



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	H107.1-1/2025
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2025/1408

Adrià Colls Gusó, el secretari de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro,

CERTIFICO: Que segons consta a l'esborrany de l'acta de la Junta de Govern Local, a la sessió ordinària realitzada el dia 11 de juny de 2025, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

"

Vista la documentació que integra el Pla parcial urbanístic del sector SUD-1 Ridaura, redactat per JMI Jordi Marcè Arquitectes Internacional, SL i promogut per la mercantil Turistime, SL com a propietària majoritària dels terrenys inclosos dins d'aquest sector, que consta de la següent documentació:

- Projecte de Pla parcial urbanístic
- Projecte d'obres bàsiques d'urbanització
- Document ambiental
- Estudi mobilitat generada del sector
- Estudi d'inundabilitat
- Estudi d'impacte i integració paisatgística

Vist l'informe favorable emès per l'arquitecte municipal en data 26 de maig de 2025, que es transcriu a continuació, en el que, després de la valoració del Pla, s'especifiquen les esmenes que hauran d'introduir-se en la documentació abans de la seva aprovació definitiva, consistents en:

"...

12. Valoració

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable que el POUM aprovat provisionalment qualifica per a usos residencials, per la qual cosa delimita un sector subjecte a la tramitació d'un Pla Parcial Urbanístic.

La proposta modifica l'ordenació indicativa que efectua el POUM, que preveia uns blocs situats perpendicularment a la llera del riu Ridaura. La proposta del Pla Parcial acumula l'edificabilitat més a prop del Carrer Salvador Espriu i l'allunya del Riu Ridaura, esponent la zona verda prevista en Sòl No Urbanitzable i del risc d'inundabilitat que pugui generar en el futur el Riu Ridaura.

Es preveu una única tipologia ordenada segons volumetria definida.

Es preveu la reserva de sòl d'equipament en l'equipament actual.

Es consoliden les vialitats existents que seran les prioritàries. Mentre que es proposen uns vials de trànsit restringit (SXR) transversals i paral·lel al parc, que lliguen la trama urbana amb el parc.

Es considera que caldria estudiar la possibilitat de donar un format més tou al vial sud, que delimita el sector urbanitzable amb el sòl no urbanitzable que ressegueix el Ridaura, per facilitar la transició i evitar que la circulació rodada s'allunyi del carrer Salvador Espriu, on s'ordena l'edificació del sector. La proposta d'ordenació del nous blocs, al seguir les traces de l'edificació existent, no tapa les visuals del parc a través dels edificis i aconsegueix els objectius previstos a l'estudi paisatgístic de l'àmbit fluvial del Ridaura.

Al tractar-se d'uns terrenys amb un pendent pràcticament inapreciable, quan situen les edificacions en la part més alta no té impacte superior al de les edificacions ja existents. Mentre que allunyar-la de l'espai Ridaura el màxim possible no és tant el seu impacte sobre aquesta.

Es crea una nova façana urbana homogènia i respectant el buits de la façana actual.

Es separen les zones destinades a HPP reduint la concentració d'aquest tipologia.



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	H107.1-1/2025
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2025/1408

El vial paral·lel al parc no te continuïtat, fet que reduirà la circulació al no ser un eix passant.

Es distribueixen les zones verdes al costat de l'equipament i a la zona central del sector afavorint la creació d'espais de relació.

De l'anàlisi del document presentat es dedueixen les consideracions següents:

A. Generals

- 1. En caràcter general, s'ajusta el contingut del Pla Parcial, tant pel que fa a la documentació com a les determinacions, al que estableixen els articles 65 i 66 del TRLU i 79 a 89 del RLU.*
- 2. El Pla Parcial ha d'establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació, no considerant-se necessari establir-lo pels habitatges de renda lliure.*
- 3. Els usos admesos al sector genèricament segons el POUM, que el Pla Parcial haurà de concretar, són els residencials, essent compatible l'ús general terciari, hotelier i de serveis.*
- 4. El Pla Parcial ha de regular la urbanització dels espais lliures públics, no establir-ne el disseny. Per tant, caldrà fer palès que el disseny és indicatiu, atès que no és una determinació pròpia del Pla Parcial sinó del projecte d'urbanització.*
- 5. La memòria haurà d'incorporar les justificacions previstes als apartats 1r a 4t de l'art. 84.2.c del RLU.*
- 6. Caldrà incloure un apartat amb la documentació específica pròpia dels plans d'iniciativa privada establerta a l'art.102 del TRLU,*
- 7. Seria convenient ubicar el CT en terrenys qualificats com a sistema de serveis tècnics privats. La ubicació actual, en un àmbit edificable por comportar problemes posteriors de gestió.*

B. Avaluació econòmica i financera.

- 1. L'estudi econòmic financer incorpora els càlculs que justifiquen la viabilitat econòmica, es considera suficient.*
- 2. S'han inclòs a l'estudi totes les despeses d'urbanització previstes a l'article 120 del TRLU (projectes, llicències, enderroc construccions...).*

C. Normes urbanístiques.

- 1. La regulació de la nova zonificació del sector, amb la clau R4.D, Clau Illa Oberta. Ridaura, i la clau R4.D-HPP, Clau Illa Oberta. Ridaura HPP, fa referència als articles de les Normes urbanístiques del POUM que regulen la zona ordenació illa oberta R4, i regula únicament els paràmetres o aspectes que recullen la seva singularitat.*
- 2. Els espais lliures públics s'hauran de zonificar seguint els criteris establerts en el POUM (SV3, Parcs, Jardins i Places) i, d'acord amb això els hi serà d'aplicació el règim urbanístic establert en el POUM, si s'escau, amb les concrecions que es considerin necessàries introduir.*
- 3. Cal valorar si el vial perimetral indicatiu que grafia el POUM es qualifica com a sistema viari o com a espai lliure públic. En cas de qualificar-lo com a vitalitat caldria zonificar-lo com a Xarxa local de trànsit restringit, clau SXr.*
- 4. El vial qualificat com a SXr es proposa al Projecte d'urbanització d'Obres Bàsiques com a vial de doble direcció de trànsit i vorera segregada. Cal que el Projecte d'Obres Bàsiques adapti la formalització del vial qualificat com a SXr al que preveu l'article 66.2.f i l'article 68.6 de les Normes Urbanístiques del POUM.*
- 5. Atès que els MAPRI determinen que part del sector està en zona inundable, cal establir que, mentrestant l'Ajuntament no efectui les obres per reduir el risc d'inundació, les edificacions estaran*



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	H107.1-1/2025
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2025/1408

subjectes a les limitacions d'ús establertes a l'art. 14 bis del RD. 849/1986, de 11 de abril, pel qual s'aprova el Reglament de domini públic hidràulic, en el redactat establert en el RD 638/2016.

6. El Pla Parcial no preveu cap zona d'ús exclusivament comercial.
7. El termini de garantia s'ha d'establir entre la Junta i l'empresa urbanitzadora, el lliurament i recepció de les obres d'urbanització a l'Ajuntament s'ajustarà al que estableix l'art. 169 del RLU.
8. Caldrà determinar que l'accés a les finques privades es produeix a través dels vials públics, independentment que puguin tenir accés directe als espais lliures públics, si així es regula a les NU del Pla Parcial.
9. Les ordenances hauran d'incorporar les mesures ambientals adients que hauran de complir les arquitectures, d'acord amb la fitxa que regula el sector, així com les establertes en l'informe ambiental i l'EIIP.
10. Les normes urbanístiques hauran de fer referència a la necessitat de preveure la reserva d'espais comunitaris destinats a la gestió de residus més restrictiva entre la regulada a l'ordenança general de gestió de residus municipals i de neteja viària i el CTE-HS2

D. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

D'acord amb l'art. 5 de la Llei 9/2003, de la mobilitat, l'art. 3.1.c del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i l'art. 84.2.c.5è del RLU, el planejament derivat conté un estudi d'avaluació de la mobilitat generada amb el contingut establert a l'article 12:

- a) *Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 8, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala adient.*
Aquesta avaluació ha d'incorporar els indicadors de gènere als que es refereix l'article 10 d'aquest Decret per tal de garantir l'adequació del planejament de les polítiques de mobilitat a la diversitat d'activitats i necessitats d'organització de la vida quotidiana.
- b) *Proposta de xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) *Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície, en els termes establerts a l'article 16 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) *Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació, indicant les reserves per aparcaments de bicicletes en sòl públic.*
- e) *Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació. Cal considerar la secció del vial sud que limita el sector per afavorir la transició entre sòl urbà i no urbanitzable així com limitar l'accés de vehicles.*
- f) *Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic corresponent, d'autobusos interurbans existents i de les previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*

... ”

Vist que, un cop aprovat definitivament, l'executivitat d'aquest Pla parcial restarà supeditada a la de la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en la sessió ordinària que va tenir lloc el 28 de març de 2023, que actualment es troba en tràmit d'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona;



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	H107.1-1/2025
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2025/1408

Vist l'informe jurídic favorable emès pel TAG d'aquest Ajuntament en data 8 de juny de 2025, en el que s'assenyala la normativa d'aplicació al present expedient, la següent:

- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació Urbana (TRLSTRU).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú (LPACAP).
- Planejament general: POUM de Santa Cristina d'Aro.

Atès que la competència per a l'aprovació inicial de tots els instruments de planejament que desenvolupin el Pla General, va ser delegada per l'alcaldia en favor de la Junta de Govern Local mitjançant Decret d'alcaldia núm. 721 de 20 de juny de 2023, modificat per Decret d'alcaldia núm. 1140/2023 de 6 de setembre de 2023 i, posteriorment, modificat per Decret d'alcaldia núm. 91/2024 de 25 de gener de 2024;

Es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció dels següents acords:

Primer. Aprovar inicialment la documentació que integra el Pla parcial urbanístic del sector SUD-1 Ridaura, promogut per la mercantil Turistime SL, d'acord amb les condicions de l'informe emès per l'arquitecte municipal, que s'assumeix íntegrament i que consten en la part expositiva de la present resolució.

Segon. Suspendre, en l'àmbit del Pla parcial urbanístic del sector SUD-1 Ridaura, la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, i també suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, només en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.
La duració d'aquest termini de suspensió és, com a màxim, de dos anys.

Tercer. Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes, a comptar des de l'endemà de la darrera publicació, mitjançant anunci al Butlletí Oficial de la Província de Girona, en un dels diaris de més divulgació de la comarca i en el tauler d'edictes de la seu electrònica municipal, per tal que qualsevol persona interessada pugui consultar-lo i formular-hi les al·legacions que consideri oportunes.

Així mateix també se'n donarà publicitat a la web municipal



Entitat:	AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO	Expedient:	H107.1-1/2025
Interessat:		Àrea:	Urbanisme i Territori
Adreça:		Certificat:	2025/1408

<https://santacristina.cat/arees/urbanisme/planejament-i-gestio-urbanistica-en-tramit/>, de conformitat amb el que estableix l'article 8.5 del TRLUC.

Quart. Citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys del sector del Pla parcial, atorgant-los un termini d'un mes per formular al·legacions i/o reclamacions al respecte.

Cinquè.- Simultàniament al tràmit d'informació pública, **sol·licitar** informe als següents organismes afectats per raó de llurs competències sectorials:

- Agència Catalana de l'Aigua
 - Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental (OTAA)
 - Mobilitat
 - Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.
- "

I, per tal que així consti en l'expedient, lliuro aquest certificat d'ordre; cal advertir, de conformitat amb el que indica l'article 206 del ROF, que es fa la reserva sobre el que en resulti de l'aprovació de l'acta.