur estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. En aquest sentit, en el desenvolupament del POUM i dels seus planejaments derivats serà d'aplicació allò disposat per a les unitats de paisatge de l'Ardenya-Cadiretes UP-02, Gavarres Marítimes UP-07 i les Gavarres UP-12 al Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament 26 de novembre de 2010.

#### 2. Directrius del paisatge.

Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials o en els plans directors urbanístics.

Els plans territorials o els plans directors urbanístics determinen els supòsits en els quals les directrius són d'aplicació directa, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del planejament urbanístic i els supòsits en els quals les actuacions requereixen un informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de paisatge.

Els plans territorials o els plans directors urbanístics també poden determinar quan les directrius del paisatge són recomanacions per al planejament urbanístic, per a les cartes del paisatge i per a altres plans o programes derivats de les polítiques sectorials que afectin el paisatge. En aquest darrer supòsit, els plans derivats o els programes que s'aprovin han d'ésser congruents amb les recomanacions de les directrius del paisatge.

#### 3. Cartes del paisatge

Les cartes del paisatge són els instruments de concertació d'estratègies entre els agents públics i els privats per acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne els valors.

El Govern, els consells comarcals, els ajuntaments i les altres administracions locals poden impulsar l'elaboració de les cartes del paisatge.

El contingut de les cartes del paisatge ha de tenir en compte allò que estableixen els catàlegs del paisatge que incideixen en llur àmbit.

El contingut de les cartes del paisatge que s'hagin formalitzat en absència de catàlegs del paisatge s'ha de tenir en compte en els catàlegs del paisatge que s'elaborin posteriorment.

Les cartes del paisatge han de tenir en compte els catàlegs del patrimoni cultural, artístic i natural d'àmbit municipal en els casos en què estiguin aprovats.

**Article. 40. Estudis d'impacte i integració paisatgística.**

1. En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix l'article 20.1 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
2. També s'haurà d'incorporar en els supòsits previstos en el Pla territorial parcials de les Comarques Gironines, el Pla director urbanístic del sistema costaner i el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.
3. Aquests estudis consideraran les conseqüències que té una actuació sobre el paisatge, serviran per a prendre les decisions sobre l'adequació i procedència en la tria de l'emplaçament, i justificaran els criteris adoptats per a la seva integració satisfactòria a l'entorn rural. Haurà d'anar acompanyat de documents gràfics que permetin visualitzar l'impacte potencial de l'actuació sobre el paisatge i que demostrin l'efectivitat de les resolucions constructives considerades.

## **CAPÍTOL V. Llicències urbanístiques**

### **Article. 41. Actes subjectes a llicència urbanística**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187.1 i 2 de la LUC.
2. Estan subjectes a comunicació prèvia els actes relacionats a l'article 187 bis de la LUC.
3. Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també a l'obtenció de llicència urbanística municipal o comunicació prèvia, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que siguin pertinents atorgar per part del titular del domini públic.
4. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb allò que estableixen la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic i les ordenances municipals. Les llicències urbanístiques tindran caràcter públic, i no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.

### **Article. 42. Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

No estan subjectes a llicència urbanística els actes regulats per l'article 187 ter de la LUC.

### **Article. 43. Llicències en sòl urbà**

1. No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
2. En els casos que per adquirir la condició de solar es requereixi la cessió de terrenys destinats a sistema viari, prèviament a la sol·licitud de llicència s'haurà de formalitzar i acreditar l'esmentada cessió.
3. El règim d'atorgament de les llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització s'ajustaran a les determinacions i establiment de garanties establertes als articles 39, 40 i 41 del RPLU.
4. Si una parcel·la confronta a més d'una via, que no estigui inclosa en un polígon d'actuació o sector, els requisits per obtenir llicència als quals es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers que el terreny hi faci façana; excepte quan s'hagi de cedir terrenys per a l'obertura d'un nou vial.
5. Condicions de les llicències en les urbanitzacions històriques.

El POUM delimita set polígons d'actuació que es corresponen amb els set àmbits territorials de les urbanitzacions existent al municipi, desenvolupades amb planejaments derivats en el període 1963/1977, que presenten mancances en la seva urbanització.

| Polígon    | Nom urbanització  | Planejament derivat |
|------------|-------------------|---------------------|
| PAU- UH 01 | Golf Costa Brava  | 1963                |
| PAU- UH 02 | Rosamar           | 1964                |
| PAU- UH 03 | Bell-lloc II      | 1977                |
| PAU- UH 04 | Les Teules        | 1965                |
| PAU- UH 05 | Sant Miquel d'Aro | 1967                |
| PAU- UH 06 | Vall Repòs        | 1968                |
| PAU- UH 07 | Can Reixac        | 1972                |

En els àmbits d'aquestes set urbanitzacions històriques es podrà atorgar llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització si s'ajusten a les determinacions i establiment de garanties establertes als articles 39, 40 i 41 del RPLU.

6. Abans que s'atorguin les llicències corresponents per a noves construccions, l'Ajuntament comprovarà que el projecte bàsic recull el compliment dels objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny.
7. Si el projecte bàsic d'una nova construcció no compleix el que disposa l'apartat anterior, el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que se n'acrediti el seu compliment o previsió (article 12 del Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, aprovat pel Decret 176/2009, de 10 de novembre

#### Article. 44. **Ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants.**

1. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant una acta de replanteig, a la qual han d'ésser citades totes les persones propietàries afectades, d'acord amb el que disposa l'article 188.4 de la LUC.
2. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determina l'article 45 del RPLU.

#### Article. 45. **Llicències en sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no s'aprovin els corresponents plans derivats i l'administració actuant hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització, en el cas de que l'execució del Pla hagi estat realitzat en la modalitat de compensació.
2. Aquestes limitacions s'entenen sense perjudici del que preveu la legislació urbanística i les ordenances municipals sobre l'atorgament de llicències d'edificació condicionades a la urbanització simultània.

#### **Article. 46. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb els procediments previstos als articles 47 a 51 de la LUC i articles 57 i següents del RPLU.
2. En tots els casos en que, d'acord amb les Normes d'aquest POUM, es sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics necessaris per a l'ús que es vol efectuar (captació d'aigua potable, sistema de depuració d'aigües residuals, subministrament elèctric,...), les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades. En cas de no disposar d'aquests requeriments, l'Ajuntament denegarà la llicència o la suspendrà fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos.
3. Abans que s'atorguin les llicències corresponents per a noves construccions, l'Ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull el compliment dels objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny.
4. Si el projecte bàsic d'una nova construcció no compleix el que disposa l'apartat anterior, el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que se n'acrediti el seu compliment o previsió (article 12 del Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, aprovat pel Decret 176/2009, de 10 de novembre).

#### **Article. 47. Llicències provisionals**

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a allò que estableixen els articles 53 i 54 de la LUC i els articles 65 i següents del RPLU.

#### **Article. 48. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació**

1. Resten en situació de fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. També resten en aquesta situació de fora d'ordenació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament manifestament implantats il·legalment respecte dels quals no sigui possible l'aplicació de mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol VII de la LUC.
3. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyala l'alineació d'aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, i s'hauran de cedir i urbanitzar els sòls de sistemes ocupats anteriorment.
4. La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'article 108 de la LUC:

- a) En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

Les obres que s'hi autoritzin no comportaran augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

- b) Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions següents:
- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, es podran continuar realitzant fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre que l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
  - Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti i no dificulti l'execució del planejament, podran autoritzar-se com ús provisional segons les determinacions de l'article 53 amb les limitacions de l'article 108 de la LUC
  - S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
  - L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà, en cap cas, compensat en els expedients d'expropiació o projectes de reparcel·lació o de compensació.

#### **Article. 49. Llicències en construccions amb usos o volum disconforme.**

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que resultin disconformes amb els paràmetres bàsics d'edificació o d'ús que aquest nou planejament determina, i que no estiguin incloses en el supòsits de fora d'ordenació, estan en situació de volum o ús disconforme.
2. A l'efecte del que estableix el punt anterior, s'entenen per paràmetres bàsics del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, nombre d'habitatges i/o establiments, coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl que es tracti.
3. No es consideraran a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a distàncies a límit de parcel·la de les edificacions existents o les reculades respecte a les alineacions a

vial emparades per llicències municipal o amb una antiguitat superior a 20 anys des de l'aprovació inicial del present POUM.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona, i si s'escau augment de volum.
5. L'autorització o denegació d'augment de volum sobre edificis disconformes es regularà pels següents criteris:
  - a) No s'admetrà augment de volum sobre edificis disconformes quan tinguin una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla vigent a la parcel·la.
  - b) En els edificis anteriors a l'aprovació del vigent POUM, emparats amb llicència, amb volum disconforme però que no es trobin en els supòsits definits en el punt anterior, podran sol·licitar la seva ampliació sempre que es donin totes i cadascuna de les següents condicions:
    - L'ampliació s'ajusti als paràmetres urbanístics d'edificació de la qualificació.
    - L'ampliació estarà limitada per la diferència entre el sostre i/o volum màxim permès pel vigent POUM i el sostre i/o volum existent de l'edifici.
    - L'increment de volum es destini als usos admesos a la zona.
6. Les obres de rehabilitació admeses en volums disconformes seran:
  - a) Actuacions que comportin la consolidació o substitució funcional dels elements estructurals i/o dels fonaments i/o dels tancaments.
  - b) Actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribució generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.
7. Es considera també com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació d'ús que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

#### **Article. 50. Llicències simultànies d'edificació i urbanització.**

1. No es poden atorgar llicències urbanístiques per a la edificació de terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
2. Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixi la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:
  - Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
  - Que per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan,

d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.

- Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.
3. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, s'han de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.
  4. En tot cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
  5. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RPLU podran ser presentades per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

### TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Article. 51. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'article 24 de la LUC, es determina en aquest POUM a partir de tres instruments bàsics:

1. **La classificació del sòl**, en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. **La qualificació del sòl**, segons l'ordenació urbanística del sòl es defineixen els sistemes i les zones, assignant per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel POUM mitjançant la classificació del sòl.

Amb aquesta finalitat s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

- Els sistemes urbanístics, representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
  - Les zones, superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona està en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna
3. **La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM**, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en el mateix sector o polígon, mentre no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

#### Article. 52. Classificació del sòl

1. El POUM de Santa Cristina classifica els terrenys inclosos dintre del seu terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en les tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:
  - **Sòl urbà**: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 de la LUC, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendants d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol V d'aquestes Normes.
  - **Sòl urbanitzable**: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la LUC, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 de la LUC, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol VI d'aquestes Normes.

- **Sòl no urbanitzable:** delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits a l'article 3 de la LUC i el que determina l'article 32 de la LUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol VII d'aquestes Normes.

2. En el **sòl urbà**, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferent:

- **Sòl urbà consolidat (SUC).** Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 30 de la LUC, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LUC.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística o en plans de millora urbana, delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30b de la LUC, són també sòl urbà consolidat.

Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1b de la LUC.

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat estan regulats a l'article 42 de la LUC.

- **Sòl urbà no consolidat (SNC).** Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 de la LUC, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

a) El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.

b) El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.

c) Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat estan regulats als articles 43 i 44 de la LUC.

3. En el **sòl urbanitzable**, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

- **Sòl urbanitzable delimitat (SUD).** Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, està regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 65 de la LUC.

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat estan regulats als articles 44 i 45 de la LUC.

- **Sòl urbanitzable no delimitat** (SND) són àmbits pendents de delimitació precisa del sector i de justificar que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 de la LUC el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

Aquest POUM classifica en aquesta categoria aquells terrenys que malgrat considerar necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, atesa la conjuntura econòmica i les tendències canviats a curt termini, no considera convenient preveure'n la seva delimitació ni programar-ne la seva execució.

Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'edificació i densitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 de la LUC.

4. En el **sòl no urbanitzable** (SNU), el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus; i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 de la LUC.

El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts (preventiu, territorial i especial) que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa de la LUC referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl està definida en els plànols d'ordenació. Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

#### Article. 53. **Qualificació del sòl**

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà, en sòl no urbanitzable i en el planejament derivat pendent de desenvolupar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.
2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

- a) Els **sistemes urbanístics**, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics i els espais lliures, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el Títol IV d'aquestes Normes.

- b) Les **zones** són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- en l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.
- en sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el Títol V, i la regulació de les zones o àmbits en el sòl no urbanitzable en el Títol VII.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes Normes o altres més específiques.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística establerta en l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre la normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic (DOGC 7995 de 5.11.2019)

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents:

| Sistemes                          | Clau |
|-----------------------------------|------|
| Sistema viari                     | SX   |
| Sistema costaner                  | SC   |
| Sistema d'espais lliures          | SV   |
| Sistema d'equipaments comunitaris | SE   |
| Sistema de serveis tècnics        | ST   |
| Sistema d'habitatges dotacionals  | SEd  |
| Sistema hidràulic                 | SH   |

| <b>Zones de sòl urbà</b>           | <b>Clau</b> |
|------------------------------------|-------------|
| <b>Zones Residencials</b>          |             |
| Nucli antic                        | R1          |
| Urbà tradicional                   | R2          |
| Ordenació illa tancada             | R3          |
| Ordenació illa oberta              | R4          |
| Cases agrupades                    | R5          |
| Cases aïllades o adossades         | R6          |
| Habitatge protegit                 | RHp         |
| <b>Zones d'activitat econòmica</b> |             |
| Industrial                         | A1          |
| Serveis                            | A2          |
| Logística                          | A3          |
| <b>Altres usos o teixits</b>       |             |
| Reforma urbana                     | M1          |
| Conservació                        | M2          |
| Mixtes                             | M3          |

| <b>Zones de sòl no urbanitzable</b> | <b>Clau</b> |
|-------------------------------------|-------------|
| Ordinari                            | N1          |
| Protecció local                     | N2          |
| Protecció reglada                   | N3          |
| Activitat autoritzada               | N4          |

| <b>Zones de sòl urbanitzable</b>          | <b>Clau</b> |
|-------------------------------------------|-------------|
| Desenvolupament per a ús habitatge        | D1          |
| Desenvolupament per a activitat econòmica | D2          |
| Desenvolupament per a usos mixtos         | D3          |
| Altres desenvolupaments                   | D4          |
| No delimitat                              | D5          |

#### **Article. 54. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística**

1. En els sectors de planejament derivat en sòl urbà, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques, i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

2. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, sent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones.

Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

#### **Article. 55. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística**

1. Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el Títol IX d'aquestes Normes urbanístiques, i s'estructuren amb els apartats següents:
  - Referits als sectors i polígons
  - Referits a la parcel·la
  - Referits al carrer
  - Referits a l'edifici
  - Referits als usos
2. Pel que fa als paràmetres específics vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els Títols IV, V, VI i VII són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. En algunes tipologies els paràmetres poden definir-se també en els plànols d'ordenació.
3. Sobre tot allò especificat en els paràgrafs anteriors d'aquest article prevaldrà les condicions d'edificació i ús establertes per a cada element en el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable i el Catàleg de béns a protegir que formen part d'aquest POUM i en els articles del Títol VIII d'aquestes Normes, relatiu al Patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric, artístic i natural.

#### **Article. 56. Ajustos de límits en els plànols d'ordenació i de superfícies**

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació o qualificació urbanística, o d'àmbits de sectors de planejament o dels polígons d'actuació, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.
2. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent:
  - a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter indicatiu, i s'obté de l'amidament en la cartografia disponible per elaborar aquest Pla.
  - b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, sense que en cap cas la nova delimitació variï en més o menys d'un 5% de la superfície delimitada en el POUM. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.

- c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.
3. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.
- a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, la posició i la dimensió dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions, paràmetres que es consideren bàsics.
  - b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la, carrer o element topogràfic existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.
- En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància d'1 metre perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.
4. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament.
- a) En el cas d'edificacions situades en relació al vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge d'1 metre, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error material del planejament general.
  - b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació amb la parcel·la, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge d'1 metre sempre que es compleixin les condicions següents:
    - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
    - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

## TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article. 57. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics són aquells conjunts d'elements d'interès general o local que són fonamentals per a assegurar el funcionament i desenvolupament urbà, atès la seva important contribució per assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures en general, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici d'allò que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives que afectin a cada sistema.
3. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals, en atenció a allò que disposa l'article 34 de la LUC.
4. Integren els sistemes urbanístics generals aquells que configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà. El seu nivell de servei és d'abast de tot el terme municipal o superior.
5. Integren els sistemes urbanístics locals aquells que donen servei a un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o al conjunt de sòl urbà del municipi.
6. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

#### Article. 58. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

Els sistemes previstos per aquest POUM i les seves claus identificatives són les següents:

##### SISTEMES DE COMUNICACIÓ VIARI SX

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| - Xarxa viària territorial                 | clau SX1 |
| - Xarxa viària bàsica                      | clau SX2 |
| - Xarxa viària complementària              | clau SX3 |
| - Xarxa de camins rurals                   | clau SX4 |
| - Via Verda – carril bici                  | clau SX5 |
| - Trànsit restringit o prioritat invertida | clau SXr |
| - Àrees aparcament                         | clau Sxa |

## SISTEMES D'ESPAIS LLIURES SV

- |                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| - Parcs territorials                      | clau SV1 |
| - Protecció ambiental i paisatgística     | clau SV2 |
| - Parcs, jardins, places i passeig urbans | clau SV3 |

## SISTEMA HIDRÀULIC SH

## SISTEMA COSTANER SC

## SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS SE

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| - Docent                      | clau SE1  |
| - Sanitari – Assistencial     | clau SE2  |
| - Administratiu / proveïment  | clau SE3  |
| - Cultural – Social           | clau SE4  |
| - Esportiu                    | clau SE5  |
| - Cementiri / Funerari        | clau SE6  |
| - Reserva / Sense ús assignat | clau SE7  |
| - Transport                   | clau SE8  |
| - Seguretat i defensa         | clau SE9  |
| - Religió                     | clau SE10 |
| - Allotjament dotacional      | clau SEd  |
| - Sistema de serveis tècnics  | clau ST   |

### Article. 59. **Els plans directors urbanístics, els plans especials autònoms i els plans d'actuació específica**

1. Els plans directors urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial, i atenent les exigències del desenvolupament supramunicipal, poden establir la concreció i delimitació d'espais per a sistemes de grans infraestructures o per a qualsevol altre tipologia de sistemes que requereixin un abast supramunicipal.
2. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 de la LUC, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a

sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

3. També l'article 48bis de la LUC autoritza mitjançant l'aprovació d'un projecte d'actuació específica aquelles actuacions que comporten la implantació d'infraestructures relatives a un sistema urbanístic de serveis tècnics que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat 5 bis de l'article 34 de la LUC, en els supòsits que es determinen en l'article 48bis.

#### **Article. 60. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació. La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents.

La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:
  - a) Quan ho determini expressament aquest POUM o planejament derivat que el desenvolupi (s'indica amb el índex \*)
  - b) Quan el sistema de serveis tècnics estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

#### **Article. 61. Gestió i execució des sistemes urbanístics**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM, que han de passar a titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

#### **Article. 62. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl**

1. La compatibilitat entre els sistemes urbanístics públics i les qualificacions d'aprofitament privat vindrà determinada per allò que disposa l'article 35 de la LUC o normativa que la substitueixi.

2. La diferent posició de les compatibilitats de doble clau, per sistemes i zones, identificada en els plànols d'ordenació indica el següent:

- clau de sòl (clau del subsòl): indica les claus del sòl i la de subsòl corresponent
- clau del sòl / clau del sòl: indica que es poden utilitzar alternativament qualsevol de les claus de zona o sistemes determinades
- clau del sòl  
----- indica les claus del sòl i de vol corresponents.  
clau del vol
- % clau del sòl : indica el percentatge de sòl qualificat

#### Article. 63. **Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències**

1. Aquest POUM delimita els espais afectats per la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús. L'àmbit de protecció dels sistemes no té necessàriament la qualificació de sistema, ja que pot tractar-se d'àmbits qualificats de zones que poden mantenir la seva titularitat privada, però que la seva protecció es deriva de les limitacions a què estan sotmesos com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent.
2. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradiguin amb les condicions de l'espai que protegeixen.
3. No podran ser autoritzades en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció i, prèviament a la concessió de llicències, caldrà obtenir l'autorització corresponent de l'ens competent.

## CAPÍTOL II. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS

### Article. 64. Definició del sistema general de comunicacions

1. El sistema general de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
2. Aquest POUM estableix les determinacions generals pel sistema de comunicacions, sens perjudici de l'aplicació del què estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.
3. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en una única categoria: Sistema Viari (clau SX)

### Article. 65. Definició del sistema viari (Clau SX)

El sistema de viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la vialitat rodada i/o per vianants i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

### Article. 66. Identificació i tipus del sistema viari

1. Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries són:
  - La xarxa viària. (SX)
  - Les àrees d'aparcament. (SXa)
2. La xarxa viària pot ser de diferents tipus:
  - a) **Xarxa viària territorial**, compren les carreteres nacionals i comarcals que connecten diferents termes municipals. Són de titularitat d'altres administracions i estan subjectes a la seva legislació específica (clau SX1).
  - b) **Xarxa viària bàsica**, formada per aquelles vies estructuradores del terme municipal situades en qualsevol classe de sòl i que connecten diferents àrees (clau SX2).
  - c) **Xarxa viària complementària**, comprèn la resta de carrers del sòl urbà (clau SX3).
  - d) **Camins rurals**, inclou els camins forestals i rurals en sòl no urbanitzable, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, als veïnats, a agrupacions de masies, o a infraestructures agrícoles, ramaderes, forestals o altres activitats (clau SX4)

Les pistes de desembosc, que són vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals, no estan inclosos en el sistema viari
- e) **Via verda – Carril bici**, compren aquelles vies on es prioritza la circulació de bicicletes i vianants. Entre elles destaca la traça de l'antic carrilet, actualment "la via verda", que

uneix les poblacions de Girona amb Sant Feliu de Guíxols i passa pel terme municipal de Santa Cristina d'Aro. Transcorre per un espai específic per aquest ús que es diferencia de la resta de vies (Clau SX5)

- f) **Trànsit restringit o prioritat invertida**, formada per aquelles vies urbanes on l'ús preferent és per als vianants, amb limitacions per a l'ús de vehicles. Normalment es limita la velocitat a 20 Km/h (clau SXr).
- 3. **Àrees d'aparcament**, constitueixen aquest element del sistema de comunicacions oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure (clau SXa).

#### Article. 67. **Titularitat**

- 1. El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública. El règim de la xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi.
- 2. Els camins rurals, qualificats amb la clau SX4, poden ser de titularitat privada i podran mantenir aquest règim de propietat. La modificació de la seva titularitat podrà realitzar-se per expropiació, actuant el POUM com a instrument legitimador per a la seva adquisició.
- 3. Els terrenys qualificats com àrees d'aparcament SXa podran ser de titularitat pública o privada.

#### Article. 68. **Regulació i Usos del sistema viari**

- 1. La xarxa viària territorial, clau SX1.
  - a) Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent, o sigui la Llei de Carreteres i el seu reglament.
  - b) Ús dominant: servei viari. Trànsit rodat de vehicles.
  - c) Usos compatibles: sistema hidràulic i serveis tècnics.
- 2. La xarxa viària bàsica, clau SX2
  - a) En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial urbanístic corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior, en els plànols d'ordenació s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòls.
  - b) Ús dominant: servei viari. Trànsit rodat de vehicles, de bicicletes i de vianants, i aparcament en superfície.
  - c) Usos compatibles: sistema hidràulic, serveis tècnics i aparcament en subsòl.
- 3. La xarxa viària complementària, clau SX3

- a) En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior, en els plànols d'ordenació s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòls.
- b) Ús dominant: servei viari. Trànsit rodat de vehicles, de bicicletes i de vianants; aparcament en superfície.
- c) Usos compatibles: sistema hidràulic, serveis tècnics i aparcament en subsòl.

#### 4. La xarxa viària de camins rurals, clau SX4

- a) Aquest POUM únicament qualifica com a sistema viari aquells camins rurals estructuradors del terme municipal, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, als veïnats, a agrupacions de masies, o a infraestructures agrícoles, ramaderes, forestals o altres activitats

Amb caràcter general, en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (DOGC núm. 2.680, d'1/4/98), o d'aquella legislació que les substitueixi.

A l'article 227 "Xarxa de camins rurals" es regula amb més detall aquesta xarxa viària.

- b) Ús dominant: servei viari. Trànsit rodat de vehicles, de bicicletes i de vianants.
- c) Usos compatibles: sistema hidràulic i serveis tècnics.

#### 5. Via verda – Carril bici, clau SX5

- a) La traça de la via verda no estarà afectada per serveis urbanístics i aquests si hi són restaran soterrats.
- b) Ús dominant: servei viari . Trànsit rodat de bicicletes i de vianants.
- c) Usos compatibles: sistema hidràulic, serveis tècnics soterrats. Excepcionalment s'admet el trànsit rodat de vehicles de manteniment, abastament o per l'accés a finques.

#### 6. Trànsit restringit o prioritat invertida, clau SXr

- a) L'ús de les vies de trànsit restringit ha de facilitar el passeig i la relació dels ciutadans en equilibri amb el trànsit de vehicles.

La vialitat restringida tindrà unes condicions de disseny i tractament d'acord amb la seva vocació d'ús per a vianants. Aquests carrers tindran una secció que donarà especial importància al trànsit de vianants respecte el trànsit de vehicles a motor, el qual podrà ser totalment restringit només per a veïns, situacions d'emergència, manteniment o abastament.

- b) L'ús dominant: servei viari. Trànsit per a vianants i bicicletes, excepcionalment el trànsit rodat de vehicles.
- c) Ús compatible: sistema hidràulic, serveis tècnics i de forma restringida aparcament de vehicles i bicicletes.

#### 7. Àrees d'aparcament, clau SXa

- a) En aquestes àrees l'edificació és possible en el seu subsòl, així com també s'admeten petites construccions en planta baixa vinculades a les instal·lacions de control, accés, manteniment i serveis. També s'admeten pèrgoles i elements urbans que afavoreixin el control climàtic.
  - b) Les àrees d'aparcament de vehicles a l'aire lliure s'urbanitzaran per tal d'integrar-los en la millora del paisatge urbà, s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), amb un mínim d'un arbre per cada 100 metres quadrats de superfície.
  - c) Es prohibeix l'aparcament de vehicles de matèries perilloses a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable.
  - d) En les zones SXa\* destinades a aparcaments privats a l'aire lliure, situades en polígons d'actuació urbanística, s'admeten com a usos compatibles vinculats a l'activitat principal els que hi figuren a la norma urbanística que regula específicament cada un d'aquest polígons.
8. L'enjardinament dels terrenys inclosos en el sistema de xarxa viària s'ajustarà a les disposicions de l'Annex I "Protecció medi-ambiental i paisatgística" d'aquestes Normes.

#### Article. 69. **Protecció del sistema viari**

1. D'acord amb el què s'estableix en la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 2/2009, , de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres i el Reglament que la desenvolupa) es defineixen les següents zones de protecció:

- a) **Zona de domini públic** comprèn els terrenys ocupats, o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu, per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 m d'amplada en les autopistes i les vies preferents i els seus ramals i de 3 m en les carreteres convencionals.

D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona de domini públic es prohibeix qualsevol tipus d'activitat, incloent la instal·lació de serveis i els seus elements auxiliars, camins de serveis, tanques, plantacions i/o proteccions acústiques a excepció dels elements vinculats a mesures estructurals preventives del risc químic per transport de mercaderies perilloses.

- b) **Zona de servitud** consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 25 m en les autopistes i vies preferents i de 8 m en la resta de carreteres, mesurats des de les

arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.

- c) **Zona d'afectació** consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 100 m en les autopistes i vies preferents, de 50 m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 m en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades.

En els sòls compresos per la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents.

- d) **Línia d'edificació** s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a 50 m en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a 25 m en la resta de les carreteres.
2. Els Serveis territorials de carreteres de la Generalitat i la Diputació de Girona concedeixen les autoritzacions d'activitats d'obres, instal·lacions i usos en les zones de domini públic, de servitud i d'afectació de la xarxa viària de titularitat efectiva, en les quals es limiten, amb diversos graus, les activitats, obres, instal·lacions i usos que es poden fer. Aquestes autoritzacions també afecten la publicitat visible des de la carretera.
  3. Es considera tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic o per terrenys que, en execució del planejament urbanístic i d'acord amb la legislació urbanística, hagin assolit aquesta classificació. Es considera també tram urbà la part de carretera que confronta amb el sòl o els terrenys esmentats. En qualsevol cas, aquesta circumstància s'ha de donar als dos marges de la carretera.
  4. En les carreteres o trams que transcorren per sòl urbà, el planejament urbanístic, amb l'informe favorable previ de l'administració competent en matèria de carreteres, pot establir la línia d'edificació a una distància inferior a la que regula els apartats anteriors.
  5. Correspon a l'Ajuntament, amb l'informe previ favorable del departament competent en matèria de carreteres, atorgar les autoritzacions per a realitzar a la zona de domini públic exterior a la calçada, en els trams urbans i les travesseres de les carreteres, les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i l'explotació de la via i els seus elements funcionals

Les obres i les actuacions que han de ser realitzades per l'administració titular del domini no requereixen l'autorització esmentada, però han de ser notificades prèviament a l'Ajuntament de Santa Cristina.

Correspon a l'administració titular de la carretera atorgar l'autorització per a la realització d'obres o actuacions que afectin la calçada, sens perjudici de les altres autoritzacions o llicències que siguin preceptives.

Correspon als ajuntaments atorgar les autoritzacions d'usos i obres a les zones de servitud i d'afectació en els trams urbans i les travesseres. Si es tracta de trams urbans que no tenen la condició de travessera, s'ha de sol·licitar prèviament l'informe de la direcció general competent en matèria de carreteres.

### CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS

#### Article. 70. Definició del sistema d'espais lliures (SV)

1. El sistema urbanístic d'espais lliures comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats, ja siguin de repòs, de relació social, d'entreteniment, d'airejament o d'asseïllament que la ciutadania pugui desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés.
2. Formen part també del sistema d'espais lliures públics aquells espais que, per trobar-se delimitats entre vies de comunicació o canalitzacions de rieres, no són fàcilment accessibles si bé tenen característiques d'espais verds arbrats. En aquests àmbits, tot i que no tinguin aquesta funció social s'hauran de tenir en compte els seus valors ecològics a partir d'una correcta configuració de la seva vegetació. A banda, poden tenir un paper en la definició de sistemes urbans de drenatge sostenible.
3. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent, tot respectant les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques. La localització dels espais lliures haurà de basar-se en el principi d'infraestructura verda, garantint una distribució homogènia al llarg de les zones urbanitzades i evitant la seva localització agrupada en zones residuals dels àmbits de planejament.

#### Article. 71. Identificació i tipus d'espais lliures

1. En consideració a la funció que realitzen i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures:
  - Parcs territorials (clau SV1)
  - Protecció ambiental i paisatgístic (clau SV2)
  - Parcs, jardins, places i passeigs urbans (clau SV3)
2. **Els parcs territorials**, comprèn els sòls delimitats per aquest POUM o pel planejament derivat destinats a espais lliures que tenen com a funció principal el repòs, la relació i el lleure dels ciutadans. Són espais característics del paisatge tradicional que mitjançant un mínim i adequat tractament han de convertir-se progressivament en espais consolidats de relació de la població, activitat i connexió amb els espais oberts (clau SV1).
3. **Protecció ambiental i paisatgística**, compren aquells sòls que per estar situats en el perímetre exterior del nucli urbà o limiten amb torrents i rieres o disposen de vegetació forestal o pendent elevat, i realitzen una funció de protecció i/o de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles, forestals o el sistema hidràulic (clau SV2).
4. **Els parcs, jardins, places i passeigs urbans**, comprèn els sòls destinats a espais lliures que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo, el lleure i la relació entre els ciutadans. Disposen generalment d'un tractament artificialitzat i estan sotmesos a un ús intens. (clau SV3).

## Article. 72. **Titularitat**

El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures serà de titularitat pública, que s'haurà d'obtenir d'acord amb allò que estableixi l'ordenació urbanística.

## Article. 73. **Regulació i usos del sistema d'espais lliures**

### 1. Parcs territorials, clau SV1

- a) Ús dominant: lleure i ecològic-paisatgístic.
- b) Ús compatible: esportiu, així com agrícola, ramader i forestal per possibilitar el manteniment del paisatge rural del seu entorn

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

### 2. Protecció ambiental i paisatgístic, clau SV2

- a) Espais lliures que han de preservar-se de la seva artificialització i de la utilització de paviments que no facilitin la permeabilitat de l'aigua. També hauran de conservar i potenciar la vegetació i les masses forestals autòctones. Dins aquests espais lliures no s'admeten noves edificacions ni altres usos que els de lleure. En el subsòl d'aquests sistemes no s'admet cap tipus d'usos.

Es tindrà en compte el que estableix l'Estudi Ambiental Estratègic amb relació als efectes sobre el medi natural.

- b) Ús dominant: lleure i ecològic-paisatgístic.
- c) Ús compatible: s'admet l'ús agrícola, ramader i forestal, per a possibilitar el manteniment del paisatge rural del seu entorn.

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

### 3. Parcs, jardins, places i passeigs urbans, clau SV3

- a) En els parcs i passeigs urbans lliures es prioritzarà el seu enjardinament. En les àrees pavimentades es reduirà al màxim la seva impermeabilització, per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

En les places s'admet una major proporció de pavimentació recomanant-se la col·locació de paviments tous o paviments de formigó i llambordes amb colors terrosos, es prohibeix expressament la utilització d'asfalt negre.

Aquets tipus d'espais lliures no són edificables, i només s'hi admeten:

- Petites construccions vinculades al destí d'espai lliure o serveis tècnics, sempre que no es superi l'alçada de planta baixa i el sostre edificat sigui inferior a 30m<sup>2</sup>

- Pèrgoles i elements urbans que afavoreixin el control climàtic o el desenvolupament de les activitats que li son pròpies.
- Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 30% de la superfície total del parc. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20% i no podran situar-se en torrents, rieres, i franges de protecció de línies elèctriques d'alta o mitja tensió.

L'enjardinament dels terrenys inclosos en el sistema de parcs, jardins, places i passeigs urbans s'ajustarà a les disposicions de l'Annex I "Protecció medi-ambiental i paisatgística" d'aquestes Normes.

- b) Ús dominant: lleure.
- c) Ús compatible: esportiu, restauració en la modalitat de bar, les ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils, etc. i aparcament al servei del propi sistema, en proporció adequada a la seva superfície.

Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

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

En aquells casos que no sigui possible una altre alternativa, l'Ajuntament podrà autoritzar, si ho considera convenient, accés a finques privades existents travessant l'espai lliure. En aquestes situacions es podrà considerar façana de parcel·la el front que limiti amb l'espai lliure. Els Serveis Tècnics Municipals determinaran com i per on es farà l'accés.

## **CAPÍTOL IV. SISTEMA HIDRÀULIC**

### **Article. 74. Definició del sistema hidràulic**

Constitueix el sistema hidràulic el conjunt d'espais que conformen les làmines i els cursos naturals de l'aigua (canalitzats o no) com rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques; també formen part del sistema hidràulic aquells terrenys inclosos dins dels espais d'afectació i protecció.

### **Article. 75. Identificació i elements del sistema hidràulic**

1. En el sistema hidràulic es distingeixen els següents elements:
  - Sistema urbanístic hidràulic (clau SH)
  - Proteccions del sistema hidràulic : zona de servitud i zona de policia
  - Afectacions del sistema hidràulic: zona inundable i zona de flux preferent
2. **El sistema urbanístic hidràulic**, es defineix coincident amb la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves ribes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'àmbit ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), atenent els requeriments geomorfològiques, ecològiques així com considerant informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques, cartogràfiques i històriques disponibles i respectant la seva continuïtat (clau SH)
3. La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reglament del Domini Públic Hidràulic i el Decret 638/2016 que el modifica (RDPH), que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI, VII i VIII del text refós de la Llei d'Aigües (TRLA), aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, (BOE núm. 176 de 24/7/01).
4. La delimitació exacta de zones del protecció i domini públic hidràulic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.

### **Article. 76. Titularitat.**

Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent. La resta de sòl qualificat de sistema urbanístic hidràulic serà preferentment de titularitat pública.

### **Article. 77. Regulació d'usos i proteccions del sistema hidràulic**

1. En el sistema urbanístic hidràulic (clau SH) no s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del TRLA, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositiu, que constitueix o puguin constituir un perill de

contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97 a) del mateix text legal.

Restaran en fora d'ordenació les edificacions i activitats existents en la zona fluvial no previstos a la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

2. D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal a les següents proteccions:
  - a) A una **zona de servitud** de 5 metres d'amplada a cada costat de la zona fluvial per a ús públic que es regula en el RDPH. La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i no s'admeten moviments de terres, tanques ni edificacions. Ha de ser practicable en tot moment.
  - b) A una **zona de policia** de 100 metres d'amplada a cada costat de les lleres públiques, a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. En la zona de policia les activitats i usos del sòl resten sotmesos al disposat en l'article 9 i 14 del RDPH.
3. La vegetació dels marges de les lleres s'adequaran a les disposicions recollides a l'Annex I "Protecció medi-ambiental i paisatgística" d'aquestes Normes,
4. Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud, i en la zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert el TRLA, el RDPH, el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; o normativa substitutòria.

Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com a subterranis. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'ACA.

5. El sistema hidràulic és compatible amb el sistema viari (clau SV)

#### Article. 78. **Afectacions del sistema hidràulic**

1. Sens perjudici de la modificació dels límits de la zona de policia, es defineix la **zona de flux preferent** com aquella constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RDPH.

Les limitacions d'usos en aquesta zona seran les establertes a l'article 9 del RDPH, de les quals es destaca el següent:

- a) En els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016) no seran compatibles els usos següents:
  - Instal·lacions de productes perillosos per a la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies

comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris, i instal·lacions de serveis de protecció civil.

- Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'ús que augmentin la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant, i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
  - Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats.
  - Depuradores
  - Hivernacles i tanques que no siguin permeables
  - Granges
  - Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs
  - Acopis de materials
  - Infraestructures lineals paral·leles a la llera
- b) En els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016) es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sobre rasant, si i només si:
- Que no representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns front a les avingudes, per haver-se dissenyat tenint en compte el risc al què estan sotmesos.
  - Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn immediat aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana.
  - Que no siguin instal·lacions que emmagatzemin, transformin, manipulin, generin o aboquin productes perillosos per a la salut i l'entorn, en particular estacions de subministrament de carburants, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitja i alta tensió.
  - Que no siguin nous centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin produir-se grans aglomeracions de població
  - Que no siguin nous parcs de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de serveis de protecció civil.
  - Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació existent i el nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn. Es podran disposar de garatges soterrats i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn i que es realitzin estudis

específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de la referida avinguda.

En Zona de Flux Preferent, en sòl urbanitzat, d'acord amb l'establert a l'article 9ter del RDHP no s'admetrà cap dels usos sensibles o vulnerables indicats a l'article, ni cap canvi d'ús que pugui representar un augment de la vulnerabilitat de les persones i béns front a inundacions, en concordança amb les determinacions de la "*Guía de apoyo a la aplicación del reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial*". Aquesta guia proposa, a partir de la definició dels usos establerts al document bàsic de seguretat en cas d'incendi (SI) del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) (annex SI A), el següent ordre d'usos en funció de la seva vulnerabilitat (de més vulnerable a menys vulnerable):

- Hospitalari.
- Residencial públic.
- Docent.
- Residencial habitatge.
- Pública concurrència.
- Administratiu/comercial/industrial.
- Aparcament.

Es podran admetre, en Zona de Flux Preferent, els canvis d'ús sempre i quan no representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns front a les avingudes, a l'haver-se dissenyat tenint en compte el risc al que estan sotmesos, tot en concordança amb les especificacions dels apartats a-f) del punt 1 de l'article 9ter.

2. Es considera **zona inundable** els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes amb un període de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques (Article 14 del RDHP).

Les limitacions d'usos en aquesta zona seran les establertes a l'article 14 bis del RDHP de les quals es destaca el següent:

- a) Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDHP (RD 635/2016), les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible:
  - Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locats a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionades segons les sol·licituds mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques.
  - S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil.
- b) Els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDHP (RD 635/2016) es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions següents:

- Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per la avinguda de període de retorn de 500 anys, havent-se de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre i quan es garanteixi la estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i que a més disposi de respiradors i vies de evacuació per sobre de la cota de la citada avinguda. Caldrà tenir en compte la seva accessibilitat en cas d'emergència.
  - S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials tals com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis vinculats, parcs de bombers, centres penitenciari, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix una altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre i quan es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència
3. Per a les edificacions ja existents que ocupen terrenys inundables en sòl rural de la Zona de Flux Preferent, segons l'article 9bis del RDPH (modificat pel RD 638/2016), no es permetrà obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de la ocupació en planta o del volum de les edificacions existents, canvis d'us que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns front a les avingudes. Tampoc es permetrà en sòl rural en Zona de Flux Preferent noves edificacions, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant, i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
  4. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 50 m. de qualsevol captació o surgència natural d'aigua, si bé es podran autoritzar les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.

#### **Article. 79. Protecció de fonts i basses d'aigua**

1. Totes les fonts i basses d'aigua naturals es consideren protegides per aquest POUM, no podent-ne efectuar actuacions que modifiquin el seu règim d'aigua o que alterin el seu estat natural, tret d'aquelles que en millorin les seves característiques des del punt de vista social i ecològic.
2. Els propietaris de les fonts o altres construccions com canals incloses en el sòl no urbanitzable hauran de mantenir-les, així com els seus voltants, en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions, amb càrrec a la propietat, i d'acord amb el que estableix l'article 197 de la LUC.
3. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.
4. En el cas de basses de rec es reservarà lliure d'edificació una franja de 5 metres d'amplada a banda i banda, a partir del marge.
5. Qualsevol actuació d'obres o instal·lacions precisarà una llicència prèvia de l'Ajuntament.

## Article. 80. **Autoritzacions administratives d'obres i actuacions**

### 1. Sistema hidràulic (Clau SH) , domini públic hidràulic (DPH) i zones associades:

Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016 de 9 de desembre); al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener pel que es modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

En concret:

- a) L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, resta condicionat, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009 de 4 de desembre de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, respectivament, a l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- b) Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc..) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'article 126ter 'Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas' del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'article 126ter del RDPH, es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.
- c) Qualsevol actuació en zona de servitud del DPH estarà sotmesa a les disposicions de l'article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- d) Per poder realitzar qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres, es sol·licitarà l'autorització prèvia a l'organisme de conca a menys que el POUM, o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- e) En sòl rural, d'acord amb el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o canvi d'ús de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100 metres d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es redactaran en concordança amb

els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

## 2. Zona de Flux Preferent i Zona inundable

- a) D'acord amb l'article 9 bis, 9 ter, 14 i 14 bis, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes de les edificacions existents en zona de Flux Preferent i en zona inundable.
- b) Tant per a les edificacions existents en Zona de Flux Preferent com pel que fa a les edificacions existents que ocupen la Zona Inundable, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes.
- c) El promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

## **CAPÍTOL V. SISTEMA COSTANER**

### **Article. 81. Definició i identificació del sistema costaner**

El sistema costaner comprèn el sòl inclòs en el domini públic marítim-terrestre (DPMT), el qual està definit i regulat pels articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes.

El sistema costaner s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SC.

### **Article. 82. Condicions d'ús i d'edificació.**

Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys del sistema costaner es regularan, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral, i desenvolupada pel Reglament General de Costes aprovat pel Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre.

La utilització del DPMT es regularà per allò que determina el Títol III de la Llei de Costes. En qualsevol cas les actuacions que es vulguin realitzar hauran de disposar del corresponent títol habilitant.

### **Article. 83. Proteccions del sistema costaner**

Les servituds o limitacions de la propietat en els terrenys contigus a la ribera del mar per raons de protecció del domini públic marítim-terrestre estan regulats per la llei de Costes, i el seu reglament i són:

1. **La zona de servitud de protecció ZSP del domini públic marítim terrestre** (articles 23 a 26 de la Llei de Costes) recau sobre una zona amb una amplada de 100 metres des del límit interior de la ribera, excepte en aquells trams litorals que, a l'entrada en vigor la Llei de Costes (28 de juliol de 1988), estaven ja classificats com urbans o tinguessin un pla parcial ja aprovat amb anterioritat al dia 1 de gener de 1988, en els quals l'amplada serà de 20 metres.

En la ZSP es podran realitzar sense necessitat d'autorització conreus i plantacions, i en els primers 20 metres es podran dipositar temporalment objectes i materials portats pel mar i realitzar operacions de salvament marítim. No podran realitzar-se tancaments, excepte en les condicions que es determini pel Reglament que desenvolupa la Llei de Costes, i en tot cas es prohibeix (article 25 de la Llei) :

- Els edificis destinats a residència o habitació.
- La construcció o modificació de les rutes de transport interurbà i de major intensitat del trànsit que la determinada per la regulació, així com de les seves àrees de servei.
- Activitats que impliquen la destrucció de dipòsits agregats naturals o no consolidats, que s'entenen com a llocs on hi ha acumulacions de sorra o grava materials detrítics.
- La col·locació aèria de línies elèctriques d'alta tensió.
- L'abocament de residus sòlids, deixalles i aigües residuals sense purificació.

- Publicitat a través de cartells o tanques o per mitjans acústics o audiovisuals.

En els sòls qualificats d'equipament i situats en ZSP, amb caràcter ordinari, només es permetran les obres, instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació, com els establiments de cultiu marí o les salines marítimes, o aquelles que prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim-terrestre, així com les instal·lacions esportives descobertes.

2. La **zona de servitud de trànsit ZST del domini públic marítim terrestre** (article 27 de la Llei de Costes) recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar que forma part de la servitud de protecció però amb limitacions més estrictes.

En aquesta zona no està autoritzada la construcció de cap instal·lació, i ha de ser permanentment permesa per a ús públic de vianants i per a vehicles de vigilància i rescat.

3. La **zona de servitud d'accés al mar** ( article 28 de la Llei de Costes) afecta els terrenys adjacents al domini públic marítim-terrestre, en la longitud i amplada que exigeixen la naturalesa i el propòsit d'accés. Així, es preveu que per garantir l'ús públic del domini públic marítim-terrestre la provisió d'accés suficient al mar i als aparcaments, fora del domini públic marítim-terrestre. A aquest efecte, en zones urbanes i urbanitzables, els accessos de trànsit rodat han d'estar separats entre si, com a màxim 500 metres, i els de vianants, de 200 metres. Tots els accessos han d'estar senyalitzats i oberts a ús públic.
4. La **zona d'influència** (article 30 de la Llei de Costes) serà com a mínim de 500 metres a partir del límit interior de la ribera del mar, respectarà les exigències de protecció del domini públic marítim terrestre mitjançant els següents criteris:
  - En trams amb platja i amb accés de trànsit rodat, es preveuran reserves de terra per a aparcaments de vehicles en quantia suficient per garantir l'estacionament fora de la zona de servitud de trànsit.
  - Les construccions s'han d'adaptar al que estableix la legislació urbanística. S'haurà d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, sense que, a aquests efectes, la densitat d'edificació pugui ser superior a la mitjana del sòl urbanitzable programat o apte per urbanitzar al terme municipal respectiu.
  - Per a l'atorgament de les llicències d'obra o ús que impliquin la realització d'abocaments al domini públic marítim terrestre es requerirà la prèvia obtenció de l'autorització d'abocament corresponent.
5. La DT 4a de la Llei de Costes i DT 14a del Reglament General de Costes fixa el règim d'obres admeses en aquelles edificacions legalment implantades abans de l'entrada en vigor de la Llei de Costes, que estan situades sobre terrenys de DPMT o de les seves servituds.
6. Qualsevol actuació necessitarà l'autorització prèvia de l'òrgan competent de la Comunitat autònoma
7. Les xarxes de serveis situades en terrenys de DPMT estaran subjectes a les determinacions de l'article 44.6 d'ela Llei de Costes i concordants del seu Reglament.

## CAPÍTOL VI. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

### Article. 84. Definició del sistema d'equipaments (SE)

El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels terrenys o espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.

### Article. 85. Identificació i tipus de sistema d'equipaments

Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- **Docent (SE1):** Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria, com a llars d'infants, centres de primària, instituts d'ensenyament secundari, escoles de música, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.
- **Sanitari - Assistencial (SE2):** hospitals, ambulatoris, centres d'assistència primària (CAP), residències socials, residències de persones grans, centres de dia, ...
- **Administratiu / proveïment (SE3):** Centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmiques o locals, escorxadors, mercats i altres centres de proveïment. En el cas que es preveïés dintre d'aquest tipus d'equipaments la implantació d'un equipament comercial, la seva localització s'haurà d'ajustar als criteris establerts a l'article 9 de Decret Llei 1/2009, i 114 de la Llei 9/2011, o aquella que els modifiqui o substitueixi.
- **Cultural – Social (SE4):** cases de cultura, biblioteques i arxius, ludoteques, teatres, auditoris, museus, espais polivalents públics, centres cívics i socials, casals, centres d'esplai, ...
- **Esportiu (SE5):** instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
- **Cementiri / Funerari (SE6):** tanatoris, cementiris, crematoris,...

A l'entorn dels cementiris existents en Santa Cristina d'Aro es preveu una zona de protecció de 25 metres on es podran mantenir els usos agrícoles o forestals propis del sòl no urbanitzable i s'hauran de mantenir lliures de qualsevol tipus d'edificació. Dintre d'aquesta franja es delimita una reserva de possibles ampliacions del cementiri que es qualifica amb la clau SE6p, que no serà expropiada fins que sigui necessària executar l'ampliació.

- **Reserva / Sense ús assignat (SE7).**
- **Transport (SE8):** estacions d'autobusos i aparcaments vinculats,...
- **Seguretat i defensa (SE9).**
- **Religiós (SE10):** edificis o locals de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconeguts, declarats o certificats per la confessió o la comunitat religiosa respectiva reconeguda legalment d'acord amb la Llei Orgànica de Llibertat Religiosa, i destinat principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.

L'ús d'equipament o dotació religiosa, independentment de la titularitat de l'espai on s'ubiqui, mantindrà el seu caràcter col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

En els equipaments religiosos s'admet com a ús complementari la residència col·lectiva de religiosos.

- **Allotjament Dotacional (SEd):** equipament que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:
  - a) Dificultat d'emancipació.
  - b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
  - c) Feina o estudi.
  - d) Afectació per una actuació urbanística.

#### Article. 86. **Titularitat**

1. Els sòls que aquest POUM o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, podran ésser de titularitat pública o de titularitat privada (assenyalats amb la clau \*).
2. En qualsevol cas, els equipaments privats existents a l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.
4. La transmissió de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'equipaments que siguin de titularitat privada, donarà dret a l'Administració a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, quan es produeixi el cessament de l'activitat o s'exerceixi una activitat diferent de la permesa per la normativa urbanística.
5. Els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris si s'ajusten a les determinacions de l'article 34 apartat 5er de la LUC

#### Article. 87. **Regulació dels usos i l'edificació dels equipaments comunitaris**

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.
2. En sòl urbà, si aquest POUM no ho regula expressament, s'aplicarà amb caràcter general:
  - una edificabilitat neta màxima sobre el sòl edificable per aquests usos de  $1m^{2sostre}/m^{2sòl}$ .
  - l'alçària reguladora màxima serà de 10,50 metres, el punt d'aplicació de l'ARM serà en funció del tipus d'ordenació de l'edificació. En casos excepcionals, s'admet una alçària fins a 13,00 metres si és necessària per a la funcionalitat de l'equipament.

- el tipus d'ordenació de l'edificació, situada en relació amb el vial o amb la parcel·la, s'escollirà en funció del tipus d'ordenació de la resta de l'illa on es trobi ubicat, o si forma una única illa, segons el tipus d'edificació de les illes contigües.
3. A les àrees d'equipaments amb instal·lacions destinades a les pràctiques esportives privades (clau SE5\*), s'admetrà únicament aquest ús.  
L'edificabilitat neta màxima per als equipaments esportius privats serà de  $0,20 \text{ m}^2_{\text{sòstre}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$ , amb una ocupació màxima del 15% de la parcel·la. S'admetran les instal·lacions esportives cobertes fins a una ocupació màxima del 30% de la superfície de la parcel·la
  4. En els equipaments esportius públics i privats s'admetrà l'ús de restauració com a complementari a l'ús esportiu.
  5. En les grans zones esportives públiques del nucli de Santa Cristina i la urbanització Sant Miquel d'Aro s'admet un únic habitatge pel personal de manteniment i conservació.
  6. En els equipaments esportius i cultural - socials situats en les urbanitzacions històriques s'admet com a ús complementari el comercial fins una superfície màxima de venda de 100 metres quadrats.
  7. En sectors de sòl urbà i sòl urbanitzable subjectes a la redacció d'un planejament derivat, el tipus d'ordenació i els paràmetres d'edificació serà definit pel pla corresponent. En el cas que el planejament derivat no hagi establert els paràmetres d'ocupació, intensitat i alçada de l'edificació, es redactarà un Pla especial urbanístic que definirà els usos i paràmetres d'edificació,
  8. En sòl no urbanitzable les edificacions s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es tramitaran seguint el procediment administratiu regulat a l'article 48 de la LUC i l'article 57 del RLU.
  9. En el cas que les necessitats de l'equipament no permeti ajustar-se a les disposicions anteriors, s'elaborarà un pla especial urbanístic que definirà els usos i paràmetres d'edificació de les noves construccions i ampliacions que es vulguin executar.
  10. Els terrenys destinats a equipaments sense ús assignat (clau SE7) se'ls fixarà un ús o usos concrets mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o si estan inclosos en un àmbit subjecte a planejament derivat, aquest pot assignar el seu ús.
  11. Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest Pla, quedaran destinats al tipus d'ús que se'ls assigna, sense perjudici de la seva possible transformació mitjançant un pla especial urbanístic.
  12. Dins les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi l'Ajuntament.

#### **Article. 88. Regulació dels usos i l'edificació dels serveis tècnics i ambientals (ST)**

1. El sistema d'equipaments de serveis tècnics designat amb la clau ST, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser de titularitat pública o privada, destinats a l'abastament d'aigües, d'energia elèctrica i de gas, evacuació d'aigües residuals i plujanes, enllumenat públic, telecomunicacions, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Així mateix inclouran les instal·lacions ambientals com dipòsits controlats de residus, plantes de compostatge, etc.

2. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema d'infraestructures de serveis tècnics s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que hagin d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.

Quan se situïn en illes d'edificació amb ordenació segons alineació de vial, s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.

En la resta de casos, s'ordenaran segons el tipus bàsic d'ordenació en relació amb la parcel·la, amb els paràmetres següents:

- L'índex d'edificabilitat neta serà d' $1\text{m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$ .
- Alçària reguladora màxima 7 metres excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixin una alçada superior.

Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran la consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser preferentment enjardinats, disposant almenys d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície.

En tots els casos s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental.

3. La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, (BOE núm. 296 de 11/12/2013), així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) (DOGC núm. 1714 de 01/03/1993), que la normativa urbanística incorpori referències al compliment de normatives i legislacions sectorials.

4. La normativa i consideracions tècniques aplicable, les seves modificacions o substitucions, en l'àmbit de les instal·lacions elèctriques són:

e) Línies elèctriques d'Alta Tensió existents :

- Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió (BOE núm. 68 de 19/03/2008).
- S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. No es pot edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries ni es poden atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques
- En zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen. Qualsevol trasllat de línies aèries d'alta tensió en aquesta zona, comportarà que aquestes s'hagin de passar a soterrades.

f) Noves línies elèctriques d'Alta Tensió

- Per la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008.
  - Qualsevol implantació de noves línies elèctriques d'alta tensió en zona urbana ha de ser soterrada, tenint en consideració els requeriments de seguretat.
- g) Noves línies elèctriques de Baixa Tensió i Instal·lacions d'Enllumenat Públic
- Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic de baixa tensió (BOE núm. 224 de 18/9/2002).
  - Per tal de fer la previsió de càrregues, dimensionament de la capacitat de subministrament de les línies elèctriques de distribució de baixa tensió, així com la potència que cal instal·lar als centres de transformació, s'ha de complir la ITC-BT-10 "Previsió de càrregues per a subministraments en baixa tensió" de l'esmentat Reglament.
  - Les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir la ITC-BT-09 "Instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.
  - L'estesa de noves línies elèctriques en sòl urbà i en el desenvolupament dels sectors urbanitzables serà soterrada.
- h) Afectació a la Xarxa de Distribució Eléctrica
- No es poden fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica a la ITC-LAT-06 del Reial decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12/06/1992 i 25/09/1992).
  - Cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions tècniques de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el procediment de control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada (DOGC núm. 3937 de 31/07/2003).
  - Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30/11/1988), per la qual s'estableix un certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.
- i) Producció d'energia elèctrica
- Reial decret 1955/2000, de 1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.
  - Reial decret 413/2014, de 6 de juny, pel qual es regula l'activitat de producció d'energia elèctrica a partir de fonts d'energia renovables, cogeneració i residus.

- Reial decret 244/2019, de 5 d'abril, pel que es regulen les condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum de energia elèctrica.
  - Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
  - j) A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a eDistribución Redes Digitales, SLU, s'ha de donar compliment a les normes tècniques particulars d'aquesta empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007).
5. La normativa aplicable i consideracions tècniques, les seves modificacions o substitucions, en l'àmbit d'instal·lacions d'hidrocarburs per a les ampliacions futures de la xarxa, s'haurà de respectar la reglamentació vigent i en especial les següents:
- Reial decret 1434/2002, de 27 de desembre, el qual regula les activitats de transport, distribució, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions de gas natural.
  - Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementaries ICG 01 a 11.
  - Decret 120/1992, de 28 d'abril, pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl. (DOGC núm.1606 de 12.6.1992) i Decret 196/1992, de 4 d'agost, que modifica parcialment el decret anterior (DOGC núm.1649 de 25/09/1992).
  - Ordre de 18 de novembre de 1974, pel qual s'aprova el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos (BOE de 06.12.1974) i Ordres que el modifiquen de 26/10/1983 (BOE de 8/01/1983) i 6/07/1984 (BOE 23/07/1984) correcció d'errades (BOE 23/07/1984).
  - Ordre de 5 de juliol de 1993, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsòl. (DOGC núm.1782 d'11/08/1993).
6. Els models de contenidor de les estacions transformadores hauran de ser autoritzats pels serveis tècnics municipals amb caràcter previ a la seva implantació.
7. L'article 33.2 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya disposa que com a mitjà de protecció de les instal·lacions de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua potable en alta, s'estableix una zona de servitud afecta al servei públic de les conduccions i altres elements subterranis que en formin part consistent en una franja de deu (10) metres d'amplada mesurada de forma horitzontal i centrada sobre l'eix de les instal·lacions lineals, dins de la qual les activitats i els usos del sòl resten sotmesos a les limitacions següents:
- La prohibició d'edificar-hi o instal·lar-hi construccions permanents.
  - La necessitat d'obtenir l'autorització de l'entitat titular o gestora del servei per efectuar-hi moviments de terres o bé obres en la superfície o el subsòl.

- L'accés lliure i permanent del personal propi o designat per l'entitat titular o gestora del servei per dur-hi a terme les tasques necessàries de vigilància, manteniment, reparació, fitació i renovació de les instal·lacions, i també el dipòsit de materials.
  - La submissió de qualssevol altres activitats i operacions a l'autorització prèvia de l'entitat titular o gestora del servei, que n'ha de considerar la compatibilitat amb la seguretat de les instal·lacions i amb la garantia de la continuïtat del mateix servei.
8. S'estableix una zona servitud i de protecció al voltant de les instal·lacions que formen part dels sistemes públics de sanejament en alta, consistent en una franja mínima de tres (3) metres d'amplada, mesurada de manera horitzontal i centrada sobre l'eix de les instal·lacions lineals. La concreció d'aquesta zona de protecció es pot fer, cas per cas, en el projecte constructiu o, si no n'hi ha, en el reglament o ordenança relatiu a la gestió del sistema públic de sanejament en alta en qüestió o de la manera que acordi l'òrgan de govern de l'ens gestor del sistema.

En aquesta zona de protecció s'estableixen les limitacions a les activitats i als usos del sòl següents:

- És prohibit edificar i instal·lar-hi construccions permanents.
  - Els moviments de terres i les obres que es vulguin dur a terme tant en la superfície com en el subsòl, i les altres activitats que puguin comportar riscos per a la seguretat de les instal·lacions o en la garantia de funcionament del servei se sotmeten a autorització o permís específic del corresponent ens gestor del sistema públic de sanejament en alta.
  - S'ha de garantir l'accés lliure i permanent a les instal·lacions que formen part del sistema públic de sanejament en alta del personal propi o designat per l'ens gestor corresponent, per a dur-hi a terme les tasques necessàries d'inspecció, manteniment, reparació, fitació i reposició i millorament de les instal·lacions. Així mateix, a la zona de protecció i servitud poden dipositar-se els materials que calguin a aquests efectes
9. Per a la instal·lació de les **estacions o infraestructures radioelèctriques** utilitzades per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic es tramitaren d'acord amb el Decret Llei 11/2022, de 28 de juny, General de telecomunicacions. La seva implantació s'ajustarà a les disposicions legals sectorials i ordenances municipals adaptades al DL 11/2022.
10. En el servei tècnic "Mas Patxot" a més de l'ús d'activitat extractiva es fixen els següents usos ja autoritzats: en la nau els usos de magatzem i oficines amb una superfície de 600m<sup>2</sup>, ús de dipòsit controlat de runes, ús d'activitat de planta de gestió i reciclatge de runes d'enderroc i residus industrials similars incloent l'acopi d'àrids. L'activitat autoritzada preveu que a mesura que la superfície de pedrera es restauri passi a tenir l'ús de Gestió i Reciclatge de runes d'enderroc i residus industrials similars.

#### Article. 89. **Regulació específica de les instal·lacions de producció d'energies renovables**

1. Amb caràcter general s'admet la implantació de les instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar mitjançant captadors solars tèrmics o panells fotovoltaics en els casos següents:

- a) Sobre la coberta de les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, incloses les pèrgoles dels aparcaments de vehicles, quan les instal·lacions no superin el metre d'alçada des de la coberta plana o, en cas de coberta inclinada, quan els captadors o els panells s'hi ubiquin adossats en paral·lel ajustant-se a les determinacions de l'article 314 "Coberta" apartats 3c i 4a d'aquestes Normes.
  - b) Als espais de les parcel·les en sòl urbà, no ocupats per les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, quan les instal·lacions es destinin a reduir la demanda energètica de l'edificació i no superin el metre d'alçada des de la rasant del sòl ni comportin una ocupació de la parcel·la superior al 25% de la seva superfície no edificable.
2. No resulta d'aplicació directa les determinacions de l'apartat anterior en les cobertes dels edificis inclosos en el Catàleg de béns patrimonials i en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, on prèviament s'haurà de valorar quina és la millor ubicació possible per a preservar els valors patrimonials i tradicionals d'aquestes construccions catalogades.
  3. En sòl no urbanitzable les instal·lacions de fonts de producció d'energies renovables s'ajustaran als articles 6 i següents del DECRET LLEI 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables. Quan les instal·lacions no es destinin a l'autoconsum o que tinguin una potencia superior a 100 kW es prioritzarà, sempre que sigui possible, situar-les en sòl de protecció preventiva.

## TÍTOL V. SÒL URBÀ

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article. 90. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

1. La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del Capítol II d'aquest Títol V.
2. Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent. Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el Capítol III d'aquest Títol V.
3. Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, pendents d'aquest planejament derivat per definir l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica. Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol IV d'aquest Títol V.

#### Article. 91. Desenvolupament i execució del sòl urbà.

1. En **sòl urbà consolidat** aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
  - a) Les licències urbanístiques en les parcel·les amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb la corresponent fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU i les ordenances municipals.
  - b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau, el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
  - c) Els polígons d'actuació urbanística per a millorar la urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
  - d) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.
  - e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del seu desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la.

Es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en què s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 de la LUC, no requereix modificació puntual del POUM.

- f) Plans especials urbanístics puntuals no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 de la LUC, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 de la LUC.
2. En **sòl urbà no consolidat** aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
- a) Les licències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari. Prèviament s'haurà de formalitzar la cessió de vial corresponent i, si s'escau, costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars de forma prèvia o simultània a la llicència d'edificació, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.
  - b) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.
  - c) Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents. Posteriorment costejar i executar les obres d'urbanització de forma prèvia o simultània a la llicència d'edificació.
  - d) Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística i, si escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents. Posteriorment costejar i executar les obres d'urbanització de forma prèvia o simultània a la llicència d'edificació.
3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 de la LUC.

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ**

### **Article. 92. Definició de zones**

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona.
2. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.
3. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic (DOGC 7995 de 5.11.2019).
4. Habitatge de protecció en les zones de sòl urbà: la qualificació "hp", precedida d'alguna de les claus de zona previstes en sòl urbà, segons s'indiqui en els corresponents plànols d'ordenació, equivaldrà a la qualificació d'habitatge protegit en aquella subzona concreta.
5. Les zones i subzones inicials que regula aquest POUM són les següents:

| <b>Zones</b>                       |        | <b>Clau</b> |
|------------------------------------|--------|-------------|
| <b>Residencials</b>                |        | <b>R</b>    |
| Nucli antic                        |        | R1          |
| Santa Cristina                     | R1a    |             |
| Romanyà                            | R1b    |             |
| El Vilar                           | R1c    |             |
| Urbà tradicional                   |        | R2          |
| Ordenació illa tancada             |        | R3          |
| Ordenació illa oberta              |        | R4          |
| Suro de la Creu                    | R4a    |             |
| Rosamar                            | R4b    |             |
| Golf Costa Brava                   | R4c    |             |
| Cases agrupades                    |        | R5          |
| Golf Costa Brava                   | R5a    |             |
| Patronat                           | R5b    |             |
| Casa de les Escoles                | R5c-hp |             |
| Camí de Fanals                     | R5d    |             |
| La Teulera                         | R5e    |             |
| Romanyà                            | R5f    |             |
| Colomar                            | R5g-hp |             |
| Avinguda de l'Església             | R5h-hp |             |
| Cases aïllades o adossades         |        | R6          |
| Parcel·la mín. 150m <sup>2</sup>   | R6a    |             |
| Parcel·la mín. 250m <sup>2</sup>   | R6b    |             |
| Parcel·la mín. 400m <sup>2</sup>   | R6c    |             |
| Parcel·la mín. 600m <sup>2</sup>   | R6d    |             |
| Parcel·la mín. 800m <sup>2</sup>   | R6e    |             |
| Parcel·la mín. 1.000m <sup>2</sup> | R6f    |             |
| Parcel·la mín. 1.500m <sup>2</sup> | R6g    |             |
| Parcel·la mín. 2.000m <sup>2</sup> | R6h    |             |
| Parcel·la mín. 4.000m <sup>2</sup> | R6i    |             |
| Parcel·la (vol. específica)        | R6j    |             |
| <b>Activitats</b>                  |        | <b>A</b>    |
| Indústria                          |        | A1          |
| Serveis                            |        | A2          |
| Hoteler                            | A2a    |             |
| Comercial                          | A2b    |             |
| Restauració                        | A2c    |             |
| Golf                               | A2d    |             |
| <b>Altres</b>                      |        | <b>M</b>    |
| Conservació                        |        | M2          |
| Conservació                        | M2a    |             |
| Verd Privat                        | M2b    |             |

## **SECCIÓ 1. Nucli antic (Clau R1)**

### **Article. 93. Definició i subzones**

1. S'integra en aquesta zona els terrenys i les edificacions que conformen els teixits històrics de Santa Cristina, Romanyà i el Vilar, que tenien un marcat caràcter agrícola. Les edificacions compreses dins el seu àmbit conformen la imatge i la memòria històrica de la formació del municipi.
2. La normativa d'aquest POUM, pretén la preservació del caràcter i la imatge d'aquests nuclis, fomentant la conservació i rehabilitació de l'edificació existent. Les intervencions dins aquesta zona han de mantenir les característiques tipològiques de l'edificació original, les quals són fonamentals per a la definició d'una unitat paisatgística de caràcter propi, tot conservant, i millorant-ne en el seu cas, la qualitat urbana del conjunt.
3. El POUM defineix les següents subzones dins la zona de Nucli antic:
  - Subzona R1a. Nucli històric de Santa Cristina
  - Subzona R1b. Nucli històric de Romanyà
  - Subzona R1c. Nucli històric el Vilar

### **Article. 94. Tipus d'edificació**

Tipus bàsic d'edificació: Edificació situada en relació amb l'alineació del vial

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica definida

### **Article. 95. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R1**

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 3a (articles del 318 al 323) i per aquells terrenys situats en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 340)

### **Article. 96. Paràmetres de regulació específica aplicables a la zona R1**

1. Parcel·la mínima: es mantindrà la parcel·lació existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. S'admet l'agrupació de parcel·les sempre i quan en la composició de les façanes de les edificacions es mantingui la divisió de les parcel·les originals.
2. Solar: El camí que dona accés al nucli del Vilar (clau R1c) conservarà el seu caràcter rural, consistirà en una única plataforma, sense voreres, amb un paviment tou, tipus sauló o tot-ú compactat. Es prohibeix expressament els paviments que distorsionen aquest caràcter rural. Així mateix, atès les dificultats tècniques i el petit nombre d'habitatges existents s'admet mantenir el sistema existent autònom individual de sanejament.
3. Sostre edificable màxim: Segons gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació i determinacions d'aquesta normativa.

4. Nombre màx. habitatges: En la subzona R1a serà el d'un habitatge per cada 150 m<sup>2</sup> de sostre construït.

En les subzones R1b i R1c, nuclis de Romanyà i el Vilar, constituït per masies i cases rurals es podrà subdividir en habitatges ajustant-se a les condicions fixades a l'article 244 "Divisió horitzontal" d'aquestes normes, encara que per la seva classificació com a sòl urbà, no estiguin incloses en el Catàleg de masies i cases rurals. No s'inclou en aquest còmput les possibles ampliacions ni la superfície construïda d'aquelles edificacions que no estaven destinades originàriament a habitatge. La divisió horitzontal no suposarà una alteració de les característiques tipològiques arquitectòniques que s'han de preservar.

Quan la divisió horitzontal es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

5. Edificacions en els patis d'illa :En la subzona R1a, s'admetrà una construcció auxiliar preferentment adossada a fons de parcel·la, amb una ocupació inferior al 20% de la superfície lliure de la parcel·la i un sostre edificable inferior a 30 metres quadrats.

Així mateix, les finques amb front al carrer del Pedró podran realitzar construccions soterrades aprofitant les plataformes del terreny existents, sempre i quan no siguin visibles des de la via pública i no sobrepassin una ocupació màxima del 20% de la superfície lliure de la parcel·la.

6. Façanes de les edificacions existents tradicionals: s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

- a) Les façanes hauran de mantenir els elements tradicionals característics (portes adovellades, brancalls i llindes de pedra de carreu, totxo massís o fusta, escrits, dates, rellotges de sol, etc). Es conservaran i restauraran els elements de fornícules, llindes, inscripcions històriques, etc. que apareguin a les façanes. Si és imprescindible la substitució de llindes i brancalls es farà per altres elements de les mateixes característiques.
- b) Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes amb la tipologia tradicional existent. Es permet fer noves obertures sempre que es mantinguin les proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents, i prevaldrà el ple sobre el buit. Es prohibeixen l'obertura de portals o garatges en la façana principal o en la que dona front al carrer, a fi de no distorsionar la imatge del conjunt de l'edificació tradicional. Es prohibeixen les parets mitgeres.
- c) No s'admetran els cossos sortints que sobresurtin de les façanes, excepte els cossos sortints originals existents, que es poden mantenir. Les baranes seran de ferro i estaran formades per barrots o retícules metàl·liques. Es permet la reutilització de baranes i reixats antics provinents d'altres edificacions enderrocades.
- d) Els paraments de façana s'acabaran amb arrebossats pintats o arrebossats amb morters de calç, excepte els elements de pedra de carreu o totxo massís tradicional existents que podran quedar vistos. Les façanes de maçoneria es rejuntaran amb morters a base de calç de la mateixa tonalitat que les pedres, la junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les pedres. Es prohibeix expressament rejuntar les pedres vistes amb morter de ciment pòrtland gris.

- e) En l'acabat dels paraments es diferenciarà les motllures, guardapols, cornises, ràfecs, i altres elements sortints del pla de façana.
- f) Els materials admesos per la fusteria són la fusta, l'alumini i el pvc. En tots els casos les fusteries aniran dins del gruix de la paret. Els acabats de la fusta poden ser envernissat natural o bé, en el cas que siguin pintats s'utilitzaran colors foscos. Els acabats d'alumini i pvc seran texturitzats també amb colors foscos.
- g) Les persianes instal·lades en finestres i balconeres seran de corda o batents exteriors de llibret o porticons, es prohibeix expressament les persianes enrotllables amb caixó; els colors també seran foscos.

7. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació

8. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

En les edificacions amb parets de maçoneria, es permet realitzar per sobre d'aquests murs existents un cercol perimetral estructural amb un cantell màxim de 30 cm, encara que sobrepassi l'alçària reguladora màxima.

9. Coberta: únicament es permet el cobriment de l'edificació principal amb cobertes inclinades a una o dues vessants, amb carener paral·lel al front principal i un desenvolupament màxim de 8 metres. L'acabat serà de teula àrab. Les cobertes dels volums de planta baixa adossats als edificis principals podran acabar-se en terrassa. No es permet mansardes ni retalls de coberta.

10. Elements sortints: les solucions constructives dels ràfecs i cornises es mantindran les tradicionals existents, no es permet els ràfecs i cornises formats amb forjats volats. Pels nous ràfecs i cornises, el vol màxim serà de 30 cm i l'alçada màxima de 15 cm.

Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular o motllurada.

Els baixants, si van a l'exterior, seran ceràmics, de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 metres d'alçada, serà obligat el ferro colat, de fossa o bé laminat. Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.

#### Article. 97. **Condicions específiques de les llicències d'obres en la zona R1.**

Amb la finalitat de preservar la tipologia del nucli antic es prioritzarà la conservació i rehabilitació de les edificacions tradicionals existents davant del seu enderroc, que únicament es permetrà justificadament en cas de ruïna.

Les intervencions en aquests edificis actuals mantindran la composició volumètrica, els materials i la imatge exterior de l'edificació.

Els materials i color de les façanes així com la volumetria de les possibles ampliacions i de les edificacions existents no tradicionals, podran diferenciar-se d'aquestes construccions tradicionals, sempre i quan no distorsionin la percepció del conjunt, ni provoquin un impacte negatiu als valors que es volen preservar.

Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, i justificar que s'adeqüen a l'entorn.

Caldrà justificar amb un projecte en el qual hi figuri la relació amb l'entorn, la volumetria i la solució arquitectònica adoptada en qualsevol modificació, ampliació o nova edificació. En conseqüència, s'haurà de grafar la intervenció a escala mínima 1/200 dintre del context de les façanes més immediates del carrer en què es troba, i com a mínim entre les dues cantonades més properes.

#### Article. 98. **Regulació d'usos per a la Zona R1**

Ús dominant: Habitatge. En les subzones R1b i R1c també s'admet l'habitatge rural.

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, comerç fins a una superfície màxima de venda de 100m<sup>2</sup>, allotjament turístic, restauració, oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, religiós, administratiu i prevenció, serveis urbans, serveis tècnics.

En les subzones R1b i R1c també s'admet l'ús agrícola i ramader (únicament amb explotacions d'autoconsum).

Ús complementari: Aparcament.

S'eximeix de la dotació obligatòria d'aparcament en les rehabilitacions dels edificis situats en zones de nucli antic R1.

Ús incompatible: Els usos restants.

## **SECCIÓ 2. Zona urbà tradicional (clau R2)**

### **Article. 99. Definició i subzones**

1. Teixit antic que correspon al barri tradicional de la Teulera, aïllat del nucli fundacional de Santa Cristina, que es va iniciar al segle XIX com un creixement lineal a les dues bandes del carrer de la Teulera (carretera a Girona) i del carrer Comerç (antic camí a Castell d'Aro), que té com element de referència comunitària la plaça de Mn. Baldiri Reixach. Inclou també el carrer Centre, la travessera dels Camp de Bach, el carrer de la Antiga carretera, els inicis dels carrers Ridaura, Llibertat, Pau Casals. A partir d'aquesta estructura lineal s'estructuren els nous creixements de finals del segle XX.

Les edificacions originalment eren majoritàriament cases unifamiliars entremetgeres de planta baixa i una planta pis. Actualment d'aquestes construccions es conserven molt pocs exemples.

2. El POUM defineix una única subzona dintre de la qualificació Urbà tradicional que correspon al barri tradicional de la Teulera i un petit grup de cases al final del carrer Pere Gironès cantonada amb el carrer Dr. Trueta.

### **Article. 100. Tipus d'edificació**

Tipus bàsic d'edificació: Edificació situada en relació amb l'alineació del vial

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica definida.

Transitòriament les edificacions tradicionals de principis del segle XX situades al carrer de la Teulera 102 a 108 podran mantenir la volumetria definida en els plànols d'ordenació, sense trobar-se en situació de volum disconforme, mentre no siguin enderrocades. En aquest cas s'hauran d'edificar amb la volumetria definida en les finques veïnes no tradicionals.

### **Article. 101. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R2**

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317) i Secció 3a (articles del 318 al 323).

### **Article. 102. Paràmetres de regulació específica aplicables a la zona R2**

1. Front mínim de parcel·la: Es fixa el front mínim de parcel·la de 8,00 metres
2. Sostre màxim edificable: Segons gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació i les determinacions d'aquesta normativa.
3. Nombre màx. habitatges: El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat.
4. Edificacions en el pati d'illa: Es permeten les edificacions auxiliars en planta baixa situades en el pati d'illa assenyalades en els plànols d'ordenació. En aquelles parcel·les que no s'hi fixa es podrà realitzar una construcció auxiliar sempre i quan, tinguin una ocupació màxima de 10 m<sup>2</sup> de superfície.

5. Façanes de les edificacions existents tradicionals: Amb la finalitat de preservar la tipologia edificatòria tradicional de les edificacions que encara existeixen, es prioritzarà la seva conservació i rehabilitació davant del seu enderroc, que únicament es permetrà en casos justificats de ruïna.

La composició de les façanes s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

- a) Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes amb la tipologia tradicional existent. Prevaldrà la proporció de massís sobre buit.
  - b) Les obertures de les façanes, excepte les portes d'accés a garatges i comerços en planta baixa, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos compostius també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. S'admet petites finestres de proporcions quadrades de ventilació.
  - c) Les obertures amb brancalls i llindes de pedra de carreu o totxo massís s'han de preservar.
  - d) Els paraments de façana s'acabaran amb arrebossats amb morter de calç, i si s'utilitza morter de ciment pòrtland s'hauran de pintar. Les façanes de maçoneria es rejuntaran amb morters a base de calç de la mateixa tonalitat que les pedres, la junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les pedres. Es prohibeix expressament rejuntar les pedres vistes amb morter de ciment pòrtland gris.
  - e) El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, admetent-se tractament diferenciat de faixes i motllures. Es podrà donar un tractament diferenciat a la planta baixa, amb un sòcol de pedra natural o artificial del la zona o similar sense polir ni abrillantar, o corten. Es prohibeixen els aplacats que imiten pedra tradicional.
6. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació
7. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
8. Planta soterrani: la totalitat de la parcel·la.
9. Coberta: La coberta podrà ser plana o inclinada.

En el cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, aquesta serà a dos vessants, de teula àrab i amb un desenvolupament màxim de 8 metres. S'admet la formació de "banyeres" dintre de la coberta, sempre que no ocupin una superfície superior al 20% de cada pla de coberta, sigui de forma rectangular, i es separi com a mínim 1 metre del límit de cada pla de la coberta.

10. Cossos sortints: Amb caràcter general els cossos sortints es regulen en funció de l'ample de carrer:
- a) En carrers d'amplada superior a 6 metres s'admetran els cossos sortints oberts, que no podran ocupar una longitud total superior al 60% de la longitud de la façana, amb una volada màxima d'1,00 metre, que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 60 cm. de la mitgera veïna.

S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar el 40% de la longitud de les façanes (davantera i posterior), amb una volada màxima de 0,80 metres, i la mateixa separació de la mitgera veïna. El conjunt dels cossos volats no ultrapassarà el 60% del total de la longitud de cada façana.

- b) En carrers d'amplada igual o inferior a 6,00 metres i en el front del carrer Pere Gironès números 41 a 59, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, amb una volada màxima de 40 cm, i no podran ocupar una longitud superior al 40% de la longitud de façana.

#### Article. 103. **Regulació d'usos per a la zona R2**

Ús dominant: Habitatge.

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, comerç, allotjament turístic, restauració, recreatiu i espectacle, oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), taller de reparacions de vehicles, magatzem, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, religiós, administratiu i prevenció, serveis urbans, serveis tècnics.

A l'estar incloses en el Pla estratègic comercial municipal (PEC la Teulera), en totes les edificacions amb façana al carrer Teulera, plaça del Mercat o plaça Baldiri i Reixach, excepte les edificacions catalogades i les tradicionals de principis de segle XX mentre no s'enderroquin, es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa fins una fondària edificable de 8 metres, excepte els espais d'accés a la resta de plantes amb aquest ús.

Els patis d'illa es podran utilitzar per a usos auxiliars dels usos admesos, sense que impliqui molèsties als veïns i l'accés públic al mateix.

Ús complementari: Aparcament.

S'eximeix de la dotació obligatòria d'aparcaments els d'edificis situats en parcel·les de longitud de façana inferior a 8 metres d'amplada.

Es prohibeix situar les places d'aparcament en planta baixa, excepte que l'edifici sigui d'ús unifamiliar o excepcionalment quan per les mides i forma de la parcel·la no sigui tècnicament possible la ubicació de la rampa i les places corresponents en la planta soterrani.

També es podrà destinar a aparcament els patis d'illa, i la part posterior de les plantes baixes dels edificis amb façana al carrer de la Teulera, respectant al màxim possible la façana comercial a vial.

En els patis d'illa no edificables d'edificis plurifamiliars es podran destinar, de forma individual o mancomunadament, a aparcament. En aquest supòsit el tractament i ordenació d'aquests espais haurà de complir amb les determinacions establertes pels articles que regulen l'ús d'aparcament i la legislació sectorial

Ús incompatible: Els usos restants.

### **SECCIÓ 3. Zona ordenació illa tancada (clau R3)**

#### **Article. 104. Definició i subzones**

1. Correspon a les àrees de nou creixement a partir del barri tradicional de la Teulera que conforma el centre de l'àrea urbana, amb estructura d'eixample d'edificació entre mitgeres alineades a vial.

Inclou les edificacions situades en els carrers Doctor Josep Trueta, Doctor Casals, Narcís Monturiol, Salvador Espriu i president Lluís Companys.

2. El POUM defineix una única subzona dintre de la qualificació Ordenació illa tancada.

#### **Article. 105. Tipus d'edificació**

Tipus bàsic d'edificació: Edificació situada en relació amb l'alineació del vial

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica definida

#### **Article. 106. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R3**

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 3a (articles del 318 al 323) i per aquells terrenys situats dintre d'ambients edificats la Secció 5a (articles del 331 al 340)

#### **Article. 107. Paràmetres de regulació específica aplicables a la zona R3**

1. Front mínim de parcel·la: Es fixa el front mínim de parcel·la de 8,00 metres. Excepte les parcel·les situades en el carrer Doctor Josep Trueta núm. 14 a 38 on el front mínim de parcel·la serà de 14,00 metres, i les situades en el carrer President Lluís Companys núm. 1 a 51 on el front mínim de parcel·la serà de 7,00 metres, ambdós provinents del Pla Parcial Urbanístic la Teulera.
2. Sostre edificable màxim: Segons gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació i determinacions d'aquesta normativa.
3. Nombre màx. habitatges: El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat.
4. Edificacions en el pati d'illa: Es permeten a més les edificacions auxiliars en planta baixa situades en el pati d'illa sempre i quan, tinguin una ocupació màxima de 10 m<sup>2</sup> de superfície. Aquests cossos s'hauran d'adossar preferentment al fons de parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Situació de la planta baixa: en les finques situades en el carrer President Lluís Companys números 1 a 51, provinents del Pla parcial urbanístic la Teulera, la cota de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,00 metre per sobre i 0,60 metres per sota del punt d'aplicació de l'ARM.

8. Planta soterrani: la totalitat de la parcel·la.

9. Coberta: La coberta podrà ser plana o inclinada.

En el cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, aquesta serà a dos vessants, de teula àrab i amb un desenvolupament màxim de 8 metres. S'admet la formació de "banyeres" dintre de la coberta, sempre que no ocupin una superfície superior al 20% de cada pla de coberta, sigui de forma rectangular, i es separi com a mínim 1 metre del límit de cada pla de la coberta.

10. Cossos sortints:

- a) S'admetran els cossos sortints oberts, que no podran ocupar una longitud total superior al 60% de la longitud de la façana, amb una volada màxima d'1,00 metre, que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 60 cm. de la mitgera veïna.
- b) S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar el 40% de la longitud de les façanes (anterior i posterior), amb una volada màxima de 0,80 metres, i la mateixa separació de la mitgera veïna. El conjunt dels cossos volats no ultrapassarà el 60% del total de la longitud de cada façana.
- c) En les finques situades en el carrer President Lluís Companys números 1 a 51, provinents del Pla parcial urbanístic la Teulera, el vol dels cossos sortints serà:
  - Façana principal: 0,80 metres separant-se 0,60 metres del pla de la mitgera, excepte els habitatges en cantonada que podran girar el cos sortint per la façana lateral
  - Façana posterior: 1,20 metres separant-se 0,90 metres del pla de la mitgera.
  - Façana lateral: 0,40 metres i un màxim del 30% de la longitud de façana.

Es prohibeixen les baranes prefabricades ceràmiques o de formigó.

- d) En les finques situades en el carrer President Lluís Companys números 1 a 51, provinents del Pla parcial urbanístic la Teulera, la coberta podrà volar un màxim de 0,50 m respecte del pla de façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta i ràfec. El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

#### Article. 108. **Regulació d'usos per a la zona R3**

Ús dominant: Habitatge.

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, comerç, allotjament turístic, restauració, recreatiu i espectacle, oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), taller de reparacions de vehicles, magatzem, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, religiós, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

En totes les edificacions amb façana al carrer Teulera, plaça del Mercat o plaça Baldri i Reixach, que estan incloses en el Pla estratègic comercial municipal (PEC la Teulera), es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa fins una fondària edificable de 8 metres, excepte els espais d'accés a la resta de plantes amb aquest ús.

Els patis d'illa es podran utilitzar per a usos auxiliars dels usos admesos, sense que impliqui molèsties als veïns i l'accés públic al mateix.

Ús complementari: Aparcament.

S'eximeix de la dotació obligatòria d'aparcaments els d'edificis situats en parcel·les de façana inferior a 8 metres d'amplada, excepte les finques situades en el carrer President Lluís Companys números 1 a 51, provinents del Pla parcial urbanístic la Teulera.

Es prohibeix situar les places d'aparcament dintre de la planta baixa, excepte que l'edifici sigui d'ús unifamiliar o excepcionalment quan per les mides i forma de la parcel·la no sigui tècnicament possible la ubicació de la rampa i les places corresponents en la planta soterrani.

També es podrà destinar a aparcament els patis d'illa, i la part posterior de les plantes baixes dels edificis amb façana al carrer de la Teulera, respectant al màxim possible la façana comercial a vial.

En els patis d'illa no edificables d'edificis plurifamiliars es podran destinar, de forma individual o mancomunadament, a aparcament. En aquest supòsit el tractament i ordenació d'aquests espais haurà de complir amb les determinacions establertes pels articles que regulen l'ús d'aparcament i la legislació sectorial.

Ús incompatible: Els usos restants.

## **SECCIÓ 4. Zona ordenació illa oberta (clau R4)**

### **Article. 109. Definició i subzones**

1. Comprèn àrees urbanes amb edificació aïllada o semi aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Correspon als blocs plurifamiliars normalment amb jardí comunitari.

Inclou les edificacions amb aquesta tipologia situades en el carrer Jordi Verrié Faget provinent de l'anterior Pla Parcial el Suro de la Creu, en el carrer de Montilivi provinent de l'antic Pla Parcial Rosamar, i la zona "C" d'apartaments de l'antic Pla Parcial Golf Costa Brava en l'avinguda del Canigó.

2. El POUM defineix tres subzones dins la zona Ordenació illa oberta:

- Subzona R4a. Suro de la Creu
- Subzona R4b. Rosamar
- Subzona R4c. Golf Costa Brava

### **Article. 110. Tipus d'edificació**

Tipus bàsic d'edificació : Edificació situada en relació a la parcel·la

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica definida

### **Article. 111. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R4**

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 340).

### **Article. 112. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R4a Suro de la Creu**

1. Parcel·la mínima: 900 m<sup>2</sup>
2. Sostre edificable màxim: 1.200 m<sup>2</sup>
3. Nombre màx. habitatges: 12 habitatges per parcel·la.
4. Ocupació màxima: 400 m<sup>2</sup>
5. Separacions mínimes: 5 metres a tots els límits
6. Nombre màxim de plantes: planta baixa més dues plantes pis (B+2)
7. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

**Article. 113. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R4b Rosamar**

1. Parcel·la mínima: l'existent.
2. Edificabilitat neta: l'existent.
3. Sostre edificable màxim: l'existent.
4. Nombre màx. habitatges: l'existent.
5. Ocupació màxima: l'existent.
6. Separacions mínimes: les existents.
7. Nombre màxim de plantes: l'existent
8. Alçària reguladora màxima: l'existent

**Article. 114. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R4c Golf Costa Brava**

1. Parcel·la mínima: La superfície de parcel·la mínima serà de 5.000 m<sup>2</sup> de sòl.
2. Sostre edificable màxim: Segons gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació
3. Separacions mínimes: 3 metres a límits i 6 metres entre edificacions
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+P)
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Conjunt unitari: els projectes de cada agrupació van ser realitzats per l'arquitecte Josep Ma Claret i Rubira. Només s'admetran modificacions de les obertures de façana, excepte la reconversió de les finestres de les façanes posteriors en portes.

**Article. 115. Regulació d'usos per a la zona R4**

Ús dominant: Habitatge.

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, comerç, allotjament turístic, restauració, oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), taller de reparacions de vehicles, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, religiós, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

## **SECCIÓ 5. Zona cases agrupades (clau R5)**

### **Article. 116. Definició i subzones**

1. Comprèn les àrees urbanes formades per un conjunt d'habitatges unifamiliars disposats un al costat de l'altre i alineats al vial o enretirats del front del vial que, en construcció individual o en conjunt d'una mateixa promoció, configuren uns fronts unitaris característics del creixement en filera.

S'inclouen aquells conjunts arquitectònics d'una única promoció on es combinen habitatges unifamiliars aïllats, adossats, i en filera, com són el conjunt de les cases del Patronat i de la urbanització Golf Costa Brava; així com aquells blocs aïllats unitaris que poden ser habitatges adossats o plurifamiliars destinats a protecció oficial.

2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona cases agrupades:

- Subzona R5a Golf Costa Brava.
- Subzona R5b Patronat
- Subzona R5c-hp Casa de les Escoles
- Subzona R5d Camí de Fanals
- Subzona R5e La Teulera
- Subzona R5f Romanyà
- Subzona R5g-hp Colomar
- Subzona R5h-hp Avinguda de l'Església

### **Article. 117. Tipus d'edificació**

#### Tipus bàsic d'edificació:

- Edificació situada en relació a la parcel·la:
  - R5a Golf Costa Brava
  - R5b Patronat
  - R5c-hp Casa de les Escoles
  - R5f Romanyà
  - R5g-hp Colomar
  - R5h-hp Avinguda de l'Església
- Edificació situada respecte a vial :

- R5d Camí de Fanals
- R5e La Teulera.

#### Regulació volumètrica:

- Ordenació volumetria definida:
  - R5b Patronat
  - R5d Camí de Fanals
  - R5e La Teulera.
- Ordenació volumetria flexible :
  - R5a Golf Costa Brava
  - R5c-hp Casa de les Escoles
  - R5f Romanyà
  - R5g Colomar
  - R5h-hp Avinguda de l'Església

#### **Article. 118. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R5**

1. En les subzones R5a Golf Costa Brava, R5b Patronat, R5c-hp Casa de les Escoles, R5f Romanyà, R5g-hp Colomar i R5h-hp Av. Església, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), la Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en “ambients edificats” la Secció 5a (articles del 331 al 340).
2. En les subzones R5d Camí de Fanals i R5e La Teulera, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317) i Secció 3a (articles del 318 al 323).

#### **Article. 119. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R5a Golf Costa Brava**

1. Parcel·la mínima: la parcel·la mínima per habitatge és de 200 m<sup>2</sup> de sòl.
2. Índex d'edificabilitat neta: 0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl que inclou l'edificabilitat de l'edificació principal i auxiliar
3. Nombre màxim d'habitatges: l'existent, no s'admet la subdivisió de parcel·les per obtenir un nombre major d'habitatges.
4. Ocupació màxima: 20%
5. Separacions mínimes: 3 metres a límits i 6 metres entre edificacions
6. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+P)

7. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

**Article. 120. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5b Patronat**

1. Parcel·la mínima: l'existent, no s'admet la subdivisió però sí l'agregació de dues parcel·les.
2. Sostre edificable màxim: segons gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació. També s'inclou les construccions legalment establertes anteriors a l'entrada en vigor de l'anterior POUM (DOGC 5042 del 7/01/2008)
3. Nombre màxim d'habitatges: l'existent, no s'admet la subdivisió de parcel·les per obtenir un nombre major d'habitatges.
4. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Coberta: les cobertes seran inclinades, mantenint la tipologia original. Els volums de planta baixa poden ser amb coberta plana o coberta inclinada, aquesta podrà ser a una o dues vessants i cada pendent tindrà un desenvolupament màxim de 4 metres.
7. Obres de reforma, substitució total o parcial de les edificacions existents: les intervencions mantindran la imatge unitària del conjunt. No s'autoritzaran actuacions que pels materials, colors, o tipologia constructiva que comportin un impacte que distorsioni el conjunt.

**Article. 121. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5c-hp Cases de les Escoles**

1. Parcel·la mínima: la totalitat de la qualificació.

2. Edificabilitat:  $0.9 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$

En el sostre resultant s'inclou el 30% del sostre de nova implantació del PAU-11 Cases de les Escoles destinat a habitatge de protecció pública

3. Nombre màx. habitatges: 16 habitatges, dels quals un mínim de 8 habitatges es destinaran a habitatge de protecció pública.
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Separacions mínimes a límits: 5 metres a front de vial, i 3 metres a laterals i fons de parcel·la.
7. Ordenació dels volums: es concretarà mitjançant la llicència municipal d'obres segons el tràmit regulat per l'article 45 del RPLU.

**Article. 122. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5d Camí de Fanals**

1. Parcel·la mínima: l'existent.
2. Front mínim de parcel·la: l'existent

3. Sostre edificable màxim: segons gàlib assenyalat en els plànols d'ordenació. No s'admeten construccions auxiliars.
4. Nombre màx. habitatges: els existents
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

**Article. 123. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5e La Teulera**

1. Parcel·la mínima: La parcel·la mínima equival a la longitud del front mínim (7 metres) i una fondària mínima igual a la meitat de la longitud de menor d'amplada de la illa a la que pertanyi.
2. Front mínim de parcel·la: 7,00 m
3. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
4. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Punt d'aplicació de l'ARM: Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.
7. Situació de la planta baixa: La cota de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,00 metre per sobre i 0,60 metres per sota del punt d'aplicació de l'ARM.
8. Planta soterrani: En els edificis de planta baixa i una planta pis es permet que la planta soterrani tingui una ocupació igual a la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-se en 3 metres a banda i banda de l'edificació principal.

En els edificis de planta baixa i dues plantes pis es permet que la planta soterrani tingui una ocupació igual a la parcel·la.

9. Coberta: La coberta pot ser plana o inclinada, en aquest cas serà a dos vessants, de teula vermella i carener paral·lel al front principal.
10. Cossos sortints: només es permet el cossos sortints oberts, i els semitancats en la façana posterior. El vol dels cossos sortints serà:
  - Façana principal: 0,80 metres separant-se 0,60 metres del pla de la mitgera, excepte els habitatges en cantonada que podran girar el cos sortint per la façana lateral
  - Façana posterior: 1,20 metres separant-se 0,90 metres del pla de la mitgera.
  - Façana lateral: 0,40 metres i un màxim del 30% de la longitud de façana.

Es prohibeixen les baranes prefabricades ceràmiques o de formigó.

11. Elements sortints: La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m respecte del pla de façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta i ràfec. El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

**Article. 124. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5f Romanyà**

1. Parcel·la mínima: única per a tota la qualificació.
2. Front mínim de parcel·la: l'existent
3. Edificabilitat:  $0,25 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
4. Nombre màx. habitatges: 6 habitatges
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Separacions mínimes a límits: 5 metres a tots els límits.

**Article. 125. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5g-hp Colomar**

1. Parcel·la mínima: única per a tota la qualificació.
2. Edificabilitat:  $0,60 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$   
  
El sostre resultant es destinarà a habitatge de protecció pública corresponent a la reserva mínima del 30% del sostre de nova implantació del PAU-12 Colomar
3. Nombre màx. habitatges: 16 habitatges de protecció pública
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Separacions mínimes a límits: 5 metres a tots els límits.
7. Ordenació dels volums: es concretarà mitjançant la llicència municipal d'obres segons el tràmit regulat per l'article 45 del RPLU.

**Article. 126. Paràmetres de regulació específica aplicables a subzona R5h Av. Església**

1. Parcel·la mínima: única per a tota la qualificació.
2. Edificabilitat:  $1 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$   
  
El sostre resultant es destinarà a habitatge de protecció pública corresponent a la reserva mínima del 30% del sostre de nova implantació del PAU-13 Avinguda de l'Església
3. Nombre màx. habitatges: 4 habitatges
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Separacions mínimes a límits: 3 metres a tots els límits.

7. Ordenació dels volums: es concretarà mitjançant la llicència municipal d'obres segons el tràmit regulat per l'article 45 del RPLU.

**Article. 127. Regulació d'usos per a la zona R5**

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Ús compatible: Habitatge plurifamiliar destinat a habitatge de protecció pública, habitatge dotacional, residència col·lectiva, comerç, oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller), sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament.

En la subzona R5e La Teulera no és obligatori dotar de plaça d'aparcament dintre de la parcel·la. En el cas que es vulguin realitzar hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a varies parcel·les, o individualitzat per a cada parcel·la. En aquest cas les rampes aniran preferentment aparellades.

Ús incompatible: Els usos restants.

## SECCIÓ 6. Cases aïllades o adossades (clau R6)

### Article. 128. Definició i subzones

1. Comprèn els sòls urbans residencials d'ordenacions extensives de baixa densitat, d'habitatges aïllats o adossats (aparellats), destinats a ús residencial unifamiliar en forma de ciutat jardí.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona Cases aïllades o adossades en funció de les diferents superfícies de parcel·la i el planejament derivat del qual procedeixen:
  - Subzona R6a parcel·la 150 m<sup>2</sup>, amb les següents particularitats:
    - R6a.1 El Pedró
  - Subzona R6b parcel·la 250 m<sup>2</sup>, amb les següents particularitats:
    - la subzona R6b.1 conjunt del Patronat
    - la subzona R6b.2 la Teulera.
    - La subzona R6b.3 Mas Pla C
    - La subzona R6b.4 Suro de la Creu
  - Subzona R6c parcel·la 400 m<sup>2</sup>, amb les següents particularitats:
    - la subzona R6c.1 Sant Miquel d'Aro
    - la subzona R6c.2 la Teulera
    - la subzona R6c.3 Mas Pla C
  - Subzona R6d parcel·la 600 m<sup>2</sup>, amb les següents particularitats:
    - la subzona R6d.1 Sant Miquel d'Aro
    - la subzona R6d.2 Serra-sol III
    - la subzona R6d.3 Roca de Malvet
    - la subzona R6d.4 Av. De l'Església
  - Subzona R6e parcel·la 800 m<sup>2</sup>, amb les següents particularitats:
    - la subzona R6e.1 Sant Miquel d'Aro
    - la subzona R6e.2 Tueda
    - la subzona R6e.3 Roca de Malvet

- la subzona R6e.4 Serra-Sol II
- Subzona R6f parcel·la 1.000 m<sup>2</sup>, amb les següents particularitats:
  - la subzona R6f.1 Sant Miquel d'Aro
  - la subzona R6f.2 Serra-sol III
- Subzona R6g parcel·la 1.500 m<sup>2</sup>
- Subzona R6h parcel·la 2.000 m<sup>2</sup>
- Subzona R6i parcel·la 4.000 m<sup>2</sup>
- Subzona R6j, correspon a la parcel·la situada a la urbanització de les Teules que es va ordenar pel Pla de Millora Urbana Hotel·ler les Teules, aprovat definitivament pel Ple de 28 de novembre de 2016 (BOP núm. 9 de 13/01/17). Aquest PMU incorporava un estudi d'impacte i integració paisatgística.

#### Article. 129. **Tipus d'edificació**

Tipus bàsic d'edificació: Edificació situada en relació a la parcel·la

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica flexible

#### Article. 130. **Paràmetres de regulació general aplicables a la zona R6**

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 340).

#### Article. 131. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6a**

##### 1. Paràmetres urbanístics específics

|                   | Parcel·la<br>mínima | Front mín.<br>parcel·la | Edificab.<br>neta                | Ocup. màxim<br>(princ + aux) | Separacions (excepte mitgeres) |          |      |
|-------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|------|
|                   |                     |                         |                                  |                              | Front                          | Laterals | Fons |
| R6a               | 150 m <sup>2</sup>  | 8 m                     | 0,80                             | 40%<br>(2)                   | 1                              | 3        | 3    |
| R6a.1<br>El Pedró | 230 m <sup>2</sup>  | 10 m                    | 168 m <sup>2</sup> sostre<br>(1) | 97m <sup>2</sup>             | 3                              | 3        | 3    |

(1) Es fixa segons sostre edificable màxim

(2) Inclou un màxim del 10% destinat a construccions auxiliars

##### 2. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.

Es poden realitzar dos habitatges adossats de nova construcció si hi ha conformitat entre els propietaris de dos parcel·les contigües i el projecte és unitari. Opcionalment es poden

agrupar les dues parcel·les en una única finca i realitzar dos habitatges si la finca resultant té una superfície mínima que correspon a dues parcel·les mínimes.

Excepcionalment, si en una partió entre dues parcel·les, existeix una mitgera construïda, el propietari de la finca veïna s'ha d'adossar a límit de veí. En aquest cas, no caldrà un projecte unitari.

3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

#### Article. 132. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6b**

##### 1. Paràmetres urbanístics específics

|                       | Parcel·la mínima          | Front mín. parcel·la | Edificab. neta | Ocup. màxim (princ + aux) | Separacions (excepte mitgeres) |          |      |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|----------|------|
|                       |                           |                      |                |                           | Front                          | Laterals | Fons |
| R6b                   | 250 m <sup>2</sup>        | 12 m                 | 0,60           | 30% (5)                   | 3                              | 3        | 3    |
| R6b.1 Patronat        | 250 m <sup>2</sup>        | L'existent           | 1,25           | 50%+15%                   | 3                              | 3        | 3    |
| R6b.2 La Teulera      | 250 m <sup>2</sup><br>(1) | 10 m                 | 0,60           | 40% (5)                   | 3                              | 3        | 6    |
| R6b.3 Mas Pla C       | 300 m <sup>2</sup><br>(2) | 10,50 m (3)          | 0,43           | 30% (5)                   | 3                              | 3        | 3    |
| R6b.4 Suro de la Creu | 250 m <sup>2</sup><br>(1) | L'existent           | (4)            | (4)                       | 4 (6)                          | 3        | 3    |

- (1) 250 m<sup>2</sup> per un habitatge aparellat i 500 m<sup>2</sup> per a dos habitatges aparellats. S'admet que en una parcel·la de 500m<sup>2</sup> es pugui realitzar un únic habitatge unifamiliar aïllat mantenint la resta de paràmetres.
- (2) 300m<sup>2</sup> per un habitatge aparellat i 600 m<sup>2</sup> per a dos habitatges aparellats. S'admet que en una parcel·la de 600m<sup>2</sup> es pugui realitzar un únic habitatge unifamiliar aïllat mantenint la resta de paràmetres.
- (3) 10,50 metres per a cada habitatge aparellat i 21,00 metres per a cada dos habitatges aparellats.
- (4) Es defineix pel gàlib màxim edificable definit per les separacions mínimes, la fondària edificable de 18 metres i el nombre màxim de plantes
- (5) Inclou un màxim del 5% destinat a construccions auxiliars
- (6) La separació a tots els vials serà de 4 metres. En la zona de la parcel·la situada entre l'alineació de la façana principal a vial i aquest no es permet la construcció d'edificacions auxiliars.

2. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.

Es poden realitzar dos habitatges adossats de nova construcció si hi ha conformitat entre els propietaris de dos parcel·les contigües i el projecte és unitari. Opcionalment es poden agrupar les dues parcel·les.

Excepcionalment, si en una partió entre dues parcel·les, existeix una mitgera construïda, el propietari de la finca veïna s'ha d'adossar a límit de veí. En aquest cas, no caldrà un projecte unitari.

3. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes
5. Projecte de les edificacions: Quan es vulguin adossar dos habitatges en la subzona R6b.2, R6b.3 i R6b.4, el projecte de les edificacions haurà de ser unitari; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats, hauran de redactar un únic projecte d'ordenació de la façana per als dos habitatges, per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt, tot i que pugui construir-se en dues fases.

En el cas que no existeixi un sol promotor per unitat compositiva de cada dos habitatges aparellats, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat de la unitat amb la finalitat de regular la unitat compositiva de les façanes, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, etc. Prèviament a l'atorgament de la llicència municipal caldrà notificar als propietaris de la parcel·la veïna la proposta d'ordenació que condiciona la futura edificació en la seva propietat. Es donarà un termini de 15 dies per poder manifestar qualsevol disconformitat respecte la proposta, transcorregut el que s'entendrà per conforme i es procedirà amb la tramitació de la llicència. Aquesta condició no obliga a edificacions idèntiques, però sí a mantenir un ràfec unitari a la mateixa cota i proporcions similars dels buits de façana. Els materials de façana si que seran, en tot cas, absolutament idèntics, amb els mateixos acabats i colors per tal de mantenir, com s'ha indicat, la unitat compositiva del conjunt.

6. Terreny natural: en les parcel·les qualificades com a subzona R6b.3 provinents de l'antic pla parcial urbanístic Mas Pla C, tindrà la consideració de terreny natural les rasants dels carrers paral·lels a la carretera GI-8521.

#### Article. 133. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6c**

##### 1. Paràmetres urbanístics específics

|                            | Parcel·la mínima       | Front mín. parcel·la | Edificab. neta | Ocup. màxim (princ + aux) | Separacions (excepte mitgeres) |          |      |
|----------------------------|------------------------|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|----------|------|
|                            |                        |                      |                |                           | Front                          | Laterals | Fons |
| R6c                        | 400 m <sup>2</sup>     | 15 m                 | 0,55           | 30% (2)                   | 3                              | 3        | 3    |
| R6c.1<br>Sant Miquel d'Aro | 400 m <sup>2</sup>     | 15 m                 | 0,45           | 25% (2)                   | 3                              | 3        | 3    |
| R6c.2<br>La Teulera (4)    | 500 m <sup>2</sup> (1) | 14 m (1)             | 0,50           | 40% (2)                   | 3 (3)                          | 3        | 3    |
| R6c.3<br>Mas Pla C         | 500 m <sup>2</sup> (1) | 14 m (1)             | 0,43           | 30% (2)                   | 3                              | 3        | 3    |

(1) Per a les noves parcel·les.

- (2) Inclou un màxim del 5% destinat a construccions auxiliars
- (3) La separació de les edificacions que confronten al passeig Joan Cases Arxer (antic Carrilet) és de 5 metres.
- (4) Les edificacions existents en el moment de l'aprovació del Pla parcial La Teulera, situades a les parcel·les adjudicades en el Projecte de reparcel·lació, números 01-Aa, 01-Ab, 02-E, 01-Ca, 02-Ca i 01-Cb i que no s'ajusten als gèl·lips d'ocupació, no es consideraran en situació de volum disconforme. En el cas que aquestes edificacions s'enderroquin i siguin substituïdes per noves construccions, aquestes últimes s'ajustaran a les separacions de la subzona

2. **Nombre màx. habitatges:** 1 habitatge per parcel·la.

Es poden realitzar dos habitatges adossats de nova construcció si hi ha conformitat entre els propietaris de dos parcel·les contigües i el projecte és unitari. Opcionalment es poden agrupar les dues parcel·les.

Excepcionalment, si en una partió entre dues parcel·les, existeix una mitgera construïda, el propietari de la finca veïna s'ha d'adossar a límit de veí. En aquest cas, no caldrà un projecte unitari.

3. **Nombre màxim de plantes:** planta baixa i una planta pis (B+1)

4. **Alçària reguladora màxima:** segons nombre màxim de plantes.

5. **Terreny natural:** en les parcel·les qualificades com a subzona R6c.3 provinents de l'antic pla parcial urbanístic Mas Pla C, tindrà la consideració de terreny natural les rasants dels carrers paral·lels a la carretera GI-8521.

**Article. 134. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6d**

1. **Paràmetres urbanístics específics**

|                            | Parcel·la<br>mínima | Front mín.<br>parcel·la | Edificab.<br>neta | Ocup. màxim<br>(princ + aux) | Separacions (excepte mitgeres) |          |      |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|------|
|                            |                     |                         |                   |                              | Front                          | Laterals | Fons |
| R6d                        | 600 m <sup>2</sup>  | 16 m                    | 0,50              | 30%<br>(1)                   | 5                              | 3        | 3    |
| R6d.1<br>Sant Miquel d'Aro | 600 m <sup>2</sup>  | 16 m                    | 0,35              | 20%<br>(1)                   | 5                              | 3        | 3    |
| R6d.2<br>Serra-sol III     | 600 m <sup>2</sup>  | 15 m                    | 0,43              | 40% + 7%                     | 4                              | 3        | 6    |
| R6d.3<br>Roca de Malvet    | 600 m <sup>2</sup>  | 16 m                    | 0,50              | 30%<br>(1)                   | 4                              | 3        | 3    |
| R6d.4<br>Av. Església      | 600 m <sup>2</sup>  | 16 m                    | 0,40              | 30%<br>(1)                   | 4                              | 3        | 3    |

- (1) Inclou un màxim del 5% destinat a construccions auxiliars

2. **Nombre màx. habitatges:** 1 habitatge per parcel·la.

3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
5. Els projectes d'obres que es vulguin realitzar en la subzona R6d.3 de la Urbanització Roca de Malvet, hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 14 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

**Article. 135. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6e**

1. Paràmetres urbanístics específics

|                            | Parcel·la<br>mínima | Front mín.<br>parcel·la | Edificab.<br>neta | Ocup. màxim<br>(princ + aux) | Separacions (excepte mitgeres) |          |      |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|------|
|                            |                     |                         |                   |                              | Front                          | Laterals | Fons |
| R6e                        | 800 m <sup>2</sup>  | 18 m                    | 0,45              | 25%<br>(1)                   | 6                              | 4        | 4    |
| R6e.1<br>Sant Miquel d'Aro | 800 m <sup>2</sup>  | 18 m                    | 0,30              | 20%<br>(1)                   | 6                              | 4        | 4    |
| R6e.2<br>Tueda             | 800 m <sup>2</sup>  | 18 m                    | 0,426             | 40%<br>(1)                   | 5                              | 3        | 3    |
| R6e.3<br>Roca de Malvet    | 800 m <sup>2</sup>  | 18 m                    | 0,45              | 25%<br>(1)                   | 4                              | 3        | 3    |
| R6e.4 Serra-sol II         | 800 m <sup>2</sup>  | 20 m                    | 0,40              | 0,415                        | 5                              | 4        | 6    |

(1) Inclou un màxim del 5% destinat a construccions auxiliars

2. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
5. Els projectes d'obres que es vulguin realitzar en la subzona R6ed.3 de la Urbanització Roca de Malvet, hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 14 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

**Article. 136. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6f**

1. Paràmetres urbanístics específics

|       | Parcel·la<br>mínima  | Front mín.<br>parcel·la | Edificab.<br>neta | Ocup. màxim<br>(princ + aux) | Separacions (excepte mitgeres) |          |      |
|-------|----------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|------|
|       |                      |                         |                   |                              | Front                          | Laterals | Fons |
| R6f   | 1.000 m <sup>2</sup> | 20 m                    | 0,45              | 25%<br>(1)                   | 8<br>(2)                       | 3        | 6    |
| R6f.1 | 1.000 m <sup>2</sup> | 20 m                    | 0,25              | 15%                          | 8                              | 3        | 6    |

|                        |                      |      |      |          |     |   |   |
|------------------------|----------------------|------|------|----------|-----|---|---|
| Sant Miquel d'Aro      |                      |      |      | (1)      | (2) |   |   |
| R6f.2<br>Serra-sol III | 1.000 m <sup>2</sup> | 20 m | 0,43 | 30% + 7% | 4   | 3 | 6 |

(1) Inclou un màxim del 4% destinat a construccions auxiliars

(2) Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a vial es pot reduir a 6 metres.

2. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.

#### Article. 137. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6g**

1. Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.
2. Front mínim de parcel·la: 25 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: 0,30 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Ocupació màxima: 15% que inclou un màxim del 4% per a l'edificació auxiliar
8. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 8 metres a vial i 5 metres a la resta de límits. Si l'edificació sobre la rasant del terrenys és únicament de planta baixa, la separació a vial es pot reduir a 6 metres.

#### Article. 138. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6h**

1. Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
2. Front mínim de parcel·la: 30 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: 0,25 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Ocupació màxima: 13% que inclou un màxim del 3% per a l'edificació auxiliar
8. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 10 metres a vial, i de 8 metres a la resta de límits. Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a límits es pot reduir a 6 metres.

**Article. 139. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6i**

1. Parcel·la mínima: 4.000 m<sup>2</sup>.
2. Front mínim de parcel·la: 30 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: 0,12 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Ocupació màxima: 6% que inclou un màxim del 2% per a l'edificació auxiliar
9. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 6 metres a vial, de 10 metres a fons de parcel·la, i de 7 metres a la resta de límits. Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a límits es pot reduir a 6 metres.

**Article. 140. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6j**

1. Parcel·la mínima: l'existent
2. Índex d'edificabilitat neta: 0,2m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
3. Situació de la planta baixa: segons seccions del PMU del que prové
4. Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges unifamiliars aïllats
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Ocupació màxima: 10% Segons plànol d'ordenació i planta del PMU del que prové
7. Espai lliure de parcel·la: No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació. S'hi poden ubicar instal·lacions esportives descobertes com ara pistes d'esports, piscines. La vegetació a l'espai lliure de parcel·la serà la pròpia del paisatge rural de la zona (suro, alzina, roure, freixe, xiprer, tamariu, llorer, arboç...). Les masses d'alzinar, que ocupen la zona sud de la zonificació, i el grup de pins situats al límit oest, s'hauran de conservar.
8. Separacions mínimes: Per a les noves ampliacions la distància mínima a límits de parcel·la serà de 10 metres
9. Cobertes: les cobertes dels nous volums, segons el PMU del que prové, seran de la següent tipologia:

Volum 1= coberta inclinada

Volum 2 = coberta plana enjardinada

Volum 3 = coberta plana transitable

Volum 4 = coberta plana enjardinada

10. Modificacions de la topografia: Segons planta i seccions que s'adjunten

A més de les modificacions de la topografia que admet aquest POUM, es permet que el terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació.

En els moviments de terres s'amuntegarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

11. Condicions estètiques i d'integració en el paisatge: Per tal d'aconseguir el mínim impacte en el paisatge s'utilitzaran materials i acabats que mantinguin la sintonia amb la zona i amb l'edificació existent. S'utilitzaran materials, textures i colors que s'adaptin a la morfologia i cromatisme del lloc i siguin pròpies de l'arquitectura mediterrània.

La masia existent, Can Roc de les Teules, haurà de preservar les seves característiques tipològiques tradicionals.

Els materials d'acabat seran pedra de la zona i morter de calç, com els de l'edificació existent, revestiments de colors terrosos i cobertes enjardinades, buscant el mínim impacte paisatgístic.

Els espais urbanitzats amb paviments impermeables es limitaran en el possible als vials, la resta seran preferentment paviments naturals (tot-u-compactats) amb tons ocres propis de la terra i dels conreus de la zona.

Per tal de no afectar les visuals des de la part més elevada de la parcel·la, així com de preservar la imatge des de l'exterior, l'alçada de les noves edificacions no sobrepassarà els 6 metres des del nivell actual del terreny.

12. Contaminació lumínica: D'acord amb l'establert a la Llei 6/2.001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu, als espais exterior, un nivell d'il·luminació general baix.

Les lluminàries s'adeqüen també als criteris d'eficiència energètica sense minvar les prestacions de seguretat, per prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

**Article. 141. Regulació d'usos per a la zona R6**

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, allotjament turístic modalitat establiment hotel·ler, comerç (fins una superfície màxima de venda de 100m<sup>2</sup>), oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller), restauració, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

En aquelles parcel·les contigües a una masia o casa rural inclosa en el Catàleg de Masies i Cases Rurals s'admet que l'allotjament turístic modalitat establiment hotel·ler conformi una única activitat hotelera amb la masia o casa rural.

Ús complementari: Aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

## SECCIÓ 7. Indústria (Clau A1)

### Article. 142. Definició i subzones

1. Comprèn les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial i també a les zones de tallers. Correspon tant a la indústria tradicional, sovint integrada en la trama urbana, com a les àrees industrials entre mitgeres, en edificació semi-aïllada i aïllada.
2. El POUM defineix una única subzona industrial:
  - Indústria semi-aïllada (clau A1). Zona industrial situada en la trama urbana del nucli de Santa Cristina entre els carrers la Teulera, Dr. Fleming i Salvador Dalí i la carretera d'accés a la urbanització Roca de Malvet.

### Article. 143. Tipus d'edificació

Tipus bàsic d'edificació: Edificació situada en relació a la parcel·la

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica flexible

### Article. 144. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A.1

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317) i Secció 4a (articles del 324 al 330)

### Article. 145. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A1

1. Parcel·la mínima: la qualificació
2. Índex d'edificabilitat neta:  $0,25m^{2sostre}/m^{2sòl}$
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: 10 metres.
5. Ocupació màxima: 25%
6. Espai lliure de parcel·la: Els espais lliures d'edificació es podran utilitzar per a aparcament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzematge controlat, vinculats a l'activitat existent. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.
7. Separacions mínimes: Per a les noves construccions i ampliacions de les edificacions existents la distància mínima a límits serà de 4 metres

### Article. 146. Subdivisió de l'activitat industrial existent a la subzona A1

S'admet en els terrenys qualificats com subzona A1, que mitjançant una modificació puntual de planejament, es pugui subdividir en diverses activitats industrials i/o tallers, o la compartimentació de les edificacions existents. Al tractar-se d'un increment de la intensitat d'usos i per tant una reordenació general, en la modificació puntual s'haurà d'establir les cessions corresponent a sistemes d'espais lliures, que es concentraran paral·lels a la carretera d'accés a la urbanització Roca de Malvet; els accessos i l'ordenació de les diferents activitats, admetent-se l'increment d'edificabilitat neta i ocupació; i la regulació dels usos, tenint en compte

la proximitat de teixit residencial. les cessions de terrenys destinats a sistema d'espais lliures, així com de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, es fixaran en funció de les determinacions de la legislació urbanística respecte a les modificacions de planejament que suposin un increment d'edificabilitat i/o d'intensitat d'usos.

Atès la seva ubicació, caldrà informe de l'ACA, sobre els riscos hidrològics dels terrenys afectats.

#### Article. 147. **Regulació d'usos per a la zona A1**

Ús dominant: Industrial (excepte tipus III).

Ús compatible: magatzem, taller de reparacions de vehicles, comercial, d'ordenació d'equipaments comercials), restauració, recreatiu i espectacles, oficines i serveis, logístic i tecnològic, proveïment i abastament, estacions de servei, serveis urbans, serveis tècnics i ambientals.

Ús complementari: aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

## **SECCIÓ 8. Serveis (Clau A2)**

### **Article. 148. Definició i subzones**

1. Inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques amb predomini d'un ús concret segons subzona.
2. El POUM defineix les següents subzones de serveis:
  - Subzona Hoteler (clau A2a) amb les següents particularitats:
    - Subzona Hoteler (clau A2a.1) Correspon a l'establiment hoteler existent a la urbanització Golf Costa Brava.
    - Subzona Hoteler (clau A2a.2) Correspon a les àrees previstes per a nous establiments hotelers.
  - Subzona Comercial (clau A2b) amb les següents particularitats:
    - Subzona Comercial A2b.1 Correspon a les zones comercials amb ordenació de l'edificació en relació a la parcel·la al voltant de l'eix del carrer de la Teulera.
    - Subzona Comercial A2b.2 Correspon a les zones comercials amb ordenació de l'edificació en relació a la parcel·la situades a l'entrada del Golf Costa Brava
    - Subzona Comercial A2b.3 Correspon a les zones comercials amb ordenació de l'edificació en relació a la parcel·la situades al PAU 17 "Jacint Verdaguer".
  - Subzona Restauració (clau A2c)
    - Subzona Restauració A2c.1 Correspon a l'activitat de restauració existent en Rosamar
    - Subzona Restauració A2c.2 Correspon a l'activitat de restauració existent en la carretera de Castell d'Aro
  - Subzona Golf (clau A2d) Correspon a les àrees previstes per la instal·lació del camp de joc del Golf Costa Brava i Tueda

## **SUBSECCIÓ 1. Subzona hotel·ler (clau A2a)**

### **Article. 149. Tipus d'edificació de la subzona A2a**

Tipus bàsic d'edificació: Edificació situada en relació a la parcel·la

Regulació volumètrica: Ordenació volumètrica flexible

### **Article. 150. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A2a**

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en “ambients edificats” la Secció 5a (articles del 331 al 340).

### **Article. 151. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2a.1 Hotel Golf Costa Brava**

1. Parcel·la mínima: la qualificació
2. Sostre edificable: Es permet una ampliació màxima del 20% del sostre edificat existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM.
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i tres plantes pis (B+3)
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
5. Ocupació màxima: Es permet una ampliació màxima del 10% de l'ocupació existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM

### **Article. 152. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2a.2 Nous establiments hotelers**

1. Parcel·la mínima: única per qualificació, amb un únic establiment per parcel·la
2. Índex d'edificabilitat neta:  $0,80 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1).  
  
El nombre màxim de plantes visibles en la parcel·la ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes admeses (planta baixa i una planta pis).
4. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
5. Ocupació màxima: 60%
6. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres a tots els límits.

Article. 153. **Regulació d'usos per a la subzona A2a**

Ús dominant: allotjament turístic.

Ús compatible: residència col·lectiva, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, religiós, sociocultural i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament, un habitatge de guarda per establiment.

Ús incompatible: Els usos restants.

## **SUBSECCIÓ 2. Subzona comercial (clau A2b)**

### **Article. 154. Tipus d'edificació de la subzona A2b**

|                                 |                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Tipus bàsic d'edificació</u> | Subzona A2b.1 i A2b.2: Edificació situada en relació a la parcel·la<br>Subzona A2b.3: Edificació situada en relació a vial |
| <u>Regulació volumètrica</u>    | Subzona A2b.1 i A2b.2: Ordenació volumètrica flexible<br>Subzona A2b.3: Ordenació volumètrica definida                     |

### **Article. 155. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A2b**

1. Els terrenys qualificats amb la qualificació A2b.1 i A2b.2, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en “ambients edificats” la Secció 5a (articles del 331 al 340).
2. Els terrenys qualificats amb la qualificació A2b.3, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 3a (articles del 318 al 323) i aquells que estiguin en “ambients edificats” la Secció 5a (articles del 331 al 340).

### **Article. 156. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.1 Carrer Teulera**

1. Parcel·la mínima: 800m<sup>2</sup> o l'existent
2. Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
3. Sostre edificable: l'ampliació de les edificacions existents comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys afectats per vialitat.
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Ocupació màxima: 70%
7. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran 10 metres a vial, excepte la finca situada al carrer de la Teulera 11 que es podrà alinear a vial, i 3 metres a límits de veïns.

### **Article. 157. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.2 en l'àmbit del PAU-16 Accés Golf Costa Brava**

1. Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>, excepte la parcel·la amb referència cadastral 9490902DG9299S0001KQ que podrà mantenir la parcel·la existent.
2. Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl

3. Sostre edificable: l'ampliació de les edificacions existents comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys afectats per vialitat.
4. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Ocupació màxima: 30%
7. Separacions mínimes: seran les assenyalades en els plànols d'ordenació.

En el cas que es proposi una nova concreció volumètrica, aquesta s'ajustarà a les separacions mínimes següents:

- 5 metres a vial
- 10 metres entre edificacions

**Article. 158. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.3 Jacint Verdaguer**

1. Parcel·la mínima: l'existent
2. Ocupació màxima: 100%
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: 10,20m
5. Sostre màxim edificable: 5.460 m<sup>2</sup>
6. Condicions de gestió: L'ampliació de l'edificació existent resta condicionada al desenvolupament del PAU-17.

**Article. 159. Regulació d'usos per a la subzona A2b**

Ús dominant: comercial

Ús compatible: residència col·lectiva, allotjament turístic, restauració, recreatiu i espectacles, oficines i serveis, taller de reparació de vehicles, industrial (únicament indústria-taller i tipus I), magatzem, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, religiós, sociocultural, administratiu i prevenció, proveïment i abastament, serveis urbans, serveis tècnics i estació de servei.

En la parcel·la situada a l'entrada del Golf qualificada com A2b.2 (Referència cadastrals 9490901DG9299S0001OQ) s'admeten els quatre habitatges existents i el servei de bugaderia vinculats a l'Hotel Golf Costa Brava

La parcel·la amb referència cadastral 9490902DG9299S0001KQ situada en el PAU 16 podrà mantenir els habitatges existents.

Ús complementari: Aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

### **SUBSECCIÓ 3. Subzona Restauració (clau A2c)**

#### **Article. 160. Tipus d'edificació de la subzona A2c**

Tipus bàsic d'edificació Subzona A2c.1: Edificació situada en relació a la parcel·la

Subzona A2c.2: Edificació situada en relació a vial

Regulació volumètrica Subzona A2c.1: Ordenació volumètrica flexible

Subzona A2c.2: Ordenació volumètrica definida

#### **Article. 161. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona A2c**

1. Els terrenys qualificats amb la qualificació A2c.1, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 340).
2. Els terrenys qualificats amb la qualificació A2c.2, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317) i Secció 3a (articles del 318 al 323) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 340).

#### **Article. 162. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2c.1 Rosamar**

Atès que la finca amb aquesta qualificació es troba parcialment afectada per la Zona de Servitud de Protecció de Costes, s'admetrà segons la Disposició Transitòria 14ena del RD 876/2014 el manteniment del volum existent que comprèn la unitat edificatòria del restaurant existent. No s'acceptarà cap augment de volum, encara que sí s'admetran les obres corresponents de reparació, millora, consolidació i modernització.

#### **Article. 163. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2c.2 Carretera de Castell d'Aro**

1. Parcel·la mínima: la qualificació
2. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
3. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
4. Ocupació màxima: 100% subjectes a l'autorització de carreteres.

#### **Article. 164. Regulació d'usos per a la subzona A2c**

Ús dominant: Restauració

Ús compatible: residència col·lectiva, comerç (fins una superfície màxima de venda de 100m<sup>2</sup>, en els sòls qualificats amb la clau esmentada que se situïn fora del perímetre de la TUC o bé on l'ús residencial no sigui el dominant, els únics establiments que es poden implantar són els singulars ECS, allotjament turístic, recreatiu i espectacles, oficines i serveis, industrial (únicament indústria-taller i tipus I), sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, religió, sociocultural, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament, i un habitatge de guarda per establiment

Ús incompatible: Els usos restants.

#### **SUBSECCIÓ 4. Subzona Golf (clau A2d)**

##### **Article. 165. Tipus d'edificació de la subzona A2d**

No s'admet cap tipus d'edificació excepte les instal·lacions vinculades als serveis tècnics.

##### **Article. 166. Regulació mediambiental de la subzona A2d**

Es potenciarà la plantació de vegetació autòctona adaptada al clima local, es procurarà el desenvolupament de sistemes de reg amb aigua terciària provinent de l'EDAR per tal de minimitzar tant com sigui possible el cost hídric de les instal·lacions de golf.

El sistema de reg de les zones enjardinades haurà de ser per degoteig, excepte a les zones d'herba/gespa, que podrà ser per aspersió.

##### **Article. 167. Regulació d'usos per a la subzona A2d**

Ús dominant: esportiu

Ús compatible: lleure i serveis tècnics.

Ús complementari: aparcament.

Ús incompatible: els usos restants.

## SECCIÓ 9. Conservació (Clau M2)

### Article. 168. Definició i subzones

1. Comprèn un conjunt de parcel·les edificades o jardins privats que pel seu interès ambiental, paisatgístic, i/o arquitectònic demanen un especial tractament i conservació.
2. El POUM defineix dues subzones dintre de la qualificació Conservació:
  - Conservació (Clau M2.a) edificis i jardins amb un especial interès ambiental, paisatgístic i/o arquitectònic. Respecte als edificis s'inclouen la major part de les masies tradicionals que, pels creixements urbans de les darreres dècades, estan actualment situades en sòl urbà.
  - Verd privat (Clau M2.b) jardins privats amb una funció explícita en el disseny urbà sense que tinguin un especial interès.

### Article. 169. Tipus d'edificació de la subzona M2a

Tipus bàsic d'edificació Edificació situada en relació a la parcel·la

Regulació volumètrica Ordenació volumètrica flexible

### Article. 170. Paràmetres de regulació general aplicables a la zona M2a

Els terrenys qualificats amb aquesta qualificació Conservació M2a, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 291 al 317), Secció 4a (articles del 324 al 330) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 340).

### Article. 171. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona M2a

1. Les condicions de parcel·la i edificabilitat són les de l'edificació actualment existents, excepte les particularitats recollides en aquest article.
2. S'autoritzen les obres de consolidació i millora i adaptació interior que no canviïn o afectin els materials i les característiques a preservar de l'edifici.
3. Les intervencions admeses en les edificacions i jardins inclosos en el Catàleg de béns protegits, també s'ajustaran a les disposicions de la seva normativa i de la fitxa del element.
4. Les masies qualificades amb aquesta subzona són:
  - a) **Mas Calvet** (E-016 del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic)
  - b) **Mas Miquel** (E-046 del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic), la parcel·la on es situa la masia es regularà pels paràmetres definits a l'article 138 "Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6h" sempre i quan no alterin les seves característiques tipològiques tradicionals que s'han de preservar
  - c) **Can Merla** (E-050 del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic) a més de les construccions existents, disposa d'un sostre edificable de 600m<sup>2</sup> que procedeix dels terrenys qualificats com a Zona 6i de l'anterior POUM/2008, que ara es qualifiquen com M2b

Verd privat. Aquest sostre es situarà en la subzona M2a amb tipologia aïllada de planta baixa i una planta pis, que haurà de mantenir una distància mínima de 6 metres a veïns. L'edificació s'integrarà en l'entorn i no alterarà els valors patrimonials de Can Merla.

- d) **Mas Trempat** (Urbanització Mas Trempat), masia situada entre els termes municipals de Santa Cristina i Sant Feliu de Guíxols. La seva volumetria és una planta rectangular amb una alçada de planta baixa i una planta pis, amb teulat a doble vessant i façana principal orientada a migdia. Sembla que la part més antiga del mas és la zona est (s. XVI – XVII) i que posteriorment es va ampliar per l'oest (s. XVIII). Les façanes estan arrebossades, amb la porta d'entrada i les obertures emmarcades amb pedra, també disposa d'un rellotge de sol i d'uns petits esgraons per pujar als carros. Es destaca una era davant la façana principal i una torre de guaita de forma cilíndrica amb un coronament de merlets, que no es pot precisar la seva època per les reformes fetes.

Els paràmetres urbanístics que regulen aquest mas s'assimilen als definits a l'article 136 "Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6f" sempre i quan no alterin les seves característiques tipològiques tradicionals que s'han de preservar.

- e) **Cal Gravat** antiga masia de mitjans del segle XVIII que formava part del Barri de Salom. La seva volumetria és una planta rectangular amb una alçada de planta baixa i una planta pis, amb teulat a doble vessant i façana principal orientada a migdia. Totes les obertures estan emmarcades amb pedra i la llinda de la porta està datada. Les façanes estan arrebossades i les cantonades estan realitzades amb pedra escairada.

Els paràmetres urbanístics que regulen aquest mas s'assimilen als definits a l'article 138 "Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6h" sempre i quan no alterin les seves característiques tipològiques tradicionals que s'han de preservar.

- f) **Can Roca** (Urbanització Roca de Malvet), masia de grans dimensions que podria tractar-se de dos habitatges atès que hi ha dues portes d'entrada. El cos principal és de planta baixa i una planta pis amb coberta a dues vessants amb la façana principal orientada a migdia. A cada costat i en la part posterior hi ha ampliacions dels segles XVIII – XIX. També al costat dret hi ha un antic porxo o cobert. Les major part de les obertures del mas estan emmarcades amb pedra, i les cantonades realitzades amb pedra escairada. En la part posterior les obertures estan fetes amb rajols.

Els paràmetres urbanístics que regulen aquest mas s'assimilen als definits a l'article 135 "Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6e.3" sempre i quan no alterin les seves característiques tipològiques tradicionals que s'han de preservar.

#### Article. 172. **Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona M2b**

1. Els terrenys qualificats com a Verd privat (clau M2b) no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat ni ocupació, amb la següent excepcions:
  - Verd privat de l'anterior **sector urbanitzable Mas Pla C** computen a efectes d'edificabilitat a les parcel·les on s'ubiquen, però no es podran edificar sobre els terrenys que tinguin aquesta qualificació de Verd privat.
2. Únicament s'admeten usos complementaris a l'ús principal, que no comporti edificacions amb les següents excepcions:

- Verd privat de l'anterior **sector urbanitzable Serra Sol III** contigu a la finca registral 9896915DG9299N0001FH (Carrer Josep Ma de Segarra 21). El sostre màxim dels terrenys qualificats com M2b és de 110m<sup>2</sup> sostre, que només es podrà materialitzar una vegada s'hagi procedit a l'agrupació registral de les dues parcel·les. Aquest sostre no es pot destinar a la construcció d'un nou habitatge, es limitarà a l'ampliació de l'habitatge existent a la parcel·la amb la qual s'agrupa o a construccions auxiliars. L'ocupació no serà superior al 30%, el número màxim de plantes de baixa i una planta pis, i la separació mínima a límits una vegada agrupades serà de 3 metres, excepte que la construcció sigui auxiliar de planta baixa, en aquest cas es podrà adossar a vial.
  - Verd privat vinculat a la **masia de Can Merla**, on es permet la conservació de la masoveria existent, que es podrà destinar als mateixos usos que la masia.
3. En els casos que pel terreny existeixin infraestructures comunitàries, el subsòl o el vol per on aquestes recorrin serà qualificat de Serveis Tècnics (clau ST) a tots els efectes, i serà necessari que es garanteixi l'accés municipal o de les companyies corresponents per al seu manteniment i conservació

#### Article. 173. **Regulació d'usos per a la subzona M2**

1. Per a les parcel·les qualificades com M2a edificades:

Ús dominant: habitatge unifamiliar i plurifamiliar (limitat a les edificacions que ja tenen aquest ús o per aplicació de la normativa a la qual s'assimila)

Ús compatible: Habitatge dotacional, residència col·lectiva, allotjament turístic modalitat establiment hotel·ler, comerç (fins una superfície màxima de venda de 250m<sup>2</sup>), oficines i serveis, restauració, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, serveis urbans i serveis tècnics.

Ús complementari: Aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

2. Per als jardins protegits qualificats M2a únicament es permet l'ús de lleure.
3. Per a les parcel·les qualificades com a subzona M2b:

Ús dominant: lleure

Ús compatible: esportiu i els mateixos de l'edificació vinculada, sempre que no comportin edificació

Ús complementari: aparcament.

### CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

#### Article. 174. Definició d'àmbits

El POUM de Santa Cristina d'Aro es val de la figura dels polígons d'actuació per tal gestionar àmbits territorials que tenen dues procedències diferenciades, les urbanitzacions històriques i els àmbits de nova ordenació que garanteixen l'autonomia de l'actuació.

##### 1. Urbanitzacions històriques (PAU-UH)

El POUM reconeix com a urbanitzacions històriques, que delimita com a polígons d'actuació, set àmbits territorials en sòl urbà consolidat provinents de anteriors planejaments derivats aprovats entre 1963 i 1977, en el marc de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" de 1956 i la majoria amb anterioritat a la Ley 19/1975 de reforma de l'anterior.

| Polígon    | Nom urbanització  | Planejament derivat |
|------------|-------------------|---------------------|
| PAU-UH 01  | Golf Costa Brava  | 1963                |
| PAU- UH 02 | Rosamar           | 1964                |
| PAU- UH 03 | Bell-lloc II      | 1977                |
| PAU- UH 04 | Les Teules        | 1965                |
| PAU- UH 05 | Sant Miquel d'Aro | 1967                |
| PAU- UH 06 | Vall Repòs        | 1968                |
| PAU- UH 07 | Can Reixac        | 1972                |

##### 2. Actuacions amb ordenació detallada pel POUM:

| Polígon | Nom actuació         |
|---------|----------------------|
| PAU 08  | Romanyà de la Selva  |
| PAU 09  | Rosamar Centre       |
| PAU 10  | Dotacions Golf       |
| PAU 11  | Cases Escoles        |
| PAU 12  | Colomar              |
| PAU 13  | Avinguda Església    |
| PAU 14  | Roca de Malvet       |
| PAU 15  | Rec d'Illa           |
| PAU 16  | Avinguda Costa Brava |
| PAU 17  | Jacint Verdaguer     |

##### 3. Actuacions aïllades en sòl urbà per obtenir per expropiació sistemes.

| Àmbit | Actuació                |
|-------|-------------------------|
| AA 01 | Vall de Núria 1         |
| AA 02 | Vall de Núria 2         |
| AA 03 | Carrer del Pou, Romanyà |

#### Article. 175. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en el Títol IX, Capítol II, Secció 1a (articles 284 a 290) d'aquestes Normes i es detallen a l'article d'aquesta normativa que regula cada sector amb les següents determinacions:

- a) Objectius: Defineixen la finalitat que es pretén en cada actuació.

- b) Àmbit: Es defineix l'àmbit del polígon amb la superfície total expressada en m<sup>2</sup> o ha, segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Projecte de reparcel·lació dintre dels límits que es preveuen en aquestes normes urbanístiques.
- c) Ordenació: Condicions d'ordenació, edificació i ús, definint les reserves de sòl públic, així com el seu destí i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima, els usos admesos, les reserves de sòl per a la localització de l'habitatge en règim de protecció, i la densitat màxima d'habitatges.
- d) Condicions de gestió i execució: s'estableix el sistema d'actuació, les cessions de sistemes i de l'aprofitament urbanístic, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.

## Article. 176. **Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística**

### 1. Urbanitzacions històriques

#### a) Serveis bàsics d'urbanització:

Cada una de les urbanitzacions històriques hauran d'assolir els nivells bàsics d'urbanització i procedir a executar les obres necessàries.

Quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència. En aquest sentit, s'entén per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

#### b) Cessions del sòl corresponent als sistemes urbanístics:

Per a cada una de les urbanitzacions històriques s'haurà de justificar la titularitat pública del sòl destinat a sistemes inclosos en els seus respectius àmbits.

#### c) Sistema d'actuació

El POUM determina, per a cada una de les urbanitzacions històriques, el sistema d'actuació en funció dels condicionants legals existents, del propi grau de desenvolupament de cada urbanització i de les estructures de gestió consolidades en cada cas.

Les reparcel·lacions dels polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització seran econòmiques i es regularan pel que estableix article 165 del RLU.

### 2. Actuacions amb ordenació detallada pel POUM

- a) Per a executar els polígons d'actuació urbanística s'hauran d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina a l'articulat d'aquesta normativa.
- b) El projecte de reparcel·lació haurà de diferenciar el sostre i número d'habitatges de règim lliure i de règim protegit.

- c) Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en el polígon d'actuació, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes en el marc del municipi, d'acord amb les obligacions establertes en aquestes normes.

Article. 177. **PAU-UH 01 “Golf Costa Brava”**

1. Objectius: Polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l'objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics i procedir a l'execució de les obres d'urbanització que manquen i la recepció de les mateixes.

Es correspon amb la delimitació de la urbanització històrica Golf Costa Brava, amb planejament derivat aprovat l'any 1963, ja recollida en el POUM/2008.

2. Àmbit: 135,33 ha
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Els terrenys situats al nord del polígon ocupen la Zona Inundable i la Zona de flux preferent definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016), tot i que la Zona de Flux Preferent queda concentrada a la llera de la riera del Vilar.

D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable', en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en el sector PAU-UH-01 s'admetrà la construcció de noves edificacions tenint en compte les determinacions de l'article 78.2b "Afectacions del sistema hidràulic" d'aquestes Normes Urbanístiques.

Així mateix el promotor subscriurà una declaració responsable en els termes definits a l'article 80.2c "Autoritzacions administratives d'obres i actuacions" d'aquestes Normes Urbanístiques.

Els projectes d'urbanització i d'obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 01 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució

Estat actual urbanització: La urbanització disposa dels serveis bàsics d'aigua potable (pous propis i puntualment fonts externes), mitja tensió soterrada, baixa tensió aèria, enllumenat públic parcialment soterrat, sanejament unitari, telefonia aèria, gas soterrat i pavimentació.

Obres a executar: Revisió de l'estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Baixa tensió: Millorar la xarxa aèria actualment infra-dimensionada

Aigua potable: Caldria renovar alguns trams deteriorats i construir dos nous pous (el 7 i 13) per compensar els dos pous que han quedat fora de servei i rehabilitar el pou 17. Substitució del bombeig actual fins al dipòsit de Rocalba, de la canonada d'impulsió des del dipòsit 1 fins al dipòsit de Rocalba i substitució de les canonades d'impulsió des dels pous al dipòsit general.

### Completar la xarxa d'hidrants

Sanejament: Actualment insuficient com a xarxa unitària en els moments de pluja intensa, caldria estudiar i implementar solucions per descarregar la xarxa de sanejament de l'evacuació d'aigües plujanes.

Enllumenat públic: Revisió i reparació d'infraestructures en mal estat (reforma completa dels quadres de llum de l'Av. Costa Brava i l'Av. Canigó, renovació dels punts de llum davant el Club de Golf, revisió de la instal·lació del c/. Roca Alba).

Opcionalment, al no tractar-se d'un servei urbanístic bàsic, caldria completar i renovar algun tram de la xarxa aèria existent de telefonia.

Altres obligacions: Formalització de les cessions de sistemes acordades amb el promotor.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Si superat el termini de 4 anys des de l'entrada en vigor del POUM sense que s'hagi iniciat l'execució de les obres d'urbanització, es procedirà al canvi de sistema d'actuació a la modalitat de cooperació

Termini d'execució: Primer i segon sexenni

Article. 178. **PAU-UH 02 “Rosamar”**

1. Objectius: Polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l'objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics i procedir a l'execució de les obres d'urbanització que manquen i la recepció de les mateixes.

Es correspon amb la delimitació de la urbanització històrica Rosamar, amb planejament derivat aprovat l'any 1964, ja recollida en el POUM/2008.

2. Àmbit: 37,32 ha
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Pel mig del polígon discorre en sentit nord-oest / sud-est el torrent de Canyet. A l'extrem més aigua avall, el polígon ocupa la Zona Inundable i la Zona de flux preferent definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 9ter del RDPH en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en el sector PAU-UH-02 no s'admetrà caps dels usos sensibles o vulnerables indicats a l'article, ni cap canvi d'ús que pugui representar un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o bens front a les avingudes. Es podran admetre els canvis d'us sempre i quan no representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o bens front a les avingudes, al haver-se dissenyat tenint en compte el risc al que estan sotmesos, tot en concordança amb les especificacions recollides a de l'article 78.1b “Afectacions del sistema hidràulic” d'aquestes Normes Urbanístiques

D'acord amb l'article 14bis del RDPH en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en el sector PAU-UH-02 es permetrà la construcció de noves edificacions tenint en compte les determinacions de l'article 78.2b “Afectacions del sistema hidràulic” d'aquestes Normes Urbanístiques.

Així mateix el promotor subscriurà una declaració responsable en els termes definits a l'article 80.2c “Autoritzacions administratives d'obres i actuacions” d'aquestes Normes Urbanístiques.

Els projectes d'urbanització i d'obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 02 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució

Estat actual urbanització: La urbanització disposa dels serveis bàsics d'aigua potable, mitja i baixa tensió soterrada, enllumenat públic, sanejament d'aigües residuals, telefonia aèria i pavimentació.

Obres a executar: Revisió de l'estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Sanejament: construcció d'una estació depuradora

Pavimentació: resta pavimentar les voreres que confronten amb els espais lliures públics i un petit carrer que es podrà executar amb materials tous, tipus sauló, i una única secció.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Si superat el termini de 4 anys des de l'entrada en vigor del POUM sense que s'hagin iniciat les obres d'urbanització, es procedirà al canvi de sistema d'actuació a la modalitat de cooperació

Termini d'execució: Primer sexenni

Article. 179. **PAU-UH 03 “Bell-Lloc II”**

1. Objectius: Polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l'objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics i procedir a l'execució de les obres d'urbanització que manquen i la recepció de les mateixes.

Es correspon amb la delimitació de la urbanització històrica Bell-lloc II, amb planejament derivat aprovat l'any 1977, ja recollida en el POUM/2008.

2. Àmbit: 44,75 ha

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació  
Els projectes d'urbanització i d'obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 03 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució

Estat actual urbanització: La urbanització disposa dels serveis bàsics d'aigua potable recepcionat, baixa tensió aèria, mitja tensió, enllumenat públic soterrat, sanejament d'aigües residuals connectada a la EDAR en la part inferior, i per fosses sèptiques individuals en la part alta, telefonia aèria i pavimentació.

Obres a executar: Revisió de l'estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Pavimentació: resta pavimentar les voreres que confronten amb els espais lliures públics, urbanitzar el tram final del carrer dels Pins i obtenir i urbanitzar els dos culs de sac previstos al final de la prolongació dels carrers Mas i Pintor Dozeman.

Enllumenat públic: millores puntuals

Aigua potable: substitució de les canonades d'impulsió des dels pous fins als dipòsits de Bell-lloc. Ampliació del dipòsit.

Sanejament: per a les parcel·les amb sistema de sanejament amb fosses sèptiques individuals, infraestructura prevista en el Projecte d'urbanització dels anys setanta, s'haurà d'executar un sistema de depuració local o connectar a la xarxa general del municipi. Aquesta nova infraestructura de sanejament es podrà realitzar posteriorment a la recepció de les obres d'urbanització mitjançant l'aplicació de contribucions especials. Mentre això no es produeixi s'estarà en allò que disposa la Disposició transitòria 2a d'aquesta normativa urbanística.

Altres obligacions: Formalització de les cessions de sistemes acordades amb el promotor.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació

Termini d'execució: Primer i segon sexenni

Article. 180. **PAU-UH 04 “Les Teules”**

1. Objectius: Polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l'objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics, finalitzar les obres d'urbanització i la recepció de les mateixes.

Es correspon amb la delimitació de la urbanització històrica Les Teules, amb planejament derivat aprovat l'any 1965, ja recollida en el POUM/2008.

2. Àmbit: 31,66 ha
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Els projectes d'urbanització i d'obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 04 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

Estat actual urbanització: La urbanització disposa dels serveis bàsics d'aigua potable, mitja tensió aèria, baixa tensió majoritàriament soterrada, enllumenat públic soterrat, sanejament d'aigües residuals, telefonia majoritàriament soterrat, gas en part del polígon i pavimentació.

Obres a executar: Revisió de l'estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Pavimentació: completar-la en els fronts a espais lliures públics.

Opcionalment, atès que no es tracta d'un servei urbanístic bàsic, completar les xarxes de telefonia i gas.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Si superat el termini de 2 anys des de l'entrada en vigor del POUM sense que s'hagin iniciat les obres d'urbanització, es procedirà al canvi de sistema d'actuació a la modalitat de cooperació.

Termini d'execució: Primer sexenni

Article. 181. **PAU-UH 05 “Sant Miquel d’Aro”**

1. Objectius: Polígon d’actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l’objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics, finalitzar les obres d’urbanització i la recepció de les mateixes.

Es correspon a part de la urbanització històrica Sant Miquel d’Aro, amb planejament derivat aprovat l’any 1967, ja recollida en el POUM/2008.

2. Àmbit: 52,72 ha

Es vincula a aquest polígon un àmbit de 24,20 ha, qualificades de sistema d’espais lliures Parc Sant Miquel (SV1), i classificades de sòl no urbanitzable amb les condicions establertes a l’art. 35 del RLUC.

3. Ordenació: La fixada als plànols d’ordenació.

En la zona esportiva s’admet un únic habitatge pel personal de manteniment i conservació, que s’ubicarà en les edificacions existents.

Els projectes d’urbanització i d’obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 05 de l’Estudi d’Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d’aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució

Estat actual urbanització: La urbanització disposa de part dels serveis bàsics d’aigua potable incompleta, mitja i baixa tensió aèries, enllumenat públic aeri, sanejament d’aigües residuals en la zona sud que aboca a una fossa de decantació, en la part alta fosses sèptiques individuals, telefonia aèria, i pavimentació amb dèficits o no executats.

Obres a executar: Revisió de l’estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Pavimentació: Completar i reparar els paviments. En els vials menys urbans, la pavimentació s’adaptarà a les característiques del medi rural on es troba el sector, en base als principis de mínima humanització i màxima preservació de l’estat natural i paisatge rural. Consistirà en una única plataforma, sense voreres, amb un paviment tou, tipus sauló o tot-ú compactat.

Aigua potable: Completar i millorar la xarxa de distribució i renovar els trams deficitaris, entre ells l’entrada de la urbanització i el subministre a la zona esportiva.

Nova canonada d’impulsió des del dipòsit de Romanyà fins al dipòsit 2 de Sant Miquel d’Aro. Nou sistema de bombeig des del dipòsit 2 a Sant Miquel d’Aro. Adequació dels dipòsits existents.

Completar la xarxa d’hidrants

Baixa tensió: Millorar l'estat de la xarxa de distribució, entre altres obres la substitució dels pals de fusta i revisar aquelles línies que travessen espais lliures i parcel·les edificables.

Enllumenat públic: Millora general de la xarxa i completar la xarxa en aquells vials que no disposen. Revisar la necessitat de col·locar enllumenat en els vials menys urbans.

Sanejament: revisar la xarxa de sanejament i executar els trams que manquen, així com construir una depuradora local.

Respecte a les parcel·les amb sistema de sanejament amb fosses sèptiques individuals situades en la part alta de la urbanització s'haurà d'executar la connexió a la xarxa general de la urbanització. Aquesta nova infraestructura de sanejament es podrà realitzar posteriorment a la recepció de les obres d'urbanització mitjançant l'aplicació de contribucions especials. Mentre això no es produeixi s'estarà en allò que disposa la Disposició transitòria 2a d'aquesta normativa urbanística.

Opcionalment, atès que no es tracta d'un servei urbanístic bàsic, completar les xarxes de telefonia i millorar la cobertura de telefonia mòbil

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació

Termini d'execució: Primer i segon sexenni

Article. 182. **PAU-UH 06 “Vall Repòs”**

1. Objectius: Polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l'objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics i procedir a l'execució de les obres d'urbanització que manquen i la recepció de les mateixes.

Es correspon amb la delimitació de la urbanització històrica Vall Repòs, amb planejament derivat aprovat l'any 1968, ja recollida en el POUM/2008.

2. Àmbit: 69,44 ha
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

La riera dels Molins travessa el polígon en sentit sud-oest a nord-est. D'acord amb l'article 14bis del RDPH, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en el sector PAU-UH-06 s'admetrà la construcció de noves edificacions tenint en compte les determinacions de l'article 78.2b “Afectacions del sistema hidràulic” d'aquestes Normes Urbanístiques.

Les parcel·les que el Pla Parcial qualificava de “Nucleos de poblado” i ara es qualifiquen com zona R6e s'hauran d'agrupar per obtenir parcel·les de superfície igual o superior a 800 metres quadrats.

4. Condicions de gestió i execució:

Estat actual urbanització: La urbanització disposa dels serveis bàsics d'aigua potable, mitja i baixa tensió aèries, enllumenat públic aeri, telefonia aèria, i pavimentació. El sanejament d'aigües residuals es realitza per fosses sèptiques individuals.

Obres a executar: Revisió de l'estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Pavimentació: Completar-la en els fronts a espais lliures públics.

Sanejament: Per a les parcel·les amb sistema de sanejament amb fosses sèptiques individuals, s'haurà d'executar la connexió a la xarxa general de la urbanització o un sistema de depuració local. Aquesta nova infraestructura de sanejament es podrà realitzar posteriorment a la recepció de les obres d'urbanització mitjançant l'aplicació de contribucions especials. Mentre això no es produeixi s'estarà en allò que disposa la Disposició transitòria 2a d'aquesta normativa urbanística.

Opcionalment, atès que no es tracta d'un servei urbanístic bàsic, millorar la cobertura de telefonia mòbil

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Si superat el termini de 2 anys des de l'entrada en vigor del POUM sense que s'hagin iniciat les obres d'urbanització, es procedirà al canvi de sistema d'actuació a la modalitat de cooperació.

Termini d'execució: Primer i segon sexenni

Article. 183. **PAU-UH 07 “Can Reixac”**

1. Objectius: Polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, delimitat amb l'objectiu de formalitzar la cessió del sòl qualificat com a sistemes urbanístics i procedir a l'execució de les obres d'urbanització que manquen i la recepció de les mateixes.
2. Es correspon amb la delimitació de la urbanització històrica Can Reixac, amb planejament derivat aprovat l'any 1972, ja recollida en el POUM/2008.
3. Àmbit: 6,15 ha
4. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació
5. Condicions de gestió i execució

Estat actual urbanització: La urbanització disposa dels serveis bàsics d'aigua potable (provinent de pou propi), baixa tensió aèria, enllumenat aeri (parcial i en terrenys privats), i telefonia aèria. El sanejament es realitza per fosses sèptiques individuals

Obres a executar: Revisió de l'estat de funcionament de les xarxes de serveis urbans.

Pavimentació: Cal procedir a la pavimentació dels vials, que en aquest cas s'adaptarà a les característiques del medi rural on es troba el sector, en base als principis de mínima humanització i màxima preservació de l'estat natural i paisatge rural. Consistirà en una única plataforma, sense voreres, amb un paviment tou, tipus sauló o tot-ú compactat.

Aigua potable: La canonada que connecta el pou amb el dipòsit es troba en estat deficient. Com l'Ajuntament de Santa Cristina preveu portar la xarxa pública d'abastament a prop del polígon, caldrà connectar amb aquesta xarxa pública.

Completar la xarxa d'hidrants

Enllumenat: Realitzar una petita xarxa d'enllumenat adient a l'entorn rural

Sanejament: Respecte a les parcel·les amb sistema de sanejament amb fosses sèptiques individuals s'haurà d'executar la connexió a la xarxa general de la urbanització. Aquesta nova infraestructura de sanejament es podrà realitzar posteriorment a la recepció de les obres d'urbanització mitjançant l'aplicació de contribucions especials. Mentre això no es produeixi s'estarà en allò que disposa la Disposició transitòria 2a d'aquesta normativa urbanística.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Si superat el termini de 4 anys des de l'entrada en vigor del POUM sense que s'hagin iniciat les obres d'urbanització, es procedirà al canvi de sistema d'actuació a la modalitat de cooperació.

Termini d'execució: Primer sexenni

Article. 184. **PAU 08 “Romanyà de la Selva”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà consolidat en el nucli urbà de Romanyà de la Selva amb l'objectiu d'ajustar l'ordenació de l'edificació i de procedir a la cessió del sòl destinat a espais lliures urbanitzats ordenats en el plànol de zonificació.

2. Àmbit: 5.863,00 m<sup>2</sup>

Es vinculen a aquest àmbit 583,20 m<sup>2</sup> de sòl no urbanitzable destinat a sistema d'espais lliures

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes: Espais lliures SV3 = 2.332,00 m<sup>2sòl</sup>

Qualificació sòl privat: Zona Nucli Antic de Romanyà R1b = 2.950,00 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de la zona R1b i en el plànol de Zonificació, amb un sostre edificable màxim de 1.946 m<sup>2</sup>.

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, tenint en compte que no es poden alterar els valors arquitectònics de Can Cama, edifici inclòs en el Catàleg de béns a protegir (E 041).

Es preservarà el mur perimetral de tancament, on únicament es podran fer-se petites obertures, i sempre predominant el ple sobre el buit. Opcionalment a l'ordenació assenyalada en els plànols d'ordenació, s'admet també que el nou volum de planta baixa s'ubiqui adossat al mur per la part interior del conjunt, amb la finalitat d'evitar la seva modificació, en aquest cas, caldrà tramitar una concreció volumètrica prèvia a la llicència, sense modificar el sostre edificable ni el número de plantes.

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació podrà ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni
- b) Cessió dels terrenys destinats a espais lliures situats en tres àmbits: un al sud de la Zona R1b de 1.740,00 m<sup>2</sup>, un central entre l'actual vialitat i el conjunt edificat de 541,00 m<sup>2</sup> i un que completa l'accés oest i nord al recinte de Sant Martí de Romanyà, de 51,00 m<sup>2</sup>.
- c) Vinculats a aquest Polígon es cediran 583,20 m<sup>2</sup> de sòl que corresponen als terrenys destinats a camí públic i espais lliures, ordenats en sòl no urbanitzable al trobar-se dins el PEIN de les Gavarres, que conformen el límit perimetral a l'oest i sud amb el sòl urbà i permetran la connexió per a vianants entre l'Església de Sant Martí de Romanyà i el carrer d'entrada al nucli des de la urbanització Roca de Malvet.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació als efectes de formalitzar les cessions per a sistemes.

Article. 185. **PAU 09 “Rosamar Centre”**

1. Objectius: : Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat on el POUM preveu una actuació de transformació urbanística dels usos privats i concreta les condicions de l'edificació.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a sistemes, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. Àmbit: 6.575 m<sup>2</sup>

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

|           |                 |                              |
|-----------|-----------------|------------------------------|
| Sistemes: | Espais lliures  | SV = 2.388 m <sup>2sòl</sup> |
|           | Viari – Voreres | SX = 476 m <sup>2sòl</sup>   |

Qualificació sòl privat: Zona Cases Aïllades o Adossades R6d = 3.771 s<sup>òl</sup>

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. En el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

Les condicions d'ordenació i edificació estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Cases Aïllades o Adossades (clau R6d).

L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar, admetent-se els usos compatibles que regula l'art. 141 “Regulació d'usos per a la zona R6” de les NNUU, entre ell l'ús d'allotjament turístic .

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues d'urbanització del nou ús residencial (clau R6d)
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- e) Les parcel·les amb aprofitament privat del PAU 09 Rosamar Centre participaran proporcionalment en el repartiment de les càrregues derivades de les millores de la urbanització del PAU-UH 02 “Rosamar” i en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.
- f) Aquest PAU no està subjecte les reserves mínimes obligatòries per a habitatge de protecció pública que estableix l'art. 57.4 de la LUC.

Article. 186. **PAU 10 “Dotacions Golf”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat on el POUM preveu una actuació de transformació urbanística dels usos privats i concreta les condicions de l'edificació, segons conveni urbanístic que acompanya aquest Pla.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a sistemes, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. Àmbit: 11.321 m<sup>2sòl</sup>
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació
- Sistemes:
  - Sistema d'espais lliures SV3 = 3.586 m<sup>2sòl</sup>
  - Sistema de serveis tècnics ST = 36 m<sup>2sòl</sup>
- Qualificació sòl privat:
  - Zona Serveis hotelers A2a.2 = 5.540 m<sup>2sòl</sup>
  - Zona Cases aïllades o agrupades R6f = 2.159 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Cases aïllades o agrupades (clau R6f) i de Zona Serveis hotelers (clau A2a.2).

El nombre màxim total d'habitatges es fixa aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 2 habitatges en la subzona R6f.

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, en el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

4. Condicions de gestió i execució:
  - a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.
  - b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització
  - c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
  - d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
  - e) Les parcel·les amb aprofitament privat participaran proporcionalment en el repartiment de les càrregues derivades de les millores de la urbanització del PAU-UH 01 “Golf Costa Brava”.
  - f) Aquest PAU no està subjecte les reserves mínimes obligatòries per a habitatge de protecció pública que estableix l'art. 57.4 de la LUC.

Article. 187. **PAU 11 “Les Cases de les Escoles”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat on el POUM preveu una actuació de transformació urbanística que completa el teixit urbà i fixa l'eixamplament i urbanització del carrer de Mn. Salvador Duran.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a sistemes, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. Àmbit: 6.507 m<sup>2sòl</sup>
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació
- Sistemes: Viari SX = 626 m<sup>2sòl</sup>
- Hidràulic SH = 659 m<sup>2sòl</sup>
- Espais lliures SV3 = 816 m<sup>2sòl</sup>
- Qualificació sòl privat: Zona Cases agrupades R5c-hp = 2.028 m<sup>2sòl</sup>
- Zona Cases aïllades o agrupades R6d = 2.172 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de les qualificacions Zona Cases agrupades (clau R5c-hp) i Zona Cases aïllades o adossades (clau R6d).

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant els paràmetre establerts per les qualificacions urbanístiques corresponents, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 19 habitatges, dels quals 3 es situaran en la Zona Cases aïllades o adossades (clau R6d) i 16 en la Zona Cases agrupades (clau 5c-hp) dels quals 8 seran destinats a habitatges de protecció pública.

Reserva d'habitatge de protecció pública:

En aplicació de l'article 57.3 de la LUC, aquest PAU està subjecte a la reserva mínima obligatòria del 30% de sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció pública. Aquesta reserva es situarà en els terrenys qualificats com a Zona Cases agrupades (clau R5c-hp)

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, en el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

A l'est del polígon discorre en sentit nord-sud el còrrec de l'Església. Els terrenys situats a ambdós marges del còrrec són inundables en episodis d'avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn i es consideren Zona de Flux Preferent i Zona Inundable definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 9bis 'Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural', no es permetrà, en sòl rural i en la Zona de Flux Preferent, la instal·lació de noves edificacions.

D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' de la modificació del RDPH, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.

Article. 188. **PAU 12 “Colomar”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat on el POUM preveu una actuació de transformació urbanística que completa el teixit urbà i on s'ha de completar les obres d'urbanització. Aquest polígon prové d'un Pla Especial aprovat en sòl no urbanitzable.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a sistemes, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. Àmbit: 31.084 m<sup>2sòl</sup>
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació
- Sistemes: Viari SX = 4.733 m<sup>2sòl</sup>  
Espais lliures SV2 = 5.435 m<sup>2sòl</sup>
- Qualificació sòl privat: Zona Cases agrupades R5g-hp = 3.241 m<sup>2sòl</sup>  
Zona Cases aïllades o adossades R6g = 17.675 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de les qualificacions Zona Cases agrupades (clau R5g-hp) i Zona Cases aïllades o adossades (clau R6g).

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant els paràmetre establerts per les qualificacions urbanístiques corresponents, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 27 habitatges, dels quals 11 habitatges es situaran en la Zona Cases aïllades o adossades (clau R6g) i 16 habitatges destinats a protecció pública en la Zona Cases agrupades (clau 5g-hp).

Reserva d'habitatge de protecció pública: En aplicació de l'article 57.3 de la LUC, aquest PAU està subjecte a la reserva mínima obligatòria del 30% de sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció pública. Aquesta reserva es situarà en els terrenys qualificats com a Zona Cases agrupades (clau R5g-hp)

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, en el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

Els projectes d'urbanització i d'obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 12 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:
  - a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en modalitat compensació bàsica, dintre del primer i segon sexenni.

- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.

Article. 189. **PAU13 “Avinguda de l'Església”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat on el POUM preveu una actuació de transformació urbanística que completa el teixit urbà del nucli antic de Santa Cristina.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a sistemes, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. Àmbit: 5.581 m<sup>2sòl</sup>
  3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació
- |                          |                                 |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Sistemes:                | Viari                           | SX = 938 m <sup>2sòl</sup>      |
|                          | Espais lliures                  | SV3 = 335 m <sup>2sòl</sup>     |
| Qualificació sòl privat: | Zona Cases agrupades            | R5h-hp = 605 m <sup>2sòl</sup>  |
|                          | Zona Cases aïllades o adossades | R6d.4 = 3.698 m <sup>2sòl</sup> |

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de les qualificacions Zona Cases agrupades (clau R5h-hp) i Zona Cases aïllades o adossades (clau R6d.4).

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant els paràmetre establerts per les qualificacions urbanístiques corresponents, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 10 habitatges, dels quals 6 habitatges es situaran en la Zona Cases aïllades o adossades (clau R6d.4) i 4 habitatges destinats a protecció pública en la Zona Cases agrupades (clau 5h-hp).

Reserva d'habitatge de protecció pública: En aplicació de l'article 57.3 de la LUC, aquest PAU està subjecte a la reserva mínima obligatòria del 30% de sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció pública. Aquesta reserva es situarà en els terrenys qualificats com a Zona Cases agrupades (clau R5h-hp)

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, en el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

A l'extrem oest del polígon discorre en sentit nord-sud el rec dels Tords. Part dels terrenys situats a ambdós marges del rec són inundables en episodis d'avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn i es consideren Zona de Flux Preferent i Zona Inundable definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 9bis 'Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural', no es permetrà, en sòl rural i en la Zona de Flux Preferent, la instal·lació de noves edificacions. D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' de la modificació del RDPH, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.

Article. 190. **PAU 14 “Roca de Malvet”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat on el POUM preveu una actuació de transformació urbanística dels usos privats i concreta les condicions de l'edificació, segons conveni urbanístic que acompanya aquest Pla.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a sistemes, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon

2. Àmbit : 5.655 m<sup>2</sup>sòl
3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes: Espais lliures SV3 = 1.770 m<sup>2</sup>sòl

Serveis tècnics: ST = 820 m<sup>2</sup>sòl

Qualificació sòl privat: Zona Cases aïllades o agrupades R6d.3 = 3.065 m<sup>2</sup>sòl

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Cases aïllades o agrupades (clau R6d.3).

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 5 habitatges.

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

Els projectes d'urbanització i d'obres hauran de tenir en compte les recomanacions front els riscos geològics identificats a la fitxa 14 de l'Estudi d'Identificació del Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:
  - a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica dintre del primer sexenni
  - b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que es podrà substituir pel seu equivalent econòmic.
  - c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
  - d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
  - e) Aquest PAU no està subjecte les reserves mínimes obligatòries per a habitatge de protecció pública que estableix l'art. 57.4 de la LUC.

Article. 191. **PAU 15 “Rec D’Illa”**

1. Objectius: Es delimita d’aquest Polígon d’Actuació en sòl urbà consolidat, per procedir a la cessió dels terrenys qualificats com a sistema d’espais lliures i de protecció hidràulica, d’acord amb la delimitació dels plànols d’ordenació.

2. Àmbit: 1.976 m<sup>2sòl</sup>

3. Ordenació: La fixada als plànols d’ordenació

Sistemes: Espais lliures SV2 = 294 m<sup>2sòl</sup>

Hidràulic SH = 639 m<sup>2sòl</sup>

Qualificació sòl privat: Zona Cases aïllades o agrupades R6c = 1.043 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d’ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Cases aïllades o agrupades (clau R6c). L’accés rodat a l’interior de parcel·la s’haurà de produir pel carrer Suro de la Creu, no es podrà realitzar cap accés de vehicles per la Via Verda del Carrilet.

El nombre màxim total d’habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d’actuació no serà superior a 2 habitatges.

Les superfícies es dedueixen a partir de l’ordenació sobre la cartografia d’aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d’aquestes NNUU.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer quadrienni.
- b) No està subjecte a la cessió d’aprofitament urbanístic.
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) El projecte de reparcel·lació voluntària, atès que es tracta d’un únic propietari, es va aprovar definitivament en data 15 de febrer de 2022, i ja es va formalitzar la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- e) Respecte a les obres d’urbanització com es tractaven de petites actuacions, aquestes es van definir en el projecte d’edificació objecte de llicència municipal d’obres, que es va atorgar el 21 de juny de 2022. Resten únicament per finalitzar i recepcionar aquestes obres d’urbanització complementàries.
- f) Aquest PAU no està subjecte les reserves mínimes obligatòries per a habitatge de protecció pública que estableix l’art. 57.4 de la LUC.

Article. 192. **PAU 16 “Avinguda Costa Brava”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat, segons conveni urbanístic que acompanya aquest Pla, que abasta l'àrea ordenada pel POUM situada a l'entrada de la urbanització Golf Costa Brava, amb l'objectiu de formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes urbanístics i urbanitzar la vialitat resultant que resulta de la transformació urbanística que ordena el POUM motivada per la necessitat de donar compliment a la Sentència del TSJC núm. 247 de 4 d'abril de 2013, que declara nul·les determinacions del sector de millora urbana SMU-05 Accés al Golf ordenat en el POUM/2008.

2. Àmbit: 13.899 m<sup>2sòl</sup>

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes: Viari SX = 2.219 m<sup>2sòl</sup>

Espais lliures SV3 = 2.957 m<sup>2sòl</sup>

Hidràulic SH = 143 m<sup>2sòl</sup>

Qualificació sòl privat: Zona Comercial A2b.2 = 5.725 m<sup>2sòl</sup>

Zona Conservació M2b = 2.855 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades, específicament per aquest polígon, pels paràmetres de la qualificació de Zona Comercial (clau A2b.2).

Limitacions en la zona de servitud de carreteres: En la zona de servitud de la carretera, assenyalada al plànol d'ordenació, només es poden realitzar els usos i les activitats compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona. S'admeten els usos vinculats amb els usos principals de la zona, sempre que no requereixen d'edificació, i amb l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria de carreteres.

En la zona d'afectació de la carretera, assenyalada en el plànol d'ordenació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destí i la plantació o la tala d'arbres requereix l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria de carreteres.

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

El polígon ocupa terrenys del marge esquerre de la riera del Vilar, inundables en per a avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn, considerant-se que ocupen la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 9bis 'Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural', no es permetrà, en sòl rural i en la Zona de Flux Preferent, la instal·lació de noves edificacions. D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' d'aquesta modificació, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

Les actuacions previstes a la riera del Vilar contemplades en el document 'Treballs complementaris al POUM de Santa Cristina d'Aro. Prognosi d'inundabilitat' milloren significativament les condicions de risc de les zones inundables, reduint pràcticament les afectacions. Aquestes actuacions de defensa s'hauran d'executar prèviament al desenvolupament del polígon.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del segon sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que podrà ser substituït pel seu equivalent dinerari.
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- e) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.
- f) Si en el moment que es desenvolupi el polígon no es pot garantir la connexió al sistema de sanejament en alta de Santa Cristina d'Aro, els propietaris de l'àmbit hauran de preveure una reserva econòmica i d'espai d'aprofitament privat, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

Si en el moment que es desenvolupi el sector la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Les obligacions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, que s'incorporaran com a document annex al projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el sector es redactarà d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetrà per l'informe de l'ACA.

- g) Llicències: fins que no s'hagin recepcionat les obres d'urbanització només es podran atorgar llicències d'usos i obres de caràcter provisional segons les determinacions de l'article 53 de la LUC i/o llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització segons les determinacions dels articles 39 a 41 del RPLU

Article. 193. **PAU 17 “Jacint Verdaguer”**

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà consolidat amb l'objectiu de formalitzar les cessions i urbanitzar la vialitat resultant de l'ordenació que te per objecte millorar els accessos a la zona central i reordenar el sòl destinat a espais lliures i equipaments així com els sòl destinat a usos comercials, segons conveni urbanístic que acompanya aquest Pla.

2. Àmbit: 19.245 m<sup>2sòl</sup>, dels quals 17.471 m<sup>2</sup> estan en sòl urbà i els restants 1.774 m<sup>2</sup> es corresponen al vial, en sòl no urbanitzable, adscrit al polígon i que aquests ha d'urbanitzar

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

|           |                |                               |
|-----------|----------------|-------------------------------|
| Sistemes: | Viari          | SX = 7.552 m <sup>2sòl</sup>  |
|           | Aparcaments    | SXa = 1.458 m <sup>2sòl</sup> |
|           | Espais lliures | SV3 = 3.019 m <sup>2sòl</sup> |
|           | Equipament     | SE = 712 m <sup>2sòl</sup>    |
|           | Hidràulic      | SH = 651 m <sup>2sòl</sup>    |

El trasllat del centre de transformació elèctrica existent es situarà dintre dels terrenys d'aprofitament privat.

Qualificació sòl privat:

Zona Comercial A2b.3 = 2.730 m<sup>2sòl</sup> i 5.460 m<sup>2sostre</sup>

Aparcaments SXa\* = 3.124 m<sup>2sòl</sup>

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Comercial (clau A2b.3).

En la zona Sxa\* destinada a aparcaments privats a l'aire lliure es podran instal·lar marquesines lleugeres per cobrir les places d'aparcament. En aquesta zona es permet la instal·lació d'una estació transformadora i de dos sortidors de carburants, per al subministrament simultani de 4 vehicles, vinculats a l'activitat comercial de la zona A2b.3.

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

El sector ocupa terrenys del marge esquerre de la riera de Malvet, inundables en episodis d'avinguda associats a 100 i a 500 anys de període de retorn, considerant-se terrenys de la Zona Inundable de la riera, definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' del RDPH, es pot admetre l'edificació en aquest àmbit sempre i quan es doni compliment a

les especificacions de l'apartat a i b del referit article o 78.2b "Afeccions del sistema hidràulic" d'aquestes Normes Urbanístiques.

Així mateix el promotor subscriurà una declaració responsable en els termes definits a l'article 80.2c "Autoritzacions administratives d'obres i actuacions" d'aquestes Normes Urbanístiques.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic sobre l'increment de sostre en relació a l'ordenat en el POUM/2008, que es compensarà pel seu valor econòmic.
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes que es corresponen a:
  - la urbanització de la prolongació del carrer Ramon i Cajal i reurbanització de la plaça Salvador Bonet.
  - la urbanització del vial, en sòl no urbanitzable, que connecta el carrer Salvador Espriu amb el giratori situat en la confluència del carrer Teulera i l'avinguda Roca de Malvet.
  - la urbanització de la zona d'aparcaments de titularitat pública
  - la zona qualificada d'espais lliures urbanitzats
  - la zona qualificada d'equipaments
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- e) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.
- f) En el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió del polígon al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del conveni de sanejament.
- g) Llicències: fins que no s'hagin recepcionat les obres d'urbanització només es podran atorgar llicències d'usos i obres de caràcter provisional segons les determinacions de l'article 53 de la LUC i/o llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització segons les determinacions dels articles 39 a 41 del RPLU

## **CAPÍTOL IV. ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ**

### **Article. 194. AA 01 “Mare de Déu de Núria 1”**

1. Objectius: Es delimita una actuació aïllada en sòl urbà per tal d'obtenir els terrenys destinats a sistema viari, carrer Mare de Déu de Núria” en la Urbanització Golf d'Aro, que permet adquirir la condició de solar a la finca cadastral 9081616DG9298S0001GU situada en el número 95 d'aquest carrer, que no disposa d'accés rodat.
2. Condicions de l'ordenació: L'accés a la parcel·la situada en el carrer Mare de Déu de Núria número 95 tindrà una amplada de 3 metres i afecta també a la finca cadastral 9081617DG9298S0001QU, situada en el carrer Mare de Déu de Núria número 94
3. Condicions de gestió: El sistema de gestió serà el d'expropiació i s'executarà dins el primer sexenni. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució del sistema podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris que resultin especialment beneficiats de l'actuació.

### **Article. 195. AA 02 “Mare de Déu de Núria 2”**

1. Objectius: Es delimita una actuació aïllada en sòl urbà per tal d'obtenir els terrenys destinats a sistema viari, carrer Mare de Déu de Núria” en la Urbanització Golf d'Aro, que permet adquirir la condició de solar a la finca cadastral 9081618DG9298S0001PU situada en el número 91 d'aquest carrer, que no disposa d'accés rodat.
2. Condicions de l'ordenació: L'accés a la parcel·la situada en el carrer Mare de Déu de Núria número 91 tindrà una amplada de 3 metres i afecta a les finques cadastrals 9081619DG9298S0001LU i 9081617DG9298S0001QU, situades en el carrer Mare de Déu de Núria número 90 i 94 respectivament.
3. Condicions de gestió: El sistema de gestió serà el d'expropiació d'expropiació i s'executarà dins el primer sexenni.. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució del sistema podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris que resultin especialment beneficiats de l'actuació.

### **Article. 196. AA 03 “Carrer del Pou de Romanyà”**

1. Objectius: Es delimita una actuació aïllada en sòl urbà per tal d'obtenir els terrenys destinats a l'ampliació del sistema viari del carrer del Pou i posterior urbanització, que permet adquirir la condició de solar a les finques que confronten.
2. Atès les característiques topogràfiques dels terrenys a on s'ha d'implantar un giratori, l'emplaçament definitiu del mateix es concretarà en el corresponent projecte d'urbanització. La urbanització del carrer del POU conservarà el caràcter rural i consistirà en una única plataforma, sense voreres, i amb paviment tou tipus sauló o tot-ú compactat.
3. Condicions de gestió: El sistema de gestió serà el d'expropiació d'expropiació i s'executarà dins el primer sexenni. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució de les obres d'urbanització se repercutirà entre els propietaris que resultin beneficiats de l'actuació.

## **CAPÍTOL V. PLANS DE MILLORA URBANA**

### **Article. 197. Definició dels àmbits.**

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:
  - a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
  - b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, quan només manca per assolir la condició de solar assenyalar les alineacions o les rasants o bé completar o acabar la urbanització, i regular la composició volumètrica i de façanes.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
  - a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
  - b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
3. Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en el Títol IX, Capítol II, Secció 1a (articles 284 a 290 ) d'aquestes Normes
4. Per executar els sectors subjectes a un pla de millora urbana s'han d'elaborar i tramitar a més del planejament derivat, els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina la normativa que regula cada sector.
5. El POUM no preveu cap sector subjecte a un pla de millora urbana.

## TÍTOL VI. SÒL URBANITZABLE

### Article. 198. Ordenació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzables són aquells què el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica. La delimitació d'aquests sòls s'assenyala en els plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. Dintre del sòl urbanitzable el Pla estableix dues categories: Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i Sòl urbanitzable no delimitat (SND).
3. El sòl urbanitzable delimitat és aquell que per a la seva transformació urbanística cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic (PPU). Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl urbanitzable per l'anterior planejament que encara no han assolit la condició de sòl urbà com els de nova classificació.
4. El sòl urbanitzable no delimitat és aquell per a la transformació urbanística del qual cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva prèvia d'un Pla parcial urbanístic de delimitació (PPD).
5. En relació a la reserva sòl per habitatges de protecció pública en el sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que preveu l'article 57.3 de la LUC, l'article 66 del RLU, l'agenda d'aquest POUM i a les determinacions d'aquesta normativa per a cada sector.
6. En els plànols d'ordenació s'assenyala les zonificacions d'aprofitament privat indicativa amb les següents claus en funció de l'ús preferent assignat al sector, respecte a la codificació dels sistemes s'utilitzaran les claus previstes en aquest Pla pel sòl urbà i no urbanitzable:

| Zones                                | Clau |
|--------------------------------------|------|
| <b>Sòl urbanitzable delimitat</b>    |      |
| Desenvolupament residencial          | D1   |
| Desenvolupament activitat econòmica  | D2   |
| Desenvolupament per a usos mixtos    | D3   |
| Altres desenvolupaments              | D4   |
| <b>Sòl urbanitzable no delimitat</b> |      |
| Urbanitzable no delimitat            | D5   |

7. En el desenvolupament del planejament derivat l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant la codificació corresponent al sistema de codificació establert en aquest POUM (article 93 "Definició de zones") i amb l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic (DOGC 7995 de 5.11.2019).

## **CAPÍTOL I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

### **Article. 199. Sectors de sòl urbanitzable delimitat**

1. Aquest POUM ordena un total de cinc sectors en sòl urbanitzable delimitat, tres residencials, un industrial i un assistencial:
  - a) Sectors residencials:
    - SUD 01 Ridaura
    - SUD 02 Pedró
    - SUD 03 Equipaments Riera de Malvet
  - b) Sector activitats econòmiques industrial:
    - SUD 04 Molí d'en Tarrés
  - c) Sector assistencial:
    - SUD 05 Assistencial
2. Les determinacions respecte a l'ordenació dels sistemes, que aquest POUM estableix de manera vinculant, queden fixades en la normativa urbanística i en els plànols d'ordenació, amb independència que els plans parcials que desenvolupin els sectors puguin ajustar-les en funció de l'ordenació detallada.
3. Els dos sectors que disposen de pla parcial aprovat (SUD 02 i SUD 03), però que encara no han finalitzat el seu desenvolupament urbanístic, s'assenyala l'ordenació del pla derivat de forma indicativa. Qualsevol modificació puntual de l'ordenació, que no alteri els paràmetres bàsics del sector, es tramitarà com a modificació puntual del pla parcial. Els paràmetres bàsics es defineixen a l'apartat 2 de l'article següent.

### **Article. 200. Paràmetres i condicions del sòl urbanitzable delimitat**

1. Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en el Títol IX, Capítol II, Secció 1a (articles 287 a 290) d'aquestes Normes i es detallen a l'article d'aquesta normativa que regula cada sector amb les següents determinacions:
  - a) Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per a desenvolupar el corresponent Pla parcial urbanístic, així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments.
  - b) Àmbit: Es defineix l'àmbit del sector de planejament amb la superfície total expressada en ha o m<sup>2</sup>, segons la delimitació que es grafia als plànols d'ordenació. L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en aquestes Normes urbanístiques.
  - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector, amb les especificacions següents:

- Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat
  - El coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, expressat en  $m^{2st}/m^{2sòl}$ .
  - L'edificabilitat corresponent a diferents usos es determina en les fitxes amb un percentatge respecte l'edificabilitat total.
  - La densitat màxima d'habitatges, expressada en hab/Ha
  - Les determinacions fonamentals de l'ordenació de zones i sistemes
  - Els usos globals del sector
- d) Cessions: Cessió del sòl destinat a sistemes. Cessió de l'aprofitament urbanístic en els termes que assenyala la LUC.
- e) Condicions de gestió i execució: on es determina el sistema d'actuació preferent, les càrregues d'urbanització que li corresponen i el pla d'etapes.
- f) Mesures de protecció ambiental: es transcriu les mesures de protecció ambiental recollides a l'Estudi ambiental estratègic (EAE) d'aquest POUM respecte al sector.
2. Els paràmetres bàsics per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són els següents:
- a) L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic.
  - b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
  - c) Els elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableixen, els quals tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent Pla parcial.
  - d) Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
  - e) L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector de planejament.

**Article. 201. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat.**

1. Per a executar els sectors urbanitzables delimitats s'han d'elaborar i tramitar a més del pla parcial urbanístic, els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina la normativa que regula cada sector.
2. Es tindran en compte les mesures ambientals que queden recollides a la Memòria Ambiental que acompanya el POUM, les quals segueixen criteris de protecció del medi i de desenvolupament urbanístic sostenible.
3. Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb l'art. 68.7 del RLUC, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període mínim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'Ajuntament.
4. D'acord amb el PTSEC vigent, només s'autoritzaran grans o mitjans establiments comercials, si estan directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial

pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, de maquinaria, materials de la construcció i articles de sanejament, i de centres de jardineria.

Article. 202. **SUD 01 “Ridaura”**

1. Objectius:

- a) completar el teixit urbà entre el nucli urbà de Santa Cristina i el Ridaura, conformant l'Avinguda del Ridaura com un dels eixos estructuradors del nucli central de Santa Cristina d'Aro.
- b) Completar el sistema d'espais lliures d'aquest nucli central amb la formació del Parc Ridaura

2. Àmbit: 4,68 ha classificades com a sòl urbanitzable

Es vincula a aquest sector un àmbit de 2,22 ha, qualificades de sistema d'espais lliures – Parc Ridaura, i classificades de sòl no urbanitzable amb les condicions establertes en l'art. 35 del RLUC.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i/o equipaments públics mínims i del sòl privat màxim són els següents:

|                                       |        |   |
|---------------------------------------|--------|---|
| Sistemes en SUD-01                    | 52,00  | % |
| Sistemes en SNU                       | 100,00 | % |
|                                       |        |   |
| Zones (aprofitament privat) en SUD-01 | 48,00  | % |

- b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de  $0,62 \text{ m}^{2\text{sostre}} / \text{m}^{2\text{sòl}}$ .
- c) La densitat bruta d'habitatges és de 62 hab/ha amb un màxim de 290 habitatges.
- d) El creixement serà principalment residencial, seguint els criteris d'ambient edificat 2, en edificació de blocs plurifamiliars amb activitats plantes baixes. El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre residencial i del comercial per abastir les necessitats del sector.
- e) La tipologia bàsica serà blocs plurifamiliars de màxim planta baixa i dos o tres plantes pis, admetent les plantes baixes comercials amb accés des dels vials que conformen la xarxa bàsica. Els blocs de menys alçada (B+2) es situaran pròxims al Parc i els de més alçada (B+3) en les zones més pròximes al carrer Salvador Espriu.

S'estableixen un gàlils per l'edificació amb l'objectiu de garantir la integració dels blocs en el conjunt de l'espai del Parc Ridaura.

L'accés rodat als diferents blocs es farà des del carrer Salvador Espriu, que junt amb l'Avinguda Ridaura formen el sistema viari bàsic del sector. La resta de vials situats entre el carrer Salvador Espriu i el Parc tenen la consideració de vials d'accés restringit i reforçaran la trama d'accessos al Parc per als vianants.

- f) La ubicació del sistema d'equipaments assenyalat en els plànols d'ordenació és vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar la delimitació definitiva en funció de l'ordenació detallada.

- g) L'ordenació del conjunt del sistema d'espais lliures, tant pel que afecta als terrenys classificats en sòl urbanitzable com en sòl no urbanitzable, es vinculant i es regeix pels criteris de l' "Estudi paisatgístic de l'àmbit fluvial del Riadura" promogut per l'Ajuntament. El Pla parcial que desenvolupi el SUD 01 mantindrà, en l'ordenació detallada dels terrenys que formen aquest sistema urbanístic, els objectius i criteris d'ordenació i urbanització que s'estableixen en el referit estudi paisatgístic del Ridaura.
- h) Reserva mínima del 35% del sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública, dels quals un mínim del 25% del sostre es destinarà a habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
- i) L'ús general dominant és residencial, essent compatible l'ús general terciari, hotel·ler i de serveis.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer i segon sexenni. El sector es podrà subdividir en subsectors. Si dins el primer bienni no s'ha iniciat el desenvolupament del sector l'Ajuntament es reserva la potestat de modificar el sistema d'actuació i actuar per cooperació.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, equipaments i espais lliures urbanitzats.

Els terrenys en sòl no urbanitzable vinculats al SUD 01 es cediran gratuïtament a l'administració i els drets dels seus titulars s'establiran en el procés reparcel·latori d'acord amb el que determina l'art. 133 del RLUC.

- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, donat que el sector fou delimitat i ordenat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei 3 /2012, de 22 de febrer.
- d) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.
- e) Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

#### 5. Mesures de protecció ambiental i paisatgística

- a) Es defineix un "Ambient edificat 2" específic per aquest sector atès la seva situació de façana del nucli urbà de Santa Cristina i la seva situació frontera amb el Parc del Ridaura en sòl no urbanitzable

El Pla parcial urbanístic que el desenvolupi incorporarà les mesures de protecció que es relacionen en aquest article, i prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius.

- b) En relació als espais lliures:

- Prioritzar l'ús racional del consum del sòl destinat a usos privats, especialment aquells destinats a les edificacions. Es proposen tipologies d'edificació en blocs plurifamiliars que permetin tancar la façana sud del nucli urbà, connectar aquest amb el connector ecològic del Ridaura i reduir el consum de recursos en comparació a altres tipologies de menor densitat.
- Adopció de les mesures establertes pel Pla Especial de recuperació, ordenació i protecció del riu Ridaura pel que fa a l'eradicació d'espècies vegetals exòtiques de caràcter invasor. Promoure la reintroducció d'espècies autòctones vinculades als paisatges fluvials. Queda prohibida la reintroducció d'espècies llistades a l'Annex I de l'EAE.
- Pel que als jardins particulars, també queda prohibida la plantació d'espècies llistades a l'Annex I de l'EAE. Es potencia la plantació de les següents espècies per crear un vincle progressiu entre la vegetació urbana i la vegetació que es pretén reintroduir al Parc Fluvial del Ridaura: verns (*Alnus glutinosa*), llorer (*Laurus nobilis*), om (*Ulmus minor*), freixes (*Fraxinus angustifolia*), tamariu africà (*Tamarix africana*), àlbers (*Populus alba*), etc.

c) En relació a l'edificació:

- El planejament derivat haurà de preveure un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística per avaluar el projecte d'ordenació específic des del punt de vista paisatgístic.
- Les edificacions hauran d'utilitzar materials de colors i textures harmònics amb el paisatge fluvial del Ridaura, evitant forts contrastes amb el paisatge circumdant i evitant les extenses parets de vidre que puguin generar xocs de les aus.
- Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d'eficiència energètica haurà de ser "A", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents.

d) En relació als efectes del canvi climàtic:

- Preveure l'augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d'elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable.
- Potenciar l'ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d'ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l'impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l'efecte "illa de calor".

e) En relació a l'espai públic:

- Establir mesures tècniques per reduir l'exposició al risc d'inundació i l'augment de l'escorrentia superficial causada per la permeabilització del sòl. Preveure paviments tous i semipermeables, que puguin drenar l'aigua i exercir de d'impàs entre l'espai natural del Ridaura i el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro.

- Promoure l'ús de materials que permetin una bona integració a l'entorn on s'insereixen.
- Incorporar en el planejament derivat el carril bici que ha de passar per l'àmbit i ha de permetre una connexió mitjançant la mobilitat sostenible de forma paral·lela al Ridaura, a la façana sud del nucli urbà. Aquest element ha d'exercir de connector social i permetre que el Parc Fluvial del Ridaura sigui un eix vertebrador urbà.
- Es soterraran les línies aèries de serveis bàsics que puguin transcórrer per l'àmbit abans, durant o després de la seva urbanització, per prevenir l'impacte paisatgístic i per evitar danys a les aus.

## 6. Mesures de protecció davant risc d'inundació

El sector ocupa terrenys del marge esquerre del Ridaura i de la riera de Malvet, parcialment inundables en per a avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn, considerant-se que ocupen la Zona Inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

Les actuacions previstes a la capçalera de la riera de Malvet contemplades en el document 'Treballs complementaris al POUM de Santa Cristina d'Aro. Prognosi d'inundabilitat' milloren significativament les condicions de risc de les zones inundables, reduint pràcticament les afectacions per a 100 anys de període de retorn.

No obstant, en compliment de l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' d'aquesta modificació, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

Article. 203. **SUD 02 “El Pedró”**

1. Objectius: Es manté la delimitació del sector ordenada en el POUM/2008 que completa el teixit urbà al llarg del carrer Pedró, i ordena els creixements d'aquest límit nord de l'àrea urbana del municipi, amb usos residencials, en edificació aïllada residencial

El sector s'està desenvolupant i disposa de Pla parcial aprovat definitivament en data 05/06/2017, essent executiu en data 14.06.2018 (BOPG núm. 115), Projecte d'urbanització aprovat definitivament per la JGL en data 03.04.2017, Estatuts i Bases de la Junta de Compensació aprovats definitivament per la JGL el 5.06.2017, i el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per la JGL el 19.11.2019 (BOPG núm. 234 de 9.12.19) i inscrit en el Registre de la Propietat corresponent. Les obres d'urbanització s'estan executant, manca per tant, finalitzar i recepcionar les obres d'urbanització.

El POUM manté executiu aquest planejament derivat i no introdueix cap modificació.

2. Àmbit: 14.511 m<sup>2sòl</sup>
3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:
  - a) El percentatge de sòl destinat als sistemes d'espais lliures i equipaments públics mínims són normatius, i es correspon amb el que s'ordena en el Pla parcial aprovat, que el fixa en una quantia del 38,99% de la superfície del sector.
  - b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,25 m<sup>2sostre</sup> / m<sup>2sòl</sup>.
  - c) La densitat bruta d'habitatges és de 8 hab/ha i el número màxim d'habitatges 11.
  - d) La tipologia bàsica és habitatge unifamiliar aïllat o adossat.
  - e) El POUM/2008 estableix que el sector no estava subjecte a la reserva mínima d'habitatges de protecció pública
  - f) L'ús general dominant és residencial.
4. Condicions de gestió i execució:
  - a) El sistema d'actuació és el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni. Es preveu el desenvolupament del sector en una única etapa.
  - b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, hidràulic, equipaments i espais lliures urbanitzats.
  - c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
5. Mesures de protecció ambiental i paisatgística
  - a) S'inclou aquest sector com “Ambient edificat 1” atès que es troba en procés d'execució de les obres d'urbanització.

Els projectes d'edificació de les parcel·les incloses en el sector hauran de donar compliment a les disposicions de la Secció 5a del Capítol II del Títol IX d'aquestes

Normes urbanístiques a més de les determinacions normatives pròpies de la seva qualificació.

b) En relació a l'edificació:

- Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d'eficiència energètica haurà de ser "A", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents.

c) En relació als efectes del canvi climàtic:

- Preveure l'augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d'elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable i integrada amb l'entorn.
- Potenciar l'ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d'ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l'impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l'efecte "illa de calor".

Article. 204. **SUD 03 “Equipaments Riera de Malvet”**

1. Objectius: Es manté la delimitació del sector ordenada en el POUM/2008 que possibilita el creixement de l'àrea dels equipaments fins a la traça del carrilet en el límit oest de l'àrea central de Santa Cristina i permetre un nou creixement residencial, en edificació aïllada residencial, a la banda nord del carrilet entre Serra Sol i Suro de la Creu.
2. Àmbit: 63.957 m<sup>2sòl</sup>
3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i/o equipaments públics mantenen els del PPU aprovat i no executiu, acordats amb conveni urbanístic de cessió anticipada, i són els següents:

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Sistemes en SUD-03                    | 76,00 % |
| Zones (aprofitament privat) en SUD-03 | 24,00 % |

- b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,15 m<sup>2sostre</sup> / m<sup>2sòl</sup>.
  - c) La densitat bruta d'habitatges és de 7 hab/ha amb un màxim de 41 habitatges.
  - a) La tipologia bàsica serà habitatge unifamiliar aïllat o adossat, en planta baixa i una planta pis, i habitatge plurifamiliar aïllat.
  - b) Reserva mínima del 30% del sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública, dels quals un mínim del 20% del sostre es destinarà a habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
  - c) L'ús general dominant és residencial.
2. Condicions de gestió i execució:
    - a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat cooperació, dintre del primer i segon sexenni.
    - b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, hidràulic, equipaments i espais lliures urbanitzats.
    - c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
  3. Mesures de protecció ambiental i paisatgística
    - a) Es defineix un “Ambient edificat 3” específic per aquest sector atès la seva situació de façana del nucli urbà, la seva situació frontera amb el sòl no urbanitzable

El Pla parcial urbanístic que el desenvolupi incorporarà les mesures de protecció que es relacionen en aquest article, i prendran les disposicions de la secció 2<sup>a</sup> del Capítol

23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius.

b) En relació als espais lliures:

- Prioritzar l'ús racional del consum del sòl destinat a edificacions i a superfícies permeables que afavoreixin l'escorrentia superficial. Promoure l'ús de sauló o materials similars pels espais lliures que es destinin a espais oberts.
- Concentrar les edificacions i situar-les de forma propera a l'actual deixalleria i zona esportiva, per tal d'alliberar els laterals i afavorir la connectivitat entre les Gavarres i l'Ardenya seguint la Riera de Malvet, d'una banda, i el perímetre de la zona esportiva de l'altra.
- Ús d'espècies vegetals autòctones en cas de reintroducció d'elements vegetals. En tot cas, queda prohibida la reintroducció d'espècies llistades a l'Annex I.
- Ús de fusta i materials semblants pels elements de mobiliari públic, ja que es tracta d'una zona actualment periurbana amb valors paisatgístics típics de la zona i cal evitar que un espai d'accés al nucli urbà presenti contrastos excessius amb l'entorn natural.
- La vora nord oest del sector, límit amb la via verda del Carrilet, ha de tenir en compte mesures d'integració paisatgística adients amb l'entorn, potenciant el connector social de la via verda, integrant el nou sector amb l'entorn i evitant la degradació de la zona posteriors de les noves edificacions.

c) En relació a l'edificació:

- Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d'eficiència energètica haurà de ser "C", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents.

d) En relació als efectes del canvi climàtic:

- Preveure l'augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d'elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable i integrada amb l'entorn.
- Potenciar l'ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d'ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l'impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l'efecte "illa de calor".
- Planificar zones per a basses de laminació en episodis de pluges torrencials, evitant així la inundació de l'àmbit i dels adjacents tant a la Riera de Malvet com a l'aiguabarreig entre aquesta i el Ridaura.

e) En relació a l'espai públic:

- Garantir la permeabilitat de l'entorn natural de les pre-Gavarres a l'àmbit en qüestió a través de d'unes espècies arbòries adequades i que tinguin relació amb l'entorn on s'insereixen.
- Aprofitar la proximitat amb la Riera de Malvet com una oportunitat i no com una amenaça, permeabilitzant la vegetació al nucli urbà, creant un passeig paral·lel al curs fluvial i una zona d'esbarjo amable en un indret especialment freqüentat per famílies que practiquen activitats esportives. Aquest passeig paral·lel pot servir per connectar via carril bici la via verda del Carrilet amb la zona esportiva, integrant així aquest equipament municipal a la xarxa de mobilitat sostenible municipal.
- La creació d'una bassa de laminació al marge dret de la Riera de Malvet és una excepcional mesura d'adaptació als efectes derivats del canvi climàtic. Aquesta zona humida pot esdevenir, a més, un espai d'alta biodiversitat amb finalitats educatives.
- Establir mesures tècniques per reduir l'exposició al risc d'inundació i l'augment de l'escorrentia superficial causada per la impermeabilització del sòl. Preveure paviments tous i semipermeables, que puguin drenar l'aigua i exercir de d'impàs entre l'espai natural de les Gavarres i el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro.
- Garantir la connexió ciclista segura des de l'interior de l'àmbit a la via verda del Carrilet així com amb la resta del municipi. Aquest punt és essencial ja que l'àmbit esdevindrà un punt d'atracció d'un flux important de persones de forma diària.
- Preservar el camí que voreja l'extrem oest del sector, actualment entre camps de conreu i que connecta la via verda del Carrilet amb la zona de la Deixalleria municipal.

#### 4. Mesures de protecció davant risc d'inundació

El sector discontinu ocupa terrenys del marge dret i del marge esquerre de la riera de Malvet, parcialment inundables en per a avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn, considerant-se que ocupen parcialment la Zona Inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

L'àmbit situat al marge dret de la riera és on el document 'Treballs complementaris al POUM de Santa Cristina d'Aro. Prognosi d'inundabilitat' proposa la construcció d'una bassa de laminació en episodis de pluges torrencials, evitant així la inundació de l'àmbit i dels adjacents tant a la Riera de Malvet com a l'aiguabarreig entre aquesta i el Ridaura.

En l'àmbit situat al marge esquerre caldrà donar compliment a l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' d'aquesta modificació, i realitzar les noves edificacions i els usos associats en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

Article. 205. **SUD 04 “Molí d'en Tarrés”**

1. Objectius: Es delimita aquest sector d'activitats econòmiques per completar l'àrea d'expansió industrial del municipi. El sector es qualifica i reserva per a zona de producció industrial, centre logístic de distribució, noves tecnologies.

2. Àmbit: 143.293 m<sup>2sòl</sup>

3. Condicions d'ordenació, edificació:

L'ordenació gràfica inclosa en el POUM és orientativa si bé la situació bàsica dels espais lliures, del sistema hidràulic i de la rotonda d'accés al sector són vinculants, essent el pla parcial qui concretarà els límits d'aquests sistemes, del sòl destinat a equipaments i el sistema viari interior.

a) El percentatge mínim de sòl destinat a sistemes urbanístics serà:

- espais lliures: el 15% de la superfície total del sector
- equipaments públics: el 5% de la superfície del sector
- vialitat: la que determini el planejament derivat.
- serveis tècnics: la que determini el planejament derivat

b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,65 m<sup>2sostre</sup> / m<sup>2sòl</sup>.

c) La tipologia bàsica serà indústria aïllada i/o entremitgeres amb una alçada reguladora màxima de 12,50 metres.

d) El Pla Parcial haurà de preveure un espai lliure de transició entre els límits del sector i el sòl no urbanitzable, així com la restauració de la zona afectada pels acopis de terres existents.

e) En relació al sistema viari l'accés al sector industrial es realitzarà des de la rotonda ordenada sobre la C-65 i la seva execució correspon al sector.

f) L'ús general dominant és industrial i magatzems. .

g) Dintre de l'àmbit existeix un Estallador sobre la riera de Bujonis que està inclòs en el Catàleg de béns protegits etnològics d'aquest POUM (ET 002) que s'haurà de preservar i rehabilitar.

4. Condicions d'ús:

a) L'ús general dominant és industrial i magatzems.

b) usos complementaris en la fitxa del sector als efectes que el corresponent pla parcial urbanístic els puguin concretar.

- Tallers de reparació de vehicles
- Logístic i Tecnològic (centres productius, d'investigació)

- Comercial
- Restauració
- Oficines i serveis
- Planta d'aglomerat i formigó

5. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer i segon sexenni.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, hidràulic, equipaments i espais lliures urbanitzats.
- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, donat que el sector fou delimitat i ordenat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei 3 /2012, de 22 de febrer.

6. Mesures de protecció ambiental i paisatgística

- a) Es defineix un “Ambient edificat 4” específic per aquest sector atès la seva situació de façana de la carretera C-65, la seva situació frontera amb el sòl no urbanitzable i el volum de les edificacions.

El Pla parcial urbanístic que el desenvolupi incorporarà les mesures de protecció que es relacionen en aquest article, i prendran les disposicions de la secció 2<sup>a</sup> del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup> del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius.

- b) En relació als espais lliures:

- Prioritzar l'ús racional del consum del sòl destinat a edificacions i a superfícies permeables que afavoreixin l'escorrentia superficial. Promoure l'ús de sauló o materials similars pels espais lliures que es destinin a espais oberts.
- Concentrar les edificacions i situar-les de forma propera a les ja existents i a la C-65, per tal d'alliberar els laterals i la franja S-W, establint així un perímetre d'espai lliure que exerceixi de connector entre la matriu forestal i el nou sector industrial.
- Ús d'espècies vegetals autòctones en cas de reintroducció d'elements vegetals. En tot cas, queda prohibida la reintroducció d'espècies llistades a l'Annex I.
- Ús de fusta i materials semblants pels elements de mobiliari públic, ja que es tracta d'una zona actualment periurbana amb valors paisatgístics típics de la zona i cal evitar que un espai d'accés al nucli urbà presenti contrastos excessius amb l'entorn natural.
- Garantir una òptima integració paisatgística de la franja entre la C-65 i les edificacions, prioritzant estratègies de contextualització i naturalització.

- c) En relació a l'edificació:

- El planejament derivat haurà de preveure un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística per avaluar el projecte d'ordenació específic des del punt de vista paisatgístic.
  - Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
  - En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d'eficiència energètica haurà de ser "A", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents.
  - Procurar la homogeneïtzació de les futures construccions, tant pel que fa a dimensions com a característiques cromàtiques, de textura i de materials.
  - Les làmpades i lluminàries que es localitzin al sector han de donar compliment als nivells d'il·luminació del CTE-DBHE (VEEI) i considerant els criteris establerts per una zona de protecció alta (E2).
- d) En relació als efectes del canvi climàtic:
- Preveure l'augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d'elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable i integrada amb l'entorn.
  - Potenciar l'ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d'ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l'impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l'efecte "illa de calor".
- e) En relació a l'espai públic:
- Garantir la permeabilitat de l'entorn natural a l'àmbit en qüestió a través de d'unes espècies arbòries adequades i que tinguin relació amb l'entorn on s'insereixen.
  - Planificar zones humides amb vegetació de ribera a l'entorn del torrent que transcorre per l'àmbit i que aboca les seves aigües al Ridaura. D'aquesta manera s'integra el paisatge fluvial a l'àmbit i es limita la nova façana est del municipi, en contacte amb el Bosc del Molí d'en Tarrés.
  - Establir mesures tècniques per reduir l'exposició al risc d'inundació i l'augment de l'escorrentia superficial causada per la impermeabilització del sòl. Preveure paviments tous i semipermeables, que puguin drenar l'aigua en aquest àmbit parcialment afectat per la inundabilitat en episodis extrems del Ridaura.
  - Garantir la connexió ciclista segura des de l'interior de l'àmbit al nucli urbà de Santa Cristina d'Aro, fomentant així la mobilitat sostenible segura dels futurs treballadors del sector industrial. Serà indispensable aquesta connexió si es pretén eliminar l'ús del vehicle privat contaminant al sector.

## 5. Mesures de protecció davant risc d'inundació

El sector ocupa terrenys del marge esquerre del torrent del Mas Trempat, parcialment inundables en per a avingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn, considerant-

se que ocupen parcialment la Zona Inundable definida a l'article 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' d'aquesta modificació, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

D'acord amb el Capítol V de la *"Guía de apoyo a la aplicación del reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial"*, tenint en compte els paràmetres de la inundabilitat de l'àmbit, es pot admetre dur a terme actuacions de defensa i, per tant, que no sigui d'aplicació les limitacions de l'article 14bis.

D'acord amb la Prognosi d'inundabilitat que forma part del POUM, els terrenys venen afectats pels vessaments de la riera del Vilar i del torrent de Mas Trempat que comporten riscos d'inundabilitat amb un nivell de baixa intensitat. El Pla Parcial haurà d'incorporar les mesures necessàries per a compensar aquests efectes preveient el desguàs de les aigües per la zona de protecció de la carretera, o altres mesures adients.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

Les possibles actuacions de defensa s'hauran d'executar prèviament al desenvolupament del sector.

Article. 206. **SUD 05 “Assistencial”**

1. Objectius: Es delimita aquest sector destinat a dotacions privades que cobreixi les necessitats assistencials de la gent gran.
2. Àmbit: 9.004 m<sup>2</sup>sòl
3. Cessions mínimes:
  - espais lliures: el 13% de la superfície total del sector que es situaran al sud del sector entre el camí existent i la riera
  - equipaments públics: el 5% de la superfície del sector que es situaran al nord del sector completant els existents en sòl urbà
  - vialitat: la que determina el planejament general si bé el planejament derivat podrà ajustar-la
4. Condicions d'ordenació, edificació i ús:
  - el tipus d'ordenació i els paràmetres d'edificació seran definits pel planejament derivat corresponent
  - L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,15 m<sup>2</sup>sostr / m<sup>2</sup>sòl.
  - La tipologia bàsica serà la d'edificació aïllada, en planta baixa i una planta pis
  - Parcel·la única destinada a usos assistencials
  - L'ús general dominant és el Sanitari - Assistencial (SE2) i específicament les residències socials, residències de persones grans i centres de dia.
5. Condicions de gestió i execució:
  - El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Es preveu el desenvolupament del sector dins el primer i segon sexenni. El termini màxim per a l'execució de les obres d'urbanització serà de quatre anys a partir de l'executivitat del Pla parcial.
  - Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, hidràulic, equipaments i espais lliures urbanitzats.
  - Cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
6. Mesures de protecció ambiental i paisatgística
  - a) Es defineix un “Ambient edificat 5” específic per aquest sector atès la seva situació de façana del nucli urbà, la seva situació frontera amb el sòl no urbanitzable.

El Pla parcial urbanístic que el desenvolupi incorporarà les mesures de protecció que es relacionen en aquest article, i prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius.

b) En relació als espais lliures:

- Prioritzar l'ús racional del consum del sòl destinat a edificacions i a superfícies permeables que afavoreixin l'escorrentia superficial. Promoure l'ús de sauló o materials similars pels espais lliures que es destinin a espais oberts.
- Ús d'espècies vegetals autòctones en cas de reintroducció d'elements vegetals. En tot cas, queda prohibida la reintroducció d'espècies llistades a l'Annex I.
- Ús de fusta i materials semblants pels elements de mobiliari públic, ja que es tracta d'una zona actualment periurbana amb valors paisatgístics típics de la zona i cal evitar que un espai d'accés al nucli urbà presenti contrastos excessius amb l'entorn natural.
- La vora nord oest del sector, límit amb la via verda del Carrilet, ha de tenir en compte mesures d'integració paisatgística adients amb l'entorn, potenciant el connector social de la via verda, integrant el nou sector amb l'entorn i evitant la degradació de la zona posteriors de les noves edificacions.

c) En relació a l'edificació:

- Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d'eficiència energètica haurà de ser "C", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents.

d) En relació als efectes del canvi climàtic:

- Preveure l'augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d'elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable i integrada amb l'entorn.
- Potenciar l'ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d'ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l'impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l'efecte "illa de calor".

e) En relació a l'espai públic:

- Garantir la permeabilitat de l'entorn natural a través de d'unes espècies arbòries adequades i que tinguin relació amb l'entorn on s'insereixen.
- Establir mesures tècniques per reduir l'exposició al risc d'inundació i l'augment de l'escorrentia superficial causada per la permeabilització del sòl. Preveure paviments tous i semipermeables, que puguin drenar l'aigua.

## **CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT**

### **Article. 207. Sectors de sòl urbanitzable no delimitat**

Aquest POUM ordena un sector residencial en sòl urbanitzable no delimitat: SND 01 Mas Pla

### **Article. 208. Paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable no delimitat.**

Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en el Títol IX, Capítol II, Secció 1a (articles 284 a 290 ) d'aquestes Normes i es detallen a l'article d'aquesta normativa que regula cada sector amb les següents determinacions:

- a) Delimitació de l'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant pla parcial de delimitació (PPD)
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector
- c) Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
- d) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
- e) Les connexions amb les infraestructures exteriors.
- f) Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
- g) Mesures de protecció ambiental

### **Article. 209. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat.**

1. Els sectors fixats en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat, quedaran en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per als usos que es destinen. Mentre no es delimiti, els terrenys tindran la consideració de sol no urbanitzable.
2. La seva delimitació haurà de justificar-se en raó del desenvolupament d'edificació, de almenys el 50% dels sòl disposat dins els sectors delimitats per aquest POUM, en els respectius usos.
3. El sectors amb ús residencial preveuran les reserves de sostre residencial fixades per la legislació vigent per al foment de l'habitatge assequible, amb una reserva mínima del 30% del sostre residencial per habitatges de protecció pública.
4. Els PPD hauran de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

## Article. 210. **SUND 01 “Mas Pla”**

### 1. Àmbit:

Es classifica com a sòl urbanitzable no delimitat un únic àmbit territorial de 5,327 ha, que es considera que en aquest moment no ha ser objecte de transformació urbanística, però que marca les directrius de creixement coherents amb el model del PTP-CG, amb el PDU-RSNS i amb els criteris de continuïtat i sostenibilitat aplicats en aquesta revisió del POUM.

### 2. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a) El sòl inclòs en aquesta classificació pot ser objecte de delimitació, en un únic o en diversos sectors, en el marc que s'estableix en la Llei d'urbanisme. El planejament que ordeni el sector o sectors, en aquest cas el pla parcial de delimitació, haurà de justificar la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'ordenació i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials, i haurà de determinar:
  - les cessions mínimes per a sistemes urbanístics que no seran inferiors al 45% del sòl brut.
  - els usos principals mixtes i compatibles i la proporcionalitat entre ells
  - l'edificabilitat màxima, que no podrà ser superior als  $0,60 \text{ m}^2 \text{ de sostre} / \text{m}^2 \text{ de sòl}$  si el sector es destina a desenvolupaments residencials, terciaris o mixtes, ni de  $0,45 \text{ m}^2 \text{ de sostre} / \text{m}^2 \text{ de sòl}$  si el sector es destina a usos industrials.
  - les densitats màximes, que no superaran els 33 hab/ha.
- b) La tipologia bàsica per a usos residencials serà cases aïllades, agrupades i/o en bloc. El número màxim de plantes el fixarà el PPD.
- c) Reserva mínima del sostre de nova implantació per habitatges de protecció pública, serà com a mínim del 30% del sostre residencial ordenat o la que determini la normativa en matèria d'habitatge vigent en el moment en que el delimiti el sector.
- d) Els usos generals admesos són el residencial, les activitats econòmiques relacionades amb el turisme, la indústria i el comerç, essent compatibles amb l'ús general terciari i de serveis.
- e) En els plànols d'ordenació s'assenyala la ubicació d'una reserva d'equipaments docents públics, entre ells els terrenys destinats a l'ampliació de l'Escola Pedralta. En aplicació de l'article 67.1d de la LUC es pot delimitar un pla especial urbanístic per ordenar els terrenys destinats a l'ampliació de l'Escola Pedralta o altres equipaments docents que es necessitin abans del desenvolupament del sector SND-01 Mas Pla.

### 3. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el que es determini en el PPD.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, hidràulic, equipaments i espais lliures urbanitzats.
- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- d) L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

### 4. Mesures de protecció ambiental i paisatgística

- a) Es defineix un “Ambient edificat 6” específic per aquest sector atès la seva situació de façana de la carretera a Castell d’Aro i la seva situació frontera amb el sòl no urbanitzable.

El Pla parcial urbanístic que el desenvolupi incorporará les mesures de protecció que es relacionen en aquest article, i prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius.

- b) En relació als espais lliures:

- Prioritzar l’ús racional del consum del sòl destinat a edificacions i a superfícies permeables que afavoreixin l’escorrentia superficial. Promoure l’ús de sauló o materials similars pels espais lliures que es destinin a espais oberts.
- Ús d’espècies vegetals autòctones en cas de reintroducció d’elements vegetals. En tot cas, queda prohibida la reintroducció d’espècies llistades a l’Annex I de l’EAE.
- Ús de fusta i materials semblants pels elements de mobiliari públic, ja que es tracta d’una zona actualment periurbana amb valors paisatgístics típics de la zona i cal evitar que un espai d’accés al nucli urbà presenti contrastos excessius amb l’entorn natural.

- c) En relació a l’edificació:

- El planejament derivat haurà de preveure un Estudi d’Impacte i Integració Paisatgística per avaluar el projecte d’ordenació específic des del punt de vista paisatgístic. També un estudi d’Inundabilitat, per preveure concretament l’exposició al risc d’inundació de l’àmbit.
- Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoeficiència en els edificis.
- En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d’eficiència energètica haurà de ser “A”, d’acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d’abril, pel que s’aprova el procediment bàsic per la certificació d’eficiència energètica d’edificis, tant de nova construcció com existents.

- d) En relació als efectes del canvi climàtic:

- Preveure l’augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d’elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable i integrada amb l’entorn.
- Potenciar l’ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d’ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l’impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l’efecte “illa de calor”.

- e) En relació a l’espai públic:

- Garantir la permeabilitat de l’entorn natural de les pre-Gavarres a l’àmbit en qüestió a través de d’unes espècies arbòries adequades i que tinguin relació amb l’entorn on s’insereixen.

- Establir mesures tècniques per reduir l'exposició al risc d'inundació i l'augment de l'escorrentia superficial causada per la permeabilització del sòl. Preveure paviments tous i semipermeables, que puguin drenar l'aigua i exercir de d'impàs entre l'espai natural de les Gavarres i el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro.
- Garantir la connexió ciclista segura des de l'interior de l'àmbit a la via verda del Carrilet així com amb la resta del municipi. Aquest punt és essencial ja que l'àmbit esdevindrà un punt d'atracció d'un flux important de persones de forma diària.

## 5. Mesures de protecció davant risc d'inundació

Pels terrenys del sector recorren en sentit nord-sud el còrrec de l'Església i el de Salom.

Dins del sector, amb els resultats del document 'Treballs complementaris a l'avanç POUM de Santa Cristina d'Aro. Diagnosi d'inundabilitat', es delimiten els espais que ocupen la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

D'acord amb l'article 9bis 'Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural', no es permetrà, en sòl rural i en la Zona de Flux Preferent, la instal·lació de noves edificacions. D'acord amb l'article 14bis 'Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable' d'aquesta modificació, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

## **TÍTOL VII. SÒL NO URBANITZABLE**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article. 211. Definició**

Tenen la condició de sòl no urbanitzable, als efectes d'aquest POUM:

- Els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per la LUC.
- Els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial (PEIN) i la Xarxa Natura 2000, pel planejament territorial i director urbanístic.
- Els terrenys que el POUM protegeix especialment atès el seu interès com a espais connectors ecològics.
- Els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà
- Els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic
- Els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

#### **Article. 212. Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable**

La present normativa del sòl no urbanitzable regula i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:

- a) Funció ambiental: és on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
- b) Funció productiva: és la base de les activitats agràries i ramaderes, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- c) Funció cultural: és l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i e
- d) I seu entorn rural i el paisatge percebut.
- e) Funció lúdica: és també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

#### **Article. 213. Objectius de regulació del sòl no urbanitzable**

Les finalitats del present POUM són les següents:

- Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.
- Protegir aquest sòls del processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- Procurar per la concentració parcel·lària i evitar la segregació i divisió de l'estructura existent.
- Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser admesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

#### **Article. 214. Delimitació i regulació**

1. Aquest POUM delimita el sòl no urbanitzable en la Sèrie 2 dels plànols d'ordenació.
2. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials vigents o aquells que el desenvolupin.
3. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres administracions competents en cada matèria.

#### **Article. 215. Àrees incloses en els PEIN de les Gavarres i Ardenya Cadiretes**

El present POUM recull la delimitació dels espais delimitats en l'EIN de les Gavarres i l'EIN de l'Ardenya – Cadiretes, i els inclou, a la vegada, en la categoria de sòl no urbanitzable d'especial protecció.

#### **Article. 216. Nucli de població**

D'acord amb el que determina l'article 28 de la LUC, s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Per la seva condició de concentració de població isolada en el sòl no urbanitzable, amb usos urbans i que requereixen de serveis urbanístics el POUM reconeix com a nuclis de població els veïnats de Romanyà de la Selva i de Salom.

#### Article. 217. **Sistemes urbanístics**

Els sistemes urbanístics compresos dins el sòl no urbanitzable tenen la consideració de sistemes generals, i els serà d'aplicació les disposicions que per a cada sistema s'estableix al Títol IV d'aquestes Normes.

#### Article. 218. **Tempteig i retracte en sòl no urbanitzable.**

1. Amb la finalitat de garantir la permanència dels sòls agrícoles i forestals que, per les seves característiques funcionals dins del sistema d'espais oberts, es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar nous polígons en desplegament dels objectius del POUM en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte. La delimitació concreta d'aquests polígons subjectes a tempteig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.
2. Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen els articles 172 a 174 de la LUC.

## **CAPÍTOL II. SISTEMA TERRITORIAL D'ESPAIS OBERTS**

### **Article. 219. Definició**

1. En base al sistema territorial d'espais oberts, que ordena i classifica el Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines en l'àmbit territorial del Baix Empordà, el POUM assenyala aquelles àrees del sòl no urbanitzable que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes Normes estableixen.
2. El POUM considera el sistema d'espais oberts un component fonamental de l'ordenació del territori i, per tant, cal considerar les determinacions que el regulen com a bàsiques pel desenvolupament del POUM.

### **Article. 220. Àrees de sòl protegit del sistema d'espais oberts**

La determinació espacial i normativa del sistema d'espais oberts té les següents finalitats:

1. Evitar la transformació i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com espais naturals, paisatgístics, socials, productius o culturals.
2. Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.
3. Evitar els processos d'implantació urbana en àrees no aptes orogràficament o subjectes a riscos, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística.
4. Preservar i protegir aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic.
5. Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.
6. Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i del paisatge rural, en relació al valor de connexió ecològica entre hàbitats i al manteniment de la biodiversitat.
7. Seguint l'ordenació del sistema d'espais oberts que el PTP-CG fa en l'àmbit territorial municipal, el POUM distingeix tres àrees de sòl subjectes a protecció:
  - Àrea de protecció especial
  - Àrea de protecció territorial
  - Àrea de protecció preventiva
8. En el plànol d'ordenació O1.5 "Espais oberts" del POUM s'assenyalen els límits d'aquestes àrees d'espais oberts.

#### Article. 221. Àrees de protecció especial

1. S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció que limiti al màxim les possibilitats de transformació que els poguessin afectar.
2. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial, com els ja delimitats pel Pla d'espais d'interès natural (PEIN) i per la Xarxa Natura 2000, els que el PTP-CG classifica com espais de valor natural i/o connector, i aquells que el POUM considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics, d'àrees forestals i agrícoles d'alt valor, d'àrees de recàrrega d'aqüífers o d'àrees d'especial interès cultural i identitari.
3. Els terrenys de protecció especial establerts en la normativa sectorial, el PTP-CG o el PDU-SC, dintre del municipi de Santa Cristina són:
  - a) Els sòls inclosos en l'EIN de les Gavarres
  - b) Els sòls inclosos en l'EIN de l'Ardenya – Cadiretes.
  - c) Els sòls inclosos pel PTP-CG com sòls de valor natural i/o connectors entre els dos espais d'interès natural del municipi.
  - d) Els sòls inclosos pel PTP-CG com sòls de valor natural i/o connectors al voltant del Ridaura.
  - e) Els sòls inclosos en el PDU-SC dintre de les unitats territorials UTR-C074 Massís Cadiretes i UTR-C079 Canyet.
4. Els sòls de protecció especial s'ajustaran a les disposicions de la normativa sectorial del PEIN, a les del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, especialment els articles 2.5, 2.6 i 2.7 de la Normativa del PTP-CG pel que fa a usos admesos i les directrius de paisatge del PTP-CG, en especial els articles 2.6, 4.1, 4.2 i 4.3 pel que fa a determinacions en matèria de paisatge.

#### Article. 222. Àrees de protecció territorial

1. S'inclouen en aquesta classe aquells sòls que no es considera imprescindible que formin part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que per la topografia, risc, localització o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà, així com aquells que pel seu interès agrari i/o paisatgístic, o el seu potencial interès estratègic es justifica una regulació restrictiva de la seva possible transformació.
2. Els terrenys de protecció territorial establerts pel PTP-CG dintre del municipi de Santa Cristina són:
  - a) Els sòls afectats pel corredor de la infraestructura C-65, C-31 i GI-8541.
  - b) El sòls definits pels seu potencial interès estratègic del Balcar, el turó boscós situat entre les rieres Vilar i d'en Dalmau, les masses forestals situades entre l'anterior sector Mas Pla C i la urbanització de les Teules, les masses forestals situades a l'oest de la part alta de la urbanització de les Teules, i els terrenys desclassificats de la urbanització Sant Miquel d'Aro, que limiten amb el PEIN de les Gavarres, la major part dels quals formen part del Parc Territorial Sant Miquel (clau SV1).

3. D'acord amb el que assenyala el Pla Territorial General de Catalunya i l'article 9.4 de la LUC, el present POUM també considera sòl no apte per al desenvolupament urbà i l'edificació el sòl amb una pendent superior al 20%. Els sòls amb pendent superior al 20% queden exclosos de la possibilitat d'actuacions d'interès estratègic que requerissin urbanització o edificació i dels processos d'urbanització i edificació.
4. Els sòls subjectes a riscos geològics o d'inundació també quedaran exclosos de qualsevol destí que hagi de comportar risc greu per a les persones. Pel que fa al risc d'inundació, i quan així ho estableixin els planejaments sectorials o el pla territorial, s'admeten els usos que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, així com de la fondària i la velocitat de l'aigua a les inundacions que podrien produir-se.
5. Els sòls de protecció territorial s'ajustaran a les disposicions de la normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, especialment els articles 2.5, 2.8 i 2.9 de la Normativa del PTP-CG pel que fa a usos admesos i les directrius de paisatge del PTP-CG, en especial els articles 2.6, 4.1, 4.2 i 4.3 pel que fa a determinacions en matèria de paisatge.

#### Article. 223. Àrees de protecció preventiva

1. S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial pel PTP-CG o el PDU-SC.
2. Dintre del sòl de protecció preventiva el POUM defineix com àrees de protecció local:
  - a) Els terrenys que formen part de la Vall de Solius que no s'inclouen com sòl de protecció especial pel PTP-CG ja que abans de la redacció del pla territorial estaven classificats com a sòl urbanitzable delimitat.
  - b) Els terrenys que aquest pla classifica com a no urbanitzable provinents de la desclassificació de l'anterior polígon d'actuació Vall Repòs que limiten amb l'EIN Gavarres
  - c) Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable per aquest pla, que anteriorment eren sòl urbà i/o urbanitzables, que milloren la protecció al voltant del Ridaura.
  - d) Els terrenys qualificat com a sòl no urbanitzable existent entre els límits de l'EIN Gavarres i les urbanitzacions Roca de Malvet, Sant Miquel i Vall Repòs i el nucli urbà de Romanyà, que deriva del desajust entre el límit de l'EIN i els límits de sòl urbà.
3. La resta de sòl de protecció preventiva, que no té consideració de protecció local, el POUM el protegeix sense perjudici que mitjançant futures revisions del planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el PTP-CG estableix pel sistema d'assentaments de Santa Cristina d'Aro, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

Es situen generalment a la plana de la vall al voltant del nucli de Santa Cristina i de les urbanitzacions properes.

4. El PTP-CG preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies de creixement establertes, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del

procediment que el propi Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

5. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 de la LUC i a les disposicions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, en especial els articles 2.5, 2.10 i 2.11 de la normativa del PTP-CG pel que fa a usos admesos i les directrius de paisatge del PTP-CG, en especial els articles 2.6, 4.1, 4.2 i 4.3 pel que fa a determinacions en matèria de paisatge.

### **CAPÍTOL III. ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI**

#### **Article. 224. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla defineix uns elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
  - Estructura de la propietat del sòl
  - Edificacions i usos existents.
  - Xarxa de camins rural
  - Xarxa hidrològica: torrents, rieres i altres elements
  - Els camps de conreu
  - Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
  - Elements naturals que configuren la topografia.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla estableix.

#### **Article. 225. Divisions i segregacions de finques**

1. D'acord amb el que estableix l'article 47.2 de la LUC i article 18 del RPLU, els terrenys compresos en una finca classificada com a sòl no urbanitzable, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui. El Decret 169 / 1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i el Decret 35/1990 de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal, estableixen com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:
  - En àrees forestals o de bosc: 25,00 Ha
  - En àrees agrícoles de secà : 4,50 Ha
  - En àrees agrícoles de regadiu. 1,25 Ha
2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la

superfície mínima exigida, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a :

- l'article 47.3 de la LUC, sempre i quan el Catàleg de Masies i Cases Rurals ho prevegi expressament justificadament, i es garanteixi l'accessibilitat dels lots resultants,
- l'article 47.4 de la LUC, relatiu a les actuacions específiques d'interès públic.

En ambdós supòsits, és requisit necessari per dur a terme la segregació que els altres lots resultants tinguin una superfície igual o superior a la unitat mínima que correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima corresponent.

3. Per sota de la unitat mínima de conreu o forestal el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació, si s'escau, d'acord amb l'article 192.2 de la LUC i article 27 del RPLU.

#### **Article. 226. Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable**

1. Les edificacions i usos legalment implantats que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del present POUM als quals estiguin subjectes.
2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent Llei d'urbanisme i pel present POUM, es a dir, que no estan incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals" o no estan associades a explotacions rústiques, i que per tant, actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori en situació de disconformitat. Aquestes edificacions poden mantenir l'ús d'habitatge familiar autoritzat, que no es considera incompatible amb l'espai natural protegit a efectes de l'article 108 de la LUC.

Podran realitzar també, obres de reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer llurs fonaments i/o parets mestres.

Si les edificacions reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades si s'ajusten al règim de disconformitat.

3. Les edificacions i usos legalment implantats, que no siguin habitatges o els propis de la naturalesa rústega que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la LUC i aquest POUM, poden romandre sobre el territori en situació de disconformitat en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, permetent-se el canvi de titularitat i la renovació de les llicències d'ús. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la LUC i del present Pla, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització, en aquest supòsit cal obtenir les corresponents autoritzacions municipals i sectorials si s'escauen.

Mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat.

Les edificacions i instal·lacions industrials també poden ésser objecte d'obres d'ampliació si s'ajusten al que estableix la Disposició Transitòria 15a de la LUC

4. Les explotacions ramaderes intensives legalment implantades en situació de disconformitat pel règim d'usos d'aquest POUM, podran romandre en el territori permetent-se el canvi de titularitat i la renovació de les llicències d'ús. S'admet el canvi del tipus d'explotació si suposa una menor capacitat ramadera; també s'admeten les ampliacions imprescindibles que justificadament es necessitin executar per les normatives de benestar animal o altres legislacions sectorials.
5. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 108.2 i 108.3 de la LUC i 119.1 del RLU. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no es pot autoritzar cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la LUC. Per a les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament per tal de minimitzar els impactes que produeixin.
6. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, quan en aquelles construccions destinades a activitats subjectes a autorització ambiental es produeixi el cessament definitiu de l'activitat, s'adoptarà mesures per a impulsar nous usos en aquestes construccions, i si això no fos possible es procedirà al desmuntatge o enderroc de les mateixes que no estiguin catalogades.

#### Article. 227. **Xarxa de camins rural**

1. Pel que fa als camins rurals (SX4) s'hauran de conservar oberts al pas en la seva integritat tant els camins de titularitat pública com aquells de titularitat privada excepte els que siguin d'ús exclusivament particular i els que no enllacin amb la xarxa de camins pública.
2. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat solament es permetrà si es dóna alguna de les següents situacions:
  - Està relacionada amb una explotació forestal o ramadera degudament acreditada.
  - Ha estat autoritzada pel Departament competent en matèria forestal.
  - Està inclosa en algun Pla especial urbanístic, o en plans o programes sectorials de l'administració (per exemple, programes de prevenció d'incendis forestals).

L'autorització per a l'obertura i recuperació de camins s'ajustarà al procediment establert per l'article 47 del RPLU o aquella legislació que el modifiqui o substitueixi.

Es permetrà la modificació del traçat de camins públics amb el tràmit administratiu corresponent.

3. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.

4. La modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals ja existents, públics i privats, estarà subjecta a l'atorgament de la respectiva llicència municipal. En cap cas la modificació de perfils podrà suposar alteracions negatives de les condicions paisatgístiques existents.
5. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 7% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada, o els que estableixi la unitat de paisatge on s'ubiquin. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar un obstacle per a les escorrenties i els cursos fluvials existents.
6. La preparació de la plataforma dels camins rurals i la formació de cunetes i trencaaigües contemplarà únicament l'ús de materials permesos per la legislació sectorial de residus, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn.
7. Els camins rurals inclosos en la xarxa viària tindran una amplada aconsellada de 4 metres, i com a màxim de 6 metres d'amplada.
8. No és permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats - tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998 amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslàlom, Moto Cross i Auto Cross o similars) - que suposin la modificació permanent de la topografia del terreny i l'eliminació de la vegetació natural existent.

#### Article. 228. **Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements**

Les disposicions generals, usos i servituds del sistema hidràulica estan recollits al Capítol IV del Títol IV d'aquestes Normes Urbanístiques.

#### Article. 229. **Els camps de conreu**

1. Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació dels espais agroforestals característics del Baix Empordà fet que comporta la recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.
2. En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.
3. Es podran autoritzar anivellament de terres per millorar les finques agrícoles, sempre i quan:
  - No es produeixin extraccions fora de la finca, es a dir, que en la finca es produeixi una reducció del volum d'àrids inicials existents.
  - Les aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial, i prèviament a la concessió de la llicència municipal, si s'escau, hauran de ser autoritzades pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent.

## Article. 230. Àrees boscoses i/o de vegetació singular

1. Tenen la consideració de terrenys forestals els definits als articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. En aquest sentit, no són terrenys forestals els sòls classificats com a urbans o urbanitzables delimitats, les superfícies poblades d'arbres isolats o de plantacions lineals, i les superfícies destinades al conreu d'arbres ornamentals.
2. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Els boscos de vegetació singular, a més dels inclosos en el Catàleg de béns protegits naturals, ambientals i paisatgístics (NA) són aquells que presenten valors molt superiors als de la matriu boscosa que conforma el territori. Aquesta singularitat pot dependre de diversos factors:
  - Singularitats lligades a l'edat, per tant, la pèrdua d'aquests boscos seria irreversible a l'escala de temps humans.
  - Els valors que fan que un bosc sigui singular poden variar segons el col·lectiu, i abasten àmbits tan diversos com la conservació i la biodiversitat, l'ús recreatiu i cultural o els aspectes productius del bosc.
  - La singularitat és un caràcter relatiu al context de territori que es valora. La determinació del valor d'un bosc es planteja a escala de país i a escala comarcal, un bosc considerat singular en una comarca podria no ser-ho en una altra comarca.
3. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona i per les unitats de paisatge.
4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat, es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals. L'autorització de talades s'haurà de subjectar a l'obtenció d'un informe favorable emès per l'Ajuntament que serà previ a l'obtenció, si s'escau, de l'autorització per part de l'administració sectorial competent.
5. S'admet la recuperació de sòls agrícoles actualment ocupats per vegetació boscosa seguint les directrius marcades per l'Estudi Ambiental Estratègic. La rompuda de terrenys forestals es admesa:
  - Si es tracta de recuperar terrenys que antigament havien estat conreus, i aptes tècnicament i econòmicament per a un aprofitament d'aquesta naturalesa, segons l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya,
  - Si l'objectiu és la prevenció d'incendis forestals.
  - En el cas que es proposin rompudes en zones forestals sense un passat agrícola, es permet si es donen les següents condicions simultàniament:
    - a) no s'afecta zones incloses dins el sistema hidrogràfic (SH) ni pendents superiors al 10%,
    - b) l'objectiu és la geometrització o ampliació dels camps existents i
    - c) no s'excedeix el 8% de la superfície actual del camp o el 14% en el cas de superfícies cremades.

- Si es disposa de l'autorització de les administracions competents
6. Es prohibeix la repoblació forestal amb espècies invasives i amb espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i la entitat de les vegetacions autòctones
  7. Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, la Llei 5/2003 de 22 d'abril i Decret 123/2005 de 14 de juny, que estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Les àrees urbanitzades en zones forestals tenen l'obligació d'establir perímetres de protecció d'incendis i del compliment dels plans de prevenció d'incendis forestals que aprovi l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro.
  8. L'Ajuntament ordenarà amb càrrec al propietari, la retirada de les restes i deixalles resultants d'aprofitaments forestals per a evitar perills d'incendi, i la neteja del bosc. La retirada de deixalles, runa o escombraries en terrenys forestals comportarà l'aplicació de sancions als causants.

**Article. 231. Elements naturals que configuren el paisatge**

1. Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts, la vegetació de ribera i les masses boscoses de les Gavarres i Cadiretes, el front marí i de la plana del Riudaura, configuren el paisatge del municipi.
2. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, i si es necessari efectuar moviment de terres, aquest serà el mínim necessari i en cap cas suposarà murs o talussos de més de 3 metres, excepte en aquells casos en que el planejament defineixi altres condicions. En tot cas s'ajustaran a les condicions establertes en les Directrius de paisatge del text normatiu del PTP-CG.

## **CAPÍTOL IV. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS**

### **SECCIÓ 1. Usos admesos en sòl no urbanitzable**

**Article. 232. Disposicions generals dels usos admesos.**

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar els valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest Pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai que aquest POUM qualifica en el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.

2. S'admeten els usos que de manera general es detallen a l'article 47 de la LUC els quals s'ajustaran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, a la reglamentació específica de les diferents zonificacions, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals:
  - a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, d'explotació de recursos naturals, així com els usos ramaders.
  - b) L'ús d'habitatge familiar i l'allotjament de persones treballadores temporeres vinculat directament i justificadament a una de les activitats d'explotació de l'apartat a)
  - c) En les edificacions incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals" s'admeten els usos següents:
    - D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.
    - D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.
    - Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
    - De turisme rural.
    - Educatiu en el lleure.
    - De creació artística o de producció artesanal.
    - D'exercici de professions liberals.
    - De restauració.
    - D'equipaments.
    - De serveis comunitaris o corporatius.
  - d) Les actuacions específiques destinades a les activitats o els equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC, que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels espais d'especial protecció a l'article 47.5 de la LUC. Són d'interès públic:

- a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
  - b. Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - c. Les infraestructures d'accessibilitat
  - d. Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
  - e) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària
  - f) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i funcionament de les obres públiques.
  - g) Càmpings, i aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda, i àrees d'acollida de caravanes en trànsit.
3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixin per a cada zona.

**Article. 233. Regulació específica de l'activitat ramadera o pecuària**

1. Els tipus d'explotacions ramaderes es classifiquen segons el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes en :
- a) Explotació extensiva: aquella en què els animals no estan allotjats dins d'instal·lacions i s'alimenten fonamentalment de la pastura.
  - b) Explotació intensiva : aquella en què els animals estan allotjats i són alimentats de manera permanent dins de les instal·lacions, inclosa l'explotació a l'aire lliure, anomenada sistema de càmping en el cas de l'espècie porcina.
  - c) Explotació semi intensiva : aquella en què l'alimentació es basa fonamentalment en la pastura, però els animals estan estabulats durant un cert període de l'any, normalment l'hivern, o bé durant la nit.
  - d) Explotació d'autoconsum: és aquella en la qual la producció s'utilitza per satisfer les pròpies necessitats de la persona titular de l'explotació i no supera les unitats de bestiar que estableixen els annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie. Aquestes explotacions han d'estar vinculades a un habitatge existent o una activitat d'educació en el lleure.
  - e) Explotació de petita capacitat: és aquella en que la seva capacitat no supera les unitats de bestiar que estableixen els annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie.
  - f) Explotació especial: són, entre altres, les instal·lacions d'èquids d'oci, les instal·lacions per l'ensinistrament i pràctica eqüestre.

2. La instal·lació de noves granges quedarà supeditada a l'aprovació d'un estudi que valori la possibilitat d'emplaçaments alternatius i un informe tècnic que justifiqui que la dimensió de la instal·lació s'adequarà a la sensibilitat del medi físic i que garanteixi que no es posarà en risc les aigües subterrànies. Concretament, s'aportarà un estudi tècnic hidrogeològic que contingui especialment un balanç del nitrogen que es genera i el que es pot generar i com i a on s'aplica en les terres de conreu.
3. També s'inclouen dintre de l'ús ramader els nuclis zoològics destinats al manteniment temporal d'animals de companyia, com els centres de cria, les residències i refugis, les escoles d'ensinistrament, els centres de recollida d'animals, les gosses esportives o similars.

**Article. 234. Regulació específica de les activitats extractives**

1. En els terrenys inclosos en l'EIN de les Gavarres (espai inclòs a la Xarxa Natura 2000 com a Zona especial de conservació ZEC) i els inclosos en l'EIN del Massís de les Cadiretes (espai inclòs a la Xarxa Natura 2000 com a Zona especial de conservació ZEC i Zona d'especial protecció d'aus ZEPA) únicament es poden admetre noves activitats extractives quan resultin necessàries per complir els objectius públics de primer ordre establerts pel Govern de la Generalitat i a falta de solucions alternatives fora de l'espai protegit (Directriu II.5.1.5 de l'Annex 8 de l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre). En qualsevol cas, hauran de situar-se fora dels espais d'interès preferent.
2. En la resta de sòl únicament es poden admetre noves activitats extractives quan es determini que no produeixen repercussions ambientals i paisatgístiques negatives significatives.
3. Aquestes limitacions no són d'aplicació:
  - a) A les extraccions puntuals en cursos d'aigua justificades per raons de gestió de la dinàmica fluvial que hagin estat autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
  - b) Al dos drets miners actius autoritzats (recurs de la secció A) de la Llei 22/19736 de 21 de juliol de Mines a nom de la societat Massachs Obres i Paisatge SLU (Mas Patxot) i de la secció B) aigua mineral a nom de la societat Palahí i Companyia.

**Article. 235. Regulació específica de les activitats artesanals, artístiques o de restauració**

1. Les activitats artesanals inclouen els usos d'elaboració, envasat, manipulació i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, realitzats mitjançant processos que estan allunyats de les produccions industrials però assimilables a la categoria d'indústria taller.  
 També inclou la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o a altres finques de l'explotació.  
 Aquestes activitats únicament s'admeten en les edificacions incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals" i en els habitatges familiars.
2. Les activitats artístiques inclouen les que desenvolupen la creativitat i l'expressió i estan vinculades a l'exercici professional d'oficis artístics, compatibles amb el medi rural, com ara: escultors, pintors, ceramistes, restauradors, etc.  
 Aquestes activitats únicament s'admeten en les edificacions incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals".
3. L'activitat de restauració té com a objecte principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu menjars i begudes al públic assistent per a ser consumits al mateix local.

Aquestes activitats únicament s'admeten en les edificacions incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals".

Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerable, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, mantenint sempre una integració paisatgística del conjunt. En els casos que no sigui possible una integració del trànsit i aparcament de vehicles amb el funcionament normal de l'entorn on es situen, es pot denegar l'accés rodat o denegar el permís per dur a terme aquesta activitat.

#### **Article. 236. Regulació específica d'educació en el lleure**

1. Inclou aquelles activitats d'interès públic que tinguin com a principi l'ensenyament dels valors de preservació i respecte a la natura com aules d'entorn rural, granges escola, aules de natura, centres d'informació o d'investigació de la natura, itineraris paisatgístics habilitats per a l'observació i l'aprenentatge, cases de colònies, albergs, campaments juvenils, i similars.
2. Les activitats que ofereixen allotjament com les cases de colònies i els albergs, s'hauran d'ubicar en edificacions existents.
3. Les noves activitats i l'adequació de les edificacions existents per a desenvolupar aquest ús requeriran de l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica (PAE) que ordeni els espais edificats, els accessos, la mobilitat interior de la finca, la totalitat dels serveis i la resta de condicions d'implantació que l'Ajuntament entengui remarcables.
4. L'autorització d'aquest ús haurà de garantir la preservació del sòl no urbanitzable i la màxima integració ambiental de l'activitat que es pretenguin d'implantar.

Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerable, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, mantenint sempre una integració paisatgística del conjunt. En els casos que no sigui possible una integració del trànsit i aparcament de vehicles amb el funcionament normal de l'entorn on es situen, es pot denegar l'accés rodat o denegar el permís per dur a terme aquesta activitat.

#### **Article. 237. Regulació específica dels serveis tècnics ambientals**

Atès les molèsties, i l'impacte visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions d'apilament i classificació d'àrids i de terres, dipòsit i tractament de runes de construcció i similars, es prohibeixen aquestes activitats en tot el sòl classificat com a no urbanitzable del terme municipal, excepte les activitats existents legalment implantades.

#### **Article. 238. Xarxes de transport d'energia elèctrica o d'altres, i telecomunicacions.**

1. Les noves xarxes de transport que creuin terrenys classificats com sòl no urbanitzable s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. En aquelles xarxes de nova implantació que calgui fer el tràmit d'avaluació ambiental, caldrà incorporar en els estudis de traçats alternatius la justificació que la solució escollida és la menys lesiva al medi.

#### Article. 239. **Establiments destinats a càmpings i activitats complementàries**

1. La implantació de càmpings i de les activitats complementàries (aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda; i àrees d'acollida de caravanes en trànsit) s'ajustaran a les determinacions del Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping (PDU-AC) aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de juny de 2021 (DOGC 8448 de 02/07/2021) i la regulació d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Les noves activitats de càmping i complementàries en sòl no urbanitzable únicament s'admeten en sòl de protecció preventiva.
3. Les àrees d'acollida d'autocaravanes en trànsit i els aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda s'han d'ubicar preferentment dins d'un establiment de càmping. En el cas que siguin activitats independents d'un càmping només s'admeten, entre altres determinacions del PDU-AC, en:
  - a) Els aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda en zones periurbanes pròximes a la xarxa viària o al nucli urbà de Santa Cristina, amb baixa exposició visual i en sòl planer que no precisi moviments de terres per implantar l'activitat. La seva superfície no serà superior a 1 ha i mantindrà una distància mínima de 500 metres a altres aparcaments.
  - b) Les àrees d'acollida en zones periurbanes de protecció preventiva que limiti amb el sòl urbà del nucli de Santa Cristina, sempre i quan es justifiqui que no hi ha alternativa viable dins el sòl urbà, o en espais tangents a la xarxa viària com a servei vinculat a la infraestructura d'accessibilitat sempre i quan es trobin a una distància superior als 10 kilòmetres d'un càmping existent.
4. Prèviament a l'obtenció de llicència urbanística municipal requerirà l'aprovació d'un pla especial urbanístic que reguli la implantació i l'ordenació de l'activitat ajustant-se a les condicions ambientals, d'accessibilitat, topogràfiques i paisatgístiques regulades en el PDU-AC, tot valorant l'adopció de mesures correctores, si s'escauen. El pla especial urbanístic incorporarà un estudi d'integració paisatgística que també s'ajustarà als criteris fixats en el PDU-AC i el seu estudi d'impacte paisatgístic.
5. Atès que aquestes activitats poden representar l'afluència d'un nombre de vehicles considerable, l'Ajuntament podrà exigir mesures complementàries per a una millor ordenació dels accessos i les zones d'aparcament, mantenint sempre una integració paisatgística del conjunt. En els casos que no sigui possible una integració del trànsit de vehicles amb el funcionament normal de l'entorn on es situen, es pot denegar l'accés rodat o denegar el permís per dur a terme aquestes activitats.
6. Les activitats d'acampada com són els campaments juvenils, d'acord amb la normativa de joventut, i les àrees naturals d'acampada, pensades específicament pel gaudi dels espais naturals protegits, no són activitats turístiques sinó que responen a activitats esportives, d'educació en el lleure i d'esbarjo i que per tant entren dins de les activitats que es consideren d'interès públic d'acord amb l'article 47.4 de la LUC

## **SECCIÓ 2. Construccions en sòl no urbanitzable**

### **Article. 240. Disposicions generals de les construccions admeses**

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:
  - a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
  - b) Les construccions destinades a habitatge familiar o l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats a què fa referència l'anterior apartat a).
  - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària
  - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - e) Les construccions destinades a activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda autoritzades per aquest POUM, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
  - f) Les construccions auxiliars destinades als usos auxiliars autoritzats en les construccions a què fan referència l'article 47.3 apartats a) i b) de la LUC
  - g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelier autoritzats en les construccions a què fan referència l'article 47.3 apartats a) i b) de la LUC, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic
  - h) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC.
2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades i comportarà per a la persona propietària els deures definits a l'article 47.7 de la LUC.
3. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
4. Qualsevol intervenció sobre edificacions i elements existents, s'ajustaran a les determinacions d'aquestes Normes, i comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge, dels valors naturals, i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li.

## Article. 241. **Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable**

1. Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

a) El tipus d'ordenació de les noves edificacions, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.

b) Localització

- Les edificacions s'han d'emplaçar prop del lloc on l'explotació centralitza l'activitat i el seu accés.
- Les edificacions s'allunyan de les zones de rieres i dels boscos associats per tal de mantenir-los com a corredors ecològics i estructuradors paisatgístics.
- S'evitaran localitzacions que puguin distorsionar vistes panoràmiques sobre espais singulars per la seva estructura (patrons agrícoles, formacions geològiques,...) o qualitat estètica i natural (llacs, cursos fluvials, penya-segats, vistes panoràmiques,...). Sempre que sigui possible, es situaran en espais no conreats i fora dels espais forestals assenyalats en els plànols d'ordenació; en aquest sentit, s'hauran de col·locar en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc o recolzant-se en camins que travessen el territori. També s'evitaran les ubicacions de les construccions en línies de carena i parts centrals dels fons de vall havent de triar emplaçaments a mig vessant o sobre relleixos del terreny.
- Les edificacions han de situar-se en posicions desviades respecte els eixos visuals principals.

c) Inserció

- Preferentment a les zones planeres, les construccions han d'apropar-se a les masses forestals. En cas d'inexistència cal potenciar els eixos de composició existents: parcel·lari, camins, vores naturals,...).
- S'evitaran els emplaçaments a les vessants amb pendents superiors al 20%.
- En el cas que hi hagi aquesta possibilitat, les construccions s'adossaran a talussos o desnivells existents.
- La directriu principal de les noves construccions seguirà, si és possible, les direccions principals de la trama parcel·laria. Així com també la dels camins o vies d'accés si es situa pròximes a aquests.
- Les noves construccions s'emplaçaran en llocs que permetin la conservació de formacions arbòries madures, singulars o d'especial interès (boscos de ribera, arbres monumentals i singulars), en alineacions de carreteres, i en espais perimetrals o de transició entre les construccions agràries existents i els boscos o conreus propers.
- Les noves construccions es situaran tenint en compte les orientacions i directrius de les formacions vegetals que defineixen línies de força i formen part de l'estructura del paisatge.

2. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments verticals exteriors de les noves edificacions i de les ampliacions de les existents. Els materials, acabat i cromatisme s'ajustaran a les següents prescripcions:
  - a) Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions objecte del POUM han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats.
  - b) Les façanes han de mantenir la homogeneïtat dels materials. S'utilitzaran materials d'acabat preferentment naturals i tradicionals de l'indret: pedra, arremolinats amb acabats terrosos, etc. Rest a prohibida la utilització dels materials que com a conseqüència del seu color, lluíssor o natura puguin devaluar el paisatge.
  - c) Les cobertes han de mantenir la homogeneïtat dels material. S'utilitzaran materials d'acabat preferentment naturals i tradicionals de l'indret com la teula àrab de ceràmica no esmaltada. Rest a prohibida la utilització dels materials que com a conseqüència del seu color, lluíssor o natura puguin devaluar el paisatge: materials de rebuig, plàstics, paraments de xapa metàl·lica galvanitzada sense pintar, etc.
  - d) Els paraments de fàbrica de maó han d'estar preparats per anar vistos, si no és el cas, s'hauran de pintar sobre un arrebossat previ. No s'admeten edificacions prefabricades amb acabats de fusta en els paraments exteriors.
  - e) Els colors d'acabat per a cada parament exterior de les construccions en sòl no urbanitzable seran tonalitats ocres, o colors que s'integrin en l'entorn.
3. Els projectes de noves edificacions o de rehabilitació, reforma o ampliació de les existents han de preveure:
  - a) El sistema corresponent per a l'evacuació o el tractament d'aigües residuals i justificar-ne la seva idoneïtat.
  - b) El tractament o recollida de deixalles quan l'activitat a desenvolupar ho requereixi.
  - c) Els sistemes per a l'abastament d'aigua potable, electricitat i altres serves que siguin necessaris.
  - d) L'evacuació de les aigües residuals s'ha d'efectuar preferentment per connexió directa amb la xarxa general de col·lectors d'aigües residuals, sempre que això sigui tècnicament viable, ja que comporta un impacte ambiental menor en relació a les alternatives de depuració autònoma aplicables. En el cas que això no sigui possible s'ha d'efectuar mitjançant sistemes individualitzats de depuració i, en qualsevol cas, es prohibeix qualsevol tipus d'actuació o activitat que impliqui l'evacuació directa de les aigües residuals a l'exterior sense tractament.

#### **Article. 242. Construccions agràries, ramaderes i forestals**

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, ramaderes i/o forestals definides a l'article 48.1 del RLU, i la seva autorització està regulada pels articles 57 a 64 del RPLU.
2. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'explotació, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions.

Una explotació és un conjunt de béns que tenen com a finalitat obtenir un aprofitament agrícola, ramader i/o forestal de terrenys que reben la classificació de sòl no urbanitzable en el present POUM.

L'acreditació d'una explotació es farà amb tota documentació que justifiqui l'activitat agrària, ramadera o forestal de la finca. Als efectes d'aquest POUM i no amb caràcter exhaustiu, es consideren la Declaració Única Agrària (DUN); comprovants de lliurament de producció a cooperatives; informe enginyer agrònom; etc. En tot cas s'haurà d'acompanyar de documentació fotogràfica i gràfica extreta d'ortofotomapes actualitzats. La justificació únicament mitjançant la descripció cadastral del tipus de conreu no es considera suficient.

3. Les construccions agràries, ramaderes i forestals inclouen les diferents tipologies bàsiques:
  - a) Magatzems: tant de productes com d'eines o maquinària, tancats per garantir la seguretat del contingut.
  - b) Coberts: edificació oberta per al menys tres dels seus costats, utilitzats tant per emmagatzemar palla com maquinària.
  - c) Barraques d'eines: petites construccions auxiliars vinculades a horts o a altres usos agrícoles destinades al servei de l'activitat hortícola o a magatzem d'estris de treball.
  - d) Hivernacles: s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació.
  - e) Construccions ramaderes: coberts on s'allotgen activitats agropecuàries relacionades amb la gestació, criança, manteniment i engreix de bestiar porcí, boví i d'altres semblants. Les construccions vinculades a les explotacions ramaderes intensives es denominaran granges.
  - f) Elements auxiliars: com els sistemes d'alimentació (sitges, menjadores,...), les infraestructures d'emmagatzematge de les dejeccions ramaderes (basses, fosses i femers) o les infraestructures de seguretat (tanques).
4. Les condicions d'edificació d'aquestes construccions i instal·lacions, a més de les generals establertes a l'anterior article 241 "Condicions generals de les edificacions en sòl no urbanitzable", seran:
  - a) Els coberts i magatzems agrícoles i forestals, en el cas que s'admetin per la seva qualificació urbanística, s'ajustaran als següents paràmetres:
    - Només es permetran quan estiguin vinculats a una explotació agrícola o ramadera o forestal.
    - Per a la seva construcció caldrà acreditar una propietat igual o superior de la unitat mínima de conreu o de producció forestal, formant per una única finca o per varies finques independents situades dins el mateix terme municipal. En cas de terrenys forestals, s'haurà de complir l'art. 22.5 de la Llei 6/1998.
    - La seva ocupació i sostre edificable hauran de justificar-se en funció de les necessitats de l'explotació. En tot cas no superarà el 20% de la superfície de la finca on s'ubiqui excepte que un Pla especial urbanístic justificadament estableixi altres determinacions.

- La separació mínima a límit de finca serà de 3 metres i de 6 metres a eix de camí.
  - L'alçada màxima de les edificacions serà de 5 m, excepte que justificadament per les seves necessitats funcionals es necessiti una major alçada.
  - La llargada màxima no serà superior a 50 metres.
  - Es recomana la plantació d'arbres d'ombra a la vora dels coberts que es vulguin construir o rehabilitar, si no n'existeixen prèviament.
  - Es prioritzarà la reutilització o reforma dels coberts ja existents, sempre que siguin admesos pel planejament vigent.
- b) S'admeten les barraques d'eines vinculades a horts sempre i quan el seu ús sigui al servei de l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball i s'ajustin a les següents determinacions:
- La barraca tindrà una superfície construïda màxima de 6 m<sup>2</sup>, i la seva alçada total màxima, incloent-hi la coberta, serà de 2,30 metres del carener respecte al terreny. S'admet un petit porxo o umbracle adossat per a proveir d'ombra i soplug amb una superfície màxima de 4 m<sup>2</sup>.
  - Les barraques i els porxos adossats han de ser de fusta o d'obra amb acabat arremolinat i pintat. Els umbracles i porxos poden ser coberts amb veles de lona prohibint-se la utilització de plàstics com material de cobertura.
  - Les barraques es situaran a prop dels camins o al fons de les parcel·les i no podran ocupar més de la meitat del front de l'hort al camí, per a garantir la permeabilitat visual.
  - En tots els casos les barraques d'eines es separaran 1 metre del límit de l'hort i 6 metres de l'eix de camí. En cas d'acord entre els propietaris de dos horts, llurs barraques poden compartir mitgera. També es poden unificar les barraques i porxos en una única construcció quan correspongui a l'agrupació de varis horts.
  - En els horts les tanques podran ser amb suport i filat metàl·lic o de fusta, per protegir de l'intrusisme i evitar que els animals s'escapin. Visualment hauran de ser permeables, amb una alçada màxima d'1,80 metres. La resta de determinacions s'ajustaran a l'article 246 "Tanques" d'aquestes Normes.
  - No es permet la pavimentació dels terres amb materials impermeables.
  - Es recomana la plantació d'un arbre d'ombra a la vora de la barraca que es vulguin construir o rehabilitar, si no n'existeix prèviament.
  - A les barraques d'horta no s'admet cap ús que no estigui estrictament relacionat amb el conreu de l'horta: magatzem permanent d'eines, maquinària i estris, adobs i altres productes autoritzats; magatzem temporal de productes de la collita, i lloc ocasional d'aixopluc, ombra i descans. Queda expressament prohibit l'ús d'habitatge, ni tan sols de manera ocasional.
  - S'admet la tinença de cavalls i gossos amb un màxim de 2 gossos per parcel·la d'hort i 2 cavalls per a tres parcel·les d'hort agrupades.

- c) Els vivers i hivernacles s'ajustaran als següents paràmetres:
- El seu destí serà únicament la protecció de cultius hortícoles i florals.
  - La seva ocupació no superarà el 50% de la superfície de la finca i els 1.000 m<sup>2</sup> de superfície.
  - La separació mínima a límit de finca serà de 3 metres i a eix de camins rurals serà de 6 metres.
- d) Els coberts ramaders destinats a explotacions d'autoconsum o de petita capacitat tindran les dimensions mínimes necessàries per al correcte funcionament de l'activitat, que s'haurà de justificar abans de la concessió, si s'escau, de la corresponent autorització municipal.

La seva ocupació serà com a màxim de 200 m<sup>2</sup> en planta, ampliable en un 50% en cas que fos necessari per a complir amb la legislació de benestar animal o altra legislació sectorial aplicable.

- e) Les construccions ramaderes vinculades a les explotacions ramaderes intensives (granges) s'ajustaran als següents paràmetres:
- No s'admet la construcció de noves granges dins el perímetre de sòl urbà i urbanitzable delimitat en els plànols d'ordenació
  - Es situaran preferentment en zones protegides de les visuals llunyanes, a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que actuï de pantalla vegetal des de les principals conques visuals.
  - No es permet la seva ubicació en àrees obagues o poc ventilades
  - S'hauran de situar a una distància mínima de 3 metres del límit de propietat, de 15 metres de l'eix de camins rurals i a una distància mínima de 500 metres del sòl urbà i urbanitzable, així com de qualsevol habitatge veí, quan aquest no sigui del mateix propietari de la granja. Si la normativa sectorial estableix majors distàncies, aquestes seran d'aplicació.
  - La volumetria màxima estarà en funció de les necessitats de l'activitat que es vol desenvolupar. El projecte tècnic haurà de justificar que la superfície és l'estrictament necessària per al desenvolupament de l'activitat.
  - L'alçada màxima serà de 5 metres i la llargada màxima no serà superior a 50 metres excepte que de manera raonada es justifiqui que per raons tècniques i de funcionament de l'activitat o de benestar animal es requereix unes dimensions majors o bé per disposicions de directives europees. Les instal·lacions tècniques també podran tenir una alçada major si no provoquen un impacte paisatgístic greu.
  - Els espais residuals no edificats, directament vinculats a aquests tipus d'instal·lacions i que no siguin destinats a pas, restaran cultivats o enjardinats preferentment amb espècies autòctones, es prohibeix l'ús d'espècies amb demostrat comportament invasor incloses en el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.

- Es prioritzarà la reutilització o reforma dels coberts ramaders ja existents, sempre que siguin admesos pel planejament vigent.
- f) Quan es tracti d'elements auxiliars descoberts, els Serveis Tècnics Municipals hauran de comprovar la seva integració en l'entorn i podran condicionar la seva instal·lació a l'adopció de mesures d'integració paisatgística.

#### Article. 243. **Habitatges familiars**

1. El tipus d'ordenació per a les noves edificacions destinades a habitatge familiar, i les ampliacions de les existents, és el d'edificació aïllada.
2. Les ampliacions i les noves construccions s'ajustaran als següents paràmetres si no s'especifica el contrari per les determinacions de la seva qualificació urbanística:
  - a) Només es permet noves edificacions destinades a habitatge familiar quan estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o forestal en els termes assenyalats a l'article 50.2 del RLU.
  - b) Els nous habitatges familiars no superaran l'edificabilitat màxima de 250 m<sup>2</sup> de sostre incloent els annexos vinculats a l'ús d'habitatge. No s'inclou en aquest sostre les edificacions directament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o forestal que per necessitat o conveniència funcional es situïn contigües o adossades a l'habitatge.
  - c) Els nous habitatges familiars no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb una alçària reguladora màxima de 6,50 m respecte a la cota natural del terreny en tot el perímetre de la construcció.
  - d) Les ampliacions admeses pel present POUM queden limitades a les necessàries per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
  - e) Les noves edificacions i ampliacions hauran de mantenir una distància mínima de 3 metres a límit de finca i de 6 metres a eix de camí. Les distàncies mínimes, no s'apliquen a les edificacions existents en el nucli rural de Salom, però sí a les possibles ampliacions, excepte que existeixi una mitgera veïna a la qual es podrà adossar l'ampliació.
  - f) Les cobertes seran inclinades amb un pendent màxim del 30%. S'admeten els terrats en les cobertes de plantes baixes adossades a l'edificació principal.
  - g) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
  - h) Les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta. No s'admet en les façanes ni en posicions excessivament visibles des de l'exterior.
  - i) Es permet la construcció de piscines i pistes esportives com a instal·lació complementària a l'habitatge, sempre i quan no suposi un anivellament, desmunt o moviment de terres que comportin l'alteració negativa del paisatge. Aquestes instal·lacions també hauran de mantenir la distància mínima a límit de finca i a camins rurals.

- j) Totes les instal·lacions esportives cobertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen dins el sostre edificable admès.

#### Article. 244. **Divisió horitzontal**

1. Únicament s'admet la divisió horitzontal en les edificacions existents en una mateixa finca si:
  - a) S'acredita documental o físicament l'existència al llarg del temps de varis habitatges en la finca, i aquests es puguin ajustar a les condicions objectives d'habitabilitat actuals.
  - b) En les edificacions incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals la quantitat de nous habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de 350m<sup>2</sup> per al primer habitatge (principal) i de 150 m<sup>2</sup> la mitjana dels restants habitatges. En aquest còmput no s'inclou les possibles ampliacions ni la superfície construïda d'aquelles edificacions incloses en el Catàleg que no estaven destinades originàriament a habitatge.

La divisió horitzontal no suposarà una alteració de les característiques tipològiques arquitectòniques originals que s'han de preservar i sempre d'acord amb la normativa reguladora de les condicions d'habitabilitat.

2. En el cas que sigui possible la divisió horitzontal de la finca per aplicació d'un dels dos supòsits anteriors, s'haurà d'inscriure registralment la indivisibilitat de la finca.
3. Quan la divisió horitzontal es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
4. No és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hotel·ler.

#### Article. 245. **Condicions per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals**

1. Les condicions per rehabilitar, reconstruir, ampliar o nous usos de les edificacions incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals" que forma part del POUM es regulen per la normativa urbanística i les fitxes de cada edificacions del Catàleg.
2. Per aquelles determinacions no especificades en el Catàleg s'estarà en allò que disposi aquestes Normes Urbanístiques.
3. El "Catàleg de masies i cases rurals" incorpora un Annex "Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable" a efectes únicament informatiu. A les construccions identificades a l'Inventari els seran d'aplicació les determinacions de la DT 6a del RLU

#### Article. 246. **Tanques**

1. Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen ni barrin el pas als camins existents. Prèviament a la col·locació de la tanca caldrà l'autorització de l'Ajuntament.
2. Quan s'acrediti la seva necessitat, podran ser de tipus vegetal amb espècies autòctones, o parets de pedra seca de la zona d'una alçària màxima de 1,00 metre, o formada per estakes de fusta tractada i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Els materials dels tancats i el seu disseny han de cercar la integració paisatgística màxima amb l'entorn i han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre. En els supòsits autoritzables de

tanques metàl·liques, aquestes hauran de tenir una llum de malla cinegètica a la base, en contacte amb el sòl de 30x15 cm, lliure d'obstacles.

3. Les tanques s'hauran de separar un mínim de 3 metres des de l'eix dels camins inclosos en la xarxa de camins rurals (SX4) i tindran una alçada màxima de 1,80 metres.
4. En el cas de les tanques que limiten els habitatges en sòl no urbanitzable no podran situar-se a una distància superior als 20 metres de les edificacions residencials.
5. Tanmateix, amb caràcter excepcional i localitzat, s'admetrà la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment, quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat dels animals, els horts regulats per l'article 242.4b "Construccions agràries, ramaderes o forestals" d'aquestes Normes, o d'instal·lacions vinculades als usos admesos que així ho requereixin.
6. Les tanques de les parcel·les del nucli rural Salom i l'antiga urbanització de Romanyà s'ajustaran a les disposicions recollides a l'article 303 "Tanques a espai públic i entre veïns" i es podran alinear a camins.
7. Es prohibeixen les tanques amb punxes o altres elements que pugin afectar a la seguretat de les persones, i corrent elèctric, a excepció del pastor elèctric per a explotacions ramaderes extensives o àrees de repoblació cinegètica que ho requereixin.
8. El que estableixen els punts anteriors s'entén sense perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 388 del Codi Civil.
9. Les tanques que limitin amb terrenys de domini públic marítim-terrestre s'ajustaran a la regulació definida a l'article 47 del Reglament general de Costes.

#### **Article. 247. Indicadors i Publicitat**

1. No es permet la col·locació de cartells i tanques de publicitat o materials anàlegs en sòl no urbanitzable, llevat de petits indicadors de senyalització de camins, itineraris, masos, veïnats, activitats d'interès, etc., que es disposaran amb criteris d'integració paisatgística i uniformitat en el disseny, d'acord amb el que estableixi la llicència municipal.
2. En el cas de senyalitzacions ubicades en els límits dels Espais d'Interès Natural, les intervencions s'ajustaran al que regula la normativa sectorial.
3. Queda expressament prohibit qualsevol tipus de rètol, cartell o senyalització il·luminada, llevat dels casos que aquesta es requereixi i estigui situada en el mateix recinte de l'activitat (per exemple, restaurants en sòl no urbanitzable).
4. Aquests elements d'il·luminació disposaran de protectors que evitin l'emissió de llum a l'hemisferi superior, tindran cura de correcta orientació dels focus, seran energèticament eficients, i disposaran dels sistemes de regulació horària corresponent. Tal com estableix la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, en horari de nit només serà permès el funcionament de rètols lluminosos que compleixin una funció informativa necessària de localització de serveis (transports públics, hotels, benzineres,...), i únicament mentre es doni el servei.
5. Queda prohibida la col·locació de pancartes, lones o pintades publicitàries adossades en qualsevol tipus de construcció, edificació i/o instal·lació en sòl no urbanitzable.

## CAPÍTOL V. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA del sòl no urbanitzable

### Article. 248. Les zones i subzones del sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable del POUM de Santa Cristina d'Aro es qualifica d'acord amb els espais oberts establerts pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTP-CG) i en coherència amb l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic (DOGC 7995 de 5.11.2019)

| Qualificacions del sòl no urbanitzable                | Clau      |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sòl no urbanitzable ordinari</b>                   | <b>N1</b> |
| Subzona Rústic agrícola (PP)                          | N1a       |
| Subzona Rústic forestal (PP)                          | N1b       |
| <b>Sòl no urbanitzable de protecció local</b>         | <b>N2</b> |
| Subzona Agrícola de valor (PP)                        | N2a       |
| Subzona Forestal de valor (PP)                        | N2b       |
| Subzona Hortes (PP)                                   | N2c       |
| <b>Sòl no urbanitzable de protecció reglada</b>       | <b>N3</b> |
| <b>Zona PEIN Les Gavarres (PE)</b>                    | N3.1      |
| Subzona PEIN les Gavarres agrícola                    | N3.1a     |
| Subzona PEIN les Gavarres forestal                    | N3.1b     |
| <b>Zona PEIN Cadiretes (PE)</b>                       | N3.2      |
| Subzona PEIN Cadiretes agrícola                       | N3.2a     |
| Subzona PEIN Cadiretes forestal                       | N3.2b     |
| Subzona PEIN Cadiretes sistema costaner               | N3.2c     |
| <b>Zona de valor natural i connector (PE)</b>         | N3.3      |
| Subzona de valor natural i/o connector agrícola       | N3.3a     |
| Subzona de valor natural i/o connector forestal       | N3.3b     |
| <b>Zona d'interès estratègic (PT)</b>                 | N3.4      |
| <b>Activitats autoritzades en sòl no urbanitzable</b> | N4        |

PP. Protecció preventiva segons PTP-CG

PT. Protecció territorial segons PTP-CG

PE. Protecció especial segons PTP-CG

## SECCIÓ 1. Sòl no urbanitzable ordinari (clau N1)

### Article. 249. Definició i subzones

1. Correspon als sòls no urbanitzables que no han estat considerats de protecció especial o territorial pel PTP-CG i que el POUM considera que cal protegir preventivament, per tal de garantir l'ús racional del territori, i decideix mantenir lliures i no incorporar-los en els processos urbans. Aquests sòls de protecció preventiva es detallen a l'article 223 "Àrees de protecció preventiva" d'aquestes Normes.
2. El POUM defineix en aquesta zona (Clau N1) dos subzones:
  - **Subzona Rústic agrícola (clau N1a)** que comprèn els terrenys de protecció preventiva destinats a conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.
  - **Subzona Rústic forestal (clau N1b)** que comprèn els terrenys de protecció preventiva amb la condició de forestals, en aplicació de la Llei 6/1988, per ser sòls rústics poblats d'espècies arbustives, de matolls, i d'hermes, així com determinats tipus d'ermes.

### Article. 250. Usos

Els usos admesos dins aquestes subzones són:

- a) Usos agrícoles en la subzona N1a
- b) Usos ramaders. En la subzona forestal N1b no s'admet la ramaderia intensiva ni les construccions de la ramaderia semi-intensiva, que s'hauran de situar en una altra qualificació on sigui admesa.
- c) Usos forestals. En els terrenys forestals no catalogats inclosos en la subzona N1b es pot admetre la rompuda de terrenys forestals per a l'establiment d'activitats agràries si s'ajusta a l'article 230.5 "Àrees boscoses i/o de vegetació singular" d'aquestes Normes.
- d) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Els terrenys amb aquesta qualificació que limiten amb el camp de Golf Costa Brava s'admet destinar-los a camp de pràctiques de la referida instal·lació esportiva.

- e) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.
- f) A les edificacions i possibles ampliacions en que així es determina en el "Catàleg de Masies i Cases Rurals", són admissibles els usos que estableix l'article 47.3 bis) de la LUC, amb les condicions que s'hi estableixin en cada fitxa.
- g) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària només en la subzona agrícola N1a.
- h) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

- i) Les activitats extractives si s'ajusten a l'article 234 "Regulació específica de les activitats extractives" d'aquestes Normes Urbanístiques.
- j) Les activitats de càmping, àrees d'acollida de caravanes en trànsit i aparcaments de caravanes, d'autocaravanes i remolcs-tenda en la subzona agrícola N1a. En la subzona N1b únicament s'admet en les activitats existents, i per a les noves implantacions com espai lliure comunitari d'un establiment de càmping contigu.

#### **Article. 251. Regulació de les edificacions i instal·lacions**

1. En els sòls qualificats com a Subzona Rústic agrícola (Clau N1a) es regulen amb les següents particularitats:
  - a) Respecte a les noves instal·lacions i construccions només es permeten les destinades als usos admesos a l'article anterior.
  - b) Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals per destinar-les als usos admesos.
  - c) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'article anterior i les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
2. En els sòls qualificats com a Subzona Rústic forestal (Clau N1b) es regulen amb les següents particularitats:
  - a) Només es permeten les noves construccions forestals, les agrícoles i ramaderes per les activitats admeses, i les destinades a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC
  - b) Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals per destinar-les als usos admesos.
  - c) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions legalment existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'article anterior, o les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
  - d) També s'admet les ampliacions de les explotacions ramaderes intensives legalment implantades però en situació d'ús disconforme en els casos regulats a l'article 226.4 "Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable" d'aquestes Normes Urbanístiques.

## SECCIÓ 2. Sòl no urbanitzable de protecció local (clau N2)

### Article. 252. Definició i subzones

1. Correspon als sòls no urbanitzables que no es troben especialment protegits pel PTP-CG però que concentren valors específics, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva en vers la seva possible transformació. Al terme municipal de Santa Cristina d'Aro aquests valors responen:
  - Al seu interès agrícola i/o paisatgístic que conforma un paisatge format per diversitat de petits boscos i conreus.
  - Al seu interès estratègic (connectivitat ecològica, emplaçament geogràfic, activitat econòmica, etc.) que contribueix a l'estructuració territorial a escala supramunicipal
2. El POUM defineix en aquesta zona (Clau N2) tres subzones:
  - **Subzona agrícola de valor (clau N2a)** comprèn els terrenys destinats a conreus agrícoles, prats i pastures, així com la xarxa de camins rurals, les instal·lacions i les edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes. Són sòls agrícoles de valor agronòmic, d'interès productiu, i d'alt interès paisatgístic que conformen el mosaic agroforestal característic del Baix Empordà.
  - **Subzona forestal de valor (clau N2b)** correspon amb les àrees forestals que no estan incloses en cap espai natural protegit, que es localitzen principalment al voltant del Ridaura i a la Vall de Solius. Destaquen pel fet de ser boscos relictos entorn una plana agrícola. Pel paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació. Són sòls forestals d'especial interès als que la seva situació territorial els hi dóna unes condicions òptimes per garantir el manteniment del mosaic agroforestal existent.

Aquests terrenys han de ser destinats a usos que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, i que no lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen.

  - **Subzona hortes (clau N2c)** que es corresponen amb hortes periurbanes característiques dels entorns del riu Ridaura, pròxims a sectors urbans o urbanitzables, amb un elevat risc de banalització, que el POUM no incorpora en els processos urbans, però que convé regular-los com a unitat diferenciada.

### Article. 253. Usos

Els usos admesos dins aquestes subzones són:

- a) Usos agrícoles en la subzona N2a i N2c, que no malmetin els valors que motiven la protecció d'aquests espais.
- b) Usos ramaders: Només s'admet la ramaderia extensiva i les explotacions d'autoconsum vinculades a un habitatge existent o una activitat d'educació en el lleure.

També s'admet les explotacions especials d'èquids d'oci, les instal·lacions per l'ensinistrament i pràctica eqüestre, i les instal·lacions de guarda i custòdia d'animals, així com les d'acollida i manteniment d'animals de companya.

Les activitats ramaderes no poden produir un impacte ambiental greu ni malmetre els valors que motiven la protecció d'aquests espais.

- c) Usos forestals. En la subzona N2b els terrenys forestals no catalogats es pot admetre la rompuda de terrenys forestals per a l'establiment d'activitats agràries si s'ajusta a l'article 230.5 "Àrees boscoses i/o de vegetació singular" d'aquestes Normes.
- d) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, que no siguin susceptibles de generar alteracions en els sistemes naturals i la biodiversitat, nivells sonors alts, erosió del sòl o molèsties a la fauna silvestre protegida
- e) A les edificacions i possibles ampliacions en que així es determina en el "Catàleg de Masies i Cases Rurals", són admissibles els usos que estableix l'article 47.3 bis) de la LUC, amb les condicions que s'hi estableixin en la fitxa corresponent.
- f) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.
- g) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, únicament en el cas que, per llur funcionalitat, no puguin ser emplaçades en un lloc alternatiu.
- h) Les activitats extractives si s'ajusten a l'article 234 "Regulació específica de les activitats extractives" d'aquestes Normes Urbanístiques.

#### **Article. 254. Regulació de les edificacions i instal·lacions**

1. En els sòls qualificats com a Subzona agrícola (Clau N2a) es regulen amb les següents particularitats :
  - a) Respecte a les noves instal·lacions i construccions només es permeten les destinades als usos admesos a l'article anterior.
  - b) En les àrees amb presència d'hàbitats i/o espècies d'interès comunitari, no s'admetran instal·lacions ni usos que siguin incompatibles amb la seva conservació.
  - c) Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals per destinar-les als usos admesos.
  - d) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions legalment existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'article anterior o les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
  - e) També s'admet les ampliacions de les explotacions ramaderes intensives legalment implantades però en situació d'ús disconforme en els casos regulats a l'article 226.4 "Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable" d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. En els sòls qualificats com a Subzona forestal (Clau N2b) es regulen les següents particularitats:
  - a) Només es permeten les noves construccions forestals, les construccions agrícoles i ramaderes d'autoconsum a l'entorn de l'habitatge vinculat a l'explotació, i les

destinades a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC

En les àrees amb presència d'hàbitats i/o espècies d'interès comunitari, no s'admetran instal·lacions ni usos que siguin incompatibles amb la seva conservació.

- b) Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals per destinar-les als usos admesos.
  - c) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions legalment existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'article anterior, o les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
  - d) També s'admet les ampliacions de les explotacions ramaderes intensives legalment implantades però en situació d'ús disconforme en els casos regulats a l'article 226.4 "Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable" d'aquestes Normes Urbanístiques.
  - e) No es permeten noves construccions d'habitatges familiars vinculats a activitats agrícoles o ramaderes ni les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, que hauran d'emplaçar-se en un altre tipus de sòl.
3. En els sòls qualificats com a Subzona hortes (Clau N2c) només s'admet la construcció de barraques d'eines i hivernacles.

### SECCIÓ 3. Sòl no urbanitzable de protecció reglada (clau N3)

#### Article. 255. Definició i subzones

1. Correspon als sòls no urbanitzables que han de preservar-se dels processos de transformació urbanística per disposicions normatives o legislatives de protecció de la natura o del patrimoni cultural, o per les determinacions del planejament territorial o dels plans directors urbanístics.

Dintre d'aquet sòl de protecció reglada existeixen dos graus de protecció: especial i territorial.

- a) Els sòls de protecció especial, tal com s'especifica a l'article 221 "Àrees de protecció especial" d'aquestes Normes, són aquells que pels seus valors ecològics, connectors o estratègics a nivell supramunicipal, s'integren en una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que cal preservar de qualsevol alteració dels valors que en motiven la seva protecció.
- b) El sòls de protecció territorial, tal com s'especifica a l'article 222 "Àrees de protecció territorial" d'aquestes Normes, són aquells que no formen part de la xarxa de protecció especial però que pel seu interès agrari i/o paisatgístic, interès estratègic o la preservació dels corredors d'infraestructures, motiven una regulació restrictiva en vers la seva possible transformació.

2. El POUM defineix en aquesta zona (Clau N3) les següents subzones:

- a) Sòls de protecció especial:

- **Subzona PEIN les Gavarres (clau N3.1)** comprèn aquells sòls inclosos dintre dels límits de l'EIN i la Xarxa Natura 2000 de les Gavarres, regulat per les directrius de la Xarxa Natura 2000 i pel Pla Especial de delimitació i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres aprovat definitivament el 6.06.2006 (DOGC 4677 de 17.07.2006).

Dintre d'aquesta subzona distingim dues particularitats en funció de la coberta del sòl:

- Subzona PEIN les Gavarres agrícola (clau N3.1a)
- Subzona PEIN les Gavarres forestal (clau N3.1b).

- **Subzona PEIN Cadiretes-Ardenya (clau N3.2)** comprèn aquells sòls inclosos dintre dels límits de l'EIN i la Xarxa Natura 2000 del massís de les Cadiretes, regulat per les directrius de la Xarxa Natura 2000 i pel Pla Especial de delimitació i de protecció del medi natural i del paisatge del massís de les Cadiretes aprovat definitivament el 14.12.2004 (DOGC 4296 de 7.01.2005).

Subsidiàriament mentre no s'aprovi un pla especial específic de protecció de l'àmbit de l'EIN de les Cadiretes, s'aplicarà les determinacions d'aquestes Normes Urbanístiques.

Dintre d'aquesta subzona distingim dues particularitats en funció de la coberta del sòl:

- Subzona PEIN les Cadiretes agrícola (clau N3.2a)
- Subzona PEIN les Cadiretes forestal (clau N3.2b)

També es delimita una tercera àrea que està també inclosa en l'àmbit territorial del Pla Director dels Sistema Costaner dintre de les unitats territorials UTR –C074 Massís de les Cadiretes i UTR-C079 Canyet.

- Subzona PEIN sistema costaner (clau N3.2c)
- **Subzona de valor natural i/o connector (clau N3.3)** comprèn aquells sòl considerat pel PTP-CG de protecció especial per la seva importància com a connector ecològic entre els EIN de Les Gavarres i Massís de les Cadiretes.

Dintre d'aquesta subzona distingim dues particularitats en funció de la coberta del sòl:

- Subzona de valor natural i/o connector agrícola (clau N3.3a)
  - Subzona de valor natural i/o connector forestal (clau N3.3b)
- b) Sòls de protecció territorial:
- **Subzona d'interès estratègic (clau N3.4)** comprèn aquells sòls que el PTP-CG considera que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial. En tant, que recurs de sòl valuós, cal preservar-lo dels usos residencials i d'activitat econòmica convencionals, que tenen altres possibilitats de localització, i d'aquelles operacions conjunturals i sense un interès estratègic provat.

Els sòls de protecció territorial destinat a infraestructures viàries estan qualificats per aquest POUM com sistema viari (clau SX)

## Article. 256. Usos

Els usos admesos dins aquestes subzones són:

- a) Usos agrícoles en les subzones N3.1a, N3.2a, N3.3a i N3.4 (àmbit del Balcà), que no malmetin els valors que motiven la protecció d'aquests espais.
- b) Usos ramaders: Només s'admet la ramaderia extensiva i les explotacions d'autoconsum vinculades a un habitatge existent o una activitat d'educació en el lleure.

També s'admet les explotacions especials d'èquids d'oci, les instal·lacions per l'ensinistrament i pràctica eqüestre, i les instal·lacions de guarda i custòdia d'animals, així com les d'acollida i manteniment d'animals de companya.

Les activitats ramaderes no poden produir un impacte ambiental greu ni malmetre els valors que motiven la protecció d'aquests espais.

- c) Usos forestals. En les subzones N3.1b, N3.2b, N3.2c i N3.3b els terrenys forestals no catalogats es pot admetre la rompuda de terrenys forestals per a l'establiment d'activitats agràries si s'ajusten a les disposicions l'article 230.5 "Àrees boscoses i/o de vegetació singular" d'aquestes Normes.
- d) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, que no siguin susceptibles de generar alteracions en

els sistemes naturals i la biodiversitat, nivells sonors alts, erosió del sòl o molèsties a la fauna silvestre protegida

- e) A les edificacions i possibles ampliacions en que així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, són admissibles els usos que estableix l'article 47.3 bis) de la LUC excepte l'establiment hotel·ler que no s'admet en les qualificacions N3.1 i N3.2, amb les condicions que s'hi estableixin en la fitxa corresponent.
- f) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.
- g) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, únicament en el cas que, per llur funcionalitat, no puguin ser emplaçades en un lloc alternatiu.
- h) Les activitats extractives si s'ajusten a l'article 234 "Regulació específica de les activitats extractives" d'aquestes Normes Urbanístiques.
- i) Les activitats de càmping existents

#### **Article. 257. Regulació de les edificacions i instal·lacions**

1. En els sòls qualificats com a subzones agrícoles N3.1a, N3.2a, i N3.3a es regulen amb les següents particularitats :

- a) Respecte a les noves instal·lacions i construccions només es permeten les destinades als usos admesos a l'article anterior.

En les àrees amb presència d'hàbitats i/o espècies d'interès comunitari, no s'admetran instal·lacions ni usos que siguin incompatibles amb la seva conservació.

- b) Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals per destinar-les als usos admesos.
- c) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions legalment existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'article anterior o les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
- d) També s'admet les ampliacions de les explotacions ramaderes intensives legalment implantades però en situació d'ús disconforme en els casos regulats a l'article 226.4 "Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable" d'aquestes Normes Urbanístiques.
- e) Tots els projectes d'obres, d'instal·lacions i d'activitats que puguin perjudicar notòriament valors naturals de l'EIN han de ser sotmesos al procediment previ d'avaluació d'impacte ambiental. La consegüent declaració d'impacte ambiental ha de determinar la conveniència o no de realitzar el projecte, i, en cas afirmatiu, en quines condicions s'ha de fer. Les Normes del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, contenen un annex (2.II) amb una relació d'obres, instal·lacions o activitats que s'han de sotmetre a l'avaluació d'impacte ambiental quan afectin espais del Pla.

2. En els sòls qualificats com a Subzones forestals N3.1b, N3.2b, N3.2c, i N3.3b:

- a) Només es permeten les noves construccions forestals, les construccions agrícoles i ramaderes d'autoconsum a l'entorn de l'habitatge vinculat a l'explotació, i les destinades a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC

En les àrees amb presència d'hàbitats i/o espècies d'interès comunitari, no s'admetran instal·lacions ni usos que siguin incompatibles amb la seva conservació.

- b) La reconstrucció i rehabilitació de les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals per destinar-les als usos admesos.
- c) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions legalment existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'article anterior o les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
- d) També s'admet les ampliacions de les explotacions ramaderes intensives legalment implantades però en situació d'ús disconforme en els casos regulats a l'article 226.4 "Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable" d'aquestes Normes Urbanístiques.
- e) No es permeten noves construccions d'habitatges familiars vinculats a activitats agrícoles o ramaderes ni les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, que hauran d'emplaçar-se en un altre tipus de sòl.
- f) Dintre de subzona N3.1b s'assenyalen amb el codi (E) aquelles parts de finques que provenen de la urbanització històrica de Vall d'Aro on la delimitació de l'EIN de les Gavarres ha suposat que l'habitatge existent quedés inclòs dintre de l'espai protegit i la resta de la parcel·la dintre de la urbanització. En aquests casos, no es podrà edificar un nou habitatge en la part de la parcel·la qualificada com urbana.
- g) Tots els projectes d'obres, d'instal·lacions i d'activitats que puguin perjudicar notòriament valors naturals de l'EIN han de ser sotmesos al procediment previ d'avaluació d'impacte ambiental. La consegüent declaració d'impacte ambiental ha de determinar la conveniència o no de realitzar el projecte, i, en cas afirmatiu, en quines condicions s'ha de fer. Les Normes del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, contenen un annex (2.II) amb una relació d'obres, instal·lacions o activitats que s'han de sotmetre a l'avaluació d'impacte ambiental quan afectin espais del Pla.
- h) En la subzona N3.2c, s'admet la construcció d'una guingueta en els terrenys propers a la Cala de Sr. Ramon, al no disposar d'espai per a la mateixa dintre de la Zona Marítim Terrestre. Els usos admesos serien assimilables als autoritzats pel pla d'usos en les guinguetes al servei de les platges del municipi.

L'autorització d'aquesta construcció resta condicionada a la redacció prèvia d'un Estudi parcial o total de zonificació de la perillositat i d'alternatives de protecció (EZTPG), tal com determina la fitxa 38 de l'Estudi d'Identificació Riscos Geològics (EIRG) que forma part d'aquest Pla general; i l'adopció de les mesures correctores i de manteniment que es derivin. La tramitació de l'EZTPG requerirà de l'informe favorable de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (IGC), d'un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP) i caldrà sotmetre el projecte als procediments d'avaluació ambiental, si és preceptiu d'acord amb la legislació sectorial.

3. En els sòls qualificats com a Subzona N3.4, no s'admet cap construcció o instal·lació, excepte les xarxes de subministrament existents.

## **CAPÍTOL VI. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS i PROJECTES D'INFRAESTRUCTURES**

### **Article. 258. Definició d'àmbits**

1. Els plans especials urbanístics de desenvolupament de les previsions del planejament general tenen per objecte en sòl no urbanitzable:
  - a) La protecció del medi rural i del medi natural
  - b) La protecció de béns catalogats.
  - c) El desenvolupament dels sistemes urbanístics de comunicacions i les seves zones de protecció, d'equipaments comunitaris, i d'espais lliures públics.
  - d) L'ordenació del subsòl.
  - e) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fa referència els articles 47.3 i 50 de la LUC
  - f) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4 de la LUC
  - g) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs
  - h) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - i) Qualsevol altra figura anàloga
2. El POUM recull els PEU aprovats i els de nova ordenació en sòl no urbanitzable.
  - a) Plans de protecció del medi natural i del paisatge:
    - PEU 01 - Pla de protecció del medi natural del Ridaura
    - PEU 02 - Pla de protecció del medi natural de la Vall de Solius
  - b) Plans que regulen activitats:
    - PEU 03 - Aparcament de caravanes Esguard I
    - PEU 04 - Aparcament de caravanes Esguard II
    - PEU 05 - Càmping Sant Josep
    - PEU 06 - Càmping Santa Cristina
    - PEU 07 - Hoteler Mas Tapioles
    - PEU 08 - Esportiu Mas Tapioles
    - PEU 09 - Hoteler Mas Torrellas

- PEU 10 - Esportiu Mas Torrellas
  - PEU 11 - Casa Club i serveis del Golf d'Aro
  - PEU 12 - La Santa
  - PEU 13 - Mas Sureda
3. El POUM preveu dos plans especials urbanístics de millora de les infraestructures dels serveis urbanístics dels nuclis rurals :
- PMI 01 - Pla d'infraestructures del Nucli de Romanyà de la Selva
  - PMI 02 – Pla d'infraestructures del Nucli de Salom
4. Els Plans Especials urbanístics (PEU) no previstos en el Pla, que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la LUC, i sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes per aquestes Normes Urbanístiques, es podran formular posteriorment, per iniciativa pública o privada, sense necessitat de modificar el POUM.

#### Article. 259. **PEU 01 “Protecció del medi natural del Ridaura”**

##### 1. Objectius:

L'objecte del PEU és la protecció de l'espai natural i dels seus valors paisatgístics de l'àmbit fluvial del Ridaura, la millora de l'estat natural del riu, la protecció enfront els riscos, la potenciació de les seves funcions hidrogeomorfològiques i de connectivitat biològica, i l'aprofitament de les seves potencialitats socials, regulant els usos i les activitats en compatibilitat amb els determinats pel POUM en aquest àmbit territorial.

El PEU, en base a les determinacions i ordenació del POUM/2008, fou aprovat definitivament en data 20.12.2012 i publicat al DOGC núm. 6342 de 25.03.2013.

Aquest PEU haurà d'adaptar-se a la nova delimitació i a l'ordenació i determinacions del POUM.

##### 2. Àmbit :

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM

##### 3. Règim del sòl :

Sector de sòl no urbanitzable de protecció especial.

##### 4. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Es mantenen les del vigent PEU de protecció del Ridaura adaptades al present POUM.

El procediment d'aprovació de la modificació del PEU Ridaura (PEU 01), per adaptar-lo a les noves consideracions haurà d'incloure la consulta a l'òrgan ambiental, perquè es pronunciï sobre la seva idoneïtat.

#### Article. 260. **PEU 02 “Protecció del medi natural de la Vall de Solius”**

##### 1. Objectius:

L'objectiu del PEU és la protecció, conservació i millora de l'espai natural humanitzat de la Vall de Solius i dels valors paisatgístics que ofereix, situat entre els relleus que conformen el teló de fons dels Cercaixells d'en Dalmau i les vessants boscoses de les Gavarres.

Caracteritza la vall el ric mosaic agroforestal on es troben situades un conjunt de masies i el monestir cistercenc que s'integren en l'espai connector existent entre els EINS de Gavarres i l'Ardenya-Cadiretes, espai que el PTP-CG i aquest POUM classifiquen com a espais de protecció especial i local.

##### 2. Àmbit :

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM. No s'inclou els àmbits territorials del PEU 07 – Hotel Mas Tapioles i PEU 08 – Esportiu Mas Tapioles, que es regularan per aquests planejaments derivats.

##### 3. Règim del sòl :

Sector de sòl no urbanitzable de protecció especial i local

##### 4. Condicions d'ordenació, edificació i us mentre no es redacti el pla de protecció del medi natural i paisatgístic:

###### 4.1 Ordenació i edificació

- a) Amb caràcter general, quan no contradiguin els apartats següents, són d'aplicació dins aquest àmbit les determinacions de la normativa corresponent a cada una de

les qualificacions incloses dins l'àmbit, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sol no urbanitzable. Les obres i instal·lacions s'admetran amb les condicions regulades per a cada una de les zones corresponents. En qualsevol cas, les edificacions es destinaran a usos agrícoles, ramaders o forestals, a la promoció de la salut i el coneixement de la natura, als usos dels habitatges inclosos en el Catàleg de masies i cases rurals, i als equipaments d'interès públic ja existents dins el seu àmbit.

Els criteris bàsics en les intervencions sobre edificacions existents serà la conservació i recuperació dels valors històrics, tipològics i arquitectònics característics de la Vall de Solius, la millora de les condicions d'habitabilitat i l'adaptació als usos admesos.

- b) Per tal de preservar els valors paisatgístics d'aquesta zona, les obres que s'executin dins d'aquest àmbit de protecció paisatgística, hauran d'esser especialment curoses en la imatge externa de l'edifici i la del seu entorn, procurant minimitzar el seu impacte paisatgístic. Es tindrà especial atenció en les condicions d'implantació, el tractament exterior dels edificis, la conservació de les característiques tipològiques de l'edificació, respecte pels elements arquitectònics significatius i pels elements d'interès històric.

En la sol·licitud de llicència dels projectes d'edificació, s'acompanyarà un estudi històric i paisatgístic que justifiqui la protecció dels seus valors arquitectònics i que no s'afecti a la fragilitat del paisatge, incorporant les mesures d'intervenció paisatgística que es considerin necessàries.

- c) Les intervencions en edificis, grups d'edificació o indrets d'interès arquitectònic, arqueològic, paleontològic o etnològic, incorporats en el Catàleg de béns a protegir del POUM, a més de complir les determinacions de la legislació específica que els hi sigui d'aplicació, hauran d'atenir-se als criteris bàsics indicats anteriorment.
- d) De localitzar-se en l'àmbit del Pla restes o estructures arqueològiques o paleontològiques no conegudes, o existís presumpció de la seva existència, s'aturaran els usos i activitats que directa o indirectament puguin comportar el seu deteriorament o destrucció i es notificarà de forma immediata a l'administració de la seva descoberta
- e) L'ordenació de l'arbrat i la vegetació facilitarà la integració de les construccions en el seu entorn natural, per tal de disminuir-ne l'impacte i la percepció visual.
- f) Els materials i colors seran els característics de la zona, com la coberta de teula ceràmica, murs de pedra o arrebossats. No s'admetran materials que imitin altres materials. Quan es tracti de construccions agrícoles o que formin part de conjunts existents, s'admetran altres materials, però en qualsevol cas, les parets exteriors seran pintades amb colors adients a l'entorn, i incorporant les mesures de protecció paisatgística abans esmentades.

#### 4.2 Condicions d'ús

Els usos admesos en aquesta zona són:

- a) Els agrícoles i forestals, d'acord amb la naturalesa pròpia de les finques incloses dins aquest àmbit de protecció especial.

La gestió forestal procurarà la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de l'alzinar, la sureda i el bosc de ribera, i la reducció gradual de les pinedes en les àrees de transició, tot mantenint una densa coberta arbòria que limiti el desenvolupament dels arbusts piròfits del sotabosc.

- b) El ramader extensiu que no malmetin els valors que motiven la protecció d'aquest l'espai natural. No s'admet noves activitats ramaderes en règim d'estabulació permanent, ni intensives ni semi intensives ni de baixa capacitat, excepte la cria d'animals per a consum propi. Les explotacions ramaderes legalment autoritzades en el moment d'aprovació d'aquest POUM podran mantenir la seva activitat
- c) L'habitatge existent i el vinculat als usos de la zona.
- d) Les activitats col·lectives científiques, religiosos, culturals, assistencials vinculades a la salut, educatius vinculats al lleure i gaudi de la natura.
- e) la restauració, l'agroturisme, el turisme rural i establiment hotel·ler excloent la modalitat d'hotel-apartament, les activitats artesanals i artístiques.

#### Article. 261. **PEU 03 “Aparcament de Caravanes Esguard I”**

##### 1. Antecedents

L'activitat d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs Esguard I disposa de llicència municipal per a usos provisionals atès que es situava dintre de l'àmbit territorial del sector urbanitzable delimitat SUD-05 Estació del POUM/2008. Aquest sector urbanitzable delimitat es desclassifica amb la present revisió de POUM

##### 2. Objectius

Pla especial urbanístic que té per objectiu l'ordenació i determinació de les condicions d'implantació de l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs existent al costat de la carretera a Sant Feliu de Guíxols.

##### 3. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM amb una superfície d'1,5 ha

##### 4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a)

##### 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La delimitació del PEU 03 i la seva regulació estaran sotmesos a les determinacions del Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping (PDU-AC) aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de juny de 2021 (DOGC 8448 de 02/07/2021).

El Pla especial haurà de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, ocupació, i la resta de paràmetres d'acord a un estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà d'incorporar.

El PEU incorporarà les mesures correctores front al risc d'inundabilitat que fixa la Prognosi d'inundabilitat d'aquest POUM.

S'admet com a ús complementari les àrees d'acollida de caravanes en trànsit.

#### Article. 262. **PEU 04 “Aparcament de Caravanes Esguard II”**

##### 1. Antecedents

L'activitat d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs Esguard II disposa de llicència municipal per a usos provisionals atès que es situava dintre de l'àmbit territorial del sector urbanitzable delimitat SUD-17 Activitats turístiques del POUM/2008. Aquest sector urbanitzable delimitat es desclassifica amb la present revisió de POUM

##### 2. Objectius

Pla especial urbanístic que té per objectiu l'ordenació i determinació de les condicions d'implantació de l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs existent al costat de la carretera a Castell d'Aro.

##### 3. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM amb una superfície d'1,04 ha

##### 4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a)

##### 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La delimitació del PEU 04 i la seva regulació estaran sotmesos a les determinacions del Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping (PDU-AC) aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de juny de 2021 (DOGC 8448 de 02/07/2021)

El Pla especial haurà de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, ocupació, i la resta de paràmetres d'acord a un estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà d'incorporar.

El PEU incorporarà les mesures correctores front al risc d'inundabilitat que fixa l'Estudi d'inundabilitat d'aquest POUM.

S'admet com a ús complementari les àrees d'acollida de caravanes en trànsit.

#### Article. 263. **PEU 05 “Càmping Sant Josep”**

##### 1. Antecedents

El PEU que regula l'activitat del Càmping Sant Josep va ser aprovat definitivament per la CTUG el 18/12/2018 i 30/04/2019 (DOGC 7905 de 17/06/2019) que aquest POUM recull a nivell informatiu, i el manté executiu.

##### 2. Objectius

Es mantenen els objectius establerts pel POUM/2008

3. Àmbit

Correspon als límits fixats en el PEU aprovat definitivament

4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a).

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les regulades pel PEU aprovat definitivament que inclou les mesures correctores front al risc d'inundabilitat aprovades per l'ACA.

S'admet també les activitats complementàries de càmping (aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda; i àrees d'acollida de caravanes en trànsit).

Article. 264. **PEU 06 “Càmping Santa Cristina”**

1. Objectius

Ordenar l'activitat del càmping existent situat a l'est de la carretera a Sant Feliu de Guíxols, així com les possibles ampliacions.

2. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM

3. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a) i Zona Rústic forestal (clau N1b) excepte el sòl de protecció especial qualificat com a Zona de valor natural i/o connector (clau N3.3b)

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a) El Pla especial haurà de regular la superfície de l'actuació, ocupació, alçades i resta de paràmetres de les edificacions a àrees d'acampada i de servei, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar. També es regularà els accessos i l'aparcament de vehicles.

b) S'admeten les instal·lacions i edificacions necessàries i imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat de càmping, d'acord amb les seves necessitats funcionals, les quals s'hauran de proposar i justificar en el pla especial urbanístic que regula l'activitat.

c) L'ús dominant serà el de càmping, admetent-se com a complementari aparcament, restauració, comercial, lleure, aparcament de i esportiu.

S'admet també les activitats complementàries de càmping (aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda; i àrees d'acollida de caravanes en trànsit).

d) La pineda situada en els terrenys qualificats com a Zona de valor natural i/o connector (clau N3.3b) queda protegida, es podrà destinar aquest sòl a activitats en el lleure i esportiu, admetent-se una petita edificació auxiliar de planta baixa amb un sostre màxim de 20 m<sup>2</sup> vinculada als usos de lleure o esportius.

- e) S'haurà de realitzar un estudi d'inundabilitat per delimitar els riscos i usos admesos en els terrenys afectats. Aquest estudi haurà de ser informat favorablement per l'ACA quan es tramiti el Pla especial urbanístic.
- f) Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació. Així com les mesures correctores de la inundabilitat que s'estableixin a l'estudi corresponent.

#### Article. 265. **PEU 07 “Hoteler Mas Tapioles”**

##### 1. Antecedents

El PEU que regula l'activitat hotelera del Mas Tapioles va ser aprovat definitivament per la CTUG el 23/07/2013 (DOGC 6480 de 15/10/2013) i modificat puntualment segons acord de la CTUG del 07/10/2016 (DOGC 7249 del 17/11/2016). Aquest POUM recull el Pla especial urbanístic i la seva modificació puntual a nivell informatiu, ja que els manté executius.

##### 2. Objectius

Es mantenen els objectius establerts pel POUM/2008

##### 3. Àmbit

Correspon als límits fixats en el PEU aprovat definitivament

##### 4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció especial qualificat com a Valor natural i/o connector agrícola (clau N3.3a)

##### 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les regulades pel PEU i llurs modificacions aprovades definitivament.

Atès que l'ús hotelier pot requerir d'unes majors prestacions per desenvolupar l'activitat, justificant-ne la necessitat, la idoneïtat i la proporcionalitat, mitjançant la modificació d'aquest Pla especial urbanístic es podran regular les ampliacions dels cossos annexes necessàries que permetin enquibir els serveis i el nombre d'unitats d'allotjament que facin viable la explotació d'aquesta activitat.

#### Article. 266. **PEU 08 “Esportiu Mas Tapioles”**

##### 1. Antecedents

El PEU que regula l'activitat esportiva de Pitch & Putt vinculada a l'establiment hotelier del Mas Tapioles va ser aprovat definitivament per la CTUG el 07/10/2016 (DOGC 7255 del 25/11/2016). Aquest POUM recull el Pla especial urbanístic a nivell informatiu, ja que el manté executiu.

##### 2. Objectius

Es mantenen els objectius establerts pel POUM/2008

##### 3. Àmbit

Correspon als límits fixats en el PEU aprovat definitivament

4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció especial qualificat com a Valor natural i/o connector agrícola (clau N3.3a)

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les regulades pel PEU aprovat definitivament.

**Article. 267. PEU 09 “Hoteler Mas Torrellas”**

1. Antecedents

El PEU que regula l'activitat hotelera del Mas Torrelles va ser aprovat definitivament per la CTUG el 30/04/2009 (DOGC 5434 de 03/08/2009) i modificat puntualment segons acord de la CTUG del 14/02/2013 (DOGC 6390 de 05/06/2013). Aquest POUM recull el Pla especial urbanístic i la seva modificació puntual, a nivell informatiu, ja que els manté executius.

2. Objectius

Es mantenen els objectius establerts pel POUM/2008

3. Àmbit

Correspon als límits fixats en el PEU aprovat definitivament

4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a).

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les regulades pel PEU i llurs modificacions aprovades definitivament.

Atès que l'ús hotelier pot requerir d'unes majors prestacions per desenvolupar l'activitat, justificant-ne la necessitat, la idoneïtat i la proporcionalitat, mitjançant la modificació d'aquest Pla especial urbanístic es podran regular les ampliacions dels cossos annexes necessàries que permetin enquibir els serveis i el nombre d'unitats d'allotjament que facin viable la explotació d'aquesta activitat.

**Article. 268. PEU 10 “Esportiu Mas Torrellas”**

1. Antecedents

El PEU que regula l'activitat esportiva de Pitch & Putt vinculada a l'establiment hotelier del Mas Torrellas va ser aprovat definitivament per la CTUG el 01/10/2008 (DOGC 5260 de 18/11/2008) i modificat puntualment segons acord de la CTUG del 14/02/2013 (DOGC 6367 de 02/05/2013). La Junta de Govern Local en sessió de data 31/10/2016 va aprovar inicialment una segona modificació puntual del pla especial, que actualment continua en tràmit.

Aquest POUM incorpora el Pla especial urbanístic i la seva modificació puntual, a nivell informatiu, i el i els manté executius, únicament caldrà que la segona modificació del pla especial adapti l'ampliació de l'àmbit territorial del pla, segons delimitació d'aquest POUM

2. Objectius

Es mantenen els objectius establerts pel POUM/2008

3. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM

4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a).

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les regulades pel PEU i llurs modificacions aprovades definitivament.

Article. 269. **PEU 11 “Casa Club i serveis del Golf d'Aro”**

1. Antecedents

El PEU que regula la Casa Club i els serveis auxiliars del Golf d'Aro va ser aprovat definitivament per la CTUG el 10/05/2018 (DOGC 7641 de 13/06/2018). Aquest POUM recull el Pla especial urbanístic a nivell informatiu, ja que el manté executiu.

2. Objectius

Es mantenen els objectius establerts pel POUM/2008

3. Àmbit

Correspon als límits fixats en el PEU aprovat definitivament

4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció especial dintre de l'EIN de les Gavarres, qualificat com a Zona PEIN les Gavarres agrícola (clau N3.1a)

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les regulades pel PEU aprovat definitivament.

Article. 270. **PEU 12 “La Santa”**

1. Objectius

Els objectius del Pla especial són:

- a) regular les activitats relacionades amb el centre eqüestre Horse Club Santa Cristina i altres activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure de lleure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) establir les mesures necessàries per fer compatibles aquestes activitats amb l'entorn on es troben

2. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM

3. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva qualificat com a Zona Rústic agrícola (clau N1a).

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Els usos admesos són les instal·lacions d'èquids d'oci, d'ensinistrament i pràctica eqüestre, i activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure.

Article. 271. **PEU 13 “Mas Sureda”**

1. Objectius

L'objectiu del PEU és ordenar i regular el conjunt edificat de la finca “Mas Sureda” situada al barri de Salom, on es proposa emplaçar una nova activitat cultural, “Museu de motocicletes”, que complementi els usos turístics i de restauració existents.

2. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM, si bé, es pot ampliar amb noves finques contigües si es destinen a aquests usos culturals o aparcament vinculat als usos admesos.

3. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva, qualificat com a Zona ordinari agrícola (clau N1a) dintre del pla de millora de les infraestructures PMI-02 Infraestructures del Nucli de Salom

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

S'admet una superfície construïda màxima de 800 m<sup>2</sup> destinada a museu.

També s'admeten els usos i ampliacions regulades pel Catàleg de Masies i Cases rurals per a l'edificació tradicional definida a la fitxa SA-12.

En el cas que els coberts existents es rehabilitin per els usos de museu o restaurant, la seva superfície construïda estarà inclosa en la màxima admesa, si no es destinen per ubicar aquests usos hauran de ser enderrocats.

El PEU es pot desenvolupar independentment del PMI-02 d'Infraestructures del Nucli de Salom

Article. 272. **PMI 01 “Infraestructures del Nucli de Romanyà de la Selva”**

1. Antecedents

El nucli de Romanyà, que abasta els terrenys edificats ordenats en el Pla especial en sòl no urbanitzable de 1967 situats al sud del petit nucli urbà de Romanyà de la Selva, manté l'estructura formada pels carrers i per les parcel·les originals amb edificació aïllada unifamiliar ordenades pel pla especial.

Aquest Pla especial es mantenia vigent en les Normes Subsidiàries aprovades el 1997, si bé quan es delimita l'EIN de les Gavarres no es té en compte aquesta situació urbanística i l'inclou dintre del seu àmbit de protecció.

## 2. Objectius

Per tal de corregir els dèficits urbanístics del nucli rural de Romanyà i millorar els serveis mínims, es fixa l'obligació de redactar un pla especial urbanístic per definir les infraestructures mínimes necessàries que precisen els 54 habitatges existents, mantenint les característiques rurals de l'entorn, amb carrers d'amplada variable i esorrenties a cel obert.

## 3. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM

## 4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció especial inclòs en el PEIN de Les Gavarres

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Aquest pla especial urbanístic no afecta les condicions d'ordenació, edificació i ús de les finques incloses en el seu àmbit territorial.

El PMI-01 haurà de ser avaluat ambientalment abans de la seva aprovació definitiva.

### Article. 273. **PMI 02 “Infraestructures del Nucli de Salom”**

#### 1. Antecedents

El nucli de Salom, que abasta els terrenys situats a llevant del nucli antic de l'Església, manté una estructura rural formada de petites finques i horts, estrets camins, i una edificació antiga de masies, edificacions rurals i cases unifamiliars, edificades en la seva majoria amb anterioritat a l'any 1980.

El POUM/2008 classificava el veïnat de Salom com a sòl urbà subjecte a un pla de millora urbana. L'any 2015, en compliment de la Sentència núm. 373 de 10.05.2013 del TSJC, es va aprovar la MpPOUM-30 que classificava el sector com a sòl no urbanitzable i fixava les condicions d'edificació i ús de 31 masies i 19 edificacions residencials existents mitjançant l'ampliació del Catàleg de masies i cases rurals vigent en aquell moment.

#### 2. Objectius

Per tal de corregir els dèficits urbanístics del nucli rural de Salom es fixa l'obligació de redactar un pla especial urbanístic per definir les millores mínimes necessàries que complementin les infraestructures de serveis existents, mantenint les característiques rurals de l'entorn, amb carrers d'amplada variable i esorrenties a cel obert.

#### 3. Àmbit

Correspon als límits assenyalats en els plànols d'ordenació del POUM

#### 4. Règim del sòl

Sector de sòl no urbanitzable de protecció preventiva

#### 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Aquest pla especial urbanístic no afecta les condicions d'ordenació, edificació i ús de les finques incloses en el seu àmbit territorial.

## **TÍTOL VIII. PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC, ARTÍSTIC I NATURAL**

### **Article. 274. Catàleg de béns protegits**

1. D'acord amb la legislació urbanística s'ha redactat el Catàleg de béns protegits, el qual forma part de la documentació del POUM i ha de tenir en compte les determinacions de la Llei 9/1993 de Patrimoni cultural català.

L'objecte d'aquest Catàleg és la preservació dels valors existents en l'àmbit del pla urbanístic per mitjà de l'establiment de mesures urbanístiques de protecció jurídica

2. En el marc del POUM, el Catàleg de béns protegits és un document normatiu que permet protegir el patrimoni més significatiu del municipi.

Mitjançant fitxes individualitzades identifica els conjunts i els elements patrimonials rellevants i estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla, per tal de garantir la preservació dels valors i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

3. El Catàleg de béns a protegir d'aquest POUM està dividit en quatre categories patrimonials diferents:

- a) Patrimoni arquitectònic
- b) Patrimoni arqueològic
- c) Patrimoni etnològic
- d) Patrimoni natural, ambiental i paisatgístic

4. Dintre de cada categoria es distingeix diferents nivells de protecció, de major a menor protecció són :

- a) Béns culturals d'interès nacional (BCIN). Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, inclosos en el Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional del Departament de Cultura.
- b) Béns culturals d'interès local (BCIL). Són els béns immobles integrants del patrimoni cultural que, tot i la seva significació i importància, no compleixin les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, però que cal preservar i mantenir com a identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català del Departament de Cultura.
- c) Espais de protecció arqueològica (EPA). Són els jaciments que no han estat declarats BCIN, on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques. Tots els EPA s'han d'incorporar al catàleg de Patrimoni Cultural Català del Departament de Cultura.
- d) Béns amb protecció urbanística (BPU). Són aquells béns immobles no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi, que el POUM vol protegir pels seus valors d'interès cultural.

- e) Entorns de protecció. L'adequada protecció d'un bé pot requerir la delimitació i regulació d'un àmbit de protecció al seu entorn, l'alteració del qual podria afectar i desmerèixer els valors del bé catalogat, trencant la seva harmonia amb l'entorn natural i/o la identitat en el paisatge urbà on s'emplaça .

#### **Article. 275. Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni**

1. Els Plans especials de protecció (en endavant PEP) són l'instrument de planejament derivat, que desenvolupa les determinacions del planejament general. Es poden redactar PEP en els supòsits següents:
  - a) Per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics. En el cas dels conjunts BCIN i els entorns de protecció, la legislació determina la necessària redacció d'un PEP que els ordeni.
  - b) Per a l'ampliació i major concreció dels elements del Catàleg, bé per categories patrimonials o per elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. Als PEP els corresponen les determinacions següents:
  - a) La justificació i identificació dels elements, àmbits i valors objecte de protecció.
  - b) La definició i regulació de categories diferenciades de protecció.
  - c) L'establiment de les mesures de protecció adequades, com ara la regulació dels usos admissibles o incompatibles, de les actuacions i obres permeses i prohibides sobre els elements o àmbits protegits, dels paràmetres edificatoris d'obligat compliment, o altres.
  - d) La regulació i programació de l'execució d'actuacions de recuperació, rehabilitació o millora dels elements, àmbits o valors objecte de protecció.
  - e) L'establiment, en defecte de determinació sobre aquesta qüestió per part del planejament general, dels l·lindars relatius als projectes de construccions pròpies del medi rural, recuperació de vies d'accés, actuacions que afectin restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, aqüífers classificats i/o punts geològics d'interès. Aquests l·lindars han de ser coherents amb les determinacions del planejament territorial i dels plans directors.
3. En la redacció del PEP es podrà, també, excloure o reduir les condicions de protecció d'algun dels elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió o de reducció de la protecció.
4. El planejament derivat ha de respectar les determinacions del planejament general. Si es modifiquen els usos principals, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques o l'estructura fonamental, serà necessària la modificació del planejament general .

#### **Article. 276. Descatalogacions dels bens protegits.**

1. Les descatalogacions de béns protegits s'han de tramitar segons s'especifica a l'article 17.4 de la Llei 9/93 de protecció del patrimoni cultural català, amb informe del a Comissió Territorial del Patrimoni.
2. La descatalogació d'un bé immoble ha de estar molt ben justificada, acreditant la impossibilitat del manteniment de la protecció existent.
3. Requereix la concurrència d'alguna de les següents circumstàncies:

- a) Ser necessari el seu enderroc per previsions de planejament d'interès públic, quan no existeixi alternativa ponderada que permeti la seva conservació.
- b) L'acreditació d'errors en l'apreciació dels motius que van aconsellar la inclusió.
- c) Haver perdut l'interès que va motivar la seva inclusió.
- d) Que sigui necessari per a la protecció d'un altre bé de major interès.
- e) La reforma integral d'un barri.

## TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I. Disposicions generals.

#### Article. 277. Estructura dels paràmetres urbanístics.

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
  - a) **Els paràmetres d'ordenació** són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
  - b) **Els paràmetres d'ús** són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:
  - a) Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons. Són els paràmetres determinants per a l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.
  - b) Secció 2a: Paràmetres generals per a tot tipus d'ordenació
  - c) Secció 3a: Paràmetres per a l'edificació situada en relació a carrer
  - d) Secció 4a: Paràmetres per a l'edificació situada en relació a parcel·la o illa.
3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III i s'estructuren en cinc seccions:
  - a) Usos segons la seva funció urbanística, que poden ser generals i específics
  - b) Usos segons el domini
  - c) Permissibilitat i limitacions generals dels usos
  - d) Usos i activitats ambientals
  - e) Paràmetres específics de l'ús d'aparcament

#### Article. 278. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

- **L'edificació situada en relació amb el vial**, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
  - **L'edificació situada en relació amb la parcel·la**, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
  - **Edificació situada en relació amb l'illa** o part d'aquesta, amb un tipus d'ordenació volumètrica flexible. En aquest cas, els paràmetres de l'ordenació volumètrica poden ser regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la parcel·la o en relació amb el vial segons el cas.
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'article 282 "Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic".
  3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació, són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el Capítol II d'aquest Títol IX:
    - a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació de la Secció 2 i la Secció 3a
    - b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació de la Secció 2 i la Secció 4a.
    - c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:
      - En el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els de l'apartat b i, en el cas que alguna edificació s'alineï al vial, els de l'apartat a.
      - I, en cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina l'article 281.3 "Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica", el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.
  4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

#### **Article. 279. Jerarquia dels paràmetres urbanístics.**

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina la LUC, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

1. Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 de la LUC, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.

2. Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
3. Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

**Article. 280. Paràmetres bàsics del POUM**

1. Els paràmetres bàsics del POUM són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 de la LUC.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - a) El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - b) La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - c) El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - d) La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - e) Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - f) Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les normes urbanístiques del POUM.
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporten la modificació puntual d'aquest. D'acord amb la LUC (articles 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

**Article. 281. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
  - a) Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - b) Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - c) Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
  - d) Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.

- e) El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - f) Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - g) Edificació principal i edificació auxiliar.
  - h) Envoltant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat (art. 70.4 de la LUC) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 280 "Paràmetres bàsics del POUM", i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

#### Article. 282. **Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic**

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació estan vinculats a una qualificació urbanística i estan definits mitjançant:
- a) les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
  - b) directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'article 278 "Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística" d'aquest Capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- a) Vf: ordenació volumètrica flexible.
  - b) Vd: ordenació volumètrica definida.
2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en  $m^2$ , o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:
- llindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en aquestes Normes urbanístiques o,
  - directament només pels paràmetres regulats en aquestes Normes urbanístiques amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.

3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:

- Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
  - Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més del que s'estableix a l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.
4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

#### Article. 283. **Paràmetres propis d'un edifici**

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les Normes urbanístiques.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
  - a) Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
  - b) La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
  - c) Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
  - d) El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envoltant màxima d'un edifici.
  - e) Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
  - f) Els patis de llum, que concreti el projecte.
  - g) Els patis de ventilació.
  - h) Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

- a) Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
  - b) Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).
3. El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:
  - a) Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.

- b) Marges de flexibilitat regulats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (art. 58.3 i 65.2.d de la LUC) sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'article 280 "Paràmetres bàsics del POUM"

## **CAPÍTOL II. Els paràmetres d'ordenació**

### **SECCIÓ 1. Paràmetres referits als sectors o àmbits de planejament**

#### **Article. 284. Superfície del sector i del polígon**

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el Pla delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en aquestes Normes Urbanístiques. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 56 "Ajustos de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents" d'aquestes Normes.

#### **Article. 285. Superfície computable del sector i del polígon**

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector o polígon, si s'escau, el domini públic hidràulic i els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector o polígon.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

#### **Article. 286. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.**

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $\text{m}^2$  sostre/  $\text{m}^2$  sòl).
2. En els sectors de planejament derivat és una paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

#### **Article. 287. Sostre edificable màxim del sector i del polígon**

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $\text{m}^2$  sostre).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona.

**Article. 288. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons**

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge mínim de sòl públic destinat a qualsevol sistema és un paràmetre bàsic i invariable.

**Article. 289. Densitat màxima d'habitatges bruta.**

1. És el nombre d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament. Quan el resultat del nombre màxim d'habitatges no sigui un nombre sencer, el resultat s'arrodonirà per defecte si els dos primers decimals són inferiors o igual a 50, i per excés si els dos primers decimals són superiors a 50.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona.

**Article. 290. Terrenys destinats a Habitatges de Protecció Pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible**

1. Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre que correspon a cada sector, es delimitarà la seva localització concreta dins el planejament derivat corresponent.
2. La densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a habitatge de protecció pública, serà amb caràcter general de 1 habitatge per cada 110 m<sup>2</sup> de sostre total construït, excepte en els sectors en que es determini específicament una altre densitat.
3. El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, tal com estableix l'art. 68.2.h del RLU.

## **SECCIÓ 2. Paràmetres generals per a tot tipus d'ordenació**

### **SUBSECCIÓ 1. Paràmetres propis de la parcel·la**

#### **Article. 291. Parcel·la i illa.**

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
  - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà
  - Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable
  - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics.

#### **Article. 292. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals.**

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front, si no limita amb un altre carrer. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'intercepten amb el front.

#### **Article. 293. Parcel·la mínima.**

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona.
2. Tanmateix, l'acompliment d'aquesta parcel·la mínima o del front de parcel·la mínim s'exceptua en els casos següents:
  - a) En les parcel·les de superfície i/o dimensió del perímetre inferior a les que estableix la normativa i que resultin de parcel·lacions aprovades legalment abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
  - b) També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres construïdes, de superfície o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen, en les que no hi ha possibilitat física d'obtenir la parcel·la mínima establerta en aquest POUM i siguin anteriors a l'aprovació de l'anterior planejament general (POUM/2008)

- c) Les parcel·les existents o resultants d'una parcel·lació legalment aprovada que no tinguin la superfície o front mínim, que estableix aquest POUM per a la seva qualificació per resultar afectada pel sistema hidrogràfic.
  - d) En els supòsits de parcel·les parcialment afectades per un sistema viari, quan es procedeixi a fer efectiva aquesta cessió la parcel·la mínima equivaldrà a la parcel·la resultant després de la cessió.
3. Les parcel·les que es trobin en qualsevol dels supòsits definits en l'apartat anterior, seran edificables amb compliment de totes les condicions pròpies de la zona, llevat de la relacionada amb la parcel·la i/o front mínims exigits.
  4. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.
  5. Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les línies de partió veïnes resultants, no formin un angle amb la línia de vial, inferior a 60°.

**Article. 294. Terreny natural i pendent de la parcel·la**

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques i moviments de terres regulats per aquesta normativa urbanística, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil no hagi estat alterat.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari que reproduïx el perfil del terreny natural abans de l'alteració, en funció de la prolongació dels perfils del terrenys confrontats que no s'hagin alterat i/o que es puguin deduir en els plànols topogràfics municipals anteriors a escala 1/1000.

2. A efectes de l'aplicació d'aquesta normativa el càlcul s'efectuarà de la forma següent:
  - a) El pendent del terreny es calcularà sempre perpendicularment a les corbes de nivell.
  - b) Per calcular el terme mig, es prendran tantes seccions de la parcel·la com sigui necessàries, però com a mínim dues per les llindes i una pel centre. El pendent s'amidarà en cada secció sobre una línia teòrica obtinguda de la unió de les cotes del terreny natural en les llindes de la parcel·la.
  - c) Les seccions han d'abastar sempre la totalitat de la parcel·la i el seu entorn.
3. Rasant del terreny al voltant d'una edificació és la línia que fixa l'altimetria del terreny en el seu encontre amb els paraments de façana.

**Article. 295. Solar.**

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 de la LUC, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

## **SUBSECCIÓ 2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la**

### **Article. 296. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.**

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb  $m^{2\text{sostre}} / m^{2\text{sòl}}$ .
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa generalment per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb l'illa.

### **Article. 297. Sostre edificable màxim de la parcel·la.**

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^{2\text{sostre}}$ ).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
  - Directament amb les unitats de  $m^2$  de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
  - A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.
3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de  $m^2$ , per destinar-lo a diferents usos.
4. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul dels sostre edificable d'una parcel·la o sostre de l'edifici excepte que el planejament admeti o prevegi usos principals de caràcter col·lectiu i d'accessibilitat pública en aquesta planta.
5. El sostre corresponent a les plantes sotateulada, en cas que les Normes de la zona definida en el planejament les admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la en aquells espais que tinguin una alçada lliure mínima d'1,90 metres.
6. Els porxos i les pèrgoles comptaran el 50% de la seva superfície si no tenen cap, un o dos laterals tancats, i el 100% en la resta dels casos.

Excepte en els habitatges unifamiliars aïllats de menys de  $200m^2$  de superfície construïda, que als efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual entre els edificis i l'exterior, no computaran com a sostre edificable màxim la superfície dels espais destinats a porxos i pèrgoles adossats a l'habitatge i oberts per 3 costats que siguin inferiors a  $20m^2$  construïts, i que en cap cas puguin donar lloc a espais habitables aïllats tèrmica i acústicament segons la normativa vigent.

### **Article. 298. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.**

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.

2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar:
  - Dividint el sostre edificable residencial de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge que determini la normativa d'aplicació de la zona. S'han excloure la corresponent superfície destinada a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa, la planta sotateulada, la planta altell i les plantes soterranis. Quan el resultat del nombre màxim d'habitatges no sigui un nombre sencer, el resultat s'arrodonirà per defecte si els dos primers decimals són inferiors o igual a 50, i per excés si els dos primers decimals són superiors a 50.
  - Establint en la normativa o en els plànols d'ordenació el nombre absolut màxim d'habitatges per cada parcel·la, o per la zona.

**Article. 299. Ocupació màxima de la parcel·la.**

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis, porxos i els cossos sortints amb volada sobre la parcel·la. Els patis interiors tancats pels quatre laterals en la tipologia de residencial aïllada computa com a ocupació el 50% de la seva superfície.
2. En les zones amb ordenació flexible, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

Amb l'objectiu de reduir el grau d'artificialització i fomentar la permeabilitat dels sòls, de regular el volum visible de les edificacions i de millorar el seu impacte i, també evitar riscos d'esllavissades, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació en funció del pendent:

- Del 30 al 50% es disminueix en un 25% (1/4)
- Del 50% al 100% es disminueix en un 50% (1/2)
- Més del 100% es prohibeix tot tipus de construcció i edificació

Aquesta reducció del percentatge d'ocupació s'aplicarà a l'àrea en la qual s'implanti la edificació incloent porxos i/o terrasses, i es considerarà el pendent de la línia teòrica que uneix els dos punts topogràfics extrems.

3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos no coberts al soterrani des de l'espai lliure d'edificació, en el cas que la zona ho permeti.

### **SUBSECCIÓ 3. Paràmetres propis del carrer**

#### **Article. 300. Alineació del vial.**

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.
2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

#### **Article. 301. Amplada del vial o carrer.**

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals

#### **Article. 302. Rasants del vial i de l'alineació del vial.**

1. Rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

#### **Article. 303. Tanques a espai públic i entre veïns**

1. Són els elements verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.
2. Les tanques a via pública hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants del vial, però, es permet recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.
3. Les tanques tindran una alçada màxima d'1,00 metre d'obra i la resta de tanca fins a 1,80 metres es poden tancar amb elements vegetals i/o material calat o opac. En les parcel·les situades en l'ambient edificat 1 les tanques tindran una alçada màxima d'1,00 metre d'obra i la resta de tanca fins a 1,50 metres només es poden tancar amb elements vegetals i/o material calat.

Per material calat s'entén aquelles amb un percentatge mínim d'un 50% de buits repartits, uniformement, en tota la seva superfície, amidat frontalment.

Podran ser de material opac fins l'alçada d'1,80 metres el tram de tanca on s'agrupin els comptadors de serveis, la bústia i recollir la porta d'accés a la parcel·la

4. En el cas de terrenys amb desnivell la tanca s'haurà de dividir en trams, de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 metres i la totalitat de la tanca l'alçada de 2,10 metres.
5. Si s'ha de realitzar una tanca sobre un mur de contenció de terres, per sobre d'aquest únicament es pot fer una paret massissa de 0,20 m, i la resta fins a una alçada màxima d'1,80 metres, mesurada des de la cota superior del mur, serà d'elements vegetals i/o material calat (reixes, panells metàl·lics calats,...), excepte en les parcel·les situades en l'ambient edificat 1 que serà de 1,50 metres d'alçada màxima
6. Les parets de les tanques es tractaran amb acabats propis: arrebossats i pintats, arrebossats vistos de morter de calç, fàbrica de ceràmica vista amb colors naturals, fàbrica de pedra natural vista del país, aplacats imitant pedres tradicionals, i altres acabats que no desentonin amb l'entorn. No s'admeten els acabats amb punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

En tanques que limiten amb espais públics es prohibeix la utilització de reixats metàl·lics elàstics (tela de galliner) o semblant i les teles de senzilla, doble o triple torsió, excepte que serveixen de suport per una tanca vegetal i resten ocults.

7. En el cas d'existir un tipus de tanca de parcel·la consolidada que difereixi dels paràmetres establerts en els paràgrafs anteriors, els trams pendents d'executar o en cas de rehabilitació, es podran ajustar a les alçàries i criteris estètics de l'existent.
8. Les tanques que limitin amb terrenys de domini públic marítim-terrestre s'ajustaran a la regulació definida a l'article 47 del Reglament general de Costes.

#### **SUBSECCIÓ 4. Paràmetres referits a l'edifici**

##### **Article. 304. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.

Poden incloure altres usos complementaris.

2. Les edificacions auxiliars són construccions independents de l'edificació principal, que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges particulars, casetes de jardí, pèrgoles, safareigs, rebosts, vestuaris, llenyers, caseta de control, porxos, i altres similars.

Amb caràcter general les edificacions auxiliars s'hauran d'ajustar a les següents determinacions:

- a) En l'ordenació respecte a parcel·la, les construccions computen com a sostre edificable dintre de l'edificabilitat màxima de la parcel·la excepte les situades en planta soterrani, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

Les construccions poden ser soterrades i/o de planta baixa.

- b) En la tipologia d'alineació a vial s'hauran de situar dintre del volum edificable admès per la seva qualificació.

- c) Aquestes edificacions auxiliars, excloent les pèrgoles, hauran d'estar acumulades en un màxim d'un cos d'edifici per a cada parcel·la. En el cas de les parcel·les que disposin d'un garatge alineat a vial o una piscina que es consideri com a construcció auxiliar, es podran admetre fins a dos construccions auxiliars per parcel·la.

- d) Respectaran les separacions a límits de parcel·la establerts en cada zona, a excepció dels següents supòsits:

- Que ho permeti la normativa específica de la seva qualificació
- Quan per l'accidentat de la topografia de la parcel·la es permeti ubicar l'aparcament en l'alineació del carrer (veure article 329 "Moviment de terres" d'aquesta normativa). En aquest si el volum és un semi-soterrani es considerarà construcció auxiliar encara que limiti amb l'edificació principal
- En la tipologia aïllada, quan els desnivell entre dos parcel·les contigües permeti que la construcció auxiliar situada en el terreny de cota més baixa, no sobresurti més d'1,80 metres sobre el nivell del terrenys de les finques veïnes privades i públiques.
- En el cas que s'admeti que les construccions auxiliars es puguin adossar a límits de parcel·la, l'alçària màxima sobre el terreny natural serà de 3,00 metres en els límits a veïns, i 4,00 metres a la resta de límits.

- e) Les casetes prefabricades de superfície inferior a 6m<sup>2</sup> i una alçada inferior a 2,50 metres incloent el carener, no tindran la consideració d'edificació auxiliar, no computaran a efectes d'ocupació i edificació, així com no caldrà autorització

municipal per instal·lar-les. Només s'admet aquesta excepció per una caseta per parcel·la.

3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc; com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, casetes de maquinària, barbacoes, dipòsits soterrats, i altres similars. Aquestes instal·lacions i elements descoberts no computen a efectes del càlcul de l'ocupació i edificabilitat màxima.
4. Aquestes instal·lacions i altres elements, sí que han de mantenir les separacions mínimes a límits que determini l'articulat de la seva qualificació, excepte els casos establerts següents:

- a) Les piscines i les pistes esportives s'hauran de mantenir dintre de les plataformes d'anivellament admeses de l'espai lliure de la parcel·la. Les piscines que sobresurtin de les plataformes possibles computaran la seva superfície a efectes d'ocupació de la parcel·la.

Les piscines s'hauran de retirar dels límits de la parcel·la 0,60 metres, mesurats des de la paret interior del vas. Les piscines, que sobresurtin més d'1 metre del nivell natural del terreny, s'hauran de separar un mínim de 3 metres.

El color del vas de les piscines en l'ambient edificat 1 s'haurà d'integrar paisatgísticament amb l'entorn, prohibint-se el color blau.

Les casetes de bombes seran soterrades i també hauran de separar-se 0,60 metres dels límits de parcel·la. Les piscines si són cobertes temporalment per estructures telescòpiques o desmuntables, aquest volum no es considerarà com a edificable, i per tant, no computa a efectes d'edificabilitat, ocupació i gàlib edificable.

- b) Les barbacoes de dos finques veïnes es podran adossar entre elles a la mitgera si hi ha acord entre els propietaris.
5. No s'admet la construcció de frontons, mentre que les pistes de tennis i anàlogues només s'admetran en parcel·les amb una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup>. Aquestes construccions respectaran les separacions a límits de parcel·la establerts en cada zona aplicable a les edificacions principals.

#### Article. 305. **Sostre d'un edifici.**

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.
2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística.

#### Article. 306. **Façanes i parets mitgeres**

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres que quedin descobertes, resultants d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. Les façanes i mitgeres d'un edifici s'ajustaran a les següents determinacions:
  - a) De forma general s'estableix que el cromatisme de les façanes s'integraran en l'entorn i el paisatge urbà en el que es situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.
  - b) Les façanes es tractaran amb acabats propis: arrebossats i pintats, arrebossats vistos de morter de calç, fàbrica de ceràmica vista amb colors naturals, fàbrica de pedra natural vista del país, i altres acabats que no desentonin amb l'entorn. Es prohibeix deixar els paraments inacabats. Els aplacats imitant pedres tradicionals únicament es permeten com acabat del sòcol de les façanes fins a una alçada màxima de 0,80 metres.
  - c) Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i altres materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.
3. El cromatisme de les façanes de les edificacions situades en l'ambient edificat 1 seran terrossos o foscos. No s'admet el color blanc.
4. En la creació d'una mitgera, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació de la mitgera, estarà obligat a donar-li tractament de façana a càrrec seu.

En aquells casos en què la mitgera s'edifiqués de manera immediata, sigui perquè s'ha sol·licitat el corresponent permís d'obres o es vagin a iniciar les obres de la finca veïna, s'exonerarà de donar acabat de façana a la mitgera que no quedi vista.

#### Article. 307. **Nombre màxim de plantes.**

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona.

#### Article. 308. **Alçària reguladora màxima d'un edifici**

1. L'alçària reguladora màxima (ARM) d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla horitzontal que conté el punt d'arrencada de la coberta inclinada, o el pla superior del darrer forjat, si la coberta és plana.
2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim.

3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçària reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en la següent taula:

| Nombre màxim de plantes | Alçada reguladora màxima |
|-------------------------|--------------------------|
| 1 (B)                   | 4,00 m                   |
| 2 (B + 1)               | 7,50 m                   |
| 3 (B + 2)               | 10,50 m                  |
| 4 (B+ 3)                | 13,50 m                  |

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçària reguladora màxima en tres metres (3,00 metres) per cada planta.

4. En els articles 319 i 325 d'aquesta normativa es regula el punt d'aplicació per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

#### Article. 309. **Planta baixa**

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d'accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresòl.
3. Les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa en obra nova seran les següents:
  - 2,60 metres per ús d'habitatge, aparcament i magatzem
  - 3,20 per altres usos
4. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació
5. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la segons els dos següents articles.

#### Article. 310. **Planta soterrani**

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. No s'hi permet l'ús d'habitatge independent, però si espais vinculat als habitatges situats a plantes superiors que no siguin necessaris pel compliment del programa mínim que estableix el decret d'habitabilitat d'aplicació.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis d'obra nova és de 2,20 metres.
4. En l'ordenació de l'edificació segons alineació a carrer o vial, si la normativa de la zona no diu el contrari, la fondària edificable màxima de la planta soterrani serà igual a la fondària edificable màxima de la planta baixa.

5. Excepte els aparcaments alineats a vial en parcel·les en pendent, les plantes soterranis han d'ajustar-se segons la situació en què es trobin a les regles següents:
- a) El soterrani situat dins de la projecció del cos de l'edifici que per la seva situació defineix com a planta baixa la situada immediatament pel seu damunt, haurà de tenir el seu sostre situat, pel que fa a la cota natural del terreny, amb una variació absoluta de més-menys un metre.
  - b) Els soterranis situats fora de la projecció de l'edifici que ocupen l'espai lliure d'edificació dins dels percentatges d'ocupació màxima de parcel·la, que resulten de desmunts, excavacions o anivellacions, hauran de tenir el sostre a menys d'un metre del nivell del sòl exterior definitiu, obtingut per manipulació del terreny natural amb les limitacions indicades a l'article 329 "Moviment de terres" d'aquestes Normes.
  - c) Les plataformes o bermes de coronació de les terres en contacte amb les façanes de les edificacions tindran una amplada mínima d'1,50 m al voltant de les façanes de les edificacions.

#### Article. 311. **Planta altell**

1. La planta altell és la planta útil entremig de les plantes principals d'un edifici, que queda enretirada respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Només es permetrà la planta altell quan:
  - no tingui accés independent des de l'exterior
  - es separi un mínim de 5 metres respecte la façana principal,
  - l'alçada mínima lliure per sobre haurà de ser de 2,10 metres i per sota de 2,60 metres.

#### Article. 312. **Planta pis**

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotateulada.
2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici. La planta àtic està inclosa en el concepte de planta pis.
3. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima en obra nova de 2,60 metres.
4. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació.

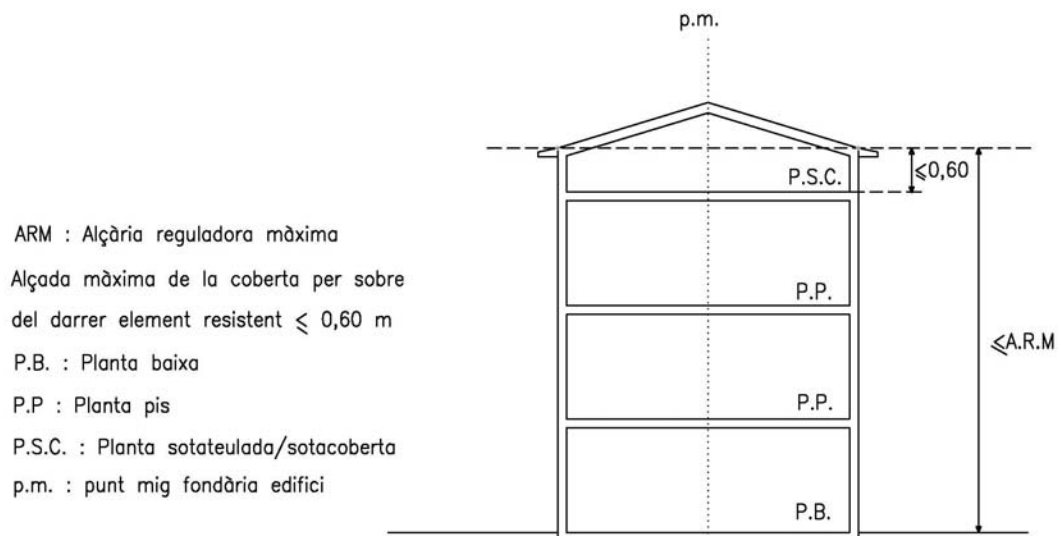
#### Article. 313. **Planta sotateulada**

1. La planta sotateulada és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
2. L'espai computable de la planta sotateulada, a efectes del sostre edificable d'una parcel·la o sostre de l'edifici, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,90 metres.

3. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que ampliïn.
4. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotateulada, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada que es separaran com a mínim 1 metre del perímetre incloent el carener.

#### Article. 314. **Coberta**

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics ja sigui amb coberta plana o inclinada.
2. La coberta dels edificis serà amb coberta inclinada i/o terrat pla. Els materials d'acabat de les cobertes planes no podran desentonar amb l'entorn, pel seu material o pel seu color.
3. Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada, la planta coberta comença a comptar des del pla superior de la solera o del forjat inclinat que la formi. Per sobre únicament podrà haver-hi l'aïllament tèrmic i la teula. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima i, també com a màxim, 0,60 metre per sobre del pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.



- a) El pendent de la coberta no podrà ser superior del 30% i el color del cobriment serà tonalitats ocre o vermelles.
- b) No s'admeten retalls en coberta tipus "banyeres" excepte que la normativa de la qualificació ho permeti expressament.
- c) Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir:
  - elements de ventilació i xemeneies.

- antenes i altres instal·lacions radio elèctriques. Si tècnicament és possible, es situaren de forma que no siguin visibles des del carrer.
- claraboies dels celoberts i plaques fotovoltaïques coplanars, ambdós hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no es separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
- La sala de màquines de l'ascensor. En els tres primers metres a partir de la façana a carrer i a pati d'illa haurà de quedar per sota dels pendents de la coberta.
- acroteris amb una alçada màxima de 0,60 metres des del punt d'arrencada de la coberta.

Els elements tècnics s'hauran d'integrar en l'edifici i minimitzar el seu impacte.

4. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.
  - a) Per sobre d'aquest pla es podrà situar amb una alçada màxima d'1,10 metres per sobre l'acabat o paviment de la coberta:
    - les baranes
    - altres elements de coronament de façana de caràcter exclusivament decoratiu
    - les plaques fotovoltaïques.
  - b) Dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats amb el pendent màxim del 30%, aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada de l'edificació, es podran instal·lar:
    - cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor o les sortides d'escaleres.
    - les claraboies dels celoberts.

Els cossos edificats es separaran com a mínim 3 metres de la façana al carrer o al pati d'illa i la seva alçada màxima respecte al nivell de la terrassa no serà superior a 2,80 metres.
  - c) Per sobre del gàlib definit a l'apartat b, només es permet que sobresurtin:
    - els elements de ventilació i xemeneies,
    - antenes i altres instal·lacions radio elèctriques.

#### Article. 315. **Cossos sortints**

1. Son els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana d'un edifici a partir de la planta pis.

Es defineixen com a tancats aquells cossos volats que tinguin tancats el front i els dos contorns laterals, com per exemple les tribunes. Si tenen tancats únicament els dos

contorns laterals són semitancats i si tenen únicament un o cap lateral tancant són oberts, com per exemple els balcons i terrasses.

2. A efectes del càlcul del sostre edificable la superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà al 100%, els semitancats únicament al 50% i els oberts no computaran. En tots els casos la projecció horitzontal dels cossos sortints computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i si la normativa de la zona fixa separacions mínimes als límits de parcel·la, els cossos sortints hauran de respectar-les.
3. Si la façana està alineada al límit del vial, els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,20 metres sobre la rasant de la vorera.
4. Els cossos sortints es separaran un mínim de 0,60 metres del límit de la paret mitgera o partió veïna.

#### Article. 316. **Elements sortints**

1. S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no són habitables, com per exemple sòcols, cornises, ràfecs, revestiments i similars.
2. S'admeten per regla general els cossos sortints fins a un màxim de 20 cm del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50 metres. No s'admetran en carrers d'amplada inferior a 5 m.
3. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 60 cm del pla de façana. En aquests casos no computarà a efectes d'ocupació màxima.

#### Article. 317. **Elements tècnics i compositius d'un edifici**

El volum dels elements, que les seves dimensions són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

Tota obra de nova, reforma o rehabilitació preveurà que les instal·lacions de comptadors, escomeses, caixes, aparells d'aire condicionat, etc. s'integrin en la tanca o façana on es situïn

### SECCIÓ 3. Paràmetres de l'ordenació de l'edificació en relació amb el carrer

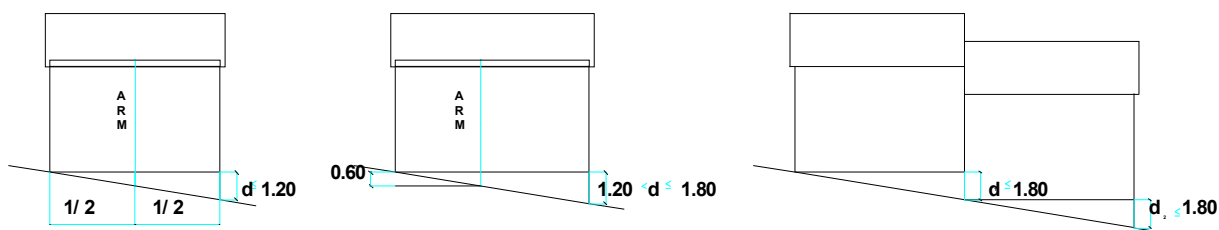
#### Article. 318. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.
3. No s'admeten, amb caràcter general, les reculades de l'edificació ni de les tanques, ni en planta baixa ni en planta pis, llevat que s'indiqui expressament en la regulació pròpia de zona.

#### Article. 319. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima en edificis situats en relació a vial.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora d'un edifici referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles es seguiran les següents.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
  - a) Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 1,20 metres, l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 1,20 metres i no sobrepassa 1,80 metres, la mencionada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0'60 metres per sota de la cota en l'extrem de la línia de façana de major cota.
  - b) Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,80 metres, la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'alçada reguladora màxima, cada tram com a façana independent.

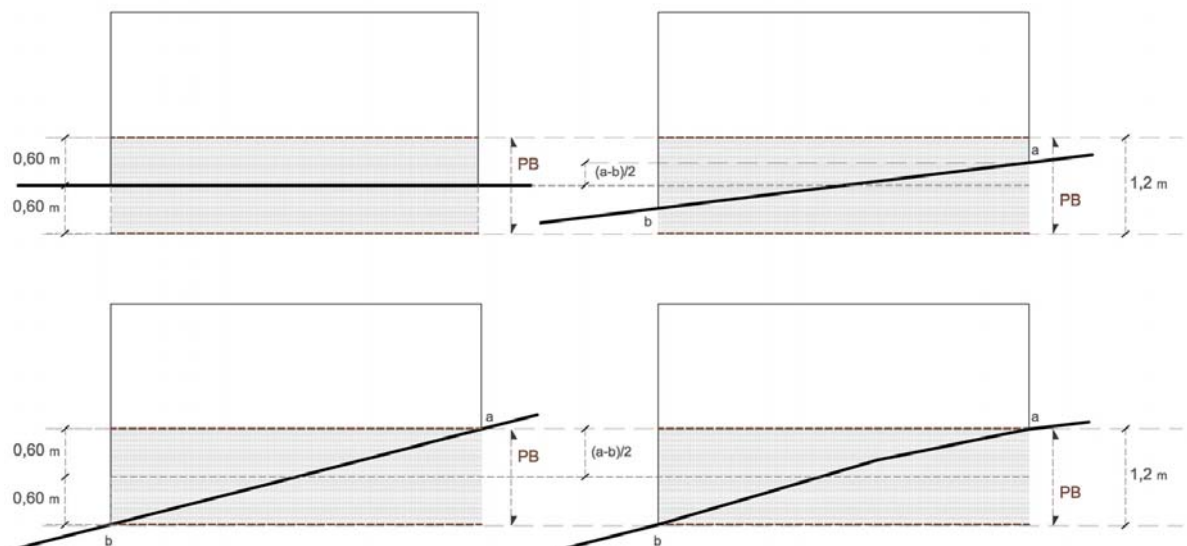


2. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

- a) Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es regularà l'alçada màxima independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la parcel·la que llima amb el mateix.
  - b) En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima el més pròxim a l'edificació principal.
3. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà
- a) En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'alçada reguladora màxima, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.
  - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada. Sobre aquesta determinació prevaldrà el que s'assenyali expressament en els plànols.

**Article. 320. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer**

1. En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o inferior d'1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.



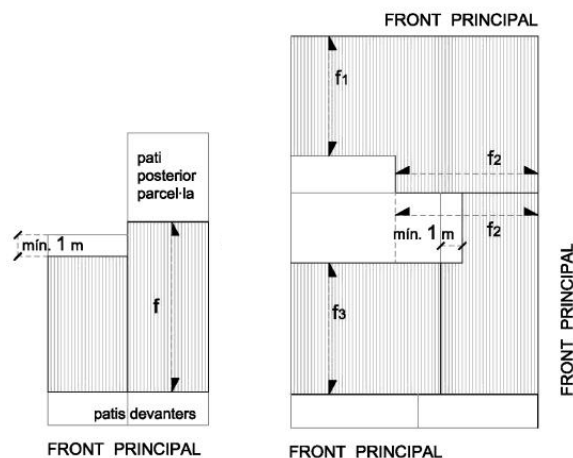
Marges d'1,20 metres per la situació de la PB segons variis pendent

2. En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, s'haurà de regular la planta baixa.

3. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
4. En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

**Article. 321. Fondària edificable.**

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, pels blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.
2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable només es poden sobrepassar, per sobre de la planta baixa, amb cossos i elements sortints regulats en cada zona independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
3. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o en el planejament derivat corresponent.
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa.
5. En relació amb la superposició dels límits de la propietat amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben diferents casuístiques que es resolen de la següent manera:
  - a) Si en la façana posterior han de realitzar-se obertures per evitar la servitud de vistes la distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació ha de ser, com a mínim, d'1 metre, malgrat que la profunditat edificable màxima es situï a una distància superior a aquest metre respecte del fons.
  - b) Les parcel·les no podran construir dins de la fondària edificable aplicada des del front d'un vial que no confronta amb la seva propietat.



#### Article. 322. **Pati d'illa**

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. Aquests espais romandran preferentment arbrats i enjardinats.

#### Article. 323. **Pati davanter i pati posterior de la parcel·la**

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'article 319 "Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificacions situades en relació amb el carrer" i de l'article 320 "Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer", com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.
2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques, i en caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula en l'article següent.
3. Quan una illa només sigui edificable en filera (no en illa tancada) i la parcel·la estigui delimitada per carrers a diferent nivell, es permetran les construccions dedicades a garatges, comerços i indústries de l'annex III soterrades en la part baixa del terreny, quan en el tram a edificar, la diferència de cotes entre els dos carrers mesurada en la línia de màxima pendent sigui igual o superior a 3'00 metres. Aquestes construccions tindran una alçada màxima de 3'50 metres.

#### **SECCIÓ 4. Paràmetres de l'ordenació de l'edificació en relació amb la parcel·la i l'illa**

##### **Article. 324. Espai lliure de la parcel·la**

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació principal i auxiliar permeses a cada zona.
2. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen als articles 322 "Pati d'illa" i 323 "Pati davanter i patis posterior de la parcel·la".
3. En el tipus d'ordenació en relació a la parcel·la o illa, els espais lliures de la parcel·la es destinaran a jardins amb protecció de l'arbrat existent, excepte que calgui la seva tala per raons fisiosanitàries o d'espècies no idònies i/o invasores, per risc d'incendi o per l'estabilitat i seguretat de les edificacions. La vegetació utilitzada s'ajustarà a l'article 330 "La vegetació" i l'Annex "Protecció medi-ambiental i paisatgística" d'aquestes Normes.
4. L'espai lliure en l'ambient edificat 1 s'ajustarà a les determinacions de l'article 335 "Tractament de l'espai lliure de parcel·la i permeabilitat del sòl".

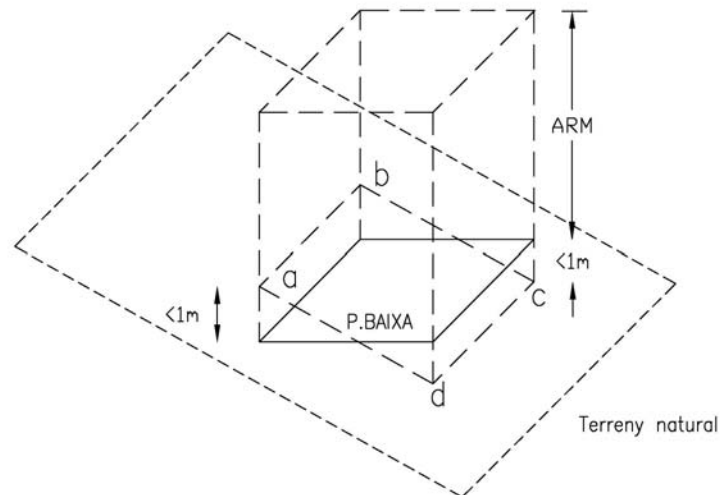
##### **Article. 325. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la**

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima serà la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla del terrat o coberta plana.

1. En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui.
2. El nombre màxim de plantes aparents és el que comptabilitza conjuntament totes les plantes visibles en una parcel·la, i ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes permeses pels paràmetres urbanístics de cada zona. Només es permet una planta aparent més, en parcel·les destinades a ús residencial amb pendent, quan es tracti de l'aparcament en substitució de terres en el front a parcel·la.
3. En terrenys situats en versant descendent des del vial s'exclourà d'aquest còmput de plantes aparents el volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes, i fins 20 m<sup>2</sup> de superfície per habitatge, quan sigui necessari per accedir a l'edifici des de la planta superior del mateix. En aquests casos, sí que comptarà la seva superfície en el càlcul del sostre màxim admès.
4. Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 m.

**Article. 326. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la**

1. Tindrà la consideració de planta baixa, la que té el paviment situat entre 1,00 m. per damunt o per sota de la cota natural del terreny, en qualsevol dels seus punts. Si està per sobre d'un metre tindrà la consideració de planta pis.



2. Pel que fa a l'edificació en pendent, en els casos que per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts, i no podrà donar lloc a la visió aparent de més plantes de les permeses dins la zona.
3. La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

**Article. 327. Separacions mínimes i fixes als límits de parcel·la**

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.

5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.
6. En aquelles parcel·les existents en la data d'aprovació d'aquest POUM afectades per sistema hidrogràfic, excepcionalment podran no aplicar la separació mínima a límits fixada per la seva qualificació als terrenys qualificats com aquest sistema, sempre i quan els terrenys formin part de la parcel·la original.
7. Amb caràcter general els ràfecs i els altres elements sortints podran envair les franges de separació mínimes als límits de parcel·la fins a una distància màxima de 60 cm. També podran situar-se les rampes d'accés als aparcaments si no estan cobertes.

#### Article. 328. **Adaptació topogràfica i implantació**

1. Totes les construccions i edificacions, així com les ampliacions de les mateixes, s'hauran d'adaptar a la topografia del terreny.
2. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la vegetació.
3. Pel que fa a les noves edificacions d'ús residencial, a fi de reduir l'impacte paisatgístic, totes les parcel·les amb pendent superior al 30%, hauran de situar l'edificació en la part de la parcel·la més propera al vial i dins la franja formada per la línia de separació mínima al vial de la zona corresponent, i una línia paral·lela a aquesta, situada a 16 m de distància de la mateixa. En aquest cas, la separació mínima al vial quedarà reduïda a 3 m, si la distància fixada en la zona corresponent és superior.
4. La franja de 16m descrita al punt anterior podrà ampliar-se fins a permetre que s'hi pugui desenvolupar un sostre edificable resultant de la fórmula  $E/NP \times 1,2$ , on E és el sostre màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta a la superfície de parcel·la i NP és el nombre de plantes màxim de la zona.
5. En el cas de parcel·les dintre de l'ambient edificat 1 situades en els àmbits de carena i en les que tinguin més d'un vial d'accés es podrà ajustar la franja d'ubicació obligatòria de l'edificació mitjançant un estudi d'alternatives i en els termes que descriu l'article 83.4 de la Normativa del PDU-RSNS; exceptuant-ne el cas en que l'edificació es situï a una cota més baixa de menor impacte paisatgístic i l'edificació no superi la cota més alta de la parcel·la.

#### Article. 329. **Moviment de terres**

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades sempre amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural ni la seva vegetació en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llinar. Excepcionalment, s'admet la seva modificació en els següents casos:
  - a) en parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20 metres es podrà modificar en més o menys 0,50 metres el terreny natural.

- b) En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés.

Aquest aparcament en substitució de terres s'haurà de separar dels veïns 4,00 metres, la seva superfície màxima construïda serà de 32 m<sup>2</sup> i la llargària de façana no superarà 5,60 metres amb un màxim del 35% de la longitud total de la façana de la parcel·la a carrer. La seva alçària màxima serà de 3,00 m en la façana vista.

- c) En el front a vial de parcel·les descendents, és a dir, amb el front a vial a la cota superior de les parcel·les, s'admet la substitució de terres per a ubicar l'aparcament i les rampes d'accés en cas que la coberta d'aquest no superi en 1m la cota del vial en el punt central de la façana a vial. L'alçada del mur de contenció en el límit de carrer podrà arribar fins a una alçada de 3,00 metres com a màxim. Així mateix, la coberta s'haurà d'enjardinar.

Si tot això no és possible, no es permet la construcció assenyalada com a cos tancat, podent-se construir en les mateixes condicions de l'apartat b) però com a plataforma descoberta amb terrassa, havent de ser les seves baranes de protecció calades.

- d) Els murs de contenció en el límit del carrer podrà arribar, excepcionalment fins a una alçada de  $\pm 3$  metres en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit. A partir d'aquesta alçada fins la cota natural del terreny es tindran que realitzar-se talussos d'anivellament enjardinats comptada des del terreny natural
- e) En qualsevol dels casos, en el front a vial, s'admeten els moviments de terres necessaris per a ubicar les rampes d'accés.
- f) En el cas d'habitatges bifamiliars, adossats i altres agrupacions que ocupin diverses parcel·les, no s'aplica la regulació en el límit que té consideració de mitgera.
3. En els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
- a) A partir d'aquesta separació de 3 metres dels lindars veïns de l'apartat 2), les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,70 metres ni donar l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta.
- b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur.
- c) Per a l'enjardinament de les parcel·les els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent ni es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més d'1,20 metres per sota del perfil del terreny natural en tots els seus punts topogràfics i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Aquests talussos es podran estabilitzar amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o

utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.

- d) En substitució d'aquests talussos, s'admet la utilització de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants, si bé s'admet altres materials que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars
4. Tots els murs de contenció hauran d'anar revestits amb maçoneria de pedra natural del país o aplacat de pedra de Banyoles rugosa amb junta estreta, o bé arrebossat i pintat amb colors d'òxid o terrossos amagat amb el possible per l'enjardinament.
  5. Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució de murs de contenció i talussos. Excepte quan estan vinculades a la canalització de rieres o escorrenties, si així ho autoritza l'ACA.
  6. Pel que fa als altres usos, li serà d'aplicació el que preveuen els apartats anteriors, si bé el pla o projecte que ordeni en detall aquests sectors o parcel·les podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article.
  7. El projecte de l'edificació necessari per a la sol·licitud de llicència haurà d'incorporar la indicació dels nivells naturals del terreny, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament.

#### Article. 330. **La vegetació**

1. El POUM estableix mesures de protecció de la vegetació existent durant les obres de construcció a l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques
2. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala dels arbres mínims necessaris per a l'execució de l'edificació, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores, o per risc d'incendi o per l'estabilitat i seguretat de les edificacions.
3. En els projectes d'obres i en els projectes d'urbanització caldrà inventariar l'arbrat de la parcel·la o àmbit, identificar els exemples de grans dimensions afectats per les obres i si es viable trasplantar-los, preferentment dins del sector.
4. Pel que fa a la nova vegetació, serà necessari recolzar-se en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació – lineals, extenses, puntuals, irregulars – i la seva estratificació vertical – arbòria, arbustiva i herbàcia. En els projectes nous i de revegetació s'hauran d'utilitzar espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic.

Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores i el Reglament (UE) 1143/2014, de 22 d'octubre de 2014, sobre la prevenció i la gestió de la introducció i propagació d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi. Així mateix, queda prohibit la plantació d'espècies sensibles al foc bacterià (annex 1) en els llocs descrits a l'article 4 de l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.

5. La vegetació haurà de garantir una bona integració paisatgística i un adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i culturals d'interès. S'evitarà la presència de vegetació arbòria als jardins privats, en especial pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment amb noves plantacions d'espècies mediterrànies.
6. Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en l'enjardinament i tractament de la vegetació del sòl lliure d'edificació de, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis - el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.

## SECCIÓ 5. Ambients edificats

### Article. 331. Ambients edificats

1. Els “ambients edificats” són aquells àmbits territorials formats per sòls urbans i urbanitzables en edificació aïllada on el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible.
2. El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDU-RSNS) estableix que el planejament general municipal ha d'identificar els “ambients edificats” i establir una regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada que dur a terme tractaments específics per afavorir el manteniment dels seus valors o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució, en especial pel que fa a les noves edificacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.
3. Aquets “àmbits edificats” han d'estar constituïts com a mínim per totes les parcel·les que configurin els límits dels assentaments urbans amb el perfil territorial, amb el sòl no urbanitzable, amb els nuclis tradicionals o amb altres “ambients edificats”.
4. El POUM identifica en els plànols d'ordenació sèrie O3.2 els diferents tipus d'ambients edificats i defineix els següents d'ambients edificats:
  - a) Ambient edificat 0, correspon a totes les parcel·les amb tipologia d'edificació aïllada, definida segons l'article 61 del PDU-RSNS, que no estan incloses en un altre ambient edificat. Es tracta de parcel·les situades en una trama urbana molt consolidada que no suposen un impacte paisatgístic greu en el seu entorn. Aquest ambient es regula pels articles inclosos a la secció 2 i secció 4 d'aquest Capítol que siguin d'aplicació.
  - b) Ambient edificat 1, compren les parcel·les situades en una trama urbana molt consolidada o incloses en àmbits de planejaments derivats vigents en fase de desenvolupament que tenen un major impacte paisatgístic que l'ambient edificat 0. Aquest ambient es regula pels articles inclosos a la secció 2, secció 4 i secció 5 d'aquest Capítol que siguin d'aplicació, i inclou:
    1. Àmbits ordenats excèntrics situats en el massís de les Gavarres o al seu entorn :
      - La urbanització de Sant Miquel d'Aro (UP-12)
      - La urbanització de Vall Repòs (UP-12)
      - Les parcel·les qualificades com a Zona Cases agrupades i Zona Cases aïllades o adossades que formen part del nucli històric de Romanyà de la Selva en les Gavarres (UP-12)
      - La urbanització Bell-Iloc II (UP-07)
      - La urbanització Roca de Malvet, que inclou el (UP-07)
      - La urbanització de les Teules (UP-07), excepte l'àmbit de l'anterior PMU Hoteler les Teules que incorporava un EIIP
    2. Àmbits ordenats excèntrics envoltats de sòl no urbanitzable:

- La part alta de la urbanització del Mas Pla A (UP-07)
  - La urbanització del Mas Trempat (UP-12)
3. Àmbits ordenats excèntrics situats en la Vall de Solius:
- La urbanització de Can Reixac (UP-12)
4. Àmbits ordenats excèntrics situats en el massís de l'Ardenya:
- Part alta de la urbanització del Golf Costa Brava (UP-12)
  - La urbanització de Rosamar situada en el front marítim que inclou el PAU-09 (polígon no executat excèntric que no limita amb sòl no urbanitzable) (UP-12)
5. Àmbits ordenats per un planejament derivat aprovat en fase de desenvolupament
- SUD 02 el Pedró (UP-07)
- c) Respecte als àmbits no ordenats de sòls urbans i urbanitzables inclosos en sectors subjectes a la redacció de figures de planejament que prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius, són:
- SUD -01 residencial Ridaura (UP-07) com ambient edificat 2
  - SUD 03 Equipaments Riera de Malvet (UP-07) com ambient edificat 3
  - SUD-04 industrial Molí d'en Tarrés (UP-07) com ambient edificat 4
  - SUD-05 Assistencial (UP-07) com ambient edificat 5
  - SND residencial Mas Pla (UP-07) com ambient edificat 6

Els ambients edificat 1, 3, 4, 5 i 6 defineixen les seves directrius en els articles de la normativa que regulen els seus paràmetres urbanístics.

- d) Respecte als àmbits ordenats de sòls urbans inclosos en polígons d'actuació urbanística no executats :
- PAU-08 Romanyà polígon situat en el nucli de Romanyà, presenta una pendent plana amb un pendent inferior al 10% i un desnivell inferior a 6 metres, no està localitzat en un indret visualment fràgil o dominant, i no inclou dintre del seu àmbit un riu o torrent. Ambient edificat 0
  - PAU-09 Rosamar Centre polígon excèntric respecte a la trama urbana que no limita amb sòl no urbanitzable, amb un desnivell superior als 6 metres, no està localitzat en un indret visualment fràgil o dominant, i no inclou dintre del seu àmbit un riu o torrent. Ambient edificat 1
  - PAU-10 Dotacions Golf polígon excèntric que no limita amb sòl no urbanitzable, amb un pendent inferior al 10% i un desnivell inferior a 6 metres,

no està localitzat en un indret visualment fràgil o dominant, i no inclou dintre del seu àmbit un riu o torrent. Ambient edificat 0

- PAU -11 Casa de les Escoles polígon situat dintre de la trama urbana, amb un desnivell superior als 6 metres, està localitzat en un indret visualment fràgil i sí inclou dintre del seu àmbit un riu o torrent. Ambient edificat 1
- PAU -12 Colomar, polígon excèntric que limita amb el sòl no urbanitzable, amb un pendent superior als 6 metres, està localitzat en un indret visualment fràgil, i inclou una àrea boscosa superior als 1.500 metres que cal preservar. Ambient edificat 1
- PAU -13 Avinguda de l'Església, polígon situat en la trama urbana, amb un pendent superior als 6 metres, està localitzat en un indret visualment fràgil. Ambient edificat 1
- PAU-14 Roca de Malvet, polígon excèntric que no limita amb sòl no urbanitzable, amb un desnivell superior als 6 metres, localitzat en un indret visualment fràgil . Ambient edificat 1
- PAU-15 Rec d'Illa, polígon situat en la trama urbana, amb un desnivell inferior a 6 metres i força pla, per on passa un torrent. Ambient edificat 1
- PAU-16 Avinguda Costa Brava, polígon excèntric que limita amb el sòl no urbanitzable, amb un desnivell inferior a 6 metres i força pla. Ambient edificat 1
- PAU-17 Jacint Verdaguer, polígon situat en la trama urbana, amb un desnivell inferior a 6 metres i força pla. Ambient edificat 1

#### Article. 332. **Criteris generals d'ordenació de volums**

1. Amb la finalitat de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics (penya-segats, cims dels turons, ...) i evitar localitzacions en zones visualment fràgils o dominants les edificacions evitaran situar-se sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge o distorsionar els fons escènics existents.
2. Les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar l'acumulació de volums, i en alguns casos cal fraccionar aquells volums que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
3. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions:
  - a) s'han d'esglaonar o s'han de descompondre en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat.
  - b) s'ha d'aprofitar els desnivells del terreny per evitar desmunts i terraplens excessius.
  - c) s'han de situar preferentment en les zones més planes de la parcel·la i paral·leles a les corbes de nivell

- d) s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres i salvar els desnivells amb desmunts o talussos que tinguin un pendent que permeti la vegetació.
  - e) s'han d'apropar a la vegetació existent permetent vincular-les al lloc, minimitzant l'impacte visual i protegint-les del vent.
- 4. En aquelles parcel·les que es trobin situades en les diverses carenes topogràfiques, partions d'aigües o en llocs on hi hagi impacte visual sobre el sòl no urbanitzable cal prioritzar l'augment del percentatge d'ocupació en planta baixa de l'edificació a fi i efecte de reduir el seu volum aparent, la seva alçada i el seu nombre de plantes.
  - 5. L'ordenació de volums es planificarà amb una visió global de totes les construccions i espais necessaris, incloent també els elements auxiliars, les instal·lacions a l'espai lliure de parcel·la i els serveis.

#### **Article. 333. Criteris específics d'ordenació de volums**

- 1. Quan en un entorn residencial s'hagi d'implantar una edificació amb una tipologia diferent (activitats econòmiques, equipaments, serveis tècnics,...) que genera un volum desproporcionat respecte a les construccions del seu entorn, caldrà fraccionar-la en volums semblants a les edificacions veïnes, excepte que per la seva funcionalitat no sigui possible.
- 2. Per a les edificacions unifamiliars, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22 m.
- 3. En cas de noves agrupacions residencials (fileres o adossades de nova planta) que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a 30 metres, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m.

#### **Article. 334. Preexistències naturals i patrimonials**

- 1. Els elements preexistents de valor natural i patrimonial han d'incorporar-se dins el projecte i s'evitarà l'afectació sobre els elements patrimonials i naturals, les construccions emplaçades en l'entorn dels béns immobles d'interès cultural, artístic, històric, arqueològic o tradicional, els espais d'interès geològic o d'altres elements del patrimoni natural i es buscarà l'harmonització amb ells.
- 2. Es respectaran, per tant, les empremtes valuoses existents en cada terreny i en cada parcel·la, tal com edificis, tanques i murs, camins, rodals i arbres o arbustos, rieres, camins o sortints del relleu i penyes.
- 3. Caldrà mantenir especialment els murs de pedra existents i restaurar-los, si s'escau, així com abassegar les pedres dels trams de murs destruïts per l'obertura de vials i fer-les servir per a construir els murs de tancament de parcel·la

#### **Article. 335. Tractament de l'espai lliure de parcel·la i permeabilitat del sòl**

- 1. Per a l'ús residencial, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements definits en aquest article s'ha de prioritzar el seu manteniment en estat

natural, evitant la seva compactació, si bé es podrà optar per solucions permeables i drenants.

2. Aquests espais lliures es condicionaran com a jardins o espais lliures, amb protecció de l'arbrat existent.
3. Àrees pavimentades: s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i les piscines amb una superfície total que no ultrapassi, respecte el sòl no edificat, les limitacions que es descriuen a continuació:
  - a) De les parcel·les de superfície superior a 1200m<sup>2</sup> es limitaran a un 10%
  - b) De les parcel·les de superfície compresa entre 1200 i 400m<sup>2</sup> es limitaran a un 15%
  - c) De les parcel·les de superfície a 400m<sup>2</sup> es limitaran a un 20%.

Als efectes del càlcul de la superfície màxima pavimentada, s'entén per sòl no edificat, aquell sòl restant un cop construïdes les edificacions principals i auxiliars. No computen dintre d'aquests percentatges: les voreres pavimentades que envoltin el perímetre de l'edificació principal amb un ample inferior o igual a 1 metre; els aparcaments descoberts amb un màxim de dos places per parcel·la; l'accés per a vianants a l'habitatge amb una amplada màxima d'1 metre, i els accessos als aparcaments amb una amplada màxima de 3 metres.

4. Pel que fa a les parcel·les destinades a activitats econòmiques, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, també haurà de prioritzar mantenir l'estat natural si bé es podrà destinar parcialment a aparcament, sempre que s'opti per solucions permeables, que mantinguin l'arbrat existent i minimitzin els moviments de terres.
5. Per als sòls d'equipament, els espais que no es destinin a l'edificació resultant s'han de mantenir en estat natural i sense compactar per tal de mantenir-ne les funcions naturals, si bé s'hi podran desenvolupar les instal·lacions d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti i amb els criteris de mantenir l'estat natural d'aquest espai i, per tant, optar per solucions permeables, que mantinguin l'arbrat existent i minimitzin els moviments de terres. Els elements que s'hi col·loquin s'hauran d'adaptar a les regulacions i les condicions dels ambients edificats i s'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.

#### **Article. 336. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat**

1. En el projecte d'ordenació i de jardineria del sòl lliure de parcel·la, no inclòs en les àrees pavimentades definides a l'article anterior, s'aplicaran les mesures tècniques necessàries per a reduir els efectes de l'artificialització i de la impermeabilització, afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial. Aquestes mesures poden ser, entre altres, minimitzar les superfícies impermeables i fomentar els paviments amb solucions permeables i drenants.
2. A les àrees pavimentades definides a l'article 335.3 caldrà donar prioritat a la instal·lació de paviments permeables o mixtes, és a dir, que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació.

3. Pel que fa als sòls públics els projectes incorporaran mesures d'estalvi d'aigua i aprofitament d'aigües pluvials, que s'haurà de reutilitzar pel reg de la zona enjardinada o pel circuit d'aigües grises. Els sòls privats en cas que els sistemes de recollida en dipòsit o altres, aquests no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació quan estiguin completament soterrats.
4. En referència a altres paràmetres ambientals de millora de la sostenibilitat, caldrà que, en sòls públics, els projectes d'urbanització i edificació incorporin energies renovables a l'edificació com la solar tèrmica i fotovoltaica, aerotèrmia, geotèrmia,... mesures per evitar l'afectació de la contaminació lumínica sobre la fauna (tant terrestre com marina), la previsió de punts de recàrrega de vehicle elèctric, mesures de foment dels pol·linitzadors, mesures de foment de la biodiversitat, com ara basses per amfibis i caixes niu i mesures de foment de compostatge de la matèria orgànica, com ara la reserva d'espais comunitaris. En les parcel·les privades, es considera oportú la incorporació d'aquestes mesures.

#### **Article. 337. Tractament dels paraments i elements construïts**

1. En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge.
2. Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabats i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscriu.
3. Caldrà tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps i optar per uns materials i una gamma de colors simple, sobria i funcional.
4. En qualsevol cas, l'Ajuntament podrà denegar les llicències de les edificacions que per la seva formalització, materials o colors puguin incidir negativament en la percepció del paisatge a on s'ubiquin.

#### **Article. 338. Tractament dels accessos als ambients edificats**

Els projectes d'urbanització dels ambients edificats vetlaran perquè les vies d'accés siguin ordenades i es faciliti la transició entre els espais oberts i el teixit urbà.

#### **Article. 339. Ordenació dels sistemes urbanístics**

Els nous sistemes urbanístics o la reurbanització d'aquests en els ambients edificats s'ajustaran a les següents determinacions:

- a) Els criteris adoptats per a la implantació de les edificacions i el tractament dels espais lliures d'edificació seran els mateixos que els emprats pels sòls d'aprofitament privat.
- b) Es procurarà mantenir la cobertura vegetal arbòria pròpia del lloc en els espais públics, la minimització de la contaminació lumínica i el manteniment de la permeabilitat dels sòls.
- c) Es minimitzarà la presència de tanques en sòls públics i només es permetran, en aquells casos que pugui haver un risc per a la seguretat (pous, penya-segats, desnivells topogràfics,...) o per a la protecció de determinats elements funcionals, equipaments, edificacions o instal·lacions o estructures artificials, quan a criteri dels

serveis tècnics de l'administració així es requereixi. En tot cas, s'evitarà tancar les masses boscoses. Quan s'hagin de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que aquestes normes regulen per als sòls privats

#### **Article. 340. Contingut de la llicència d'obres**

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de les edificacions, el projecte de sol·licitud de llicència de les noves edificacions hauran de contenir tant el projecte de l'edificació principal com de les altres edificacions auxiliars que es proposin, els moviments de terres i talussos amb els murs de contenció de terres requerits per aquestes obres i indissociables de les mateixes, i la vegetació arbòria i arbustiva que no es conserva, la que es conserva i aquella de nova plantació proposada, abastant la totalitat de la parcel·la.
2. En allò referent a les actuacions de gran rehabilitació o d'ampliació en més del 20% de l'edificació existent, haurà de tenir el mateix contingut d'acord amb la naturalesa de l'actuació.
3. Així mateix, respecte al terreny el projecte haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia que inclogui un plànol topogràfic georeferenciat amb el sistema ETRS89 de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada proposada on s'assenyalin les plataformes de anivellació i els volums edificables, així com la definició de la alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. També s'acompanyarà de dues seccions pels llindars i una pel centre per poder fer el càlcul del pendent del terreny.
4. Respecte a la vegetació el projecte inclourà un estudi de jardineria on s'assenyalin els arbres existents, els arbres a conservar, a trasplantar durant l'execució de les obres i aquells de nova plantació. En aquest projecte de jardineria, caldrà incloure tots els espais lliures de la parcel·la, incloent el tractament dels límits entre parcel·les, la ubicació de tots els elements auxiliars com barbacoes, estenedors, casetes d'eines, etc. i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.
5. En sòls amb pendent superior al 10%, a més de l'anterior caldrà aportar seccions integrals que abastin la totalitat de la parcel·la, de les edificacions principals i auxiliars i el seu entorn pels punts mes desfavorables.
6. En el projecte de sol·licitud d'una única llicència urbanística per a tots aquests actes, s'inclouran els projectes tècnics d'obres d'aquells actes que així ho requereixin i es descriuran, identificaran i precisaran amb el nivell normativament demandat els altres actes que no requereixin projecte tècnic d'obres; les tanques i murs no associats als moviments de terres, per bé que subjectes a comunicació prèvia, s'identificaran de manera merament indicativa en el projecte de sol·licitud conjunta de la llicència. En la corresponent llicència urbanística única caldrà garantir, mitjançant la imposició de les condicions que l'Ajuntament consideri més oportunes, l'acabament i correcta execució de totes les obres i actes que s'han autoritzat.
7. L'autorització de la 1ª utilització o ocupació de l'edifici principal requereix, en els termes i terminis de l'article 75 del RPLU, la conformitat de les obres amb el projecte tècnic autoritzat i l'acompliment de les condicions imposades per la llicència urbanística única atorgada, especialment pel que fa a garantir l'acabament i correcta execució de les altres actuacions autoritzades a l'espai lliure de la parcel·la

### **CAPÍTOL III. Paràmetres reguladors d'usos i activitats**

#### **SECCIÓ 1. Regulació general dels usos**

##### **Article. 341. Definició d'ús**

1. S'entén per ús l'activitat principal que té lloc en el sòl, edificat o no, i que el POUM regula com a criteri d'ordenació funcional i ambiental de les diferents zones.
2. Definició d'activitat. Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, el intercanvi o el consum.
3. Definició d'instal·lació. Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.
4. Els usos vénen delimitats per les definicions que es comprenen en aquestes normes urbanístiques. Els usos que no contemplin aquestes normes vindran delimitats per la seva pròpia definició i, en el seu cas, per la normativa sectorial que els sigui aplicable.
5. Els usos aquí definits, ho són a efectes urbanístics i no d'aplicació del Codi Tècnic de l'Edificació.

##### **Article. 342. Classificació general dels usos**

Els usos es classifiquen:

- a) Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics
- b) Segons la permissibilitat: El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, incompatibles i complementaris.
- c) Segons el domini. El POUM, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- d) Segons el seu caràcter: conforme, disconforme o provisional

## **SECCIÓ 1. Els usos segons la funció urbanística**

### **Article. 343. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals**

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
  - Residencial
  - Terciari i serveis
  - Industrial, logístic i tecnològic
  - Agrari i recursos naturals
  - Dotacions públiques
  - Serveis tècnics i ambientals
  - Mobilitat
  - Lleure i ambiental

### **Article. 344. Definició dels usos generals**

1. ÚS RESIDENCIAL: Inclou l'ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats d'habitatge i que, per claredat, en la classificació dels usos segons la seva funció urbanística s'exclou de l'ús específic residencial per formar el d'habitatge, com altres tipus de residència col·lectiva o comunitària.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

a) Habitatge:

- Unifamiliar
- Plurifamiliar
- Habitatge rural (familiar i temporer)
- Habitatge dotacional

b) Residència col·lectiva

2. ÚS TERCIARI I SERVEIS: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la

prestació de serveis privats al públic. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

També inclou aquell ús destinat a allotjament turístic que de manera habitual i amb caràcter professional ofereix als usuaris, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueix un canvi de residència, així com la restauració i les activitats recreatives i d'espectacles.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Comercial
- b) Allotjament turístic:
  - Establiments hotelers (hotels, hostals, o pensions)
  - Apartaments turístics
  - Càmpings
  - Turisme rural (cases de pagès o agroturisme, allotjament rural)
- c) Restauració
- d) Recreatiu i d'espectacles
- e) Oficines i serveis

3. **ÚS INDUSTRIAL, LOGÍSTIC I TECNOLÒGIC:** Comprèn el conjunt d'activitats dedicades a la transformació de les matèries primeres, normalment mitjançant maquinària, per tal d'obtenir béns manufacturats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Industrial
- b) Tallers de reparació de vehicles
- c) Logístic i Tecnològic (centres productius, d'investigació)
- d) Magatzem

Els magatzems situats en el nucli urbà de Santa Cristina hauran de preveure que les operacions de càrrega i descàrrega es puguin fer a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.

4. **ÚS AGRARI I DE RECURSOS NATURALS:** Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals,

agrícoles, silvícoles, etc., incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Agrícola
- b) Ramader
- c) Forestal
- d) Extractiu

5. ÚS DOTACIONS: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Sanitari i assistencial
- b) Educatiu
- c) Esportiu
- d) Sociocultural
- e) Religios
- f) Administratiu i prevenció
- g) Proveïment i abastament
- h) Cementiri

6. ÚS DE SERVEIS TÈCNICS: Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodant.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Serveis urbans
- b) Serveis tècnics i ambientals: abastament i depuració d'aigua, residus, electricitat, gas, etc

7. ÚS DE MOBILITAT: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Serveis viaris

- b) Aparcaments
  - c) Estacions de servei
8. ÚS LLEURE I AMBIENTAL: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Lleure
- b) Ecològic - paisatgístic

**Article. 345. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics**

1. Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:
  - Habitatge
  - Habitatge rural
  - Habitatge dotacional
  - Residència col·lectiva
  - Comercial
  - Allotjament turístic
  - Restauració
  - Recreatiu i espectacles
  - Oficines i serveis
  - Industrial
  - Tallers de reparació de vehicles
  - Logístic i Tecnològic
  - Magatzem
  - Agrícola
  - Ramader
  - Forestal

- Extractiu
- Sanitari i assistencial
- Educatiu
- Esportiu.
- Sociocultural.
- Religiós.
- Administratiu i prevenció
- Proveïment i abastament
- Cementiri
- Serveis urbans
- Serveis tècnics i ambientals
- Serveis viaris
- Aparcament.
- Estació de servei
- Lleure
- Ecològic – paisatgístic

3. El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:

#### 1. HABITATGE

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

- a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat verticalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat –filera- o aparellat –bifamiliar-), amb accés exclusiu i independent.
- b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

També s'inclouen dintre de l'ús d'habitatge:

- a) L'habitatge d'ús turístic, que és aquell habitatge que és cedit pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de prestació econòmica, per a una estada de temporada.

- b) La llar compartida és aquell habitatge principal del seu titular i que aquest comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones. El titular ha de residir i compartir l'habitatge amb els turistes mentre dura l'estada.

## 2. HABITATGE RURAL

És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes sectorials.

## 3. HABITATGE DOTACIONAL

És aquell habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen assistència residencial.

## 4. RESIDÈNCIA COL·LECTIVA

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

## 5. COMERCIAL

Comprèn els establiments comercials, que són els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb la intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Resten exclosos els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius. Els establiments de caràcter col·lectiu estan integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials. Establiments col·lectius són els centres comercials, les galeries comercials, els mercats municipals, els recintes comercials.

S'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dona qualsevol de les circumstàncies següents:

- Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o clients de la zona comercial.
- Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent per als clients de la zona comercial.
- Serveis comuns per als comerciants o per als clients de la zona comercial.
- Denominació o existència d'elements que conformen una imatge comuna.

En tot cas es consideren establiments comercials col·lectius:

- a) Centres comercials, entenent com a tals els que estiguin conformats per establiments comercials que estiguin situats dins d'un mateix edifici o en dos o més que estiguin comunicats i que hagin estat concebuts, localitzats i gestionats com una unitat.
- b) Galeria comercial, és el conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir per si mateixes un establiment comercial col·lectiu o al seu torn formar part d'un de més gran.
- c) Mercat municipal, és un establiment comercial col·lectiu de titularitat pública, que disposa de serveis comuns i requereix una gestió de funcionament també comuna, segons les fórmules jurídiques establertes en la legislació de règim local.

El mercat està format per un conjunt de locals comercials, fonamentalment d'alimentació perible en règim de venda personalitzada, sense que cap de les empreses o grup d'empreses que els exploten pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt del mercat.

- d) Recintes comercials, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai comercial.
- e) No són recintes comercials els establiments comercials situats en els locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges, hotels o oficines, sempre que estiguin ubicats dins la trama urbana consolidada.

Les diverses tipologies d'establiments comercials incloses en el present POUM es fixen d'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que classifica els establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat:

#### 1. Per raó de la superfície de venda

- a) Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- b) Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- c) Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- d) Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

#### 2. Per raó de singularitat de l'establiment

- a) Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per

a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

- b) Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.

La tramitació de nous establiments comercials classificats com a MEC i GEC, a més de la documentació obligatòria corresponent al projecte d'obres i la llicència d'activitats, hauran de tramitar un Annex d'implantació que estudiï com s'integra l'activitat en el municipi, garanteixi la suficiència dels accessos, defineixi els recorreguts dels vehicles de subministrament, estudiï la càrrega i descàrrega i delimiti els seus horaris, justifiqui la suficiència d'aparcament, justifiqui el compliment de les ordenances municipals d'aplicació, etc... No es podrà atorgar llicència d'obres i/o d'activitats sense l'aprovació prèvia o simultània de l'Annex d'implantació.

A totes les zones residencials del terme municipal, els PEC no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).

Dintre de l'àmbit definit per la Disposició Transitòria primera del Decret Llei 1/2009 o el finalment delimitat per la TUC de Santa Cristina d'Aro, es podran implantar per una banda, PEC, MEC i GEC singulars i no singulars i, per altra, GECT singulars. En tot cas, si s'arribés a configurar dins la TUC un gran establiment comercial no singular, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499 m<sup>2</sup> de superfície de venda,

A totes les zones no residencials del terme municipal de Santa Cristina d'Aro que se situïn fora de la TUC, tant actualment com un cop s'hagi aprovat i publicat el seu perímetre, els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, el ECS són les úniques categories d'establiments comercials que es podrien implantar en les zones no residencials i sempre i quan el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

El relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial per als PEC, singulars i no singulars, a partir de 400 m<sup>2</sup> de superfície de venda, si escau, caldrà tenir en compte l'article 17 i, per als ECS de 5.000 m<sup>2</sup> o més de superfície de venda, l'article 19 del Decret Llei 1/2009.

## 6. ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Comprèn aquells establiments que de manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i característiques que siguin establertes per la legislació sectorial, en concret, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o aquelles que les substitueixi i que siguin vigents.

Les diferents modalitats són:

- a) Establiment hotel·ler

Comprèn aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Es classifiquen en funció de llurs característiques bàsiques en dos grups:

- grups d'hotels, que a la vegada es classifica en dues modalitats, hotels i hotels apartaments. Els hotels i hotels apartaments són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.
- grup d'hostals i pensions. Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament temporal en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment, o per la tipologia dels serveis no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

b) Apartaments turístics

Comprèn aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

c) Allotjament a l'aire lliure:

- Càmpings, comprèn aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per la legislació de turisme.
- Àrees d'acollida d'autocaravanes, són espais de terreny degudament delimitats oberts al públic per a l'ocupació exclusiva d'autocaravanes, caravanes i vehicles similars en trànsit, a canvi de contraprestació econòmica.

d) Establiment de turisme rural

Comprèn aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats establertes per la legislació sectorial.

## 7. RESTAURACIÓ

Comprèn els locals i establiments on l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes. El sector de la restauració inclou restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurt, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

## 8. RECREATIV I ESPECTACLES

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Aquest ús comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle. Es consideren com a activitats recreatives aquelles en què una empresa ofereix al públic, en els seus establiments o instal·lacions, la utilització dels seus serveis, jocs màquines o aparells, o la participació en els actes organitzats amb la finalitat d'esbargiment o de diversió. Dintre aquests usos s'hi contempla:

- a) Recreatiu tipus I : Bingos, cafè teatre i cafè concert, i altres activitats recreatives semblants.
- b) Recreatiu tipus II : Bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes, i altres activitats recreatives similars.

Com a espectacles es consideren les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o lleure, realitzades davant de públic, ofertes per una empresa i dutes a terme per artistes, esportives o executants, que intervenen per compte de l'empresa.

## 9. OFICINES I SERVEIS

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

Comprèn també els serveis culturals i associatius

## 10. INDUSTRIAL

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Els establiments i instal·lacions industrials s'ajustaran a la Llei 9/2014, de 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, així com la normativa que la desenvolupi.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

- a) Indústria- taller

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin compatibles amb l'ús d'habitatge. Respectaran el nivell d'immissió sonora fixat en el mapa de capacitat acústica municipal.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Superfície útil màxima: 70m<sup>2</sup>

Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m2

b) Indústria tipus I

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn. Respectaran el nivell d'immissió sonora fixat en el mapa de capacitat acústica municipal.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries.

c) Indústria tipus II

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

d) Indústria tipus III

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories (Secció Segona d'aquest Capítol) que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, les possibles afectacions al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones i per l'entorn on són situades.

També caldrà considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Els magatzems vinculats a indústries situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

## 11. TALLERS DE REPARACIÓ DE VEHICLES

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tipus II.

## 12. LOGÍSTIC I TECNOLÒGIC

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (transportistes i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paquets desagregades)

## 13. MAGATZEM

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

Caldrà considerar les restriccions per a edificacions d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

## 14. AGRÍCOLA

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

## 15. RAMADER

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

## 16. FORESTAL.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

## 17. EXTRACTIU

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

## 18. SANITARI I ASSISTENCIAL

L'ús sanitari comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

L'ús assistencial comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així, com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

## 19. EDUCATIU

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats ( escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars ) i nivells oficials ( preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari ) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

## 20. ESPORTIU

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines, campaments de joventut i similars.

També inclou les àrees naturals d'acampada que es defineixen com a zones on s'admet l'acampada controlada dins dels espais naturals protegits de Catalunya o bé en els seus entorns immediats. Es tracta d'instal·lacions de suport a les activitats esportives a l'aire lliure i de muntanya, destinades al gaudi dels espais naturals protegits. Són àrees de petita dimensió i d'estades de curta durada per a garantir l'accés del públic als espais protegits tot evitant la massificació.

## 21. SOCIOCULTURAL

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, ludoteques, i similars.

També comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

## 22. RELIGIÓS

Comprèn els centres o edificis destinats a les activitats dels diferents cultes religiosos que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els centres religiosos que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu i que es regiran per la Llei 16/2009 de centres de culte i pel Decret 94/2010 que desenvolupa aquesta llei o normativa que els substitueixi.

A efectes d'aplicació de la present normativa, són centres de culte aquells als que es refereix la Llei 16/2009 i el seu reglament de desenvolupament i que es troben inclosos en l'àmbit d'aplicació de la Llei Orgànica 7/1980, del 5 de juliol, de llibertat religiosa i que a més compleixen els següents requisits:

- Que siguin de concurrència pública
- Que siguin reconeguts, declarats o certificats per la pròpia església, confessió o comunitat religiosa
- Que es destinin principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.

No es consideren centres religiosos els llocs de culte ubicats en:

- Centres hospitalaris
- Centres assistencials
- Centres educatius
- Cementiris
- Tanatoris
- Centres penitenciaris
- Altres espais destinats a altres activitats principals

## 23. ADMINISTRATIU I PREVENCIÓ

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública

## 24. PROVEÏMENT I ABASTAMENT

Comprèn els mercats, escorxadors, i altres centres de proveïment d'aliments.

## 25. CEMENTIRI

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

## 26. SERVEIS URBANS

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc. ). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

## 27. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

## 28. SERVEI VIARI

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

## 29. APARCAMENT

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui compatible, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Tercera d'aquest mateix Capítol.

## 30. ESTACIÓ DE SERVEI

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de gasolines, gasoils i lubricants, que distribueixin tres o més productes diferents de gasolines i gasoils d'automoció, hauran de disposar dels aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire, ubicats dintre del recinte de la instal·lació. Les instal·lacions que distribueixin menys de tres productes diferents de gasolines i gasoils d'automoció es consideraran unitats de subministrament.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis ( relacionats amb la instal·lació ), comerç, restauració, i tallers de reparació d'automòbils i magatzem ( relacionats amb la pròpia instal·lació ).

En aplicació de la DA 8a del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels establiments comercials, les a estacions de servei situades fora de la trama urbana consolidada (TUC) poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

## 31. LLEURE.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

## 32. ECOLÒGIC - PAISATGÍSTIC

Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

### Article. 346. **Classificació d'usos segons el domini.**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

### Article. 347. **Classificació d'usos segons la permissibilitat**

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:
  - a) Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-se.
  - b) Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
  - c) Usos incompatible: S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
  - d) Usos complementaris: S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hotel, recreatiu, indústria i estació de serveis.

**Article. 348. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.**

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat el planejament derivat precisarà i detallarà els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

**SECCIÓ 2. Els usos i les activitats ambientals**

**Article. 349. Definició d'activitat classificada**

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord la Llei 20/2009 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

**Article. 350. Regulació específica dels usos i les activitats**

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions de dos nivells de regulació següents:

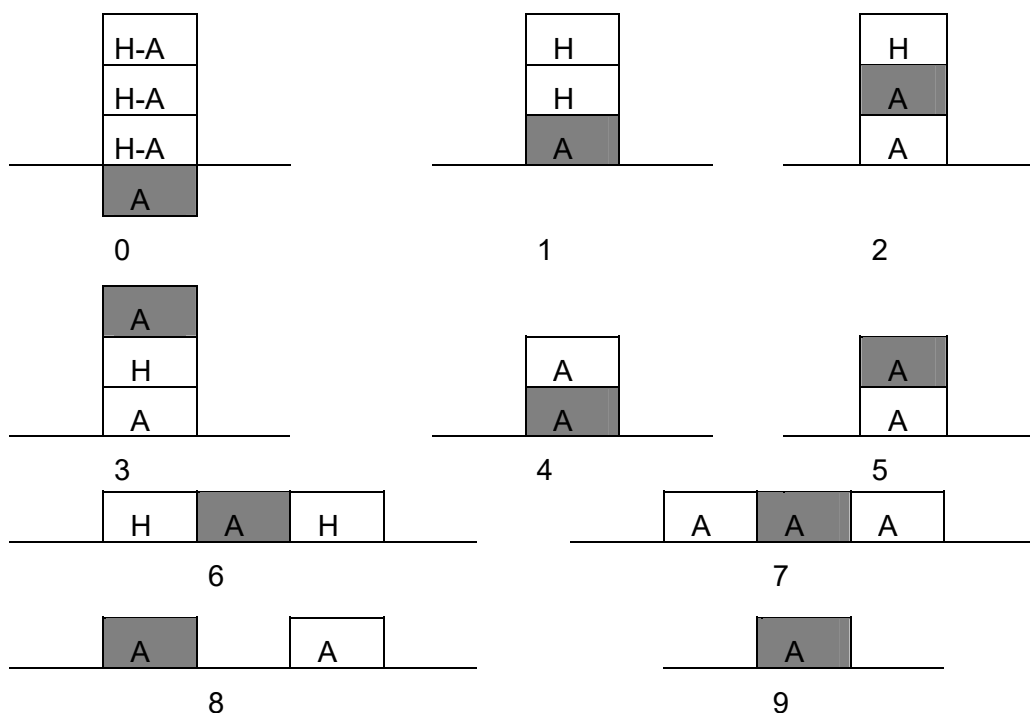
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

**Article. 351. Situacions relatives de les activitats**

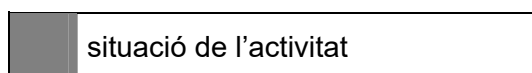
1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions (veure els gràfics d'aquest article)

| Situació | Ubicació de l'activitat                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0        | Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos                                                                                                                          |
| 1        | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.                                                                                                                           |
| 2        | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.<br>Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors |
| 3        | Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.                                                                                                                        |
| 4        | Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges                                                                                                                                                                |
| 5        | Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges                                                                                                                                                                  |
| 6        | Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu                                                                                                                                                         |
| 7        | Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu                                                                                                                             |
| 8        | Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.                                                                                                                                                           |
| 9        | Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans                                                                                                                                                    |

Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge



# Article. 352. **Usos específics en relació a les situacions relatives**

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

| USOS                                |                                               | SITUACIONS RELATIVES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                                     |                                               | 0                    | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Comerç                              | Sv <120m <sup>2</sup>                         |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                     | 120 m2 < Sv < 400 m2                          |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                     | 400 m <sup>2</sup> < Sv < 1300 m <sup>2</sup> |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Comerç i gran                       | (Sv>1300 m <sup>2</sup> )                     |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Oficines i Serveis                  |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Allotjament turístic                |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Restauració                         |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Recreatiu i espectacles             |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Activitats tradicionals i artesanía |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria taller                    |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria tipus I                   |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria tipus II                  |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria tipus III                 |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Magatzems                           |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Serveis tècnics i ambientals        |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Tallers de reparacions de vehicles  |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Aparcament                          |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Estació de Serveis                  |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Educatiu                            | <120m <sup>2</sup>                            |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                     | >120m <sup>2</sup>                            |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Sanitari assistencial               | <120m <sup>2</sup>                            |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                     | >120m <sup>2</sup>                            |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Esportiu                            |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Sociocultural                       |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Religiós                            |                                               |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

☐ Ús no permès
 ☒ Ús permès

**Article. 353. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord amb les presents Normes i, en el seu cas, d'acord amb els paràmetres que estableixi una ordenança específica sobre regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.
  - b) Quan els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents vectors ambientals:
  - Emissions a l'atmosfera
  - Sorolls i vibracions
  - Càrrega de foc i risc d'incendi
  - Residus sòlids
  - Aigües residuals
  - Superfície del local
  - Olors
  - Radiacions electromagnètiques
  - Aparcament
  - Càrrega i descàrrega
  - Condicions dels carrers
  - Risc d'explosió
3. La definició d'aquests vectors, la seva possible ampliació o modificació, així com la definició concreta dels respectius factors d'avaluació vindran determinats en la corresponent ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

**Article. 354. Regulació supletòria i simultaneïtat d'usos**

1. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.
2. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

### **SECCIÓ 3. Regulació específica de l'ús d'aparcament**

#### **Article. 355. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.**

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent. Ja sigui a l'interior del mateix edifici, o en terrenys del mateix solar.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

#### **Article. 356. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.**

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona. Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la corresponent reserva d'aparcament.

##### **1. Ús d'habitatge:**

Una plaça de turisme per cada habitatge sempre i quan es doti d'1 plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre o fracció; i una plaça de motocicleta cada dos habitatges. Els habitatges de protecció oficial i els habitatges cooperatius estan exempts de l'obligatorietat de disposar de places d'aparcament de vehicles i de motocicletes.

En les noves edificacions quan siguin necessàries 5 o més places de turisme, s'hauran de situar a la planta soterrani.

2. Ús comercial, fins que no s'aprovi el reglament que desenvolupi el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, la dotació mínima d'aparcament serà:
  - a) de superfície de venda total inferior a 800 m<sup>2</sup>: una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 250 m<sup>2</sup>
  - b) Ús comercial de superfície de venda total superior a 800 m<sup>2</sup> : vuit places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

En el moment que s'aprovi el referit reglament la dotació d'aparcament s'ajustarà a les seves determinacions.

3. Ús d'establiment hotel·ler. Una plaça per cada 2 habitacions.
4. Ús de residència col·lectiva. Una plaça per cada 5 places de residència.
5. Ús industrial. Una plaça cada 150m<sup>2</sup> construïts
6. Equipaments privats. Una plaça cada 150m<sup>2</sup> construïts

7. Els aparcaments vinculats a les dotacions mínimes requerides pel desenvolupament d'una activitat econòmica es podran situar en una finca registral diferent i no contigua a la parcel·la on es desenvolupa l'activitat.

**Article. 357. Dimensió i ordenació de les places d'aparcament.**

S'entén per plaça d'aparcament de turisme un espai mínim de 2,50 x 4,50 metres, i per les tancades o contigües a una plaça tancada serà de 2,65 x 4,80 metres.

Les places per motocicletes tindran un espai mínim d'1,50 x 4,50 metres

## TÍTOL X: DISPOSICIONS

### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

#### Primera:

##### Edificis sense ascensors

En la rehabilitació d'edificis preexistents que no disposin d'ascensor o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones podran, mentre subsisteixi l'edificació, ocupar sols qualificats com a sistema o sol privat no edificable per instal·lar-ne, si s'ajusta a les determinacions de l'article 9 bis apartat 2 de la LUC

#### Segona:

##### Sistemes de depuració autònoms de forma provisional i condicionada a posterior connexió a la futura xarxa de sanejament.

##### Objectius:

1. Mentre en les urbanitzacions històriques o en nuclis urbans aïllats no s'executin les respectives infraestructures de sanejament mitjançant xarxes de clavegueram amb destinació a estació depuradora d'aigües residuals pública o local, establir un sistema de sanejament alternatiu.
2. Garantir evitar immissions nocives al medi natural en àmbits de sol urbà consolidat amb xarxa de sanejament inadequada, segons els requeriments actuals.

##### Règim transitori

1. Establir com a sistema de sanejament alternatiu i transitori el sanejament autònom en les noves edificacions que sigui tècnicament més adient i que garanteixi la innocuïtat respecte del medi i l'absència d'immissions nocives a aquest.

Els projectes que acompanyin les sol·licituds de llicències d'edificació hauran de justificar la plena adequació del sistema escollit per a la concreta edificació a les finalitats preteses, i la viabilitat del seu funcionament.

2. La concessió de llicències d'edificació acollides a aquest règim transitori comporta en qualsevol cas per al titular de l'edificació, sigui aquest el mateix titular de la llicència o sigui diferent, i amb independència del règim específic aplicable a les llicències de primera ocupació, el següent conjunt de deures:
  - a) L'obligació permanent de mantenir el sistema de sanejament autònom en condicions òptimes per al seu ús i la seva completa funcionalitat, i de complir amb el règim formal de declaracions, inspeccions, i qualsevol altre que sigui exigible al sistema instal·lat.
  - b) L'assumpció del compromís de connectar l'edificació, al seu càrrec exclusiu, al sistema de sanejament mitjançant xarxa de clavegueram des del moment que aquest existeixi i es trobi en condicions d'operativitat.

L'acreditació de l'execució del sistema i de la seva plena operativitat es constitueixen en condicions específiques per a l'atorgament posterior de la llicència de primera ocupació.

3. Els sistemes transitoris de sanejament autònom s'ajustaran a les següents disposicions:
- a) Són admissibles com a sistemes de sanejament autònom els que per a aquesta mena d'instal·lacions s'estableixen a la "Instrucció tècnica aplicable al sanejament domèstic autònom" aprovada pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en data 20/11/2008, o normativa tècnica equivalent que la substitueixi en el futur. El sistema a escollir d'entre els previstos s'ha d'adequar a les característiques i l'ús de la construcció, justificant-ho de manera expressa en el projecte, per a l'assoliment dels objectius especificats.
  - b) Es prioritzaran els sistemes de sanejament autònoms agrupats, davant dels individuals, quan això sigui tècnica, material i jurídicament possible. Per poder entendre que hi ha possibilitat tècnica, material i jurídica d'implantar sistemes de sanejament autònoms agrupats serà necessari que el/s titular/s de la/les futura/es edificació/ns que hagin de fer-ne ús tingui/n la plena disponibilitat dels terrenys necessaris per a l'execució del mateix sistema i de les xarxes de connexió.
  - c) En el cas d'edificacions aïllades integrades dins de complexos immobiliaris privats que es constitueixin en règim de propietat horitzontal tombada, quan el complex s'hagi d'executar per fases, el sistema de sanejament domèstic autònom agrupat, dimensionat i apte per donar servei a la totalitat de les edificacions previstes del complex, s'ha de preveure, sol·licitar i executar en la seva integritat conjuntament amb la primera de les edificacions del complex, sigui quina sigui aquesta i amb independència de quina sigui la seva quota de participació en la comunitat.
4. En tots els àmbits de sòl urbà consolidat, definits o no com a polígons o sectors en el POUM, provinents d'urbanitzacions històriques amb ocupació extensiva de sòl, en què s'hagi executat com a sistema de sanejament una xarxa de clavegueram, però en què aquesta es trobi en estat d'inoperativitat per manca o insuficiència d'estació depuradora receptora, les llicències d'edificació que es concedeixin es condicionaran a l'obligació d'executar i mantenir transitòriament un sistema de sanejament autònom.
5. Un cop el POUM entri en vigor i sigui executiu, l'Ajuntament es constituirà en entitat responsable dels abocaments de les noves edificacions que obtinguin llicència a l'empara de la present proposta i sol·licitarà de l'organisme competent el corresponent permís d'abocament únic que empari els que hagin de produir aquestes noves edificacions.

## **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **Primera**

Les referències a la legislació sectorial quedarà automàticament substituïda per la nova legislació que es pugui promulgar i publicar.

### **Segona**

- 1 Les figures de planejament que el POUM manté vigents quan el nou planejament sigui executiu són:
  - Pla parcial urbanístic el Pedró aprovat definitivament en data 05/06/2017, essent executiu en data 14.06.2018 (BOPG núm. 115)
  - PEU del Càmping Sant Josep, aprovat definitivament per la CTU el 18/12/2018 i 30/04/2019 (DOGC 7905 de 17/06/2019)

- El PEU que regula l'activitat hotelera del Mas Tapioles aprovat definitivament per la CTUG el 23/07/2013 (DOGC 6480 de 15/10/2013) i modificat puntualment segons acord de la CTUG del 07/10/2016 (DOGC 7249 del 17/11/2016).
  - El PEU que regula l'activitat esportiva de Pitch & Putt vinculada a l'establiment hotelier del Mas Tapioles va ser aprovat definitivament per la CTUG el 07/10/2016 (DOGC 7255 del 25/11/2016).
  - El PEU que regula l'activitat hotelera del Mas Torrelles va ser aprovat definitivament per la CTUG el 30/04/2009 (DOGC 5434 de 03/08/2009) i modificat puntualment segons acord de la CTUG del 14/02/2013 (DOGC 6390 de 05/06/2013).
  - El PEU que regula l'activitat esportiva de Pitch & Putt vinculada a l'establiment hotelier del Mas Torrellas aprovat definitivament per la CTUG el 01/10/2008 (DOGC 5260 de 18/11/2008) i modificat puntualment segons acord de la CTUG del 14/02/2013 (DOGC 6367 de 02/05/2013). La Junta de Govern Local en sessió de data 31/10/2016 va aprovar inicialment una segona modificació puntual del pla especial, que actualment continua en tràmit i que ha d'adaptar el seu àmbit territorial al delimitat pel present POUM.
  - El PEU que regula la Casa Club i els serveis auxiliars del Golf d'Aro aprovat definitivament per la CTUG el 10/05/2018 i 30/04/2019 (DOGC 7905 de 17/06/2019).
- 2 Les figures de planejament que el POUM manté vigents quan el nou planejament sigui executiu però que caldrà modificar per adaptar-se a llurs determinacions són:
- El PEU Ridaura aprovat definitivament per la CTUG el 20/12/2012 (DOGC 6342 de 25/03/2013) que caldrà modificar-se per ajustar-se a l'àmbit territorial i noves classificacions de sòl fixats per aquest POUM
- 3 A continuació es relaciona a efectes informatius les activitats autoritzades d'interès públic o social existents, no inclosos en àmbits de pla especial urbanístic, més destacables en sòl no urbanitzable que han estat autoritzades per un projecte d'actuació específica o una llicència municipal:
- a) Llicència d'activitats esportives Tipi Park autoritzada el 23 de juny de 1993 i adequada a la llei 3/98 segons acord municipal del 28 d'abril de 2009
  - b) Llicència per una pedrera i extracció de gresa "Mas Patxot" autoritzada l'1 de Juliol de 1994 i prorrogada el 21 de febrer de 2002. Es va adequar a la llei 3/1998 segons acord municipal del 25 d'agost de 2005. Es va obtenir autorització de la CTUG en data de 26 d'Octubre de 2006 els usos de Nau per a Magatzem i d'Oficines amb una superfície de 600m<sup>2</sup>, ús d'activitat Extractiva, ús de Dipòsit Controlat de Runes, ús d'Activitat de Planta de Gestió i reciclatge de runes d'enderroc i residus industrials similars incloent l'acopi d'àrids. L'activitat autoritzada preveu que a mesura que la superfície de pedrera es restauri passi a tenir l'ús de Gestió i Reciclatge de runes d'enderroc i residus industrials similars. El conjunt d'activitat ampliada va obtenir llicència Ambiental en data de 25/02/2010 i acta de control favorable 18 de Setembre de 2017.
  - c) Llicència d'obres per a la rehabilitació i d'activitats autoritzada el 13 de maig de 2004 amb informe favorable sobre l'actuació de control inicial i certificat final d'instal·lacions de l'1 d'octubre de 2018 d'una activitat de residència per a religioses amb 80 places d'allotjament "Residència Santa Elena" de Solius, on s'admet la seva

reconversió en hotel excepte la modalitat hotel-apartament, atès que forma part de la masia Mas Vicenç (SO-24).

d) Llicència d'activitats camps Golf d'Aro autoritzada el 22 de juny de 2006

## **DISPOSICIONS DEROGATÒRIES**

### **Primera**

Queda derogat el POUM/2008 i les seves modificacions puntuals vigents en el moment de publicació d'aquest POUM.

### **Segona**

Queden derogats els planejaments derivats que s'incorporen a aquest POUM:

- Pla Parcial Urbanístic Serra Sol III aprovat definitivament per la CTUG el 30/01/2008 i el 04/10/2012 (DOGC 6299 de 23/01/2013) i la seva Modificació puntual aprovada definitivament el 28/08/2017 (BOP 209 de 02/11/2017)
- Pla Parcial Urbanístic La Teulera aprovat definitivament per la CTUG el 03/11/2005 (DOGC 4605 de 31/03/2006)
- Pla Parcial Urbanístic Mas Pla C aprovat definitivament per la CTUG el 02/05/2001 i 21/05/2003 (DOGC 4965 de 10/09/2007)
- Pla Parcial Urbanístic Mas Trempat aprovat definitivament per la CTUG el 03/11/2005 (DOGC 4605 de 28/12/2005)
- Pla Parcial Urbanístic Tueda aprovat definitivament per la CTUG el 29/09/2004 (DOGC 4538 de 31/03/2006) i la seva modificació puntual aprovada definitivament el 27/09/2012 (BOP 239 de 22/11/2010)
- Pla de Millora Urbana Hoteler Les Teules aprovat definitivament el 28/11/2016 (BOP 9 de 13/01/2017)

També queden derogats els planejaments derivats per les determinacions d'aquest POUM:

- Pla Parcial Urbanístic Molí d'en Reixac-Bernades aprovat definitivament el 24/04/2008 (BOP 107 de 06/06/2008) desclassificat
- Pla Parcial Urbanístic sector Ridaura aprova definitivament en data 02.10.2006 però que no es va publicar i que el POUM modifica substancialment
- Pla parcial urbanístic Equipaments Riera de Malvet aprovat definitivament en data 29.12.2011 però que no es va publicar i que el POUM modifica substancialment



## ANNEX I: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

Tot seguit s'incorpora com Annex de les Normes Urbanístiques les mesures medi-ambientals i paisatgístiques a aplicar per tal de minimitzar els possibles impactes negatius que el POUM de Santa Cristina d'Aro pugui tenir sobre el medi que fixa l'apartat 8 de l'Estudi Ambiental Estratègic del POUM.

### AI.1 Efectes sobre el sòl

| EFECTES SOBRE L'ÚS DEL SÒL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fase                                                | Sectors                                                                                                             |
| 1. Conservació la terra vegetal decapada en acopis per la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació dels sectors urbanitzats. Caldrà garantir que el substrat té les característiques adients de textura i contingut de matèria orgànica per garantir l'eficàcia de les plantacions. Es prohibeix ubicar els acopis en espais vegetals fora de l'àmbit d'urbanització. Es recomana ubicar-los en espais destinats a les urbanitzacions o vials. Es recomana abonar els acopis de terres amb adobs naturals (d'origen animal, vegetal o mixt) o amb biofertilitzants. | Fase d'execució de les obres                        | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.<br>Quan s'escaigui, a la resta d'àmbits de sòl urbà i en les actuacions en SNU |
| 2. A l'annex dels projectes d'urbanització i edificació s'hi definirà el moviment de terres i el balanç resultant, cercant compensar al màxim l'excavació i el terraplenat, en la mesura que ho permet la topografia existent i les actuacions que s'hi volen realitzar. El projecte ha de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.                                                                                                                                                                   | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el municipi                                                                                                   |
| 3. Els talussos de terra de nova construcció tindran un pendent inferior o igual a 3H:2V. Els talussos, s'hauran de regenerar aplicant tècniques de xerojardineria i sempre amb espècies pròpies de la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació   | A tot el municipi                                                                                                   |
| 4. El material nou d'aportació haurà de provenir preferentment del mateix àmbit, finca o municipi. Aquestes aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial ( <i>Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció</i> ), i prèviament requeriran de la concessió de la llicència municipal.                                                                                        | Fase d'execució de les obres                        | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.<br>Quan s'escaigui, a la resta d'àmbits de sòl urbà i en les actuacions en SNU |
| 5. Assegurar la legalitat de les explotacions que subministren les terres per condicionar els perfils geomorfològics del terreny, així com la qualitat del material.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fase d'execució de les obres                        | A tot el terme municipal                                                                                            |
| 6. Garantir el trasllat dels materials de rebuig i residus generats per l'obra a un abocador controlat i especificar l'empresa responsable d'aquestes tasques d'evacuació, donant compliment al que disposa el <i>Decret 161/2001, de 12 de juny, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció</i> . Definir un Pla de gestió de residus de la construcció durant les obres que permeti incrementar la valorització de residus, la reutilització, i, en general, la seva correcta gestió.                  | Fase d'execució de les obres                        | Tots els nous sectors del sòl urbà i per actuacions de SNU                                                          |
| 7. Canalització de les aigües en els talussos, utilitzant de baixants i cunetes que derivin l'aigua pluvial fins als drenatges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fase d'execució                                     | A tot el municipi                                                                                                   |

| EFECTES SOBRE L'ÚS DEL SÒL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fase                                                | Sectors                                                       |
| naturals de l'àmbit, per tal de prevenir i gestionar possibles problemes d'erosió.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | de les obres                                        |                                                               |
| 8. S'evitarà la construcció d'edificacions en pendents superiors al 20%. En cas d'ocupar pendents superiors al 32% es preveuran mesures d'estabilització de vessants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el municipi                                             |
| 9. Ordenar el moviment i l'aparcament dels vehicles pesats durant la fase d'execució de les obres. Cal delimitar acuradament amb cinta de senyalització l'àmbit afectat pels treballs i donar instruccions precises als operaris per tal de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instal·lar parcs restringits de maquinària durant les obres per ordenar el moviment i l'aparcament dels vehicles pesats, evitant l'ocupació dels espais lliures.</li> <li>- No situar aparcaments de maquinària ni zones per a l'emmagatzematge de materials prop de les lleres.</li> <li>- Procurar que els aparcaments de maquinària s'ubiquin sobre terreny impermeabilitzat per tal d'evitar vessaments i filtracions al sòl.</li> </ul> | Fase d'execució de les obres                        | Tots els nous sectors del sòl urbà i per actuacions de SNU    |
| 10. Potenciar les superfícies amb paviments tous i permeables en l'ordenació interna dels nous sectors (zones d'aparcament amb paviment de sauló, zones lliures d'edificació dins dels espais oberts de les finques privades, espais verds, zones enjardinades, etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.                          |
| 11. Cada sector ha de justificar i garantir l'obtenció de les reserves d'espais lliures mínims previstes a l'article 58.1f del TRLU i 65.1 i 66 del RLU, que han de respondre, com a mínim a la proporció de 20 m <sup>2</sup> de sòl, cada 100 m <sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase de planejament                                 | Sectors de Sòl Urbanitzable                                   |
| 12. Els nous sectors de creixement s'adaptaran al màxim a la topografia existent del terreny, per tal d'alterar el mínim possible la topografia vigent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fase de planejament                                 | Polígons d'Actuació urbanística i sectors de Sòl Urbanitzable |
| 13. Una vegada s'hagin acabat les obres d'urbanització caldrà sembrar els talussos i superfícies nues de vegetació amb espècies vegetals autòctones de la zona, per evitar excessiva erosió o colonització d'espècies al·lòctones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.                          |
| 14. Les activitats extractives preexistents que disposen de programa de restauració vigent i de resolució d'autorització ambiental han de donar compliment a les obligacions restauradores establertes als respectius Programes de restauració.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | Zones d'apilament i gestió de residus formals i informals     |
| 15. Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el municipi                                             |
| 16. En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el municipi                                             |

| EFECTES SOBRE L'ÚS DEL SÒL                                                                                                                                                                                          |      |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                              | Fase | Sectors |
| de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020 de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades. |      |         |

## AI.2 Efectes sobre el medi natural

| EFECTES SOBRE EL MEDI NATURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fase                                                | Sectors                                                                                                                                        |
| 1. Es restringirà al mínim imprescindible la tala d'arbrat preexistent. Sempre que sigui possible es conservarà i s'integrarà l'arbrat autòcton preexistent en el desenvolupament urbanístic del sector.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fase d'execució de les obres                        | Polígons d'Actuació urbanística i sectors de Sòl Urbanitzable. També per les actuacions en sòl urbà consolidat i en sòl no urbanitzable (SNU). |
| 2. Es prohibirà en la jardineria, pública i privada, l'ús d'espècies amb demostrat comportament invasor (veure Annex 1 Relació d'espècies a evitar en la jardineria i la vegetació de l'EAE). S'entendrà per espècies vegetals invasores, i per tant completament restringides per al seu ús en els nous àmbits de creixement del POUM, qualsevol de les espècies que s'incloguin en el <i>Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, per el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras</i> . És necessari regular l'ús preferent en els enjardinaments d'espècies autòctones d'origen certificat, adequades a les característiques climàtiques (xerojardineria) de la zona. | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.<br>Quan s'escaigui, a la resta d'àmbits de sòl urbà i en les actuacions en SNU i SU                       |
| 3. Garantir l'ús exclusiu d'espècies autòctones d'origen certificat en totes les plantacions efectuades als espais lliures i zones verdes dels nous sectors. Promoure sobretot la substitució de les espècies al·lòctones amb un comportament clarament invasor, canviant-les per espècies autòctones típiques de la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fase d'execució de les obres                        | Polígons d'Actuació urbanística i sectors de Sòl Urbanitzable                                                                                  |
| 4. Conservar i potenciar els Hàbitats d'Interès Natural de rang prioritari. Especial èmfasi en els Àmbits d'Interès Faunístic i Florístic situats al municipi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el terme municipal                                                                                                                       |
| 5. D'acord amb la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià ( <i>Erwinia amylovora</i> ), a les zones verdes públiques (incloent l'arbrat viari), no es podran plantar espècies dels gèneres recollits al Decret 42/2007, pel que s'estableixen mesures de prevenció del foc bacterià: fruiters de llavor, les plantes ornamentals i silvestres de la família de les rosàcies.                                                                                                                                                                                                                       | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el terme municipal                                                                                                                       |
| 6. En l'enjardinament dels espais lliures adjacents a espais fluvials i recs es potenciarà l'ús d'espècies autòctones d'origen certificat. Es plantaran espècies d'interès ecològic i                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase de planejament<br>Fase                         | A tot el municipi, especialment a l'entorn dels                                                                                                |

| EFECTES SOBRE EL MEDI NATURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fase                                                | Sectors                                                       |
| pròpies de l'ecosistema: freixes ( <i>Fraxinus angustifolia</i> ), oms ( <i>Ulmus minor</i> ), verns ( <i>Alnus glutinosa</i> ), àlbers blancs ( <i>Populus alba</i> ), pollancre (Populus nigra), salzes ( <i>Salix alba</i> ) i sargues ( <i>Salix eleagnos</i> ).<br>Es seguiran les prescripcions del document "Criteris d'intervenció en espais fluvials" de l'Agència Catalana de l'Aigua i s'aplicaran les mesures, en aquest sentit, apuntades a "Descripció i justificació de les intervencions proposades" al Pla Especial Urbanístic de recuperació, ordenació i protecció del riu Ridaura al seu pas per Santa Cristina d'Aro.                                                                                                                                                                                                                                                     | d'execució de les obres                             | cursos fluvials amb una vegetació de ribera més degradada     |
| 7. El disseny de les pantalles vegetals per preservar i permeabilitzar les visuals paisatgístiques, i per adequar les zones de passeig i els vorals dels vials d'entrada als nuclis urbans es basarà en la <i>Norma tecnològica de jardineria i paisatgisme NTJ 01P Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals</i> , elaborada pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles (COETA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | SUD-1, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.                                 |
| 8. Promoure la vegetació a partir d'arbres caducifolis de les vies urbanes consolidades per fer-les més amables, humanes i evitar la insolació directe els mesos de més calor, reduint l'efecte "illa de calor".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el sòl urbà i urbanitzable                              |
| 9. Potenciar les zones d'hortes, mantenint les actuals i creant-ne de noves, en espais periurbans, per donar significat al paisatge que envolta el nucli urbà, per extreure'n un aprofitament social i per crear un paisatge actiu. Es proposa recuperar per aquest ús alguns espais com són els actuals espais erms de la vora urbana o bé àmbits destinats a l'acopi i tractament de terres, una vegada cessin la seva activitat actual.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació   | SNU a l'entorn del nucli urbà                                 |
| 10. Es permet la rompuda de terrenys forestals si: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La finalitat és la prevenció d'incendis forestals.</li> <li>- Es tracta de recuperar terrenys que antigament havien estat conreus i són aptes tècnicament i econòmicament per a un aprofitament d'aquesta naturalesa, segons fixa l'article 23 de la Llei 6/1998, de 30 de març, forestal de Catalunya.</li> <li>- No s'afecta zones incloses dins el sistema hidrogràfic o pendents superiors al 10%.</li> <li>- En el cas que es proposin rompudes en zones forestals sense un passat agrícola, es permet si simultàniament no s'afecta zones incloses dins el sistema hidrogràfic o pendents superiors al 10%, i l'objectiu és la geometrització o ampliació dels camps existents i no s'excedeix el 8% de la superfície actual del camp o el 14% en el cas de superfícies cremades.</li> </ul> | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el SNU segons l'article 233 de la Normativa urbanística |

### Al.3 Efectes sobre la connectivitat ecològica

| CONNECTIVITAT ECOLÒGICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase                                                | Sectors                              |
| 1. Regular les tanques perimetrals en sòl no urbanitzable per tal que siguin ecològicament permeables i integrades en el paisatge, similars a les tanques cinegètiques, que permeten el pas de microfauna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació   | SNU                                  |
| 2. Les obres en els sectors adjacents a espais fluvials i les obres de desbrossada, tala, etc., en SNU s'efectuaran prioritàriament fora de l'època de reproducció de la fauna (febrer-juny).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació   | Tot el terme municipal               |
| 3. Es preveurà una franja d'espais lliures en els límits dels sectors que confronten amb espais naturals o amb espais fluvials, amb l'objectiu d'assolir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, relligant els espais oberts amb la xarxa d'espais lliures i integrant els entorns naturals al sòl urbà.                                                                                                                                                                                     | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1. |
| 4. El disseny dels espais lliures es planejarà tenint en compte especialment el seu consum hídric i de recursos. Es recomana la utilització de vegetació adaptada a les condicions climàtiques locals, afavorint l'estalvi d'aigua i de recursos.                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el sòl urbà                    |
| 5. L'ordenació del sòl i la normativa urbanística hauran de garantir el manteniment de les zones amb funció connectora i les espècies de fauna més significatives.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | SNU                                  |
| <p>6. La distribució de zones verdes urbanes al nucli de Santa Cristina permet una òptima permeabilitat ecològica en alguns sectors. Per potenciar el verd urbà mitjançant les zones intersticials, la figura inferior mostra una proposta de vies on caldria potenciar o conservar l'arbrat viari. D'aquesta forma es connectarien els espais lliures urbans entre si, alhora que s'estableix una eficaç connexió amb el SNU.</p>  | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | Sòl urbà                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                       |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>7. En les zones afectades per l'àmbit que ocupa l'Àrea d'Interès Florístic i Faunístic (AIFF) (veure apartat 7.2.1. d'aquest EAE), on s'indica la presència de <i>Myriostoma coliforme</i>, situada entre l'avinguda de l'Església i can Palmada, s'estableixen les mesures següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguir les determinacions de l'article 2 del Decret 172/2008, de 26 d'agost, de creació del Catàleg de flora amenaçada de Catalunya.</li> <li>- Es prohibeix qualsevol actuació no autoritzada amb el propòsit o resultat de destruir-les, mutilar-les, tallar-les o arrancar-les.</li> <li>- Es prohibeix posseir-los, naturalitzar-los, transportar-los, comercialitzar-los, exposar-los a la venda o importar-los.</li> <li>- Es prohibeix alterar l'hàbitat afectant negativament les seves poblacions.</li> <li>- Es recomana informar a l'administració competent de la identificació d'aquesta espècie.</li> <li>- Qualsevol actuació dins l'àmbit de l'AIFF que inclou la presència de <i>Myriostoma coliforme</i> haurà de tenir en consideració el possible impacte sobre l'espècie tot evitant-ne el seu efecte o adoptant mesures correctores. Quan aquestes no siguin possibles, cal adoptar les mesures de compensació adients, de manera que quan aquestes acabin cal assegurar que l'estat de conservació de l'espècie sigui igual o superior a la situació inicial.</li> </ul> | <p>Fase<br/>d'execució de<br/>les obres<br/>Fase<br/>d'explotació</p> | <p>A tot el terme municipal, especialment a les AIFF</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <p>8. Es promou el manteniment de l'estructura vegetal formada de marges i vores vegetals pel seu elevat valor ecològic i de connectivitat ecològica, tant a les peces agrícoles, com en entorns agroforestals com en bosquines intersticials i allà on s'hagin format com a preexistències del paisatge natural. Seran d'aplicació les determinacions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar l'eliminació de les vores i marges vegetals dels conreus existents.</li> <li>- Limitar els nous espais oberts que es puguin generar al municipi destinats a agricultura o ramaderia amb marges vegetals, que actuïn de pantalles, frontera i impàs amb l'entorn.</li> <li>- Es prohibeix la crema com a tècnica de control de vegetació, especialment allà on s'hagi realitzat recurrentment per limitar el creixement de la canya americana (<i>Arundo donax</i>), ja que d'aquesta manera no s'eradica aquesta espècie invasora.</li> <li>- Es prohibeix llaurar les vores vegetades.</li> <li>- Es prohibeix l'ús de pesticides i fertilitzants que es puguin aplicar als conreus, especialment l'herbicida glifosat.</li> <li>- Es conservaran i, si és possible, es rehabilitaran els marges naturals dels escòrracs i recs.</li> <li>- Evitar creuar indiscriminadament les vores per accedir d'una parcel·la a una altra, per evitar que deixin de ser funcionals.</li> <li>- Evitar els punts d'abocament incontrolats.</li> <li>- Aplicar un règim de dalla com a tècnica més eficaç per eliminar determinades males herbes que són invasives del conreu.</li> </ul> | Fase d'explotació | Actuacions en SNU |
| <p>9. Es promou la restauració de la vegetació autòctona en els entorns fluvials on la vegetació de ribera s'hagi vist alterada, colonitzada i degradada per part d'espècies exòtiques invasores com la canya americana (<i>Arundo donax</i>), de la forma en que es recull al Pla Especial Urbanístic de recuperació, ordenació i protecció del riu Ridaura al seu pas per Santa Cristina d'Aro. Tot seguit s'estableix un model a seguir per tal de contribuir a la reducció d'aquesta espècie invasora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extreure els rizomes de la canya mitjançant màquines i retirar-los, per tal que no pugui tornar a arrelar. Repassar aquest procediment de forma manual per assegurar-se que no han quedat rizomes supervivents.</li> <li>- Aprofitar la zona neta de rizomes de canya per introduir espècies autòctones que regenerin l'espai. Introduir principalment les següents espècies: freixes (<i>Fraxinus angustifolia</i>), oms (<i>Ulmus minor</i>), verns (<i>Alnus glutinosa</i>), àlbers blancs (<i>Populus alba</i>), pollancre (Populus nigra), salzes (<i>Salix alba</i>) i sargues (<i>Salix eleagnos</i>).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fase d'explotació | Actuacions en SNU |
| <p>10. Fomentar l'aprofitament agrícola dels espais erms en zona periurbana, per extreure un rendiment agrícola de les terres però també per crear sinergies positives al territori mitjançant la recuperació d'espècies tradicionals a la zona, configuradores del paisatge típic del lloc. Es proposa la recuperació dels conreus tradicionals de secà, com la vinya, les oliveres o els ametllers, en aquests espais.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fase d'explotació | Actuacions en SNU |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|
| <p>11. Per tal de millorar la connectivitat ecològica a banda i banda de la C-31, una de les infraestructures més impermeables del municipi, es proposa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantar arbres a banda i banda de la C-65, principalment als marges de la infraestructura, per contribuir a la reducció de la contaminació acústica, de l'impacte visual i per modificar i enlairar la trajectòria de vol dels ocells i reduir els atropellaments d'avifauna.</li> <li>- Traslladar al planejament derivat la proposta d'eixamplar els passos de fauna i les canalitzacions dels cursos fluvials, per tal de permetre el pas de mamífers.</li> </ul>                                                                                                                 | <p>Fase<br/>d'exploració</p> | <p>SNU</p> |
| <p>12. Es proposa la consideració de les propostes de millora per a la connectivitat procedent de l'Estudi de Connectivitat Ecològica de l'anella perimetral de les Gavarres, que tenen per objecte facilitar i potenciar la connectivitat ecològica entre el Massís de Cadiretes i els Gavarres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposta de construcció de dos passos inferiors amb caixos circulars o rectangulars a l'alçada del Molí d'en Reixac, aprofitant la sobreelevació de la via respecte els terrenys adjacents.</li> <li>- Proposta de construcció d'un ecoducte en format de plataforma superior, a l'alçada del Balcà, d'una amplada superior als 100 metres i acompanyat de vegetació tant a la zona superior com als peus de la infraestructura.</li> </ul> |                              |            |

## Al.4 Efectes sobre el medi atmosfèric

| CONTAMINACIÓ ACÚSTICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase                                     | Sectors                             |
| 1. Respectar i restringir els horaris laborals de les obres a les franges diürnes, adaptant-los a la franja laboral comuna (de 8 a 20h).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fase d'execució de les obres             | A tot el terme municipal            |
| 2. Utilitzar maquinària que compleixi els nivells normatius de soroll permesos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fase d'execució de les obres             | A tot el terme municipal            |
| 3. Limitar la velocitat dels vehicles pesants en la fase d'obres a 20Km/h.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fase d'execució de les obres             | Sector en desenvolupament           |
| 4. Evitar realitzar previsions d'usos residencials i d'equipaments escolars propers a focus de soroll (carretera, indústria, etc.) i en zona de sensibilitat acústica alta (A) o moderada (B).                                                                                                                                                                                                                                                          | Fase de planejament                      | A tot el terme municipal            |
| 5. Els objectius de qualitat acústica pels edificis d'ús residencial han de ser per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents la zona de sensibilitat acústica alta (A4) o la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), segons s'escaigui ( <i>Llei 16/2002 i Decret 176/2009</i> ). Els instruments de planejament derivat i la seva avaluació ambiental hauran de justificar el compliment d'aquests objectius. | Fase de planejament<br>Fase d'explotació | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1 |
| 6. A les noves edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al <i>Código Técnico de la Edificación DB HR: Protección frente al Ruido</i> (aprovat pel <i>Real Decret 314/2006</i> ) i els especificats al <i>Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en edificis</i> .                                                                            | Fase d'execució de les obres             | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1 |
| 7. En les calçades destinades a trànsit motoritzat, prioritzar l'ús de paviments sonoreductors que garanteixin la màxima absorció acústica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fase d'execució de les obres             | A tot el sòl urbà                   |

| CONTAMINACIÓ LUMÍNICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fase                         | Sectors                                                                       |
| 1. En relació amb allò previst a la <i>Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn</i> , i tenint en compte la zonificació del sòl no urbanitzable adjacent com a E2 (grau de protecció alta) o E1 (grau de protecció màxima) en els espais corresponents a PEIN i XN2000; la il·luminació exterior de la via pública ha de complir amb el que estableix la normativa en cada zona i:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Donar prioritat a la utilització preferent de làmpades LED i de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) en els enllumenaments exteriors.</li> <li>- Potenciar els mecanismes automàtics d'enllumenat públic (dobles nivells) i sistemes de regulació del nivell lumínic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics).</li> <li>- El flux d'hemisferi superior instal·lat de la lluminària no superarà en cap cas el 50% del pla horitzontal.</li> </ul> | Fase d'execució de les obres | A tot el terme municipal                                                      |
| 2. Se seguiran les determinacions que estableix el RD 189/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries als sectors: SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fase d'execució de les obres | A tot el terme municipal, especialment a SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1. |

| QUALITAT DE L'AIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fase                         | Sectors                  |
| 1. En la fase d'obra es regaran els camins i es racionalitzarà el moviment de terres i el transport de materials en moments de vent fort per evitar la generació i l'emissió de partícules sòlides a l'atmosfera.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fase d'execució de les obres | A tot el terme municipal |
| 2. Contemplar la utilització de fonts energètiques renovables per a autoconsum en les activitats industrials/terciàries i/o en els equipaments públics i privats mitjançant els mètodes següents: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaques fotovoltaïques o tèrmiques instal·lades al sostre.</li> <li>- Calderes de biomassa, que es pot vincular amb la gestió de boscos propers, reduint així les emissions de CO2 i el perill d'incendi de certs boscos del municipi.</li> </ul> | Fase d'explotació            | A tot el municipi        |

## AI.5 Efectes sobre el medi hidrològic i hidrogeològic

| MEDI HIDROLÒGIC I HIDROGEOLÒGIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                          |                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fase                                                                     | Sectors                                                           |
| 1. Els aspectes relacionats amb la inundabilitat, l'abastament d'aigua potable, el sanejament d'aigües residuals i l'adequació a la normativa sectorial en matèria d'aigües s'hauran de tractar d'acord amb els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'avaluació ambiental de plans urbanístics, de data de 2009.                                                                                                                                     | Fase de planejament                                                      | A tot el terme municipal                                          |
| 2. Les normes de protecció del domini públic hidràulic es completaran amb la inclusió de la zona de servitud i de la zona de policia que determina la vigent <i>Llei d'aigües aprovada pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol</i> .                                                                                                                                                                                                                 | Fase de planejament                                                      | A tot el terme municipal                                          |
| 3. S'ha d'instal·lar una xarxa de sanejament separativa d'aigües pluvials i residuals a tots els nous sectors de creixement urbanístics i connectar-los a la xarxa municipal de sanejament.                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1                               |
| 4. Quan no sigui possible actualment la connexió amb la xarxa de sanejament s'haurà d'assumir la obligació permanent de mantenir el sistema de sanejament autònom en condicions òptimes per al seu ús i la seva completa funcionalitat, a més d'assumir el compromís de connectar l'edificació, al seu càrrec exclusiu, al sistema de sanejament mitjançant la xarxa de clavegueram des del moment que aquest existeixi i es trobi en condicions d'operativitat. | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació | Segons exposa el document de suficiència de la xarxa d'abastament |
| 5. Afavorir que les edificacions (equipaments comunitaris) disposin de dipòsits o sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials a les teulades o a les cobertes no transitables per al seu ús en regs i rentats.                                                                                                                                                                                                                                              | Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació                        | Ús de sòl destinat a equipaments                                  |
| 6. Promoure l'enjardinament de les cobertes dels edificis, per tal de facilitar el control ambiental passiu a través de la vegetació.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fase d'execució de les obres                                             | A tot el municipi                                                 |
| 6. Controlar el manteniment de la maquinària d'obres i adequar zones d'aparcament impermeables de la maquinària pesada per tal evitar l'abocament d'olis i hidrocarburs al sòl i impedir els seus efectes sobre el medi freàtic.                                                                                                                                                                                                                                 | Fase d'execució de les obres                                             | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1. També als PAU.               |
| 7. Assegurar l'existència a l'obra de mantes i materials absorbents d'hidrocarburs per utilitzar en cas de vessaments accidentals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fase d'execució de les obres                                             | SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1                               |
| 8. Es regularà i es respectarà el perímetre de protecció entorn la captació municipal d'aigua subterrània, en els quals es restringeixin les activitats que puguin afectar la qualitat de les aigües o la mateixa captació.                                                                                                                                                                                                                                      | Fase d'explotació                                                        | SNU                                                               |

| MEDI HIDROLÒGIC I HIDROGEOLÒGIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fase                                                                              | Sectors |
| <p>9. Es garantirà la protecció de les aigües subterrànies a partir de valorar el possible impacte de les noves activitats sobre el medi hidrogeològic. Qualsevol activitat que sigui potencialment perillosa per a situacions de risc de contaminació dels aqüífers – d'acord amb el tipus i intensitat de l'activitat i la vulnerabilitat natural del medi–, se seguiran aquestes condicions per assegurar la compatibilitat de la nova activitat amb la sensibilitat del medi hidrogeològic: anàlisi d'alternatives (estudi d'alternatives i, almenys, justificació que no hi ha altres emplaçaments viables), adequació de la intensitat de l'activitat a les limitacions del medi, i garanties de compliment de les normatives sectorials de protecció del medi.</p> | Fase d'explotació                                                                 | SNU     |
| <p>10. Cal garantir la màxima permeabilitat del sòl a l'àrea de major aptitud de recàrrega en el punt on es comuniquen els dos aqüífers al·luvials de Ridaura, delimitada a la figura inferior. Afavorir la infiltració en aquest sector és clau per assegurar l'adequada recàrrega dels aqüífers del Ridaura.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Fase de planejament<br/>Fase d'execució de les obres<br/>Fase d'explotació</p> | SNU     |

| MEDI HIDROLÒGIC I HIDROGEOLÒGIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fase                                                | Sectors        |
| <p>11. Els tipus d'explotacions ramaderes es classifiquen segons el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes de la manera següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensiva: els animals no estan allotjats dins d'instal·lacions i s'alimenten fonamentalment en el pasturatge.</li> <li>- Intensiva: els animals estan allotjats dins d'instal·lacions i són alimentats de forma permanent dins de les instal·lacions.</li> <li>- Semi intensiva: l'alimentació es basa fonamentalment en la pastura però els animals estan estabulats durant un cert període de l'any.</li> <li>- Autoconsum: la producció s'utilitza per satisfer les pròpies necessitats de la persona titular de l'explotació i no es superen les unitats que bestiar que estableixen els annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie.</li> <li>- Petita capacitat: la seva capacitat no supera les unitats de bestiar que estableixen els annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie.</li> </ul> <p>Especial: són les instal·lacions que allotgen animals de producció de forma temporal però no constitueixen una explotació ramadera i que atesa la seva capacitat s'ha d'inscriure en el Registre oficial d'explotacions ramaderes.</p> <p>Per tot plegat, dins el municipi de Santa Cristina d'Aro es només es permet la instal·lació de noves explotacions destinades a l'autoconsum o de petita capacitat.</p> <p>A la Vall de Solius, l'àmbit delimitat pel PEU, s'admet la ramaderia extensiva sempre que no malmeti els valors de protecció d'aquest espai natural. No s'admet noves activitats ramaderes en règim d'estabulació permanent, ni intensives ni semi intensives ni de baixa capacitat, excepte la cria d'animals per a consum propi. Les explotacions ramaderes legalment autoritzades en el moment d'aprovació d'aquest POUM podran mantenir la seva activitat.</p> | Fase d'explotació                                   | SNU            |
| <p>12. La instal·lació de noves granges quedarà supeditada a l'aprovació d'un estudi que valori la possibilitat d'emplaçaments alternatius i un informe tècnic que justifiqui que la dimensió de la instal·lació s'adequarà a la sensibilitat del medi físic i que garanteixi que no es posarà en risc les aigües subterrànies. Concretament, s'aportarà un estudi tècnic hidrogeològic que contingui especialment un balanç del nitrogen que es genera i el que es pot generar i com i a on s'aplica en les terres de conreu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fase d'explotació                                   | SNU            |
| <p>13. Les actuacions de planejament hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials publicats" redactats per l'ACA al març de 2002.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot municipi |

## AI.6 Efectes sobre el paisatge

| PAISATGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                   |                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fase                                                                              | Sectors                                                                        |
| <p>1. Potenciar la plantació d'arbrat a les zones verdes i en els vials interns. Ordenar les zones verdes privades i de la via pública sota criteris d'adaptació bioclimàtica. La plantació d'arbres de fulla caduca influeix positivament en la reducció de la demanda energètica. Mentre a l'estiu l'arbrat permetrà ombrejar els edificis i els carrers, a l'hivern la manca de fullatge facilitarà l'entrada de la radiació solar. Els Projectes d'urbanització hauran de tractar l'enjardinament de tot el sector urbanístic amb espècies autòctones i d'origen certificat. Prioritzar l'arbrat a les vies proposades per la figura inferior.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Fase d'execució de les obres<br/>Fase d'explotació</p>                         | <p>A tot el sòl urbà, principalment a SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUD-4 i SUND-1.</p> |
| <p>2. Considerar les directrius del paisatge corresponents al municipi de Santa Cristina d'Aro d'acord amb la normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Fase de planejament<br/>Fase d'execució de les obres<br/>Fase d'explotació</p> | <p>A tot el municipi</p>                                                       |
| <p>3. Procurar la integració paisatgística de les noves edificacions i construccions al seu entorn, a nivell de colors, materials i textures. És a dir, afavorir la connectivitat i la cohesió dels paisatges urbans i naturalitzats existents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenir les alçades màximes d'acord amb les edificacions adjacents, creant un cos unitari i evitant les diferències excessives en alineacions i alçats, buscant així la proporcionalitat d'allò construït i la major integració paisatgística.</li> <li>- Cal predeterminar clarament la distribució i l'emplaçament dels volums en funció de la coherència amb els elements definitoris del paisatge a la zona.</li> <li>- S'executaran els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació en continuïtat amb els existents, materials, textures i colors de paraments exteriors i teulades, així com la integració d'elements destinats a la producció d'energia a partir de fonts renovables.</li> <li>- Per a una correcta integració global és indispensable que els planejaments derivats i la normativa del POUM determini</li> </ul> | <p>Fase de planejament<br/>Fase d'execució de les obres</p>                       | <p>A tot el municipi</p>                                                       |

| PAISATGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fase                                                | Sectors                              |
| <p>l'obligatorietat del tractament exterior unitari de tots els volums del sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les edificacions i altres elements relacionats amb les xarxes de serveis del sector, tal com podria ser el cas de les estacions transformadores, hauran de ser assumides a l'interior del sector i no s'ha de plantejar la seva externalització al sòl no urbanitzable.</li> <li>- Es mimarà especialment el tractament de les pantalles vegetals arbrades en la perifèria d'alguns sectors d'actuació per tal de millorar les visuals, d'ocultar elements o construccions que generen impacte paisatgístic excessivament negatiu, o d'adequar espais destinats al passeig a les zones verdes i vorals de les carreteres, donant un tractament unitari i de continuïtat al sòl urbà i a la seva transició amb el sòl rústic mitjançant un urbanisme de qualitat.</li> <li>- Utilitzar principalment materials d'origen natural i obtinguts a partir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades, tals com: materials d'origen vegetal (fusta, malles i mantes orgàniques, etc.), materials d'origen mineral (pedra natural, graves), etc.</li> </ul> |                                                     |                                      |
| 4. Cercar l'òptima transició entre les edificacions tradicionals i les noves, entenent que cal incorporar al teixit urbà els elements arquitectònics històrics de Santa Cristina d'Aro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el sòl urbà, però també al SNU |
| 5. Potenciar la urbanització i l'arquitectura de qualitat, tant pel que fa als edificis públics com als privats, en totes les classificacions del sòl.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | A tot el municipi                    |
| 6. Qualsevol nova construcció en sòl no urbanitzable haurà de comptar amb el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) que en garanteixi la seva adequada inserció en el paisatge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres | Arreu del SNU                        |
| 7. Soterrar les infraestructures de subministrament sempre que sigui viable, evitant la contaminació electromagnètica fruit de l'activitat de sistemes de radiocomunicació i de transport d'energia elèctrica, i millorant la qualitat paisatgística del sector, principalment en sòl urbà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fase d'execució de les obres<br>Fase d'explotació   | A tot el municipi                    |

## AI.7 Efectes sobre la demanda de recursos

| DEMANDA DE RECURSOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fase                                                                              | Sectors           |  |
| 1. VEURE MESURES MILLORA SANEJAMENT URBANITZACIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |                   |  |
| <p>2. Les noves edificacions han de minimitzar el consum de recursos (energia, aigua i materials) donant compliment a la normativa vigent d'ecoeficiència (<i>Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis</i>) És a dir, aplicar en les noves construccions els següents criteris:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribuir les tipologies edificatòries segons les necessitats d'il·luminació, ventilació i climatització.</li> <li>- Afavorir la possibilitat d'edificacions amb orientació al SW (<math>\pm 45^\circ</math>).</li> <li>- Considerar els fluxos naturals d'aire per dissenyar carrers i parcel·les per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants.</li> <li>- Incorporar als edificis sistemes de captació i de transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el CTE a la secció HE5.</li> <li>- Dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics). Afavorir la integració arquitectònica dels captadors solars.</li> <li>- Dimensionar les xarxes de transport d'energia elèctrica garantint la possibilitat d'implantació d'energies renovables i de noves tecnologies (fibra òptica).</li> <li>- Les obertures de les noves edificacions comptaran amb dispositius de protecció solar per evitar sobreescalfaments en èpoques de calor.</li> <li>- Les instal·lacions elèctriques disposaran de mecanismes d'estalvi i eficiència energètica, com làmpades de baix consum i temporitzadors.</li> </ul> | <p>Fase de planejament<br/>Fase d'execució de les obres<br/>Fase d'explotació</p> | A tot el municipi |  |
| 3. S'haurà d'obtenir la certificació d'eficiència energètica dels nous edificis, d'acord amb les prescripcions establertes al <i>Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica en edificis</i> i s'estableix la limitació d'obtenir un nivell mínim "C" per a l'obtenció de la llicència d'obres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Fase de planejament<br/>Fase d'execució de les obres<br/>Fase d'explotació</p> | A tot el municipi |  |
| <p>4. Els projectes d'obra han de preveure mesures adients d'estalvi d'aigua i, quan sigui el cas, de reutilització d'aigües residuals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instal·lar dispositius d'estalvi d'aigua (reductors de cabal en aixetes, cisternes de vàters amb doble descàrrega, sistemes de reg eficient, etc.).</li> <li>- Instal·lar sistemes de reutilització de l'aigua (dipòsits de recollida de pluvials en parcel·la privada i/o en sostre, per tal de reutilitzar les aigües pluvials per a reg de zones verdes privades, rentats exteriors i interiors i per a la recàrrega de les cisternes dels vàters, etc.).</li> <li>- Instal·lar sistemes eficients de reg en les zones enjardinades públiques i privades (microreg, sistemes automàtics temporitzats pel reg nocturn, horaris, etc.) i afavorir l'ús de la xerojardineria.</li> <li>- Es proposa un criteri per a dimensionar els corresponents dipòsits de recollida d'aigües pluvials que serà de com a mínim de 0,03 m3/m2 jardí.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Fase de planejament<br/>Fase d'execució de les obres<br/>Fase d'explotació</p> | A tot el municipi |  |

| DEMANDA DE RECURSOS                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                          | Fase                                                                     | Sectors                                                     |
| 5. Es faran les reserves necessàries en via pública per a la recollida selectiva de residus i per a l'aparcament de vehicles i bicicletes, buscant al màxim la seva funcionalitat i inserció paisatgística en l'entorn.                                         | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres<br>Fase d'exploració | A tot el Sòl urbà                                           |
| 6. Els nous habitatges plurifamiliars del nucli urbà hauran de preveure espais per a l'aparcament (comunitari o privat) de vehicles sostenibles amb el medi ambient com bicicletes o similars.                                                                  | Fase de planejament                                                      | SUD-1<br>Ridaura i nous edificis plurifamiliars en sòl urbà |
| 7. Donar compliment a les mesures establertes en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) que acompanya el POUM de Santa Cristina d'Aro.                                                                                                            | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres                      | A tot el municipi                                           |
| 8. Es potenciarà l'ús de productes emprats en la construcció amb distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica de la UE o qualsevol altra etiqueta ecològica de tipus I (ISO 14.204) o tipus III (ISO 14.205). | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres                      | A tot el municipi                                           |
| 9. Potenciar espais de mobilitat intermodal (vehicle, transport públic, bicicleta i a peu) en l'elaboració dels projectes d'urbanització, sobretot en el sector SUD-1 Ridaura, de compleció del nucli urbà.                                                     | Fase de planejament<br>Fase d'execució de les obres                      | A tot el Sòl urbà, especialment a SUD-01 Ridaura            |
| 10. Proposta d'espais de recàrrega de vehicles elèctrics al planejament derivat que desenvolupi i concreti la zonificació dels sectors, especialment al SUD-1 Ridaura i als sectors delimitats de MU i PA del sòl urbà.                                         | Fase de planejament<br>Fase d'execució                                   | A tot el sòl urbà, especialment a SUD-01 Ridaura            |

## AI.8 Efectes sobre els riscos naturals

| RISCOS NATURALS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                             |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Mesura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fase                                                        | Sectors                                             |
| 1. Aplicació de totes les condicions de la Prognosi d'Inundabilitat del present POUM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fase de planejament<br>Fase d'execució<br>Fase d'explotació | A tot el municipi                                   |
| 2. Es prioritzaran i conservaran, tant en els enjardinaments públics com en la franja perimetral de seguretat (de 25 m aprox.) les espècies de baixa inflamabilitat llistades en l'Annex II- Espècies de baixa inflamabilitat per a la prevenció d'incendis forestals de l'EAE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fase de planejament<br>Fase d'execució<br>Fase d'explotació | A tot el municipi                                   |
| 3. S'aplicaran perímetres de protecció per a la prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions amb o sense continuïtat immediata amb la trama urbana, en els nuclis urbans, en edificacions i en instal·lacions situades en terrenys forestals, d'acord amb el que estableix la <i>Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fase de planejament<br>Fase d'execució<br>Fase d'explotació | Sectors residencials adjacents a la matriu boscosa. |
| 4. És necessari la realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació. Aquests estudis geotècnics hauran de tractar especialment aquests riscos naturals i hauran d'instar a les solucions constructives més adients.<br>Les noves construccions han de complir amb la norma NCSE-02 (Norma de Construcción Sismoresistente. Parte General y Edificación (CTE) segons RD 314/2006 i la seva posterior modificació RD 1351/2007). En aquest sentit, la Norma de Construcción Sismorresistente Española (NCSE-02) estableix pel municipi de Santa Cristina d'Aro un valor d'acceleració sísmica bàsica de 0,05 g.<br>S'evitaran les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents.<br>Es prendran les mesures adequades durant o posteriorment a l'execució d'excavacions o talussos antròpics per evitar el desenvolupament d'inestabilitats. | Fase de planejament<br>Fase d'execució<br>Fase d'explotació | Sòl urbà                                            |