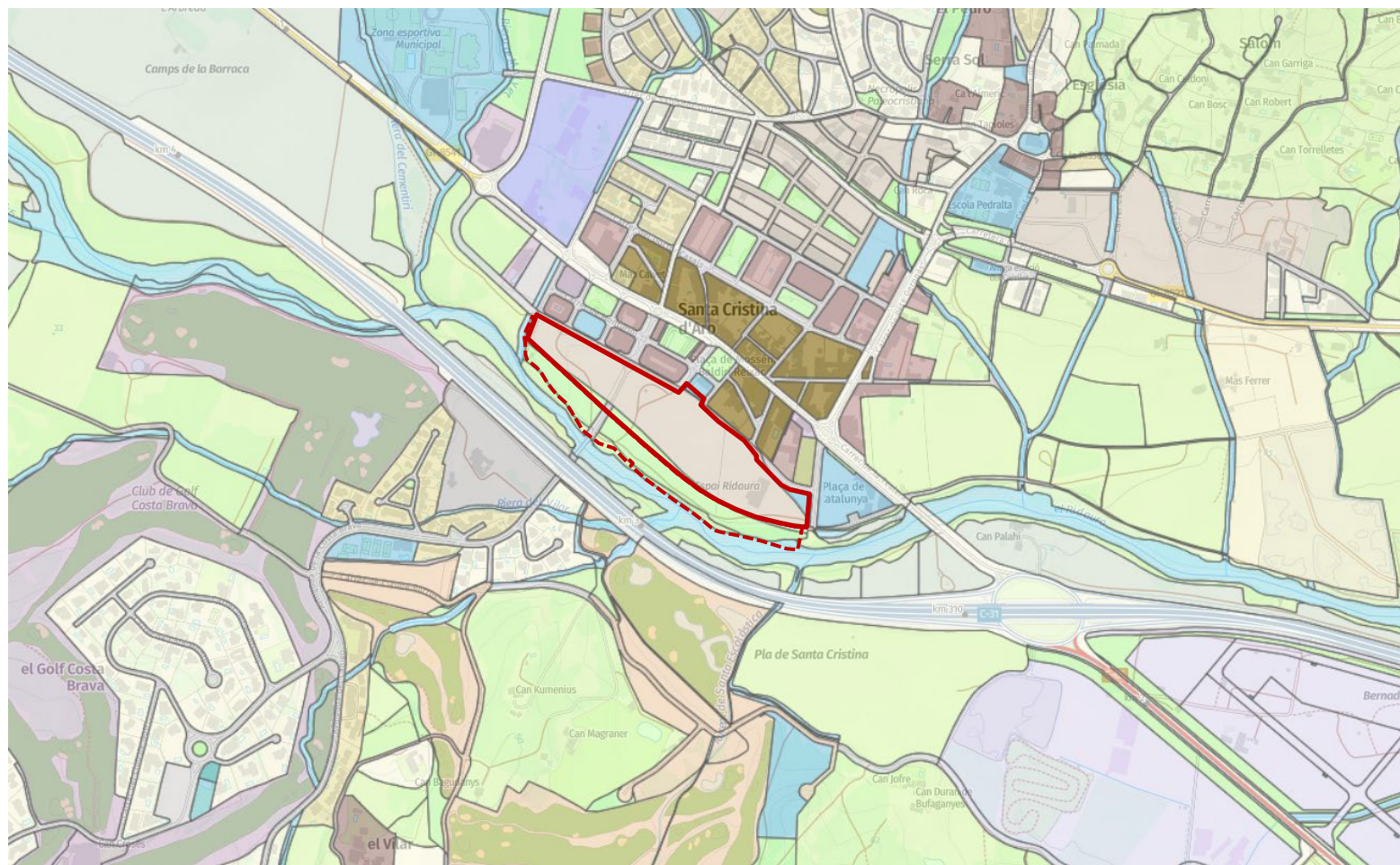




Jordi Marcè International
Architecture & Engineering

Adrià Colls
Gusó - DNI
40432682Q
(SIG)

Signat digitalment per Adrià Colls
Gusó - DNI 40432682Q (SIG)
Motiu: DILIGÈNCIA per fer constar
que la Junta de Govern Local de
l'Ajuntament, en la sessió
ordinària de data 11 de juny de
2025, va aprovar inicialment el
present document.
Data: 2025.06.17 12:41:48 +02'00'



PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ URBANA

SUD 01 – RIDAURA

PROMOTOR: TURISTIME S.L.

REDACTOR: JMI JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONAL, SL

EMPLAÇAMENT: SUD 01 - RIDAURA, 17246-SANTA CRISTINA D'ARO

MAIG 2025

ÍNDEX

A_	MEMÒRIA D’INFORMACIÓ.....	3
	INTRODUCCIÓ	3
	DADES GENERALS	3
	MARC GENERAL I OBJECTE DEL PROJECTE	4
	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA, NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL.....	5
	DESCRIPCIÓ DE L’ÀMBIT	5
	SITUACIÓ	5
	TOPOGRAFIA	7
	SISTEMA HIDROGRÀFIC.....	7
	HISTÒRIC I ANTECEDENTS NORMATIUS.....	8
	SITUACIÓ ACTUAL.....	16
	DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	18
	MARC URBANÍSTIC. POUM.....	18
	RESUM DE PARÀMETRES D’ APROFITAMENT URBANÍSTIC I CRITERIS D’ORDENACIÓ DEL POUM	21
	PLANEJAMENT PDURSNS_LG	22
	RISC INUNDACIÓ	23
	RISCOS GEOLÒGICS I NATURAL	24
	CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA PARCIAL	25
	INICIATIVA I TRAMITACIÓ	25
	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	25
	HABITATGES AFECTATS PER L’ACTUACIÓ	26
	AJUSTS LÍMITS PLA PARCIAL.....	26
	DOCUMENTACIÓ PLANS D’INICIATIVA PRIVADA	26
	DETERMINACIONS DEL POUM PER ALS PLANS PARCIALS	26
	DETERMINACIONS DEL POUM PER ALS PPU	28
	ESTUDI D’ALTERNATIVES	29
	GÀLIBS EDIFICACIONS	32
	CONCLUSIONS.....	32
B_	MEMÒRIA D’ORDENACIÓ	33
	PREMISSES FONAMENTALS I CRITERIS D’ORDENACIÓ	33
	INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	34
	ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPOSTA D’ORDENACIÓ.....	37
	VIALITAT	37
	PROPOSTA D’ORDENACIÓ DETALLADA	38
	PERSPECTIVA DE GÈNERE.....	40
	ANÀLISI DE LA INCORPORACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE EN EL PLA PARCIAL.....	40
	REGULACIÓ DE L’EDIFICACIÓ	40
	PREVISIÓ DE SERVEIS.....	40
	CONTINGUT DE LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA PARCIAL	40
C_	GESTIÓ PLA PARCIAL.....	41
	DIVISIÓ POLIGONAL	41
	SISTEMA D’ACTUACIÓ.....	41
	PARÀMETRES GENERALS DEL SECTOR.....	41
	QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES.....	41
	QUADRE GENERAL ZONES	42
	CESSIÓ DE TERRENYS A L’AJUNTAMENT	42
	GARANTIES D’URBANITZACIÓ I COMPROMÍS DELS PROMOTORS.....	42
	COMPROMISOS QUE S’ADQUIREIXEN	42

	GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES	43
D_	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	43
	TÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES	43
	TÍTOL 2. DESPLEGAMENT I GESTIÓ DEL PLA PARCIAL	44
	TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	45
	TÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES	46
	CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	46
	CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI, CLAU SX.....	46
	CAPÍTOL III. SISTEMA D’EQUIPAMENTS PÚBLICS, CLAU SE.....	46
	CAPÍTOL IV. SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS-SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS, CLAU ST.....	46
	CAPÍTOL V. SISTEMES D’ESPAIS LLIURES PÚBLICS, CLAU SV	46
	TÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES.....	46
	CAPÍTOL II. CLAU ILLA OBERTA_ SUBZONA R4D.RIDAURA.....	48
	TÍTOL 6. PDURSNS_LG	49
	TÍTOL 7. ADEQUACIÓ AMBIENTAL	49
E_	PLÀNOLS	50
F_	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	51
	ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER.	51
	1. OBRES D’URBANITZACIÓ	51
	2. DESPESES.....	51
G_	SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L’ACTUACIÓ.....	52
	1. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.	52
	2. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L’IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	52
	3. IMPACTE SOBRE ELS SECTORS ECONÒMICS.	53
H_	PRESSUPOST DE LES OBRES I SERVEIS.....	54
I_	PLA D’ETAPES	54
J_	DOCUMENTACIÓ SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.....	54
K_	DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL.....	55
L_	DOCUMENTACIÓ D’INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	55
M_	PROJECTE D’URBANITZACIÓ OBRES BÀSIQUES	57
N_	ESTUDI D’INUNDABILITAT.....	58
O_	ANNEXOS	59
	A.1 DOCUMENT AMBIENTAL.....	59
	A.2 ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA	60
	A.3 ESTUDI IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	61
	A.4 PROJECTE D’OBRES BÀSIQUES	62
	A.5 ESTUDI D’INUNDABILITAT.....	63

A_ MEMÒRIA D’INFORMACIÓ

INTRODUCCIÓ

DADES GENERALS

IDENTIFICACIÓ DEL DOCUMENT

Projecte: Pla Parcial d’Ordenació Urbana SUD 01 – Ridaura

Emplaçament: Av. Ridaura, C. Salvador Espriu, C. Plataneda, terrenys de l’antiga Carretera de la Vila, al marge esquerra del Ridaura

Municipi: Santa Cristina d’Aro

AGENTS DEL PROJECTE

Promotor

Nom: Turistime S.L.

Adreça: Av. Orça s/n, 17251 Calonge -Girona

Redactor del PP

Nom: JMI- JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONAL, SL

Adreça: Via augusta, 9, 2-2, 08006 Barcelona

Arquitecte responsable:

Nom: JORDI MARCE PUIGVERT

NIF: XXXXXXXXXX

Adreça: Via augusta, 9, 2-2, 08006 Barcelona

Núm. de col·legiat: 19294-5 Col·legi d’Arquitectes de Catalunya

Col·laboradors en la redacció del document:

Carlos Bori Recolons, arquitecte urbanista

Carme Popescu, arquitecta

Sergi Castelló, arquitecte tècnic

Alexandru Dragusi, arquitecte

PARCEL·LES DE L'ÀMBIT

8 parcel·les, amb les referències cadastrals següents:

Nº	Ref. Cadastral	Adreça Cadastre
1	9692901DG9299S	Av. Ridaura Pol. 14
2	9790301DG9299S	Av. Ridaura Pol. 9
3	9791804DG9299S	C. Salvador Espriu
4	9890901DG9299S	Ctra. Vila s/n
5	9890902DG9299S	Ctra. Vila 3, Pol. 9
6	9890910DG9299S	Ctra. Vila s/n, Pol. 9
7	9890909DG9299S	Ctra. Antiga s/n, Pol. 9
8	9989701DG9298N	C. Plataneda 1

Total àmbit: 6,90ha

Classe de sòl:

<u>Sòl UrbAnitzable</u>	
Superfície :	4,68Ha
Índex edificabilitat brut:	0,62m²st/m²s
Densitat:	62hab/Ha (màx. 290 habitatges)
Alçada màxima:	PB+3
<u>Sòl No Urbanitzable:</u>	
Superfície :	2,22Ha

MARC GENERAL I OBJECTE DEL PROJECTE

El sector esta definit al POUM de Santa Cristina d’Aro, aprovat definitivament el maig de 2025.

Els objectius del sector són completar el teixit urbà entre el nucli urbà de Santa Cristina i el Ridaura, conformant l’Avinguda del Ridaura com un dels eixos estructuradors del nucli central de Santa Cristina d’Aro, i completar el sistema d’espais lliures d’aquest nucli central amb la formació del Parc Ridaura.

Correspon a un àmbit de 4,68Ha de sòl urbanitzable que té associat un àmbit de 2,22Ha de sòl no urbanitzable que es preveu conservar com a zona verda. Es tracta d’un sector de sòl urbanitzable delimitat previst per ampliar el nucli urbà principal de Santa Cristina, amb un ús principal residencial. Al mateix temps cal destacar que es tracta d’un lloc molt especial, la futura façana del nucli urbà que mira cap al riu i la carretera principal que travessa el municipi.

Els paràmetres urbanístics del sector són:

Total àmbit:	6,90Ha
Classe de sòl:	
<u>Sòl Urbanitzable</u>	
Superfície :	4,68Ha
Índex edificabilitat brut:	0,62m²st/m²s
Densitat:	62hab/Ha (màx. 290 habitatges)
Alçada màxima:	PB+3
Reserva mínima HPP:	35%
<u>Sòl No Urbanitzable:</u>	
Superfície :	2,22Ha
Gestió: Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.	
Cessió obligatòria i gratuïta del 10%AM	

El sector SUD 01 – Ridaura existeix com àmbit previst de creixement urbà des d’abans del POUM anterior del municipi, que l’any 2007 recollia les previsions d’un pla parcial anterior, aprovat l’any 2006. En tot aquest temps no ha estat desenvolupat, a part de la construcció d’un equipament públic en el sòl de reserva previst. 5 anys més tard, aquest sector (igual que altres sectors de planejament previstos en el POUM) es va veure afectat per la necessitat de reduir el sòl urbanitzable, en virtut de la sentència 114/2013 del TSJC, que obliga al POUM a adaptar-se a les previsions del PDURSNS_LG, limitant el seu creixement. És així com el sector SUD 01 – Ridaura passa de tenir una superfície de 6,76Ha de sòl urbanitzable a una superfície de 4,64Ha de sòl urbanitzable, amb 2,50Ha de SNU vinculat al sector com a espai lliure, segons la fitxa urbanística del POUM de 2021.

Finalment, el POUM de 2024 ajusta les previsions del sector donant més força als criteris ambientals, paisatgístics i de sostenibilitat, recomanant una edificació concentrada en la franja més propera al sol urbà consolidat, deixant més zones verdes cap al Ridaura i la carretera.

L’objectiu del present Pla Parcial d’Ordenació Urbana és desenvolupar el planejament per permetre urbanitzar el sector, en els paràmetres previstos pel POUM i la resta de la normativa vigent, i d’acord amb els criteris i objectius ambientals i paisatgístics del mateix POUM i amb la visió dels plans territorials que afecten l’àmbit.

JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA, NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL

El sector de sòl urbanitzable programat SUD 01 “Ridaura” és un àrea d’especial importància pel municipi de Santa Cristina d’Aro, per la seva ubicació en la façana del nucli urbà de Santa Cristina, cap a l’eix hídric vertebrador del Ridaura i la carretera C-31/C-65, principal via d’accés que creua el municipi.

Es tracta d’un àmbit de planejament molt antic, definit ja des del 2007 en el POUM del municipi; donat que no s’havia desenvolupat, la revisió del POUM per donar compliment a la sentència 114/2013 del TSJC en redueix la superfície d’aquest sector, així com d’altres sectors SUD que no s’havien desenvolupat. Es passa així dels 6,95Ha inicials a 4,64Ha, però mantenint la vinculació d’un àmbit de SNU de 2,50Ha com a zona verda.

Finalment, el POUM de Santa Cristina d’Aro, aprovat definitivament el 25 de novembre de 2024, defineix el sector com un àmbit de 4,68Ha de sòl urbanitzable que té associat un àmbit de 2,22Ha de sòl no urbanitzable, resultat de la primera definició del sector. Aquest sòl no urbanitzable representa la franja més propera a la llera del Ridaura i es preveu conservar com a zona verda. Amb la urbanització del sector s’aconseguirà donar un accés correcte a l’actual equipament construït (procedent d’una cessió anticipada) de l’Espai Ridaura.

El POUM de Santa Cristina d’Aro defineix el SUD01-Ridaura amb l’objectiu de completar el teixit urbà de Santa Cristina i preveu que es desenvoluparà al primer i segon sexenni; aquest sector ja estava inclòs al planejament anterior POUM 2007, que ja establia en la agenda l’execució en 4 anys. L’actual POUM redueix la extensió en el sòl urbanitzable delimitat, i manté els terrenys del parc fluvial del Ridaura classificats com a sòl no urbanitzable vinculats al sector. De les 6,95ha del sector del POUM 2007, es passarà a 4,68ha en sòl urbanitzable i 2,22ha en SNU.

Es tracta, doncs, d’un sector que el municipi preveu desenvolupar des de fa 15 anys, una zona vital pel creixement del municipi, per la seva situació contigua al sòl urbà consolidat, al costat de l’Ajuntament i en primer pla mirant des de la carretera C-31, que acompanya el Ridaura en aquest tram. **La conveniència** de redactar el Pla Parcial resulta directament d’aquesta situació. El sector SUD-1 Ridaura serà la nova façana del nucli urbà cap al riu i la carretera C-31/C-65.

La necessitat deriva dels mateixos arguments, i va lligada a la necessitat d’habitatge en el municipi i en tota la regió. Santa Cristina d’Aro és un dels municipis amb mercat residencial tensat, inclosos per la Generalitat en la llista de la Resolució TER/2408/2024 que regula el preu del lloguer. La promoció més recent d’HPO al municipi data de l’any 2008; des de llavors no s’han edificat cap més.

Segons explica la memòria social del POUM, a Santa Cristina els darrers deu anys s’ha construït exclusivament habitatge unifamiliar, dominant al de tipus aïllat de grans dimensions; no s’ha edificat cap edifici plurifamiliar. Aquest desequilibri es detecta també en les transaccions de compra-venda, que en aquests últims 10 anys han sigut exclusivament compravenda d’habitatges de segona ma, dominant les cases de grans dimensions / nivell mitjà-alt. També cal senyalar que el preu de lloguer a Santa Cristina és més elevat que la mitjana comarcal, possiblement per la poca oferta existent.

Finalment, **l’oportunitat** de la redacció del Pla Parcial va lligada a l’aprovació del POUM de Santa Cristina, que confirma els paràmetres urbanístics del sector; també, a nivell general, la necessitat d’habitatge que caracteritza el moment actual és una oportunitat pels promotors, sobre tot tenint en compte que es tracta d’un projecte d’habitatge plurifamiliars que vindrà a equilibrar, amb una tipologia diferent i més assequible, el parc residencial existent al municipi.

DESCRIPCIÓ DE L’ÀMBIT

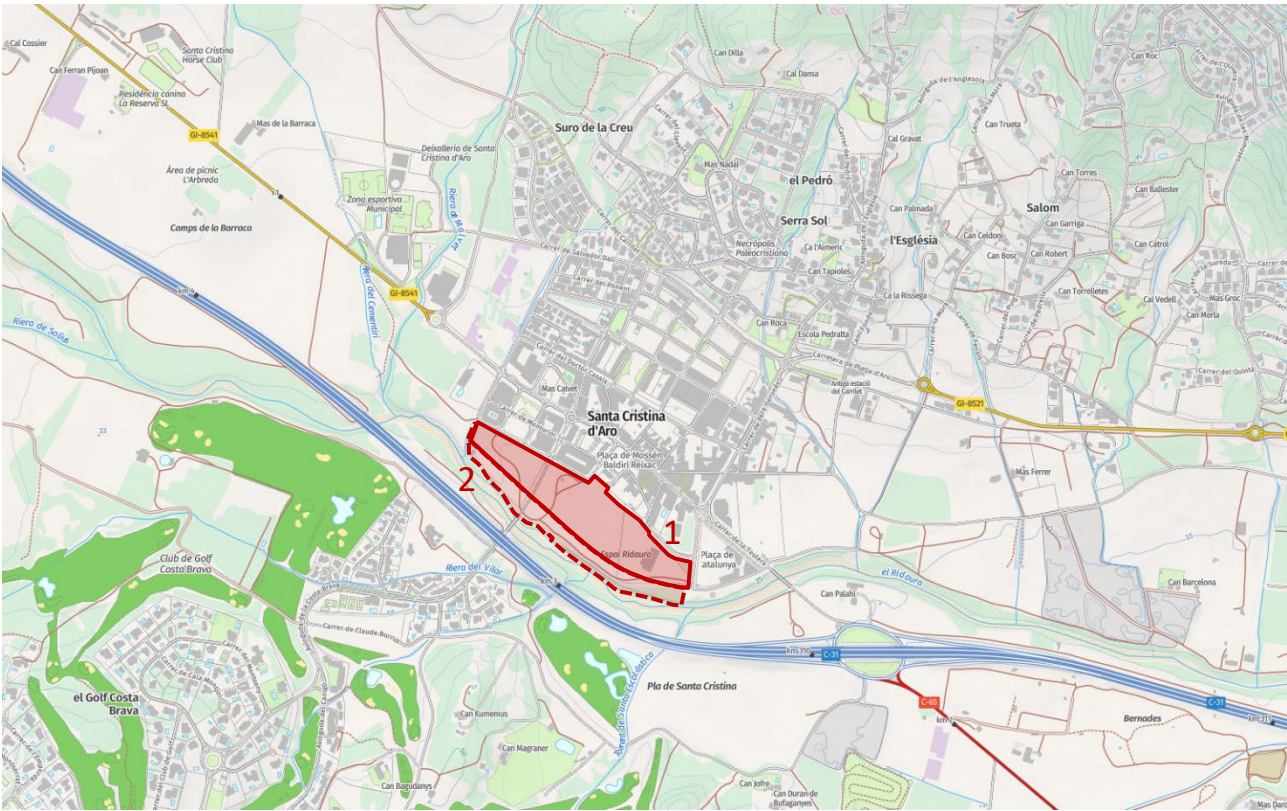
SITUACIÓ

El sector SUD 01 Ridaura és un àmbit de 46.800m² ubicat en el límit sud del nucli urbà principal de Santa Cristina d’Aro, al costat de l’Ajuntament i a la vora del riu, just a l’entrada al nucli urbà des de la carretera comarcal C-65/C-31 i des de l’Avinguda Ridaura, que connecta amb la urbanització del Golf Costa Brava.

Té la particularitat, explicada en els antecedents, que la reserva de sòl per a equipaments queda ja consolidada després de l’aprovació definitiva del primer Pla parcial del sector, de l’any 2006, quan en la zona corresponent s’edifica l’equipament cultural Espai Ridaura. Una altra particularitat és el fet d’incorporar 2,22Ha de SNU que es preveu conservar en el seu estat natural com a zona verda – filtre de protecció cap a la llera del riu i la carretera.

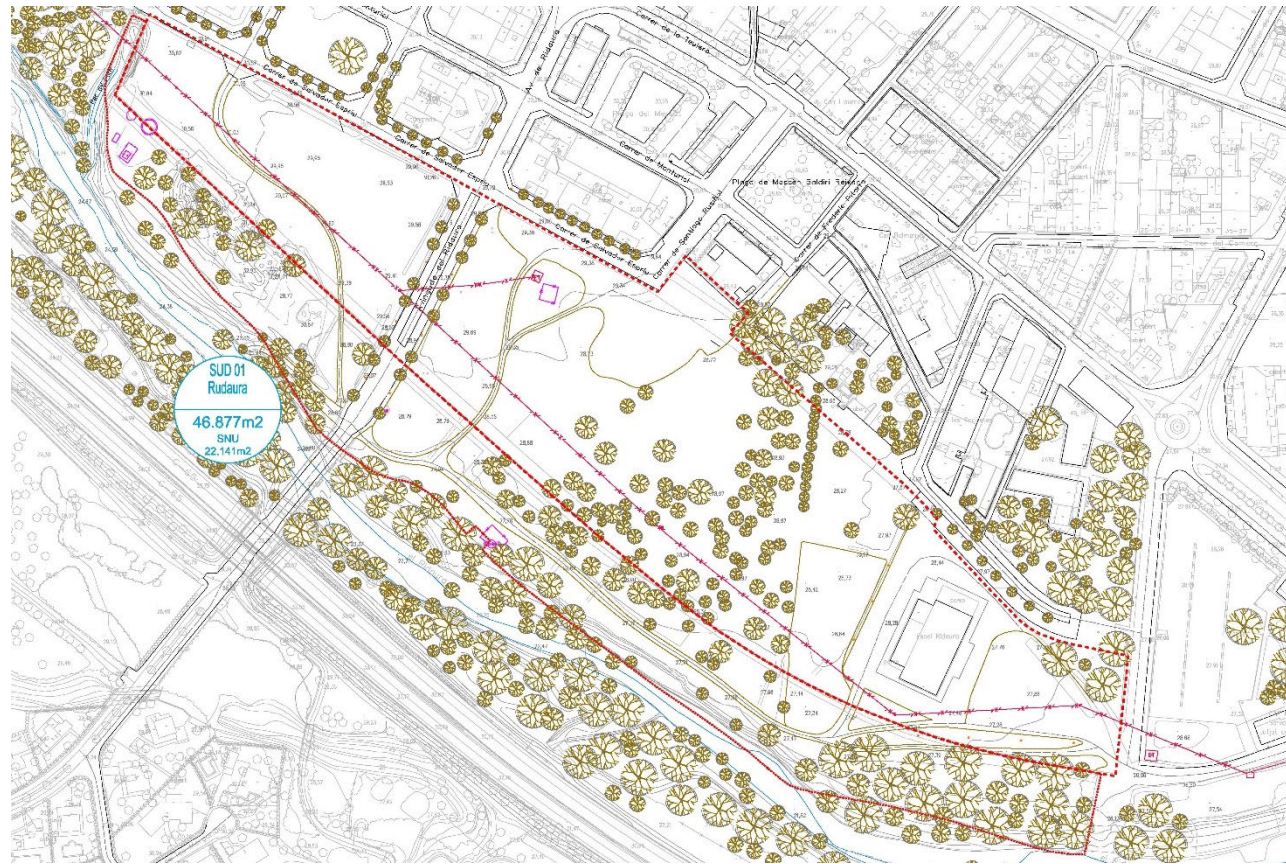


FOTO AÈRIA I MAPA BASE (HIPERMAPA SIG.GENCAT) DEL NUCLI URBÀ PRINCIPAL DE SANTA CRISTINA D’ARO AMB LA UBICACIÓ DE L’ÀMBIT. S’OBSERVA LA ESTRATÈGICA EL SECTOR – FUTURA FAÇANA DEL NUCLI URBÀ CAP AL RIU I LA CARRETERA. 1_ SÒL URBANITZABLE 2_ SNU (ZONA VERDA)



VISTES ÀÈRIES DEL SECTOR I EL SEU ENTORN URBÀ I NATURAL. L'ÀREA MARCADA CORRESPON ALS 4,68HA DE SÒL URBANITZABLE SEGONS LA DEFINICIÓ DEL SECTOR DEL POUM 2024. S'OBSERVA LA POSICIÓ ESTRATÈGICA COM A FAÇANA DEL NUCLI URBÀ I LA FRANJA DE TERRENY – FRONTISSA CAP A LA LLERA DEL RIDAURA I LA CARRETERA C-65/C-31.

TOPOGRAFIA



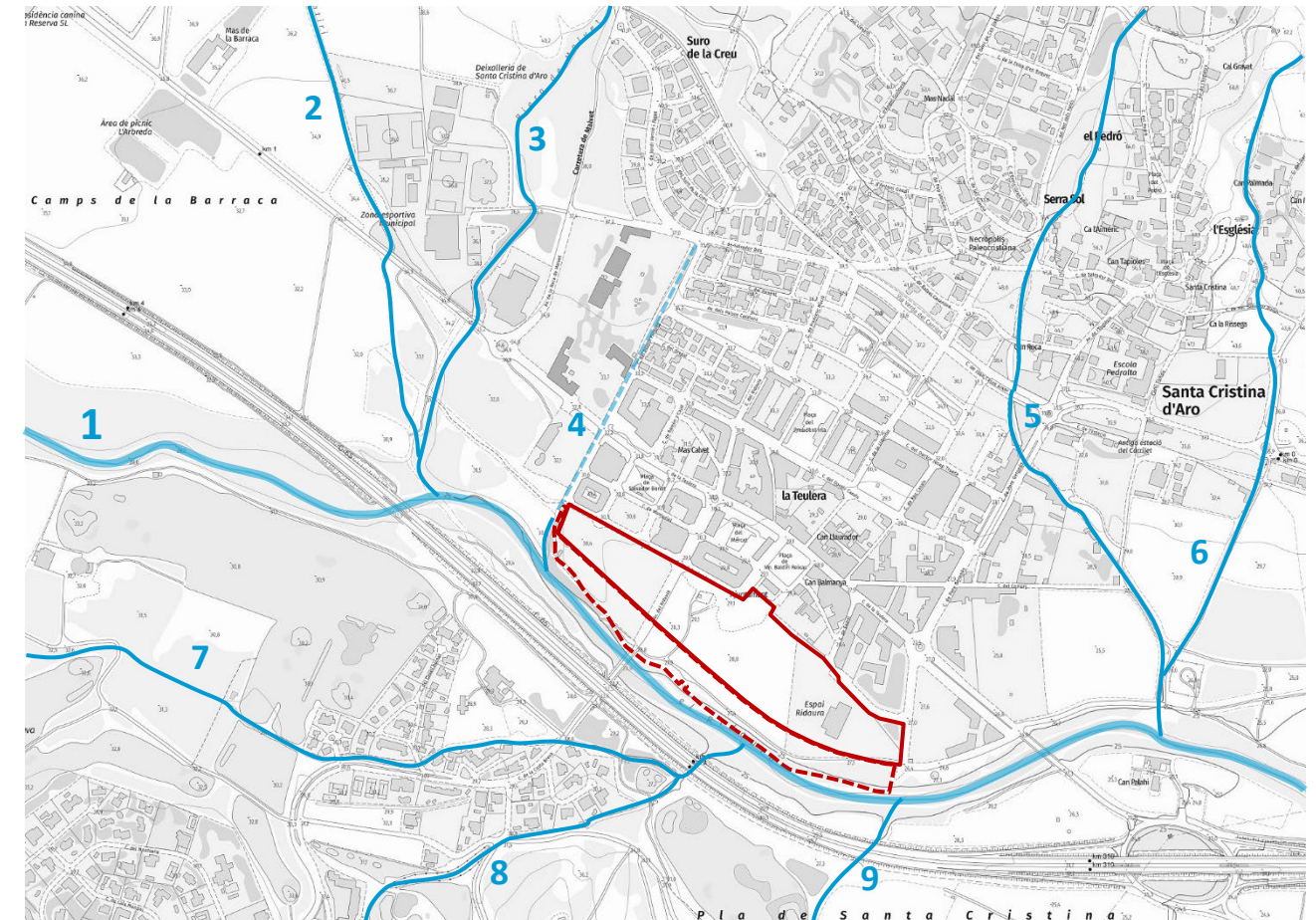
PLÀNOL TOPOGRÀFIC AMB EL LÍMIT DEL SECTOR

El sector està ubicat en el límit del nucli urbà principal de Santa Cristina d'Aro, una zona urbana consolidada coneguda com La Teulera. És un terreny sensiblement pla, amb una inclinació inferior al 2%. El punt més alt (vèrtex Nord del sector) es troba a la cota +30,86 i el punt més baix de la zona de sòl urbà, a l'extrem sud-est, es troba a la cota +26,96. El terreny SNU baixa fins a la cota +25,00 i és igual de pla, fins arribar just al límit amb la llera del riu, on es forma un petit vessant de baixada.

El terreny té forma irregular allargada, de dimensions aproximades de 560x120m, més estret als extrems. Està orientat amb el costat llarg paral·lel al Ridaura i a la carretera, en direcció NO-SE. És en gran part un terreny agrícola sense ús, antics camps de cultius amb vegetació baixa ruderal i arbres aïllats, que s'ubiquen en general cap al límit sud-oest, en la futura zona verda i en una àrea del centre del sector.

L'única edificació existent al sector és l'equipament cultural Espai Ridaura. També s'ha identificat una construcció auxiliar corresponent a una estació transformadora. El cable elèctric de mitja tensió que dona servei al centre de Santa Cristina passa pel nostre sector, en sentit longitudinal i connecta amb aquesta ET.

SISTEMA HIDROGRÀFIC



XARXA DE RIUS, RIERES I TORRENTS A L'ENTORN DEL SECTOR. EL RIDAURA COM A EIX VERTEBRADOR DEL TERRITORI. S'OBSERVA TAMBÉ LA CANALITZACIÓ D'UNA RIERA EN EL NUCLI URBÀ, DESEMBOCANT EN L'EXTREM NORD-OEST DEL SECTOR.

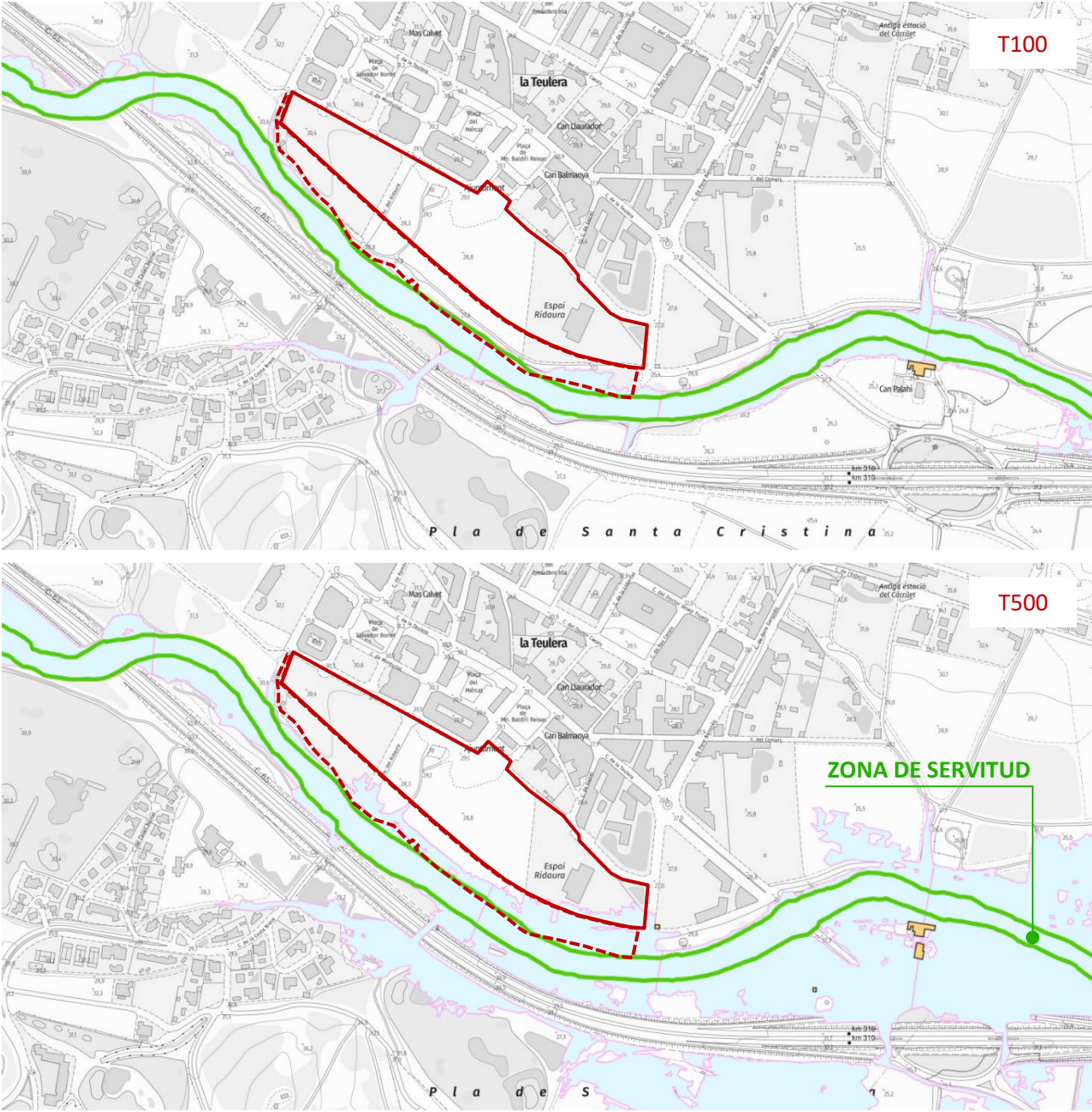
El Ridaura (1) passa com un eix paral·lel amb el sector, recollint les aigües de rieres i torrents als seus dos costats.

Al costat esquerre, la Riera del Cementiri (2), la Riera de Malvet (3) s'ajunten i arriben al Ridaura a uns 200m amunt del sector. L'antic Rec del Forn (4) actualment està canalitzat en la zona urbana consolidada i desaigua a tocar del límit oest del sector. Més avall, a uns 380m del sector, a l'alçada de la rotonda, s'ajunten i desembocuen el Rec dels Tords (5) i la riera que acompanya el Camí de la Móra (6).

Al costat dret, la Riera del Vilar (7) i una altra riera sense nom que creua el camp de golf (8) es troben i desembocuen en el Ridaura en un punt situat just davant del sector. Més avall, a l'extrem est del sector, desemboca la Riera de Santa Escolàstica (9).

El sector de planejament es troba en una posició estratègica per controlar la evacuació d'aigües de les zones properes i la relació amb el riu.

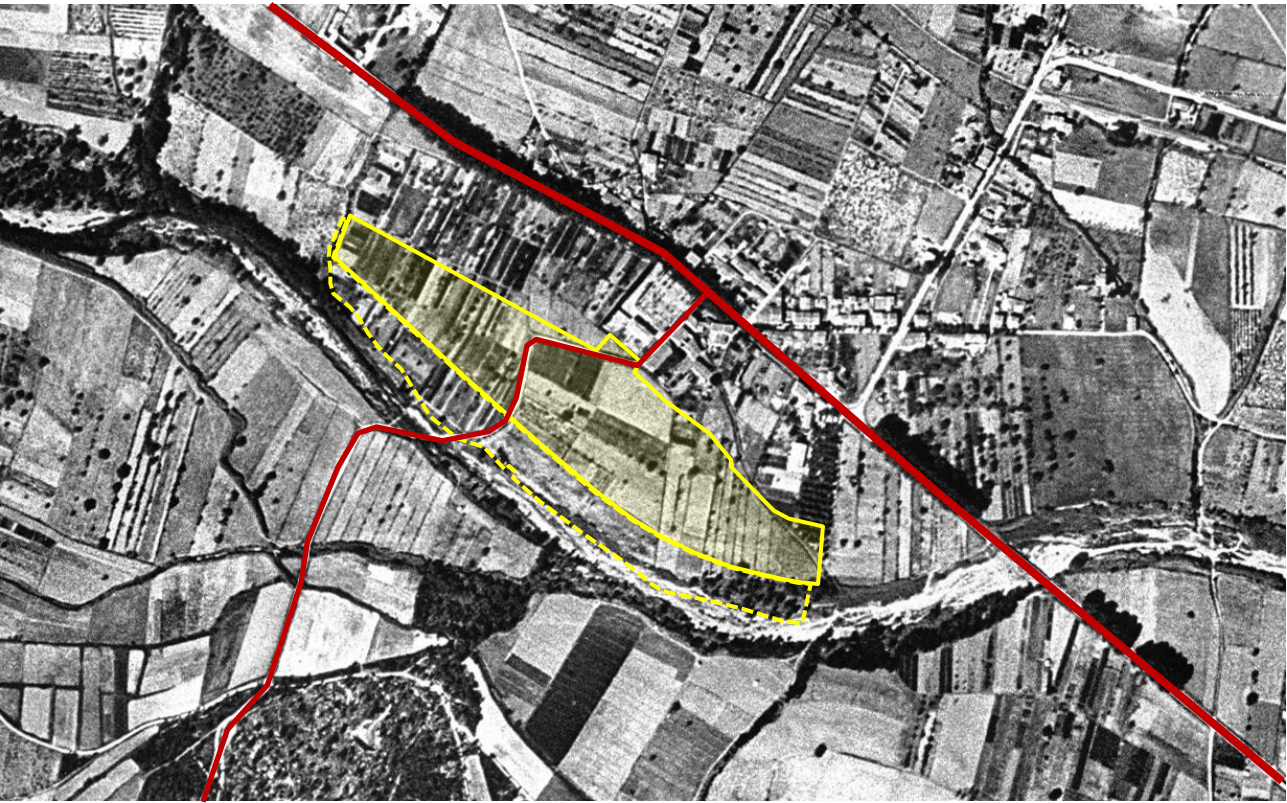
Al mateix temps, una part del terreny SNU es troba en zona inundable T500 (i molt puntualment T100); aquesta franja de SNU limita amb la zona de servitud de l’espai fluvial.



ZONES INUNDABLES T100 I T500 (HIPERMAPA) I ZONA DE SERVITUD DE L’ESPAI FLUVIAL DEL RIDAURA

HISTÒRIC I ANTECEDENTS NORMATIUS

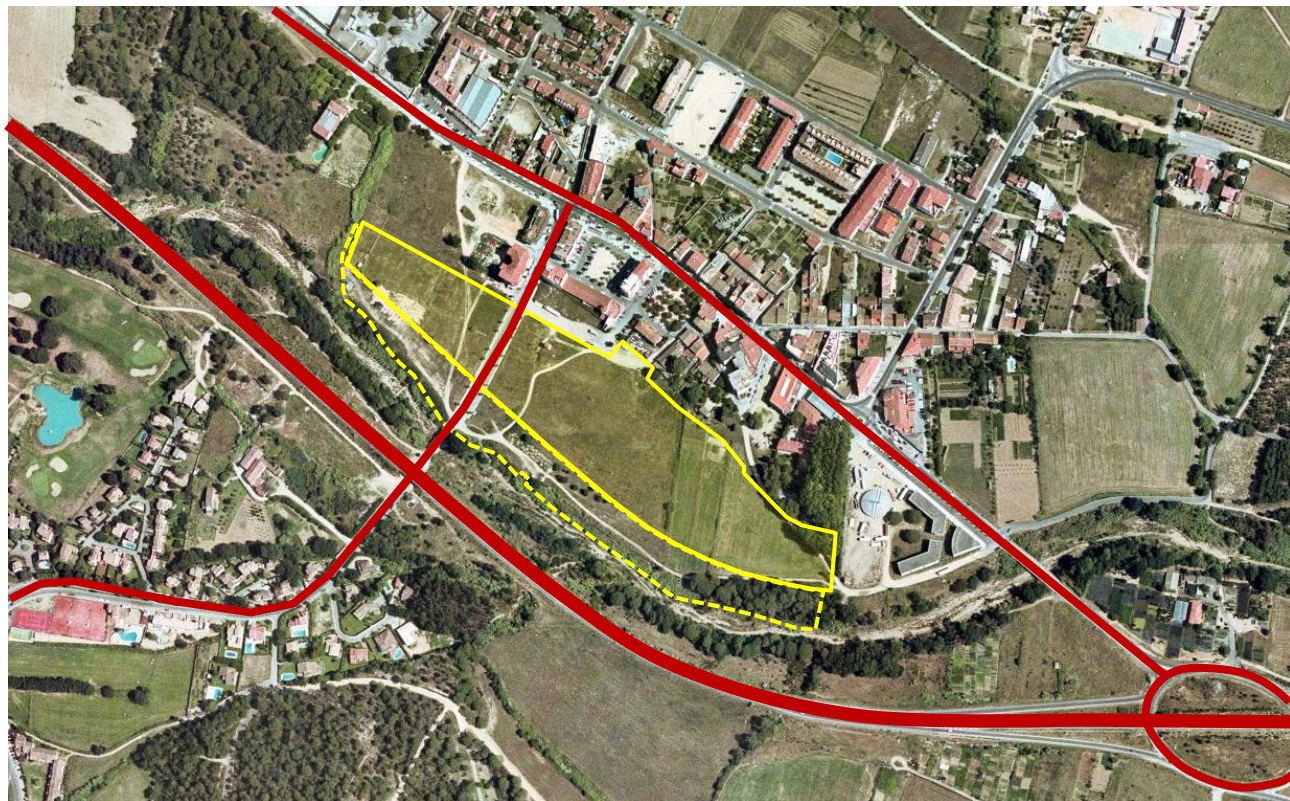
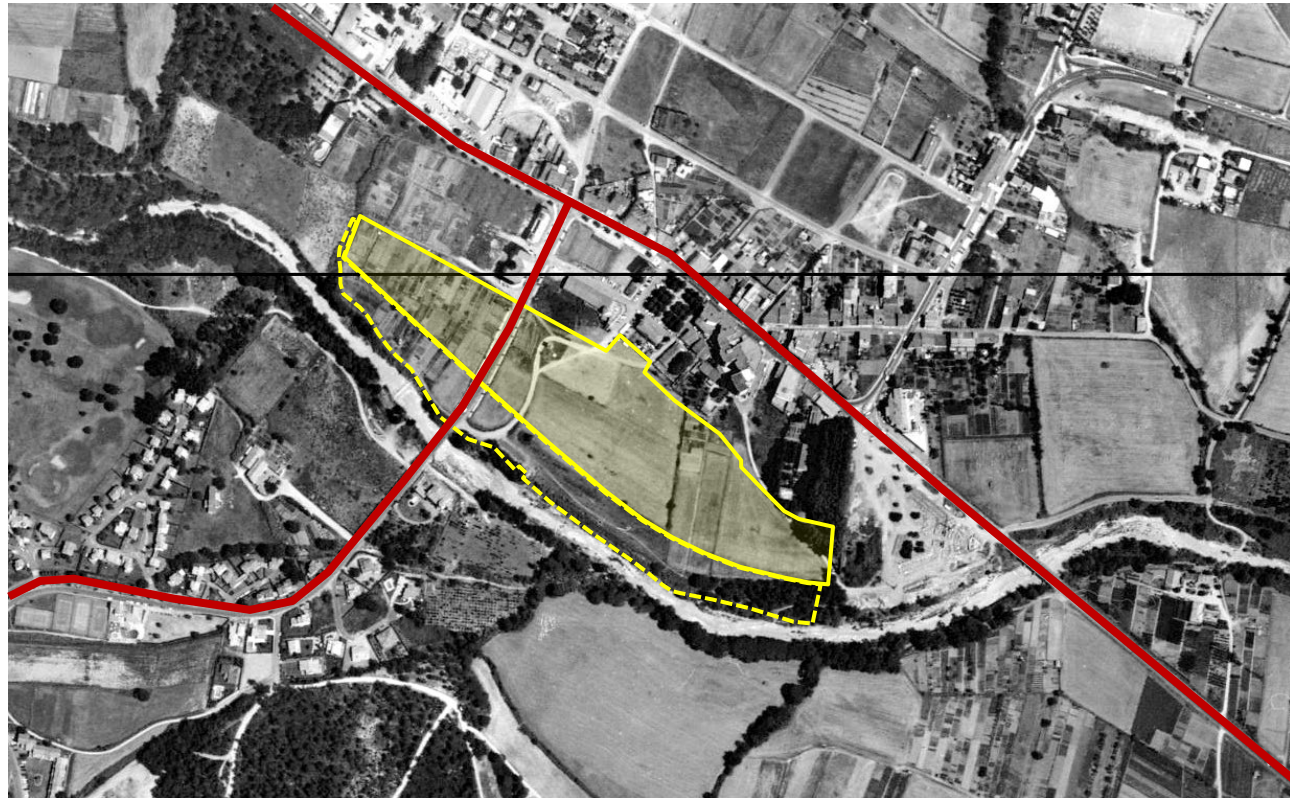
Fa 70 anys, el nucli urbà principal de Santa Cristina d’Aro era una petita aglomeració de cases al voltant de la carretera de la teulera, antic camí que portava a Sant Feliu de Guíxols. L’entorn eren camps de cultius que arribaven fins a la vora del riu. En la foto aèria del 1956 s’aprecia en l’àmbit del projecte una multitud de petites parcel·les agrícoles i el camí del Vilar creuant el sector pel mig.



ORTOFOTOMAPA DE 1956. S’OBSERVEN ELS CAMPS DE CULTIU, L’ANTIC CAMÍ DEL VILAR I L’ANTIGA CARRETERA DE SANT FELIU, EIX ESTRUCTURANT DEL PETIT NUCLI URBÀ DE SANTA CRISTINA.

Més tard, cap als anys 80, el poble creix cap al sud i s’afegeix l’eixample de la Teulera, però els terrenys del nostre sector segueixen amb el mateix ús agrícola. En la foto aèria del 1986 s’observa l’agregació de parcel·les en finques més grans l’aparició de la nova connexió vial entre els pobles que separa el riu: l’Avinguda del Ridaura. En la de l’any 2000 s’observa, a més, la creació de la carretera C-65. L’eixample de la Teulera es consolida.

A l’interior del nostre àmbit, els únics arbres són els que acompanyen el riu (en la franja actualment definida com a SNU) i la massa boscosa de l’est (plataneda).

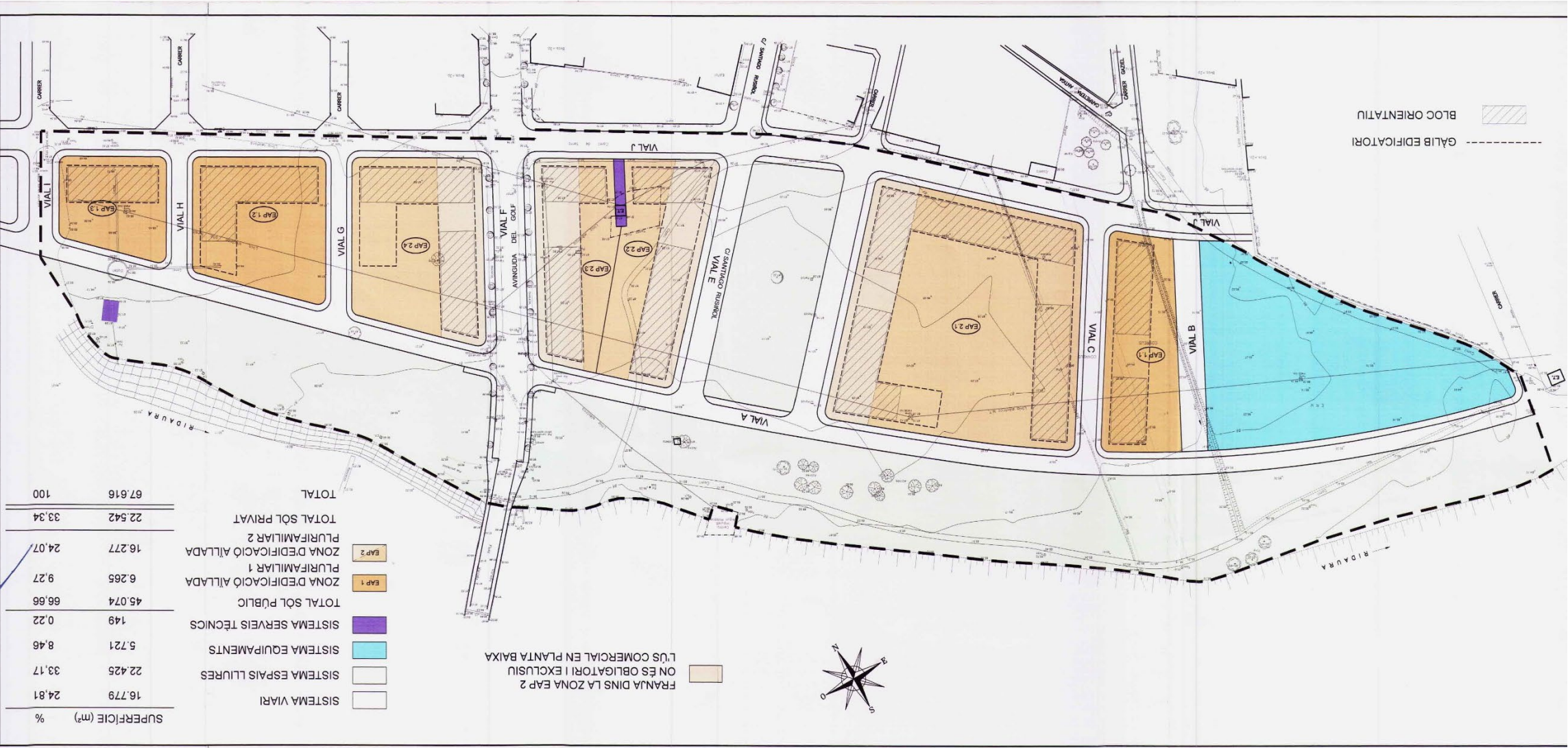


ORTOFOTOMAPES DE 1986 I 2000. S'OBSERVA EL CREIXEMENT URBÀ CAP AL SUD (LA TEULERA) I LES NOVES VIES: L'AVINGUDA DEL RIDAURA I LA CARRETERA C-65.

PLA PARCIAL 2006

El primer antecedent normatiu a considerar és el **Pla Parcial aprovat definitivament l’any 2006**. Aquest document de planejament estableix uns paràmetres que seran recollits, 1 any més tard, en el POUM del 2007. El sector té una superfície de 67.616m² i la zonificació proposada qualifica com a zones edificables un 33,34% de l’àmbit.

Del 66,66% restant, la cessió més gran en superfície és la del sistema d’espais lliures, amb un 33,17% de l’àmbit (22.425m²). La reserva de sòl per a equipaments, de 8,46% (5.721m²), està ubicada a l’extrem sud-est del sector, continuant el clúster d’equipaments existent que inclou l’Ajuntament. Aquí s’acabarà construint, 3 anys més tard, l’edifici d’equipament cultural “Espai Ridaura”.



DILIGENCIA per a fer constar que el Pla de l'Ajuntament en data 19 d'octubre de 2006 ha verificat per petició absoluta del nombre legal establert, el document que integra el Text Refòs del Projecte d'obres bàsiques del Pla Parcial del Sector Ridaura S-2 Santa Cristina d'Aro, 19 d'octubre de 2006. El secretari

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
"SECTOR RIDAURA" S-2
-TEXT REFÒS-

Emplaçament:
SANTA CRISTINA D'ARO

Títol del Plànol:
PROPOSTA ZONIFICACIÓ

Promotor:
TURISTIME S.L.
LUQUE ESTRUCTURAS S.L.
Enginyer de Camins, C i P:
XAVIER FRIGOLA I MERCADER

Escala:
1/1.000

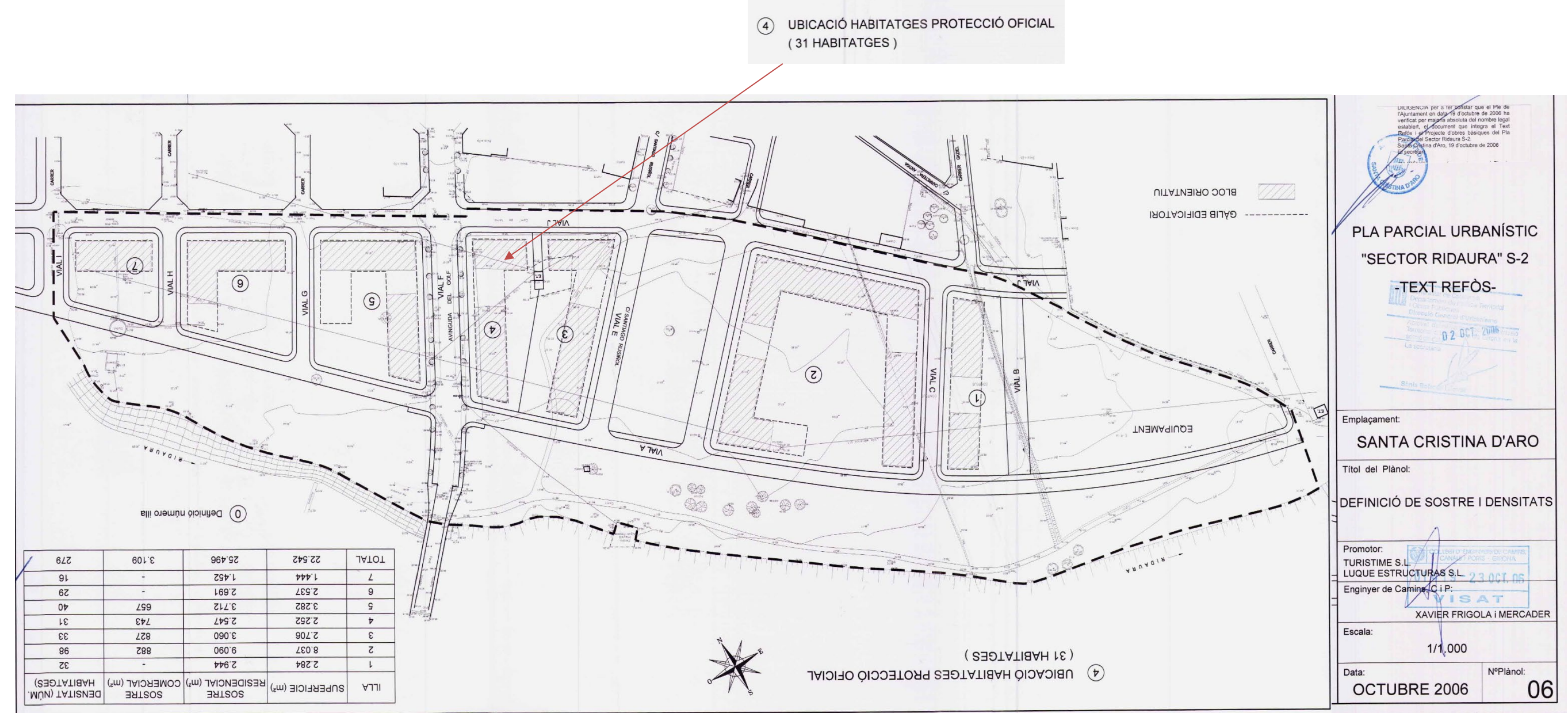
Data:
OCTUBRE 2006

Nº Plànol:
05

El **Pla Parcial aprovat definitivament l’any 2006** preveia edificar un total de 279 habitatges, amb un sostre total residencial de 25.496m². També es preveia un sostre comercial de 3.109m², repartit entre les plantes baixes de diferents illes. Els habitatges de protecció oficial, 31 unitats amb un sostre total de 2.547m², estaven ubicats en posició central, donant a l’Avinguda de Ridaura.

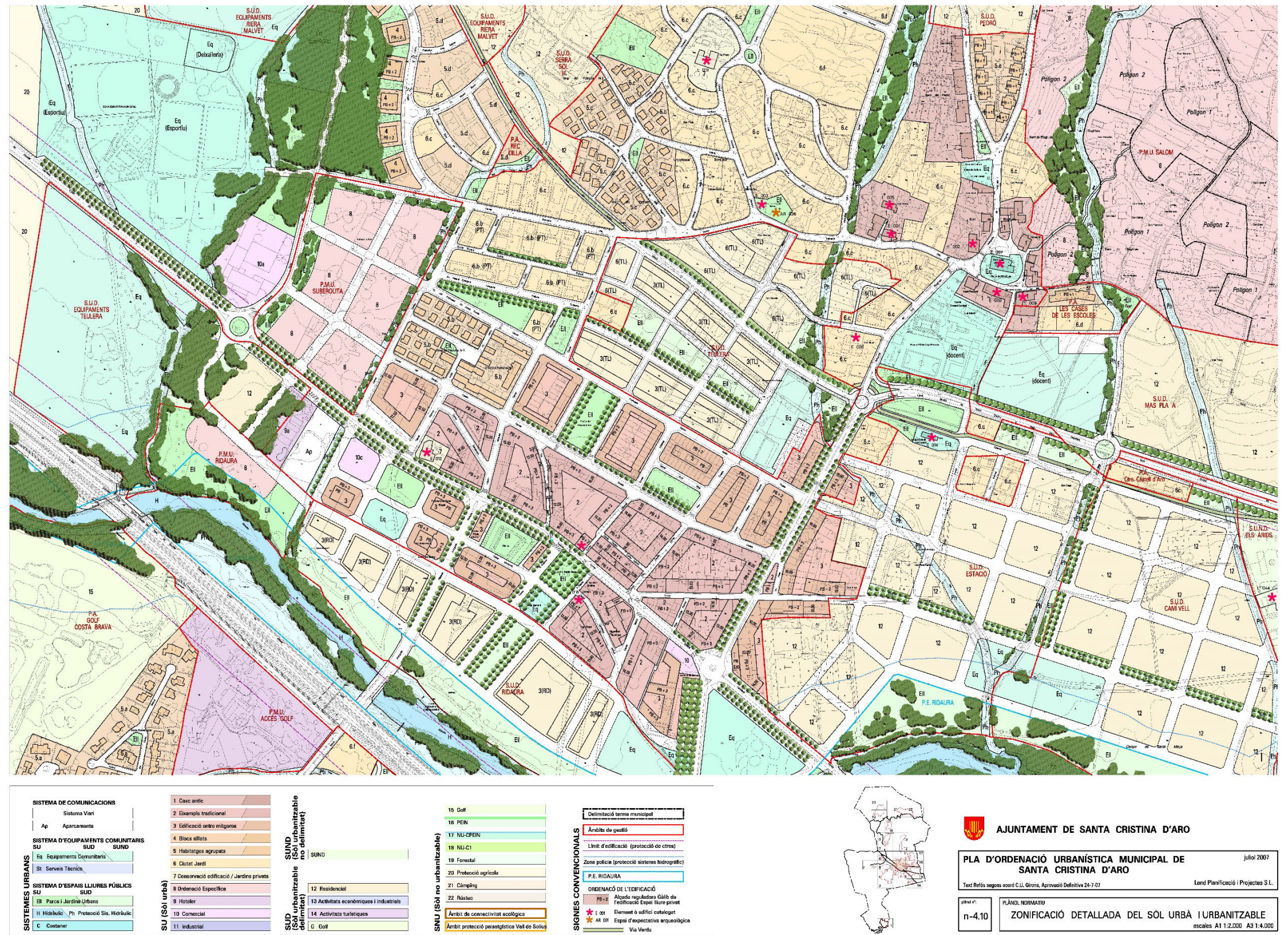
El criteri de planejament del Pla Parcial és continuar la trama urbana de la Teulera, ja consolidada: continuar els carrers i proposar una arquitectura similar, d’habitatges plurifamiliars en tipologia d’Edificació Aïllada, disposada dins d’uns gàlibs similars als de l’alineació a vial que tenen les parcel·les veïnes de sòl urbà.

D’aquesta manera, els edificis s’acosten considerablement a la part sud, a la llera del Ridaura i la seva franja de terreny inundable. No s’aprecia una intenció de tàrtar el sector com a nova façana del nucli urbà ni com a frontissa entre la ciutat i el riu; el concepte del Pla parcial és el d’una ampliació continuïsta de la zona urbana consolidada de la Teulera.



El POUM de 2007 incorporava les previsions de planejament del Pla Parcial aprovat. En el plànol normatiu de zonificació detallada en sòl urbà s'observa com l'edificació prevista té els mateixos gàlils que el plànol anterior.

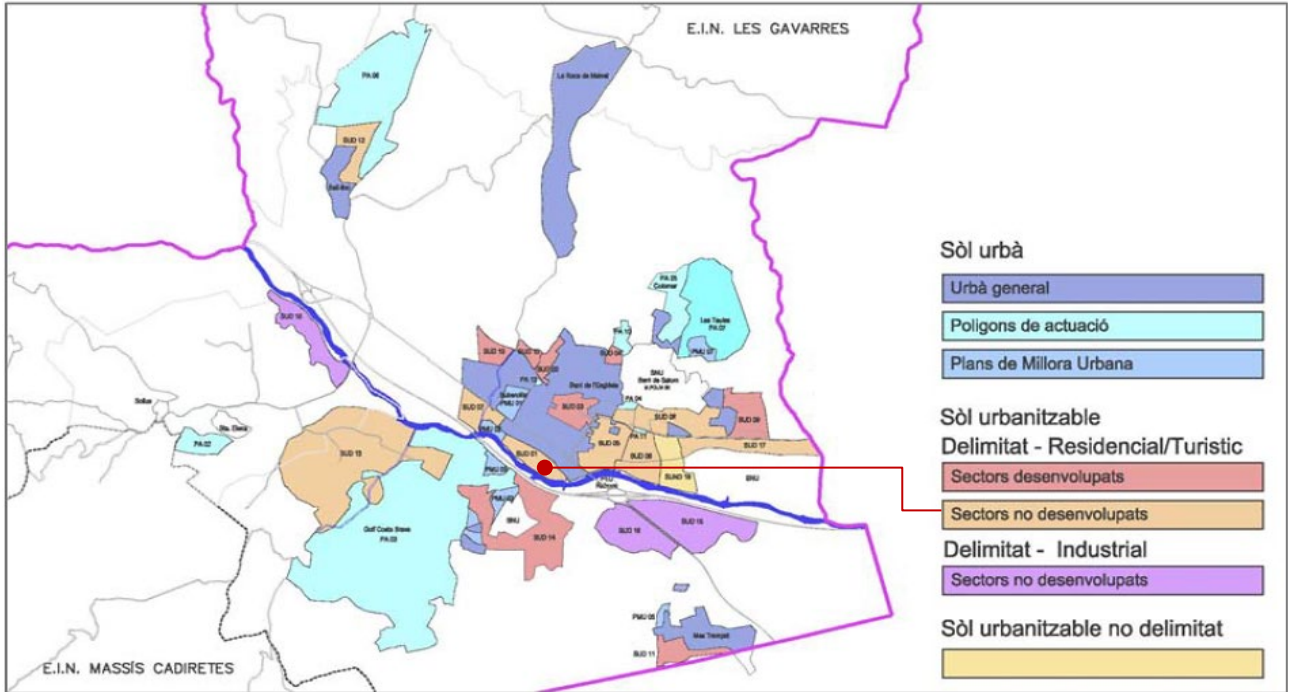
L'equipament i les zones verdes tenen la mateixa ubicació i superfície que en al Pla Parcial aprovat; gran part de la zona verda prevista, el futur parc fluvial del Ridaura, està incorporada també en el sector de Pla Especial Ridaura.



TR POUM 2021

El POUM de Santa Cristina d’Aro és va aprovar inicialment el 6 de juliol de 2006, definitivament el 26 de setembre de 2007 i es va publicar el 7 de gener de 2008. 5 anys més tard, la Sala Contencioso Administrativa, Sección Tercera, amb número 114 i data 14 de febrer de 2013, va dictar sentència en el recurs ordinari número 495/2008, obligant a la generalitat i l’Ajuntament a eliminar l’excés constatat de 132,91 hectàrees en sòls urbans no consolidats i sòls urbanitzables. En compliment de la sentència, l’Ajuntament tramita un Text Refós del POUM que s’acaba aprovant definitivament l’any 2021.

El TR POUM 2021 identifica els sectors urbanitzables no desenvolupats, com el nostre, i en redueix la superfície; alguns sectors de eliminen directament.



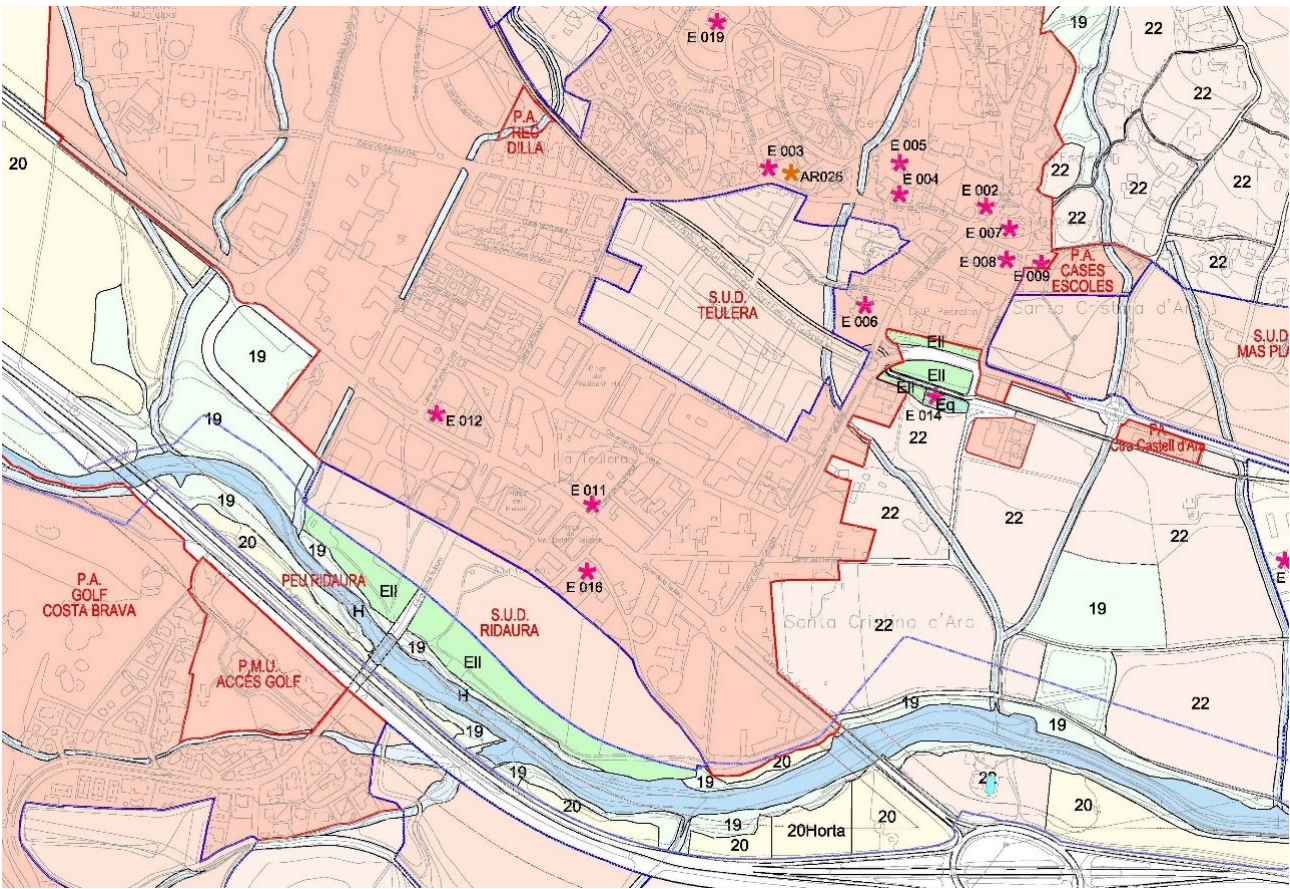
MEMÒRIA DEL TR POUM 2021. SECTORS NO DESENVOLUPATS DEL POUM 2008

Es manté el SUD 01 Ridaura, contigu al sòl urbà, amb cessions anticipades de sòl destinat a l’equipament ja executats de l’Espai Ridaura, amb l’objectiu de completar i ordenar la façana sud del nucli. Degut a la magnitud del sòl a extingir que dicta la Sentència, s’ha reduït l’extensió superficial del sector mantenint com a sòl urbanitzable l’àrea més pròxima al urbà consolidat.

SÒL URBANITZABLE	POUM/2008	COMPLIMENT DE SENTENCIA	
SECTORS DELIMITATS	Superfície ha	Superfície ha	Sòl desclassificat
SUD 1- Ridaura	6,95	→ 4,64 modificat	2,12 ha

Els paràmetres urbanístics del sector són:

Total àmbit:	4,64Ha SUrb + 2,50Ha SNU
Classe de sòl:	
<u>Sòl Urbanitzable</u>	
Superfície :	4,64Ha
Índex edificabilitat brut:	0,60m²st/m²s
Densitat:	45hab/Ha (màx. 290 habitatges)
Alçada màxima:	PB+3
Reserva mínima HPP:	35% (20%HPPG/HPPE)
Cessions sistemes:	60% sòl
Aprofitament privat:	40% sòl
<u>Sòl No Urbanitzable:</u>	
Superfície :	2,50Ha
Cessions sistemes:	100% sòl
Gestió:	Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. Cessió obligatòria i gratuïta del 15%AM.



TR POUM 2021. EXTRACTE DEL PLÀNOL NORMATIU AMB EL RÈGIM DEL SÒL. S’APRECIA EL NOU LÍMIT DEL SÒL URBANITZABLE DEL SECTOR SUD 01

Fitxa urbanística del sector segons el TR POUM 2021

1. Objectius: Es delimita un sector mixt per completar el teixit urbà entre el nucli urbà de Santa Cristina i el Ridaura, conformant l'Avinguda del Ridaura com un dels eixos estructuradors del nucli central de Santa Cristina d'Aro.
Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a vials, equipaments i espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector.
2. Àmbit: 4,64 ha classificades de sòl urbanitzable.
3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i/o equipaments públics mínims i del sòl privat màxim són normatius, i són els següents:

Sistemes en SUD	60,00	%
Sistemes en SNU	100,00	%
Zones (aprofitament privat) en SUD	40,00	%

- b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,60 m²sostre / m²sòl.
- c) La densitat bruta d'habitatges és de 45 hab/ha.
- d) La tipologia bàsica serà blocs plurifamiliars de màxim planta baixa i tres plantes pis (B+3), admetent les plantes baixes comercials en els vials principals.
- e) La ubicació del sistema d'equipaments i dels espais lliures assenyalats en els plànols d'ordenació és vinculant, amb independència que el planejament derivat pot ajustar-la en funció de l'ordenació detallada.
- f) El creixement serà principalment residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes. El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre comercial per abastir les necessitats del sector.
- g) Reserva mínima del 35% del sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública, dels quals un mínim del 20% del sostre es destinarà a habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
- h) L'ús general dominant és residencial, essent compatible l'ús general terciari, hotel·ler i de serveis.
4. Condicions de gestió i execució:

a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer quadrienni. El sector es podrà subdividir en subsectors.

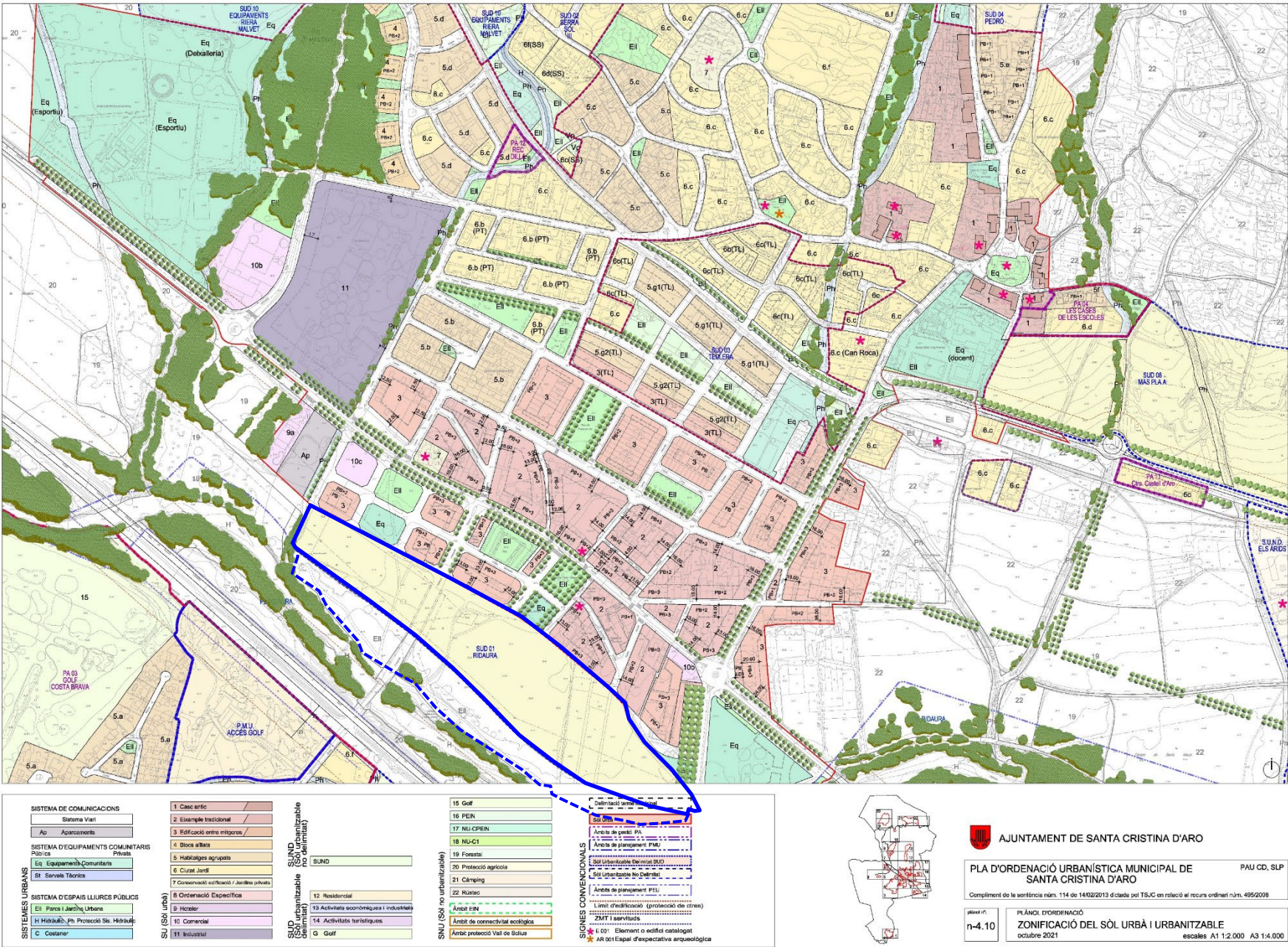
b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, equipaments i espais lliures urbanitzats.

c) Vinculats a aquest sector es cediran 2,50 ha de sòl que corresponen als terrenys destinats a espais lliures dins el Parc del Ridaura, ordenats en sòl no urbanitzable.

d) Cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.

e) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.

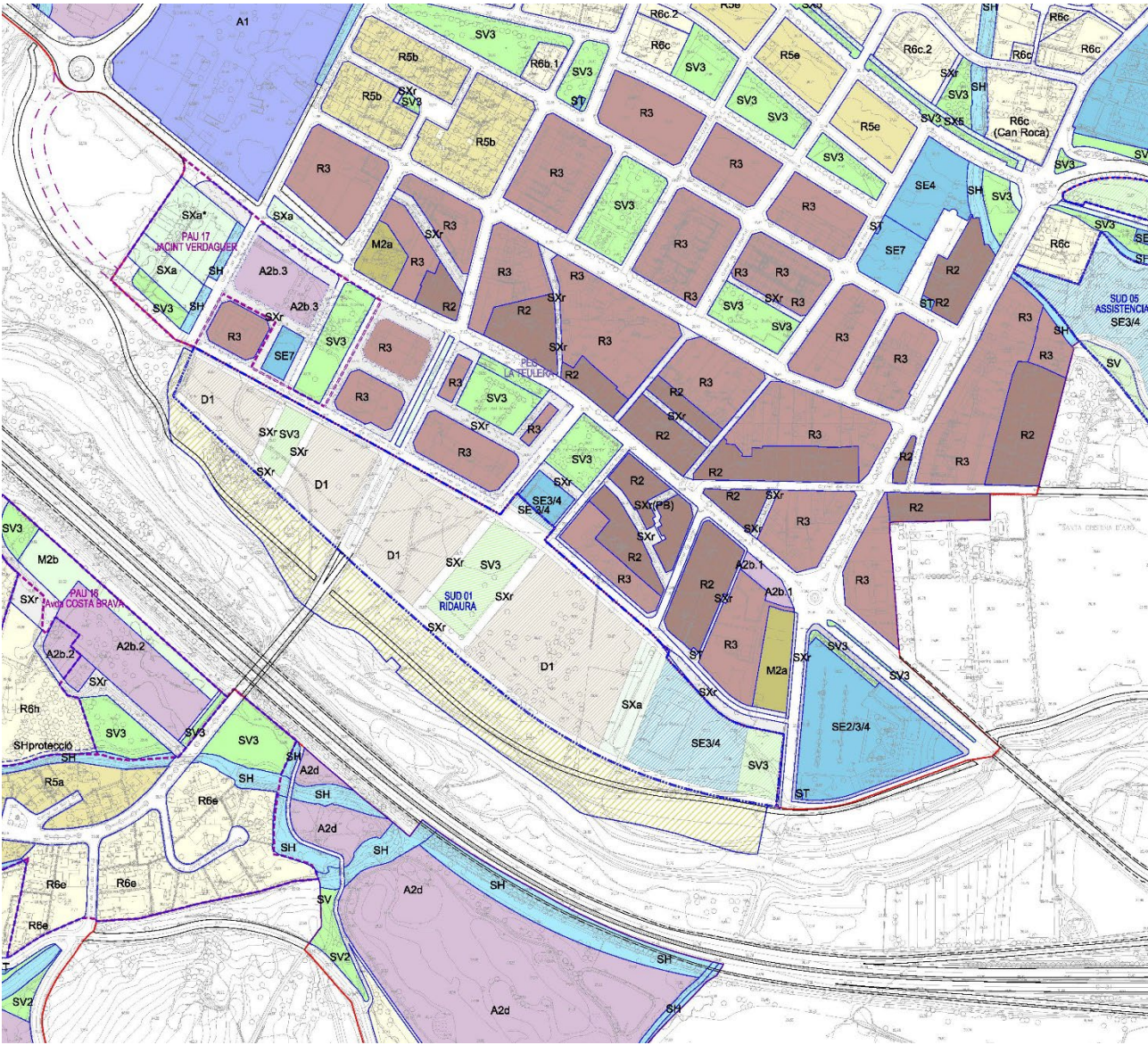
f) Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.



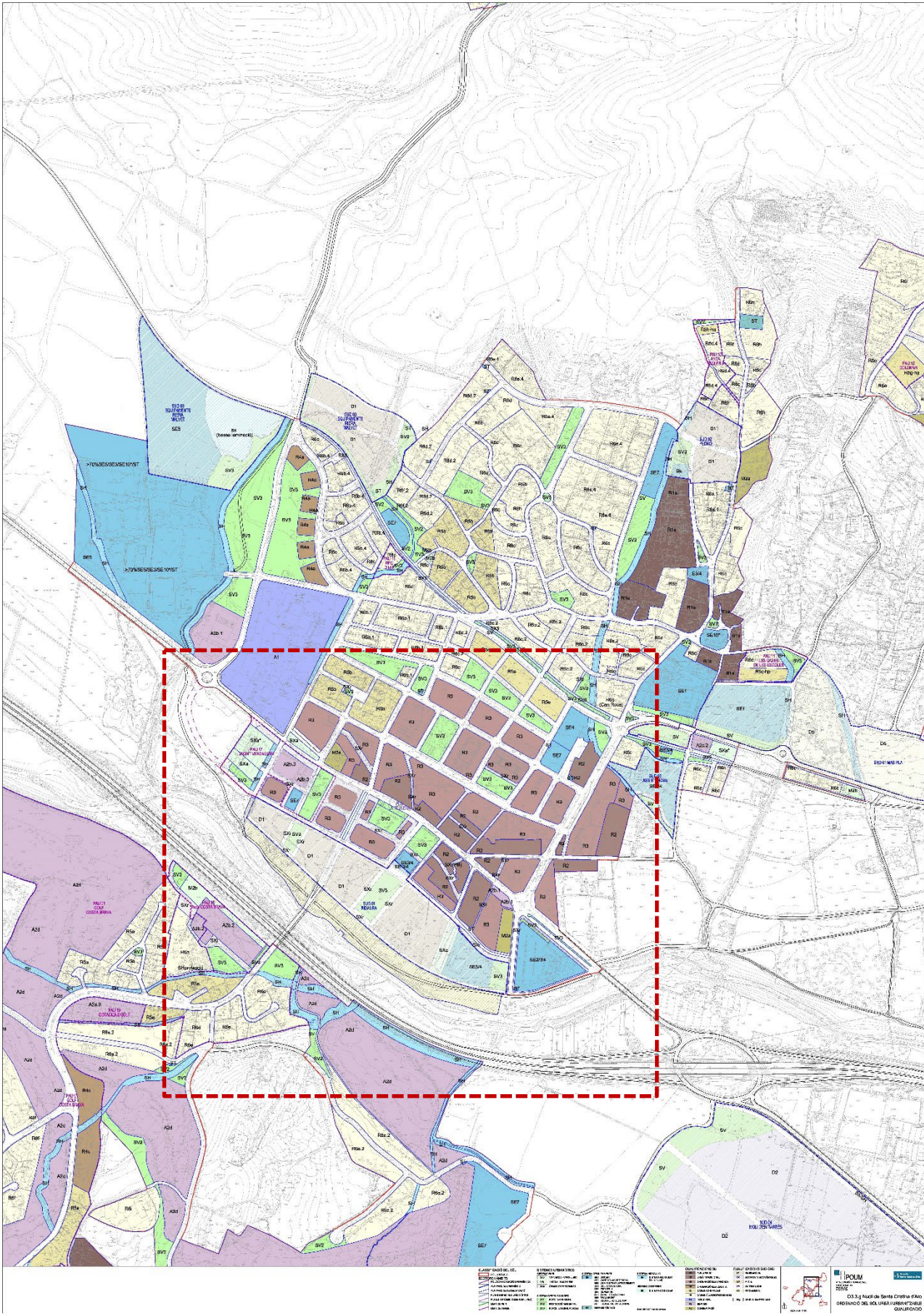
POUM 2024

El POUM vigent recull les principals característiques del sector definir en el POUM anterior, amb petits ajustos: s’ajusta puntualment el perímetre del sector en la part est, per millorar el traçat del carrer Gaziel i fer-lo desembocar al centre de la plaça Catalunya. Es concreten de manera preliminar àrees per sistemes i illes aprofitables i la trama viària bàsica.

La fitxa urbanística i la resta de previsions de la normativa urbanística vigent es concreten en l’apartat corresponent d’aquesta memòria.



POUM 2024. EXTRACTE DEL PLÀNOL NORMATIU D’ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE - QUALIFICACIÓ



SITUACIÓ ACTUAL

El sector objecte d'aquest Pla Parcial és l'àmbit definit en el POUM, que l'anomena SUD 01 - Ridaura. Limita amb sòls urbans consolidats, amb sòls no urbanitzables d'ús agrícola i del sistema hídric (espai fluvial del Ridaura). Aquests són els límits del sector, a nivell de detall, considerant la franja de SNU associada com a part del sector SUD i aproximant l'orientació de l'eix principal longitudinal del sector com a est-oest (en realitat és ESE-ONO):

- Al Nord limita amb el carrer de Salvador Espriu i, a l'altre costat del carrer, amb illes edificades de sòl urbà consolidat, amb ús predominant residencial;
- Al Nord, en un tram de 42m de longitud, limita amb la parcel·la de la casa de la Vila;
- També al Nord, en un tram de 115m, amb les parcel·les de la Carretera Antiga – tram pendent d'urbanitzar que continuarà el carrer Salvador Espriu;
- Al nord-est amb la prolongació del carrer Gaziel;
- A l'est amb la Plaça Catalunya i la seva àrea d'aparcament de superfície;
- Al Sud i Sud-Oest amb l'espai fluvial del Ridaura;
- A l'Oest amb terrenys del sistema hídric i futura vialitat (prolongació prevista del carrer Salvador Espriu cap a la rotonda del carrer de la teulera – oest.

La zona urbana contigua és predominant residencial, amb edificis en general de PB+3PP, amb alineació a vial i locals comercials en planta baixa; destaquen els equipaments, edificis destacats de volumetria específica, com la casa de la Vila o el mateix Espai Ridaura.



FOTO AÈRIA I FOTOS DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT (AVINGUDA RIDAURA)

FOTOS DE L'ESTAT
ACTUAL: CAMÍ DE
TERRA EN LA FRANJA
SNU, ESPAI RIDAURA



FOTO AÈRIA
DE CONJUNT



DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

MARC URBANÍSTIC. POUM

El POUM de santa Cristina d’Aro manté amb certs ajustos el sector Ridaura ja inclòs a l’anterior POUM del 2007, ajustant els aprofitaments i l’àmbit d’acord amb les diferents consideracions rebudes durant la tramitació.

Conclusions del PDU-RSNS-LG

Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d’Aro segons els plànols d’ordenació del PTG-CG o bé a l’entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8 Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d’aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l’estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d’adaptar-lo al present PDU. Es recomana, en cas de mantenir el sector, d’allunyar l’edificació del límit amb la riera de Ridaura, bé amb l’ordenació bé mitjançant la reducció de l’àmbit.

PROPOSTA REVISIÓ DEL POUM SUD-RIDAURA

La revisió del POUM resta condicionada a la extinció de part d’aquest sector segons determina el recent text del POUM-CS que dona compliment a la Sentència núm. 144 del TSJC i al PTPCG que limita la superfície màxima admissible de creixement residencial en 12,71 ha. per l’estratègia de creixement moderat. Així es manté el sector SUD Ridaura, es redueix la seva extensió en el sòl urbanitzable delimitat si bé es mantenen els terrenys del parc fluvial del Ridaura classificats com a sòl no urbanitzable vinculats al sector, com ja ho feia el POUM/2008.

Normes urbanístiques POUM:

Article. 199. **Sectors de sòl urbanitzable delimitat**

1. Aquest POUM ordena un total de cinc sectors en sòl urbanitzable delimitat, tres residencials, un industrial i un assistencial:

a) Sectors residencials:

- SUD 01 Ridaura
- SUD 02 Pedró
- SUD 03 Equipaments Riera de Malvet

ORDENACIÓ

L’ordenació que es proposa per aquest sector està basada en les consideracions següents:

- L’àmbit te el paper de completar el creixement de la ciutat en base als dos eixos viaris estructurals
- Completar el sistema d’espais lliures d’aquest nucli central amb la formació del Parc Ridaura
- Crear unes connexions per a vianants entre el nucli urbà i el nou Parc Ridaura
- Soterrar totes les instal·lacions aèries existents
- Allunyar l’edificació del límit amb la riera de Ridaura.
- Es consolidarà la parcel·la d’equipaments, creant uns accessos correctes a l’edifici.

CRITERIS D’ORDENACIÓ PER AL SISTEMA VIARI

Es mantindrà con a principals eixos viaris estructurals el carrer Salvador Espriu i l’Avinguda Ridaura, i es crearà un vial nou, també d’accés rodat al sud del sector des de la zona d’equipaments fins a l’Avinguda Ridaura. Aquest nou vial també resoldrà correctament l’accés a l’equipament.

La resta de carrers tindran l’accés restringit de vehicles i es facilitaran els accessos de vianants des del nucli urbà fins al parc Ridaura.

CRITERIS D’ORDENACIÓ PER LA RIERA I LES ZONES VERDES

Uns del grans objectiu del sector es disposar d’un sòl públic per a la formació del Parc Ridaura a la banda nord del riu.

A la zona central es donarà continuïtat la zona verda i d’equipaments entre els carrers Frederic Pitarra i Santiago Rossinyol. També es completarà a l’est de la parcel·la d’equipaments una gran zona verda entre les dues bosses d’equipaments

CRITERIS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

Es definiran un criteris de protecció ambiental d’acord amb el Informe d’Avaluació Ambiental que acompanya aquest pla parcial.

CRITERIS DE PROTECCIÓ INUNDABILITAT

D’acord amb els estudis d’Inundabilitat adjuntats al POUM, el sector es parcialment inundable en avingudes de 100 i 500 anys. Aquesta inundabilitat a la banda oest del sector es reduirà considerablement en el moment de l’execució d’elles obres previstes a la riera de Malvet.

Per aquest motiu la normativa ja preveu que les edificacions estiguin la planta baixa fins a 1 metre sobre el terreny natural, evitant el riscos de inundabilitat per als usos residencials.

FITXA NORMATIVA POUM

Article. 202. **SUD 01 “Ridaura”**

1. Objectius:

- a) Completar el teixit urbà entre el nucli urbà de Santa Cristina i el Ridaura, conformant l’Avinguda del Ridaura com un dels eixos estructuradors del nucli central de Santa Cristina d’Aro.
- b) Completar el sistema d’espais lliures d’aquest nucli central amb la formació del Parc Ridaura.

2. Àmbit: 4,68 ha classificades com a sòl urbanitzable

Es vincula a aquest sector un àmbit de 2,22 ha, qualificades de sistema d’espais lliures – Parc Ridaura, i classificades de sòl no urbanitzable amb les condicions establertes en l’art. 35 del RLUC.

3. Condicions d’ordenació, edificació i ús:

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d’espais lliures i/o equipaments públics mínims i del sòl privat màxim són els següents:

Sistemes en SUD-01	52,00	%
Sistemes en SNU	100,00	%
Zones (aprofitament privat) en SUD-01	48,00	%

- b) L’índex d’edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,62 m²sostre / m²sòl.

- c) La densitat bruta d’habitatges és de 62 hab./Ha amb un màxim de 290 habitatges.

- d) El creixement serà principalment residencial, seguint els criteris d’ambient edificat 2, en edificació de blocs plurifamiliars amb activitats plantes baixes. El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre residencial i del comercial per abastir les necessitats del sector.

- e) La tipologia bàsica serà blocs plurifamiliars de màxim planta baixa i dos o tres plantes pis, admetent les plantes baixes comercials amb accés des dels vials que conformen la xarxa bàsica. Els blocs de menys alçada (B+2) es situaran pròxims al Parc i els de mes alçada (B+3) en les zones més pròximes al carrer Salvador Espriu.

S’estableixen un gàlibs per l’edificació amb l’objectiu de garantir la integració dels blocs en el conjunt de l’espai del Parc Ridaura.

S’estableixen uns gàlibs per l’edificació indicatius amb l’objectiu de garantir la integració dels blocs en el conjunt de Parc Ridaura, aquest gàlibs es podran modificar d’acord amb les recomanacions de PDURSNS_LG i l’EIIP que avalui la proposta.

L’accés rodat als diferents blocs es farà des del carrer Salvador Espriu, que junt amb l’Avinguda Ridaura formen el sistema viari bàsic del sector. La resta de vials situats entre el carrer Salvador Espriu i el Parc tenen la consideració de vials d’accés restringit i reforçaran la trama d’accessos al Parc per als vianants.

El carrer Salvador Espriu i l’Avinguda Ridaura formen el sistema viari bàsic del sector i es tindran que mantenir. També formarà part del sistema viari bàsic el futur vial al sud del sector que connectarà la Plaça Catalunya amb l’Avinguda Ridaura. La resta de vials del sector tenen la consideració de vials d’accés restringit i reforçaran la trama d’accessos al Parc per als vianants, aquesta vialitat recollida a l’ordenació detallada es indicativa .

- f) La ubicació del sistema d’equipaments assenyalat en els plànols d’ordenació és vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar la delimitació definitiva en funció de l’ordenació detallada.

- g) L’ordenació del conjunt del sistema d’espais lliures, tant pel que afecta als terrenys classificats en sòl urbanitzable com en sòl no urbanitzable, es vinculant i es regeix pels criteris de l’”Estudi paisatgístic de l’àmbit fluvial del Ridaura” promogut per l’Ajuntament. El Pla parcial que desenvolupi el SUD 01 mantindrà, en l’ordenació detallada dels terrenys que formen aquest sistema urbanístic, els objectius i criteris d’ordenació i urbanització que s’estableixen en el referit estudi paisatgístic del Ridaura.

L’ordenació del conjunt del sistema d’espais lliures en sòl no urbanitzable, es vinculant i es regeix pels criteris de l’”Estudi paisatgístic de l’àmbit fluvial del Ridaura” promogut per l’Ajuntament. Als terrenys classificats en sòl urbanitzable l’ordenació dels espais lliures es indicativa.

- h) Reserva mínima del 35% del sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública, dels quals un mínim del 25% del sostre es destinarà a habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d’habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús.

- i) L’ús general dominant és residencial, essent compatible l’ús general terciari, hotelier i de serveis.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer i segon sexenni. El sector es podrà subdividir en subsectors. Si dins el primer bienni no s’ha iniciat el desenvolupament del sector l’Ajuntament es reserva la potestat de modificar el sistema d’actuació i actuar per cooperació.

- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, equipaments i espais lliures urbanitzats. Els terrenys en sòl no urbanitzable vinculats al SUD 01 es cediran gratuïtament a l’administració i els drets dels seus titulars s’establiran en el procés reparcel·la tori d’acord amb el que determina l’art. 133 del RLUC.

- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l’aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d’urbanització, donat que el sector fou delimitat i ordenat amb anterioritat a l’entrada en vigor de la llei 3 /2012, de 22 de febrer.

- d) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.

- e) Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d’ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d’aigua potable necessàries per adequarles a la demanda derivada de la planificació.

5. Mesures de protecció ambiental i paisatgística

- a) Es defineix un “Ambient edificat 2” específic per aquest sector atès la seva situació de façana del nucli urbà de Santa Cristina i la seva situació frontera amb el Parc del Ridaura en sòl no urbanitzable.

El Pla parcial urbanístic que el desenvolupi incorporà les mesures de protecció que es relacionen en aquest article, i prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius.

- b) En relació als espais lliures:

- Prioritzar l’ús racional del consum del sòl destinat a usos privats, especialment aquells destinats a les edificacions. Es proposen tipologies d’edificació en blocs plurifamiliars que permetin tancar la façana sud del nucli urbà, connectar aquest amb el connector ecològic del Ridaura i reduir el consum de recursos en comparació a altres tipologies de menor densitat.
- Adopció de les mesures establertes pel Pla Especial de recuperació, ordenació i protecció del riu Ridaura pel que fa a l’erradicació d’espècies vegetals exòtiques de caràcter invasor. Promoure la reintroducció d’espècies autòctones vinculades als paisatges fluvials. Queda prohibida la reintroducció d’espècies llistades a l’Annex I de l’EAE.
- Pel que als jardins particulars, també queda prohibida la plantació d’espècies llistades a l’Annex I de l’EAE. Es potencia la plantació de les següents espècies per crear un vincle progressiu entre la vegetació urbana i la vegetació que es pretén reintroduir al Parc Fluvial del Ridaura: verns (*Alnus glutinosa*), llorer (*Laurus nobilis*), om (*Ulmus minor*), freixes (*Fraxinus angustifolia*), tamariu africà (*Tamarix africana*), àlbers (*Populus alba*), etc.

- c) En relació a l’edificació:

- El planejament derivat haurà de preveure un Estudi d’Impacte i Integració Paisatgística per avaluar el projecte d’ordenació específic des del punt de vista paisatgístic.
- Les edificacions hauran d’utilitzar materials de colors i textures harmònics amb el paisatge fluvial del Ridaura, evitant forts contrastes amb el paisatge circumdant i evitant les extenses parets de vidre que puguin generar xocs de les aus.
- Seguir les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoeficiència en els edificis.
- En totes les edificacions de nova construcció la qualificació d’eficiència energètica haurà de ser “A”, d’acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d’abril, pel que s’aprova el procediment bàsic per la certificació d’eficiència energètica d’edificis, tant de nova construcció com existents.

- d) En relació als efectes del canvi climàtic:

- Preveure l’augment dels episodis de sequera i temperatures extremes, promovent la incorporació d’elements naturals i enjardinament per crear una morfologia urbana amable.
- Potenciar l’ombra de les textures urbanes amb arbres caducifolis que puguin crear condicions generalitzades d’ombra entre la primavera i la tardor per tal de mitigar l’impacte de la radiació solar sobre els paviments i disminuir l’efecte “illa de calor”.

- e) En relació a l’espai públic:

- Establir mesures tècniques per reduir l’exposició al risc d’inundació i l’augment de l’escorrentia superficial causada per la permeabilització del sòl. Preveure paviments tous i semipermeables, que puguin drenar l’aigua i exercir de d’impàs entre l’espai natural del Ridaura i el nucli urbà de Santa Cristina d’Aro.
- Promoure l’ús de materials que permetin una bona integració a l’entorn on s’insereixen.
- Incorporar en el planejament derivat el carril bici que ha de passar per l’àmbit i ha de permetre una connexió mitjançant la mobilitat sostenible de forma paral·lela al Ridaura, a la façana sud del nucli urbà. Aquest element ha d’exercir de connector social i permetre que el Parc Fluvial del Ridaura sigui un eix vertebrador urbà.
- Es soterraran les línies aèries de serveis bàsics que puguin transcórrer per l’àmbit abans, durant o després de la seva urbanització, per prevenir l’impacte paisatgístic i per evitar danys a les aus.

6. Mesures de protecció davant risc d’inundació

El sector ocupa terrenys del marge esquerre del Ridaura i de la riera de Malvet, parcialment inundables en per aavingudes associades a 100 i 500 anys de període de retorn, considerantse que ocupen la Zona Inundable definida a l’article 14 del RDPH (modificat pel RD638/2016).

Les actuacions previstes a la capçalera de la riera de Malvet contemplades en el document ‘Treballs complementaris al POUM de Santa Cristina d’Aro. Prognosi d’inundabilitat’ milloren significativament les condicions de risc de les zones inundables, reduint pràcticament les afectacions per a 100 anys de període de retorn.

No obstant, en compliment de l’article 14bis ‘Limitacions dels usos del sòl en la Zona inundable’ d’aquesta modificació, en sòl rural i en la Zona Inundable, les noves edificacions i els usos associats es realitzaran en la mesura del possible fora de les Zones inundables.

RESUM DE PARÀMETRES D’APROFITAMENT URBANÍSTIC I CRITERIS D’ORDENACIÓ DEL POUM

En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla parcial , els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sector i fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

Es vincula al sector una superfície de 2,22ha qualificades de sistema d’espais lliures (Parc Ridaura), i classificades de sòl no urbanitzable amb les condicions establertes en l’art. 35 del RLUC. Aquest terrenys no formen part del sector a efectes de ‘aplicació de , l’índex d’edificabilitat ni altres paràmetres urbanístics, ni a l’efecte del compliment dels estàndards urbanístics de cessió de sistemes, la seva obtenció mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 del RLU, es a dir, que participaran en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració.

Quadre fitxa resum POUM:

FITXA POUM		
SUD 1-Ridaura		
	POUM	
Superfície SU (m²)		46.800,00
Edificabilitat bruta (m²t/m²s)		0,62
Sostre edificable (m²t)		29.016
	35% HPP	10.156
	65% HLL	18.860
Densitat (Habitatges/Ha)		62
Habitatges	màx.290 hab	290
	35% HPP	102
	65% HLL	189
	D1-Ambient edificat	
Clau:		2
Usos principals:		Residencials
Sistema actuació urbanística:		
	Reparcel·lació en modalitat compensació bàsica	
Superfície SNU (m²)		22.200,00

El POUM estableix una reserva mínima del 35% del sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública, amb les converses amb l’ajuntament se’ns ha transmès la gran necessitat del municipi per ampliació del parc d'habitatges especialment per destinar-ho a joves, gent gran i persones amb diversitat funcional, per aquest motiu el **Pla Parcial Urbanístic incrementa aquesta reserva de sostre residencial per habitatges de protecció pública al 40%.**

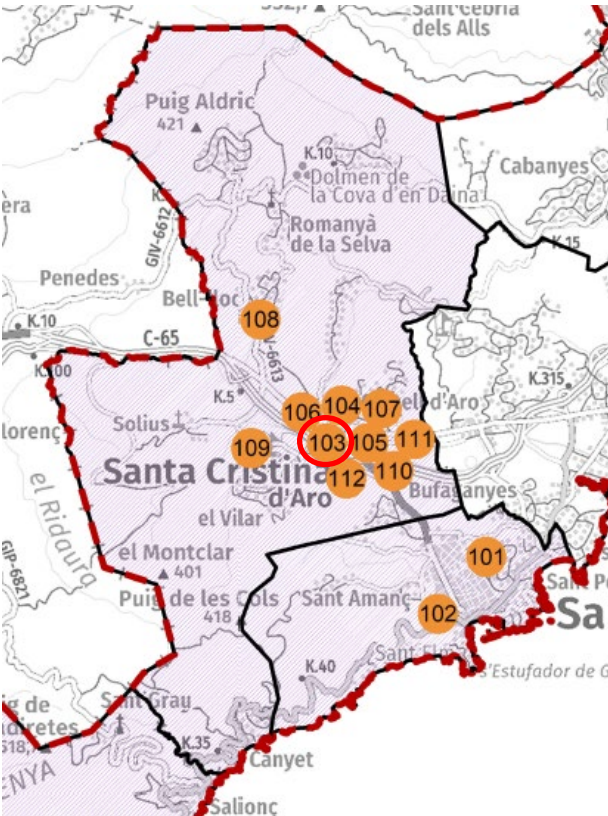
D’aquesta manera, encara que no sigui d’obligat compliment d’acord amb el POUM, es complirà amb un els objectius del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme “13.3 «3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents: a) El sòl corresponent al 40 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.”

Quadre fitxa resum PPU-SUD01:

FITXA PPU		
SUD 1-Ridaura		
	POUM	
Superfície SU (m²)		46.800,00
Edificabilitat bruta (m²t/m²s)		0,62
Sostre edificable (m²t)		29.016
	40% HPP	11.606
	60% HLL	17.410
Densitat (Habitatges/Ha)		62
Habitatges	màx.290 hab	290
	40% HPP	116
	60% HLL	174
	D1-Ambient edificat 2	
Clau:		
Usos principals:		Residencials
Sistema actuació urbanística:		
	Reparcel·lació en modalitat compensació bàsica	
Superfície SNU (m²)		22.200,00

PLANEJAMENT PDURSNS_LG

El sector està dintre del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG), Aprovació definitiva el 28 de gener de 2021 publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021.



Santa Cristina d'Aro	103	17181-01	SUD-1 Sector Ridaura	Modificació
	104	17181-02	SUD-5 Sector Estació	Modificació
	105	17181-03	SUD-6 Sector Camí Vell	Modificació
	106	17181-04	SUD-7 Equipaments Teulera	Modificació
	107	17181-05	SUD-8 Sector Mas Pla A	Modificació
	108	17181-06	SUD-12 Sector Bell-lloc III	Modificació
	109	17181-07	SUD-13 Riera dels Molinets	Modificació
	110	17181-08	SUD-15 Sector Molí d'en Reixach-Bernades	Modificació
	111	17181-09	SUD-17 Activitats Turístiques	Extinció
	112	17181-10	SUD-18 Els Àrids	Extinció
	113	17181-11	SUD-19 Els Àrids	Extinció
	114	17181-12	SUD-20 Els Àrids	Extinció

Llegenda

Àmbits amb actuacions

Municipis amb planejament no adaptat a PTPCG

Àmbit Pla Director

Àmbit d'aplicació de la normativa d'integració paisatgística

PDURSNS_LG Plànol ordenació Actuacions Proposades

NORMATIVA PDURSNS_LG

Article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial del PDU pel que fa a l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible està integrat pels 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG; i pel que fa a l'adaptació paisatgística, de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació preferentment aïllada, està integrat per a la totalitat dels 22 municipis del litoral.
2. D'acord amb la definició del punt anterior, l'àmbit està integrat pels municipis que s'anomenen a continuació, en ordre per comarca, de nord a sud (els municipis amb subratllat són els amb planejament adaptat al PTPCG):

a. Alt Empordà: Portbou, Colera, Llança, el Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador i l'Escala

b. Baix Empordà: Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Sant Feliu de Guíxols, Calonge i Sant Antoni, Castell-Platja d'Aro i Santa Cristina d'Aro.

c. la Selva: Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes.
3. En les 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG es revisa, concretament, la sostenibilitat dels sòls d'extensió urbana que no han iniciat la transformació urbanística i també aquells en que aquesta transformació es va iniciar però no es va arribar a consolidar.
4. Els sòls d'extensió urbana definits en l'apartat anterior, a efectes d'aquest PDU es concreten en els sòls que el planejament ha previst pel creixement, que es situen com extensions dels nuclis existents i que es troben en situació bàsica de sòl rural. Estan conformats pels sectors de sòl urbanitzable, delimitat i no delimitat, sectors en sòl urbà, àmbits de gestió en sòl urbà i aquells sòls urbans en els que no hi ha definit un àmbit d'actuació urbanística però que, objectivament, no tenen els requisits legals corresponents a aquest règim de sòl.
5. Els sòls d'extensió que es revisen es localitzen gràficament en les fitxes informatives detallades per a cada sector, polígon i àmbit de sòl urbà que incorporen les memòries d'ordenació específiques de cadascun dels municipis inclosos en l'àmbit d'actuació.
6. Aquesta Normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PDU.

Article 43. Àmbit del nucli de Santa Cristina d'Aro

1. 17181-1 Sector SUD 1 Ridaura

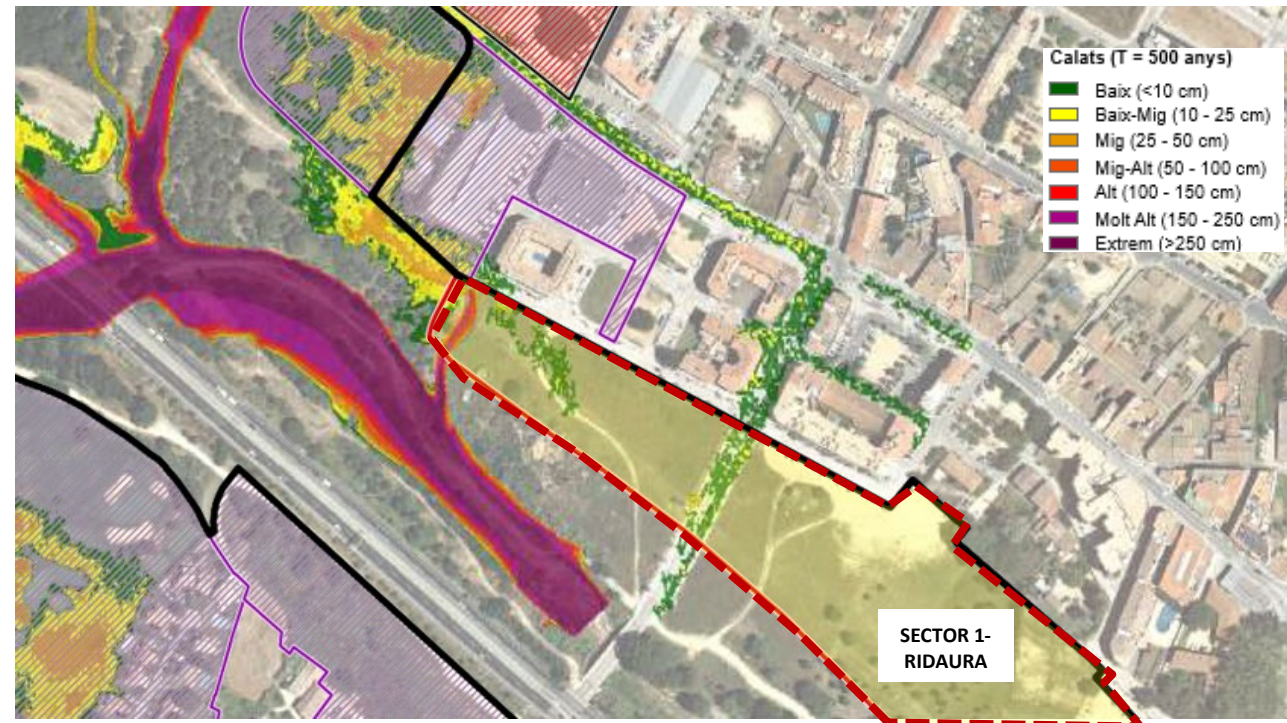
Es proposa la directriu per al planejament general per al conjunt dels sectors que se situen dins el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro segons els plànols d'ordenació del PTGCG o bé a l'entorn immediat –SUD 1 Ridaura, SUD 5 Estació, SUD 6 Camí Vell, SUD 7 Equipament Teulera i SUD 8 Mas Pla A– de reconsiderar-ne els àmbits i dimensions amb la finalitat de reduir el creixement total previst per tal que el conjunt d'aquest àmbits, conjuntament amb els que el PDU considera adequat per al creixement, no superi la superfície màxima admissible per l'estratègia de creixement moderat assenyalada pel PTPCG.

El desenvolupament del sector queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general municipal vigent per tal d'adaptar-lo al present PDU.

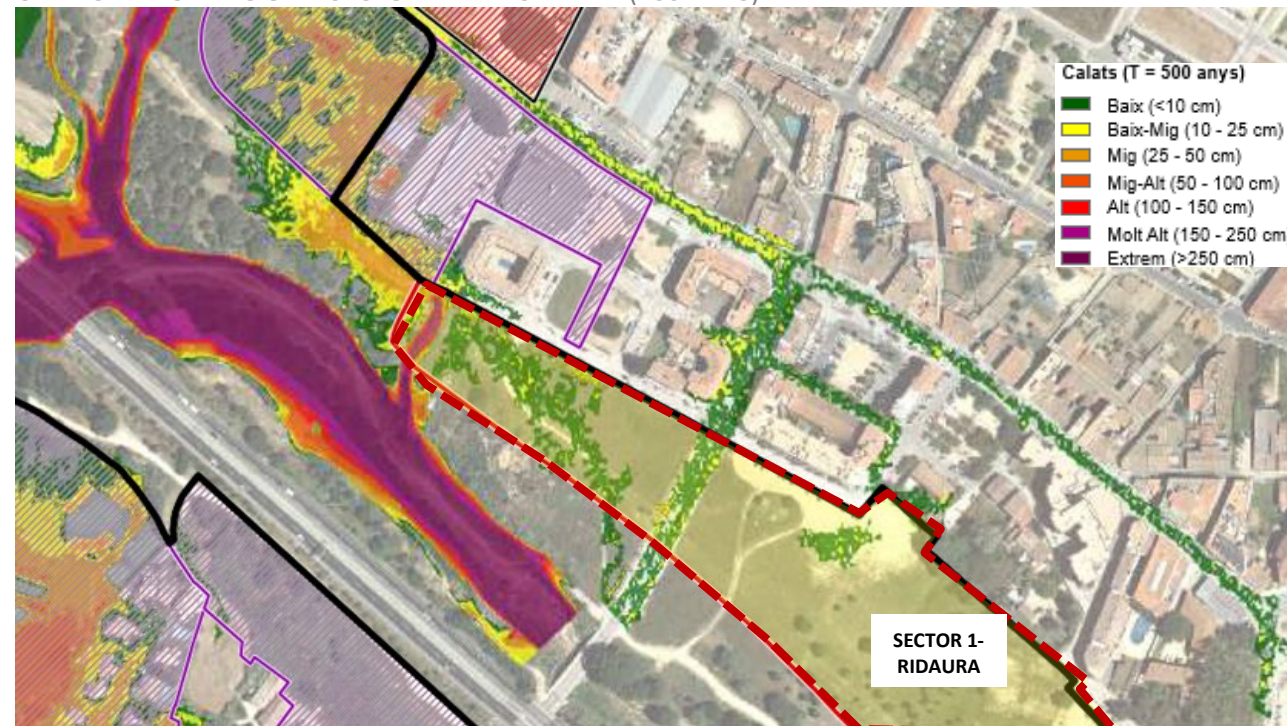
Es recomana, en cas de mantenir el sector, d'allunyar l'edificació del límit amb la riera de Ridaura, bé amb l'ordenació bé mitjançant la reducció de l'àmbit.

RISC INUNDACIÓ

Es presenta com a document Annex al Pla Parcial un Estudi d’Inundabilitat del sector, d’aquest document s’extreuen les següents afectacions:



CALATS D' INUNDACIÓ AL SECTOR 1 -RIDAURA T= (100 ANYS)



CALATS DE INUNDACION AL SECTOR 1 -RIDAURA T= (500 ANYS)

A partir d’aquests paràmetres, la major part de la superfície urbana afectada per un escenari de **període de retorn de 500 anys (P500)** mostra **valors de calat molt inferiors a 1 metre**, generalment **inferiors als 10-20 cm**, i en cap cas s’assoleixen valors crítics que desencadenin una perillositat greu segons la normativa de l’Agència Catalana de l’Aigua (ACA).

AVALUACIÓ ESPECÍFICA DEL SECTOR 1 – RIDAURA

En relació directa amb l’àmbit de la Riera de Malvet, el **Sector 1 – Ridaura** presenta característiques hidràuliques favorables des del punt de vista del risc greu. L’estudi conclou que:

- Una **fracció del sector, concretament en la seva zona nord-oest**, entra dins de la zona afectada per l’escenari d’inundació de **període de retorn de 500 anys (P500)**.
- Els **calats màxims assolits** en aquest escenari són **d’entre 5 i 10 cm**, per tant, **molt inferiors als llindars de risc greu establerts**.
- Aquesta afectació s’interpreta com una **inundabilitat residual** i no significativa en termes de danys potencials sobre béns immobles, infraestructures o persones.

Així doncs, **el Sector 1 – Ridaura no es considera, segons els criteris tècnics actuals, un àmbit amb una perillositat elevada**, ni tan sols en escenaris d’inundació extraordinària (P500). No obstant això, aquesta situació **no eximeix la necessitat de mantenir una planificació urbanística prudent i adaptativa**, especialment davant l’evolució futura del clima i les transformacions urbanes.

En aquest cas, aquest risc d’Inundació Baix desapareix en el moment de la Construcció d’una **bassa de laminació** al marge dret de la riera de Malvet, just aigües avall de la via verda, amb l’objectiu de **regular el cabal i reduir el volum punta** de les avingudes, contemplat al SUD03.Equipaments Riera de Malvet.

D’acord amb el reglament del Domini Públic Hidràulic (art.14bis) “Limitacions als usos a la zona inundable”:

a/Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

D’acord amb l’estudi d’ inundabilitat **els calats màxim seran de 10cm**, per tant **les plantes baixes destinades a usos residencials s’aixecaran com a mínim aquesta alçada respecte el terreny natural**, mentre **no es construeixin les bases de laminació del SUD03**, i així es recull a l’apartat de la Normativa Urbanística al seus articles 13.7.Projecte de reparcel·lació i d’urbanització i l’article 35.Condicions d’ús.

RISCOS GEOLÒGICS I NATURAL

Segons l’estudi d’Identificació de Riscos Geològics redactat per Geoservei S.L. que incorpora el POUM a l’apartat de conclusions diu:

*Dels sectors urbanístics escrutats, un total de 17 PAU, 5 SUD/SUND, 13 PEU i 2 PMI, només s'han detectat indicis d'activitat a 7 Polígons d'actuació urbanística i a una zona de freqüentació de persones. En altres termes, **no s'han identificat situacions de risc o indicis d'esdeveniment de fenòmens en cap dels sòls classificats com a urbanitzables**, ni als àmbits dels Plans especials i de millora d'infraestructures. Això és degut, principalment, a que aquests àmbits són zones planeres o amb presència de vessants molt suaus/suaus i material geològic present (en termes genèrics), poc susceptible de mobilitzar-se.*

Fitxa resum:

DADES BÀSIQUES DEL SECTOR

Municipi: Santa Cristina d'Aro

Comarca: Baix Empordà

Sector: SUD 01 Ridaura

Àrea: 45.227 m2

Ús dominant: Residencial

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat

RISCOS GEOLÒGICS

ANTECEDENTS

Fenomen/situació de risc	Zona	Indicis	Peril·lositat	Mesures executades
Desprement de roques		Sense indicis		Sense mesures
Lliscament		Sense indicis		Sense mesures
Enfonsament		Sense indicis		Sense mesures
Flux torrencial		Sense indicis		Sense mesures
Retroció d'escarpament		Sense indicis		Sense mesures
Erosió/deposició per dinàmica fluvial		Sense indicis		Sense mesures
Problemàtiques geotècniques (materials degradats, evolució, expansió, rebombaments antropics...)		Sense indicis		Sense mesures

Referències

Peril·lositat: Alta Mitjana Baixa Sense Font de la informació: Documental Oral

IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

Fenomen/situació de risc	Zona	Indicis	Peril·lositat	Recomanacions
Desprement de roques		Sense indicis		Sense recomanacions
Lliscament		Sense indicis		Sense recomanacions
Enfonsament		Sense indicis		Sense recomanacions
Flux torrencial		Sense indicis		Sense recomanacions
Retroció d'escarpament		Sense indicis		Sense recomanacions
Erosió/deposició per dinàmica fluvial		Sense indicis		Sense recomanacions
Problemàtiques geotècniques (materials degradats, evolució, expansió, rebombaments antropics...)		Sense indicis		Sense recomanacions

Observacions

No presenta indicis i, per tant, el risc és nul.

Geoservei S.L.

PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE

POUM DE SANTA CRISTINA D'ARO

ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

FITXA

18

DATA

Juny 2022

Observacions

No presenta indicis i, per tant, el risc és nul.

Jordi Marcé arquitecte

pàg. 24

CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA PARCIAL

Justificació del desenvolupament del Sector

La proposta d’aquest sector per al municipi de Santa Cristina d’Aro es contempla en funció de les previsions globals del subsistema urbà en el qual se situa i en conseqüència amb la programació del POUM.

El POUM de Santa Cristina d’Aro defineix el sector de planejament SUD 1 - Ridaura amb l’objectiu declarat de “**completar el teixit urbà entre el nucli urbà de Santa Cristina i el Ridaura, conformant l’Avinguda del Ridaura com un dels eixos estructuradors del nucli central de Santa Cristina d’Aro**”. Es tracta del sector que recollia el POUM-2008 ajustat als criteris del PDURSNS_LG.

La justificació del desenvolupament del sector ve determinada pel propi POUM, que n’estableix els objectius de completar el nucli urbà amb el límit del riu El Ridaura i Completar el sistema d’espais lliures d’aquest nucli central amb la formació del Parc Ridaura. Aquests objectius es recullen en la fitxa normativa del sector.

INICIATIVA I TRAMITACIÓ

El sistema d’actuació que s’estableix pel pla parcial pel seu desenvolupament és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El Pla Parcial es redacta per iniciativa del **87,28% dels propietaris**.

Els promotors del Pla Parcial ostenten més d’un 50% de la superfície del sector, concretament un 87,28%, que es considera adequat pel desenvolupament del pla parcial d’acord amb el sistema d’actuació establert.

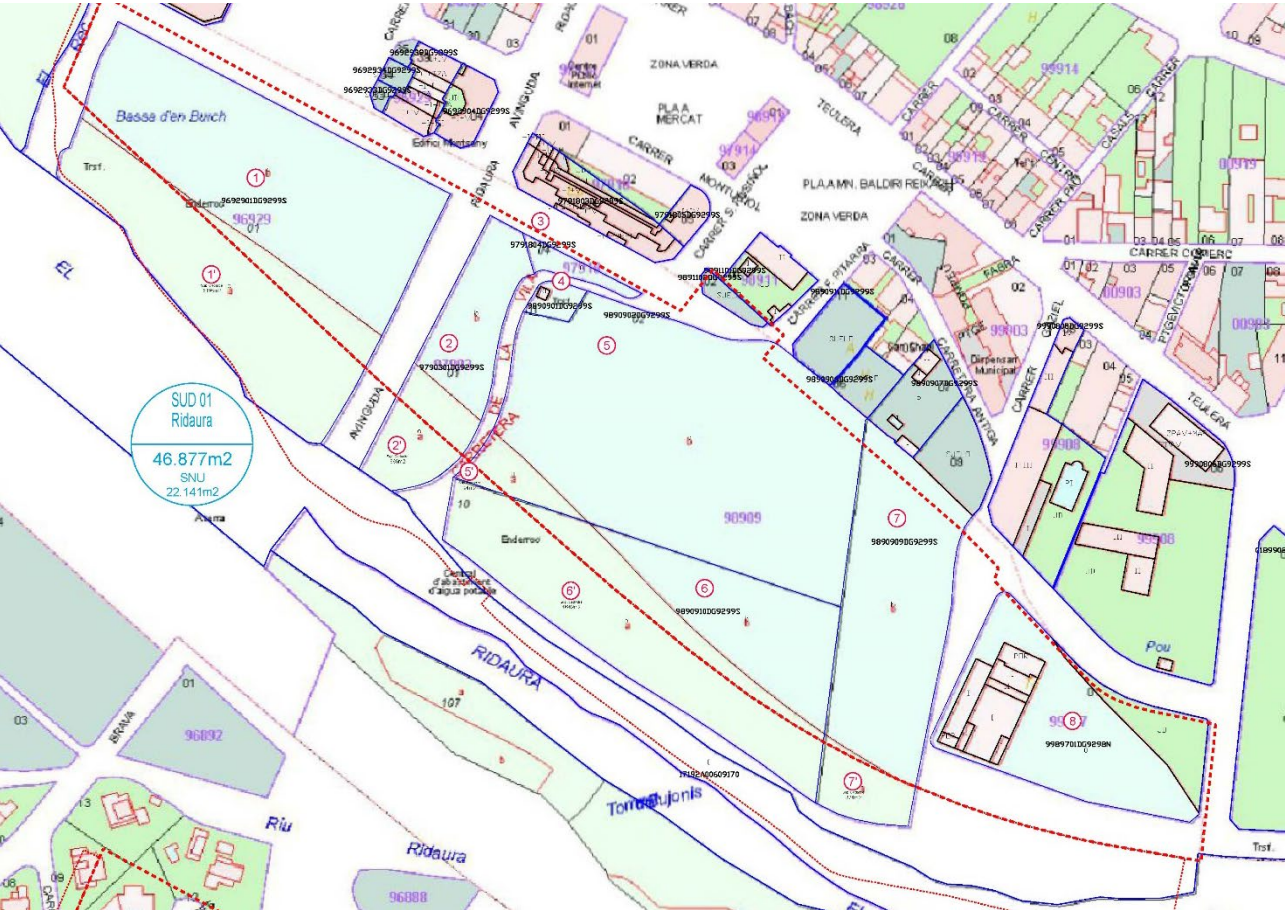
Quadre de superfícies parcel·les promotors:

Nº	Cadastr			Amb aprofitaments		No Promotor
	Ref. Cadastral	Adreça Cadastre	Sup. sòl total parcel·la	sòl	Promotors	
1	9692901DG9299S	Av. Ridaura Pol.14	14.181,41	8.986,53	22,76%	
2	9790301DG9299S	Av. Ridaura Pol.9	3.357,92	2.472,40	6,26%	
3	9791804DG9299S	c/Salvador Espriu	250,92	250,92	0,64%	
4	9890901DG9299S	c/ Vila	279,48	279,48	0,71%	
5	9890902DG9299S	c/ Vila 3, Pol.9	13.206,90	12.662,53	32,06%	
6	9890910DG9299S	c/ Vila Pol.9	9.035,75	4.386,83	11,11%	
7	9890909DG9299S	c/ Antiga Pol.9	7.199,87	5.024,36		12,72%
8	9989701DG9298N	c/ Plataneda 1	5.600,00	5.427,37	13,74%	
			39.490,42	87,28%	12,72%	

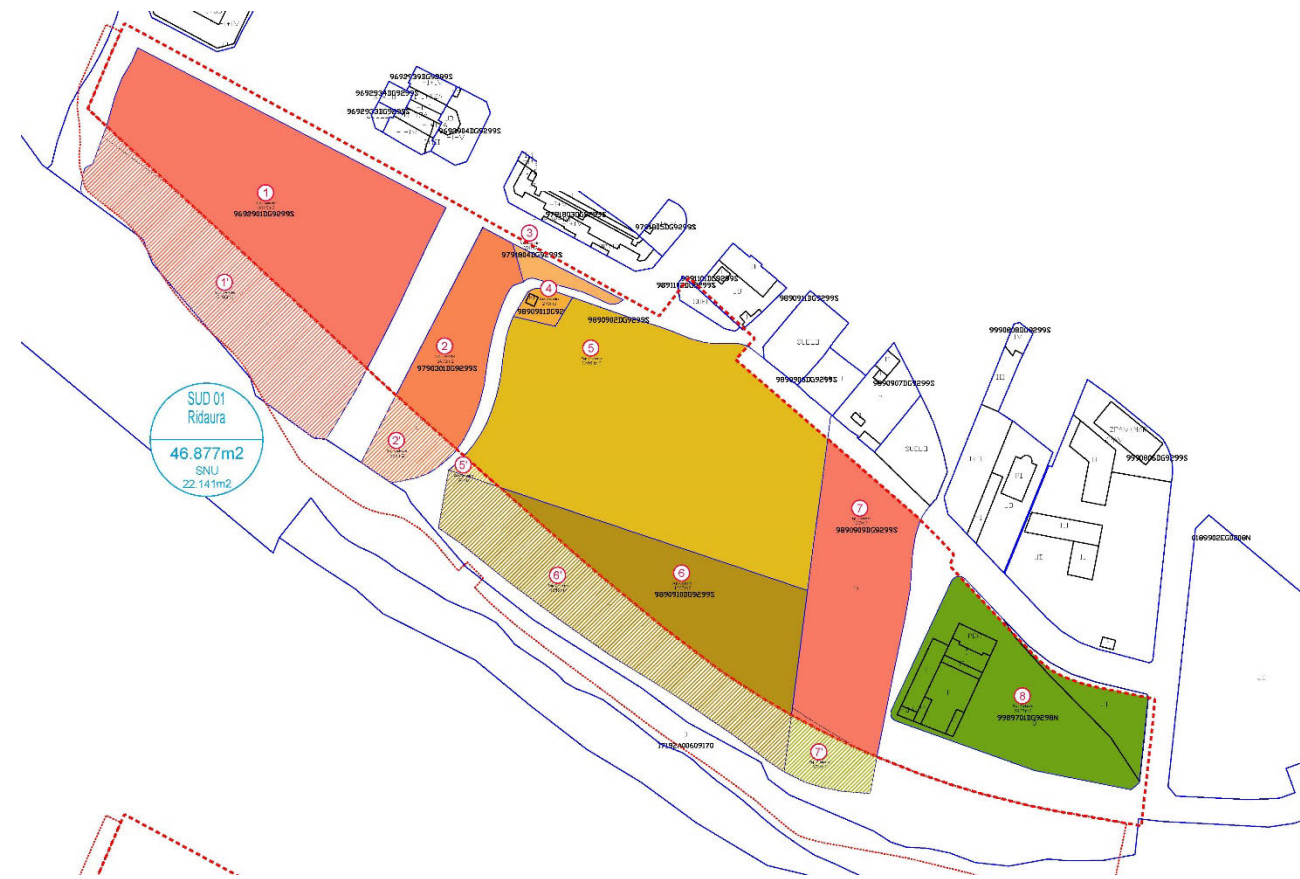
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PARCEL·LES CADASTRALS

Nº	Ref. Cadastral	Adreça Cadastre
1	9692901DG9299S	Av. Ridaura Pol.14
2	9790301DG9299S	Av. Ridaura Pol.9
3	9791804DG9299S	c/Salvador Espriu
4	9890901DG9299S	c/ Vila
5	9890902DG9299S	c/ Vila 3, Pol.9
6	9890910DG9299S	c/ Vila Pol.9
7	9890909DG9299S	c/ Antiga Pol.9
8	9989701DG9298N	c/ Plataneda 1



PLÀNOL CADASTRAL AMB ELS LÍMITS DE L’ÀMBIT I LES 8 PARCEL·LES INTEGRANTS



PLÀNOL CADASTRAL AMB ELS LÍMITS DE L'ÀMBIT I LES 8 PARCEL·LES INTEGRANTS, IDENTIFICANT LES ÀREES EN SÒL URBANITZABLE I RESPECTIVAMENT EN SNU

HABITATGES AFECTATS PER L'ACTUACIÓ

No hi ha cap habitatge afectat per l'actuació.

AJUSTS LÍMITS PLA PARCIAL

El Pla Parcial manté el mateix límit definit al plànol d'Ordenació del POUM.

DOCUMENTACIÓ PLANS D'INICIATIVA PRIVADA

La documentació i determinacions estan regulades d'acord amb el que disposa l'art. 66 del TRLU (Documents dels plans parcials urbanístics) i 84 i ss. del RLU, amb el següent contingut:

Caràcter General

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes.
- La divisió poligonal, si escau.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

D'acord amb l'art.102 del TRLU han d'incloure la següent documentació específica pròpia dels plans d'iniciativa privada:

Documentació específica:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- La viabilitat econòmica de la promoció.
- Els compromisos que s'adquireixen.
- Les garanties de compliment de les obligacions concretes.
Les garanties han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer.

DETERMINACIONS DEL POUM PER ALS PLANS PARCIALS

Les determinacions genèriques del POUM en ple desenvolupament del sòl urbanitzable s'estableixen als articles 16, 68 del POUM i les específiques del sector a la fitxa del POUM, de l'art 202. I l'art.333, 335, 344 per a Usos residencials. I l'art 331 per Ambients edificats 2. També seran d'aplicació els art.78 per a edificacions amb zones inundables:

Article. 16. Plans Parciais Urbanístics

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un pla parcial urbanístic (PPU). El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
2. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposa l'article 65 de la LUC i contindran els documents previstos al seu article 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació del sector corresponent, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles
3. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir, a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 de la LUC.
4. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.
5. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 93 de la LUC.
6. L'ordenació haurà d'ajustar-se a la normativa sectorial d'incendis que regula les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, les franges de protecció respecte de la forest i les ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.
7. Respecte el sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i el pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.
Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) de la LUC, per tal que formi part de les despeses que han d'assumir els propietaris.
En relació amb el sanejament, els projectes d'urbanització es remetran per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua
8. L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per real decret 849 / 1986, d'11 d'abril.
9. D'acord amb l'article 259 ter a) del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per Real Decret 1290/2012 de 7 de setembre, caldrà justificar l'adopció de xarxes de sanejament unitàries o separatives en sectors residencials i seran preferentment separatives en els sectors industrials. En aquest cas, la xarxa de plujanes incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que puguin arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.
En tot cas, només quedaran justificades les xarxes de sanejament unitàries sempre i quan no es pugui dissenyar una solució tècnica alternativa d'acord amb el que estableix l'article 8 del Reglament de serveis públics de Sanejament (Decret 130/2003 de 13 de maig).
10. Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya (Decret 1/2017, de 3 de gener).
11. Els documents de planejament derivat que desenvolupin els diferents sectors de planejament delimitats en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redactaran d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetran a l'Agència Catalana de l'Aigua per emetre el corresponent informe.

Article. 68. Regulació i Usos del sistema viari

2. La xarxa viària bàsica, clau SX2

a/ En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial urbanístic corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior, en els plànols d'ordenació s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòls.

3. La xarxa viària complementària, clau SX3

a/ En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior, en els plànols d'ordenació s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòls.

Article. 331. Ambients edificats

4. El POUM identifica en els plànols d'ordenació sèrie O3.2 els diferents tipus d'ambients edificats i defineix els següents d'ambients edificats:
 - c) Respecte als àmbits no ordenats de sòls urbans i urbanitzables inclosos en sectors subjectes a la redacció de figures de planejament que prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 relatives als ambients edificats, i les disposicions de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24 relatives als sòls ordenats del PDU-RSNS com a directrius, són:
 - SUD -01 residencial Ridaura (UP-07) com ambient edificat 2

Article. 78. Afectacions del sistema hidràulic

2. Es considera **zona inundable** els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes amb un període de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques (Article 14 del RDPH).
Les limitacions d'usos en aquesta zona seran les establertes a l'article 14 bis del RDPH de les quals es destaca el següent:
 - a) Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016), les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible:
 - Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locats a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionades segons les sol·licituds mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques.
 - S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil.
 - b) Els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016) es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions següents:
 - Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per la avinguda de període de

retorn de 500 anys, havent-se de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d’inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre i quan es garanteixi la estanquitat del recinte per a l’avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i que a més disposi de respiradors i vies de evacuació per sobre de la cota de la citada avinguda. Caldrà tenir en compte la seva accessibilitat en cas d’emergència.

- *S’evitarà l’establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials tals com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l’allotjament en els càmpings i edificis vinculats, parcs de bombers, centres penitenciari, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix una altra alternativa d’ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre i quan es compleixi l’establert a l’apartat anterior i s’asseguri la seva accessibilitat en situació d’emergència.*

DETERMINACIONS DEL POUM PER ALS PPU

Les determinacions genèriques del POUM en ple desenvolupament del sòl urbanitzable s’estableixen als articles 7 i 16 de les NNUU, el Títol VI.Sòl Urbanitzable i les específiques del sector a la fitxa de les NNUU, de l’art 202.:

Article. 7. Iniciativa i competències

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

Article. 16. Plans Parciais Urbanístics

- 1. Per a la transformació urbanística d’un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d’un pla parcial urbanístic (PPU). El seu àmbit territorial s’haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d’ordenació.*

2. Els Plans parcials s’elaboraran d’acord amb allò que disposa l’article 65 de la LUC i contindran els documents previstos al seu article 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d’aquest POUM respecte a la delimitació del sector corresponent, l’índex d’edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles

3. Quan els plans parcials urbanístics siguin d’iniciativa privada, hauran de complir, a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 de la LUC.

4. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d’aquest POUM, però no modificar-les.

5. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d’acord amb allò que estableix l’article 93 de la LUC.

6. L’ordenació haurà d’ajustar-se a la normativa sectorial d’incendis que regula les condicions d’entorn i d’accessibilitat per a bombers, les franges de protecció respecte de la forest i les ubicacions no permeses per a establiments industrials i d’emmagatzematge.

7. Respecte el sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i el pressupost necessaris per a la instal·lació d’un sistema de depuració propi en el sector. No obstant això, l’Agència Catalana de l’Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s’imposarà una taxa per a l’accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

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

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

8. L’atorgament de l’autorització i/o concessió administrativa per l’ús de l’aigua, l’autorització i/o l’informe i la imposició dels límits dels abocaments d’aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d’acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d’11 d’abril.

9. D’acord amb l’article 259 ter a) del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per Real Decret 1290/2012 de 7 de setembre, caldrà justificar l’adopció de xarxes de sanejament unitàries o separatives en sectors residencials i seran preferentment separatives en els sectors industrials. En aquest cas, la xarxa de plujanes incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l’aigua abans del seu abocament al medi.

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

10. Pel que fa al compliment de la Directiva marc d’Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d’adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l’aplicació de la Directiva i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya (Decret 1/2017, de 3 de gener).

11. Els documents de planejament derivat que desenvolupin els diferents sectors de planejament delimitats en el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal es redactaran d’acord amb les prescripcions anteriors i es remetran a l’Agència Catalana de l’Aigua per emetre el corresponent informe.

ESTUDI D’ALTERNATIVES

A partir de l’esquema viari proposat pel POUM i la resta de previsions de la fitxa normativa, s’han estudiar 5 alternatives de distribució dels diferents usos i de l’edificació al sector. A continuació s’expliquen les diferències, avantatges i punt en contra de cada alternativa. Totes elles tenen en comú:

- Completar el teixit urbà del nucli de Santa Cristina
- Reservar el sistema d’Espais Lliures en sòl no urbanitzable amb l’objectiu de la formació del Parc Ridaura

ALTERNATIVA 1

Aquesta alternativa proposa ubicar la reserva de sòl per a equipaments al l’equipament existent, les zones verdes es situen en tres zones diferents, es proposa la consolidació del vials c/Salvador Espriu i l’Av. Ridaura, i es proposen un vials transversals que comuniquen la zona urbana i el futur parc de Ridaura, i un vial continu d’extrem a extrem del sector paral·lel al parc. Es proposa una edificació per uns llargs blocs en sentit perpendicular a la trama urbana, formats per edificacions en planta baixa i dos plantes pis i altres amb 3 plantes pis.



Punts a favor	Punts en contra
La reserva de sòl d’equipament en l’equipament actual. Vials transversals que lliguen la trama urbana amb el parc. Visual del parc a través dels edificis	Gran ocupació de l’edificació a les parcel·les. Edificis molt llargs(fins als 80m). Continuïtat del vial paral·lel al parc, quan s’hauria de limitar la circulació de vehicles en aquest espai. Les edificacions queden molt aprop del parc, en contra de les indicacions de l’EIIP

ALTERNATIVA 2

Aquesta alternativa es una evolució de l’alternativa 1, on es proposa la mateixa ordenació però disgregant els blocs per evitar edificis amb tanta llargada. Els edificis de Pb+3 s’alineen als edificis actuals, i els blocs de Pb+2 es situen a la part sud del sector.



Punts a favor	Punts en contra
La reserva de sòl d’equipament en l’equipament actual. Vials transversals que lliguen la trama urbana amb el parc. Visual del parc a través dels edificis Es redueix l’impacte de l’edificació al ser edificis més curs que l’alternativa 1.	Gran ocupació de l’edificació a les parcel·les. Continuïtat del vial paral·lel al parc, quan s’hauria de limitar la circulació de vehicles en aquest espai. Les edificacions queden molt aprop del parc, en contra de les indicacions de l’EIIP

ALTERNATIVA 3

Aquesta alternativa proposa ubicar la reserva de sòl per a equipaments al l’equipament existent, les zones verdes es situen en tres zones diferents, es proposa la consolidació del vials c/Salvador Espriu i l’Av. Ridaura, i es proposen un vials transversals que comuniquen la zona urbana i el futur parc de Ridaura, i un vial continu paral·lel al parc des de la zona d’equipaments a l’Av Ridaura.

Aquesta proposta situa tota l’edificació a la part nord del sector, paral·lela a l’edificació existent donant una continuïtat del nucli urbà. Es manté la tipologia de Pb+3 per totes les edificacions igual que les edificacions del nucli urbà actual.

Es situa HPP a la bada oest del sector (HPP).



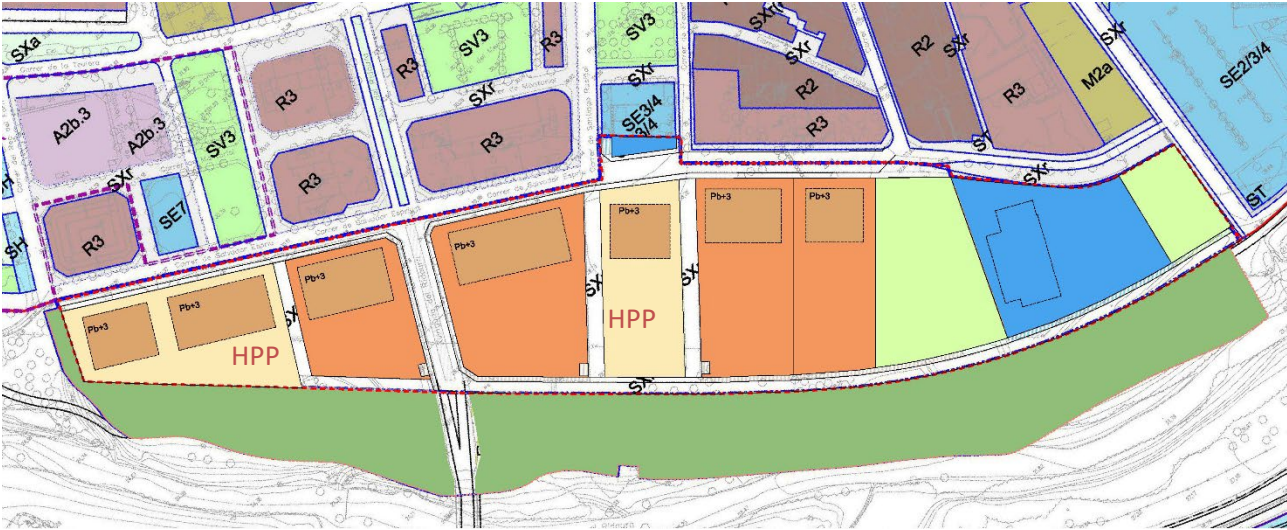
Punts a favor	Punts en contra
La reserva de sòl d’equipament en l’equipament actual. Vials transversals que lliguen la trama urbana amb el parc. Visual del parc a través dels edificis Es crea una nova façana urbana homogènia i respectant el buits d ela façana actual. L’edificació està a la part més allunyada del parc, i es creen gran espais lliures d’edificació. Es redueix l’impacte de l’edificació al ser edificis més curs que l’alternativa 1. El vial paral·lel al parc no te continuïtat, lo que reduirà la circulació naturalment al no ser un eix passant.	Totes les edificacions so de pb+3. Gran concentració de HPP (HPP).

ALTERNATIVA 4

Aquesta alternativa proposa ubicar la reserva de sòl per a equipaments al l’equipament existent, les zones verdes es concentren a banda i banda de l’equipament, es proposa la consolidació del vials c/Salvador Espriu i l’Av. Ridaura, i es proposen un vials transversals que comuniquen la zona urbana i el futur parc de Ridaura, i un vial continu paral·lel al parc des de la zona d’equipaments a l’Av Ridaura.

Aquesta proposta situa tota l’edificació a la part nord del sector, paral·lela a l’edificació existent donant una continuïtat del nucli urbà. Es manté la tipologia de Pb+3 per totes les edificacions igual que les edificacions del nucli urbà actual.

Es separa l’HPP en dues parcel·les(HPP)



Punts a favor	Punts en contra
La reserva de sòl d’equipament en l’equipament actual. Vials transversals que lliguen la trama urbana amb el parc. Visual del parc a traves dels edificis Es crea una nova façana urbana homogènia i respectant el buits d ela façana actual. L’edificació està a la part més allunyada del parc, i es creen gran espais lliures d’edificació. Es redueix l’impacte de l’edificació al ser edificis més curs que l’alternativa 1. Es separa les zones destinades a HPP reduint la concentració d’aquest tipologia. El vial paral·lel al parc no te continuïtat, lo que reduirà la circulació naturalment al no ser un eix passant.	Totes les edificacions so de pb+3. La zona verda no te la continuïtat amb la zona d’equipaments de la Pl. M. Baldiri Reixac, al situar l’HPP.

ALTERNATIVA 5 (ESCOLLIDA)

Aquesta alternativa proposa ubicar la reserva de sòl per a equipaments a l’equipament existent, les zones verdes es situen en dos zones, es proposa la consolidació del vials c/Salvador Espriu i l’Av. Ridaura, i es proposen un vials transversals que comuniquen la zona urbana i el futur parc de Ridaura, i un vial continu paral·lel al parc des de la zona d’equipaments a l’Av Ridaura.

Aquesta proposta situa tota l’edificació a la part nord del sector, paral·lela a l’edificació existent donant una continuïtat del nucli urbà. Es manté la tipologia de Pb+3 per totes les edificacions igual que les edificacions del nucli urbà actual.

Es separa l’HPP en dues parcel·les(HPP)



Punts a favor	Punts en contra
La reserva de sòl d’equipament en l’equipament actual. Vials transversals que lliguen la trama urbana amb el parc. Visual del parc a traves dels edificis Es crea una nova façana urbana homogènia i respectant el buits d ela façana actual. L’edificació està a la part més allunyada del parc, i es creen gran espais lliures d’edificació. Es redueix l’impacte de l’edificació al ser edificis més curs que l’alternativa 1. Es separa les zones destinades a HPP reduint la concentració d’aquest tipologia. El vial paral·lel al parc no te continuïtat, lo que reduirà la circulació naturalment al no ser un eix passant.	Totes les edificacions són de pb+3.

GÀLIBS EDIFICACIONS

Els plànols d'Ordenació del POUM (sèrie O3.2) proposen una ordenació de blocs perpendiculars a l'edificació existent, amb alçades de Pb+2 i Pb+3. Això generà una alta ocupació de les parcel·les, i edificacions amb molta llargada, fins els 80metres.

El PDURSNS_LG en els article 99.2c. Ordenació de volums, limita la mida de les noves edificacions residencials aïllades destinades a habitatge plurifamiliar, a un màxim de 1.500m² i un front de 30m.

Art 99. Ordenació de volums

2. En les categories d'ús residencial destinades a habitatge, s'estableixen les condicions següents:

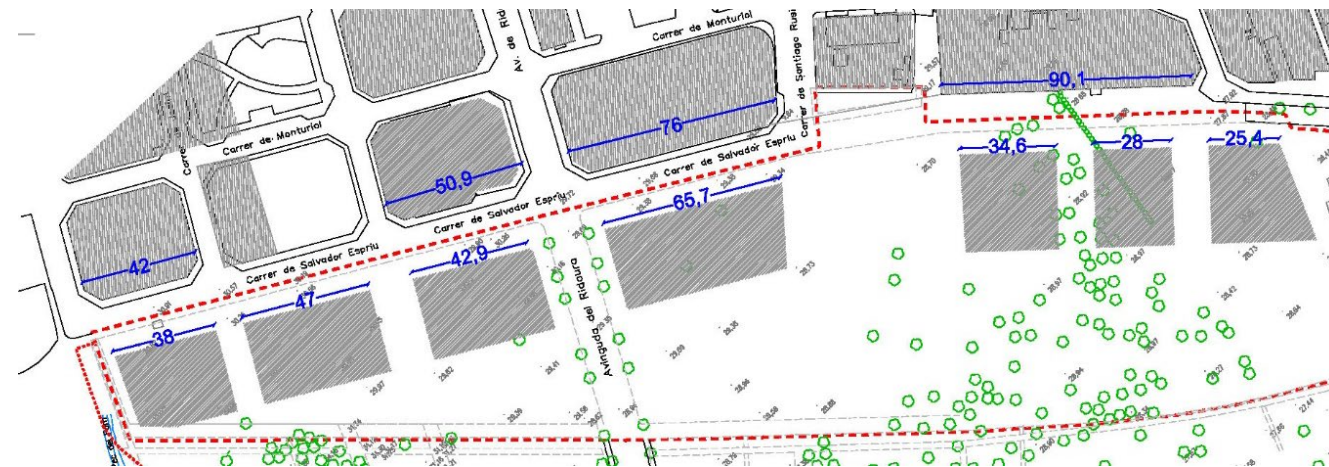
C/ en cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta) que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a 30m, s'haurà de fraccionar l'agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500m². No obstant l'anterior, es podran ajustar aquests paràmetres mitjançant l'estudi d'alternatives, en els termes que descriu l'article 83.

Però l'article 83 permet ajustar aquests paràmetres de manera justificada.

Article 83. Alternatives d'ordenació

3. Es podran ajustar també de manera justificada els paràmetres descrits a l'article 99.2.c), relatius a l'ordenació de volums de les noves agrupacions residencials destinades a habitatges.

La façana nord de l'àmbit està pràcticament edificada amb edificacions de Pb+3, i la part no edificada actualment també contempla aquesta alçada màxima. Les illes que confronten amb el sector tenen mides variables des dels 42 metres fins al 90 metres.



MIDES EDIFICACIONS

Per un altre banda, l'àmbit té una pendent transversal mínima (aproximadament d'1%) des del riu Ridaura fins al nucli urbà actual, i el nucli urbà confrontant continua amb aquest pendent, per tant la situació està allunyada de ser una carena.

Amb aquesta proposta es conserva la màxima massa vegetal al tenir més superfície d'espai lliures.

També es redueix la visibilitat de l'edificació des de l'entorn del futur par Ridaura i des de punt més llunyans. I la proposta d'ordenació s'harmonitza amb les edificacions de l'entorn ja consolidades

CONCLUSIONS

Havent examinat els punt a favor i en contra de cada opció de zonificació, l'alternativa escollida és la 5, que permet la millor i més equilibrada distribució d'usos i de l'edificació en l'àmbit:

- La reserva de sòl d'equipament en l'equipament actual.
- Es consoliden les vitalitats existents que seran les prioritàries. Mentre que es proposen uns vials de transit restringit (SXR) transversals i paral·lel al parc, que lliguen la trama urbana amb el parc.
- La proposta d'ordenació del nous blocs, al seguir les traces de l'edificació existent, no tapa les visuals del parc a través dels edificis
- A tractar-se d'uns terrenys amb una pendent pràcticament inapreciable, quan situen les edificacions en la part més alta no te impacte superior al de les edificacions ja existents. Mentre que allunyar-la de l'espai Ridaura el màxim possible no es tant el seu impacte sobre aquesta.
- Es crea una nova façana urbana homogènia i respectant el buits de la façana actual.
- Es separa les zones destinades a HPP reduint la concentració d'aquest tipologia.
- El vial paral·lel al parc no te continuïtat, lo que reduirà la circulació naturalment al no ser un eix passant.
- Es distribueixen les zones verdes al costat de l'equipament i a la zona central del sector afavorint la creació d'espais de relació.

B_ MEMÒRIA D’ORDENACIÓ

PREMISSES FONAMENTALS I CRITERIS D’ORDENACIÓ

Els terrenys que componen el sector SUD 01 – Ridaura tenen un **propietari majoritari del 87,28% del sòl**, que és el promotor del present Pla Parcial. La seva voluntat és **l’execució immediata de les obres d’urbanització**, tan ràpid com ho permeti el procés de tramitació urbanística, i **començar l’edificació amb els habitatges de protecció pública**. La premissa fonamental del Pla Parcial és que aquest sector vital pel desenvolupament del centre de la població porta ja massa temps esperant per urbanitzar-se, i en aquest període la situació del mercat residencial s’ha anat deteriorant, fet confirmat per la decisió de la generalitat d’incloure el municipi de Santa Cristina d’Aro en la zona de mercat residencial tensat, on es regula el preu del lloguer segons la Resolució TER/2408/2024.

El creixement necessari del nucli urbà principal de Santa Cristina s’ha de produir amb criteris de sostenibilitat i integració ambiental i paisatgística, segons els criteris dels documents normatius d’abast territorial com el PTPCG o el PDURSNS_LG. Així doncs, respecte a propostes de planejaments anteriors, l’actual proposta de Pla Parcial es basa en els criteris següents:

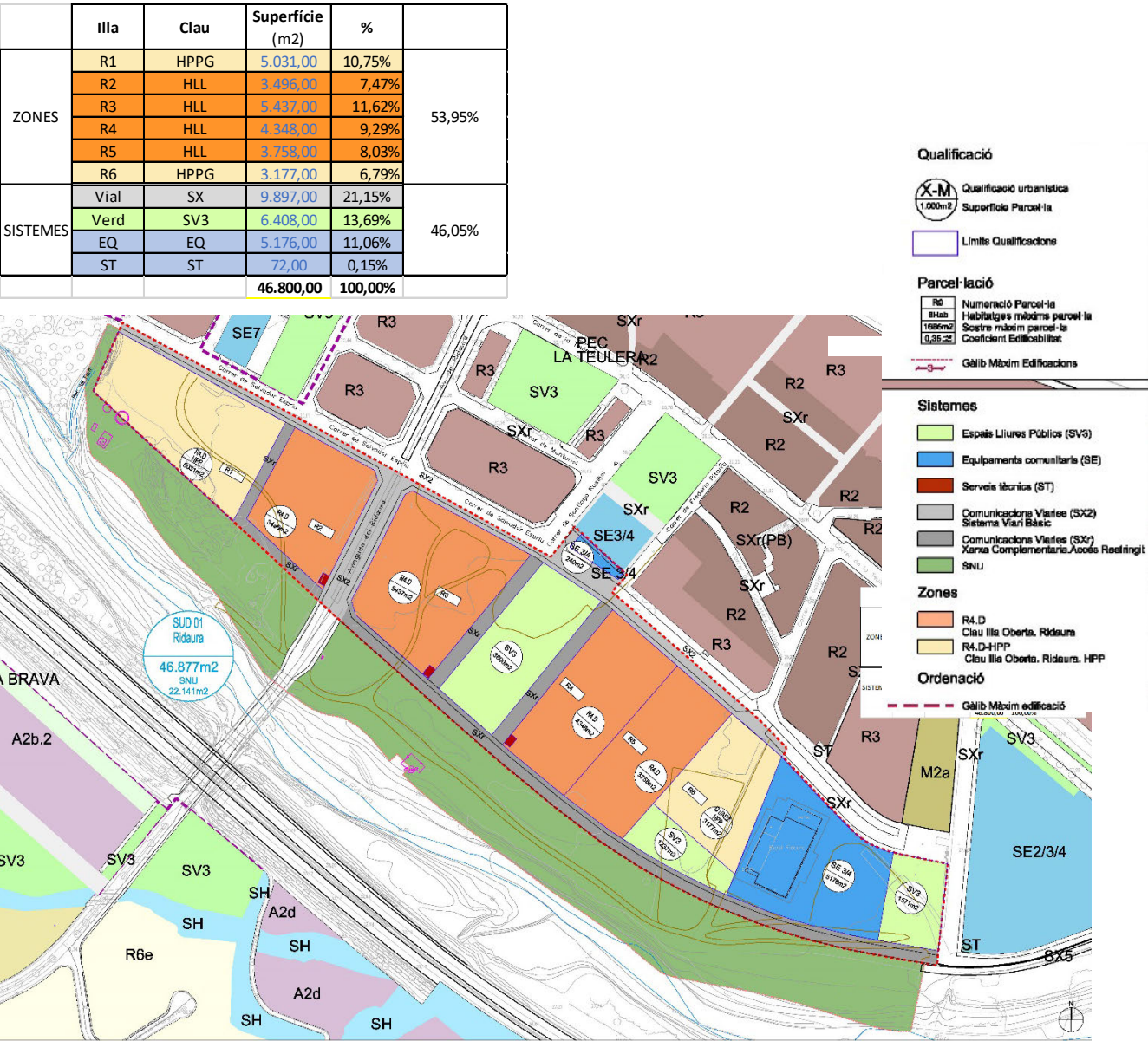
- **Allunyar les edificacions de la llera del Ridaura**, la zona inundable i la carretera, concentrant tot el sostre en la franja més propera al casc urbà consolidat; d’aquesta manera, la trama urbana té continuïtat i es genera **un gran espai de transició – frontissa cap al riu**; el resultat és una **edificació compacta** i una superfície més gran de terreny sense alterar;
- Completar la zona verda prevista en el SNU amb una àrea que connecta amb el centre urbà, com a **eix verd transversal**;
- Proposar (de manera indicativa) una edificació amb cota de la **planta baixa aixecada** amb respecte al terreny natural, al màxim previst per les normes del POUM i el PDURSNS_LG; aquesta recomanació va en la mateixa línia d’avançar-nos i mitigar possibles efectes futurs del canvi climàtic.

La proposta d’ordenació manté la trama viària prevista en els documents de planejaments anteriors, amb ajustos puntuals: es mantenen els carrers perimetrals i la majoria dels carrers transversals, es manté la parcel·la d’equipaments i es proposen noves zones verdes. El resultat és una zonificació que permet l’edificació compacta, en la franja nord de l’àmbit.

Els habitatges de protecció pública seran ubicats en 2 illes situades a l’extrem nord del sector (al final del carrer Jacint Verdaguer) i al costat de la parcel·la d’equipament amb l’espai Ridaura (al final del carrer Gaziel). El criteri és la ubicació disseminada en el sector, en edificis 100% de protecció per facilitar la gestió i accelerar-ne la construcció; s’ha buscat també la proximitat de zones verdes i equipaments.

Els habitatges destinats al mercat lliure es disposen en 3 illes, simètricament davant del front edificat del carrer longitudinal Salvador Espriu, amb la voluntat de completar el paisatge urbà d’aquest carrer que ens fa de límit del sector cap al centre de Santa Cristina.

Els edificis estaran ubicats a la part nord de les parcel·les respectives (i del sector), amb accés des del carrer Salvador Espriu, i cap al sud l’espai lliure de la parcel·la serà a tots els efectes una zona verda privada, on es podrà preveure aparcaments verds drenants tipus parc-parking.



ZONIFICACIÓ PROPOSADA – PLÀNOL D’ORDENACIÓ

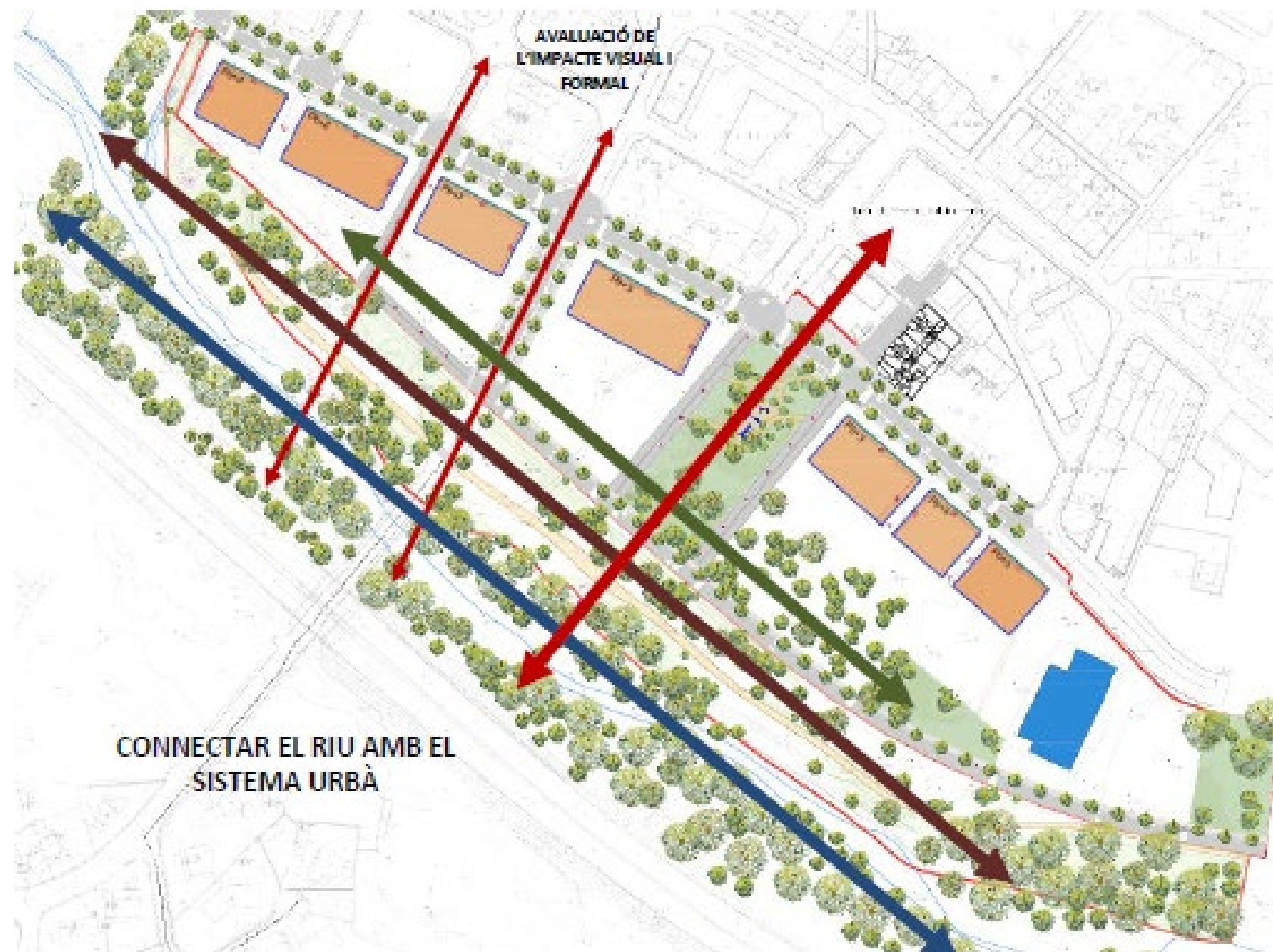
INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

El projecte d'ordenació del sector 01-Ridaura s'enfoca en integrar harmònicament el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro amb el corredor fluvial del Ridaura, preservant la qualitat paisatgística i ambiental.

El riu es tracta com un element vertebrador del paisatge local, s'hi reserva una ampla franja lliure en la llera, amb passejos naturals que faciliten la visió i l'accés a l'aigua sense interrompre la continuïtat del curs.

Aquesta configuració és coherent amb els principis del planejament municipal, que **aposta per un creixement urbà dens i contigu a l'existent, omplint buits i evitant l'expansió dispersa**. En particular, es disposa l'edificació principal cap al nord del sector, allunyada de les zones d'inundació del Ridaura i respectant la retícula urbana vigent.

D'aquesta manera es concreta el mandat del POUM local de protegir els marges dels rius, concentrant cessions d'espais lliures al voltant dels cursos fluvials



IMATGE EIIP



ESPAIS LLIURES I XARXA VERDA CONNECTADA

La configuració d'espais lliures és clau per integrar el projecte al paisatge. S'ha dissenyat un sistema verd connectat i transitable que circula des de la riba del Ridaura fins a la part alta del sector. Aquest sistema inclou un parc fluvial lineal de protecció, nous espais verds urbans i rutes peatonals naturals que teixeixen el verd entre les edificacions i la riera.

S'estableixen zones lliures àmplies, lliures d'edificis, que actuen com a "filtres" visuals i ecològics entre l'àmbit urbanitzat i l'entorn natural. Per exemple, les voreres del Ridaura es deixen sense construir i es plantifiquen amb vegetació ribera, convertint-se en un parc públic fluvial.



MILLORAR LA QUALITAT ECOLÒGICA DE L'ESPAI FLUVIAL

CONSERVAR ELEMENTS D'INTERÈS DEL PAISATGE NATURAL

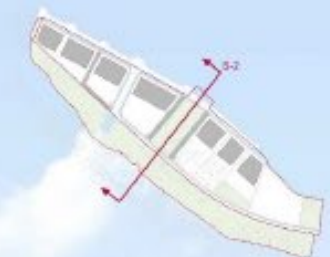


SECCIÓ -02

ESTAT ACTUAL - SECTOR SUD 01 - RIDAURA

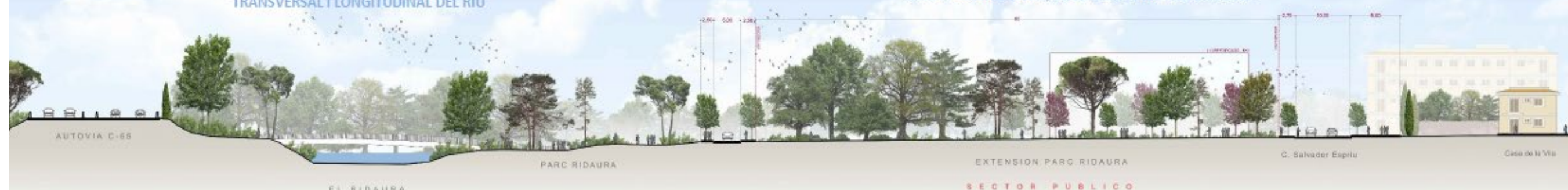
Segons la normativa urbanística local, els sectors que confronten amb un curs fluvial han de cedir terrenys en els marges per potenciar la seva naturalitat. La nostra proposta recull aquest principi, destinant així una franja verda fixa al llarg de la llera del riu i reservant espais agrícoles o forestals d'ús públic al nord. Aquesta morfologia crea continuïtat ecològica: des de zones boscoses consolidades al marge del riu fins als nous parcs urbans, tot connectat per senders que preserven la permeabilitat del sòl i el flux d'espècies.

La xarxa verda també inclou zones de parc i places obertes interiorment, amb jocs infantils i jardineria sostenible. Els arbres es distribueixen per generar ombra i reduir la calor, amb espècies autòctones adaptades al clima. Els ambients més humits (trams d'aiguamoll o basses de drenatge) afegeixen diversitat paisatgística i ecològica. En conjunt, els espais lliures formen un eix de verds coherent que es projecta cap als entorns immediats del riu i cap al nucli urbà, tal com recomana un model urbanístic sostenible que integra la natura al cor de la ciutat.



GARANTIR LA PERMEABILITAT ECOLÒGICA
TRANSVERSAL I LONGITUDINAL DEL RIU

COMPLETAR LA ZONA VERDA PREVISTA EN EL SNU AMB UNA ÀREA QUE CONNECTA
AMB EL CENTRE URBÀ, COM A EIX VERD TRANSVERSAL



SECCIÓ -02

PROPOSTA - SECTOR SUD 01 - RIDAURA

LA CREACIÓ DE RECORREGUTS PER A VIANANTS AMB BONES VISUALS CAP AL RIU I LA
INTEGRACIÓ D'ESPAIS DE DESCANS I LLEURE QUE AFAVOREIXIN L'ÚS SOCIAL I LA PERCEPCIÓ
POSITIVA DEL PAISATGE.

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPOSTA D’ORDENACIÓ

VIALITAT

L’accés rodat als diferents blocs es fa des del Carrer Salvador Espriu, que juntament amb l’Avinguda Ridaura formen el sistema bàsic del sector amb la qualificació SX2.

La trama viària proposada continua els carrers perpendiculars a l’eix del sector, que arriben al límit nord, amb una tipologia de transit restringit o prioritat invertida (qualificació SXr), amb continuïtat amb els carrers de Jacint Verdaguer, Josep Pla, l’Avinguda Ridaura, el carrer Santiago Rossinyol i el de Frederic Pitarra. Al sud del sector, un altre vial de xarxa restringida completa la trama dels sector. Aquest seran tots vials restringits a veïns i veïnes, amb plataforma única, per facilitar el trànsit en sentit transversal i l’accés al parc del Ridaura des d’arreu del sector.

Per últim, es proposa un carril bici que travessa el sector pel SNU d’est o oest.



ZONIFICACIÓ PROPOSADA – VIALITAT

ZONES VERDES I ESPAIS PÚBLICS

A proposta que com a objectiu allunyar al màxima l’edificació del parc Ridaura, i alliberar tots els espais possibles per generar espais lliures d’edificació

Tota la part sud de les edificacions seran uns gran espais lliures d’edificació i enjardinats.

Al centre del sector un gran espai de verd públic que lliga la part urbana existent amb el nou parc. A més es situen dues peces de verd públics per complementar l’activitat de l’equipament.

D’aquesta manera es posarà en valor la principal zona verda generada que serà un gran parc en l’àmbit fluvial, ocupant tota la franja sud (SNU).



ZONIFICACIÓ PROPOSADA – ESPAIS LLIURES



PROPOSTA INDICATIVA VIALITAT



PROPOSTA INDICATIVA VIALITAT



PROPOSTA INDICATIVA ORDENACIÓ



PROPOSTA INDICATIVA ORDENACIÓ

PERSPECTIVA DE GÈNERE

La perspectiva de gènere és present com una mirada transversal en tots els aspectes de la proposta d’ordenació. El projecte es basa en els principis de l’urbanisme inclusiu quan defineix la vialitat, els sistemes, la tipologia edificatòria, les mesures de protecció ambiental, les zones d’usos i la proposta d’ordenació indicativa dels espais públics.

Incorporar la perspectiva de gènere suposa considerar sistemàticament les diferències entre les condicions, situacions i necessitats respectives de les dones i dels homes, a les fases de planificació urbanística, execució i avaluació de les polítiques urbanes per tal d’identificar i reduir els desequilibris existents. Utilitzant la perspectiva de gènere s’identifiquen les desigualtats, diferències de gènere i les conseqüències que les polítiques tenen per a dones i homes. La incorporació d’aquesta perspectiva per no només conèixer de forma separada la situació de dones i homes en un àmbit concret, sinó també percebre desigualtats. Així, els objectius d’incorporar l’enfocament de gènere són:

- assegurar que el desenvolupament arriba també a les dones;
- visualitzar que homes i dones, com a col·lectius tenen necessitats i interessos particulars;
- assegurar que la intervenció sigui més eficaç i sostenible.

L’abast d’aquesta mirada transversal en el planejament urbanístic va més enllà de l’equilibri entre els drets i les oportunitats d’homes i dones; el resultat és un **urbanisme inclusiu**, que combat les desigualtats considerant tots els col·lectius amb diferents necessitats (grups de diferents edats, orientació sexual, cultures, necessitats especials etc.) i és al mateix temps més sostenible. La mirada transversal és especialment necessària en un cas com el nostre Pla Parcial, amb un component residencial important i amb el paper de connector d’àmbits urbans consolidats (zones residencials veïnes). **Els documents de la proposta de Pla Parcial incorporen la perspectiva de gènere com a mirada transversal i la proposta d’ordenació és un exemple d’urbanisme inclusiu**, com s’ha pogut observar en l’apartat de descripció de la proposta i com s’il·lustrarà a continuació.

ANÀLISI DE LA INCORPORACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE EN EL PLA PARCIAL

Els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d’exclusió social) són els de **localització dels equipaments públics** (educatius, sanitaris, socials, etc.), **la distribució de l’habitatge social i/o assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació als equipaments i la urbanització de l’espai públic**.

La proposta de Pla Parcial afavoreix la cohesió social per la distribució de l’habitatge de protecció oficial disseminada en el terreny, en zones amb bona comunicació vial.

- Habitatges adaptats a necessitats futures (accessibles, practicables o adaptables, per la previsió d’envelliment de la població;
- Adaptables a tots els models de família, extremadament flexibles (per la previsible disminució de la mida de les llars);
- Habitatges d’alta eficiència energètica per minimitzar els consums durant la vida útil;
- Habitatges d’alta resistència i baix manteniment dels materials de construcció i acabats.

La integració paisatgística del conjunt d’habitatges és igualment important, resultant en un millor habitat urbà en la zona residencial, més qualitat de vida i més cohesió social.

REGULACIÓ DE L’EDIFICACIÓ

Veure Normativa Urbanística, Capítol 5è. Regulació de les Zones .

PREVISIÓ DE SERVEIS

Les xarxes de serveis que s’han de construir són les següents:

- Sanejament
- Abastament d’aigües
- Subministrament d’energia i enllumenat públic
- Gas
- Telèfon

En compliment d’allò previst al Decret Legislatiu 1/2.005, es preveu la realització com a annex del Projecte d’Urbanització, que inclourà els serveis bàsics de les xarxes de serveis amb indicació de la seva comunicació a les xarxes generals municipals.

CONTINGUT DE LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA PARCIAL

Aquest Pla Parcial està integrat pels següents documents:

- Memòria d’informació
- Memòria d’ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Pla d’etapes
- Plànols d’informació i Plànols d’ordenació
- Annexos

C_ GESTIÓ PLA PARCIAL

DIVISIÓ POLIGONAL

El desenvolupament del planejament es desenvoluparà en un únic polígon d’actuació.

SISTEMA D’ACTUACIÓ

El sistema d’actuació que estableix el PP pel seu desenvolupament és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Com ja s’ha explicat anteriorment, es redacta per iniciativa de més del 50% dels propietaris de la superfície del sector

En el sistema de urbanístic de compensació bàsica. Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. En el cas de que hi hagi una única propietat, no es requereix la constitució de la junta de compensació.

PARÀMETRES GENERALS DEL SECTOR

FITXA PPU		
SUD 1-Ridaura		
	POUM	
Superfície SU (m²)		46.800,00
Edificabilitat bruta (m²t/m²s)		0,62
Sostre edificable (m²t)		29.016
	40% HPP	11.606
	60% HLL	17.410
Densitat (Habitatges/Ha)		62
Habitatges	màx.290 hab	290
	40% HPP	116
	60% HLL	174
Clau:	D1-Ambient edificat 2	
Usos principals:	Residencials	
Sistema actuació urbanística:	Reparcel·lació en modalitat compensació bàsica	
Superfície SNU (m²)		22.200,00

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

QUADRE CARACTERÍSTIQUES			
SUD 1-Ridaura			
Superfície (m²)		46.800,00	
SOSTRE		29.016,00	
Edificabilitat bruta hab (m²t/m²s)	0,62	29.016,00	
HPP	40%	11.606,40	
Hab lliures	60%	17.409,60	
Densitat (Habitatges/Ha)	62	290	
HPP	40%	116	
Hab lliures	60%	174	
SÒL	99,85%	46.728,00	
SÒL CESSIONS	45,90%	21.481,00	min.
Espais Lliures (m2) <10% ó 20m2/100m2st	13,69%	6.408,00	5.803,20
Equipament (m2) >5%	11,06%	5.176,00	2.340,00
Vialitat (m2)	21,15%	9.897,00	
Hidraulic (m2)	0,00%	0,00	
Serveis Tècnics (m2)	0,00%	0,00	
SÒL APROFITAMENTS	53,95%	25.247,00	
Habitatge lliure	36,41%	17.039,00	
HPP	17,54%	8.208,00	
Aprofitament Mig	10,00%		
Alçada	Pb+3		
Usos Principal	Residencial		
Sistema actuació	Reparcel·lació compensació bàsica		

QUADRE GENERAL ZONES

	Illa	Clau	Superfície (m2)	%	
ZONES	R1	HPPG	5.031,00	10,75%	53,95%
	R2	HLL	3.496,00	7,47%	
	R3	HLL	5.437,00	11,62%	
	R4	HLL	4.348,00	9,29%	
	R5	HLL	3.758,00	8,03%	
	R6	HPPG	3.177,00	6,79%	

CESSIÓ DE TERRENYS A L’AJUNTAMENT

	Illa	Clau	Superfície (m2)	%	
SISTEMES	Vial	SX	9.897,00	21,15%	46,05%
	Verd	SV3	6.408,00	13,69%	
	EQ	EQ	5.176,00	11,06%	
	ST	ST	72,00	0,15%	

GARANTIES D’URBANITZACIÓ I COMPROMÍS DELS PROMOTORS

L’art.102 del TRLU fixa les especificitats dels plans urbanístics derivats d’iniciativa privada, que a més d’incloure les determinacions establertes amb caràcter general per la llei, han de contenir:

- a) L’estructura de la propietat del sòl afectat
- b) La viabilitat econòmica de la promoció
- c) Els compromisos que s’adquireixen
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes

El punt a) està desenvolupat en la memòria de la informació.

La viabilitat econòmica de la promoció està continguda al capítol “AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA”

Els apartats c) i d) es justifiquen a continuació:

COMPROMISOS QUE S’ADQUIREIXEN

Els compromisos que contrau els promotors del present PP davant l’administració són els següents:

- Es comprometen a realitzar les obres d’urbanització dels terrenys inclosos a l’àmbit de l’ordenació detallada. Els terminis d’execució de les mateixes seran les especificades en el pla d’etapes.
- La contribució econòmica per les connexions a les infraestructures de serveis
- Al abonament de la taxa per la connexió al sistema de sanejament públic.
- Amb el fi d’assegurar la obligació d’urbanitzar, es compromet a constituir la garantia que es determina a l’apartat 2 d’aquest capítol, mitjançant l’aportació del corresponent aval bancari o qualsevol de les modalitats admeses per la llei, previ acord de l’Ajuntament i una vegada notificat l’acord d’aprovació amb els termes que estableix l’art 106 del TRLU.
- A no procedir a la parcel·lació urbanística, dins l’àmbit del pla de millora, ni mitjançant document privat ni document públic, translatiu del domini, fins no haver obtingut la llicència de parcel·lació.
- A que una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatiu del domini de les parcel·les resultants es farà constar l’existència de la Junta de compensació, o conservació, quan s’escaigui, i l’adhesió de l’adquirent als seus Estatuts.
- A no alienar parcel·les i no iniciar cap obra d’urbanització sense haver complert el compromís de l’apartat anterior.
- A no iniciar cap obra d’urbanització en el sector objecte d’actuació sense haver constituït la garantia a que es refereix l’art. 106 del TRLU.
- El promotor del sòl disposa dels mitjans econòmics propis, així com de les diferents fonts legals previstes pel seu finançament.

GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

Es constituirà una garantia per l’import del 12 % del valor de les obres d’urbanització per tal d’assegurar l’obligació d’urbanitzar (Art 107.3 TRLU) a més, aquesta garantia també ha de respondre a les sancions que es puguin imposar per raó d’infraccions urbanístiques en matèria d’execució d’obres d’urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer (Art 41.1 TRLU).

Com es determina al punt de pressupost de les Obres i Serveis, el cost orientatiu del total de les obres d’urbanització ascendeix a 3.945.485,92 € +€ IVA.

Per tant, la garantia del 12 % que cal constituir ascendeix a 473.458,31€ (12 % sobre 3.945.485,92 €).

D_ NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL 1. DISPOSICIONS COMUNES

Article 1. DEFINICIÓ I MARC LEGAL

1. El Pla Parcial Urbanístic “SUD 1-Ridaura” constitueix el instrument d'ordenació urbanística del territori inclòs en aquest sector, i que es formula en desenvolupament de les determinacions previstes pel mateix en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d’Aro, a l’article numero 202.
2. El Pla Parcial s'ha redactat de conformitat amb la legislació jurídica vigent en matèria urbanística, especialment el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, la 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, el Reglament (Decret 305/2006, de 26 de juliol), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, així com tota aquella legislació urbanística concordant que sigui d'aplicació.
3. Aquest Pla Parcial, juntament amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d’Aro i les seves Modificacions Puntuals aprovades definitivament, vincula directament el sòl al seu estatut urbanístic basic, al que, en tots els casos, s'ha de sotmetre en l'exercici de les facultats derivades del dret de la propietat, d'acord amb la legislació vigent.

Article 2. CONTINGUT

Aquest Pla Parcial està integrat pels següents documents:

- Memòria d’informació
- Memòria d’ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Pla d’etapes
- Plànols d’informació i Plànols d’ordenació
- Annexos
 - Document de mobilitat sostenible
 - Documentació ambiental
 - Estudi d’impacte i integració paisatgística
 - Serveis Existents

Article 3. VIGÈNCIA

La vigència d'aquest Pla Parcial Urbanístic és indefinida i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària al Diari Oficial de la Generalitat d'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

S’haurà de procedir a la revisió del Pla en els següents supòsits:

- En el cas que, de modificar-se o revisar-se el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d’Aro, es modifiquessin les determinacions aplicables al sector objecte del present planejament parcial;
- Si així ho exigissin normes legals d'ordre superior.

Article 4. PDURSNS_LG

L'àmbit està dintre de Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, PDURSNS_LG, aprovat definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya, en sessió de 28 de gener de 2021, publicat en el DOGC núm. 8431, de 15 de febrer de 2021, modificat en data 4 d'agost de 2021, publicat al DOGC núm. 8504, de 17 d'agost de 2021.

Article 5. MODIFICACIONS

1. Es podrà modificar aquest Pla en els supòsits que estableixi la legislació urbanística vigent.
2. No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic mínimes establertes.
3. La modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el Pla Parcial, i així es tramitarà d'acord amb les mateixes disposicions que regeixen la formulació de la Modificació del Pla Parcial, d'acord amb allò que estableixen els articles 116 i 117 de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol i les seves modificacions.

Article 6. INTERPRETACIONS

1. Les determinacions del Pla Parcial Urbanístic i concretament d'aquestes normes s'interpretaran conforme les disposicions de la Llei d'Urbanisme.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Parcial en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

Article 7. OBLIGATORIETAT

Tant l'Administració com els particulars venen obligats a complir les disposicions d'aquest Pla Parcial Urbanístic i en especial d'aquestes normes.

Article 8. APLICACIÓ SUPLETÒRIA DEL POUM

En tot allò que, específicament, no es reguli en aquest Pla Parcial Urbanístic, seran d'aplicació les disposicions emanades del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro i les seves modificacions aprovades definitivament.

TÍTOL 2. DESPLEGAMENT I GESTIÓ DEL PLA PARCIAL**Article 9. REGIM GENERAL**

1. Amb la finalitat de desplegar i completar les determinacions del Pla Parcial Urbanístic, es formularan els corresponents projectes de reparcel·lació i, si s'escau, complementari d'urbanització. Tot això sense perjudici que, en desplegament de les disposicions del present cos normatiu, se'n puguin formular d'altres figures de planejament derivat.
2. Amb independència de la necessària i obligatòria formulació d'aquest projecte de planejament derivat, les determinacions del Pla Parcial Urbanístic són d'aplicació directa i immediata.

Article 10. INICIATIVA, DELIMITACIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ

1. La iniciativa per a l'execució del Pla Parcial Urbanístic correspon als propietaris del sector, en els termes previstos a la legislació urbanística en vigor i conforme les determinacions de la present normativa. Concretament, la iniciativa per desenvolupar l'àmbit és dels propietaris de les finques la superfície dels quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.
2. El POUM delimita un polígon d'actuació urbanística i fixa com a sistema d'actuació per a la seva execució el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica previst i regulat per la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 11. APROFITAMENTS URBANÍSTICS

S'aplicarà la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.

Article 12. TRANSMISSIÓ DELS SÒLS PER A SISTEMES

La transmissió del sòl per a sistemes i dotacions es produirà en virtut de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació que caldrà tramitar i aprovar en desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic.

Article 13. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I D'URBANITZACIÓ

1. Conforme les determinacions de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, caldrà l'aprovació pertinent del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, i l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.
2. Posteriorment a l'aprovació del Pla Parcial Urbanístic es redactarà el Projecte d'urbanització amb el detall suficient com per a permetre la contractació de les obres que en ell s'inclouen.
3. Tindran la consideració d'obres pròpies de la urbanització aquelles necessàries per a deixar completament urbanitzat el sector, d'acord amb les instruccions que, al respecte, es dictin pels Serveis competents de l'Ajuntament i les normes de la bona construcció exigeixen.
4. L'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial Urbanístic i la seva execució efectiva, juntament amb els altres requisits exigits per la present Normativa, seran condició indispensable per l'exercici del dret d'edificació, en la forma i condicions conguesses en el Pla Parcial.
5. El projecte de reparcel·lació concretarà la localització de la reserva d'habitatge de protecció pública en cadascuna de les finques resultants. D'acord amb l'art.46.2c el TRLu el projecte de reparcel·lació adjudicarà el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria íntegrament a habitatges de protecció pública.
6. Les obres d'urbanització contemplen la urbanització dels carrers dintre de l'àmbit i dels nous carrers proposats.

7. El Projecte d’Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació a desenvolupar tindran en compte les indicacions següents:
- El sector s’adequa a la mateixa delimitació fixada en el POUM
 - Mentrestant no efectuï les obres per reduir el risc d’inundació, corresponent a les bases de laminació del SUD03. Equipaments Riera de Malvet, les edificacions estaran subjectes a les limitacions d’ús establertes a l’art. 14 bis del RD. 849/1986, de 11 de abril, pel qual s’aprova el Reglament de domini públic hidràulic, en el redactat establert en el RD 638/2016.
 - Mesures ambientals:
 - Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l’enjardinament dels espais lliures i, si s’escau, en cobertes verdes.
 - Preservació dels peus arboris de major interès, de les bosquines de Quercus i, en la mesura del possible la vegetació de ribera, tot integrant-les en les zones verdes.
 - Preservació de la vegetació arbòria dels marges de la riera que es troba en bon estat de conservació. Aplicació de solucions de revegetació compatibles amb la preservació de les funcions ambientals, incloses les de bioenginyeria, en el cas que calgui intervenir a la llera de la riera.
8. La substanciació i resolució del projecte de reparcel·lació es farà d’acord amb el que preveu la Llei d’Urbanisme, el seu Reglament i demás legislació concordant. L’acord d’aprovació definitiva serà adoptat per l’Ajuntament, el qual expedirà certificació d’acord amb el que estableix la legislació hipotecària envers la seva inscripció en el Registre de la Propietat. El projecte, un cop ferm en via administrativa, produirà la cessió efectiva en favor de l’Ajuntament, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta (vials i zones verdes), d’acord amb les previsions del Pla Parcial Urbanístic, així com del 10% de l’aprofitament urbanístic.

Article 14. EXECUCIÓ DE LES OBRES D’URBANITZACIÓ

1. Les obres d’urbanització s’executaran d’acord estrictament amb allò que prevegi el projecte d’urbanització. La contractació i l’efectiva execució de les obres d’urbanització serà competència exclusiva de la Junta de Compensació, sota la inspecció i vigilància de l’ajuntament de Santa Cristina d’Aro.
2. Les obres d’urbanització aniran a càrrec dels membres de la Junta de Compensació de forma proporcional al valor de les finques que els hi hagin estat adjudicades en el Projecte de Reparcel·lació.
3. Les obres s’iniciaran en el termini màxim d’un any des del moment que entri en vigor el Pla Parcial Urbanístic o, alternativament, dins els sis (6) mesos següents a la inscripció de la Junta de compensació en el registre d’entitats urbanístiques col·laboradores. Aquestes s’executaran d’acord amb el programa que figura en el projecte d’urbanització i que és d’un any i mig (18 mesos) a comptar des de la data de la signatura de l’acta de replanteig, podent-se atorgar motivadament una prorroga equivalent a la meitat d’aquest termini.
4. L’Ajuntament de Santa Cristina d’Aro, com a Administració actuant, tindrà cura de la correcta execució dels treballs, designant els tècnics que s’encarregaran d’aquesta tasca. Un cop finalitzades les obres d’urbanització, es procedirà a la seva recepció per part de l’Ajuntament de Santa Cristina d’Aro d’acord amb el procediment establert en el Reglament de la Llei d’urbanisme.

5. D’acord amb l’art. 169 del RLU, la cessió d’obres d’urbanització previstes en el projecte d’urbanització s’ha d’efectuar en favor de l’ajuntament, dins d’un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l’obra per part de la persona responsable de l’execució. L’ajuntament ha de comprovar en el termini de tres mesos que l’obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d’urbanització del planejament i del projecte d’urbanització i, si escau, s’actua d’acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d’obres i terminis de garantia.
6. Amb caràcter immediat a la recepció de les obres i les instal·lacions, les parcel·les adquiriran la condició de solar.

TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 15. RÈGIM DEL SÒL

L’àmbit del present Pla Parcial està constituït per sòl classificat d’urbà no consolidat.

La regulació jurídic-urbanística de les condicions determinants de l’estatut urbanístic del sòl inclòs dins del sector objecte del present Pla Parcial Urbana ve determinada pels elements següents:

- Deures i carregues derivats del Pla Parcial Urbanístic, els quals han d’ésser assumits pels propietaris mitjançant el sistema de Compensació, com a condició prèvia per a l’exercici de les facultats derivades del dret de propietat, dins el marc de l’aprofitament urbanístic assignat pel planejament urbanístic.
- Assignació detallada dels usos admesos en el sòl apte per a ser edificat mitjançant la qualificació de zones i sistemes; les condicions d’edificabilitat i ús de cadascuna es dicten en aquestes Normes.

Article 16. DEURES I CARREGUES DERIVATS DEL PLA PARCIAL

S’haurà de cedir gratuïtament i lliures de carregues en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i espais lliures públics (parcs i jardins), així com tots aquells terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament dels serveis públics previstos. Els espais lliures públics es cediran urbanitzats d’acord amb allò previst al projecte d’urbanització aprovat.

Així mateix, es cedirà gratuïtament i lliure de carregues el terrenys edificable equivalent al 10% de l’aprofitament urbanístic del sector.

També serà obligació dels promotors del Pla Parcial l’execució de les obres d’urbanització necessàries per a tal que cada parcel·la tingui la condició de solar, segons la Llei d’Urbanisme i les Normes Urbanístiques del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d’Aro.

Article 17. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

El sòl comprès en l’àmbit del Pla Parcial Urbanístic es qualifica en zones i sistemes. S’entén per sistemes els terrenys que constitueixen l’estructura del sector i per zones els que constitueixen l’aprofitament del sector.

Les zones i sistemes compresos en aquest PPU són:

Sistemes:

- Sistema viari, Clau SX
- Sistemes d’Equipaments Comunitaris, Clau SE
- Sistema d’Equipaments Comunitaris, Subsistema Serveis tècnics, ST

- Sistema d'Espais Lliures públics-Parcs i Jardins Urbans, clau SV
- Zones:
- Nova clau urbanística Clau Illa Oberta_Subzona R4d.Ridaura

Article 18. QUADRE DE QUALIFICACIONS

	Illà	Clau	Superfície (m2)	%	
ZONES	R1	HPPG	5.031,00	10,75%	53,95%
	R2	HLL	3.496,00	7,47%	
	R3	HLL	5.437,00	11,62%	
	R4	HLL	4.348,00	9,29%	
	R5	HLL	3.758,00	8,03%	
	R6	HPPG	3.177,00	6,79%	
SISTEMES	Vial	SX	9.897,00	21,15%	46,05%
	Verd	SV3	6.408,00	13,69%	
	EQ	EQ	5.176,00	11,06%	
	ST	ST	72,00	0,15%	

TÍTOL 4. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 19. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Els sistemes definits en el present Pla Parcial es regularan per allò que disposen les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro.

CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI, CLAU SX

1. Al Pla Parcial trobem únicament carrers de la xarxa viària local que tenen per missió donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.
2. La definició exacta de les característiques d'aquestes vies es regira pel que disposa el present Pla Parcial, així les precisions i ajustos que, degudament justificats, es facin en els projectes d'urbanització. Les amplàries previstes pels carrers no es podran reduir en cap supòsit, encara que es puguin modificar les característiques definides en el projecte d'urbanització que es tramita simultàniament a aquest PPU.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS, CLAU SE

1. Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que poden ésser de titularitat pública o privada.

2. No es defineix un ús concret per aquest equipament, per tant aquest s'haurà d'assignar mitjançant el corresponent pla especial urbanístic, d'acord amb l'article 67.1 d) del TRLUC

CAPÍTOL IV. SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS-SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS, CLAU ST

1. Comprèn aquest sistema aquells sòls que el Pla Parcial reserva amb l'objectiu d'implantar aquells serveis necessaris per a cobrir les necessitats que generarà el sector, en especial i específicament del subministrament elèctric.
2. La reserva de sòl que es fa en el Pla Parcial s'adapta a les necessitats específiques d'aquest tipus d'instal·lació,
3. El desplegament del Pla Parcial en aquesta zona serà directa i immediat, amb l'execució del projecte d'urbanització a aquest projecte. En tot cas es procurarà la integració formal d'aquestes instal·lacions amb el seu entorn immediat, ja sigui amb el color, ja sigui amb la disposició d'elements complementaris, o inclús la combinació d'ambdós.

CAPÍTOL V. SISTEMES D'ESPais LLIURES PÚBLICS, CLAU SV

1. Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics, destinats a parcs o a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població. També s'inclouen dins el sistema d'espais lliures públics aquells àmbits de sòls forestals de titularitat pública procedents d'adquisicions o de cessions de compensació d'urbanitzacions.
2. La reserva de sòl que es fa en el Pla Parcial s'adapta a allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro.
3. El desplegament del Pla Parcial en aquesta zona serà directa i immediat, amb l'execució del corresponent projecte d'obres, el qual tindrà en compte allò que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte el Sistema d'Espais Lliures Públics.

TÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 20. OBJECTE

El present capítol té per objecte regular de forma clara i unívoca l'edificació, els usos i les obres possibles dins l'àmbit territorial del Pla Parcial Urbanístic, mitjançant la definició dels paràmetres relacionats amb aquests elements de l'activitat urbanística.

Qualsevol modificació que es vulgui introduir en referència a l'ordenació proposada o, inclús, en els paràmetres que es defineixen en el present cos normatiu, requeriran la tramitació d'un pla especial amb aquesta finalitat o, si s'escau, una modificació del pla parcial.

Article 21. TIPUS ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació serà aïllada.

Article 22. EDIFICABILITAT

El POUM estableix un coeficient d'edificabilitat bruta, que s'aplica a la superfície real de l'àmbit.

El sostre màxim residencial total es de 29.016m2st, resultant de l'aplicació del coeficient de 0,62m²st/m²sòl a l'àmbit de 46.800m².

Al efectes de l'aplicació de l'edificabilitat màxima, el PPU assigna a cada zona, una edificabilitat màxima. Aquesta edificabilitat està reflectida al plànol número O.04. Definició Geometria i Gàlibs edificatoris.

Article 23. DENSITAT

El POUM defineix una densitat màxima d’habitatge de 62hab/Ha, resultant un màxim de 290 habitatges. Del quals 174habitatges destinats a habitatges lliures i 116 habitatges de protecció pública.

Als afectes de l'aplicació d'aquestes disposicions, el PPU assigna a cada unitat d’edificació, un nombre màxim d'habitatges a construir-hi. Aquesta densitat es defineix al O.04. Definició Geometria i Gàlils edificatoris.

Queda expressament prohibit el transvasament de densitat d'una illa a l'altra, la qual cosa solament es podrà realitzar mitjançant una modificació del present PPU.

No obstant això, d’acord amb el que estableix la disposició adicional vint-i-quatrena del TRLU, el nombre màxim d’HPP es podrà ampliar fins al rati de 70m2st/habitatge.

Article 24. PLANTA BAIXA

1. La planta baixa d’un edifici és la planta relacionada directament amb l’accés principal de l’edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges al·timètrics regulats en cada tipus d’edificació.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d’accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresol.
3. Les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa en obra nova seran les següents:
 - 2,60 metres per ús d’habitatge, aparcament i magatzem
 - 3,20 per altres usos
4. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d’aplicació
5. La planta baixa d’un edifici es regula per a cada tipus bàsic d’edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la segons els dos següents articles.

Article 25. PLANTES SOTERRANI

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. No s'hi permet l’ús d’habitatge independent, però si espais vinculat als habitatges situats a plantes superiors que no siguin necessaris pel compliment del programa mínim que estableix el decret d’habitabilitat d’aplicació.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis d’obra nova és de 2,20 metres.

Article 26. APARCAMENTS

Es reservaran els mínims de places d'aparcament següents:

- a) Ús habitatge:

Una plaça de turisme per cada habitatge sempre i quan es doti d’1 plaça per cada 200 m2 de sostre o fracció; i una plaça de motocicleta cada dos habitatges. Els habitatges de protecció oficial i els habitatges cooperatius estan exempts de l’obligatorietat de disposar de places d’aparcament de vehicles i de motocicletes.

En les noves edificacions quan siguin necessàries 5 o més places de turisme, s’hauran de situar a la planta soterrani.

Es reservarà 0,5 places d’aparcament de motocicletes per a cada habitatge o 1 plaça cada 200m2 de sostre residencial. La mida mínima de les places serà de 2,20m de llargada per 1m d’amplada.

Es reservaran com a mínim 2 places d’aparcament de bicicletes per habitatge o 2 places cada 100m2 de sostre residencial o fracció.

- b) Ús comercial

De superfície de venda total inferior a 800 m2: una plaça per cada 50 m2 de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 250 m2

De superfície de venda total superior a 800 m2 : vuit places per cada

- c) Zones verdes

es reservarà 0,5 places d’aparcament de bicicletes cada 100m2 de sòl.

Dimensions:

S’entén per plaça d’aparcament de turisme un espai mínim de 2,50 x 4,50 metres, i per les tancades o contigües a una plaça tancada serà de 2,65 x 4,80 metres.

Les places per motocicletes tindran un espai mínim d’1,50 x 4,50 metres

Article 27. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (ARM) REFERIDA A LA PARCEL·LA

Serà l’aplicació l’art 308 del POUM

Article 28. VOLUM SOTA COBERTA

La superfície de l'edificació sota coberta, a partir de que disposi d'una alçada lliure d'1,90 metres i que sigui susceptible d'utilització, computarà a efectes de l'edificabilitat màxima admesa i del nombre de plantes.

Article 29. ESPAI LLIURE PRIVAT

Els sòls lliures d'edificació, resultants de l'aplicació de les normes edificatòries, no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació. Junt al projecte que es presenti per a la sol·licitud de la llicència de obres caldrà aportar el detall del enjardinament que s'hi plantejarà. Està permès l’ús d’aquest espai com aparcament.

Article 30. TANQUES

Les tanques tindran una alçada màxima d’1,00 metre d’obra i la resta de tanca fins a 1,80 metres es poden tancar amb elements vegetals i/o material calat o opac.

Per material calat s’entén aquelles amb un percentatge mínim d’un 50% de buits repartits, uniformement, en tota la seva superfície, amidat frontalment.

Podran ser de material opac fins l’alçada d’1,80 metres el tram de tanca on s’agrupin els comptadors de serveis, la bústia i recollir la porta d’accés a la parcel·la.

Les parets de les tanques es tractaran amb acabats propis: arrebossats i pintats, arrebossats vistos de morter de calç, fàbrica de ceràmica vista amb colors naturals, fàbrica de pedra natural vista del país, aplacats imitant pedres tradicionals, i altres acabats que no desentonin amb l’entorn. No s’admeten els acabats amb punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

En tanques que limiten amb espais públics es prohibeix la utilització de reixats metàl·lics elàstics (tela de galliner) o semblant i les teles de senzilla, doble o triple torsió, excepte que serveixen de suport per una tanca vegetal i resten ocults.

Article 31. GESTIÓ DE RESIDUS

Es farà la reserva d’espais comunitaris destinats a la gestió de residus aplicant els paràmetres de l’Ordenança general de gestió de residus municipals i de neteja viària i l’establert al CTE-HS2.

CAPÍTOL II. CLAU ILLA OBERTA SUBZONA R4D.RIDAURA

Article 32. DEFINICIÓ

La nova subzona urbanística R4d.Ridaura comprèn el sòl destinat a la construcció d’edificis plurifamiliar en bloc aïllat i la subzona R4d.Ridaura-HPP destinat a habitatge de protecció pública.

Article 33. ÀMBIT D’APLICACIÓ

Correspon al sòl de la zona residencial plurifamiliar, qualificat amb la clau (R4d) i assenyalat en plànol 0.01.Zonificació i Qualificació.

Article 34. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA I DE L’EDIFICACIÓ

1. Parcel·la mínima: 1.000 m2

2. Sostre edificable màxim segons coeficient:

ILLA	Clau	Coef
R1	RD.4.HPPG	1,654
R2	R4.D	1,249
R3	R4.D	1,062
R4	R4.D	1,005
R5	R4.D	0,772
R6	RD.4.HPPG	1,034

3. Nombre màx. habitatges:

ILLA	Clau	Hab. Màx
R1	RD.4.HPPG	83
R2	R4.D	43
R3	R4.D	58
R4	R4.D	44
R5	R4.D	29
R6	RD.4.HPPG	33

4. Ocupació màxima: 50%, sempre respectant els límits màxims de l’edificació definits als plànols normatius.

5. Separacions mínimes:

- a. A vial 5m
- b. Per la resta de partions les definides al plànol normatiu número 0.04. Definició Geometria i Gàlibs edificatoris.
- c. Per edificacions dintre d’una mateixa parcel·la l’alçada, es separaran la distància corresponent a l’alçada més alta de l’edificació amb un mínim de 4m.

6. Nombre màxim de plantes: planta baixa més tres plantes pis (B+3)

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

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 (B)	4,00 m
2 (B +1)	7,50 m
3 (B + 2)	10,50 m
4 (B+ 3)	13,50 m

Article 35. CONDICIONS D’ÚS

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a) Habitatge plurifamiliar, allotjament col·lectiu i educatiu.
- b) Comercial i Oficines, a les plantes baixes dels edificis amb front al carrer principal, amb una superfície menor als 100m2.

En aplicació de l’article 14bis “Limitacions als usos a la zona inundable” del vigent Reglament del Domini Públic Hidràulic, les noves edificacions s’hauran de dissenyar tenint en compte les condicions de risc i el tipus d’inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l’avinguda de 500 anys de període de retorn.

Article 36. COMPATIBILITAT DELS USOS COMERCIAL I D’HABITATGE

Qualsevol ús comercial i de serveis que pugui implantar-se ha de poder classificar-se de risc baix d’incendi segons la CTE i, així mateix, caldrà que respecti les següents condicions:

- a) S’hi admeten cafeteries i restaurants i els bars que no siguin bars-musicals, wiskeries, ni pubs (que corresponen a l’ús recreatiu).
- b) Els obradors artesans que puguin acompanyar els comerços que els precisin seran de mida tal que el conjunt de l’establiment no superi els 100m².

A l’efecte de regular i minvar la transmissió de sons i vibracions s’hauran de produir les adequacions que segueixen:

- a) Els paràmetres verticals que separin qualsevol local comercial, encara que sigui sense ús definit a priori, d’altres locals, d’habitatges o d’espais comuns, constaran de dues fulles de parets de maó perforat o solució de massivitat equivalent per la pèrdua de transmissió, independents entre elles, entregades de forja a forja, sense continuïtat de paviments per sota seu. La massa d’aquests fulls de paret no podrà minvar-se pel pas o encastrament d’instal·lacions.
- b) Els paviments i d’altres elements horitzontals d’acabat que poguessin construir-se en els locals, hauran de separar-se de forjats i parets de límit, interposant material elàstic i continu.

Encara que no es pugui precisar al moment de la sol·licitud de la llicència d’obres els usos comercials a implantar, qualsevol local comercial previst en edificis que allotgin altres usos, haurà de:

- a) Complir el codi d’accessibilitat de Catalunya
- b) Comptar amb un revestiment llis de la cara inferior del sostre superior
- c) Comptar amb connexió definitiva a la xarxa de sanejament
- d) Disposar de previsió de ventilació natural o artificial d’alguna de les maneres que segueixen:
 - Per a ventilació natural podrà comptar-se amb les obertures a façana, amb ventilacions estàtiques exclusives i, quan calgués per insuficiència d’obertures, amb pati de llum exclusiu de mida no menor en superfície de planta a un cinquantè (1/50) del volum en m³ de la part de local ocupada permanentment pel personal o pel públic.
 - Per a ventilació artificial, podrà comptar-se amb sistemes tècnics que renovin almenys cada hora el total volum d’aire del local. Els sistemes han de ser objecte d’aprovació municipal específica i restaran subjectes a revisió tècnica en qualsevol moment.

- e) Comptar amb el pas i la instal·lació per l’interior de l’edifici d’una xemeneia, de mida mínima 0,20m² (equivalent a un tub de diàmetre 300mm), aïllada amb calaix d’obra. La xemeneia emergirà un mínim de 2,5m sobre de la coberta, i comptarà amb barret que no inverteixi els fluents. En cada edifici que es construeixi, almenys un local ha de comptar amb la xemeneia instal·lada. La resta de locals es poden exonerar d’aquesta obligació, fent constar a la descripció registral que s’exclouen del seu ús, les activitats que requereixin xemeneia.
- f) Comptar amb les escomeses pròpies de servei d’aigua, electricitat i telecomunicacions.
- g) Comptar amb cambra sanitària pròpia, al menys l’inodor i rentamans, sense accés directe de la zona de públic, ventilada de manera natural o per xemeneia exclusiva.
- h) Als efectes de garantir l’emmagatzematge i selecció de residus en origen, els locals comercials comptaran amb un espai mínim d’1m² per aquest objectiu.
- i) La instal·lació de rètols i la il·luminació exterior seran objecte de llicència i haurà de justificar-se adequadament que els sistemes i les intensitats d’aquestes instal·lacions no provocaran contaminació lumínica.

TÍTOL 6. PDURSNS_LG

Tot l’àmbit del Pla Parcial està inclòs dintre del Pla Director Urbanística de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litorals Gironí, “PDURSNS_LG”, aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d’Urbanisme de Girona de 28 de gener de 2021, publicat en el DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021.

A totes les parcel·les es tindrà que aplicar la normativa del Títol VI. Normativa integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del PDURSNS_LG i les seves posteriors modificacions.

TÍTOL 7. ADEQUACIÓ AMBIENTAL

Article 37. MESURES A TENIR EN COMPTE EN FASE D’OBRES

a. Moviments de terres

No s’admetrà l’aportació, com a materials de rebliment, de runes d’enderroc i residus de la construcció, els quals tenen la categoria de residus i, per tant, s’han de gestionar sempre en instal·lacions autoritzades per l’Agència de Residus de Catalunya.

b. Contaminació del sòl

El manteniment i reparació de maquinària es durà a terme a les zones habilitades amb els sistemes necessaris de control de vessaments.

c. Qualitat atmosfèrica

Es cobriran completament, en fase d’obres, els materials pulverulents transportats per vehicles i camions amb lones, o bé adoptar mesures d’eficàcia similar. Els emmagatzematges de materials pulverulents es localitzaran en zones ubicades a sotavent respecte del vent dominant.

d. Residus de la construcció

El projecte inclourà un Pla de gestió de residus de construcció i enderrocs en compliment de la legislació vigent, que haurà de contenir una previsió dels volums i característiques dels residus originats durant l’execució de l’obra, les operacions de destriament i de recollida selectiva per a cada tipologia de residus i les

instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, en cas que no s’utilitzin o reciclin en la mateixa obra. El pla es presentarà de forma prèvia a l’inici de les obres.

Article 38. EFICIÈNCIA EN L’ÚS DE L’AIGUA

Les noves edificacions comptaran amb sistemes de reutilització d’aigües grises i d’aprofitament d’aigua de pluja.

En la mesura del possible, s’han de recollir les aigües pluvials de teulades i terrasses dels edificis i d’altres superfícies impermeables no transitades per vehicles ni per persones i conduir-les a sistemes d’emmagatzematge a partir d’on s’utilitzarà per al reg de zones enjardinades o reutilitzar-la en les cisternes dels lavabos de les edificacions.

Les zones enjardinades, en cas de disposar de sistema de reg, aquest serà automatitzat, utilitzarà aigües pluvials i estarà dissenyat amb criteris de sostenibilitat i gestió eficient.

Article 39. SISTEMES DE SANEJAMENT

Els edificis hauran de disposar d’una xarxa de sanejament que separi les aigües pluvials de les residuals. Aquesta separació s’hauria de mantenir, com a mínim, fins a una arqueta situada a l’exterior de la propietat o si això no fos possible, en el límit més proper d’aquesta a la xarxa general de sanejament. S’admet una única connexió a la xarxa pública en el cas que aquesta no disposi d’un sistema separatiu d’aigües.

Article 40. IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LES NOVES EDIFICACIONS I USOS PREVISTOS

S’evitarà la instal·lació de rètols, tendals i altres elements que, en qualsevol cas, es realitzarà preferentment en els buits arquitectònics, integrant-se a la façana i harmonitzant-se cromàticament amb el parament principal.

En tots els acabats, s’evitaran les superfícies brillants optant per acabats amb menys d’un 80% de lluentor. Es desaconsellen també els acabats foscos que acumulen més radiació solar, es deteriorenen més ràpidament i destaquen excessivament.

Article 41. ESTALVI ENERGÈTIC I ENERGIES RENOVABLES

Es donarà compliment als requeriments relatius a l’estalvi energètic, establerts al Reial Decret 732/2019, de modificació del Codi tècnic edificació - Document Bàsic d’Estalvi d’energia, i els especificats al Decret 21/2006 pel que es regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoeficiència en edificis o normativa vigent.

La nova edificació incorporarà sistemes de captació i transformació d’energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l’Edificació (CTE) a la secció HE5 (Contribució fotovoltaica mínima d’energia elèctrica). Cal dotar d’espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006, al Codi Tècnic de l’Edificació o normativa vigent.

E_ PLÀNOLS

Plànols d’Informació

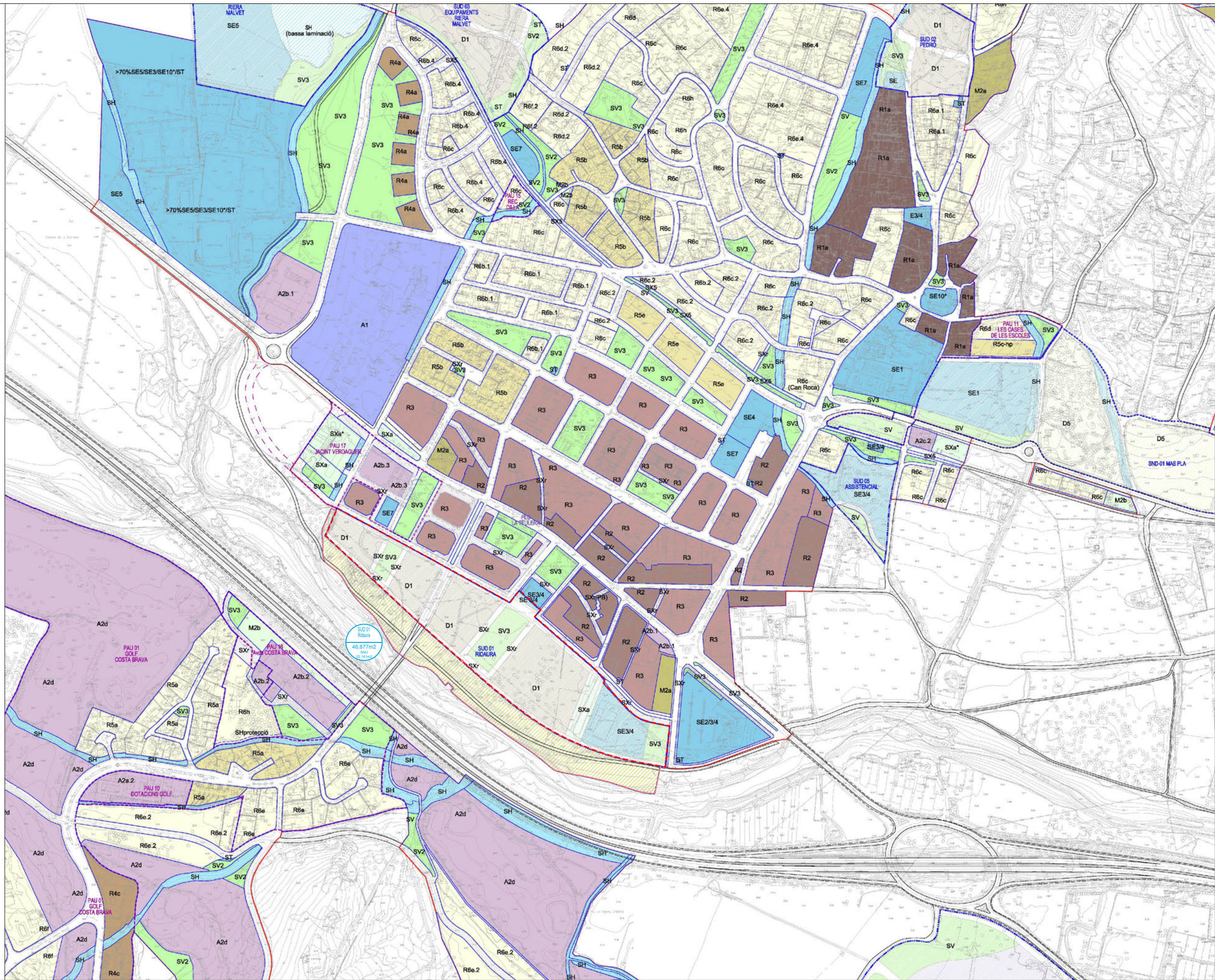
- I.1 Situació. Emplaçament
- I.2 Fotografia aèria del sector
- I.3 Aixecament topogràfic
- I.4 Aixecament topogràfic i Fotografia aèria
- I.5 Normativa POUM
- I.6 Estructura de la propietat - plànol cadastral
- I.7 Estructura de la propietat – superfícies
- I.8 Riscos geològics

Plànol d’Ordenació

- O.1 Zonificació i Qualificació
- O.2 Zonificació i Qualificació amb POUM
- O.3 Cessions
- O.4 Definició Geomètrica i Gàlibs edificatoris

Proposta Ordenació Indicativa

- P.1 Vialitat proposta
- P.2 Seccions Tipus Vial
- P.3 Ordenació Indicativa



EQUIP REDACTOR:

JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:

SITUACIÓ. EMPLAÇAMENT

DATA:

MAIG
2025

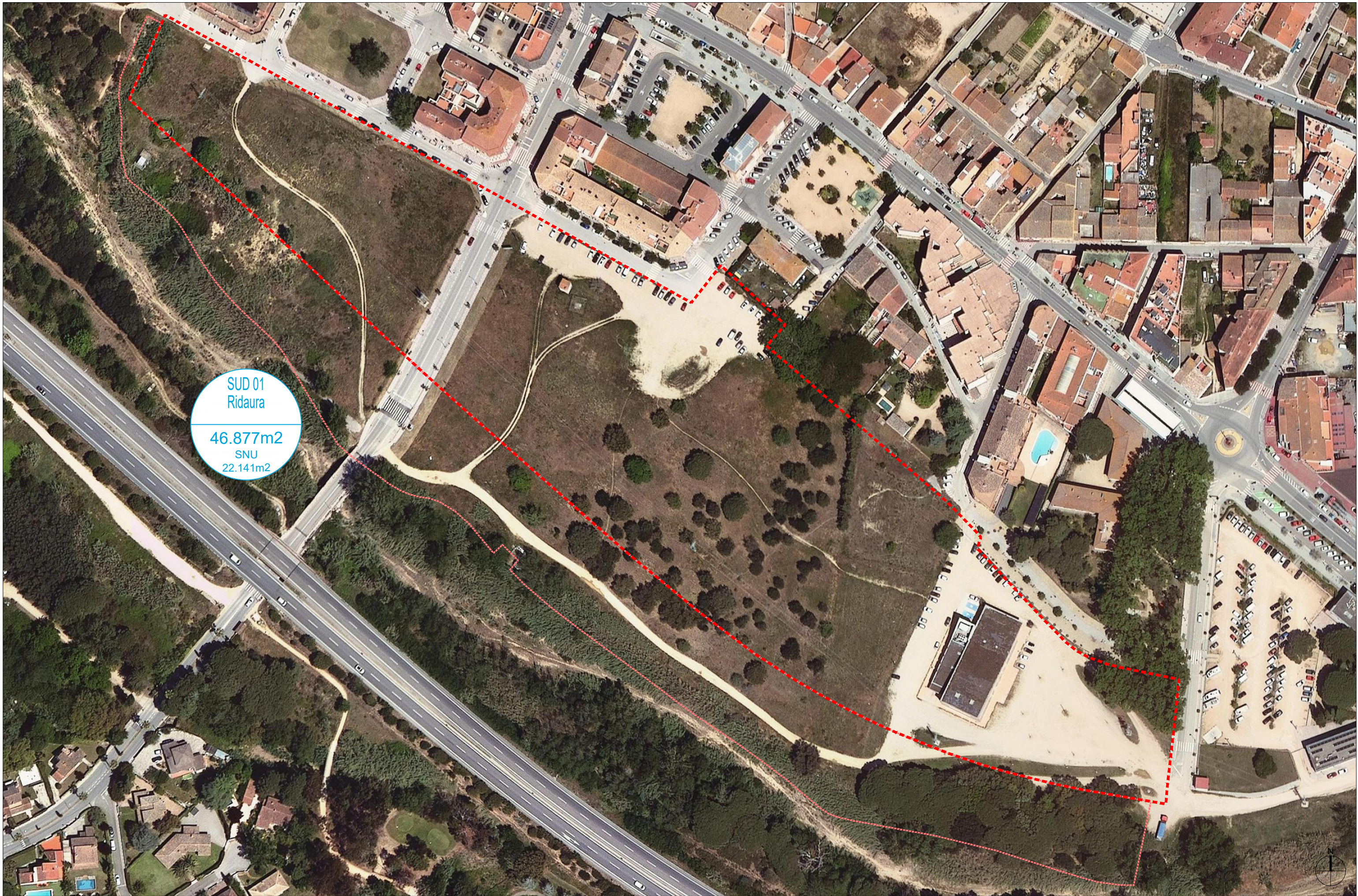
ESCALA:

1/ 2.500

PLÀNOL:

1.1

ARXIU: 430-PP1-P-Info.rvt.dwg





EQUIP REDACTOR:

JORDI MARÇÓ ARQUITECTES INTERNATIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:

AIXECAMENT TOPOGRAFIA I FOTOGRAFIA AERIA

DATA:

MAIG
2025

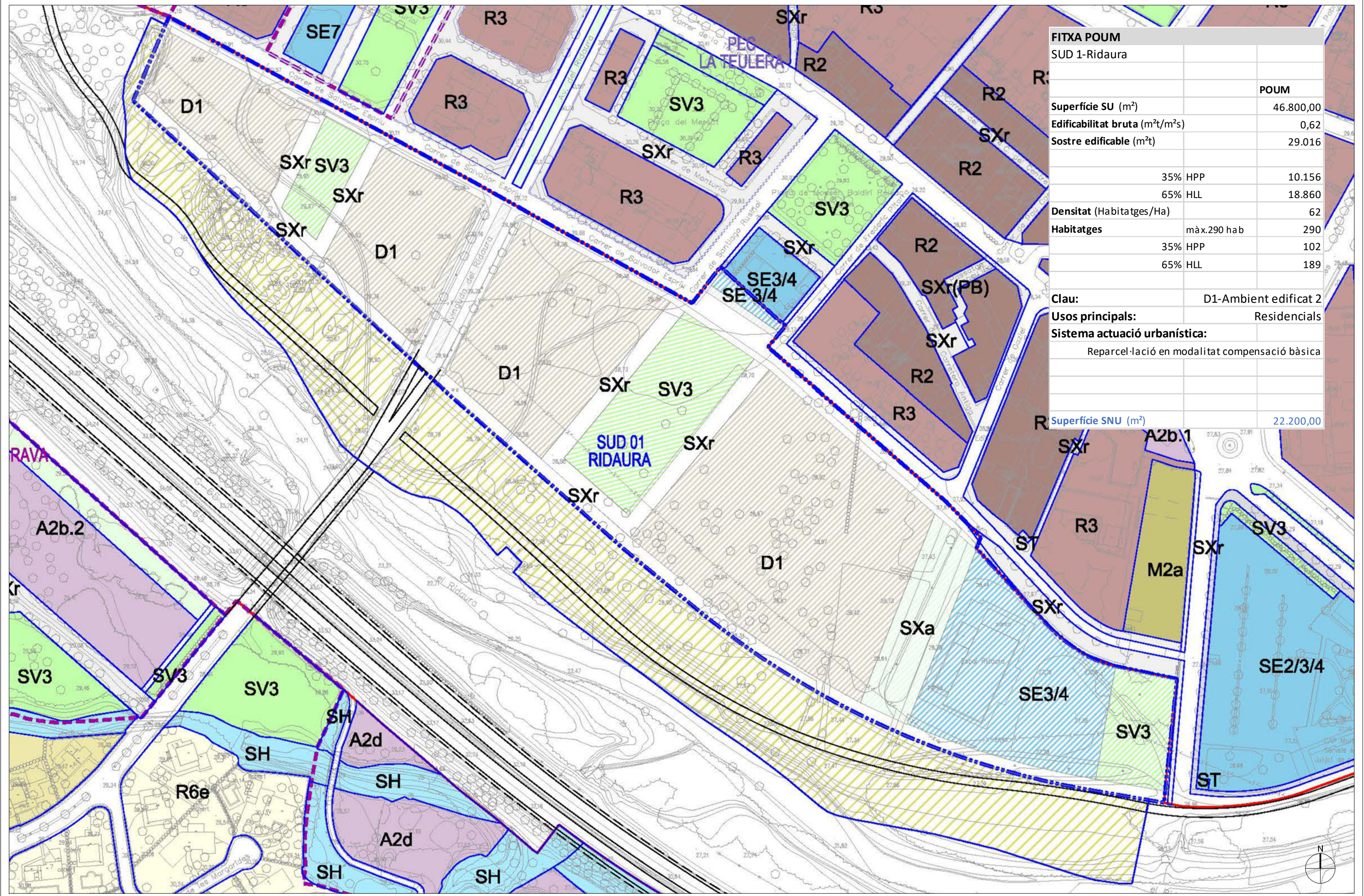
ESCALA:

(C/100 m=1)
1/750

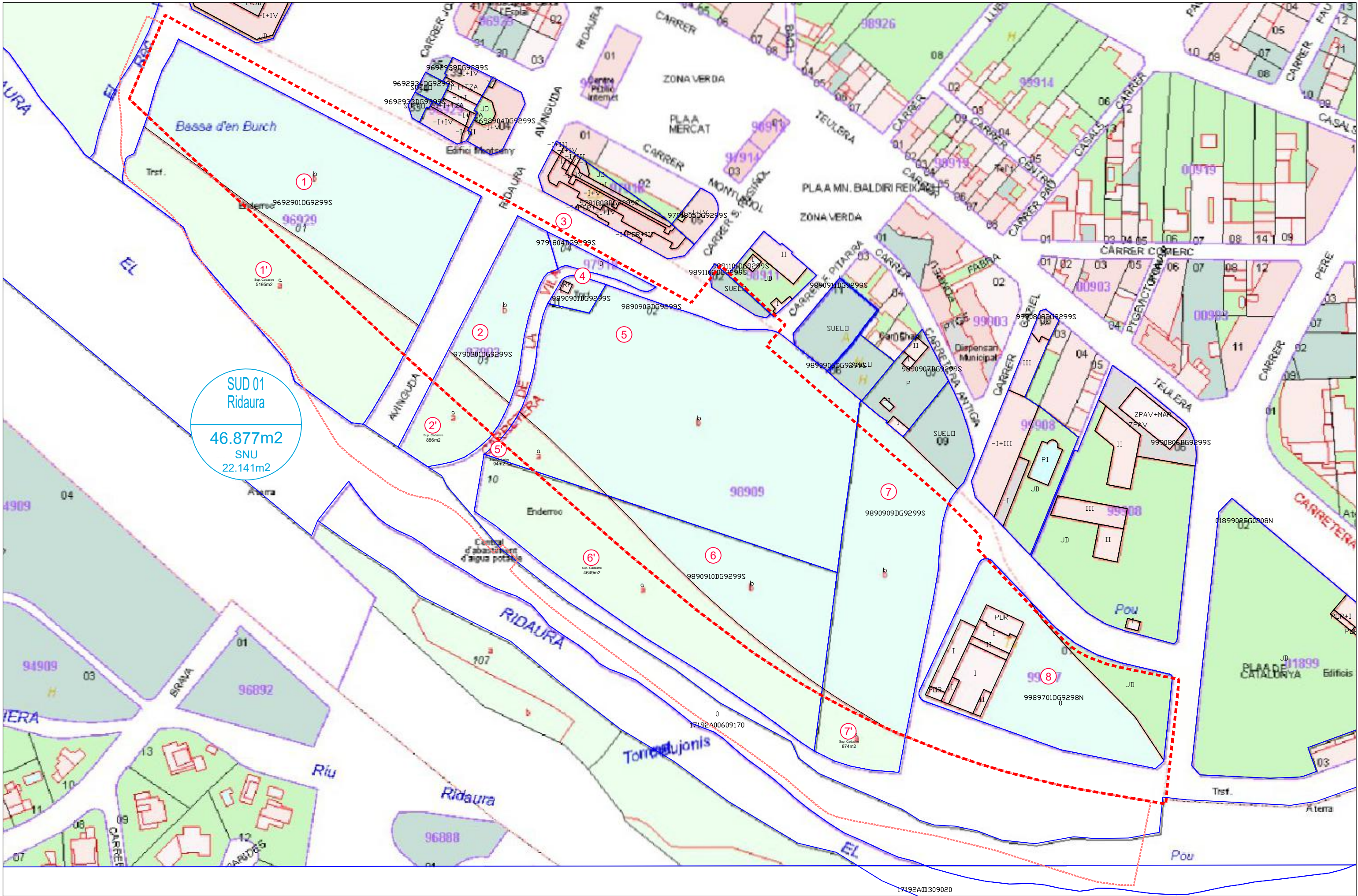
PLÀNOL:

1.4

ARX/25- 430-PPU-P Informació



FITXA POUM		
SUD 1-Ridaura		
		POUM
Superfície SU (m²)		46.800,00
Edificabilitat bruta (m²t/m²s)		0,62
Sostre edificable (m²t)		29.016
35% HPP		10.156
65% HLL		18.860
Densitat (Habitatges/Ha)		62
Habitatges		màx.290 hab 290
35% HPP		102
65% HLL		189
Clau:		D1-Ambient edificat 2
Usos principals:		Residencials
Sistema actuació urbanística:		
Reparcel·lació en modalitat compensació bàsica		
Superfície SNU (m²)		22.200,00



EQUIP REDACTOR:

JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONALS
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PARCEL·LES CADASTRE

DATA:

MAIG
2025

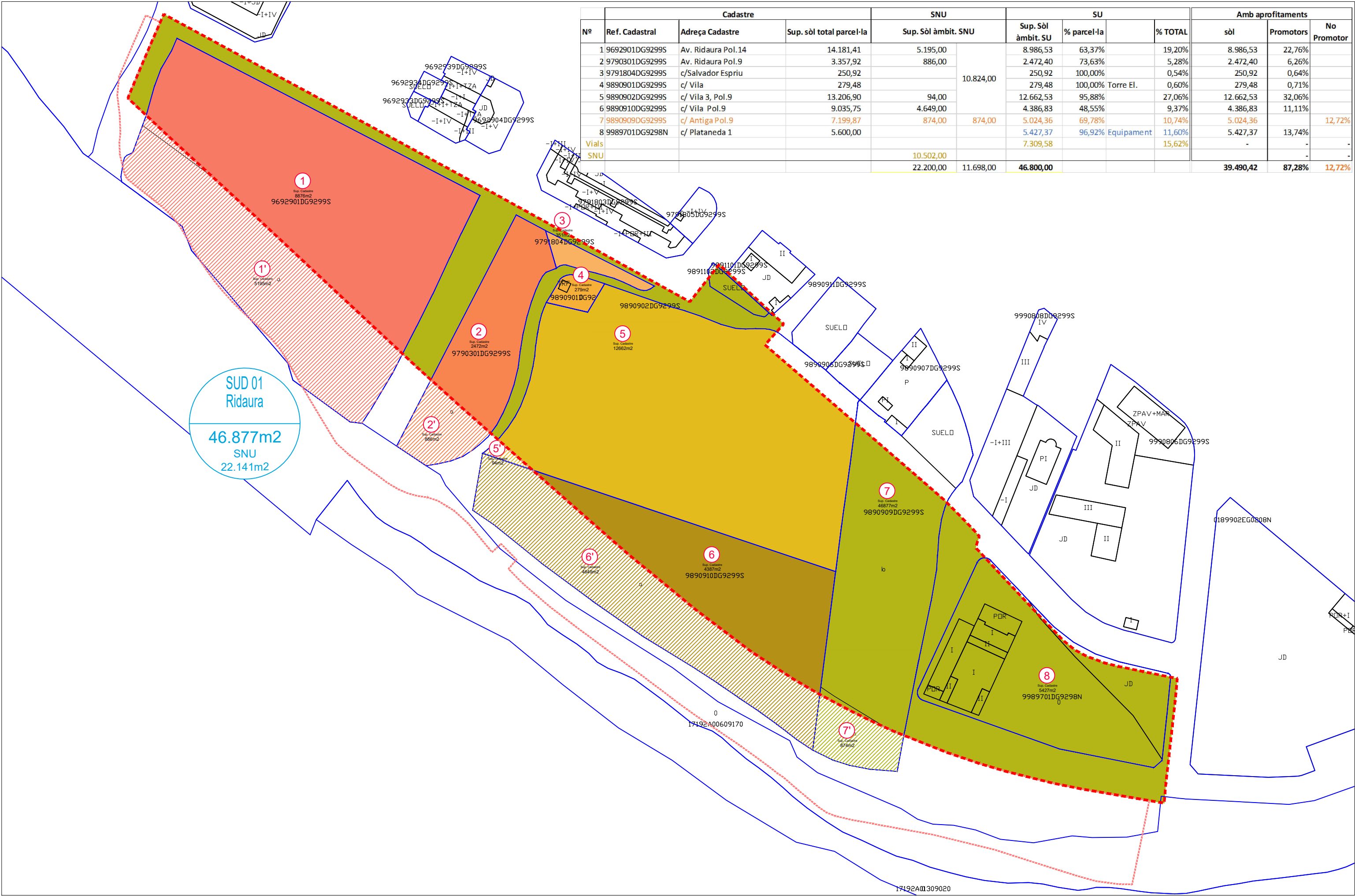
ESCALA:

1/750

PLÀNOL:

1.6

ARXIU: 436-PPU-Estructura propietat.dwg



EQUIP REDACTOR:

JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNACIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT SUPERFÍCIES

DATA:
MAIG
2025

ESCALA:
(COT A-1)
1/750

PLÀNOL:
1.7

DADES BÀSIQUES DEL SECTOR

Municipi: Santa Cristina d'Aro

Comarca: Baix Empordà

Sector: SUD 01 Ridaura

Àrea: 45.227 m2

Ús dominant: Residencial

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat

RISCOS GEOLÒGICS

ANTECEDENTS

Fenomen/situació de risc	Zona veure mapa	Indicis	Perillositat	Mesures executades
Despreniment de roques		Sense indicis	☐	Sense mesures
Lliscament		Sense indicis	☐	Sense mesures
Enfonsament		Sense indicis	☐	Sense mesures
Flux torrencial		Sense indicis	☐	Sense mesures
Retrocs d'escarpament		Sense indicis	☐	Sense mesures
Erosió/deposició per dinàmica fluvial		Sense indicis	☐	Sense mesures
Problemàtiques geotècniques (materials degradables, evolutius, expansius, rebliments antròpics...)		Sense indicis	☐	Sense mesures

Referències

Perillositat: Alta Mitjana Baixa Sense Font de la informació: Documental Oral

IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

Fenomen/situació de risc	Zona veure mapa	Indicis	Perillositat	Recomanacions
Despreniment de roques		Sense indicis	☐	Sense recomanacions
Lliscament		Sense indicis	☐	Sense recomanacions
Enfonsament		Sense indicis	☐	Sense recomanacions
Flux torrencial		Sense indicis	☐	Sense recomanacions
Retrocs d'escarpament		Sense indicis	☐	Sense recomanacions
Erosió/deposició per dinàmica fluvial		Sense indicis	☐	Sense recomanacions
Problemàtiques geotècniques (materials degradables, evolutius, expansius, rebliments antròpics...)		Sense indicis	☐	Sense recomanacions

Observacions

No presenta indicis i, per tant, el risc és nul.

Perillositat: Alta Mitjana Baixa Sense

PROJECTE

POUM DE SANTA CRISTINA D'ARO

ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

FITXA

18

DATA

Juny 2022

ANTECEDENTS

IMATGES

EQUIP REDACTOR:

JORDI MARCÉ ARQUITECTES INTERNACIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL

SECTOR SUD 01 RIDAURA

Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:

RISCOS GEOLÒGICS

DATA:

MAIG 2025

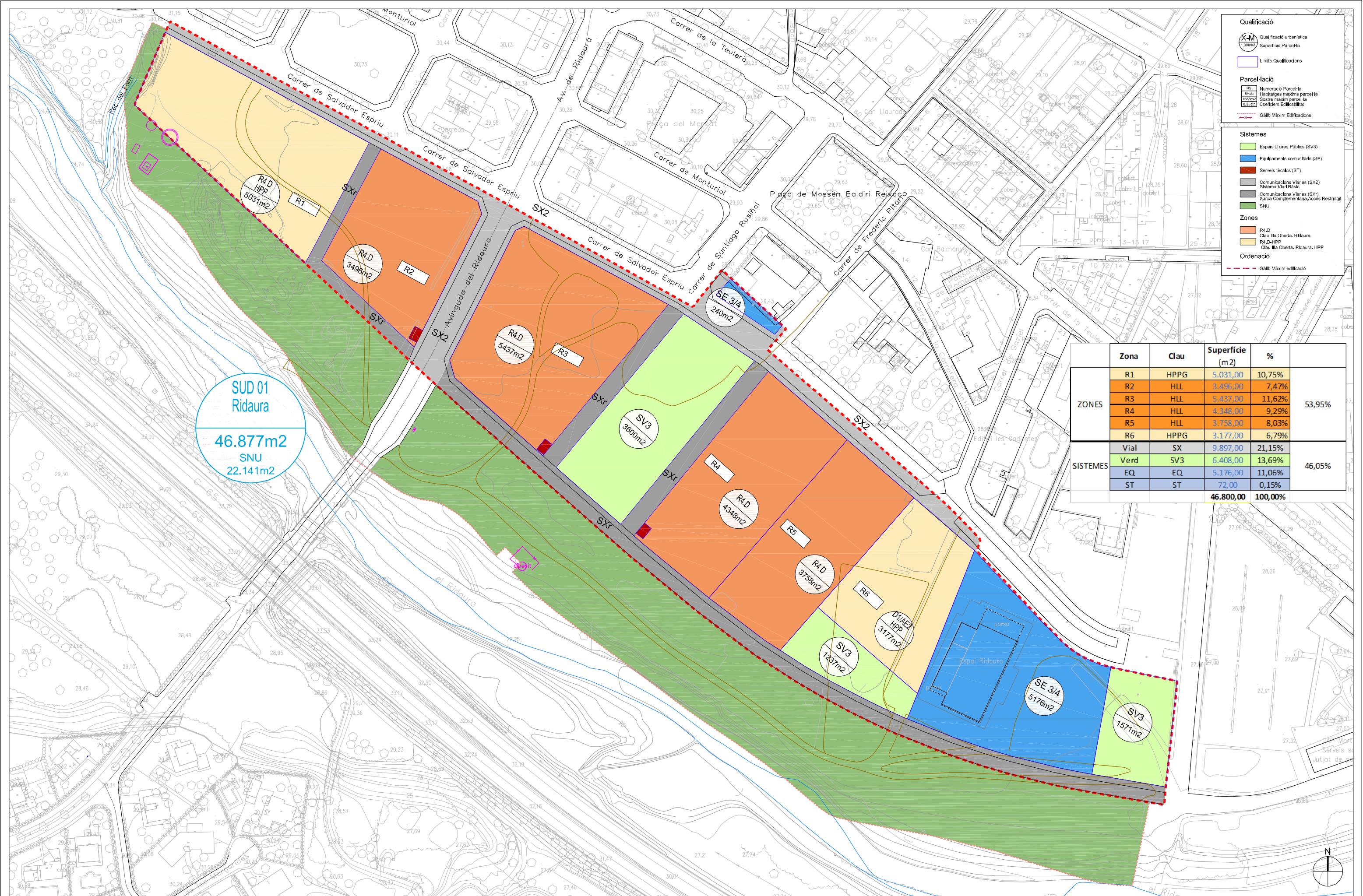
ESCALA:

(DIN. A-1)

s/e

PLÀNOL:

1.8



Qualificació

X-M
1,00m2

Qualificació urbanística
Superfície Parcel·la

Limit Qualificacions

Parcel·lació

R1
R2
R3
R4
R5
R6
R7
R8
R9
R10
R11
R12
R13
R14
R15
R16
R17
R18
R19
R20
R21
R22
R23
R24
R25
R26
R27
R28
R29
R30
R31
R32
R33
R34
R35
R36
R37
R38
R39
R40
R41
R42
R43
R44
R45
R46
R47
R48
R49
R50
R51
R52
R53
R54
R55
R56
R57
R58
R59
R60
R61
R62
R63
R64
R65
R66
R67
R68
R69
R70
R71
R72
R73
R74
R75
R76
R77
R78
R79
R80
R81
R82
R83
R84
R85
R86
R87
R88
R89
R90
R91
R92
R93
R94
R95
R96
R97
R98
R99
R100

Numeració Parcel·la
Habitatge màxim parcel·la
Sòl màxim parcel·la
Coeficient Edificabilitat
Gal·lò Màxim Edificacions

Sistemes

Esports Lliures Públics (SV3)
Equipaments comunitaris (SE)
Serveis tècnics (ST)
Comunicacions Varies (SX2)
Sistema Vial Bàsic
Comunicacions Varies (SXr)
Xarxa Complementària/Accés Restringit
SNU

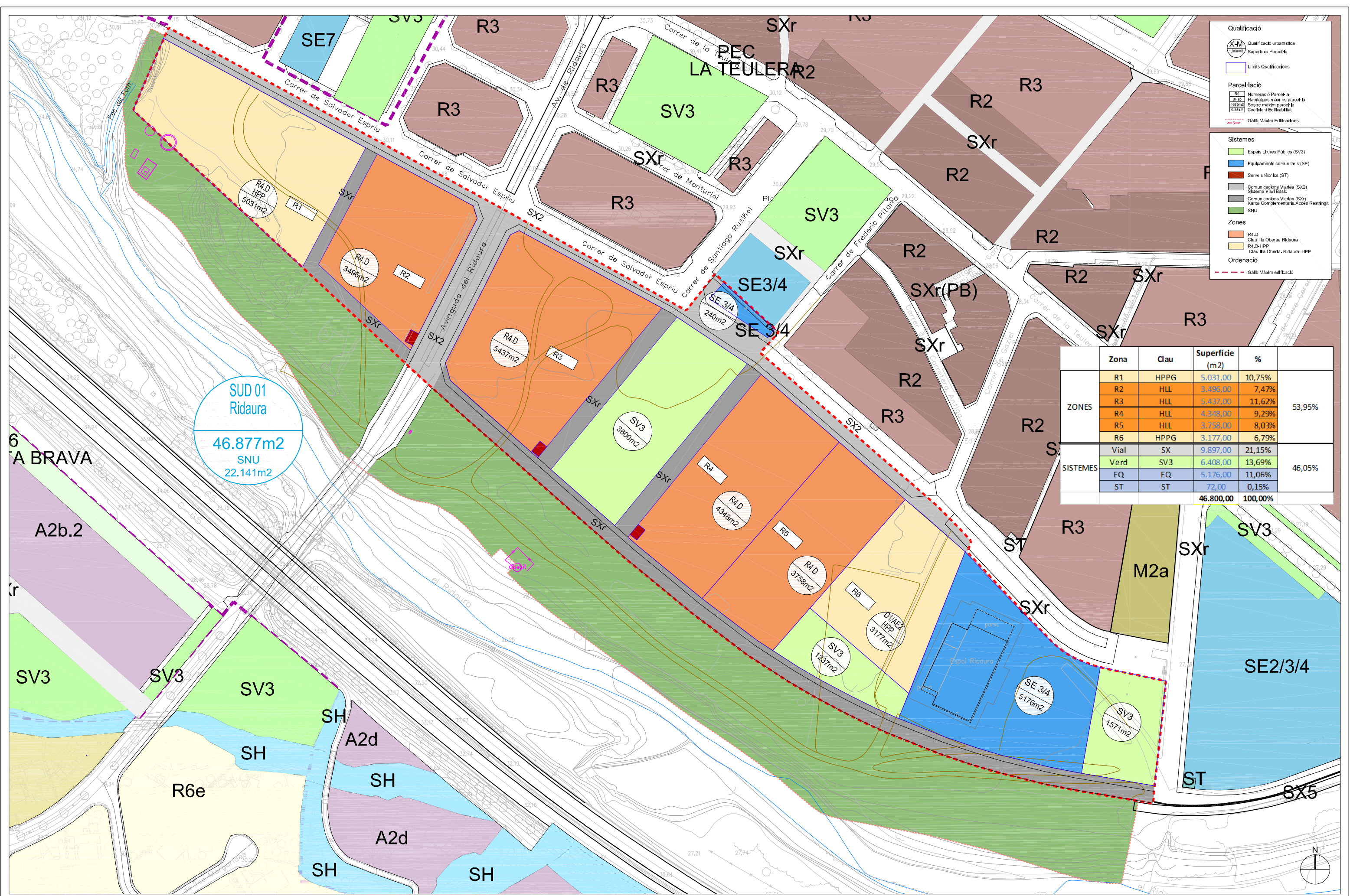
Zones

R4.D
Clau lla Oberta, Ridaura
R4.D-HPP
Clau lla Oberta, Ridaura, HPP

Ordenació

Gal·lò Màxim edificació

	Zona	Clau	Superfície (m2)	%	
ZONES	R1	HPPG	5.031,00	10,75%	53,95%
	R2	HLL	3.496,00	7,47%	
	R3	HLL	5.437,00	11,62%	
	R4	HLL	4.348,00	9,29%	
	R5	HLL	3.758,00	8,03%	
	R6	HPPG	3.177,00	6,79%	
SISTEMES	Vial	SX	9.897,00	21,15%	46,05%
	Verd	SV3	6.408,00	13,69%	
	EQ	EQ	5.176,00	11,06%	
	ST	ST	72,00	0,15%	
			46.800,00	100,00%	



Qualificació

X-M
1,00m2

Qualificació urbanística
Superfície Parcel·la

Límits Qualificacions

Parcel·lació

R2
84ab
168m2
0,3327

Numeració Parcel·la
Habitatges màxims parcel·la
Sostre màxim parcel·la
Coeficient Edificabilitat
Gàlb Màxim Edificacions

Sistemes

Espais Lliures Públics (SV3)
Equipaments comunitaris (SE)
Serveis tècnics (ST)
Comunicacions Varies (SX2)
Sistema Vial Bàsic
Comunicacions Varies (SXr)
Xarxa Complementària/Accés Restringit
SNU

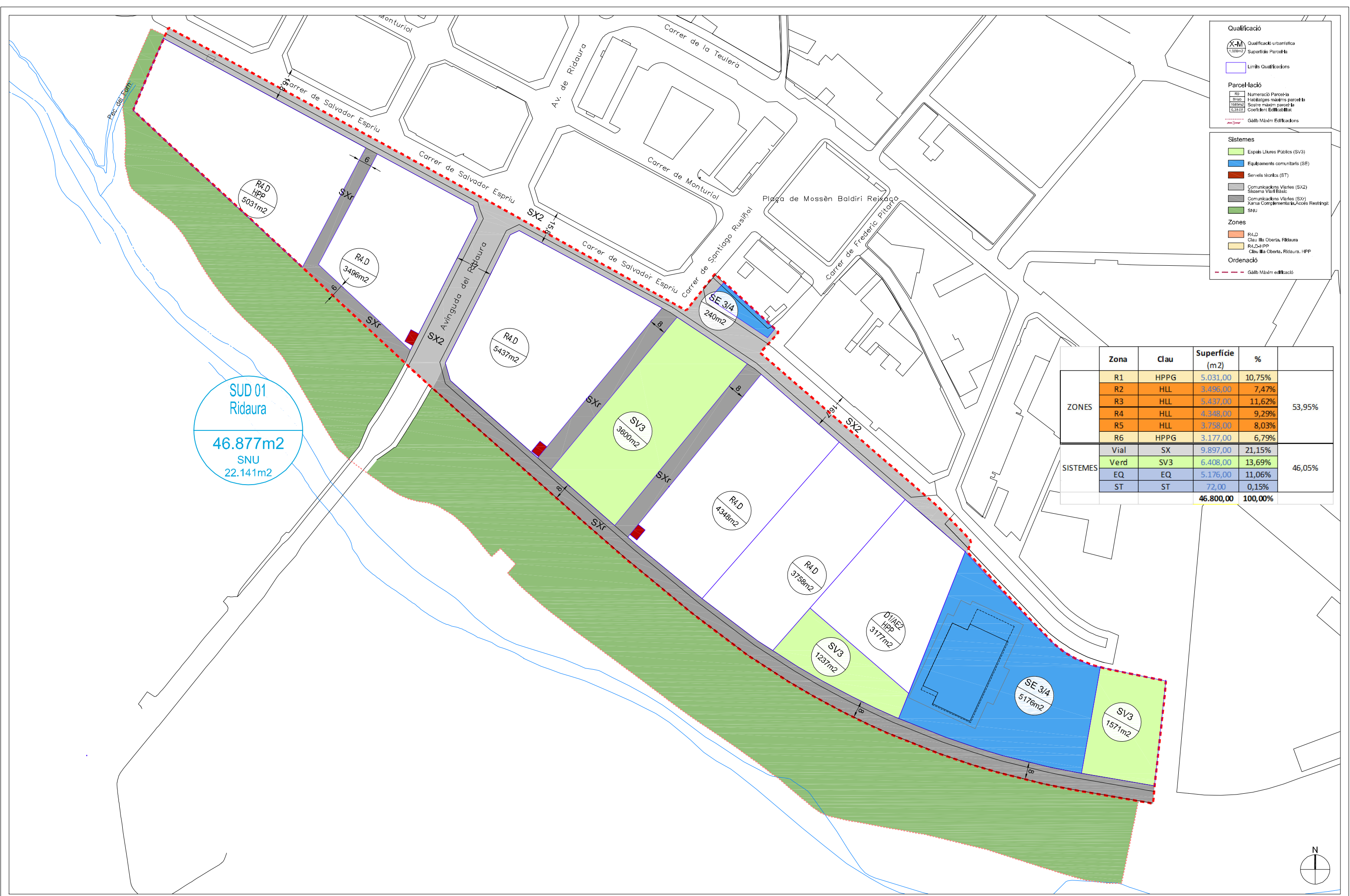
Zones

R4,D
Clau lla Oberta, Ridaura
R4,D,HPP
Clau lla Oberta, Ridaura, HPP

Ordenació

Gàlb Màxim Edificació

	Zona	Clau	Superfície (m2)	%	
ZONES	R1	HPPG	5.031,00	10,75%	53,95%
	R2	HLL	3.496,00	7,47%	
	R3	HLL	5.437,00	11,62%	
	R4	HLL	4.348,00	9,29%	
	R5	HLL	3.758,00	8,03%	
	R6	HPPG	3.177,00	6,79%	
SISTEMES	Vial	SX	9.897,00	21,15%	46,05%
	Verd	SV3	6.408,00	13,69%	
	EQ	EQ	5.176,00	11,06%	
	ST	ST	72,00	0,15%	
			46.800,00	100,00%	



Qualificació

X-M

Qualificació urbanística

Superfície Parcel·la

1.000m2

Limit Qualificacions

Parcel·lació

R4

Numeració Parcel·la

Habitatges màxims parcel·la

Sòstre màxim parcel·la

Coefficient Edificabilitat

188m2

0,35/17

Gàlb Màxim Edificacions

Sistemes

SV3

Espais Lliures Públics (SV3)

SE

Equipaments comunitaris (SE)

ST

Serveis tècnics (ST)

SX2

Comunicacions Vials (SX2)

Sistema Vial Bàsic

SXr

Comunicacions Vials (SXr)

Xarxa Complementària/Accés Restringit

SNU

SNU

Zones

R4.D

Clau lla Oberta, Ridaura

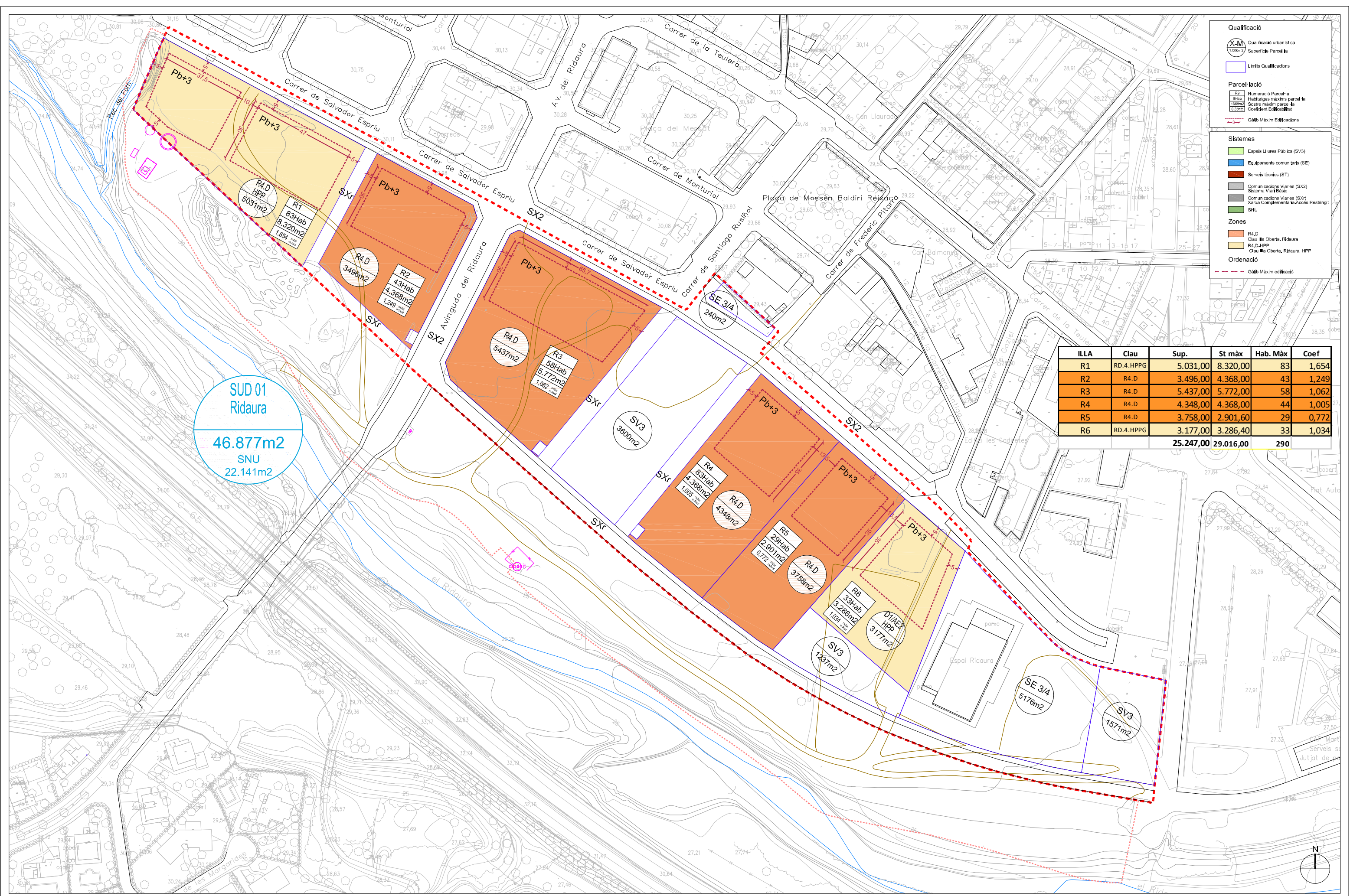
R4.D+HPP

Clau lla Oberta, Ridaura, HPP

Ordenació

Gàlb Màxim edificació

	Zona	Clau	Superfície (m2)	%	
ZONES	R1	HPPG	5.031,00	10,75%	53,95%
	R2	HLL	3.496,00	7,47%	
	R3	HLL	5.437,00	11,62%	
	R4	HLL	4.348,00	9,29%	
	R5	HLL	3.758,00	8,03%	
	R6	HPPG	3.177,00	6,79%	
SISTEMES	Vial	SX	9.897,00	21,15%	46,05%
	Verd	SV3	6.408,00	13,69%	
	EQ	EQ	5.176,00	11,06%	
	ST	ST	72,00	0,15%	
			46.800,00	100,00%	



Qualificació

X-M
100m2

Qualificació urbanística
Superfície Parcel·la

Limit Qualificadors

Parcel·lació

R1
83Hab
168m2
0,352

Numeració Parcel·la
Habitatges màxims parcel·la
Sòstres màxims parcel·la
Coeficient Edificabilitat
Gàlib Màxim Edificacions

Sistemes

Espais Lliures Públics (SV3)

Equipaments comunitaris (SE)

Serveis tècnics (ST)

Comunicacions Viàries (SX2)

Sistema Viari Bàsic

Comunicacions Viàries (SXr)

Xarxa Complementària/Accessos Restringits

SNU

Zones

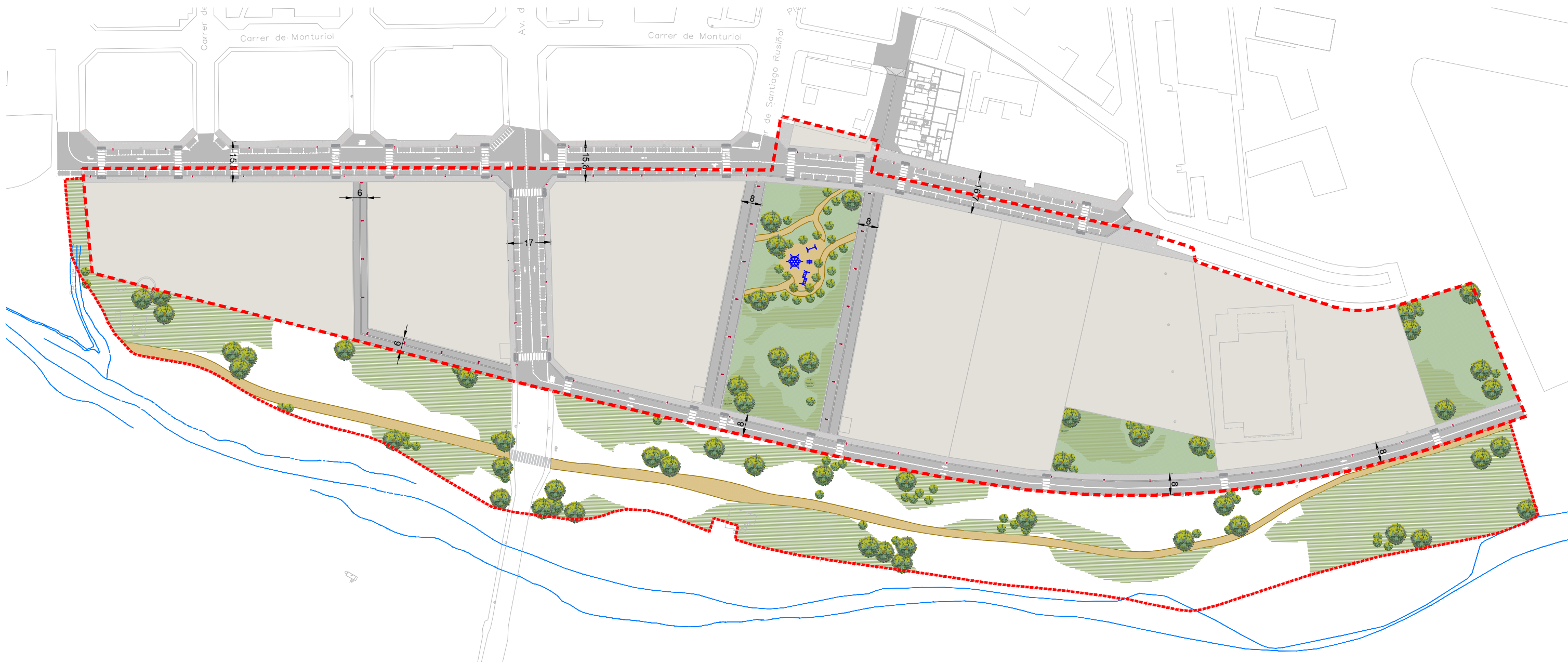
R4.D
Clau lla Oberta, Ridaura

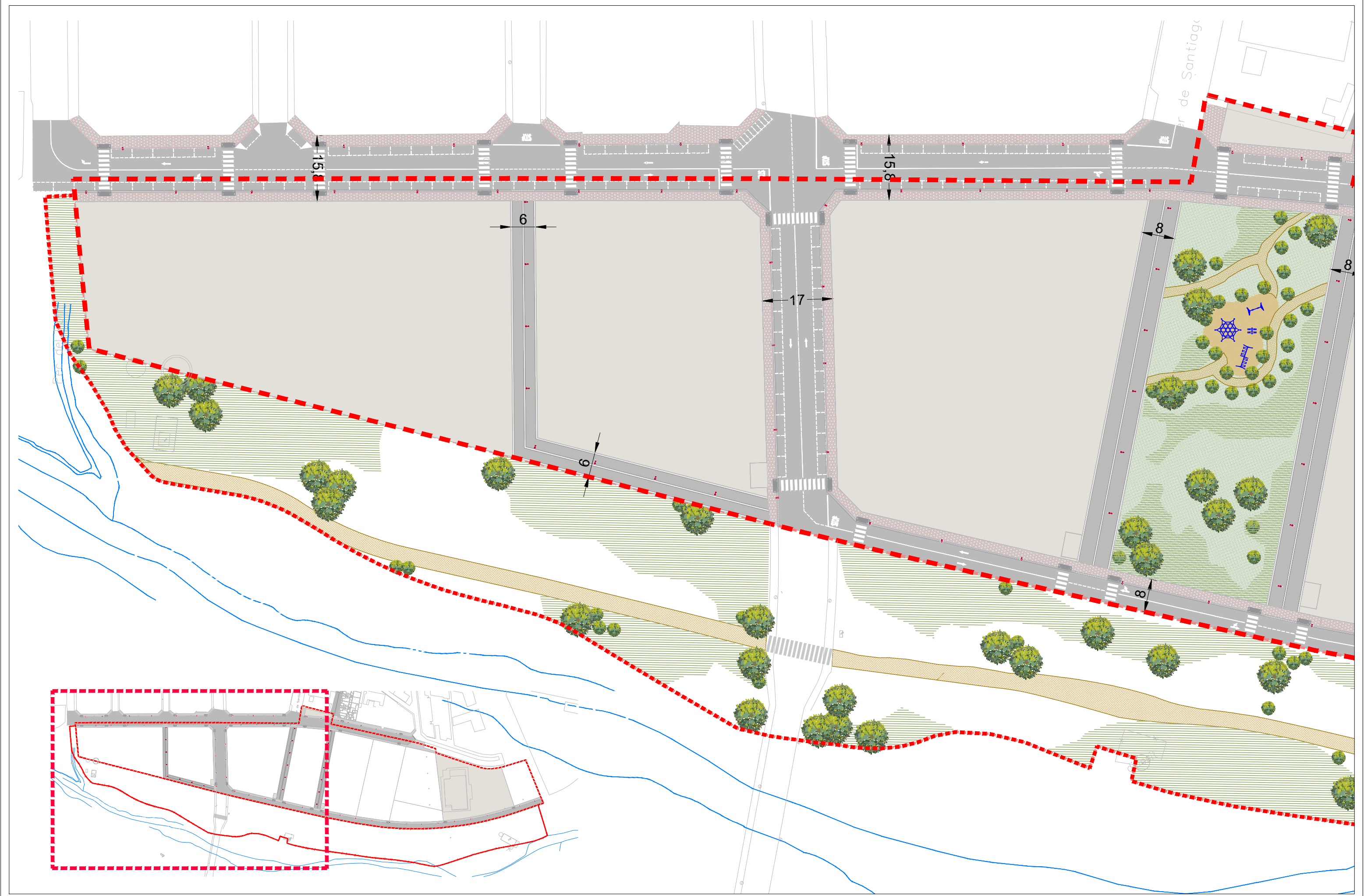
R4.D+HPP
Clau lla Oberta, Ridaura, HPP

Ordenació

Gàlib Màxim Edificació

ILLA	Clau	Sup.	St màx	Hab. Màx	Coef
R1	RD.4.HPPG	5.031,00	8.320,00	83	1,654
R2	R4.D	3.496,00	4.368,00	43	1,249
R3	R4.D	5.437,00	5.772,00	58	1,062
R4	R4.D	4.348,00	4.368,00	44	1,005
R5	R4.D	3.758,00	2.901,60	29	0,772
R6	RD.4.HPPG	3.177,00	3.286,40	33	1,034
		25.247,00	29.016,00	290	





EQUIP REDACTOR:

JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:

PLANTA VIALITAT PROPOSTA, COSTAT OEST

DATA:

MAIG
2025

ESCALA:

(DIN A-1)
1/400

PLÀNOL:

P.1.1

ARXIU: 436-FPU-FI-urbanitzacio.dwg



EQUIP REDACTOR:
JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:
PLANTA VIALITAT PROPOSTA, COSTAT EST

DATA:
MAIG
2025

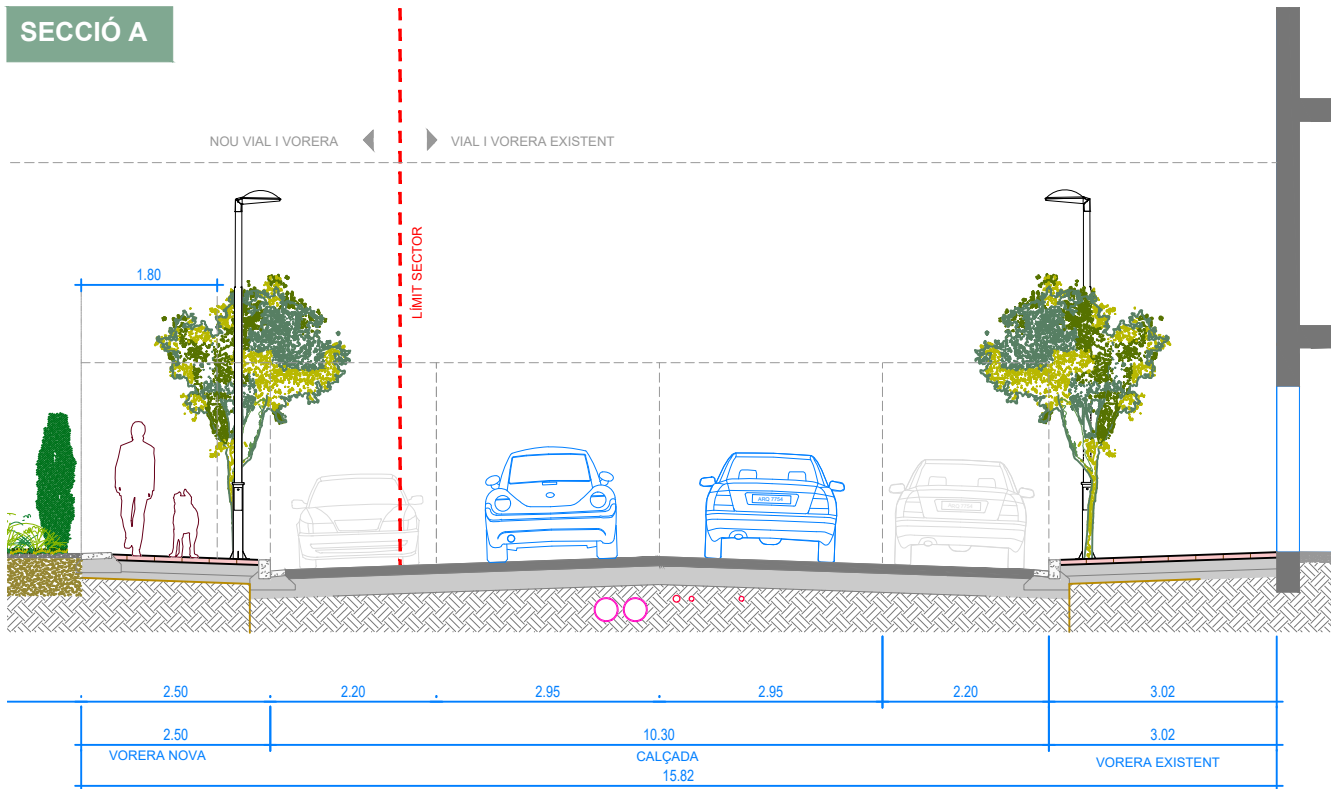
ESCALA:
(DIN A-1)
1/400

PLÀNOL:
P.1.2

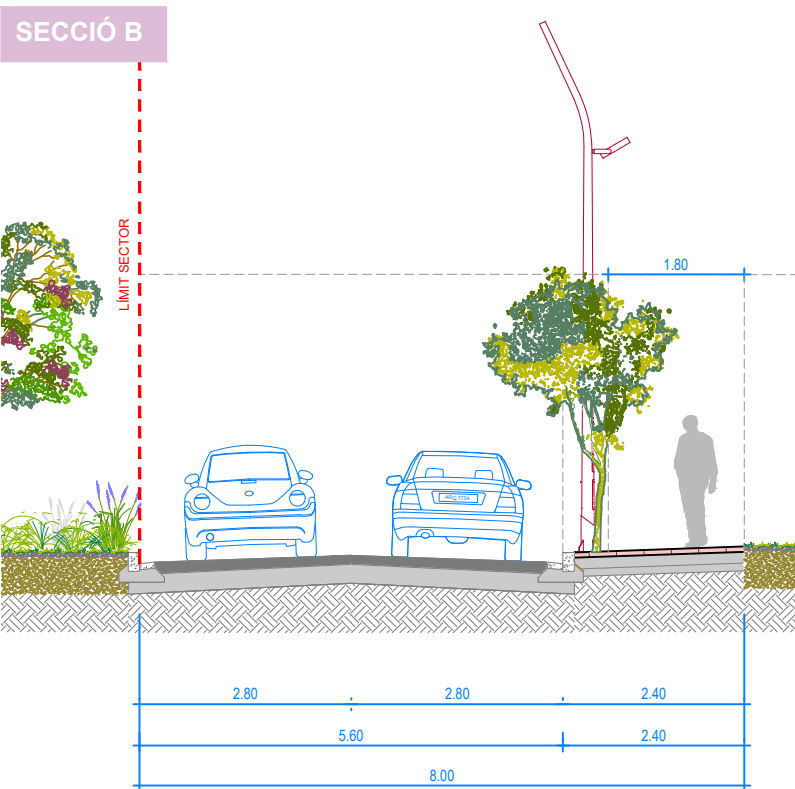
ARXIU: 436-FPU-FI-urbanitzacio.dwg



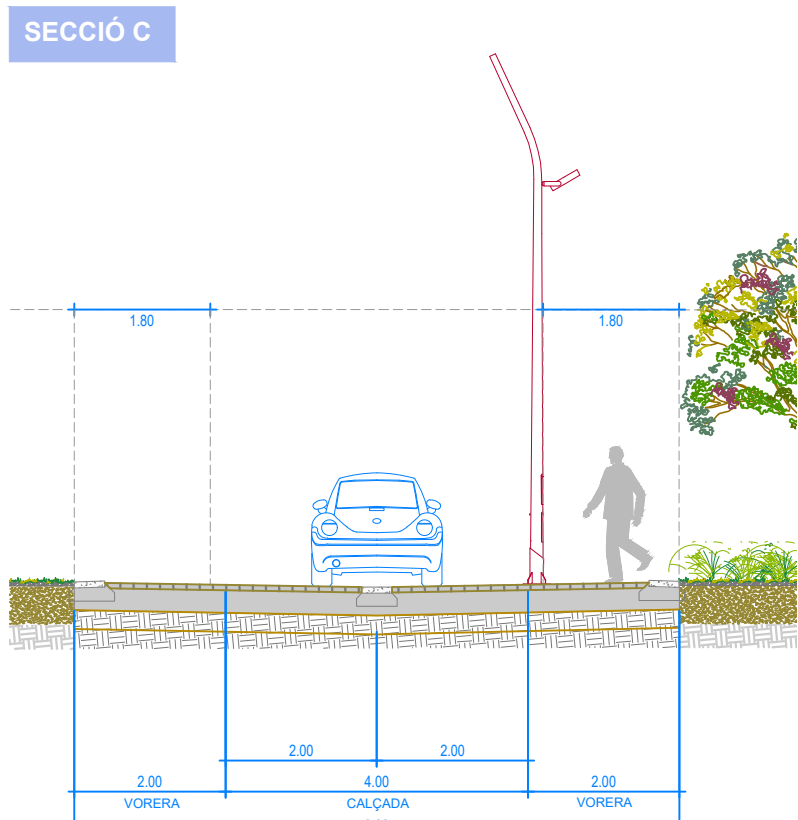
SECCIÓ A



SECCIÓ B



SECCIÓ C



EQUIP REDACTOR:

JORDI MARCE ARQUITECTES INTERNATIONAL
Architecture & Engineering

PLA PARCIAL
SECTOR SUD 01 RIDAURA
Santa Cristina d'Aro - Girona

CONTINGUT:

SECCIONS TIPUS VIALS

DATA:
MAIG
2025

ESCALA:
(DIN A-1)
1/50

PLÀNOL:
P.2









F_ AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER.

El present Estudi té per finalitat el de donar compliment a les disposicions legals en vigor. Aquest estudi, atès el nivell del treball, té el caràcter d'orientatiu i solament es podrà establir amb precisió en el moment en que es determini la forma de gestió de la urbanització i es concreti el contractista per a executar les obres i les condicions en que les farà.

L'avaluació econòmica que aquí es fa contempla dos apartats diferents i que són:

1. Cost de les obres d'urbanització pròpies.
2. Despeses.

Desenvoluparem amb detall cada un d'aquests punts:

1. OBRES D'URBANITZACIÓ

A nivell global, i d'acord amb els mesuraments i preus unitaris que mes endavant s'assenyalen, l'avaluació de les obres d'urbanització a realitzar, segons capítols, es com segueix:

P. URBANITZACIÓ		4.774.037,97 €
DESPESES DE GESTIÓ, TÈCNICS, ESTUDIS....	10%	477.403,80 €
DESPESES ADMINISTRATIVES.	2%	95.480,76 €
TOTAL DESPESES GENERALS		5.346.922,53 €

El pressupost de Contracte del Projecte d'urbanització del Sector SUD1-Ridaura es de 4.774.037,97 €

Les despeses del tècnics per la redacció del projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització i direcció de les obres es valora en el 10% aproximadament del total de les despeses d'urbanització.

Les despeses generals d'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions, i honoraris del registrador. Comprenen les despeses de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés. La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un 2% aproximadament del total de les despeses d'urbanització.

Es preveu una partida de 122.766 € en indemnitzacions per a la obtenció dels sòls en SNU vinculats pel POUM de Santa Cristina d'Aro al sector SUD1 Ridaura.

2. DESPESES

La fitxa del sector inclosa en el POUM preveu un cànon de 120.000 € per a l'ACA i unes obres hidràuliques de 60.000 €, que es mantindran en el càlcul del present Estudi Econòmic.

Es preveu temptativament uns costos vinculats de 180.000 €



NORMES URBANÍSTIQUES

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer i segon sexenni. El sector es podrà subdividir en subsectors. Si dins el primer bienni no s'ha iniciat el desenvolupament del sector l'Ajuntament es reserva la potestat de modificar el sistema d'actuació i actuar per cooperació.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari, equipaments i espais lliures urbanitzats.

Els terrenys en sòl no urbanitzable vinculats al SUD 01 es cediran gratuïtament a l'administració i els drets dels seus titulars s'establiran en el procés reparcel·lació d'acord amb el que determina l'art. 133 del RLUC.
- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, donat que el sector fou delimitat i ordenat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 3 /2012, de 22 de febrer.
- d) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.
- e) Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

El cost total de l'actuació que aquí es planteja serà la suma dels costos d'urbanització i gestió del planejament, i l'estimació de costos derivats de indemnitzacions per obtenir el SNU, el cànon per a l'ACA previst a la fitxa del POUM i el cost de les obres hidràuliques previst a la fitxa del POUM, i que en seu conjunt representen un cost final de CINC MILIONS SIS-CENTS QUARANTA-NOU MIL SIS-CENTS VUITANTA-VUIT EUROS i CINQUANTA-TRES CÈNTIMS (5.649.688,53 €)

Feta una prognosi de la repercussió de la urbanització en referència a la totalitat de l'àmbit d'actuació, en resulta un cost de 161.59 per metre de sòl brut, d'acord amb el següent càlcul:

$$\text{Cost de repercussió} = 5.649.688,53 \text{ €} / 46.800,00 \text{ m}^2 = 120,72 \text{ €/m}^2 \text{ sòl brut}$$

Aquest cost de repercussió, malgrat l'impacte que suposen les infraestructures comunes que s'han de construir en relació al Sòl No Urbanitzable, se situa a la franja alta de la mitjana en que es desenvolupen els processos urbanístics de nova planta i de característiques anàlogues.

Tanmateix, si fem l'exercici en referència al sostre residencial de renda lliure a construir (17.409,60 m²) i al sostre residencial de Habitatge de Protecció Pública de promoció privada (11.606,40 m²), amb un total de sostre a construir de 29.046,00 m², el valor de repercussió se situaria em 194,51 €/m² sobre el total de sostre o el que es el mateix, 216,12 €/m² de sostre privat a construir.

G_ SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L’ACTUACIÓ

La legislació urbanística catalana introdueix en temes econòmics, la necessitat de realitzar estudis que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l’economia de l’administració pública.

El Text refós de la Llei d’urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) estableix que la modificació de qualsevol dels elements d’una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l’estudi econòmic de l’operació, formen part de la documentació del planejament l’avaluació econòmica i financera i l’informe de sostenibilitat econòmica.

Passem tot seguit a descriure cada un dels dos aspectes.

1. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.

Les polítiques econòmiques i fiscals per a la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al pròpiament municipal. Urbanísticament i a nivell estrictament municipal es considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i el nombre de llocs de treball existents. I això sota el principi de facilitar la implantació d’aquesta població i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball.

Aquest model és, a la pràctica, concordant amb el model d’independència territorial que s’està donant a Catalunya. La deslocalització dels llocs de treball cap zones properes és funció directa en la voluntat de la població de situar la seva residència no en funció del lloc de treball sinó en base a altres valors alternatius: qualitat de vida, entorn adequat, nivell de serveis i, òbviament, el preu de l’habitatge.

Des d’una altra perspectiva, la ocupació localitzada a Santa Cristina d’Aro recolza el model de ciutat en el sector Serveis amb més d’un 60% dels llocs de treball al municipi. L’altra sector per importància en relació al nombre de treballadors és la construcció, amb més del 30% dels llocs de treball de Santa Cristina d’Aro. Per contra, els sectors industrial i agrícola han anat a la baixa suposant entre els dos menys del 7% dels llocs de treball del municipi.

Per això, i encara que els percentatges poden haver canviat quelcom, amb els desenvolupaments urbans que ara es plantegen es considera prioritari incrementar percentualment el nombre de llocs de treball per a tal d’afavorir l’equilibri entre el nombre de població ocupada resident i el nombre de nous llocs de treball quan es generaran per motiu d’aquesta implantació.

En concret, es considera que l’augment de la població resident que es pot derivar del 290 nous habitatges que es podran construir en el sector pot assolir la xifra de 783 habitants (2,7 ocupants per habitatge), del que se’n dedueix que la població ocupada resident seria d’aproximadament de l’ordre de 324, en base a mantenir la proporcionalitat entre ocupats i població total del municipi.

2. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L’IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES.

L’actuació urbanística SUD 1 "Ridaura", d’acord amb la seva naturalesa i les seves dimensions, es preveu que pot incidir sobre les finances públiques des de diferents aspectes que a continuació detallarem. Són els següents:

SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL DERIVATS DE L’ACTUACIÓ.

Per la banda de les despeses les principals inversions municipals que es deriven d’una actuació urbanística són la construcció d’equipaments (esportius i habitatge dotacional) i la construcció dels habitatges de protecció oficial que se’n deriven de la cessió del 10% de l’aprofitament urbanístic.

En el cas que ens ocupa es distribueixen sols destinats a equipaments al sud-est del sector que van ser objecte de cessió anticipada fa uns 15 anys, per a la construcció de l’Equipament actual Espai Ridaura, que ja està desenvolupat i en funcionament per tant no requereix cap inversió que repercuteixi en absolut a les finances municipals.

A banda, el sector preveu una altra petita peça d’equipament per a l’ampliació de la parcel·la de l’antic Ajuntament. Hores d’ara no es preveu cap inversió econòmica en aquest sòl i per tant no té cap repercussió econòmica sobre les finances municipals.

Respecte la construcció d’habitatges de protecció pública, la quantia dels mateixos serà fixada pel reglamentari projecte de reparcel·lació. En qualsevol cas, sigui quina sigui, la quantia final d’aquest capítol, la inversió no ha de repercutir en absolut sobre les finances municipals atès que el sòl que l’Ajuntament de Santa Cristina d’Aro obtingui per aquest concepte serà totalment lliure de càrregues, és a dir, totalment urbanitzat devent-se fer solament la inversió de la construcció de les edificacions, aspecte aquest que s’ha d’autofinçar per ell mateix mitjançant els mecanismes que l’administració local pot posar en funcionament.

Per tot l’explicitat, queda clar que, pel que fa al capítol d’ingressos i despeses de capital que se’n poden derivar per l’Ajuntament de Santa Cristina d’Aro en el desenvolupament previst del SUD 1 "Ridaura" que es proposa es pot concloure que el seu impacte sobre les finances públiques és sostenible econòmicament.

SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES CORRENTS MUNICIPALS.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal de Santa Cristina d’Aro pel desplegament urbanístic de SUD 01 "Ridaura" seran els que provenguin del normal funcionament dels nous sistemes i serveis amb que s’ha de dotar el sector i que, competencialment i llevat de les infraestructures explotades per companyies de serveis, hauran d’anar a càrrec de l’ajuntament, a més dels propis que es derivaran de la nova població resident i l’ocupació dels nous habitatges construïts.

A aquest respecte, l’estimació de l’impacte de tots aquests aspectes sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i per tal de no entrar en una casuística excessiva i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s’ha considerat:

1. INGRESSOS

Les principals partides que poden experimentar els augments més significatius són: Impost de bens immobles (IBI); Impost sobre construccions; taxes per llicències d’obres; i la Taxa de recollida d’escombraries. Això al marge de les transferències corrents de l’Estat que corresponguin per l’augment de la població resident vinculada a aquesta actuació i que hem xifrat en 783 habitants, és a dir un 13,4% respecte la població censada a 2024 segons Idescat.

2. DESPESES

Els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis de competència directa de l’ajuntament: Manteniment i reposició de l’espai públic (vials zones verdes, espais lliures i altres), Manteniment de l’Enllumenat públic i del Clavegueram; Neteja i recollida d’escombraries; i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic i, possiblement, per atendre la política local de promoció de l’habitatge protegit a construir a Santa Cristina d’Aro. També

caldria incorporar aquí la repercussió del finançament del transport públic, però l'estudi de mobilitat estableix que “... *La xarxa de transport col·lectiu actual pot assumir l’increment de mobilitat previst en aquest mitjà i no es preveu cap actuació de millora per a la infraestructura del servei actual...*”.

En principi els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes al Pla Parcial, com són les exposades de manteniment i reposició del nou espai públic, de l'enllumenat públic i del clavegueram, de la recollida d'escombraries i de la vigilància han d'estar cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal i com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats i, també, per l'impost sobre construccions i del de recollida d'escombraries. En aquesta línia, i prenent com a referència els valors que avui s'apliquen en concepte d'IBI i de recollida d'escombraries i projectats al moment en que estiguin acabats els 290 habitatges (horitzó 2.030), fàcilment els ingressos que pot assolir la hisenda municipal sigui de l'ordre de 138.122 €, en base al següent detall:

- Impost sobre bens immobles i escombraries	
Habitatges	295.893 €
Recollida escombraries	
290 habitatges x 193,12 €/hab =	56.005 €
Impost sobre bens immobles	
174 habitatges x 1.034 €/hab =	179.916 €
116 hab. x 50% bonif. x 1.034 €/hab =	59.972 €
TOTAL INGRESSOS	295.893 €

Aquest capítol representa un Ingrés promig de l'ordre de 10,20 €/m2 sostre.

Respecte les despeses directament vinculades al manteniment de l'espai públic les podem estimar en base a barems orientatius que són d'aplicació ordinària en el procés urbanístic i que podem xifrar en uns marges de mínims i màxims a invertit anualment. Aquestes despeses són:

Concepte	Superfície	Cost unitari	Cost manteniment anual	
Manteniment	En m2 de sòl	(mínim – màxim)	Mínim	Màxim
Espais lliures	6.408 m2	4 – 5	25.632	32.040
Espai Viari (amb serveis)	9.897 m2	4 – 6	39.588	59.382
TOTAL DESPESES			65.220	91.422

Aquest capítol representa una despesa promig de 2,25 €/m2 sostre en el supòsit mínim i de 3,15 €/m2 sostre com a màxim. Els dos valors es situen per dessota del llindar mínim dels ingressos provinents de l'IBI i Recollida d'Escombraries, tal i com se'n dedueix d'allò estimat més amunt.

Finalment, i pel que fa a les despeses que se'n poden derivar de la nova organització i dotació municipal que pot requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desplegament d'aquest Pla Parcial i d'altres actuacions urbanístiques previstes al POUM i la política local que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació d'habitatges de protecció oficial, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que, en gran part, es puguin considerar incloses en el romanent que pugui generar la promoció d'habitatges de protecció oficial.

En qualsevol cas, queda clar que l'increment dels ingressos corrents per motiu d'aquesta actuació urbanística garanteix suficientment les despeses corrents que genera la seva conservació i manteniment.

3. IMPACTE SOBRE ELS SECTORS ECONÒMICS.

L'últim monogràfic de la Càtedra APCE-UPF Habitatge i Futur mesura l'impacte econòmic de l'activitat del sector de la construcció i promoció sobre l'economia catalana. L'informe assenyala que l'activitat del sector de la construcció i promoció a Catalunya genera 47.221 milions d'euros, un Valor Afegit Brut de 24.300 milions d'euros, el que correspondria a un 7% del PIB català, i un total de 398.647 llocs de treball equivalents a temps complet (ETC).

Així doncs, l'aportació mitjana d'un treballador de la construcció al producte interior brut pel conjunt de Catalunya a l'any 2023 es situaria entorn del 61.000 €

Aplicant el supòsit que per cada nou habitatge s'acostumen a generar dos llocs de treball, aleshores l'impacte global del PIB de la implantació del Pla Parcial a preus actuals es pot estimar en uns 35.380.000 €, resultat de multiplicar 61.000 € per 290 habitatges per 2 treballadors.

Tanmateix, i considerant una etapa d'edificació de 4 anys, amb un nivell d'edificació regular i anàleg per a cada any, en resultaria la construcció d'una mitja de 72 habitatges per any, el que significaria la consolidació estable de 144 llocs de treball durant aquest període.

Per tot això, es pot afirmar que queda demostrada la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística del Pla Parcial, tant pel que fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius com del balanç positiu que resulta de ponderar els ingressos i despeses que les noves edificacions i les noves prestacions de serveis generen.

És a dir, l'actuació que aquí es planteja és urbanísticament viable i econòmicament sostenible per trobar-se dins els paràmetres en que es desenvolupen altres actuacions anàlogues i no provoca dèficit a la hisenda municipal amb la nova estructura que assolirà per motiu d'aquesta i altres actuacions urbanístiques similars.

H_ PRESSUPOST DE LES OBRES I SERVEIS

L’art. 66 del TRLU especifica que el document de pla parcial urbanístic ha de contenir el pressupost de les obres i els serveis. A més en aquest document s’han precisat directament les característiques i el traçat de les obres d’urbanització bàsiques a les que es refereix l’apartat 2 de l’art 72 del TRLU definint les obres amb el grau suficient de detall per a permetre’n l’execució immediata establint també el pressupost orientatiu de les obres complementàries.

S’adjunta com annex a aquest document el projecte d’urbanització d’obres bàsiques.

Despeses d’urbanització

El pressupost d’Execució del projecte d’urbanització d’obres bàsiques del PP-SUD01 es de 3.315.534,39 €.

Les despeses del tècnics per la redacció del projecte de reparcel·lació, projecte d’urbanització i direcció de les obres es valora en el 10% aproximadament del total de les despeses d’urbanització.

Les despeses generals d’administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions, i honoraris del registrador. Comprenen les despeses de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés. La quantia d’aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l’operació en un 2% aproximadament del total de les despeses d’urbanització.

Es preveu una partida de 122.766 € en indemnitzacions per a la obtenció dels sòls en SNU vinculats pel POUM de Santa Cristina d’Aro al sector SUD1 Ridaura.

El total de les despeses del SUD01-Ridaura ascendeixen a **5.649.688,53 €**.

P. URBANITZACIÓ (PEC)		3.945.485,92 €
	IVA 21%	828.552,04 €
Total P. Urbanitzacio		4.774.037,97 €
DESPESES DE GESTIÓ, TÈCNICS, ESTUDIS....	10%	477.403,80 €
DESPESES ADMINISTRATIVES..	2%	95.480,76 €
	Subtotal P.Urb	5.346.922,53 €
INDEMNITZACIONS SNU		122.766,00 €
PREVISIÓ CÀNON ACA		120.000,00 €
PREVISIÓ OBRES HIDRÀULIQUES		60.000,00 €
TOTAL DESPESES SUD-1 RIDAURA		5.649.688,53 €

I_ PLA D’ETAPES

El desenvolupament de l’àmbit s’iniciarà tan bon punt s’aprovi definitivament aquest pla parcial, i el projecte d’urbanització de l’àmbit que es tramita simultàniament, i el posterior projecte de reparcel·lació.

Un cop aprovats els projectes d’urbanització i de reparcel·lació s’estableix el desenvolupament del sector en 2 etapes:

- Urbanització del sector
- Execució de les edificacions.

S’estableix que la primera etapa tindrà una durada màxima de 2 anys, per tant el Pla Parcial estarà completament urbanitzat i les parcel·les esdevindran solars, preparades per edificació.

S’estableix un període de 5 anys a partir de la recepció de les obres d’urbanització per finalitzar els habitatges de protecció.

J_ DOCUMENTACIÓ SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

Veure apartat d’annexos el document complert.

S’adjunta un extracte de les conclusions:

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

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 8, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala adient.
- b) Aquesta avaluació ha d'incorporar els indicadors de gènere als que es refereix l'article 10 d'aquest Decret per tal de garantir l'adequació del planejament de les polítiques de mobilitat a la diversitat d'activitats i necessitats d'organització de la vida quotidiana.
- c) Proposta de xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.
- d) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície, en els termes establerts a l'article 16 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.
- e) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació, indicant les reserves per aparcaments de bicicletes en sòl públic.
- f) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.
- g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic corresponent, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i de les previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.

El document presentat incorpora els apartats i la documentació gràfica establerta en al Decret 344/2006 i és coherent amb la proposta del Pla Parcial. Les accions previstes i recomanades de l’EAMG per al Pla Parcial són:

Codi	Acció	
XARXA DE VIANANTS		
V.1	Nova xarxa de vianants	Obligatori
V.2	Connexions accessibles als punts significatius	Obligatori
XARXA PER A BICICLETES		
B.1	Reserva d'aparcament bicicletes	Obligatori
B.2	Reserva d'aparcament VMP	Recomanació
XARXA VIÀRIA		
XV.1	Desenvolupament xarxa viària	Obligatori
XV.2	Senyalització dels vials com a zona 30Km/h	Recomanació
APARCAMENT		
A.1	Aparcament turismes i motocicletes	Obligatori
A.2	Reserva de places amb recàrrega de vehicles elèctrics	Obligatori
A.3	Senyalització d'entrades i sortides dels aparcaments	Obligatori

K_ DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

Veure apartat d’annexos el document complert.

S’adjunta un extracte de les conclusions:

D’aquest Informe Ambiental se’n desprèn que les actuacions previstes en el Pla Parcial són compatibles des del punt de vista ambiental, especialment si es dona compliment a les mesures ambientals previstes. De fet, el compliment satisfactori dels objectius ambientals proposats per al Pla Parcial deriva, en molts casos, de les mesures ambientals proposades.

Cal tenir en compte que part dels efectes ambientals detectats són de caràcter positiu, en tant que la proposta constitueix una oportunitat per a la millora de la qualitat urbana de l’ordenació vigent, la integració paisatgística dels usos previstos i la incorporació de mesures d’eficiència energètica o d’ús racional dels recursos hídrics.

Finalment, cal posar de relleu el fet que l’àmbit de l’actuació es localitza en sòl urbanitzable determinat, a prop del centre i en el límit del nucli urbà, en una zona on no s’identifiquen elements d’elevada sensibilitat ambiental. També cal remarcar que l’àmbit té una qualitat paisatgística baixa a causa de l’abandonament dels camps de conreu i no destaca per la seva elevada visibilitat o fragilitat. Els únics elements d’alta qualitat paisatgística i ambiental de l’àmbit són l’àrea del futur parc fluvial(fora de l’àmbit però vinculada al sector) i les visuals des del riu i la carretera cap al futur front urbà – nova façana del nucli de Santa Cristina. Així doncs, l’entorn admet actuacions com les proposades sense que aquestes representin un impacte rellevant sobre el paisatge, amb condicionats paisatgístics sobre la futura façana urbana, el tractament de l’encaix amb el riu i les visuals del nucli urbà des del paisatge rural que l’envolta..

Per tot l’exposat, **es considera que la proposta és compatible amb els objectius ambientals plantejats**, a la vegada que permetrà desenvolupar l’àmbit segons les determinacions del POUM, completant la trama urbana i acabant de definir els sistemes viaris i les zones verdes del sector. La nova proposta permet ordenar adequadament el sector i concretar la volumetria de l’edificació, ampliant el parc d’habitatge del municipi en 290 habitatges, bona part dels quals seran de protecció oficial (40%).

La memòria i la normativa del Pla Parcial preveuen una sèrie de mesures ambientals, que es complementen amb les mesures proposades en el present Informe Ambiental, relacionades amb les condicions d’adaptació i tractament a les que s’han d’ajustar les edificacions i els espais lliures, al tractament de residus o a les característiques dels materials a utilitzar.

El Pla Parcial, per tant, suposarà millores significatives respecte la situació actual, ja que afavoreix una adequada integració paisatgística de l’àmbit la trama urbana que l’envolta i garanteix la sostenibilitat ambiental de les edificacions i de la nova urbanització.

L_ DOCUMENTACIÓ D’INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Veure apartat d’annexos el document complert.

S’adjunta un extracte de les conclusions:

Aquest estudi d’Impacte i Integració Paisatgística, realitzat per **analitzar i orientar el desenvolupament del sector SUD 01 – Ridaura**, ha permès identificar els valors paisatgístics, ambientals i urbans de l’àmbit, i establir les pautes necessàries per garantir una transformació coherent, respectuosa i integrada en el territori.

Les principals conclusions que es desprenen del treball realitzat són:

- Integració amb el context urbà i territorial:**
El sector se situa en una zona de transició entre el teixit urbà consolidat i el paisatge fluvial del riu Ridaura. El planejament urbanístic proposat consolida aquesta connexió i reforça la continuïtat urbana, tot millorant la relació entre ciutat i natura.
- Respecte pels valors paisatgístics i ecològics:**
La incorporació d’una àmplia franja de sòl no urbanitzable com a zona verda contribueix a preservar els valors naturals de la llera del riu i actua com a espai de transició ecològica, reduint l’impacte dels futurs usos urbanístics.
- Reducció de l’impacte visual i ambiental:**
La proposta d’ordenació contempla una implantació suau en el paisatge, aprofitant la topografia plana i introduint elements vegetals i espais lliures per minimitzar l’impacte visual i afavorir la integració amb el medi existent.
- Valoració de les visuals de connexió amb el Parc del Ridaura:**
L’estudi posa especial atenció en la preservació i potenciació de les visuals obertes cap al riu Ridaura i el futur parc fluvial, entenent-les com a elements estructuradors del paisatge urbà i com a connectors visuals i ecològics entre el nucli urbà i l’espai natural.
- Alineació amb el Pla Especial Urbanístic del Riu Ridaura:**
El present estudi té en compte els objectius i criteris establerts pel Pla Especial Urbanístic de Recuperació, Ordenació i Protecció del Riu Ridaura, assegurant que el desenvolupament del sector s’integra dins la visió global de restauració ambiental i de millora paisatgística del corredor fluvial.

En resum, el desenvolupament del sector SUD 01 – Ridaura, tal com es proposa en aquest estudi, es considera **compatible amb els valors ambientals i paisatgístics de l’entorn**, i ofereix una oportunitat per reforçar la identitat territorial, millorar la connectivitat urbana i garantir una ordenació sensible al paisatge.



ANÀLISI EIIP DE LA PROPOSTA

M_ PROJECTE D'URBANITZACIÓ OBRES BÀSIQUES

Veure apartat d’annexos el document complert.

S’adjunta un extracte dels projecte d’obres bàsiques:

CONCEPTE GLOBAL

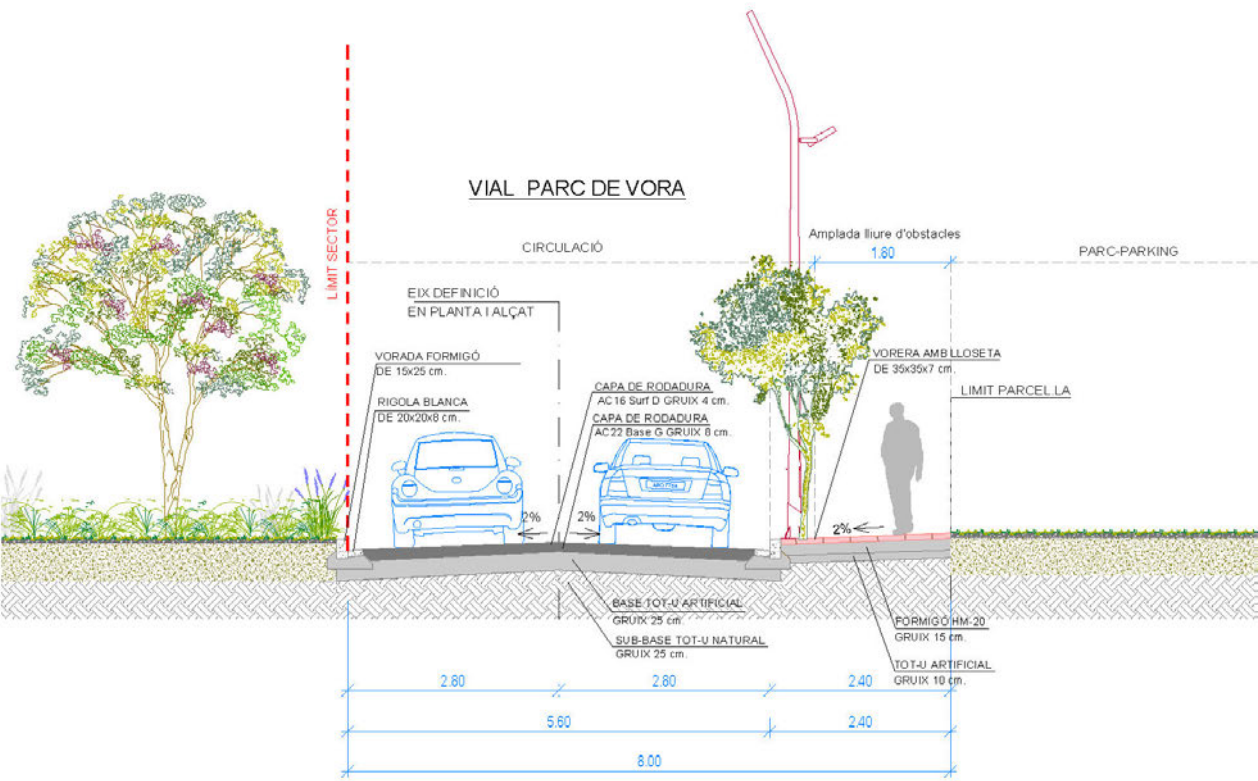
L’ordenació que es proposa per aquest sector està basada en les consideracions següents:

- L'àmbit te el paper de completar el creixement de la ciutat en base als dos eixos viaris estructurals
- Completar el sistema d'espais lliures d'aquest nucli central amb la formació del Parc Ridaura
- Crear unes connexions per a vianants entre el nucli urbà i el nou Parc Ridaura
- Soterrar totes les instal·lacions aèries existents
- Allunyar l'edificació del límit amb la riera de Ridaura.
- Es consolidarà la parcel·la d'equipaments, creant uns accessos correctes a l'edifici.

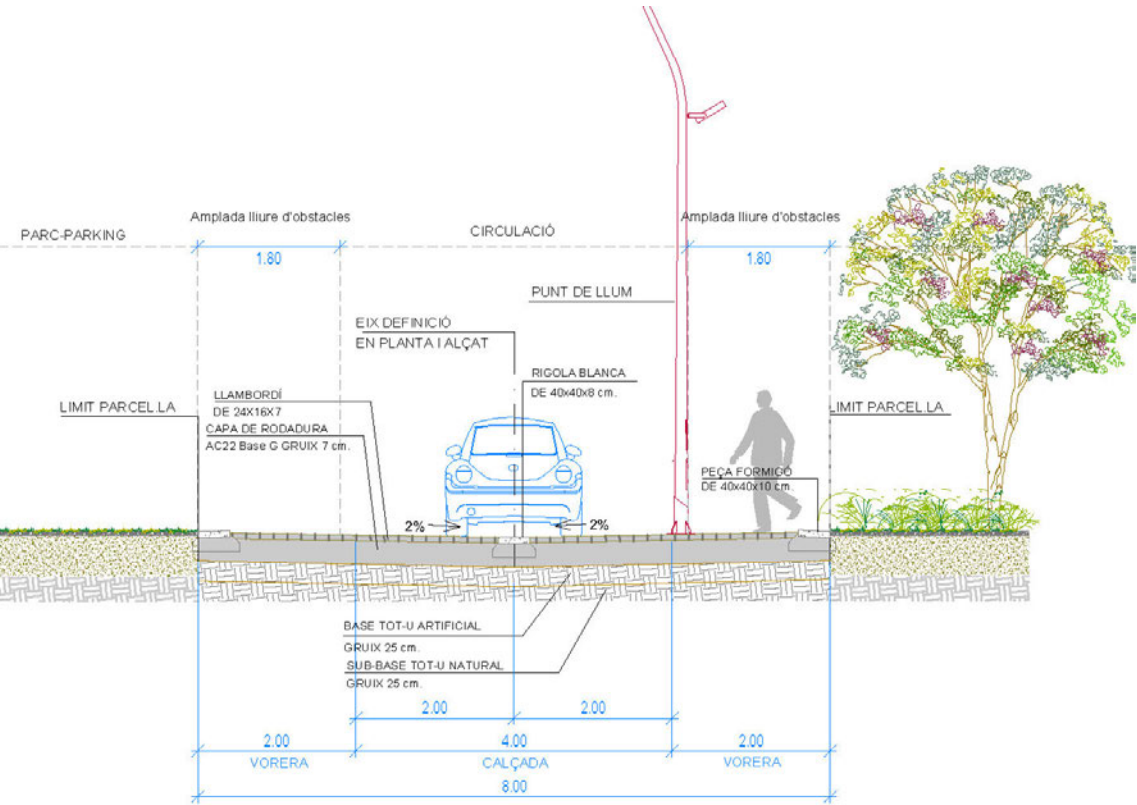
VIALITAT

Es mantindrà com a principals eixos viaris estructurals el carrer Salvador Espriu i l’Avinguda Ridaura, i es crearà un vial nou, també d’accés rodat al sud del sector des de la zona d’equipaments fins a l’Avinguda Ridaura. Aquest nou vial també resoldrà correctament l’accés a l’equipament.

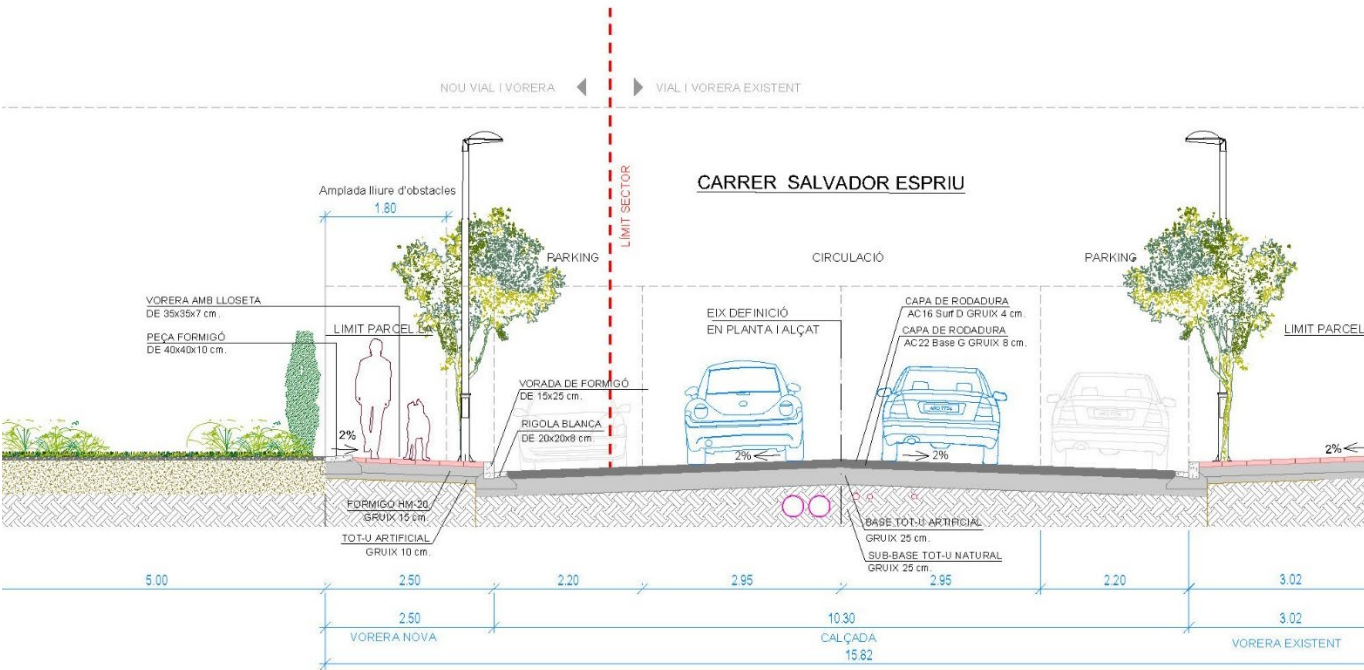
La resta de carrers tindran l’accés restringit de vehicles i es facilitaran els accessos de vianants des del nucli urbà fins al parc Ridaura.



SECCIÓ TIPUS B



SECCIÓ TIPUS C



SECCIÓ TIPUS A

ZONA VERDA

Uns del grans objectiu del sector es disposar d'un sòl públic per a la formació del Parc Ridaura a la banda nord del riu.

A la zona central es donarà continuïtat la zona verda i d'equipaments entre els carrers Frederic Pitarra i Santiago Rossinyol. També es completarà a l'est de la parcel·la d'equipaments una gran zona verda entre les dues bosses d'equipaments



N_ESTUDI D'INUNDABILITAT

Veure apartat d'annexos el document complet.

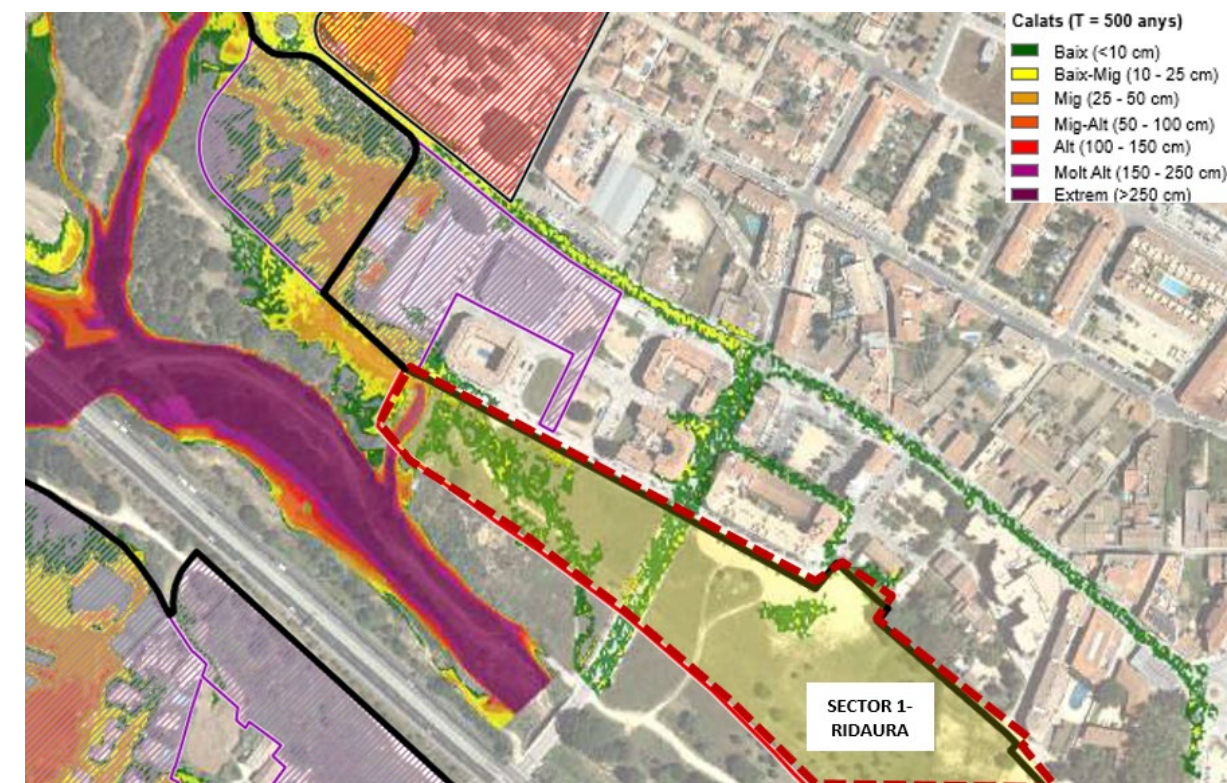
S'adjunta un extracte de les conclusions:

*D'acord amb l'anàlisi desenvolupada en aquest estudi, es pot concloure que el **Sector SUD 01 - Ridaura** presenta un risc d'inundació controlat i globalment moderat, especialment quan s'avaluen escenaris d'avinguda extrema com el de **període de retorn de 500 anys (P500)**. Els resultats obtinguts a partir de la modelització han permès determinar que la **part de la superfície urbana potencialment afectada en aquest escenari mostra valors de calat molt inferiors a 1 metre, habitualment per sota dels 10-20 cm.***

*Aquest comportament hidràulic, tot i confirmar l'existència d'un cert grau d'inundabilitat, **no arriba en cap cas a nivells considerats crítics o de perillositat greu** segons els criteris establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). Això implica que, tot i les afectacions potencials, el nivell de perill associat es manté dins els llindars acceptables, la qual cosa **permet una millor gestió del territori i la possibilitat d'adoptar mesures urbanístiques i de protecció compatibles amb la seguretat.***

*Aquest resultat no exigeix de la necessitat **d'aplicar mesures de gestió del risc**, com la prevenció en la planificació territorial, el disseny d'infraestructures adaptades, el manteniment del sistema fluvial i l'adopció de sistemes de drenatge sostenible. No obstant això, el fet que els calats siguin baixos i no suposin perillositat greu aporta una base sòlida per considerar actuacions futures amb criteris de proporcionalitat i eficiència.*

En definitiva, el Sector SUD 01 - Ridaura pot ser considerat una àrea amb vulnerabilitat moderada però perfectament gestionable davant les inundacions, sempre que es mantinguin les mesures d'ordenació, vigilància i adaptació proposades. Els resultats d'aquest document ofereixen una base sòlida per a la presa de decisions informada, garantint que el desenvolupament futur d'aquesta àrea es faci amb criteris de seguretat, sostenibilitat i resiliència davant el risc d'avingudes.



IL·L·STRACIÓ 17 CALATS DE INUNDACIÓ AL SECTOR 1 -RIDAURA T= (500 ANYS)

O_ANNEXOS

A.1 DOCUMENT AMBIENTAL

A.2 ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

A.3 ESTUDI IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

A.4 PROJECTE D’OBRES BÀSIQUES

A.5 ESTUDI D’INUNDABILITAT