

Àngela Sáez
Torres

(SIG)

Signat digitalment per Àngela
Sáez Torres (SIG)
Motiu: DILIGÈNCIA per fer constar
que la Junta de Govern Local de
l'Ajuntament, en la sessió
ordinària de data 15 de juliol de
2026, va aprovar inicialment el
present document.
Data: 2026.07.27 14:36:10 +02'00'

PLA ESPECIAL PEU-12

“LA SANTA”

T.M. SANTA CRISTINA D'ARO

MARÇ 2026

XAVIER FRIGOLA
(R: B17926601)

Firmado digitalmente por
(R: B17926601) XAVIER FRIGOLA
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:17010/
Hoja:GI-42761 /Tomo:2527 /Folio:75 /
Fecha:05/12/2006 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES- givenName=XAVIER,
sn=FRIGOLA MERCADER, cn= XAVIER
FRIGOLA (R: B17926601), 2.5.4.97=VATES-B17926601,
o=TECPLAN ENGINYERIA I URBANISME SL, c=ES
Fecha: 2026.05.28 11:31:51 +02'00'

El Promotor:



L'Autor del Document:

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins – Urbanista
Núm Col·legiat: 19.014

Consultor:

TECPLAN
Enginyeria i urbanisme

SUMARI

I. MEMÒRIA	3
MEMÒRIA INFORMATIVA	4
1. ANTECEDENTS	5
1.1 CONTEXT TERRITORIAL	5
1.2 ANTECEDENTS ACTIVITAT I INSTAL·LACIONS	5
1.3 NOU MARC DE PLANEJAMENT GENERAL	5
2. INICIATIVA	6
3. OBJECTE	6
4. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	7
4.1 EL MUNICIPI I LA POBLACIÓ	7
4.2 L'EMPLAÇAMENT	7
5. ESTAT INICIAL DE L'ÀMBIT	9
6. MARC LEGAL, JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	12
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	18
8. INSTAL·LACIONS ACTUALS	19
9. TRAMITACIÓ AMBIENTAL	22
10. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	22
11. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA	23
12. SERVITUDS AERONÀUTIQUES	23
13. PLANEJAMENT VIGENT	24
13.1 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES	24
13.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC – 1)	27
13.3 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ (PDURSNS-LG)	29
13.4 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE SANTA CRISTINA D'ARO	29
13.5 CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES	34
MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	36
1. NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DEL PLA	37
2. PROMOTOR I REDACTOR	38
3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA	38
3.1 ZONIFICACIÓ DE L'ÀMBIT	38
3.2 REGULACIÓ DE L'EDIFICABILITAT I EL SOSTRE	40
3.3 RÈGIM D'USOS I ACTIVITATS VINCULADES	42
3.4 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES	45
3.5 MARC URBANÍSTIC I ADEQUACIÓ AL POUM	45
4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	46
4.1 DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL	46
4.2 MOBILITAT GENERADA	47
4.3 MESURES PER A UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	49
4.4 ESTACIONAMENT I CAPACITAT D'ABSORCIÓ	50
4.5 PROGRAMA DE SEGUIMENT I CONTROL	53
4.6 CONCLUSIÓ	54
5. SERVEIS URBANS.	55
6. RESUM DE LES MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	55
7. PLA D'ETAPES	56
8. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ	57
II. NORMES URBANÍSTIQUES	58
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	59
CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	60
CAPÍTOL 3. DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL	60
CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER ZONIFICACIÓ	61
CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES MESURES CORRECTORES PAISATGÍSTIQUES	63
CAPÍTOL 6. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS	64
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	66
ANNEX I. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	68
ANNEX II. INFORME AMBIENTAL	69



I. MEMÒRIA



MEMÒRIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTS

1.1 CONTEXT TERRITORIAL

L'àmbit objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic se situa adjacent en el veïnat de Bell-lloc, dins el terme municipal de Santa Cristina d'Aro (Baix Empordà). La finca, identificada cadastralment com la parcel·la 53 del polígon 6, presenta una superfície total de 34.141 m² (3,4 Ha) i s'emplaça en la plana al·luvial de la Vall d'Aro.

L'activitat principal que ha vertebrat aquest espai durant les darreres dècades és l'equipament eqüestre del Horse Club Santa Cristina, el qual compta amb una trajectòria consolidada de més de 35 anys de funcionament continuat al municipi, esdevenint un referent sectorial, esportiu i cultural a la comarca.

1.2 ANTECEDENTS ACTIVITAT I INSTAL·LACIONS

L'evolució administrativa de l'explotació es defineix per les següents fites clau:

- **Llicència obra inicial** (02/12/1987) (Exp 012/1987) per Centre de Cria, selecció i ensinistrament de cavalls
- **Llicència Ambiental (2009)**: En data 17 de març de 2009, es va obtenir la llicència per a l'activitat de cria intensiva de bestiar equí (amb un nombre de places superior a 50), club recreatiu hípic i explotació ovina en règim extensiu.
- **Nova activitat d'alberg juvenil** (29/05/2014) (Exp J213 2010-09). Aquesta activitat fou aprovada prèviament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 26 de Abril de 2012.
- **Inici de "La Santa Market" (2017)**: L'any 2017 es va iniciar l'activitat estacional denominada "La Santa Market". Aquest esdeveniment, que combina artesanía, cultura i gastronomia en un entorn rústic, s'ha consolidat com un node de dinamització econòmica i turística de referència a tota la Costa Brava.
- **Règim d'autoritzacions provisionals**: Fins a l'actualitat, la celebració de la fira ha operat mitjançant llicències d'activitats recreatives de caràcter extraordinari (segons l'article 42.1 de la Llei 11/2009) o com a activitat no permanent desmuntable (Art. 41), amb una durada anual aproximada de 52 dies durant els mesos de juliol i agost.
- **Aprovació del POUM**. Durant any 2025 i 2026 es va produir l'aprovació del POUM de Santa Cristina amb la delimitació del PEU 12 " La Santa" amb la finalitat de ordenar el conjunt d'activitat existents i l'activitat de fira de artesanía, activitats culturals, d'esbarjo i d'educació en el lleure anomenada La Santa Market.

La instal·lació de la fira suposa, en aquests moments, la instal·lació de 57 pèrgoles de fusta tractada destinades a la protecció solar d'usuaris i espectadors de tipus provisional i desmuntable.

En el moment de la redacció d'aquest Pla, la finca compta amb 15 edificacions i espais principals (quadres, magatzems, centre social, etc.) que sumen un sostre total edificat de 3.627 m² construïts amb base a les llicències ja concedides.

1.3 NOU MARC DE PLANEJAMENT GENERAL

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Santa Cristina d'Aro va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió d'1 d'octubre de 2025, i el seu Text refós va rebre la conformitat del mateix òrgan en la sessió de 17 de desembre de 2025, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva.

El POUM ha entrat en vigor amb la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 9606, de 17 de febrer de 2026.

A partir d'aquesta data, totes les actuacions urbanístiques i edificatòries al municipi s'han d'ajustar a les seves determinacions.

El nou planejament general qualifica el sòl de la finca com a Sòl No Urbanitzable Rústic Agrícola (clau N1a) i delimita específicament el sector com a PEU 12 - La Santa. Aquesta determinació del POUM imposa l'obligatorietat de redactar el present Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació detallada i la regularització definitiva de les activitats que s'hi desenvolupen i en concret l'activitat de Fira "La Santa Market"

El present Pla Especial neix per dotar d'una ordenació i dotar d'un marc normatiu estable per a la dualitat d'usos existents: l'activitat hípic-esportiva permanent i l'oferta cultural i de lleure estacional tipus fira o esdeveniment garantint la plena seguretat jurídica de l'explotació i la seva absoluta integració en el mosaic agroforestal de l'entorn.

2. INICIATIVA

La iniciativa del present Pla Especial Urbanístic és d'impuls privat, a càrrec del **Horse Club de Santa Cristina d'Aro**, si bé la tramitació urbanística és assumida i liderada per l'**Ajuntament de Santa Cristina d'Aro** en el marc de les seves competències de planejament.

La tramitació del document respon a la voluntat de compatibilitzar l'activitat esportiva permanent amb l'oferta lúdica i cultural estacional. Es justifica la concurrència d'interessos i la necessitat del Pla pels següents motius:

- **Dualitat d'usos i temporalitat:** L'objectiu principal és regular el funcionament de l'àmbit, el qual manté la seva activitat com a centre hípic (Horse Club) durant la major part de l'any. No obstant això, es preveu la implantació de l'activitat de fira (La Santa Market) durant la temporada d'estiu.
- **Voluntat d'ordenació:** L'Ajuntament i la iniciativa privada coincideixen en l'oportunitat de dotar d'un marc normatiu precís l'activitat de dinamització cultural i de lleure tipus fira o esdeveniment que té lloc preferent durant el període estival. Aquest marc garanteix la plena compatibilitat de l'esdeveniment amb l'ús hípic permanent, potenciant la sinergia entre ambdues activitats sota criteris de sostenibilitat i excel·lència en la gestió de l'espai.
- **Adequació de l'espai PEU 12:** L'instrument de planejament permet delimitar els àmbits destinats a l'activitat de fira i mercat artesanal, als pròpiament de l'activitat d'hípica i els espais d'accés i estacionament de vehicles. Aquesta zonificació s'estableix sota un estricte criteri de reversibilitat, assegurant que l'ocupació efímera de l'espai no alteri la matriu del sòl rústic agrícola (N1a) ni la seva capacitat productiva, permetent la plena recuperació de la funcionalitat hípic-esportiva ordinària un cop finalitzat el període estival.

Així, el present document estableix les condicions per a que ambdues activitats coexisteixin de forma harmònica, mantenint el caràcter rústic de l'explotació hípica com a base principal i l'esdeveniment de "La Santa" com una activitat excepcional i delimitada en el temps tot i que una vegada regularitzada poden sorgir altres fires o events.

3. OBJECTE

L'objecte del present Pla Especial Urbanístic (PEU) és l'ordenació detallada, la regulació i la sistematització de l'àmbit identificat com a PEU 12 pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Santa Cristina d'Aro. Aquest instrument té com a finalitat principal establir el marc normatiu que permeti la convivència harmònica de l'activitat hípic-esportiva permanent del Horse Club Santa Cristina amb altres activitats culturals i d'esbarjo i d'educació en el lleure en el marc d'una fira o esdeveniment i que es desenvolupa a l'aire lliure amb les instal·lacions mínimes i imprescindibles.

L'àmbit s'emplaça en Sòl No Urbanitzable Rústic Agrícola (clau N1a), mantenint la coherència amb la classificació històrica del municipi. El Pla Especial es configura com l'instrument necessari per concretar:

- L'ordenació física i la zonificació de les 3,4 Ha de la finca, diferenciant els espais de producció i pràctica eqüestre dels àmbits d'ús cultural i d'esbarjo.
- El règim d'usos i activitats vinculades, donant compliment sempre als usos previstos en l'article 47.4.a).
- Les condicions d'edificació i instal·lació, tenint en compte les estructures vigents i les ampliacions mínimes i imprescindibles.

D'acord amb el que preveu l'article 47.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRULC), aquesta actuació es justifica pel seu interès públic i la seva necessària implantació en el medi rural. El PEU 12 no només regularitza una activitat existent de gran impacte socioeconòmic pel municipi, sinó que assegura que el seu desenvolupament futur es realitzi sota paràmetres de sostenibilitat, seguretat viària i protecció del medi ambient, consolidant l'àmbit com un node estratègic de dinamització econòmica i cultural plenament integrat en el territori.

4. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

4.1 EL MUNICIPI I LA POBLACIÓ

El municipi de Santa Cristina d'Aro té una extensió de 67,55 km², amb una petita franja de costa a l'Ardenya, i una gran part del territori ocupada per massa forestal de les Gavarres i l'Ardenya.

Situat a la comarca del Baix Empordà afronta al nord amb Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, per l'est amb Castell-Platja d'Aro i Sant Feliu de Guíxols, al sud amb el Mar Mediterrani i Tossa de Mar i a l'Oest amb Llagostera.

El darrer cens assenyala una població de 5.972 habitants (Idescat, 2025), si bé, al llarg de l'any, Santa Cristina d'Aro rep una gran afluència de visitants i residents estacional que tripliquen la seva població. L'activitat principal és el turisme de caràcter residencial i actiu, essent el municipi un referent pel seu entorn natural i l'oferta de golf, i es complementa amb la restauració i el comerç de proximitat, integrat en un entorn paisatgístic privilegiat.

Entre els atractius culturals de Santa Cristina d'Aro es troba l'Església de Santa Cristina (s. X); el conjunt megalític de la Cova d'en Daina (2700-2200 aC), un dels dòlmens més importants de Catalunya; el Gran Museu de la Màgia (La Casa Màgica), el nucli de Solius amb el seu Monestir cistercenc i la col·lecció de pessebres, o l'antiga estació del Carrilet, edificis i espais que preserven la història i el passat agrícola i ferroviari de la Vall d'Aro.

4.2 L'EMPLAÇAMENT

El present Pla Especial es desenvolupa dins d'una parcel·la situada en Sòl No Urbanitzable, dins del terme municipal de Santa Cristina d'Aro, on es preveu ordenar i regular una activitat ja existent.

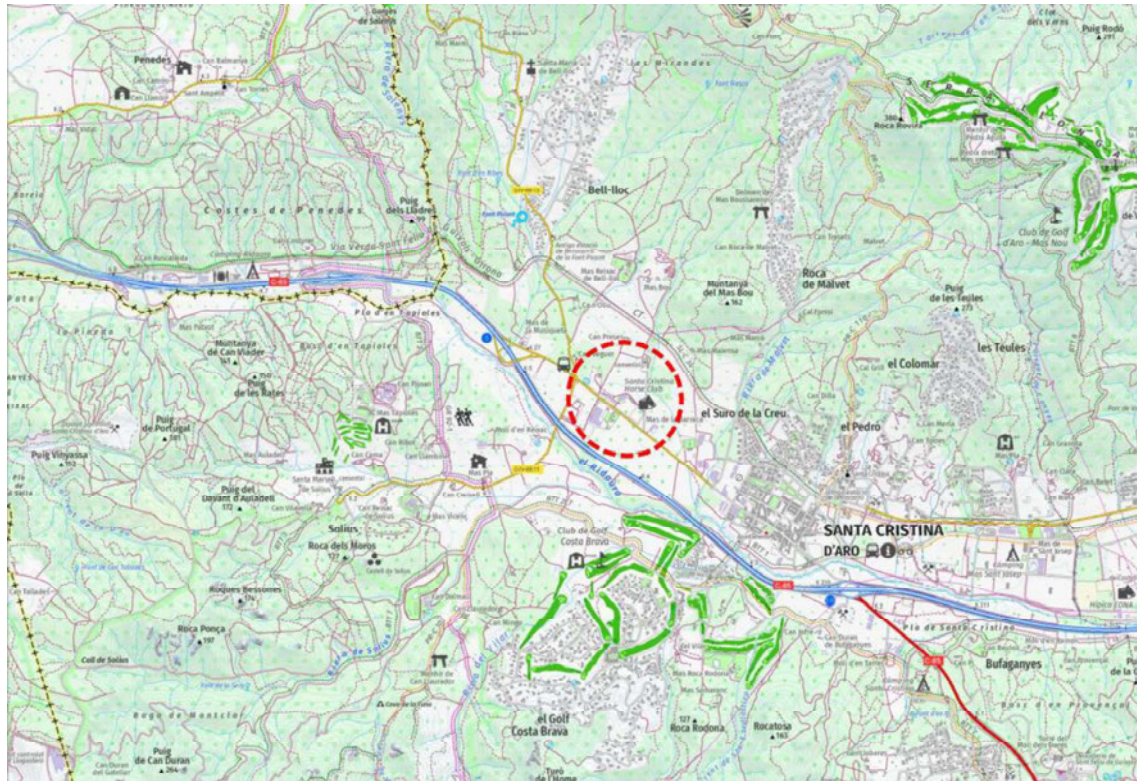


Figura 1. *Emplaçament dels terrenys dins el terme municipal. Font: ICGC.*

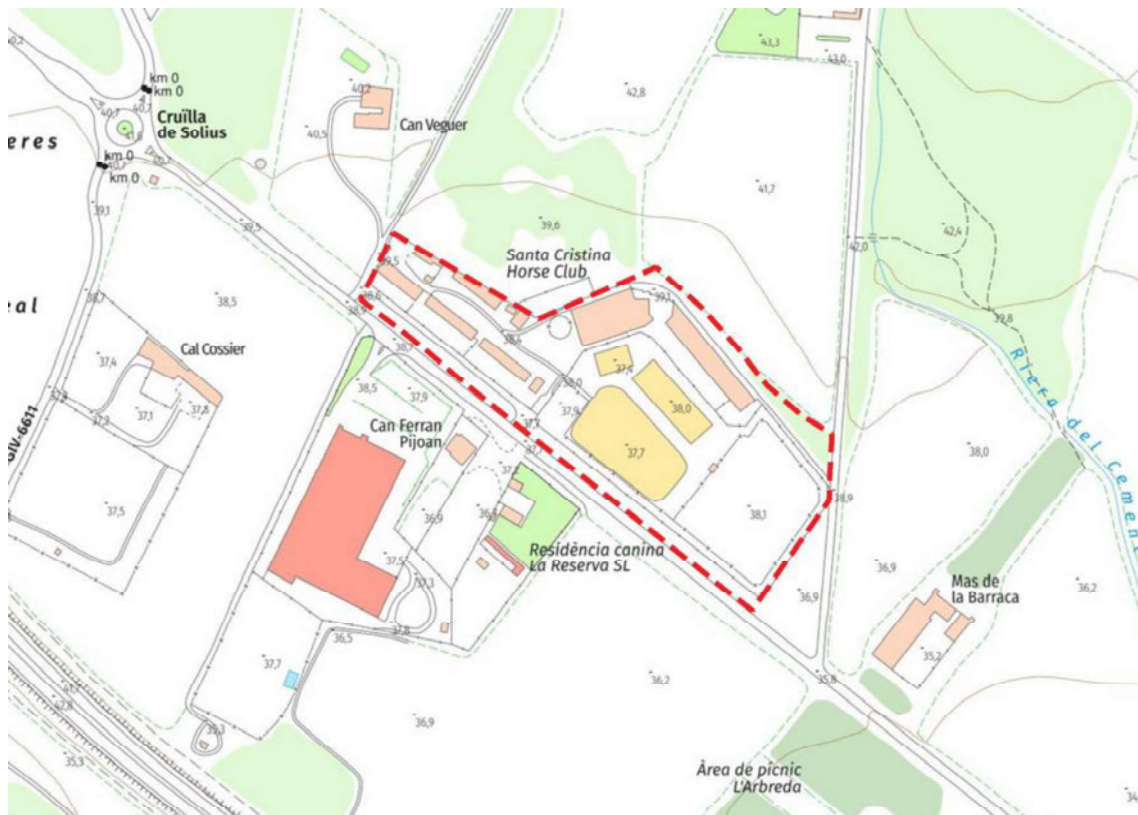


Figura 2. *Emplaçament terrenys on s'ubica el Pla Especial. Font: ICGC.*



Figura 3. Ortofotoplànol dels terrenys on s'ubica el Pla Especial. Font: ICGC.

5. ESTAT INICIAL DE L'ÀMBIT

L'àmbit on es localitza l'espai de la hípica on es desenvolupen activitats temporals i d'esbarjo, culturals i d'educació en el lleure a l'aire lliure, es localitza en les instal·lacions del Horse Club, dins de la parcel·la 53 del polígon 6 en el paratge de Bell-lloc, en el terme municipal de Santa Cristina d'Aro.

L'àmbit es troba situat en Sòl No Urbanitzable (SNU). S'hi accedeix a través de la carretera C-250z, que connecta dos punts de la C-65, desviant-se pel nucli de Santa Cristina d'Aro.



Figura 4. Vista general de l'accés principal a les instal·lacions del Horse Club.

La parcel·la objecte del present planejament derivat conformen un espai d'orografia plana, pròpia de la plana al·luvial de la Vall d'Aro, amb pendents suaus que faciliten l'activitat eqüestre i la instal·lació temporal de la fira. L'àmbit presenta una cota mitjana de 37-38 MSNM. Les visuals des de l'interior de l'àmbit s'obren cap a la carena de les Gavarres al nord, i l'Ardenya al sud, mantenint un fons escènic d'alt valor.

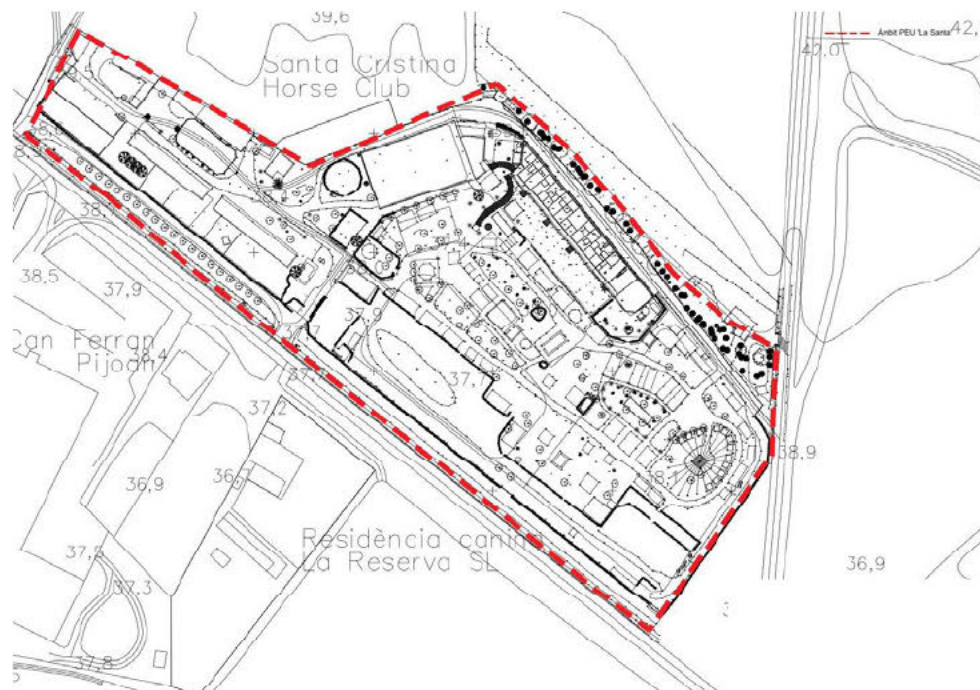


Figura 5. Topografia de l'àmbit del Pla Especial.



Figura 6. Visuals des de l'àmbit en direcció als massissos de les Gavarres i l'Ardenya.

L'àmbit objecte té una superfície aproximada de 3,4 Ha, d'acord amb les dades cadastrals i les determinacions del sector PEU 12 - La Santa definit en el nou planejament municipal.

Actualment, l'estat inicial presenta les següents característiques constructives i de coberta:

- **Construccions existents:** Existeixen diverses edificacions vinculades a l'activitat hípica (quadres, magatzems i oficines) que sumen una superfície construïda de 3.627 m² segons aixecament topogràfic detallat i actualitzat.
- **Coberta del sòl:** La finca està conformada per pistes d'entrenament hípic de sorra/sauló i vialitat interna, amb superfícies drenants. Perimetralment, l'àmbit està delimitat per filades d'arbrat i petites masses de bosc de pi pinyer que actuen com a pantalla visual natural.

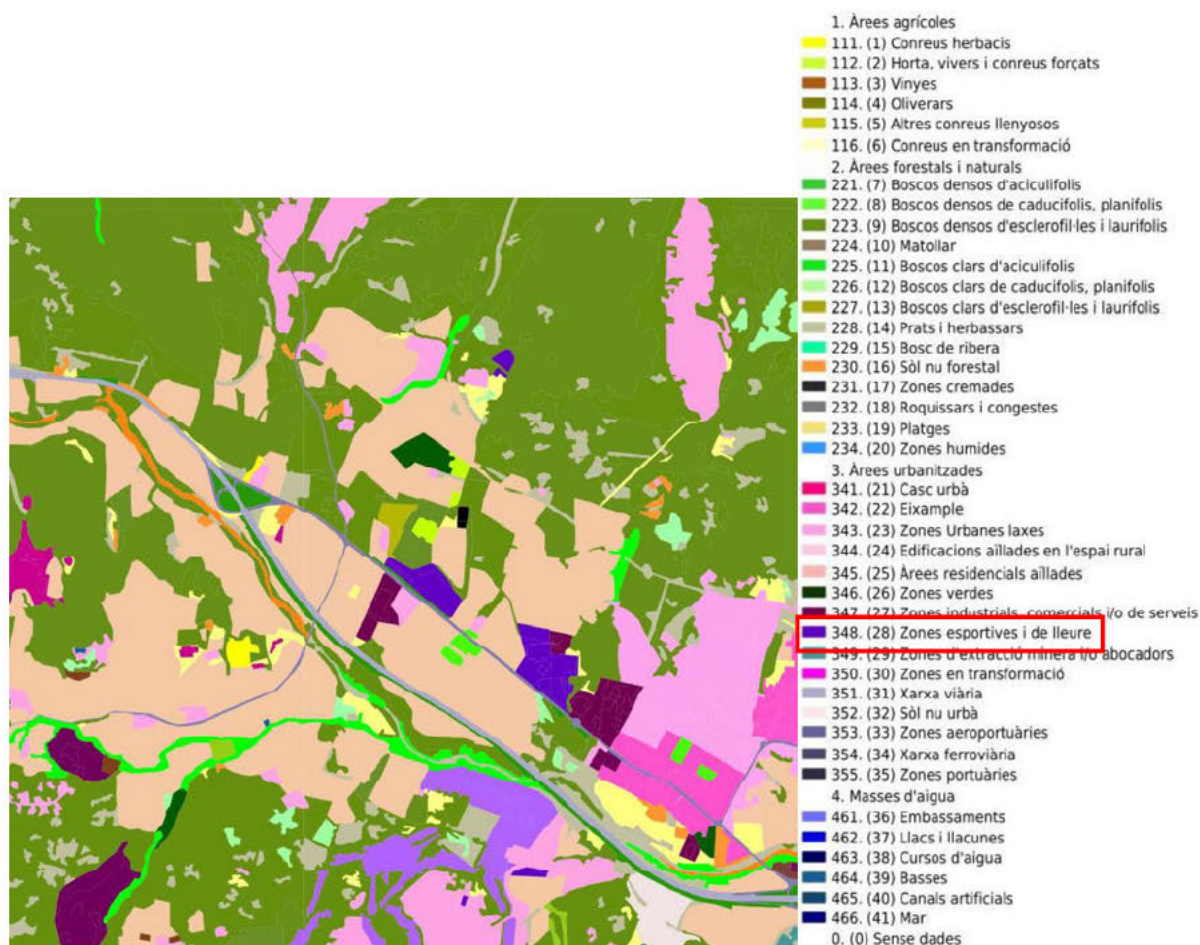


Figura 7. Cobertes del sòl i vegetació existent en l'àmbit del PEU.

La parcel·la disposa de tancaments perimetrals i accessos consolidats per al trànsit rodat. Durant el mes d'activitats culturals i d'esbarjo a l'aire lliure s'utilitzen les zones obertes per a la implantació d'estructures (carpes, estands culturals i d'esbarjo a l'aire lliure i zones d'alimentació).

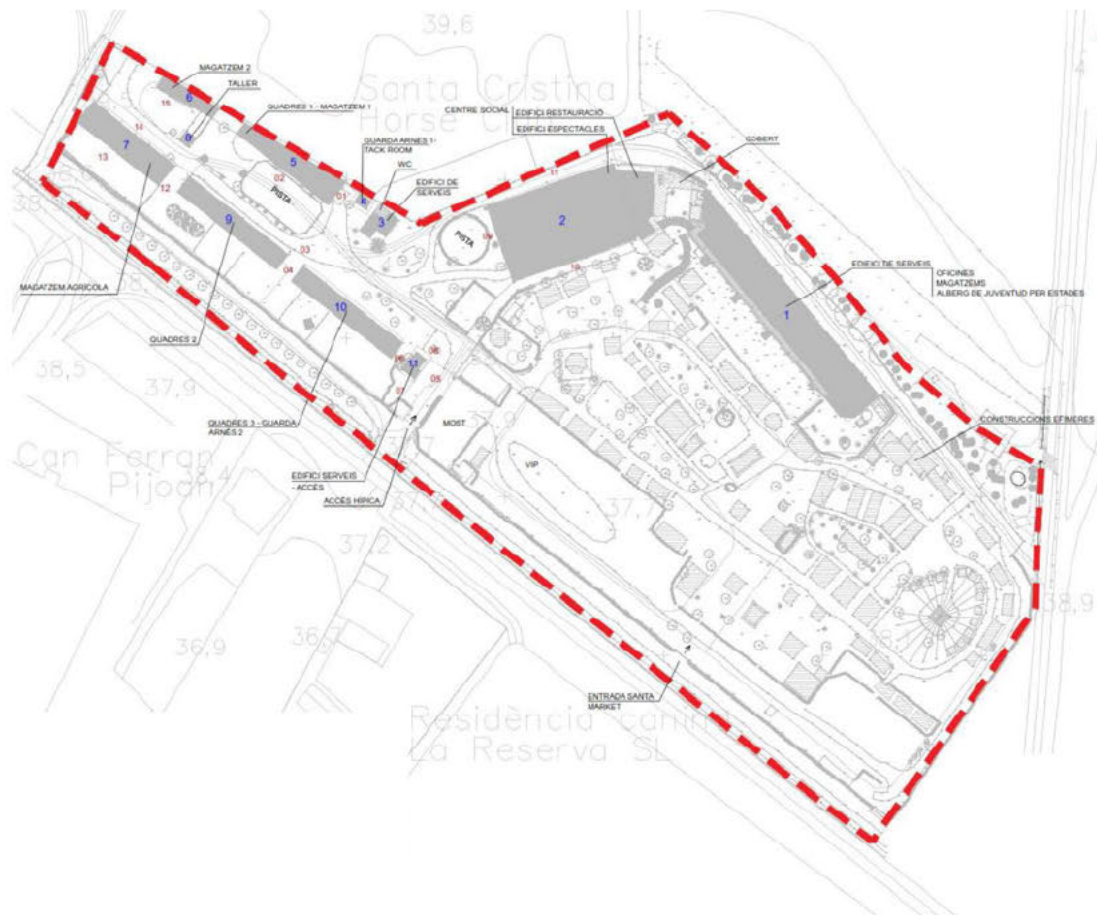


Figura 8. *Planta edificacions existents.*

6. MARC LEGAL, JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen:

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA AUTONÒMICA

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU)** modificada per:
 - Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme,
 - LLEI 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
 - LLEI 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
 - 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 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
 - DECRET LLEI 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
 - DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

- LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
- DECRET LLEI 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental.
- LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
- DECRET LLEI 2/2025, del 26 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- LLEI 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en materia de vivienda y urbanisme
- Sentències i Recursos
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme** modificada per:
 - DECRET 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
 - LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
 - LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
 - Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
 - LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
 - DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
 - LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
 - LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
 - LLEI 3/2023, de 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
 - Sentències i Recursos
- Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística** modificada per:
 - 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 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic

- LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
- LLEI 3/2009, del 10 de març, de **regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics**.

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA ESTATAL

- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines és l'instrument per a fomentar una distribució equilibrada dels nivells de renda i d'implantació en el territori de les activitats econòmiques i residencials de les Comarques Gironines. Es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010.

El Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat en data de 15 de febrer de 2021.

PLANIFICACIÓ MUNICIPAL

Resulta d'aplicació el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Santa Cristina d'Aro, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de desembre de 2025 (Publicat al DOGC el 17/02/2026).

LEGISLACIÓ SECTORIAL APLICABLE AL PLA ESPECIAL

La present modificació es veu afectada per tota aquella legislació vigent en els àmbits de:

- Ambiental
- Servitud Aeronàutica
- Edificació i Habitatge
- Incendis
- Serveis Urbans
- Accessibilitat i mobilitat
- Carreteres
- Protecció civil
- Espectacles i activitats recreatives
- Comerç

Paisatge

- El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, en que s'identifiquen 26 unitats de paisatge. Publicat en data del desembre de 2014.

El present Pla Especial es desenvolupa en compliment del POUM, tal i com es veurà en apartats següents.

Una part de les actuacions previstes es desenvolupa segons les determinacions previstes de l'article 47.4.a) de la LU.

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, 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) Els equipaments i construccions destinades a allotjament de treballadors i treballadores temporers que estiguin directament i justificadament associats a una o diverses activitats d'explotació a què fa referència l'apartat 6.a..

El desenvolupament del Pla Especial queda regulat per l'article 67 de la LU on es determinen els plans especials de desenvolupament.

Article 67

Plans especials urbanístics de desenvolupament

1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:

a) La protecció del medi rural i del medi natural.

b) La protecció de béns catalogats.

c) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.

d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.

e) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.

f) L'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament urbanístic derivat.

g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.

h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4.

i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal.

j) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.

k) Qualsevol altra finalitat anàloga.

2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.

3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

Les determinacions i documentació dels plans especials urbanístics queden determinades en l'article 69 de la LU.

Article 69

Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

(...)

Les determinacions del Pla Especial queden determinades en article 93 del RLU.

Article 93

Determinacions dels plans especials urbanístics

93.1 Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial i urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, les pròpies de llur naturalesa i finalitat.

(...)

93.3 Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el què estableix el capítol V del Títol tercer d'aquest Reglament.

(...)

Les determinacions del Pla Especial queden definides de forma genèrica en l'article 93.1 del RLU

En article 93.3 del RLU estableix que han de regular els plans especial que tenen per objectiu la implantació de nous usos en sòl no urbanitzable.

També amb les determinacions de l'article 94 del RLU:

Article 94

Documentació dels plans especials urbanístics

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

Per altra banda el Pla vol concretar els usos d'un equipament segons el previst en l'article 93.7, per tant, en aquest cas, és admissible concretar l'ordenació i l'edificació.

Pel que fa a l'aprovació del pla correspon l'aprovació inicial i provisional a l'ajuntament i l'aprovació definitiva a la Comissió territorial d'urbanisme.

Pel que fa a la tramitació serà necessari segons article 48 de la LUC:

1. Quan les actuacions específiques d'interès públic a les quals fa referència l'article 47.4 es refereixin a una infraestructura relativa a un sistema urbanístic i no siguin previstes al planejament territorial o urbanístic, es requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic autònom que les empari en els termes que estableix l'article 68, amb les excepcions que preveu l'article 48 bis. Pel que fa a la resta d'actuacions a les quals fa referència l'article 47.4, el projecte que les empari s'ha de sotmetre a informació pública. Tant el projecte com, si s'escau, el pla especial urbanístic que es formuli, han d'incloure la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho.
- f) Un informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

El present projecte dona compliment a apartat 1.a)

S'aporta un estudi de impacte i integració paisatgística.

En tramitació es demanarà informe a:

- Departament de Cultura
- Departament d'Agricultura.
- Institut Cartogràfic i Geològic
- Servei Territorial de Carreteres.
- Agència Catalana de l'Aigua donat que l'àmbit es troba sobre aqüífer del Ridaura.



Figura 9. Aqüífer Classificat

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La implantació de l'activitat es preveu en un àmbit on es localitza una parcel·la, la situada en el polígon 6 de la parcel·la 53, de Bell-Lloc, dins del terme municipal de Santa Cristina d'Aro.



Figura 10. Estructura de la propietat, de l'àmbit objecte del Pla Especial.

La referència cadastral de la finca objecte del present Pla Especial Urbanístic és la parcel·la 17192A006000530001JL.

A continuació s'adjunta la fitxa cadastral de la finca matriu del Pla Especial.

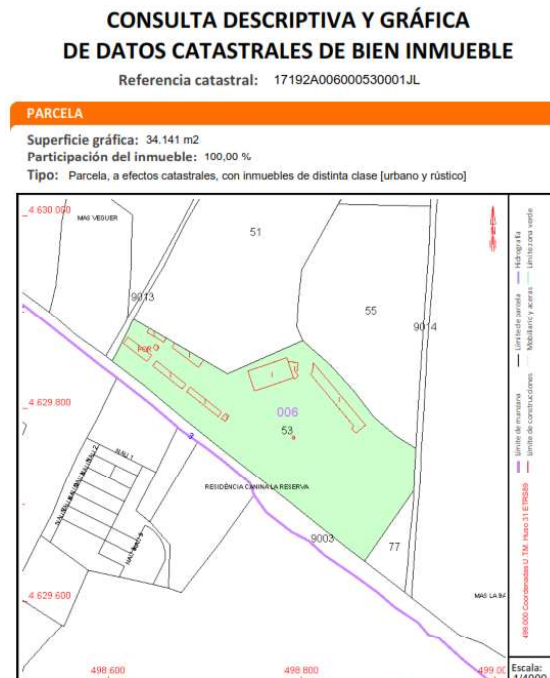


Figura 11. Fitxa parcel·la matriu del Pla Especial Urbanístic.

8. INSTAL·LACIONS ACTUALS

En l'actualitat, l'àmbit objecte del Pla Especial compta amb unes instal·lacions consolidades que donen suport a la dualitat d'activitats del complex: l'activitat eqüestre permanent del Horse Club Santa Cristina i l'activitat de fires i events de tipus cultural, d'esbarjo i d'educació en el lleure i que es desenvolupa a l'aire lliure amb les instal·lacions mínimes i imprescindibles i conegut com La Santa Market.

El conjunt es defineix per una distribució orgànica d'edificacions permanents i espais oberts destinats a pistes i àrees de fira. Les instal·lacions actuals s'agrupen en els següents conceptes:

Activitats Eqüestre (Horse Club)

- Quadres
- Pista d'entrenament principal
- Guarda arnés
- Magatzems agrícoles
- Magatzems varis
- Serveis / WC
- Tallers
- Edifici accés hípica
- Estacionaments vehicles
- Accés hípica

Serveis, dinamització, events i fira (La Santa Market)

- Centre Social
- Edifici de serveis
- Accés de La Santa
- Estacionaments VIP

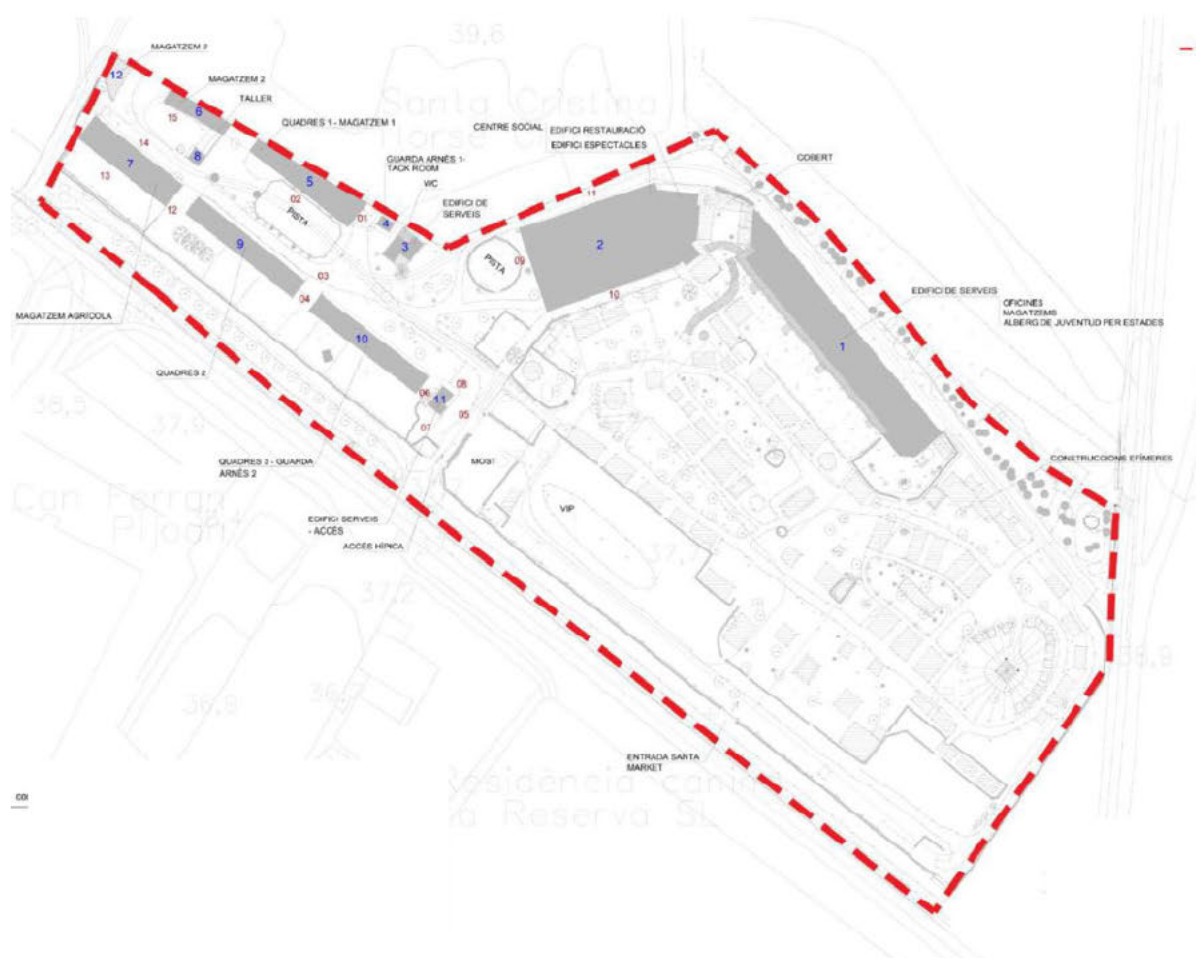


Figura 12. Relació d'instal·lacions actuals del Horse Club Santa Cristina.

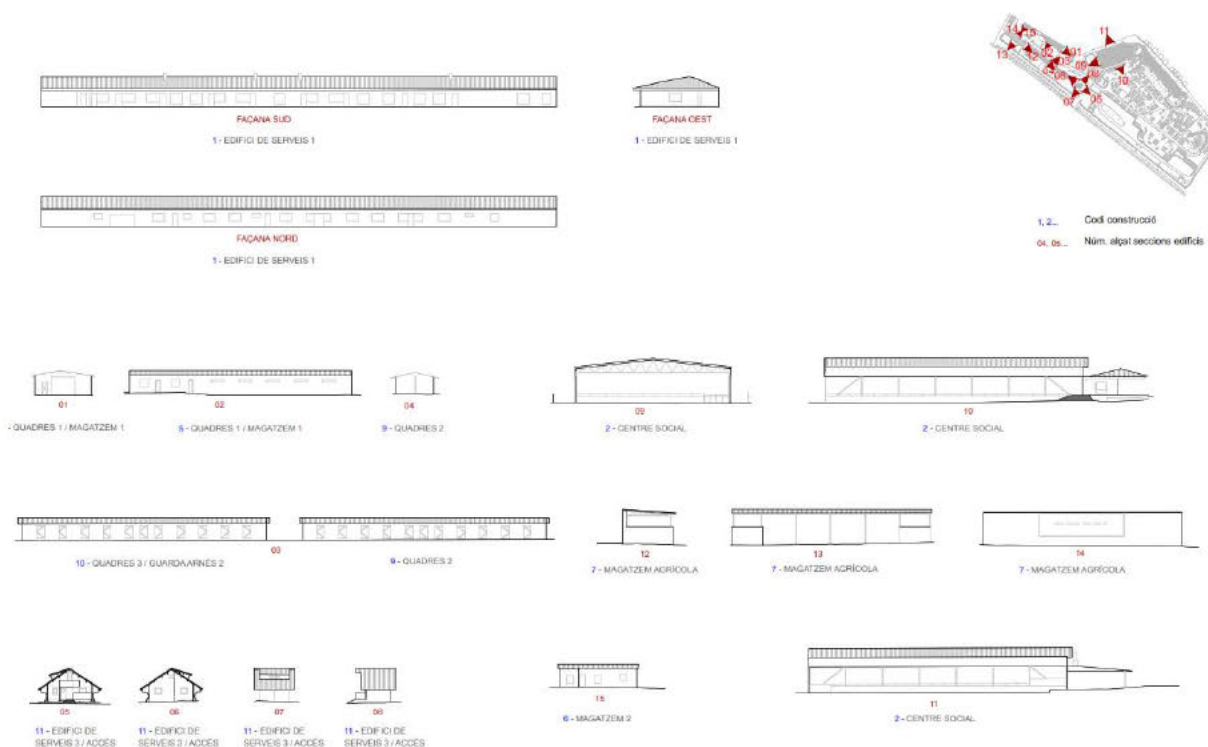


Figura 13. Relació dels alçats de les instal·lacions actuals del Horse Club Santa Cristina.

2 Descripció de les edificacions existents

Per tal de determinar l'edificabilitat consolidada en el moment de la tramitació, es relacionen tot seguit les 15 edificacions principals identificades en l'estudi topogràfic:

CODI CONSTRUCCIÓ	EDIFICI	NÚM. ALÇAT	SUPERFICIE (m²)	ALÇADA	SOSTRE (m²)
1	Edifici de serveis 1	sud / nord / oes	1.117	PB	1.117,00
2	Centre social	09 / 10 / 11	1.230	PB (alçària superior)	1.230,00
3	Edifici de serveis 2 / WC		75	PB	75,00
4	Guarda arnés 1 / Tack room		15	PB	15,00
5	Quadres 1 / magatzem 1	01 / 02	242	PB	242,00
6	Magatzem 2	15	87	PB	87,00
7	Magatzem agrícola	12 / 13 / 14	268	PB (alçària superior)	268,00
8	Taller		15	PB	15,00
9	Quadres 2	03 / 04	243	PB	243,00
10	Quadres 3 / Guarda Arnés 2	03 / 04	240	PB	240,00
11	Edifici de serveis 3 / Accés	05 / 06 / 07 / 08	32	PB	32,00
12	Magatzem 2		63	PB	63,00
Total			3.627,00		3.627,00

Figura 14. Relació detallada d'edificis actuals i còmput de superfícies.

El sostre actual edificat a l'àmbit és de 3.627,00 m².

9. TRAMITACIÓ AMBIENTAL

L'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro preveu desenvolupar planejament derivat a través d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) en Sòl No Urbanitzable relatiu a l'àmbit identificat com a **PEU 12 - La Santa**. Aquesta ordenació ja es troba contemplada i delimitada en el nou **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)**, el qual va ser objecte d'aprovació definitiva i publicat en data de 17/02/2026.

L'àmbit en qüestió es troba qualificat amb la clau **N1a "Rústic Agrícola"** dins del planejament en tràmit. Els terrenys se situen en una zona de matriu agrícola i forestal, fora d'espais naturals de protecció especial estricta, però subjectes a les directrius de preservació del paisatge i permeabilitat del sòl que marca la normativa del nou POUM.

Atès que el **POUM de Santa Cristina d'Aro** ja ha estat sotmès al corresponent procés d'**Avaluació Ambiental Estratègica (AAE)** durant la seva tramitació general, el desenvolupament d'aquest Pla Especial es considera un desplegament de les previsions ja avaluades ambientalment en l'instrument jeràrquic superior.

En aquest sentit, i d'acord amb la **Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015**, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels Governos locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (concretament l'apartat 6.c.1r), el planejament urbanístic derivat que desenvolupa un planejament general avaluat ambientalment no ha de ser objecte d'una nova avaluació ambiental estratègica de caràcter ordinari.

Així doncs, atès que el PEU 12 desenvolupa una previsió del POUM ja avaluada i delimitada en la documentació ambiental d'aquest, el present document incorpora un **Informe Ambiental** amb el contingut requerit per l'**article 100 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006)**, per tal de garantir la correcta integració de l'activitat en el seu entorn immediat.

10. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

El present document incorpora un **Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)** com a annex preceptiu. Tot i que la fitxa específica del PEU en el POUM no en detalla l'exigència de forma expressa, la seva incorporació és obligatòria per imperatiu de la normativa urbanística i paisatgística de rang superior.

S'incorpora un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística en compliment de l'article 26 de les Directrius de Paisatge, que conformen part del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTP-CG).

Així mateix, l'estudi s'incorpora en compliment del **Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010)** i de la **Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge**, que exigeixen que les actuacions en Sòl No Urbanitzable rústic agrícola (clau N1a) justifiquin la seva integració visual i harmonia amb els valors de l'entorn rural.

En aquest estudi es descriu el projecte de l'activitat d'usos d'esbarjo, culturals i d'educació en el lleure amb tots els elements necessaris per al seu desenvolupament —com ara instal·lacions temporals, carpes, àrees de gastronomia i zones d'aparcament— i s'analitzen els possibles impactes paisatgístics que podrien derivar-se de la seva implantació en la plana agrícola de la Vall d'Aro.

El document preveu la incorporació de mesures per reduir els impactes tant durant la fase de muntatge i execució com durant el funcionament de l'activitat. Aquestes mesures es divideixen en:

- **Mesures preventives:** Per evitar la degradació del sòl agrícola i la massa arbòria perimetral.
- **Mesures correctores:** Com ara el tractament de tancaments, el control de la contaminació lluminosa i l'ús de colors i materials integrats en el fons escènic.
- **Mesures compensatòries:** Per reforçar la qualitat paisatgística de l'àmbit del **PEU 12**.

L'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística dona compliment als criteris d'integració del PDURSNS-LG, especialment pel que fa a la preservació de la matriu oberta del territori. Amb tot, els projectes executius que despleguin aquest Pla Especial hauran de justificar el compliment d'aquestes directrius.

11. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 regulador dels estudis de mobilitat generada en l'Article 3 prescriu:

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

Així doncs el Pla Especial caldrà que incorpori un estudi d'avaluació de la mobilitat generada donat que es tracta d'un planejament derivat amb objectiu d'implantar nous usos i activitats, en un municipi amb una població superior als 5.000 habitants.

Aquest estudi s'incorpora en apartat de ordenació.

12. SERVITUDS AERONÀUTIQUES

El terme municipal de Santa Cristina d'Aro NO es troba afectat per les servituds aeronàutiques i operacionals del Real Decret 520 / 2023, de 13 de juny, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona.

Aquestes servituds venen grafiades en els plànols del Reial Decret. Concretament s'adjunta la fulla del plànol número 1, en què es pot observar com els límits d'operacions no es situen per sobre del terme municipal de Santa Cristina d'Aro.

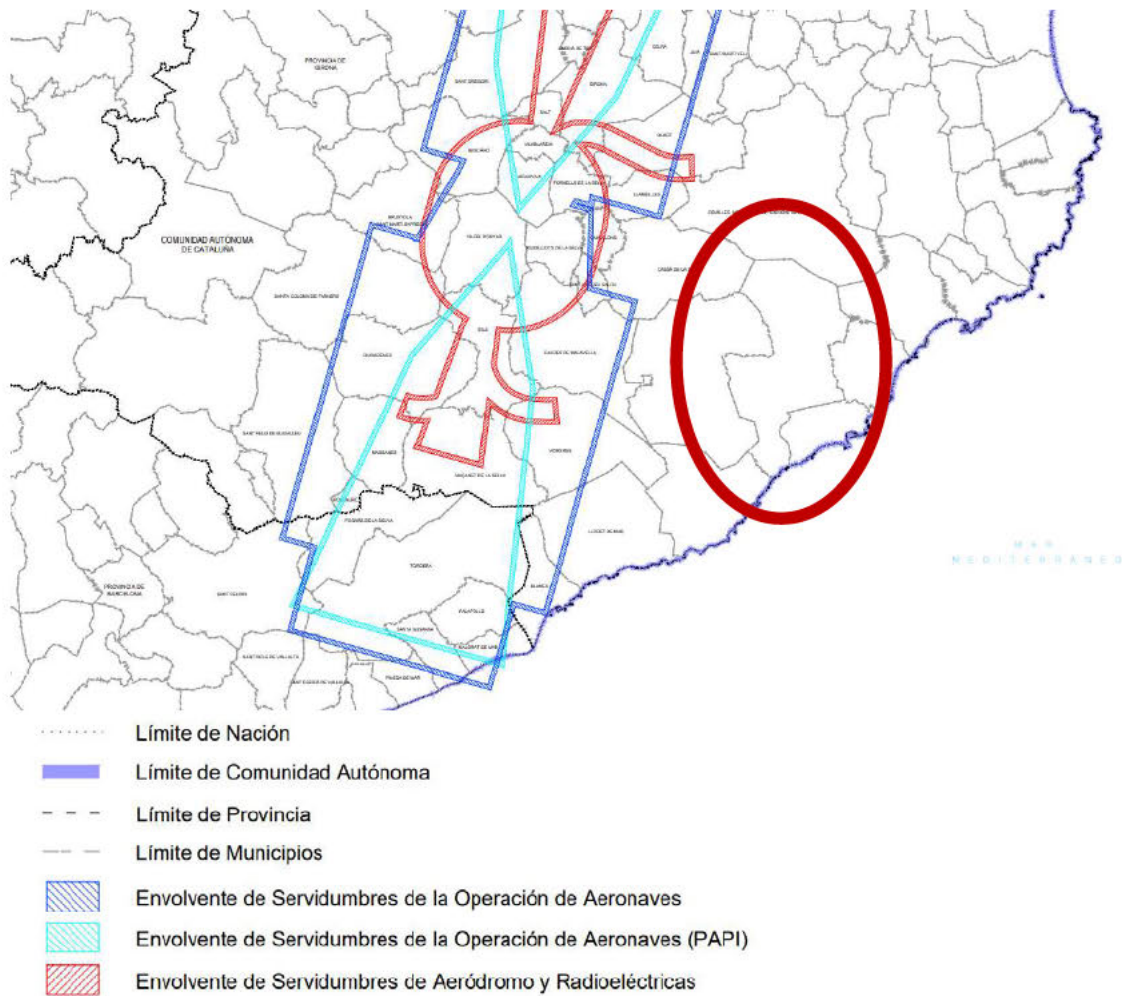


Figura 15. *Mapa de termes municipals afectats per les servituds*

Per tant, NO és necessari demanar informe a l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

13. PLANEJAMENT VIGENT

13.1 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines fou aprovat en data de 14 de setembre de 2010 i publicat en data de 15 d'octubre de 2010. L'àmbit objecte es troba en Sòl de Protecció Preventiva.

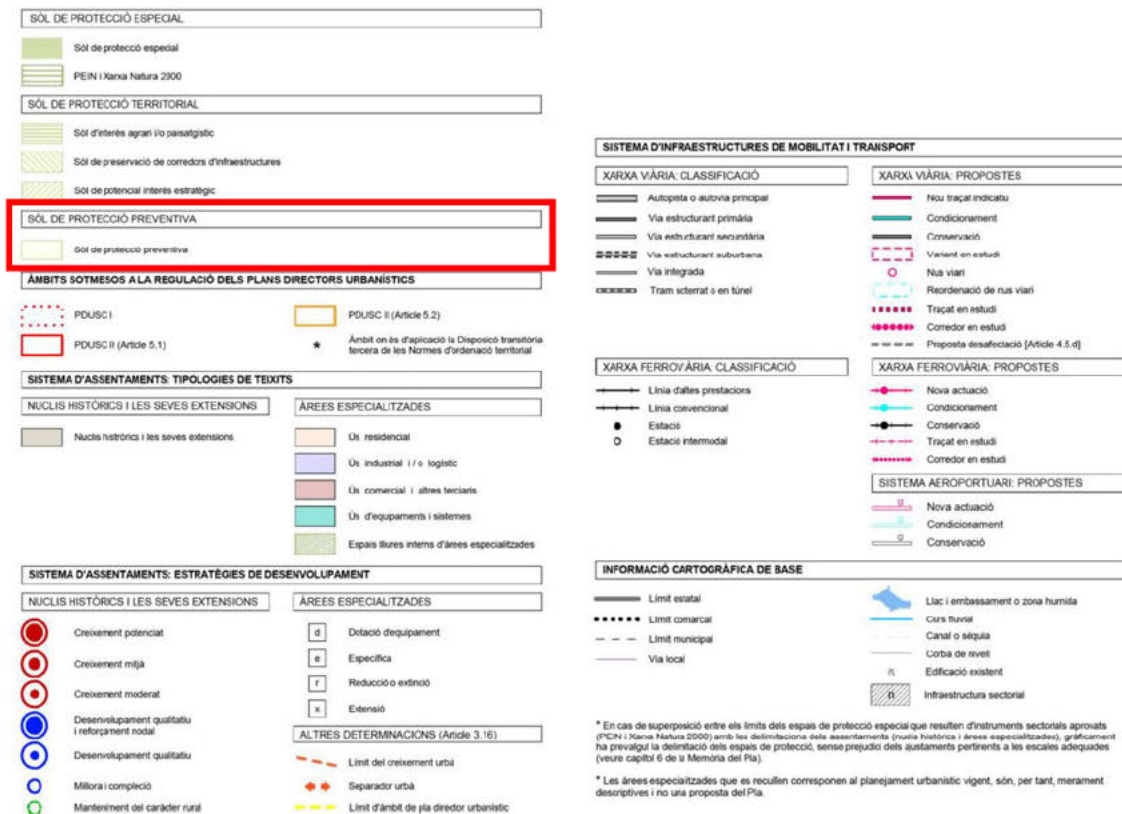
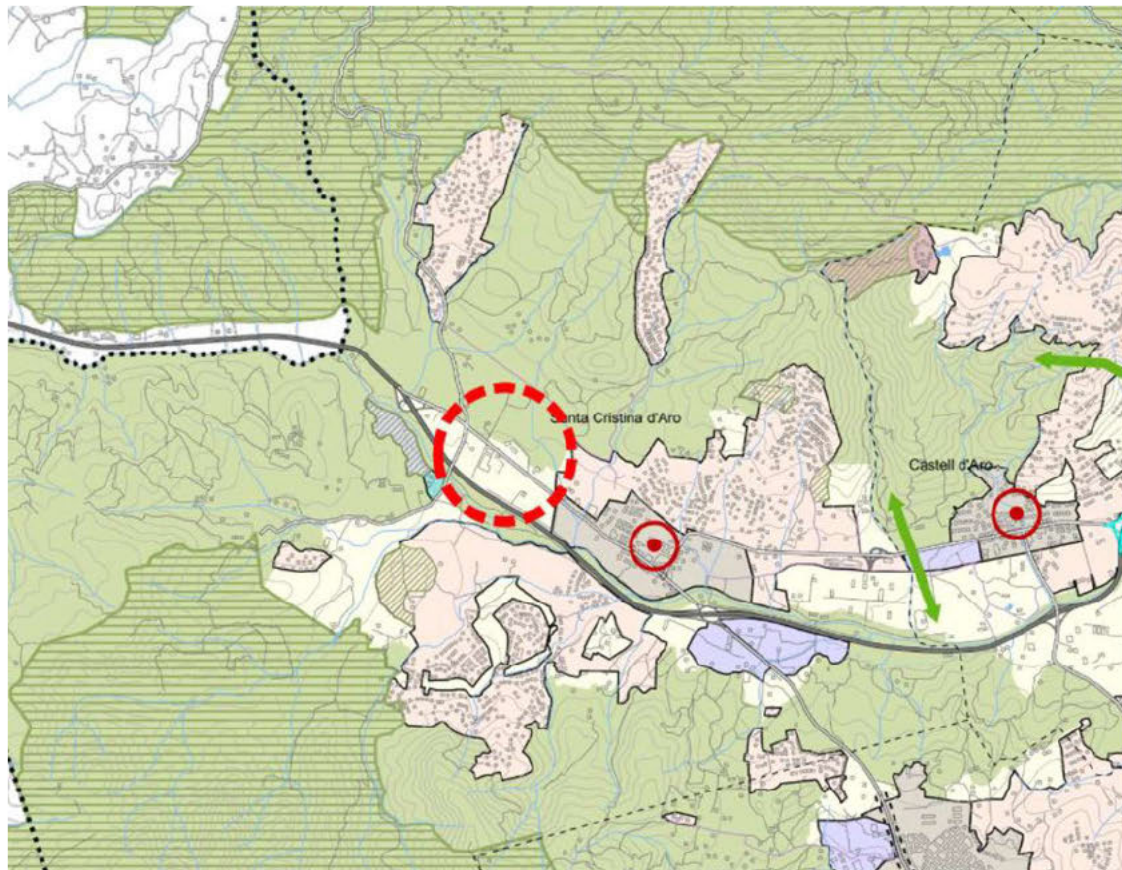


Figura 16. Plànol d'Ordenació d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Baix Empordà. PTP-CG.

El sòl de Protecció Preventiva, segons article 2.10 i 2.11 de la normativa del PTP-CG, és aquell tipus de sòl no urbanitzable que cal protegir preventivament, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.

Article 2.10

Sòl de protecció preventiva: definició

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. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, 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 Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

Article 2.11

Sòl de protecció preventiva: regulació

1. 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 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal pot, si s'escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla, tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a preservar. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15.

3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la classificació de sòl no urbanitzable continua subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, si escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, el sòl de protecció preventiva com una opció preferent davant de la del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

4. Els plans municipals han de posar una especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del Pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal. El Pla estableix a l'article 2.13 d'aquestes normes, recomanacions per a una adequada ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic i, en el seu títol sisè, així com en les disposicions transitòries, condicions d'integració paisatgística en els espais oberts.

5. El Pla determina alguns espais de sòl de protecció preventiva a l'entorn d'activitats econòmiques existents aïllades en els municipis de Cervià de Ter, Sant Gregori i Vall-Ilòbrega, que, atenent els arguments expressats en la informació pública, el Pla considera que cal facilitar-ne la continuïtat, i l'ampliació si és necessària, mitjançant el procediment urbanístic pertinent en cada cas. El planejament urbanístic municipal ha d'establir, si s'escau, les condicions de la transformació d'aquest sòl evitant la parcel·lació per a usos aliens a l'activitat implantada o a les finalitats específiques assenyalades en el Pla. 6. La formalització del connector, previst en sòl de protecció preventiva, entre els espais de la Xarxa Natura 2000 del riu Ter i Les Gavarres, que es localitza al nord de Montjuïc, al municipi de Girona, ha de tenir una amplada suficient per a garantir-ne la funcionalitat i assolir el màxim perímetre de contacte amb l'espai de Les Gavarres.

El Pla preveu que, de forma justificada, es puguin admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori. Concretament en l'article 2.11.1 el Pla admet la implantació d'instal·lacions d'interès públic definides en l'article 47 de la LU.

13.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC – 1)

El Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 25 de maig de 2005 i publicat en el DOGC de 16 de juny de 2005 i la seva modificació puntual i refosa normativa va ser aprovada definitivament en data 1 d'agost del 2014 i publicada al DOGC de 7 d'octubre de 2014, pretén, en qualitat d'objectiu general, la no consolidació, amb urbanització o amb edificació, dels espais costaners encara no transformats, classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat.

L'àmbit territorial del PDUSC abasta el territori comprès dins d'una franja de 500 mts. d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre, en tot el litoral de Catalunya.

Per tant, Santa Cristina d'Aro es veu directament afectat per aquest instrument de planejament. Malgrat que el nucli i l'àmbit objecte del present Pla es troba fora de l'afecció del pla director.

El Pla té els següents objectius:

a) Generals:

- o Identificar els espais costaners que no han sofert un procés de transformació urbanística, classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable, i preservar-los de la seva transformació i desenvolupament urbà, per a garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori que abasta aquest Pla i del sistema costaner en el seu conjunt.

b) Particulars:

- o Impedir la consolidació de barreres urbanes entre els espais interiors i els del sistema costaner.
- o Protegir els valors dels espais costaners ambientals, paisatgístics, culturals, científics, agrícoles, forestals, ramaders o per raó de llurs riqueses naturals.
- o Preservar del procés de transformació urbanística els espais costaners afectats per riscos naturals o antròpics.
- o Garantir l'efectivitat de les limitacions o servituds per a la protecció el domini públic marítim-terrestre.
- o Millorar la qualitat de vida per raó de la funcionalitat dels espais costaners com àmbits d'interrelació entre la societat i la natura: des del manteniment d'un recurs turístic bàsic i des del recolzament de la biodiversitat, en connectar els espais de l'interior amb els del litoral.

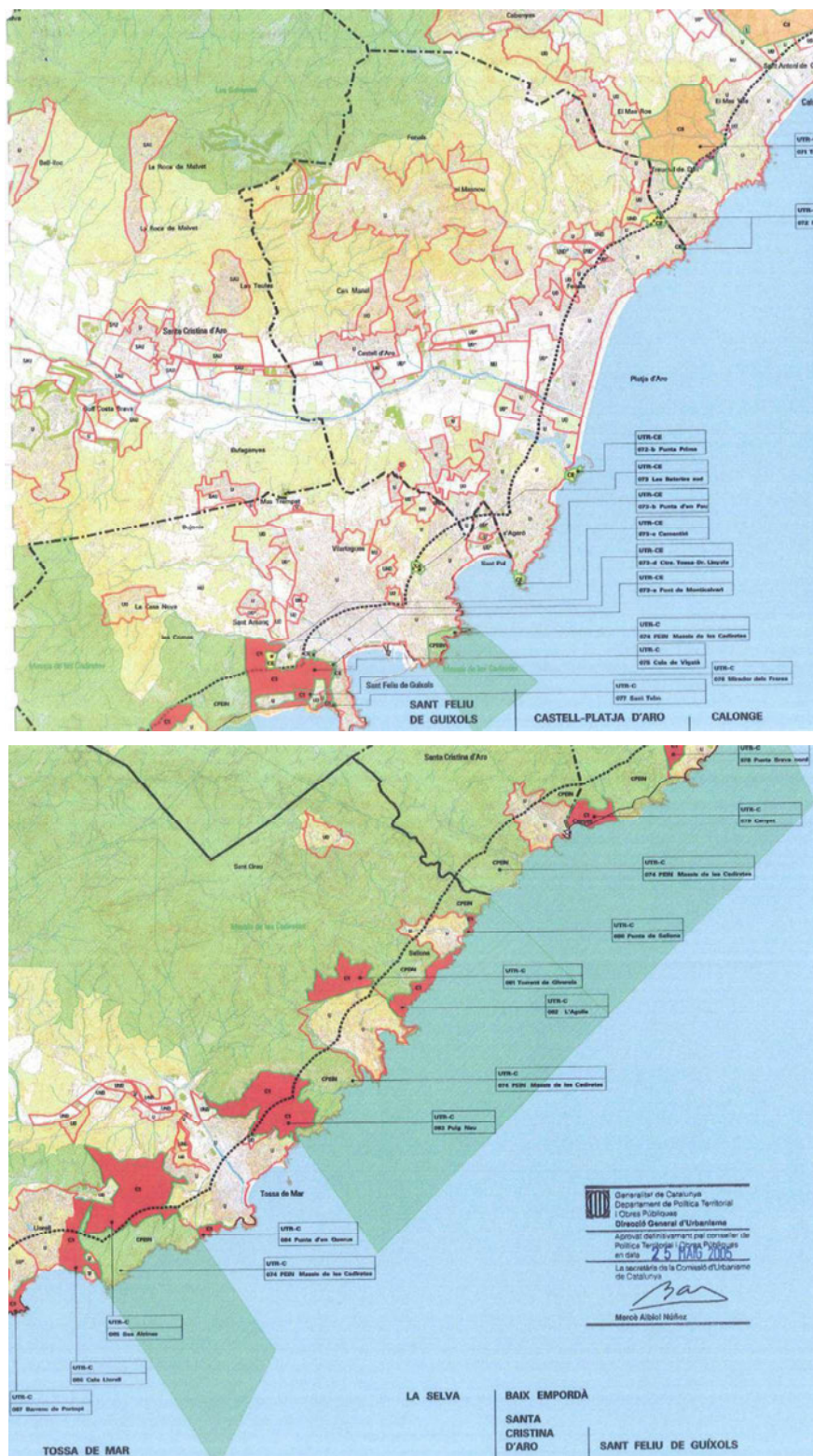


Figura 17. PDUSC – Categoria del sòl.

D'acord amb els criteris del Pla Director del sòl situat dins la franja de 500 mts està regulat pel Pla Director. El present Pla Especial Urbanístic queda fora de l'àmbit regulat pel PDU ja que es troba a una distància superior.

13.3 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ (PDURSNS-LG)

A la Memòria general de l'ordenació del PDURSNS (PDU de forma abreviada) i respecte als objectius general i específics s'especifica que *"en tots els municipis del litoral gironí, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG, el PDU té per objectiu general també la preservació dels valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics del paisatge del litoral gironí, en el marc del desenvolupament sostenible, i d'acord amb la pròpia legislació paisatgística vigent. Amb aquesta finalitat, impulsa la integració del paisatge en el planejament per a l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació preferentment aïllada."*

Per a l'assoliment dels objectius el PDU incorpora una normativa que s'aplica als sòls en edificació aïllada, amb els objectius següents:

- a) Aconseguir un marc normatiu comú per al litoral gironí que avanci amb la concepció del paisatge construït d'aquest litoral com un patrimoni conjunt de valor que mantingui la idiosincràsia de cada paisatge.
- b) Millorar la integració paisatgística de les noves ordenacions i edificacions i, també de les rehabilitacions i ampliacions de les edificacions existents.
- c) Aconseguir una concepció unitària de la parcel·la privada que integri tant l'edificació principal com la resta d'elements construïts.
- d) Millorar la imatge i les condicions del paisatge litoral.

Cal afegir que el PDU incideix sobre actuacions a fer en sòls ordenats i sòls no ordenats.

L'àmbit del present Pla Especial (PE) es tracta d'un sòl no urbanitzable, on el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit delimita un àmbit específic de Pla Especial per a l'ordenació i regularització d'una activitat existent. S'ha de tenir en compte que el PDURSNSLG no s'aplica en sòl no urbanitzable. Només és aplicable en sòls d'extensió.

13.4 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE SANTA CRISTINA D'ARO

El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro, aprovat definitivament i publicat en data de 17/02/2026, estableix una nova ordenació per al Sòl No Urbanitzable del municipi.

Dins d'aquest nou marc normatiu, l'àmbit d'aquest Pla Especial es troba qualificat com a Sòl No Urbanitzable Rústic Agrícola, clau N1a. Així mateix, el nou POUM identifica i delimita l'àmbit com a PEU 12 - La Santa, establint la obligatorietat de redactar un Pla Especial d'Urbanisme per a la seva ordenació detallada i regularització de l'activitat.

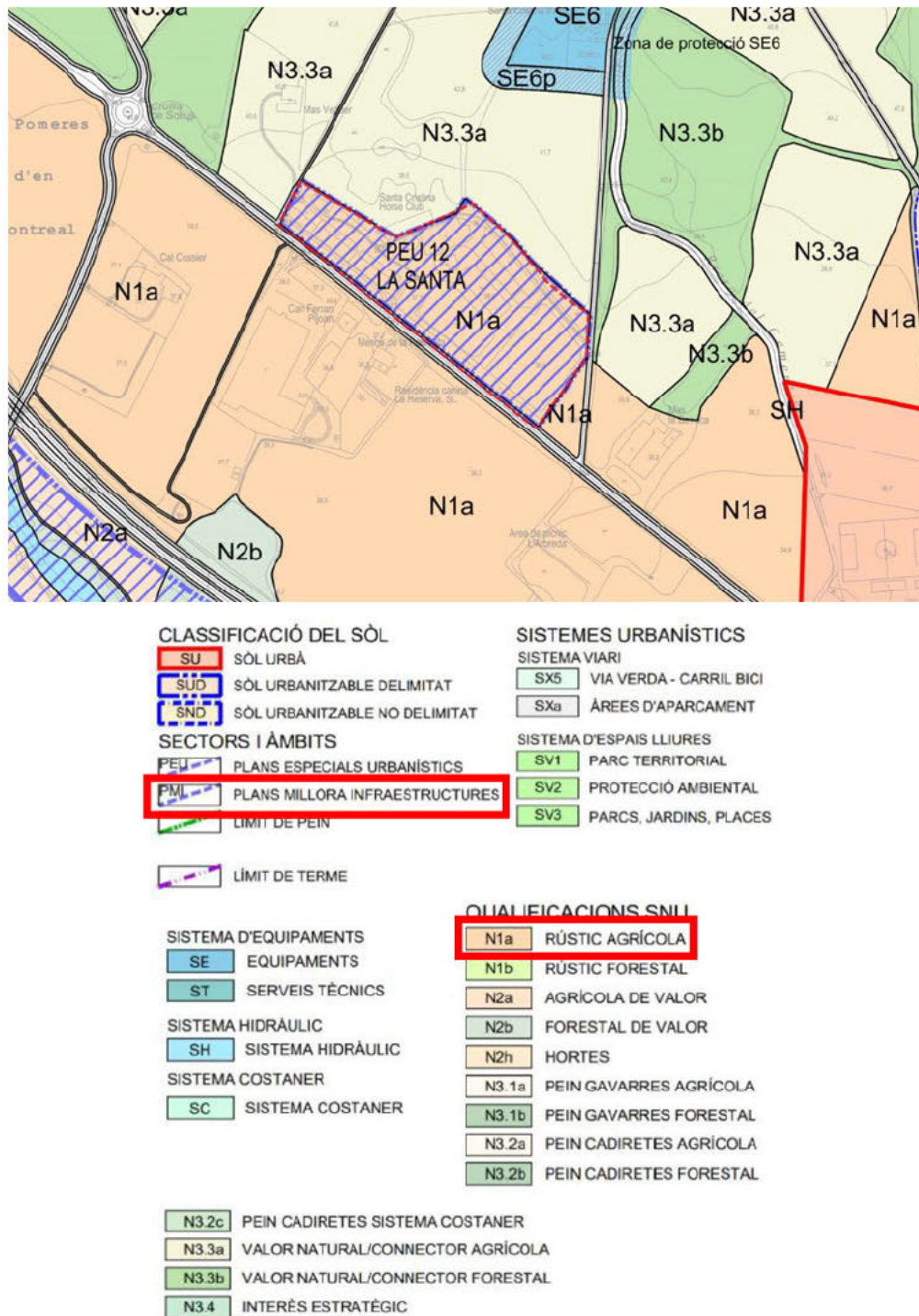


Figura 18. POUM Santa Cristina d'Aro – en tràmit.

La normativa del POUM aprovada definitivament que tracta de la zona rústica agrícola es defineix en els articles:

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'erms.

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.

I en el cas de la delimitació del PEU-12, la normativa del POUM defineix:

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 - Hotelier Mas Tapioles

- PEU 08 - Esportiu Mas Tapioles

- PEU 09 - Hotelier 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.

I l'article específic el PEU 12 "La Santa":

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

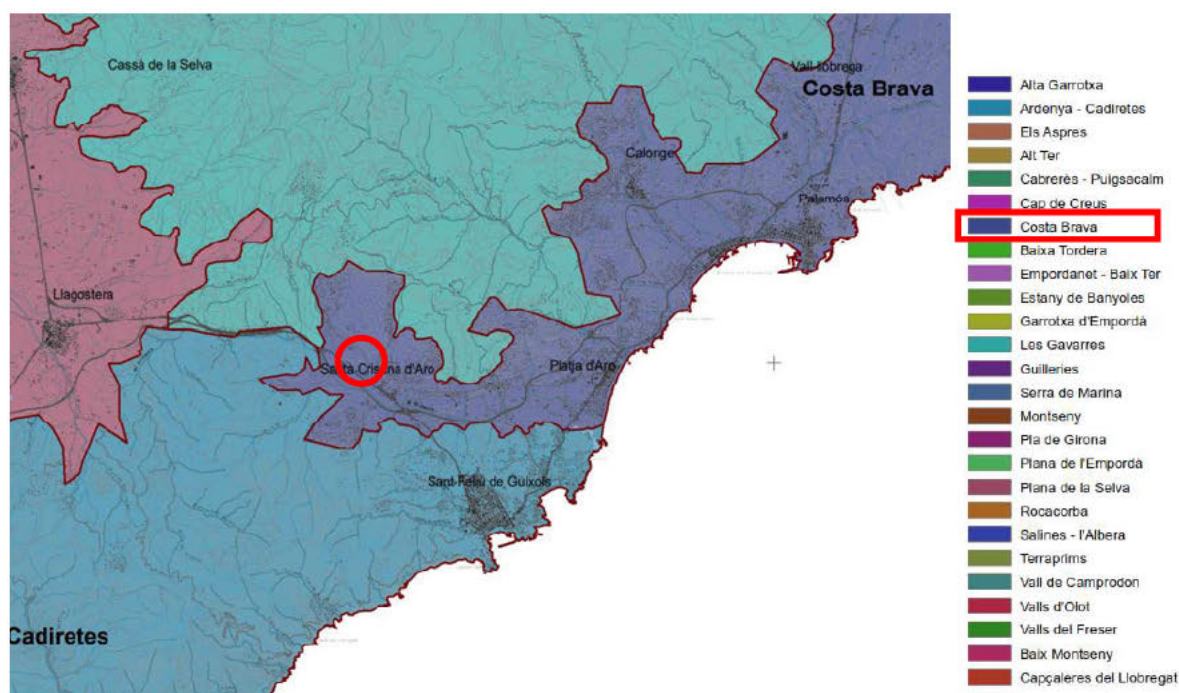
Els usos admesos són les instal·lacions d'èquids d'oci, d'ensinistrament i pràctica eqüestre, i activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure.

La normativa del POUM aprovat definitivament estableix que l'àmbit PEU 12 ha de ser ordenat mitjançant un Pla Especial que determini:

- **L'ordenació física:** Definició dels espais d'activitat, serveis i zones de públic.
- **L'emplaçament dels volums i instal·lacions:** Tant les vinculades a l'activitat gastronòmica com a la fira d'artesanía i espectacles.
- **L'ocupació i alçàries:** Paràmetres que assegurin la mínima afectació al caràcter agrícola de la zona.
- **Sistematització dels espais lliures i accessos:** Incloent l'ordenació de l'aparcament, que haurà de garantir la permeabilitat del sòl i el drenatge natural.
- **Integració paisatgística:** Atenció especial a la preservació de la imatge de la plana agrícola i el fons forestal de les Gavarres i l'Ardenya.

11.5 CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES

El catàleg de paisatge divideix el territori en unitats de Paisatge. En el cas de l'àmbit objecte del present Pla Especial, es situa dins de la unitat de paisatge número 7, que correspon a Costa Brava. I es troba de forma adjacent a la Unitat de l'Ardenya-Cadiretes i de les Gavarres.



- Alternança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.
- Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.
- Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.
- Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.

- Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulats pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiciona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys

Els valors principals en el paisatge són:

- Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.
- Els valors estètics de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i esculls, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació.
- Els valors històrics del paisatge del sud.
- Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu.
- El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, llotges, tinglados, etc.
- Els camins de ronda com el de Platja d'Aro a Palamós o el de Begur a Palafrugell.
- Els valors productius del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, el principal recurs del sector turístic

El Catàleg de Paisatge per a la unitat de la Costa Brava estableix un seguit d'objectiu de qualitat paisatgística (OQP):

- 7.1. Uns assentaments de Platja d'Aro, Calonge, Palamós, Palafrugell i Begur ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.
- 7.2. Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.
- 7.3. Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d'Aro, amb penya-segats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d'estil modernista i colonial, passejos marítims, «tinglados» i instal·lacions portuàries).
- 7.4. Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.
- 7.5. Un sistema de restes arqueològiques, castells i torres de guaita ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.
- 7.6. Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.
- 7.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava

Els OQP que poden tenir afectació directa en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic són els Objectius 7.6 i 7.7.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DEL PLA

L'àmbit d'actuació del present Pla Especial Urbanístic està directament vinculat a les instal·lacions del **Horse Club** de Santa Cristina d'Aro, un equipament eqüestre que compta amb més de **35 anys de funcionament** continuat al municipi. Des de l'any **2017**, l'espai ha acollit l'activitat denominada "**La Santa Market**", la qual s'ha consolidat com un esdeveniment estratègic de dinamització econòmica i cultural que ha esdevingut un referent d'esbarjo, artesanía i gastronomia a tota la Costa Brava durant els mesos d'estiu.

Aquesta activitat es caracteritza per una **dualitat temporal** clarament definida:

- **Activitat Hípica:** Desenvolupada durant tot l'any, mantenint la funcionalitat de centre esportiu i el caràcter rústic de l'explotació.
- **Activitat de La Santa Market:** Desenvolupada durant un període d'aproximadament de dos mesos coincidint amb la temporada estival, mitjançant instal·lacions majoritàriament efímeres i reversibles.

Pel que fa a l'activitat d'hípica el present Pla Especial té la finalitat de consolidar l'activitat establint tots els usos complementaris possibles: esbarjo, cultural i educació en el lleure.

Pel que fa a l'activitat de la Santa Market, ha vingut operant a l'empara de les autoritzacions temporals i sectorials previstes per a esdeveniments d'aquesta naturalesa. Atesa la consolidació de la fira com un actiu estratègic per al municipi, tant la propietat com l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro consideren oportuna la transició cap a un marc d'ordenació urbanística definitiu que proporcioni una base reguladora permanent i estable.

El present Pla Especial té per objecte, doncs, la formalització normativa d'aquest ús estacional, integrant-lo plenament en les previsions del nou POUM, que ja categoritza específicament l'àmbit com a PEU 12 – La Santa. Amb tot també es preveu que es puguin desenvolupar la resta de l'any altres fires, activitats o events.

El present Pla Especial es redacta en el marc de l'**article 67 del TRULC**, així com de l'**article 47.4.a)** de la mateixa llei, en tractar-se d'una activitat col·lectiva de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo d'interès públic que s'ha d'emplaçar en el medi rural.

La implantació del programa establert pel POUM comporta regular:

- a) **L'ordenació física** detallada dels espais d'activitat, serveis i zones d'accés.
- b) **L'emplaçament dels volums** i instal·lacions, tant les permanents vinculades al món del cavall com les temporals d'activitats d'esbarjo, culturals i educació en el lleure realitzades a l'aire lliure a l'hípica ja existent.
- c) **Alçàries i paràmetres edificatoris** aplicables a les instal·lacions.
- d) **Sistematització accessos i zones d'aparcament**, garantint la permeabilitat del sòl i el drenatge natural.
- e) **La integració paisatgística**, amb especial atenció a la preservació de la integració en la plana agrícola i el fons forestal de les Gavarres i l'Ardenya.
- f) **Les necessitats funcionals** de l'activitat per assolir un funcionament ordenat i segur.

A més, en compliment de la normativa vigent, és necessari establir les condicions relatives als accessos, la mobilitat generada per al correcte desenvolupament de l'àmbit.

2. PROMOTOR I REDACTOR

La iniciativa del present Pla Especial Urbanístic és del Horse Club Santa Cristina, S.L.

Horse Club Santa Cristina, S.L.
Pont de la Font del Rei (Ctra. C-250z), km 27,6
17246 – Santa Cristina d'Aro (Girona)
NIF: 58241357B

La redacció del present Pla Especial Urbanístic ha estat encarregat a Xavier Frigola Mercader, Enginyer de Camins i Urbanista, col·legiat núm. 19.014, tècnic competent per a la redacció d'aquest tipus de projecte.

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El present Pla Especial estableix l'ordenació detallada de l'àmbit PEU 12 per formalitzar la coexistència entre l'activitat hípica-esportiva permanent i l'esdeveniment cultural, d'esbarjo i d'educació en el lleure, estacional.

3.1 ZONIFICACIÓ DE L'ÀMBIT

Per tal d'assolir una ordenació racional del territori i garantir la coexistència de l'activitat hípica-esportiva ordinària amb l'oferta cultural i de lleure estacional, l'àmbit del present Pla Especial es divideix en tres subzones d'ordenació. Aquesta zonificació respon a la necessitat de diferenciar els espais segons la seva intensitat d'ús, el caràcter de les seves construccions i la seva funció logística dins del complex del Horse Club Santa Cristina.

Les subzones, grafiades detalladament en els plànols d'ordenació d'aquest document, són les següents:

1. Zona d'Activitats i Fires (Clau F)

Comprèn l'àrea destinada principalment al desenvolupament de la fira i mercat artesanal "La Santa Market".

- **Funció:** Espai polivalent per a la dinamització cultural, tallers d'educació en el lleure, esbarjo i promoció gastronòmica.
- **Caràcter:** Es defineix per l'ús d'instal·lacions majoritàriament efímeres, desmuntables i reversibles que permeten el retorn del sòl a la seva funcionalitat d'espais lliures de l'activitat o altres events.
- **Flexibilitat:** S'estableix un gàlib d'ocupació variable que permet la reubicació de les estructures segons les necessitats de cada edició, sense alterar el caràcter del sòl.
- **Construccions Permanents:** Es preveu en aquest àmbit la implantació de construccions permanents per a serveis i activitats principals.

2. Zona d'Èquids – Esportiu – Serveis (Clau E)

Constitueix el nucli operatiu i esportiu permanent de l'àmbit, on es concentren les activitats vinculades directament al món del cavall.

- **Funció:** Pràctica de l'hípica, ensinistrament, pupil·latge i activitats pedagògiques.
- **Equipaments:** Inclou les edificacions consolidades de l'explotació (quadres, pistes i magatzems).

- **Centre Social:** En aquesta zona se situa la "Casa Club" o Centre Social, que actua com a node d'interrelació per als usuaris i ofereix serveis d'avituallament i servei de menjador, vinculats a l'activitat principal.
- **Edificis Existents.** En aquest àmbit hi ha diversos edificis existents ja consolidats des de fa molts anys que es mantenen al servei de l'activitat. L'activitat compta amb llicència ambiental de l'any 2009 i fou implantada amb llicència l'any 1987

3. Zona d'Aparcament i Accessos (Clau A)

Àrea de caràcter tècnic i logístic situada estratègicament per gestionar l'arribada de visitants i la mobilitat del complex.

- **Funció:** Estacionament de vehicles en superfície, vialitat interior i punts de control d'accessos i també vialitat perimetral per millorar accessos a tot l'entorn.
- **Integració:** L'ordenació d'aquesta zona garanteix la correcta integració paisatgística mitjançant l'ús de paviments drenants i el manteniment de pantalles vegetals que minimitzen l'impacte visual des de l'exterior.

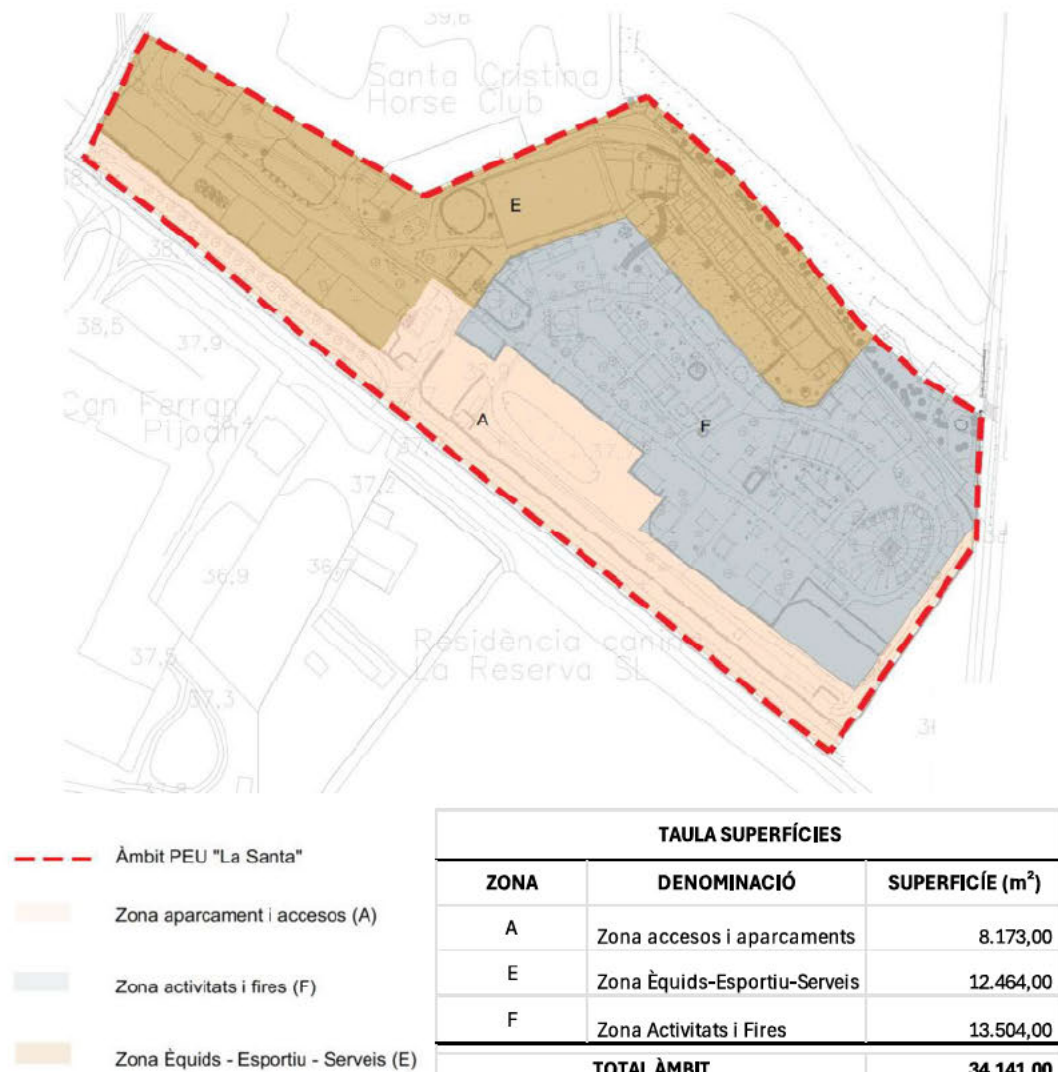


Figura 20. Zonificació del PEU 12.

3.2 REGULACIÓ DE L'EDIFICABILITAT I EL SOSTRE

L'ordenació de l'àmbit **PEU 12 - La Santa** se subjecta als paràmetres d'edificabilitat fixats per garantir la suficiència de les instal·lacions actuals i permetre l'evolució del complex sota criteris de mínima ocupació del sòl rústic.

Definició del sostre existent consolidat

Es reconeix dins de l'àmbit del Pla Especial (amb una superfície total de parcel·la de **34.141 m²** segons amidament realitzat) un conjunt d'edificacions consolidades vinculades a l'activitat hípic-esportiva i de serveis. El sostre total actualment identificat és de **3.627 m²**.

Aquest sostre inclou les edificacions permanents destinades a quadres, magatzems, administració i el Centre Social / Casa Club.

Edificabilitat màxima i possibilitats d'ampliació Zona d'Èquids

Amb l'objectiu de permetre la millora de les condicions d'habitabilitat, seguretat i funcionalitat de l'activitat del Horse Club, es fixa un potencial d'ampliació del **10%** sobre el sostre existent.

- **Increment permès:** 363 m².
- **Sostre màxim edificat resultant:** No podrà superar els **3.990 m²**.

Edificabilitat màxima Zona d'Activitats i Fires

Pel que fa a la zona d'activitats i fires es preveu poder implantar edificacions permanents de serveis en un percentatge de fins el 7 % de la superfície de la zona.

La funció d'aquest sostre és poder millorar els serveis relacionats amb els usos d'esbarjo, culturals i educació en el lleure que es desenvolupa a l'aire lliure.

Donat que la superfície d'aquesta zona és de 13.504 m² la superfície màxima en edificacions permanents de serveis i activitats, es preveu de fins a 945 m².

Aquest sostre es preveu de materialitzar en els diferents projectes constructius i d'activitats que es desenvolupin.

Es tracta d'un sostre mínim i imprescindible per donar servei a l'activitat proposada. Una justificació indicativa del sostre

- Recepció / control / informació: Per a accés, control bàsic, registre d'usuaris i informació general. Superfície orientativa: 20-25 m² x 2 = 50 m²
- Magatzem associat activitats a l'aire lliure: Superfície orientativa: 150 m² = 150 m²
- Petit taller / neteja / manteniment de material: Superfície orientativa: 40 m²
- Infermeria / primers auxilis: 40 m²
- Vestidors generals personal. = 80 m²
- Serveis de WC. Superfície orientativa: 2 x 50 m² = 100 m²
- Edificis diversos associat a l'us de fira a l'aire lliure = 4 x 30 m² = 120 m².
- Edificis de preparació per activitats de l'aire lliure = 3 x 40 m² = 120 m².
- Menjador / descans de personal. Superfície orientativa: 30 m²
- Despatx / administració / coordinació. Superfície orientativa: 25 m²
- Espai de neteja / instal·lacions menors. Superfície orientativa: 25 m²

- Serveis tècnics ambientals (basures) tancats. Superfície orientativa: 50 m2
- Superfície de previsió per creixement espais de fins un 10/15 %.

Les marquesines no computen als efectes de edificabilitat.

Aquest sostre serà implementat per les diferents llicències d'obres en base al sostre total previst de 945 m2 i als usos admesos per la normativa del Pla Especial

Edificabilitat màxima Zona d'Accessos i Aparcaments

Pel que fa a la zona d'accessos i aparcaments es preveu poder implantar edificacions permanents de serveis en un percentatge de fins al 1.5% de la superfície de la zona i per tant de fins 120 m2.

Es tracta d'un sostre mínim i imprescindible per donar servei a l'activitat proposada. Una justificació indicativa del sostre

- Control accés - Accessos. Superfície orientativa: 20–25 m2 x 2 = 50 m2
- Serveis tècnics ambientals (basures) tancades. = 50 m2
- Superfície de previsió per creixement espais de fins un 20 %.

En cas de instal·lació de marquesines pels aparcaments no computen com a edificabilitat.

Aquest sostre serà implementat per les diferents llicències d'obres en base al sostre total previst de 125 m2 i als usos admesos per la normativa del Pla Especial

La funció d'aquest sostre és poder millorar els serveis relacionats amb els usos d'esbarjo, culturals i educació en el lleure que es desenvolupa a l'aire lliure.

Regulació de les instal·lacions desmuntables

Com a complement a l'activitat estacional de fira i mercat artesanal, es permet la disposició d'instal·lacions de caràcter desmuntable i temporal. Aquestes instal·lacions s'ajustaran a les següents condicions:

Es fixa un límit del **30%** d'ocupació de la subzona de d'Activitats i Fires (clau F) per a aquest tipus d'estructures.

Atès el seu caràcter efímer i reversible, aquestes instal·lacions no computaran a efectes de l'edificabilitat, sempre que es garanteixi la seva execució mitjançant muntatge en sec i sense fonamentació permanent.

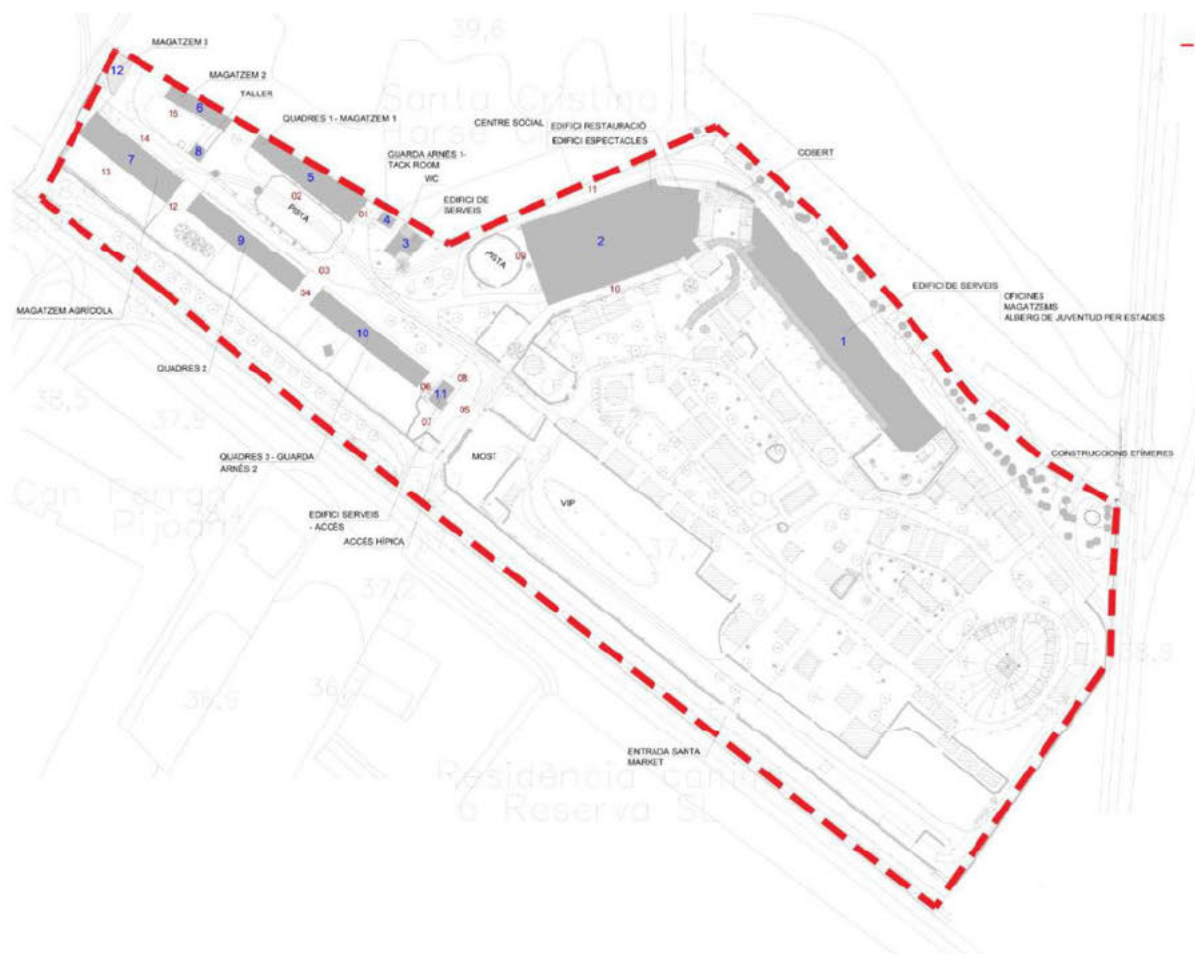


Figura 21. Identificació de les construccions actuals en l'àmbit del PEU.

3.3 RÈGIM D'USOS I ACTIVITATS VINCULADES

L'ordenació dels usos en l'àmbit del PEU 12 - La Santa que es desenvolupen a la finca tenen la consideració d'usos vinculats i subordinats a l'activitat principal d'interès públic en el medi rural, d'acord amb l'article 47.4.a del TRULC i a l'activitat ja existent i reconeguda amb més de 35 anys de recorregut de tipus eqüestre.

Els usos s'agrupen en les següents categories:

1. Educació en el Lleure

Comprèn les activitats de caràcter pedagògic, formatiu i de lleure organitzat. S'inclouen:

- Tallers didàctics, cursos i seminaris de formació, tant en modalitat reglada com no reglada.
- Activitats de sensibilització i educació ambiental i infantil.
- Dinamització de grups, jornades d'empresa i dinàmiques de *Team Building*.
- Equinoteràpia i visites d'interès escolar, aprofitant la infraestructura eqüestre existent.

2. Esbarjo

Destinat a la recreació i l'oci dels assistents i usuaris del complex. Aquesta categoria integra:

- Instal·lacions de fira i atraccions, siguin de caràcter estacional o permanent, vinculades a esdeveniments com "La Santa Market" o similar
- Pony Club i rutes o excursions guiades a cavall.
- Activitats de dinamització a l'aire lliure, incloent mostres d'arts escèniques i petits formats d'expressió artística integrats en l'esdeveniment.
- Zones de descans, solàrium i espais lúdics que actuen com a àmbits de transició dins del complex.

3. Cultural

Activitats destinades a la difusió, mostra i promoció de la cultura i les tradicions. Inclou:

- Fires d'artesanía, mercats temàtics i certàmens del sector artesanal.
- Exposicions, espais de museística eqüestre, xerrades i conferències.
- Exhibicions i mostres d'oficis tradicionals.
- Dinamització Gastronòmica: Espais destinats al tast, degustació i mostra de productes alimentaris, concebuts com una experiència cultural vinculada a la fira.

4. Esportiu

Activitats vinculades a la pràctica, el foment i l'entrenament del món eqüestre, base fonamental de l'explotació. Comprèn:

- Hípica en totes les seves modalitats i pistes de competició.
- Cria, pupil·latge i manteniment integral d'èquids.
- Zones de pràctica esportiva no reglada i espais de manteniment físic.
- Casa club amb servei menjador pels usuaris.

5. Aparcament

Reserva d'espais destinats a l'estacionament organitzat de vehicles lleugers, i vehicles per al transport de bestiar, així com la xarxa de vialitat interna necessària per a la logística de l'àmbit.

6. Serveis Tècnics

Instal·lacions i infraestructures indispensables per al correcte funcionament de l'àmbit. Inclou quadres elèctrics, sistemes de bombament d'aigua, dipòsits, xarxes de telecomunicacions, captació d'energies renovables i punts de recollida de residus.

7. Espais per serveis higiènics

Mòduls o edificacions destinades a lavabos, vestidors, dutxes i primers auxilis (infermeria), distribuïts de forma funcional i equilibrada per tot l'àmbit del Pla Especial.

8. Magatzem

Espais tancats o coberts destinats a l'aplec de farratges, gra, eines, maquinària de manteniment, utilitat de fira i logística operativa del club.

9. Serveis Auxiliars

Usos de suport que garanteixen la convivència i la qualitat del servei dins del complex. S'estructura en:

- Centre Social i Casa Club: Node central de recepció i interrelació per a socis i usuaris. Disposarà d'un servei d'avituallament i menjador i atenció als usuaris i públic en general per al consum d'aliments i begudes.
- Punts d'Avituallament: Petites estructures desmuntables de suport distribuïdes en zones d'esdeveniments per a la provisió de refrigeris durant la fira.
- Allotjament de Suport: Espais de pernoctació i repòs (tipus alberg) destinats exclusivament a participants en campus esportius, cursos formatius o personal vinculat a la cura dels animals i en base a la llicència ja concedida.
- Oficines: Espais destinats a la gestió administrativa, direcció i control del complex.

Activitat Principal i Dualitat Temporal

L'activitat que vertebrava l'àmbit és la eqüestre i esportiva, present de forma permanent a través del Horse Club Santa Cristina. Aquesta es complementa estacionalment amb l'activitat de dinamització cultural i lleure tipus fira o event "La Santa Market" o altra fira similar. La vinculació d'ambdues permet una gestió integral de l'àmbit, optimitzant les infraestructures existents.

Descripció dels Usos per Subzones

Per tal d'assolir els objectius de protecció i dinamització fixats, la proposta d'ordenació es vertebrava a través d'una zonificació funcional que permet gestionar de forma independent, però coordinada, les diverses activitats de l'àmbit.

Zona d'Activitats i Fires (Clau F)

Aquesta subzona es configura com l'espai destinat a l'activitat de fira estacional. Es defineix per la seva polivalència i la capacitat d'acollir instal·lacions que requereixen una alta rotació i flexibilitat.

S'hi concentren les activitats d'educació en el lleure, l'esbarjo i la dinamització cultural. Aquesta zona permet que el complex funcioni com un node cultural de referència durant la temporada estival però es valora el funcionament puntual en altres moments de l'any.

Zona d'Èquids – Esportiu - Serveis (Clau E)

Correspon al cor operatiu del complex, identificat històricament com el "Ranch". És l'àrea on es localitza l'activitat esportiva permanent i on se situen les edificacions amb més requeriments tècnics:

És el lloc on es desenvolupa l'hípica, la cria, el pupil·latge i la formació especialitzada. S'inclou el Centre Social / Casa Club com a espai node de serveis i subministrament de begudes i menjar i el servei d'allotjament tipus alberg per a campus formatius, garantint la convivència entre l'esport i l'estada dels alumnes.

Zona d'Aparcament i Accessos (Clau A)

És la zona de suport logístic, encarregada de gestionar el flux de visitants i la recepció del transport de bestiar de forma ordenada:

Ús d'aparcament en superfície i vialitat. Inclou les infraestructures tècniques bàsiques (energia, aigua, telecomunicacions) i petites construccions auxiliars com punts d'informació, marquesines i serveis higiènics i serveis ambientals.

3.4 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES

L'àmbit del present Pla Especial Urbanístic té una superfície total aproximada de 3,4 Ha, d'acord amb les determinacions del sector PEU 12 definides en el nou planejament municipal. Aquesta superfície es distribueix entre les tres subzones funcionals descrites anteriorment per garantir una gestió equilibrada dels usos eqüestres i de dinamització cultural, i d'esbarjo a l'aire lliure.

A continuació, es detalla el repartiment de superfícies per a cada subzona d'ordenació:

TAULA SUPERFÍCIES		
ZONA	DENOMINACIÓ	SUPERFÍCIE (m²)
A	Zona accesos i aparcaments	8.173,00
E	Zona Èquids-Esportiu-Serveis	12.464,00
F	Zona Activitats i Fires	13.504,00
TOTAL ÀMBIT		34.141,00

Figura 22. Quadre resum de superfícies per zonificació de l'àmbit.

Aquesta zonificació permet aplicar els paràmetres reguladors de forma diferenciada, assegurant que el nucli operatiu de l'explotació (Clau E) disposi de la capacitat edificatòria permanent necessària, mentre que les zones destinades a la fira (Clau F) mantinguin un caràcter estacional i amb instal·lacions temporals. En aquesta zona als efectes de la seva consolidació es permeten que les edificacions de serveis i amb activitats estructurants puguin esdevenir permanents.

La suma de les superfícies d'aquestes subzones conforma el conjunt del Pla Especial del Horse Club Santa Cristina, garantint que qualsevol intervenció futura es realitzi dins dels límits de sostre i ocupació establerts en la normativa general d'aquest Pla Especial

La regulació proposada ha de permetre una correcta gestió municipal a nivell d'activitats i llicències.

3.5 MARC URBANÍSTIC I ADEQUACIÓ AL POUM

El present Pla Especial es redacta en compliment estricte de la disposició del POUM en tràmit de Santa Cristina d'Aro, el qual, en el seu article 270, identifica i delimita l'àmbit PEU 12 - La Santa. A continuació, es justifica el compliment de les determinacions específiques establertes per la normativa municipal:

Justificació dels Usos (Art. 47.4.a LUC)

D'acord amb els objectius fixats a l'article 270.1 del POUM, aquest PEU regula les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo.

- Es dona compliment a la necessitat de compatibilitzar les instal·lacions del Horse Club amb l'esdeveniment estacional de Fira.

- Totes les intervencions se subjecten al règim d'**interès públic**, utilitzant les instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'exercici de l'activitat i en base amb les edificacions ja consolidades existents.

Ordenació Física i Emplaçament de Volums

En resposta a la exigència de l'article 270.4 de definir l'ordenació detallada, el Pla Especial estableix:

- **Zonificació funcional:** Es delimiten tres subzones (E, F i A) que segreguen els usos d'activitat, instal·lacions permanents i aparcament per optimitzar el funcionament del àmbit.
- **Reconeixement edificacions existents:** El Present Pla Especial reconeix les principals edificacions existents.
- **Possibilitat d'adaptació edificatòria:** Com s'ha comentat en apartat anterior, es preveu un cert marge d'ampliació de les edificacions, mínimes per a poder desenvolupar les activitats existents.

Integració Paisatgística i Ambiental

Seguint les directrius dels articles 194 i 270.1.b del POUM, el document incorpora mesures per a:

- **Preservació de la vegetació:** Protecció de la massa forestal de pi pinyer i de les filades d'arbrat perimetrals que actuen com a pantalla natural.
- **Respecte a la topografia:** Es limiten els moviments de terres als estrictament necessaris per a la funcionalitat de les pistes i accessos.
- **Compatibilitat amb l'entorn:** El present Pla Especial incorpora un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística amb la finalitat d'analitzar l'àmbit i l'encaix en el paisatge circumdant.

4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

4.1 DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL

L'àmbit objecte del present Pla Especial se situa en el paratge de Bell-lloc, dins del terme municipal de Santa Cristina d'Aro. L'activitat principal que vertebrava la finca de forma permanent és l'equipament equestre del Horse Club, el qual compta amb una trajectòria consolidada de més de 35 anys.

Infraestructura viària i accessos

L'accés principal a les instal·lacions es realitza a través de la carretera **C-250z**. Aquesta via actua com a eix de connexió entre diversos punts de la xarxa bàsica (**C-65**) i el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro. Actualment, la finca disposa d'un accés consolidat i degudament senyalitzat per al trànsit rodat, que permet l'entrada i sortida de vehicles lleugers i de transport de bestiar amb garanties de seguretat.

Caracterització de la mobilitat ordinària

En la situació actual, la mobilitat generada pel complex es divideix segons la seva naturalesa temporal:

- **Activitat Hípica Permanent:** Durant la major part de l'any, la mobilitat és la derivada del funcionament ordinari del centre hípic. Aquest flux de vehicles és de caràcter baix, constant i molt previsible, vinculat principalment a treballadors de l'explotació, propietaris de cavalls en règim de pupil·latge i usuaris de l'escola d'hípica.

- **Context Municipal:** Cal considerar que Santa Cristina d'Aro presenta una població de 5.972 habitants, xifra que es triplica estacionalment durant els mesos d'estiu per l'afluència turística. La xarxa viària d'accés (C-250z) ja està dimensionada per absorbir aquest increment de trànsit general de la zona durant la temporada estival.
- **Activitats de Fira temporals dels últims 10 anys.** Durant els últims 10 anys s'han vingut desenvolupant l'activitat temporal de fira artesanal durant els mesos d'estiu. Durant aquests anys s'han vingut implantant accions de mobilitat temporal als efectes de facilitar l'accés de manera segura i controlada a les instal·lacions.

Estat de les instal·lacions interiors

Interiorment, la finca compta amb una xarxa de camins i vials consolidats que permeten la distribució interna de la mobilitat cap a les diferents edificacions (quadres, magatzems i oficines). Aquests recorreguts mantenen el seu caràcter rústic i permeable, essent totalment operatius per a la logística actual del club.

4.2 MOBILITAT GENERADA

D'acord amb els requeriments de l'article 14 del Decret 344/2006, aquest apartat quantifica i avalua la mobilitat que l'activitat normal que es realitza durant tot l'any i la estacional de fira i mercat artesanal durant temporada d'estiu que s'incorpora a la xarxa viària, establint les previsions de càrrega i el repartiment modal esperat.

Caracterització de l'afluència i generació de viatges durant l'any

Durant l'any l'accés la generació de viatges es limitada en funció de les activitats i events que es convoquen. Per exemple en les activitats ordinàries de formació i utilització de la hípica s'estima una generació de viatges de 100 – 200 viatges al dia.

També durant l'any es poden convocar actes, events, concursos etc en que la afluència pot ésser molt més alta. Per exemple en cas d'una actuació eqüestre hi pot haver afluències de fins a 400-500 viatges al dia.

Caracterització de l'afluència i generació de viatges en events estacionals

S'estima que l'activitat de "La Santa Market" genera una afluència de visitants concentrada en un període estival. Atesa la naturalesa de l'esdeveniment (esbarjo i cultura), el càlcul de viatges es realitza sobre les següents bases:

- **Generació de viatges diaris (operativa normal) :** A partir de la informació en les edicions anteriors la afluència durant la majoria de dies entre setmana de la temporada estival es limitada. A partir de l'experiència en edicions anteriors, s'estima una generació punta de 1.750 viatges/dia durant els caps de setmana d'agost, coincidint amb el període de màxima afluència turística a la Costa Brava. Aquest volum de trànsit es calcula sobre una base de 2.400 visitants diaris i un índex d'ocupació mitjà de 2,8 persones per vehicle (ràtio estàndard per a activitats lúdiques / familiars).
- **Generació de viatges diaris (dies punta):** Es preveu que, en jornades de màxima afluència, l'activitat generi un volum de viatges que se situa dins dels llindars admesos per a instal·lacions lúdico-culturals en sòl no urbanitzable, sense arribar a la consideració d'implantació singular de caràcter permanent (més de 5.000 viatges/dia de forma recurrent).

A partir de l'aforament del complex i l'experiència en edicions anteriors, s'estima una generació punta de 3.200 viatges/dia durant els caps de setmana d'agost, coincidint amb el

període de màxima afluència turística a la Costa Brava. Aquest volum de trànsit es calcula sobre una base de 4.500 visitants diaris i un índex d'ocupació mitjà de 2,8 persones per vehicle (ràtio estàndard per a activitats lúdiques / familiars).

Cal destacar que aquesta càrrega és estrictament estacional i només es produeix en els dies punta de festiu en el mes d'agost i es distribueix majoritàriament fora de les hores punta de la xarxa viària obligada.

- **Hora punta de l'activitat:** L'hora punta d'arribada es produeix entre les 18:00h i les 20:00h, mentre que la sortida és esglaonada a partir de les 22:00h. Aquesta desestacionalització horària evita la coincidència amb els fluxos de mobilitat obligada (laboral) de la carretera C-250z.

Objectius de repartiment modal

Seguint els criteris de mobilitat sostenible, s'estableix un escenari de repartiment modal que prioritza la seguretat i l'eficiència:

1. **Vehicle privat (Cotxe/Moto):** S'estima que el 85-90% dels assistents hi accediran en vehicle privat a causa de la ubicació de l'àmbit i la procedència turística dispersa.
2. **Transport col·lectiu i mobilitat tova:** Es preveu un 10-15% d'accés mitjançant transport col·lectiu (autobusos llançadora o línies interurbanes) i vehicles de mobilitat personal, especialment per a visitants procedents del nucli de Santa Cristina d'Aro.

Avaluació de l'impacte sobre la xarxa viària

L'increment de trànsit sobre la C-250z s'avalua com a **compatible**. La capacitat de la via és suficient per absorbir els pics de demanda estival, sempre que es garanteixi una gestió fluida de l'entrada a la finca.

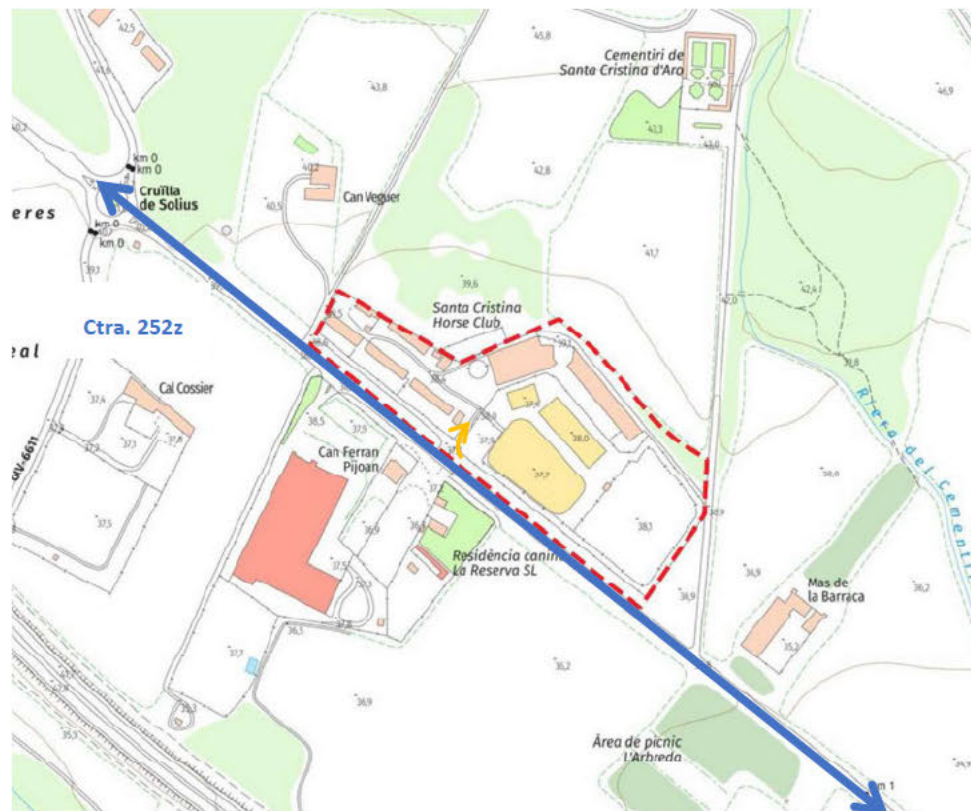


Figura 23. Fluxos i accessos en l'àmbit del PEU.

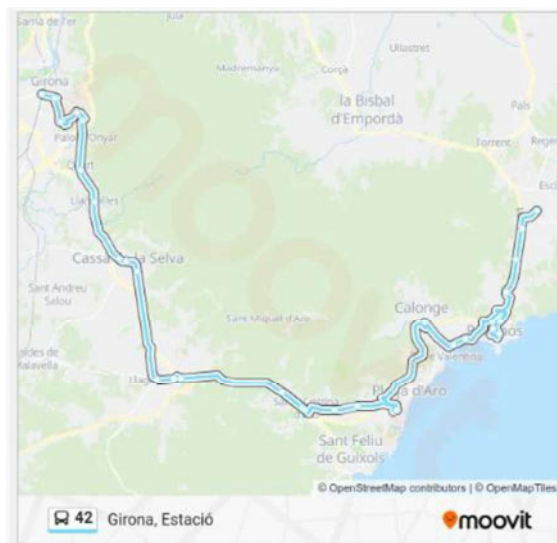
4.3 MESURES PER A UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

Per tal de complir amb les directrius del Decret, el Pla Especial proposa:

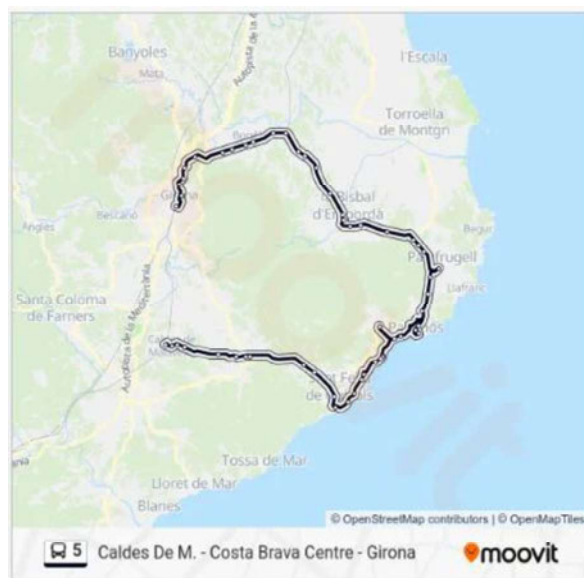
- Foment de l'ús de transport públic per reduir la pressió del vehicle privat.
- Habilitació d'espais de rotació ràpida i zones de càrrega/descàrrega interior per evitar l'estacionament indegut als vorals de la carretera.
- Senyalització informativa específica en els accessos per canalitzar el trànsit de forma eficient.

Línies de bus interurbà que es troben en funcionament i recorren pel municipi de Santa Cristina d'Aro:

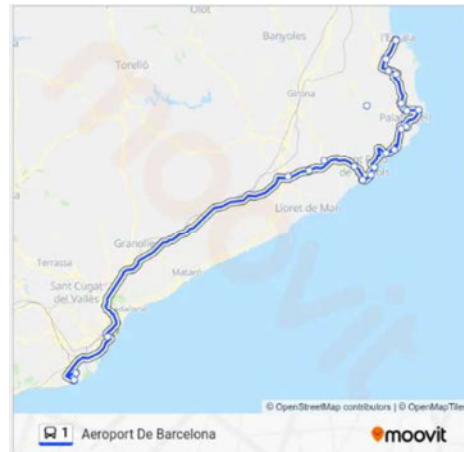
Línia 42: Girona – Palafrugell. Línia operada per Sarfa, amb 30 parades.



Línia 5: Girona – Caldes de Malavella (per la Bisbal d'Empordà i Sant Feliu de Guíxols). Línia operada per Sarfa, amb 55 parades.



Línia 1: L'Escala – Aeroport El Prat T2 (per Palafrugell). Línia operada per Sarfa, amb 24 parades.



Línia 59: Servei nocturn Girona – Palamós - Palafrugell. Línia operada per Sarfa, amb 25 parades.



4.4 ESTACIONAMENT I CAPACITAT D'ABSORCIÓ

La gestió de l'estacionament de l'àmbit es dimensiona de forma diferenciada segons la intensitat de l'activitat, garantint sempre que cap vehicle hagi d'estacionar a la xarxa viària

Activitat Ordinària (Horse Club)

Per al funcionament diari del club hípic, la demanda d'estacionament és reduïda i es resol dins dels límits de la parcel·la principal de l'activitat en la zona d'accessos i serveis.

- Les places existents a l'interior de la finca són suficients per absorbir el flux de treballadors, propietaris i alumnes de l'escola d'hípica. També es suficient per events de petit format com concursos hípics, exhibicions, etc.
- Aquesta mobilitat no genera cap impacte en les parcel·les adjacents ni en la fluïdesa de la carretera C-250z.

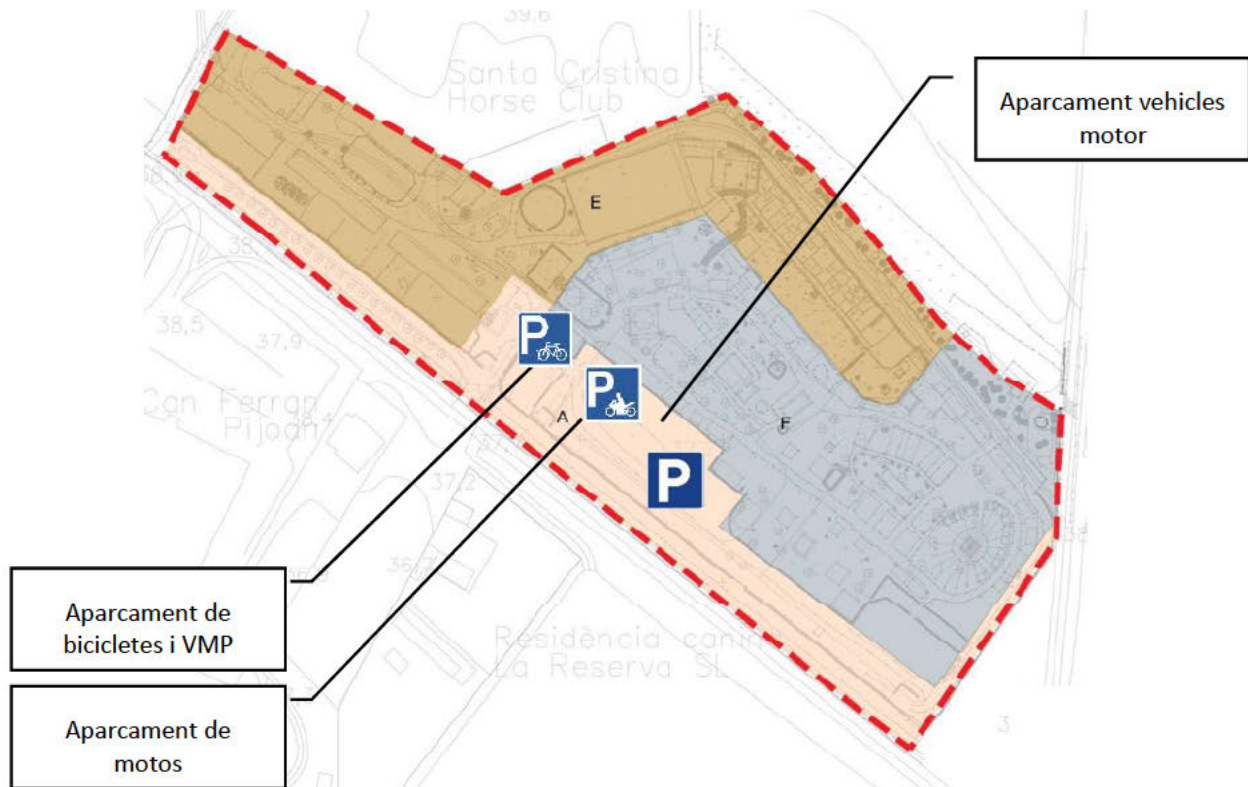


Figura 24. Funcionament de l'activitat de Horse Club.

Activitat Estacional

Donada la afluència de visitants durant el període de fira, la capacitat d'absorció s'amplia mitjançant l'ús coordinat de finques de l'entorn immediat, les quals formen part de la mateixa propietat que el Horse Club.

- **Estacionament estacional:** S'habiliten bosses d'aparcament en parcel·les adjacents per donar resposta a la demanda punta. Aquesta solució permet una recepció de vehicles massiva de forma ordenada i segura.
- **Temporalitat:** Aquests espais només operen com a estacionament durant les hores d'obertura al públic. Un cop finalitzada la jornada, l'ús cessa immediatament.

Compatibilitat amb l'activitat agrícola

Un dels valors principals d'aquesta proposta és la reversibilitat del sòl.

- **Manteniment del cultiu:** Durant la pràctica totalitat de l'any, aquestes finques mantenen la seva funcionalitat com a camps de conreu de secà. Aquests camps de conreu donen servei per a l'obtenció de farratges per l'alimentació dels èquids.
- **Absència d'infraestructura fixa:** No es realitza cap pavimentació permanent ni alteració de la topografia. L'adequació per a l'ús d'aparcament és mínima i a nivell de senyalització provisional, garantint que, un cop acabada la temporada estival, el sòl recuperi la seva activitat agrària ordinària sense cap degradació
- **Gestió de la propietat:** El fet que les finques pertanyin al mateix titular que l'activitat principal ja siguin en règim de propietat o arrendament assegura una gestió unitària i la garantia que l'ús d'aparcament és estrictament vinculat i subordinat a l'esdeveniment temporal i puntual.

Per altra banda en cas de altres events o fires que es puguin celebrar durant any serà necessari que siguin compatibles amb la explotació agrícola dels camps.

Gestió de la mobilitat no motoritzada i accessibilitat

Tot i la naturalesa aïllada de l'àmbit, el Pla Especial preveu mesures per fomentar l'accessibilitat alternativa:

- **Itineraris de vianants:** Es defineixen recorreguts segurs i segregats del trànsit de vehicles per connectar els eixos viaris exteriors amb l'accés a la fira. A més de la connexió amb la Via Verda, que es situa en les aproximacions de l'àmbit.

Es potenciarà la connexió del complex amb la Via Verda (Ruta del Carrilet) que discorre per l'entorn de l'àmbit, facilitant l'accés en bicicleta o a peu des del nucli urbà de Santa Cristina d'Aro. El Pla Especial garanteix la continuïtat d'itineraris segurs i degudament senyalitzats des del límit de la propietat fins al cor de l'activitat, disposant d'aparcaments específics per a bicicletes a la zona de benvinguda.

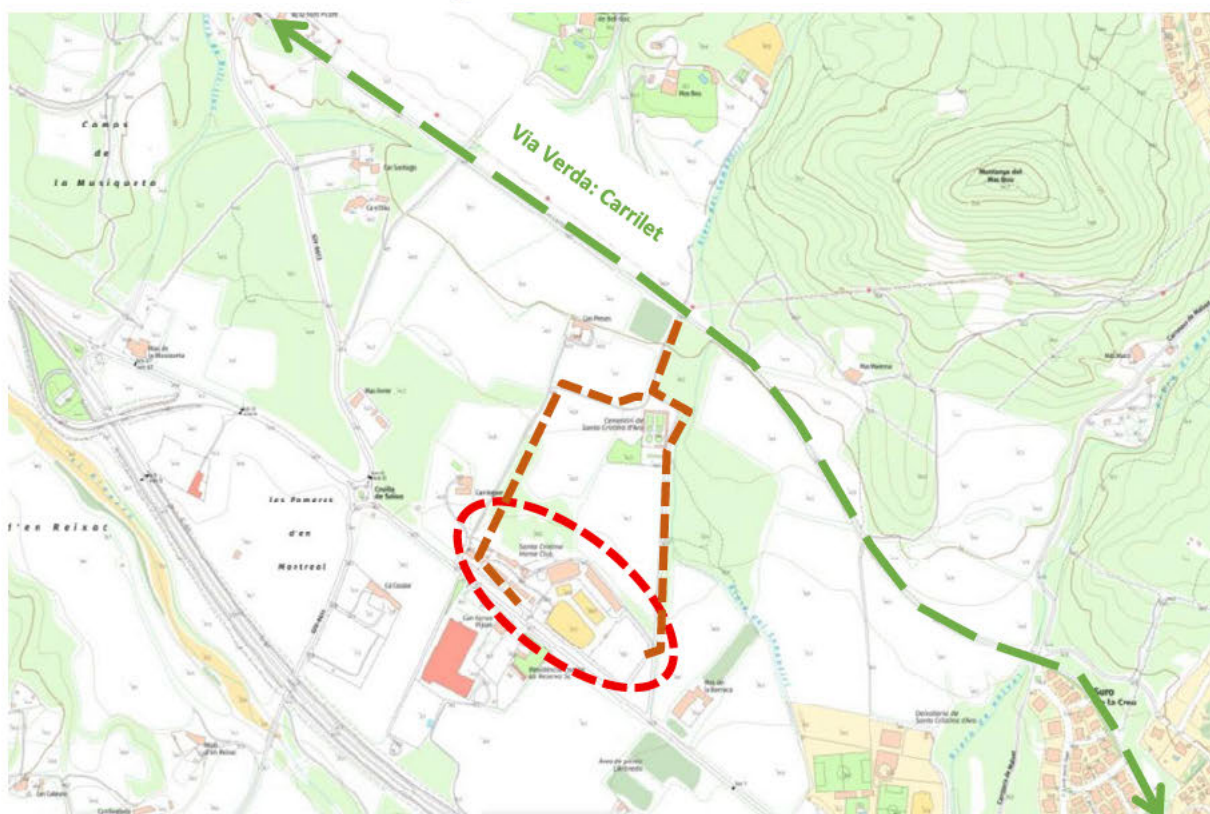


Figura 25. Esquema de connexió amb la Via Verda.

- **Accessibilitat universal:** Es reserven places d'estacionament per a persones amb mobilitat reduïda (PMR) en la zona més propera a l'entrada principal del complex (Clau A), garantint itineraris accessibles fins al recinte de "La Santa".



Figura 26. Esquema de circulació interior de l'àmbit del Pla.

Estacionaments de càrrega i descàrrega

Les operacions de subministrament i logística de la fira es realitzaran exclusivament en l'interior de la parcel·la, en horari de matí, sense afectar la vialitat exterior.

Senyalització, control i gestió del trànsit

Per evitar qualsevol disfunció a la carretera C-250z, l'activitat disposa d'un protocol de gestió activa:

- **Senyalització informativa:** Durant els dies de fira, es col·locarà senyalització temporal per canalitzar els fluxos cap als aparcaments temporals abans que els vehicles arribin a l'accés principal, evitant girs indeguts.
- **Personal de control:** Es preveu la presència de personal d'organització en els punts crítics d'accés per agilitzar l'entrada a les finques i minimitzar el temps d'espera a la calçada pública.
- **Gestió d'emergències:** Els vials interiors i les zones d'estacionament s'han dimensionat per permetre el pas de vehicles d'emergència (bombers, ambulàncies) en tot moment.

4.5 PROGRAMA DE SEGUIMENT I CONTROL

Per garantir el compliment dels objectius de mobilitat, durant els primers dos anys de vigència del Pla Especial es realitzarà un control de la fluïdesa de l'accés des de la C-250z en les jornades de màxima afluència. En cas de detectar-se disfuncions, la propietat, en coordinació amb els serveis tècnics municipals, ajustarà els protocols de senyalització o reforçarà el personal de control d'accessos.

4.6 CONCLUSIÓ

L'anàlisi de la mobilitat generada per l'àmbit PEU 12 - La Santa permet concloure que la proposta és plenament compatible amb la capacitat de la xarxa viària i compleix amb els objectius del Decret 344/2006.

El present apartat dona compliment integral a les exigències de l'**article 14 del Decret 344/2006** mitjançant la següent justificació de punts clau:

- **Descripció i Context (Art. 14.a):** S'ha caracteritzat la situació actual de l'àmbit i la naturalesa dual de l'activitat (permanent i estacional).
- **Quantificació de Fluxos (Art. 14.b):** S'ha calculat una generació punta a l'estiu de 3.200 viatges/dia, i la generació en situació ens dies normals a l'estiu de fins 1.750 viatges/ dia i generació en la resta de dies de l'any entre 200 i 500 viatges / dia depenent del dia de la setmana i del event. En situació punta destaca clarament la seva desestacionalització respecte al trànsit obligat.
- **Impacte en el Transport Públic (Art. 14.c):** S'han analitzat les línies interurbanes i s'ha comprovat la seva suficiència.
- **Mobilitat Sostenible i No Motoritzada (Art. 14.d):** S'han fixat objectius de repartiment modal i s'ha garantit la connexió amb la Via Verda, incloent reserves d'aparcament per a bicicletes.
- **Suficiència de l'Estacionament (Art. 14.e):** Es garanteix l'absorció total de la demanda durant l'any dins de la propietat i durant l'estiu mitjançant un model de gestió de aparcament temporal en finques, evitant qualsevol afectació a la xarxa viària exterior.
- **Accessibilitat i Senyalització (Art. 14.f):** Es defineixen itineraris per a persones amb mobilitat reduïda (PMR) i protocols de gestió activa del trànsit mitjançant personal de control i senyalització temporal.
- **Seguiment (Art. 14.g):** S'estableix un Programa de Seguiment i Control de dos anys per avaluar i ajustar l'eficàcia de les mesures proposades.

D'aquesta manera, el Pla Especial assegura una implantació plenament compatible amb el sistema de mobilitat territorial i els principis de sostenibilitat urbanística.

5. SERVEIS URBANS.

Pel que fa als serveis urbans, donat que es tracta d'una activitat ja implantada i vigent, ja disposa de tots els serveis.

- **AIGUA POTABLE.**

L'activitat funciona amb una escomesa d'aigua potable i també amb aigua de Pou. El subministra està assegurat.

- **CLAVEGUERAM**

Discorre una xarxa de clavegueram al costat de la carretera. Es compta amb diferents escomeses connectades a aquesta xarxa.

- **XARXA ELÈCTRICA.**

L'activitat ja disposa de subministre elèctric consolidat.

- **XARXA TELECOS.**

L'activitat ja disposa de xarxa telefònica.

6. RESUM DE LES MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

En l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) s'ha descrit la proposta d'ordenació de l'àmbit **PEU 12 - La Santa** amb tots els elements necessaris per desenvolupar la dualitat d'activitats (eqüestre i de fira) i els possibles impactes paisatgístics derivats. Bàsicament, es tractaria d'impacte visual per la presència d'instal·lacions temporals vinculades als esdeveniments, els quals es consideren totalment compatibles amb la matriu agrícola i el fons escènic de les Gavarres i l'Ardenya.

En aquest document s'han descrit un seguit de mesures preventives i d'integració per tal que aquests impactes siguin el més lleus possibles, garantint la preservació del caràcter rústic de la finca. Les mesures són les següents:

Mesures preventives

Atesa la naturalesa de l'activitat, que se sustenta sobre una explotació ja existent, l'EIIP posa especial èmfasi en la preservació de l'estat actual:

- **Adaptació a l'orografia:** L'àmbit se situa en una zona plana de la plana al·luvial de la Vall d'Aro, fet que permet minimitzar els moviments de terres i l'alçada visual de les instal·lacions.
- **Aprofitament d'estructures existents:** Es prioritza l'ús de les edificacions consolidades del Horse Club per a les funcions de suport i serveis, evitant la proliferació de nous volums permanents.
- **Dualitat i reversibilitat:** L'ús temporal de fira es basa en instal·lacions efímeres i desmuntables, garantint que el sòl rústic agrícola recuperi la seva funcionalitat original un cop finalitzada l'activitat estacional.
- **Accessos consolidats:** No es preveu la modificació dels accessos rodats actuals a la finca, mantenint el sistema de tancaments perimetrals i filades d'arbrat que ja actuen com a pantalla visual natural.

Mesures correctores

Les mesures correctores es focalitzen en l'harmonització dels elements introduïts amb l'entorn rural:

- **Tractament cromàtic i de textures:** Es realitzarà un tractament de tots els paraments exteriors de les edificacions i instal·lacions permanents amb colors terra, ocres i sienes que harmonitzin amb el caràcter del paisatge.
- **Integració de la vegetació:** Es mantindrà la massa forestal de pi pinyer existent i es reforçaran els perímetres amb plantacions d'espècies autòctones de baix consum hídric per filtrar la visió de les àrees d'aparcament.
- **Control de la contaminació lluminosa:** L'enllumenat exterior serà de temperatura càlida i amb lluminàries de projecció horitzontal per evitar la dispersió lumínica cap al cel i els massissos muntanyosos adjacents.
- **Gestió de residus:** Els residus derivats del muntatge i funcionament de la fira es gestionaran de forma separativa i en espais o edificis controlats, d'acord amb la normativa reguladora de residus.
- **Paviments drenants:** En les zones d'aparcament i recorreguts interns s'utilitzaran paviments tous o permeables (sauló, tot-ú compactat) que afavoreixin el cicle natural de l'aigua i mantinguin l'estètica rural.

Mesures compensatòries

No es consideren necessàries mesures compensatòries atesa la condició de l'activitat com a instal·lació d'interès públic i dinamització econòmica, i pel fet que l'ordenació proposada garanteix la reversibilitat.

7. PLA D'ETAPES

Atès que l'activitat del Horse Club Santa Cristina, així com l'activitat estacional de La Santa Market, ja es troben plenament implantades i operatives a l'àmbit del **PEU 12**, el present Pla d'Etapes no es planteja com un calendari de noves construccions d'execució obligatòria, sinó com un procés de **consolidació normativa** i de **gestió evolutiva** de les instal·lacions existents.

S'estableixen les següents fases de desplegament:

Etapa 1: Consolidació normativa i d'usos (Immediata)

Amb l'entrada en vigor del present Pla Especial, s'entén per consolidada l'ordenació actual de l'àmbit, la qual se sustenta sobre les edificacions permanents existents que sumen un sostre total de **3.627 m²**.

- **Formalització de l'activitat:** Reconeixement definitiu de la dualitat de funcionament (eqüestre permanent i fira estacional) sota el nou marc urbanístic.
- **Manteniment de la realitat física:** L'activitat continuarà desenvolupant-se sobre les estructures actuals, garantint la seguretat de les persones i la conservació de les instal·lacions.

Etapa 2: Millores, manteniment i actualització (Segons necessitat)

A partir de la vigència del Pla, la propietat podrà dur a terme obres de millora o renovació de les instal·lacions, sempre que s'ajustin als paràmetres d'edificabilitat i ocupació fixats.

- **Inversions en serveis:** Millora dels espais serveis complementaris, serveis higiènics o magatzems tècnics per optimitzar el funcionament del complex.
- **Integració paisatgística:** Execució de les mesures correctores ambientals i de tractament vegetal previstes per minimitzar l'impacte visual.

Flexibilitat operativa i mobilitat de les instal·lacions

Atès que la naturalesa la fira requereix una constant adaptació a les tendències del sector artesanal, d'esbarjo i cultural, es preveu la següent flexibilitat:

- **Disposició variable:** Es permet reconfigurar anualment la distribució de les estructures desmuntables, carpes, parades de fira i elements d'esbarjo dins dels gàlibs d'ocupació definits per a cada subzona.
- **Canvis sense modificació de Pla:** El trasllat o substitució d'instal·lacions temporals ni la modificació de edificis per altres de similars no requerirà una modificació del Pla d'Etapes ni del Pla Especial, sempre que no s'alterin els límits de sostre, les condicions d'integració paisatgística i les usos permesos.

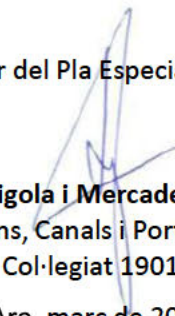
Aquesta estructura garanteix que el Horse Club pugui evolucionar i millorar les seves prestacions sense les rigideses pròpies d'un pla d'etapes concret, assegurant la plena vigència de l'activitat a llarg termini.

8. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

La viabilitat econòmica de la proposta d'ordenació continguda en el present Pla Especial es justifica pels següents fets:

- **Trajectòria i consolidació de l'activitat:** L'equipament eqüestre del Horse Club compta amb una trajectòria plenament consolidada de més de 35 anys en funcionament. Paral·lelament, l'activitat de "La Santa Market", iniciada l'any 2017, s'ha confirmat com un esdeveniment estratègic de gran èxit que ha esdevingut una destinació d'esbarjo, cultura i educació en el lleure de referència a tota la Costa Brava. Aquesta experiència prèvia garanteix el coneixement operatiu i la solvència de l'activitat en el temps.
- **Iniciativa i fons propis:** La proposta neix d'una iniciativa d'impuls privat a càrrec del Horse Club de Santa Cristina d'Aro. La inversió necessària per a l'ordenació i el manteniment de l'àmbit es realitza majoritàriament amb recursos propis de la promotora, minimitzant el risc financer del projecte.
- **Dinamització econòmica i retorn social:** L'objectiu de dotar l'activitat d'un marc normatiu estable és garantir la seva continuïtat com a pol de dinamització econòmica i cultural per al municipi. Atès que Santa Cristina d'Aro rep una gran afluència de visitants que tripliquen la seva població estacionalment, el rendiment derivat de l'activitat de fira i hípica permet sufragar els costos d'inversió, manteniment i les millores d'integració paisatgística previstes.
- **Seguretat jurídica per a la inversió:** La formalització de l'ordenació detallada mitjançant aquest Pla Especial proporciona la seguretat jurídica necessària per permetre futures reinversions en el complex, assegurant que les instal·lacions es mantinguin en un correcte estat de conservació i seguretat.

Autor del Pla Especial



Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat 19014

Santa Cristina d'Aro, març de 2026



II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPTÍOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art.1 Objecte del Pla especial

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic és la regulació de les activitats relacionades amb el centre eqüestre Horse Club Santa Cristina, l'activitat de fira com La Santa Market o similar i altres activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupen a l'aire lliure de lleure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, així com establir les mesures per fer compatibles aquestes amb l'entorn.

Art.2 Àmbit d'aplicació

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Pla Especial Urbanístic el comprés per la delimitació efectuada en aquest document incloent-hi les precisions dels límits d'acord amb la cartografia base més detallada donada la diferència de l'escala de treball entre el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i el present Pla Especial Urbanístic.

Art.3 Marc legal

El marc legal de referència ve donat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro (POUM) i s'adequa a la legislació urbanística vigent, en especial al Decret legislatiu 1/2010, de 22 de febrer, (d'ara endavant TRLU), al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), al Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), al Decret 7/2015, de 30 d'octubre, de la llei del sòl i així com també el planejament territorial (PTPCG).

Art.4 Documentació del Pla especial

Aquest Pla Especial està format pels següents documents:

- DOC 1 - MEMÒRIA INFORMATIVA I D'ORDENACIÓ
- DOC 2 - NORMES URBANÍSTIQUES
- DOC 3 – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- DOC 4 – ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Art.5 Vigència

El present Pla especial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida.

Art.6 Compliment del POUM

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en les presents Normes regirà amb caràcter complementari el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro.

Art.7 Obligatorietat

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost modificat per la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LUC), pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla Especial Urbanístic obliga per igual a l'Administració i als particulars.

Art.8 Interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LUC, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Art.9 Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia urbanística, establertes pel POUM de Santa Cristina d'Aro i del present Pla especial urbanístic que aquí es desenvolupa.

No seran supòsit de modificació del Pla especial aquells ajustos o alteracions que no suposin canvis respecte dels criteris i objectius que s'estableixen en la memòria del present Pla especial, aquells canvis puntuals d'ús amb usos ja previstos en el pla Especial, ni tampoc ho seran les petites variacions de límits i ocupació ocasionades per una millor adaptació sobre el terreny i del procés de l'activitat que se'n puguin derivar, sempre no suposin modificacions en superfícies més grans del cinc per cent.

Tampoc suposarà modificació del Pla Especial cap construcció, deconstrucció o trasllat de edificació que s'adapti a la edificabilitat màxima permesa o els usos permesos.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Art.10 Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic aplicable a l'àmbit d'aquest Pla Especial Urbanístic és el de Sòl no urbanitzable de conformitat amb el que estableix el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro.

Art.11 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Especial Urbanístic es qualifica de Sòl Rústic Agrícola (N1a).

CAPTÍOL 3. DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL**Art.12 Àmbit d'actuació**

El sector objecte de planejament constitueix un sol Àmbit d'Actuació als efectes del Pla Especial.

Art.13 Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro i en seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme (LUC).

2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER ZONIFICACIÓ

Art.14 Subzones

Dins de l'àmbit del Pla, als efectes d'ordenació, es diferencien les diferents zones:

1. Zona d'Activitats i Fires (Clau F)
2. Zona d'Èquids – Esportiu - Serveis (Clau E)
3. Zona d'Aparcament i Accessos (Clau A)

Art.15 Zona d'Activitats i Fires (Clau F)

1. Definició:
Comprèn la zona destinada principalment a la celebració d'esdeveniments estacionals, fires i activitats de dinamització social i cultural. Aquesta zona es defineix per la seva polivalència i la capacitat d'acollir estructures de caràcter temporal o desmuntable però també precisa de la existència de construccions permanents.
2. Usos admesos:
 - **Educació en el lleure:** Tallers, activitats infantils i activitats no reglades.
 - **Esportiu:** Activitats esportives no reglades.
 - **Esbarjo:** Instal·lacions recreatives i de fira, arts escèniques a l'aire lliure i dinamització acústica de petit format vinculada a l'activitat.
 - **Cultural:** Fires d'artesanía, mercats, temàtics i dinamització gastronòmica (tastets, mostres de cuina i degustacions).
 - **Altres:** També s'admeten de forma complementària els usos de Serveis tècnics, espais per serveis higiènics, magatzem i serveis auxiliars
3. Paràmetres edificació, ocupació i instal·lacions:
 - Edificabilitat permanent. Es preveu una superfície màxima 945 m² en Planta Baixa equivalents al 7 % de la zona.
 - Ocupació per edificis permanents. Es preveu una ocupació màxima del 7 %.
 - Alçada màxima per les edificacions permanents es fixa en 5 metres.
 - Es preveu la implantació i ocupació de fins al 30 % de la zona en edificacions temporals desmuntables que es poden ubicar segons conveniència de l'activitat.
 - Alçada màxima per les edificacions temporals es fixa en 5 metres.
 - Alçada màxima per les instal·lacions recreatives o estructures de fira i pèrgoles, es fixa una alçada màxima de 18,00 metres respecte el terreny definitiu.
 - Càlcul de sostre: Les instal·lacions desmuntables, carpes obertes, parades de fira no computaran als efectes d'edificabilitat permanent

Art.16 Zona d'Èquids – Esportiu - Serveis (Clau E)

1. Definició:
Comprèn l'àrea destinada al nucli principal de l'activitat eqüestre, esportiva i de formació del club ("Ranch"). És la zona on se situen les edificacions permanents de suport a l'esport i la gestió.
2. Usos admesos:
 - **Esportiu:** Hípica, pistes de competició, cria de cavalls i pupil·latge, Doma i Altres activitats esportives no reglades. Alberg vinculat exclusivament a campus formatius i esportius.

- **Educació en el lleure:** Cursos, formació sectorial, team building, equinoteràpia i visites escolars i altres activitats relacionades
 - **Esbarjo:** Pony Club, excursions a cavall, espectacles eqüestres, arts escèniques a l'aire lliure i dinamització acústica de petit format, zones de descans i altres activitats relacionades. Centre Social / Casa Club amb servei de begudes i menjador.
 - **Cultural:** Exposicions, museística eqüestre i conferències.
 - **Serveis Auxiliars:** Oficines i Serveis Tècnics.
3. Paràmetres edificació, ocupació i instal·lacions:
- Es parteix d'una edificabilitat existent de 3.627 m² que es pot ampliar fins al 10 % i per tant s'estableix una edificabilitat màxima de 3.990 m².
 - Les marquesines desmuntables adossades a l'edificació no computen als efectes de edificabilitat.
 - Alçada reguladora: L'alçada màxima per a les edificacions principals de serveis (Centre Social, Alberg i administració) es fixa en 6,50 metres (PB+PP). Les naus destinades a hípica o magatzem s'ajustaran a les necessitats funcionals de l'activitat.
 - Ocupació: L'ocupació màxima d'edificació permanent no superarà la superfície de sostre admesa ja que totes les edificacions es podran implantar en planta baixa.
 - Soterranis: El sostre implantat en planta sotterrani no computarà als efectes d'edificabilitat ni d'ocupació, sempre que es destini a magatzem tècnic o instal·lacions de serveis.

Art.17 Zona d'Aparcament i Accessos (Clau A)

1. Definició:
Zona destinada a la recepció de visitants, gestió de la mobilitat, estacionament de vehicles i suport logístic d'infraestructures del conjunt de l'àmbit.
2. Usos admesos:
 - **Aparcament:** Estacionament en superfície per a turismes, autobusos i transport de bestiar.
 - **Serveis tècnics:** Infraestructures d'energia, aigua, sanejament i telecomunicacions.
 - **Serveis auxiliars:** Casetes de control d'accessos, punts d'informació i espais per a serveis higiènics, serveis tècnics i serveis tècnics ambientals.
3. Paràmetres edificació, ocupació i instal·lacions:
 - S'estableix una edificabilitat màxima de 120 m² per edificacions al servei dels usos previstos i equivalents a un 1,5% de la zona.
 - Les marquesines fixes per aparcaments no computen com edificabilitat
 - Alçada màxima: Tindrà una alçada màxima de fins a 6.50 metres equivalents a PB+PP.
 - Pavimentació i Paisatge: Es prioritzaran els paviments tous o drenants per garantir la integració paisatgística. Les zones d'estacionament s'hauran d'ombrejar mitjançant arbrat o estructures lleugeres (pèrgoles) que podran incorporar captació fotovoltaica, les quals no computaran com a sostre edificat.
 - Instal·lacions Temporals: En situacions d'esdeveniments especials, en aquesta zona es podran autoritzar instal·lacions desmuntables de suport a l'activitat de la Clau F, sempre que no interfereixin en la seguretat dels accessos.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES MESURES CORRECTORES PAISATGÍSTIQUES

Art.18 Condicions d'integració i protecció paisatgística

1. **Adaptació a l'entorn existent:** Les noves intervencions o modificacions de les existents hauran de mantenir la coherència visual amb el caràcter rural i eqüestre de la finca. Es prioritzarà la conservació de la topografia actual i de la vegetació arbòria existent.
2. **Materials i integració cromàtica:** Per a les noves edificacions i instal·lacions permanents, s'utilitzaran materials amb acabats de colors naturals i tons terra (gammes de marrons, grisos o ocres) que minimitzin l'impacte visual des dels camins perimetrals. Es fomentarà l'ús de la fusta, la pedra local o materials amb textures que evitin reflexos metàl·lics o colors estridents.
3. **Tractament de les zones d'aparcament:** L'aparcament en superfície mantindrà el seu caràcter permeable (Sauló Solid o similar). Es procurarà el manteniment o la plantació de pantalles vegetals en els perímetres més exposats a les vies públiques per tal de filtrar la visió dels vehicles en estacionament.
4. **Tancaments i delimitacions:** Els nous tancaments perimetrals o de delimitació de pistes hauran de ser preferentment permeables (tipus tanca de fusta eqüestre o malla cinegètica amb base vegetal) per evitar l'efecte pantalla i permetre la continuïtat visual del paisatge.
5. **Vegetació i jardineria:** En les zones de nova implantació, s'utilitzaran espècies autòctones o adaptades al clima mediterrani amb baixes necessitats hídriques. En la zona de fires (Clau F), es permetrà l'ús de vegetació ornamental en testos o elements mòbils per reforçar el caràcter estacional i lúdic de l'espai.
6. **Enllumenat exterior i contaminació lluminosa:** L'enllumenat es dissenyarà per minimitzar la contaminació lluminosa, especialment en les activitats nocturnes. Es prioritzaran les lluminàries amb emissió cap a l'hemisferi inferior i amb temperatura de color càlida. Es podrà disposar de lluminàries ornamentals de baix consum. Les instal·lacions d'il·luminació temporal de la zona de fires hauran de ser retirades un cop finalitzada la temporada d'activitat.
7. **Gestió de terres i rases:** Els moviments de terres es limitaran a l'estrictament necessari per a la funcionalitat de les pistes i edificacions. En cas de generar-se excedents, es compensaran dins de la mateixa finca per crear suaus ondulacions que puguin servir com a barreres visuals o acústiques naturals, prèvia revegetació.
8. **Instal·lacions i serveis:** Es procurarà que les noves xarxes de serveis (electricitat, aigua, etc.) siguin soterrades. En cas que hagin d'aparèixer elements en superfície (armaris elèctrics, dipòsits), aquests s'hauran d'integrar mitjançant elements vegetals o tractaments cromàtics adequats.

CAPÍTOL 6. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

Art.19 Hidrologia i inundabilitat

1. Caldrà tenir en compte les determinacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
2. Les zones d'enjardinament i usos proposats evitaran la impermeabilització del sòl, raó per la qual, s'utilitzaran paviments totalment permeables per la infiltració d'aigua.
3. Caldrà estudiar els drenatges naturals del terreny i la modificació amb moviments de terres, mitjançant aixecaments topogràfics de detall, davant les diferents propostes edificatòries d'ampliació que puguin haver en el futur.

Art.20 Geomorfologia i riscos geològics

1. Caldrà gestionar de forma adequada els residus inerts resultants de moviment de terres, tant en les obres d'urbanització com d'edificació.
2. Es mantindrà intacta la vegetació existent a l'àmbit que sigui compatible amb els usos d'espais lliures i oberts.
3. Els espais que calgui pavimentar es cobriran de paviments drenants per mantenir una bona infiltració de l'aigua.
4. No es considera necessari que el pla elabori un estudi d'identificació de riscos geològics propi. Tanmateix, cal recordar que qualsevol nova edificació caldrà que disposi del corresponent estudi geotècnic, tal com marca el CTE.

Art.21 Ambient atmosfèric

1. Les llicències i/o comunicacions ambientals de l'activitat determinaran els condicionants necessàries dins el vector atmosfèric.
2. Per tal de minimitzar els efectes de la il·luminació sobre l'entorn natural i els espais oberts adjacents, es proposa la incorporació d'enllumenat artificial adequat dins els terrenys, en funció de l'ús que se n'hagi de fer, seguint la normativa vigent.

Art.22 Canvi climàtic i energia

1. Es procurarà la utilització de sistemes d'autoconsum elèctric utilitzant energies renovables.

Art.23 Cobertes del sòl i edificacions

1. Les noves edificacions que es proposin en el corresponent projecte edificatori caldrà que s'adaptin topogràficament i conservin tant com sigui possible la vegetació autòctona existent.
2. Qualsevol nova plantació proposada haurà d'establir un programa de plantació adequat al clima existent, amb espècies adaptades i sense comportament bioinvasor.
3. Caldrà eliminar tots aquells elements i instal·lacions impròpies dins el sector que comportin una desendrega dels espais lliures.

Art.24 Vegetació, hàbitats i risc d'incendi

1. Les zones dedicades als espais verds hauran de conservar aquells exemplars arboris i arbustius autòctons. Tanmateix, a mesura que es vagin morint, s'aniran substituint les espècies al·lòctones i invasores per espècies pròpies o no invasores; per exemple, plantar *Hyparrhenia hirta* (albellatge) en lloc de la cortadèria; *Laurus nobilis* (llorer) en lloc de troana; *Robinia × ambigua* 'Decaisneana' (al·lòctona no invasora) en lloc de la robínia

2. Les plantacions de vegetació, quan calguin dins el sistema d'espais verds privat tindran en compte les recomanacions per afavorir els pol·linitzadors amb les espècies herbàcies i arbustives, amb espècies adaptades al clima. S'eliminaran aquelles espècies al·lòctones i/o amb comportament bioinvasor dins la zona.
3. Es prendran les mesures de prevenció envers els incendis forestals, donat el risc que envolta la finca. Per tant, se seguirà la normativa vigent sobre la matèria.

Art.25 Protecció de la fauna

1. Qualsevol actuació de revegetació en aquest sector haurà d'incorporar criteris de jardineria sostenible, amb plantacions d'arbres i arbustos que puguin ser bons afavoridors de la fauna autòctona.

Art.26 Serveis municipals

1. Caldria calcular les dotacions d'aigua de xarxa necessària per a la regularització de l'activitat i pel manteniment de les zones enjardinades.
2. Els criteris de jardineria que s'apliquin durant les plantacions hauran de ser aquells propers a la xerojardineria amb espècies totalment adaptades a l'espai i amb baixos requisits hídrics.
3. Es procurarà que les noves xarxes de serveis (electricitat, aigua...) siguin soterrades. En cas que hagin d'aparèixer elements en superfície (armaris elèctrics, dipòsits...), aquests s'hauran d'integrar mitjançant elements vegetals o tractaments cromàtics adequats.

Autor del Pla Especial


Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat 19014

Santa Cristina d'Aro, març de 2026

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÍNDEX DE PLÀNOLS

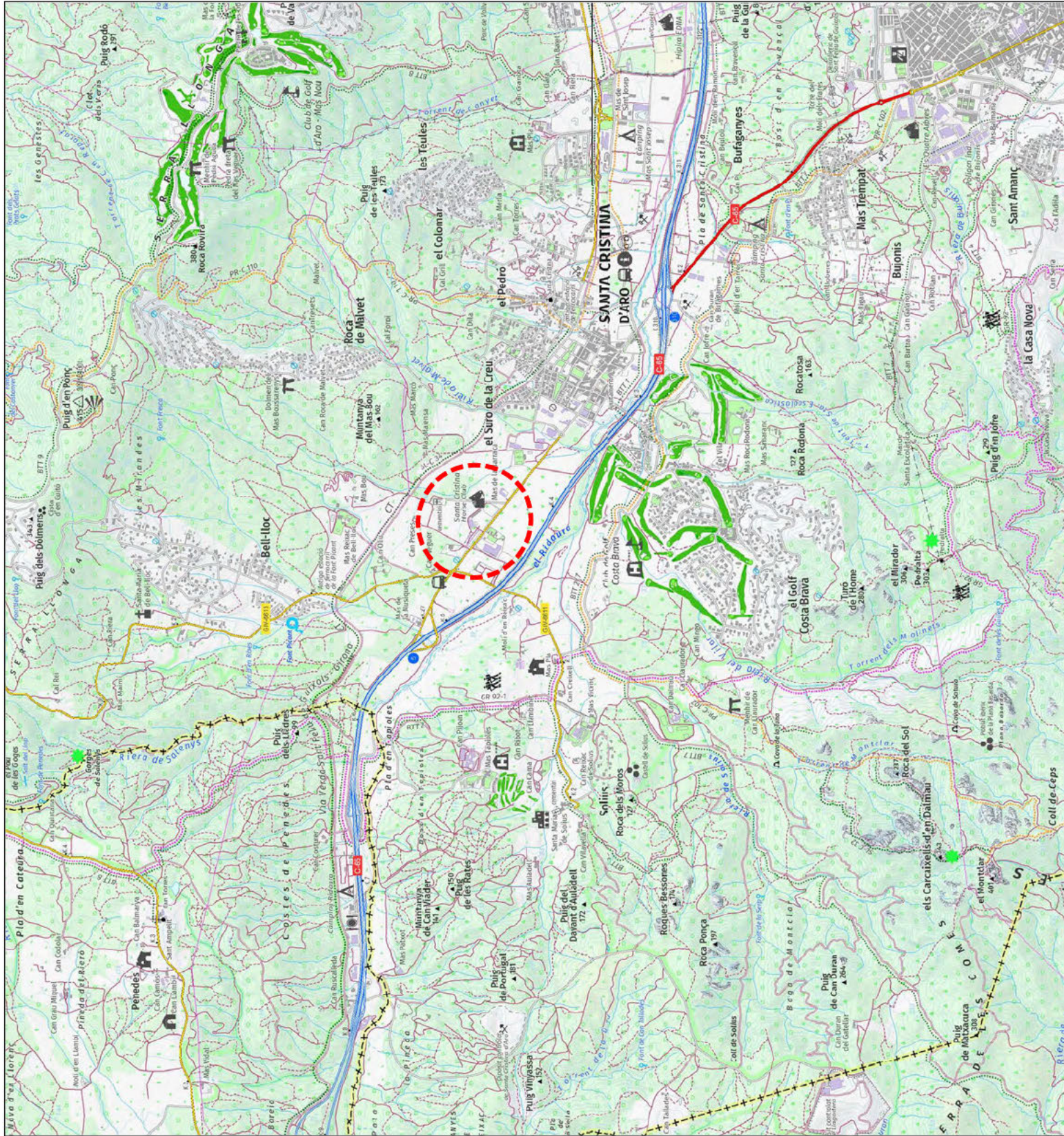
Plànols d'informació

Núm. Plànol	Títol Plànol	Escala (A1 / A3)	Fulls
I.01 EMMARCAMENT TERRITORIAL			
A	Situació	(1:12.5500 / 1:25.000)	1
B	Emplaçament	(1:1.250 / 1:2.500)	1
C	Ortofotoplànol	(1:1.250 / 1:2.500)	1
I.02 RECONeixMENT ÀMBIT			
A	Topografia	(1:500 / 1:1.000)	1
B	Estructura de la propietat	(1:1.000/1:2.000)	1
C	Edificacions existents	(1:500 / 1:1.000)	1
D	Alçats edificacions existents	(1:250 / 1:500)	1
I.03 PLANEJAMENT VIGENT			
A	Pla Territorial Parcial Comarques Gironines (PTP-CG)	(1:20.000 / 1:10.000)	1
B	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro (POUM) [Vigent i en tràmit]	(1:2.000 / 1:4.000)	2

Plànols d'ordenació

Núm. Plànol	Títol Plànol	Escala (A3)	Fulls
O.01 PROPOSTA D'ORDENACIÓ			
A	Planta zonificació	(1:500 / 1:1.000)	1

----- Àmbit PEU "La Santa"



EMPLAÇAMENT TERRITORIAL

SITUACIÓ

ESCALA

ESCALA GRÀFICA

0 100 200 300 400 500

1:10.000

1:10.000

1:10.000

1:10.000

1:10.000

1:10.000

1:10.000

Pia Especial de "La Santa Market"

Plaça Municipal de Santa Cristina d'Aro

XAVIER FRIGOLA MERCADER

Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista

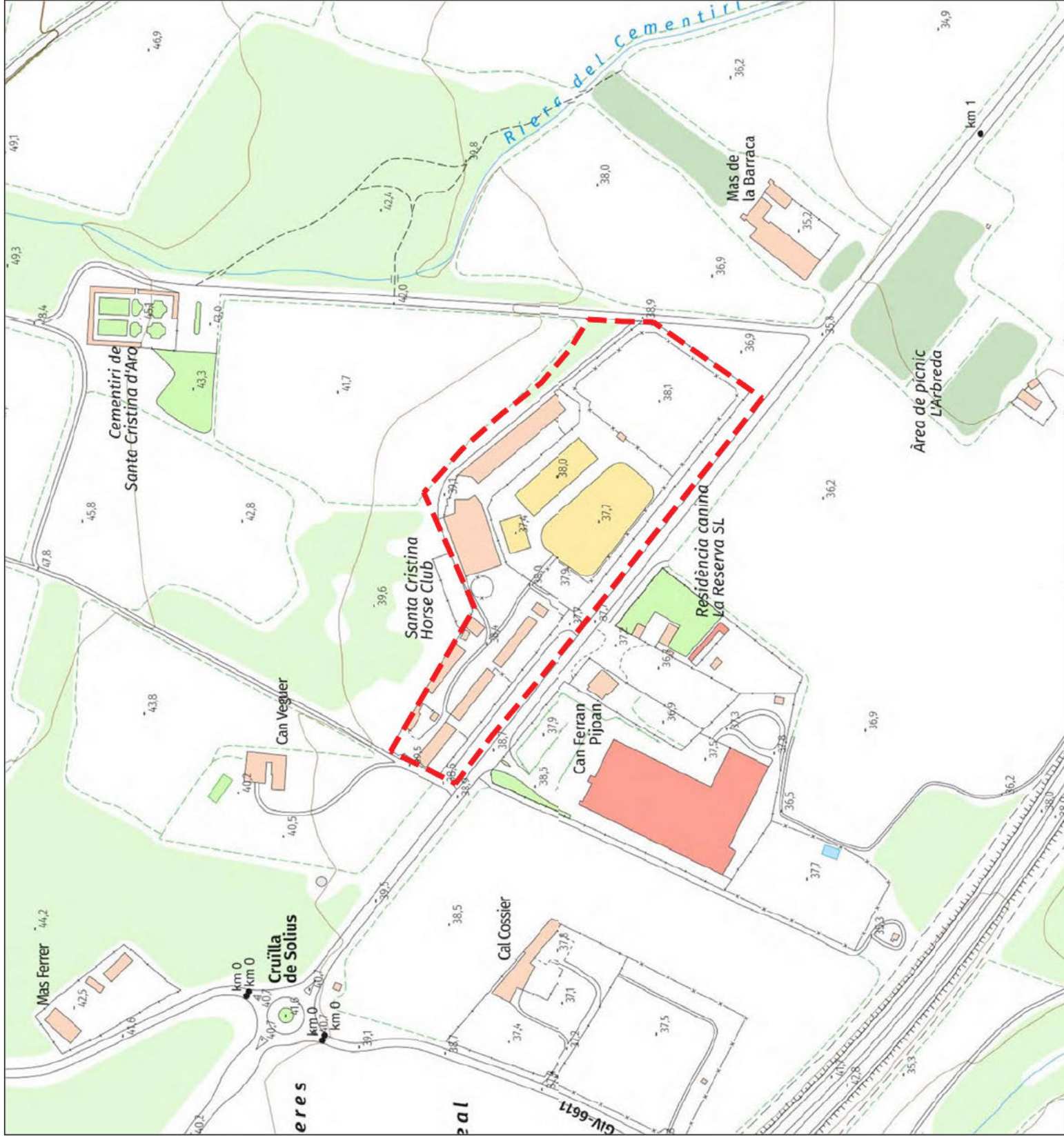
Núm. colegiat: 15424



TECPLAN

MMG 2018

Àmbit PEU "La Santa"



ADREÇA: **I.01B**
TIPO: **EMPLAÇAMENT TERRITORIAL**
SUBTÍTOL: **EMPLAÇAMENT**

ESCALA:
DIN A3 1:12.500
DIN A2 1:25.000

ESCALA GRÀFICA
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

ORIENTACIÓ
N

Pla Especial de "La Santa Market"

Termes Municipals de Serra d'Alfama

Elaborat per: **XAVIER FRIGOLA MERCADER**

Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista

Núm. colegiat: 15424

MAI 2024

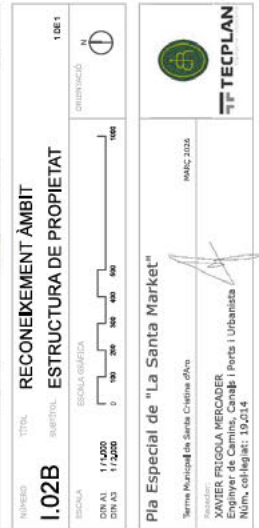
TECPLAN

Logo of TECPLAN

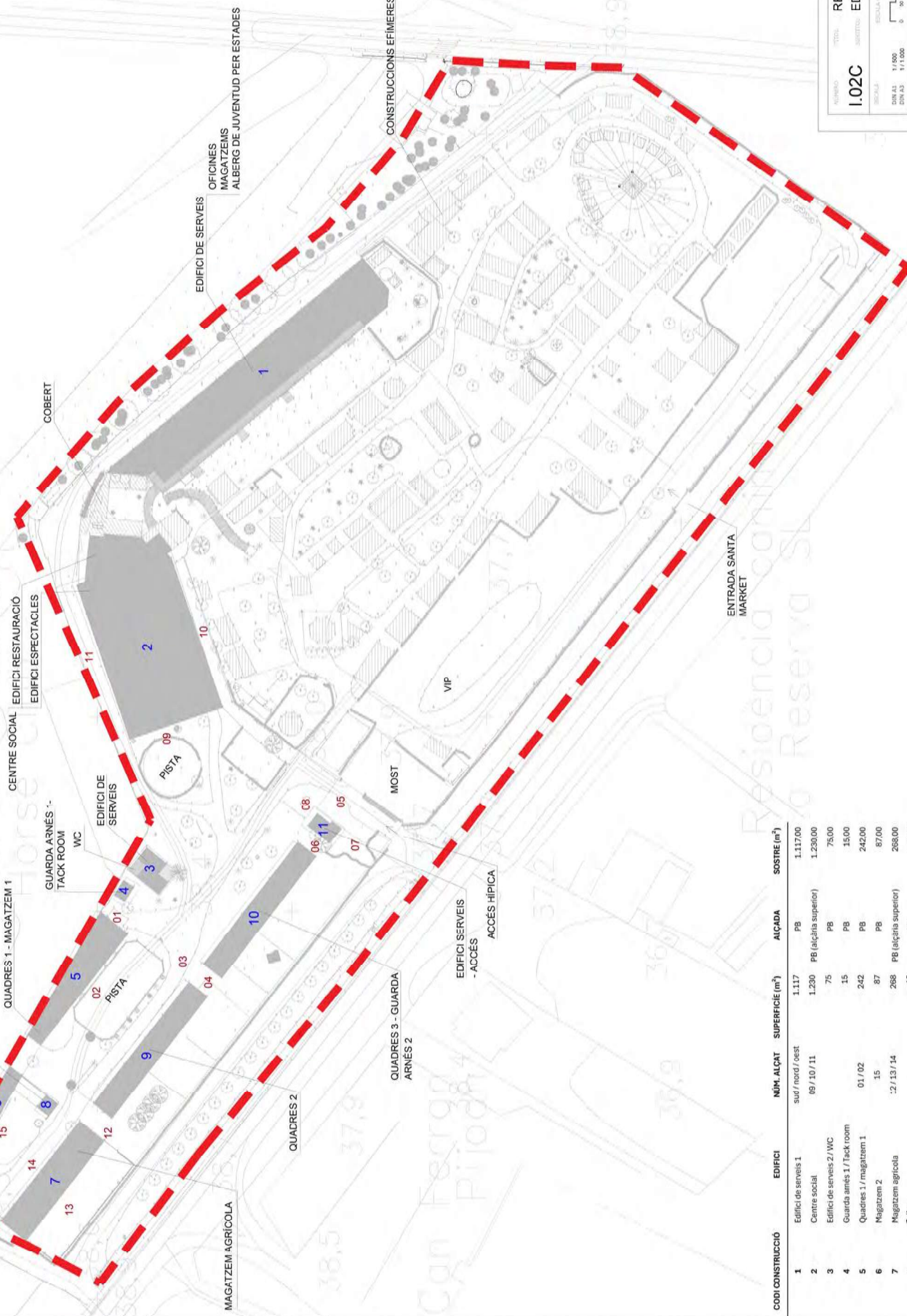
Àmbit PEU "La Santa"



Adreça: rta. s'antoni		EMPLAÇAMENT TERRITORIAL	
I.01C		ORTOFOTOPLANOL	
ESCALA	ESCALA GRÀFICA	ORIENTACIÓ	
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	N	
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	
Pla Especial de "La Santa Market"			
Tema Municipal de Serra Cidreira d'Avó			
Elaborat per: XAVIER FRIGOLA MERCADER			
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista			
Núm. colegiat: 14.124			
Màsc. 2018			



---	Àmbit PEU "La Santa"
	Codi construcció
1, 2...	
04, 05...	Núm. alcat seccions edificis



CODI CONSTRUCCIÓ	EDIFICI	NÚM. ALÇAT	SUPERFÍCIE (m ²)	ALÇADA	SOSTRE (m)
1	Edifici de serveis 1	sar / nord / oest	1.117	P8	1.117,00
2	Centre social	09 / 10 / 11	1.230	P8 (alçària superior)	1.230,00
3	Edifici de serveis 2 / WC		75	P8	75,00
4	Guarda amés 1 / Tack room		15	P8	15,00
5	Quadras 1 / magatzem 1	01 / 02	242	P8	242,00
6	Magatzem 2	15	87	P8	87,00
7	Magatzem agrícola	: 2 / 13 / 14	268	P8 (alçària superior)	268,00
8	Taller		15	P8	15,00
9	Quadras 2	03 / 04	243	P8	243,00
10	Quadras 3 / Guarda Amés 2	03 / 04	240	P8	240,00
11	Edifici de serveis 3 / Accés	05 / 06 / 07 / 08	32	P8	32,00
12	Magatzem 2		63	P8	63,00
Total				3.627,00	3.627,00

AL·LARGO TÍTOL RECONeixement Àmbit
L.02C SUBJECTE EDIFICACIONS EXISTENTS

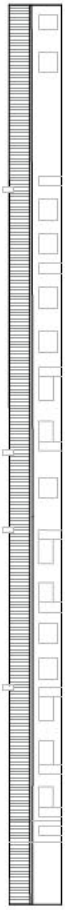
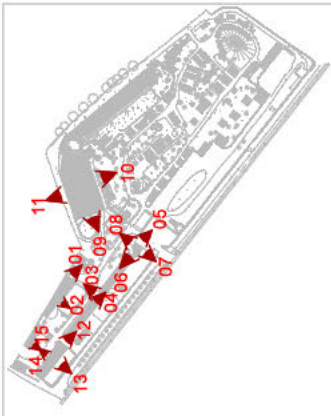


Pla Especial de "La Santa Market"

XAVIER FRIGOLA MERCADER
Enginyer de Camins, Canals i Ports i Urbanista
Núm. col·lecat: 19.014

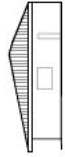


TECPLAN



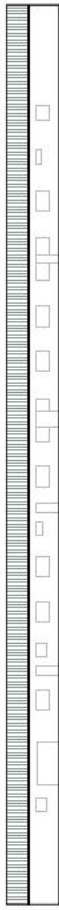
FAÇANA SUD

1 - EDIFICI DE SERVEIS 1



FAÇANA OEST

1 - EDIFICI DE SERVEIS 1



FAÇANA NORD

1 - EDIFICI DE SERVEIS 1

Codi construcció
1, 2...
Núm. alçat seccions edificis
04, 05...



01

5 - QUADRES 1 / MAGATZEM 1



02

5 - QUADRES 1 / MAGATZEM 1



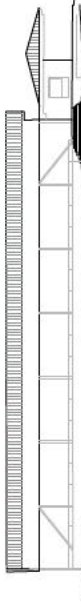
04

9 - QUADRES 2



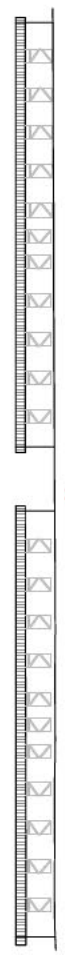
09

2 - CENTRE SOCIAL



10

2 - CENTRE SOCIAL



03

10 - QUADRES 3 / GUARDA ARNÉS 2



12

7 - MAGATZEM AGRÍCOLA



13

7 - MAGATZEM AGRÍCOLA



14

7 - MAGATZEM AGRÍCOLA



05

11 - EDIFICI DE SERVEIS 3 / ACCÉS



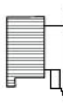
06

11 - EDIFICI DE SERVEIS 3 / ACCÉS



07

11 - EDIFICI DE SERVEIS 3 / ACCÉS



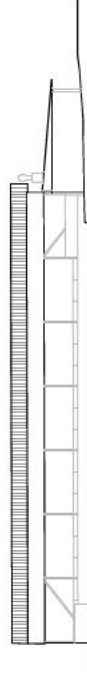
08

11 - EDIFICI DE SERVEIS 3 / ACCÉS



15

6 - MAGATZEM 2



11

2 - CENTRE SOCIAL

NUMERO: 102D
TÍTOL: RECONEXIEMENT ÀMBIT
SUBTÍTOL: ALÇATS EDIFICACIONS EXISTENTS
Escala: ESCALA GRÀFICA
COT. A1: 1/200
COT. A3: 1/500

0 2,5 5 7,5 10 12,5 15 20
DISTÀNCIA (m)

1 DE 1
ORIENTACIÓ
N

Pla Especial de "La Santa Market"
Projecte: Pla Especial de Santa Cristina d'Enllos
Autor: XAVIER FIGUOLA MERCADER
Els projectes de l'arquitecte són: Pla Especial de Santa Cristina d'Enllos i Urbanisme
Núm. col·legiat: 19.014

MARÇ 2024

----- Àmbit PEU "La Santa"

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- SOL URBÀ
SOL URBANITZABLE DELIMITAT
SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

SECTORS I ÀMBITS

- PEU
PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS
PLANS MILLORA INFRAESTRUCTURES
LIMIT DE PEU

- SISTEMES URBANÍSTICS
SISTEMA VIARI
SXA
SXAa
SISTEMA D'ESPALS LLUIRES
SV1
SV2
PROTECCIÓ AMBIENTAL
SV3
PARCS, JARDINS, PLACES

LIMIT DE TERME

- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
SE
ST
SERVEIS TÈCNICS
SISTEMA HIDRÀULIC
SH
SISTEMA COSTANER
SC

QUALIFICACIONS SNU

- N1a
N1b
N2a
N2b
N2c
N3.1a
N3.1b
N3.1c
N3.2a
N3.2b

- RÚSTIC AGRÍCOLA
RÚSTIC FORESTAL
AGRICOLA DE VALOR
FORESTAL DE VALOR
HORTES
PEIN GAVARRS AGRÍCOLA
PEIN GAVARRS FORESTAL
PEIN CADIRETES AGRÍCOLA
PEIN CADIRETES FORESTAL

- PEIN CADIRETES SISTEMA COSTANER
N3.2c
N3.3a
N3.3b
N3.4

- VALOR NATURAL/CONNECTOR AGRÍCOLA
VALOR NATURAL/CONNECTOR FORESTAL
INTERÉS ESTRATÈGIC

- PEIN CADIRETES SISTEMA COSTANER
N3.2c
N3.3a
N3.3b
N3.4

- VALOR NATURAL/CONNECTOR AGRÍCOLA
VALOR NATURAL/CONNECTOR FORESTAL
INTERÉS ESTRATÈGIC



PLANEJAMENT MUNICIPAL

I.03B PLANEJAMENT VIGENT - POUM

ESCALA 1:10,000

DATA 11/2009

DATA 11/2009

Pla Especial de "La Santa Market"

Pla Especial de "La Santa Market"

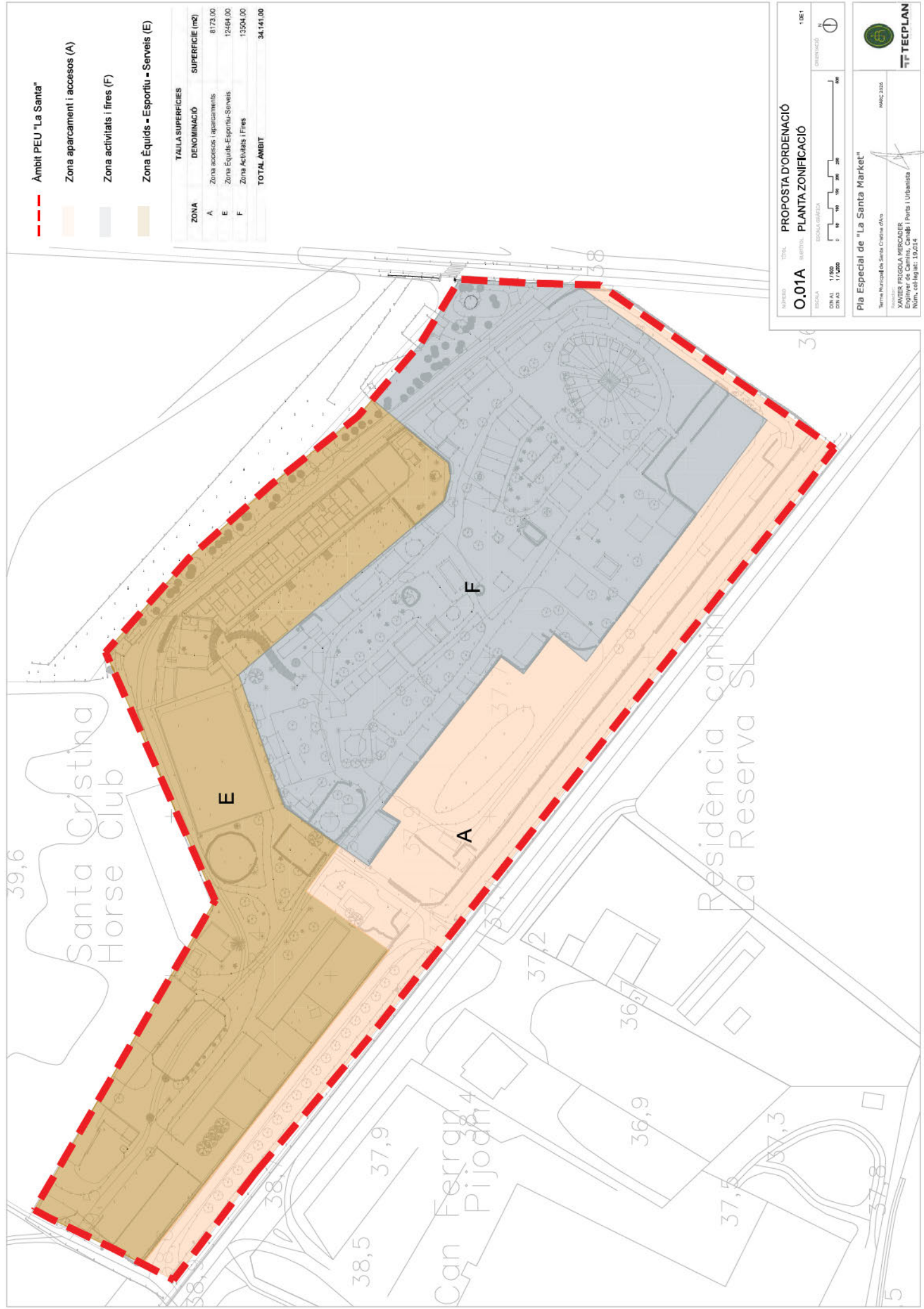
Pla Especial de "La Santa Market"

Pla Especial de "La Santa Market"

Pla Especial de "La Santa Market"

Pla Especial de "La Santa Market"

Pla Especial de "La Santa Market"



ANNEX I. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA



ANNEX II. INFORME AMBIENTAL