

POUM DE SANTA CRISTINA D'ARO

**COMPLIMENT DE LA SENTÈNCIA NÚM 114, DE 14.02.2013, DICTADA PEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA, EN RELACIÓ AL
RECURS ORDINARI NÚMERO 495/2008**



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

REDACTOR
PAU-CD, SLP

Octubre 2021

POUM DE SANTA CRISTINA D'ARO

**COMPLIMENT DE LA SENTÈNCIA NÚM 114, DE 14.02.2013, DICTADA PEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA, EN RELACIÓ AL
RECURS ORDINARI NÚMERO 495/2008**



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

REDACTOR
PAU-CD, SLP

Octubre 2021

MEMÒRIA URBANISTICA

CONTINGUTS:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL DE 2008**
- 1.2 SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA**
- 1.3 OBJECTE DEL DOCUMENT**
- 1.4 CONTINGUTS DEL DOCUMENT**
- 1.5 FORMULACIÓ I REDACCIÓ**

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

- 2.1 EN RELACIÓ A L'ELIMINACIÓ DE L'EXCÉS DE SÒL URBA NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE.**
 - 2.1.1 EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**
 - 2.1.2 EN SÒL URBANITZABLE**
 - 2.1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA EN COMPLIMENT DE SENTÈNCIA**
- 2.2 EN RELACIÓ A LA REGULACIÓ DEL SECTOR PMU 1 SUBEROLITA**
 - 2.2.1 ORDENACIÓ EN ELPOUM/2008**
 - 2.2.2 ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE LA SENTÈNCIA**

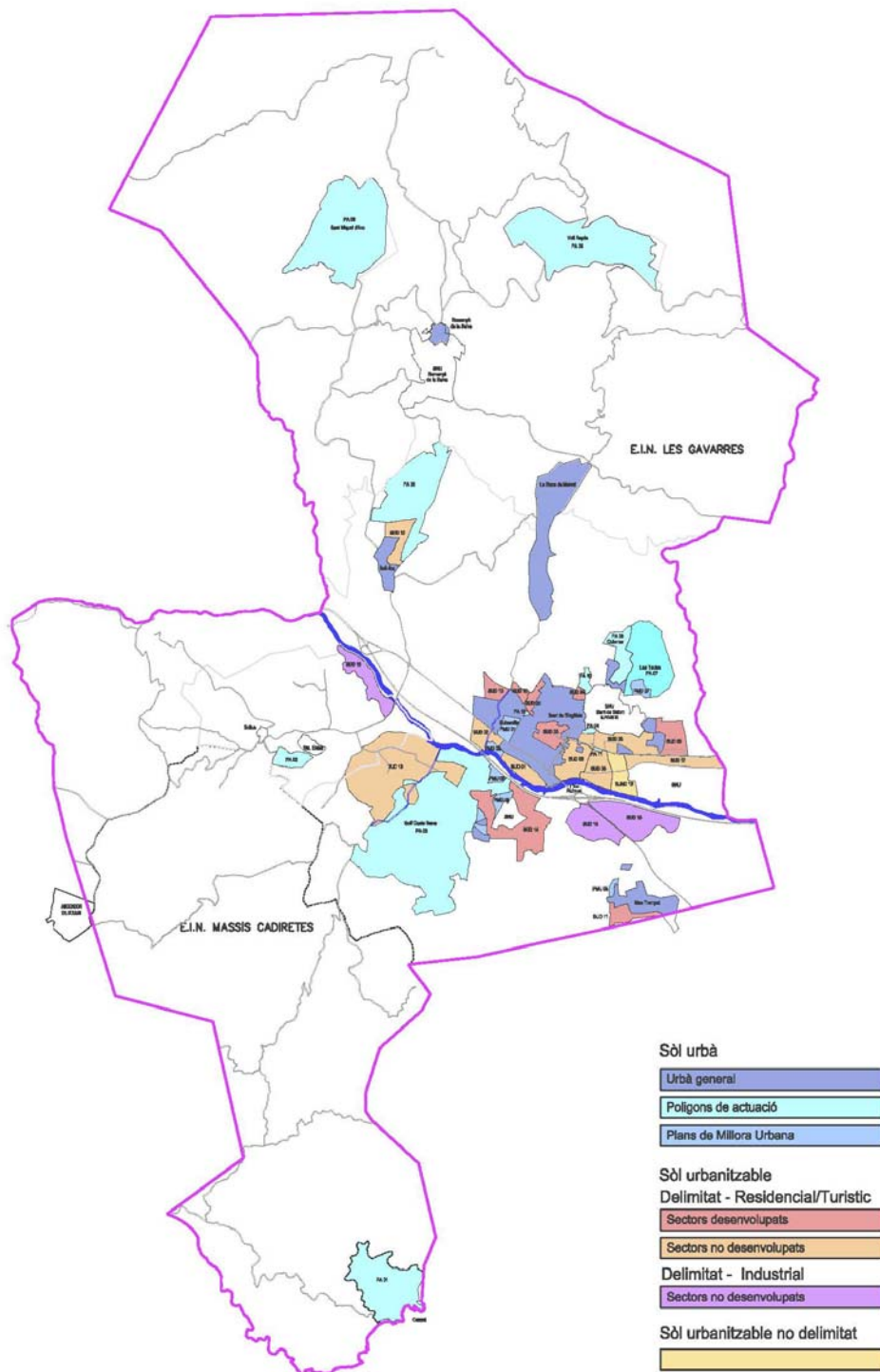
3. DOCUMENTACIÓ DEL POUM/2008 MODIFICADA

- 3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA**
- 3.2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL DE 2008

El Pla d'ordenació urbanística municipal 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.



Quantitativament les característiques bàsiques del POUM 2008 són:

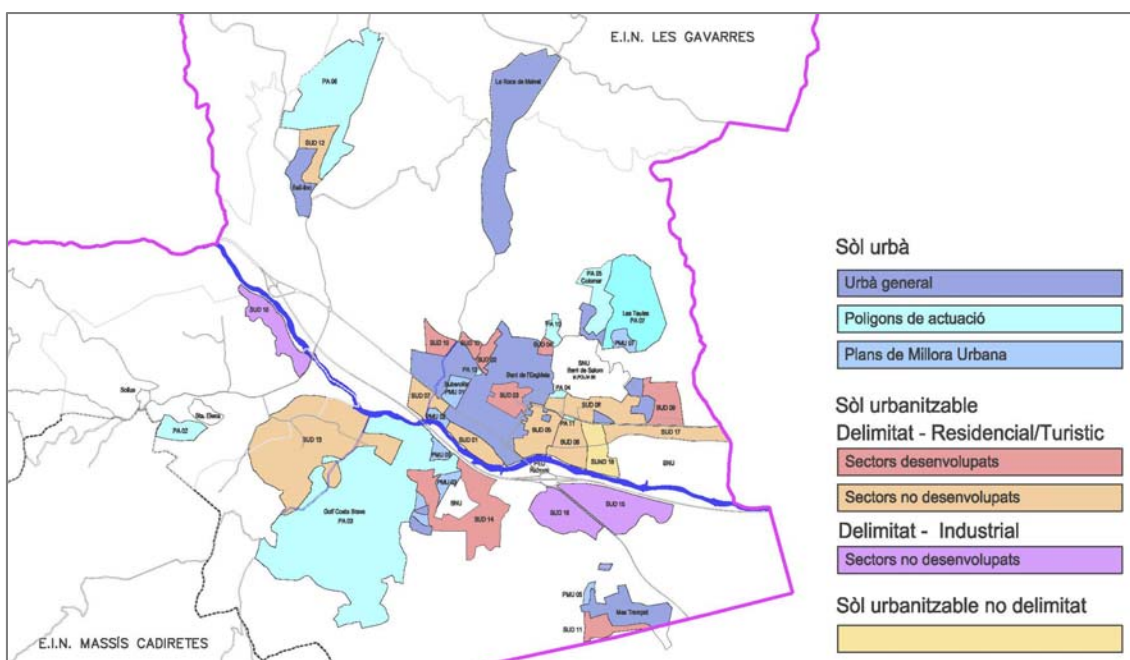
	POUM 2008	
Sòl urbà	571,97 ha	
Sòl urbà general	133,93 ha	
Polígons d'actuació urbanística	422,41 ha	
Sectors millora urbana (*)	16,14 ha	

	POUM 2008	
Sòl urbanitzable	248,60 ha	
Sòl urbanitzable delimitat		239,83 ha
Residencial i turístic	133,21 ha	
Industrial	48,44 ha	
Sòl urbanitzable no delimitat		8,77 ha

	POUM 2008	
Sòl no urbanitzable (*)	5.908,32 ha	

	POUM 2008	
Superfície total terme municipal	6.728,89 ha	

(*) El text del POUM/2008 aprovat definitivament quantificava la superfície dels sectors de millora urbana en 50,92 ha. donat que incloïen les 34,78 ha corresponents al PMU Salom. La Sala Contenciosa Administrativa, Sección Tercera, amb número 373 i data 10 de maig de 2013, va dictar sentència en el recurs ordinari número 544/2008 anul·lant les determinacions urbanístiques en relació al PMU-4 Salom. La Modificació del POUM nº30, aprovada en data 22/01/2015 i publicada al DOG nº6829 de 12/03/2015, en compliment d'aquesta sentència, va classificar la totalitat de l'àmbit de l'anterior PMU dins el sòl no urbanitzable.



POUM 2008 – SECTORS DELIMITATS

1.2 SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

La Sala Contenciosa Administrativa, Sección Tercera, amb número 114 i data 14 de febrer de 2013, va dictar sentència en el recurs ordinari número 495/2008, amb el següent:

FALLO:

"ESTIMAMOS el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de SUBEROLITA SA, contra: -acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 26/9/2007, de conformidad al Texto Refundido del POUM de Santa Cristina de Aro remitido por el Ayuntamiento; -acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de 24/7/2007 de aprobación definitiva del POUM indicado, con prescripciones; y, - desestimación por silencio administrativo del recurso de alzada formulado contra dichos acuerdos; acuerdos y POUM que DECLARAMOS NULOS:

- 1) en cuanto en el POUM se prevé un exceso de 132,91 hectáreas en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables (exceso computado según se detalla en el anterior Fundamento de derecho TERCERO), y **CONDENAMOS a la Generalitat de Catalunya y al Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro a eliminar dicho exceso, debiendo acreditar en autos fehacientemente tal eliminación en el plazo de seis meses.***
- 2) en cuanto a la **delimitación y regulación del sector PEMU.1 SUBEROLITA**, debiendo la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro acreditar en autos fehacientemente la **nueva ordenación del ámbito, que sea procedente**, en el plazo de seis meses. Sin efectuar especial pronunciamiento sobre las costas causadas".*

1.3 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte únic del present document és el de donar compliment a la referida sentència nº 114 de 14.02.2013 del TSJC en el recurs ordinari número 495/2008.

De conformitat amb el criteri establert en la mateixa sentència i la legislació aplicable al POUM, correspon a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro aprovar pel Ple municipal el document de Compliment de Sentència i elevar la proposta al Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori de la Generalitat de Catalunya a fi de que, per l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva, s'adopti la resolució que procedeixi en dret respecte de la referida proposta i procedeixi a la publicació de la aprovació definitiva i, en el seu cas, de la conformitat amb el Text Refós, remetre 'la al TSJC a fi de donar per executada la sentència.

1.4 CONTINGUT DEL DOCUMENT

MEMÒRIA URBANÍSTICA

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ – SERIES N1, N2, N3 I N4

PLANOLS D'ORDENACIÓ – SERIES N1, N2,N3 I N4

1.5 FORMULACIÓ I REDACCIÓ DEL DOCUMENT

El present document el formula i l'aprova l'ajuntament de Santa Cristina d'Aro en compliment de Sentència nº 114 del TSJC. Correspon l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. Redacta el document l'empresa PAU-CD, SLP, representada pels arquitectes urbanistes Xavier Canosa i Núria Díez.

2. MEMÒRIA D' ORDENACIÓ

2.1 EN RELACIÓ A L'ELIMINACIÓ DE L'EXCÉS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE.

2.1.1 EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Sectors de Millora Urbana

El POUM/2008 delimitava set sectors de millora urbana, essent tres d'ells objecte de modificacions derivades per diferents sentències judicials:

- la classificació com a sòl no urbanitzable del sector "PMU 4 - Barri de Salom" mitjançant la Modificació del POUM nº 30, en compliment de Sentència del TSJC núm. 373 (recurs 544/2008) que declara nul·les les determinacions urbanístiques que afecten aquest sector ordenat el POUM.
- la modificació de l'àmbit del "PMU 5 – Accés al golf" dictada en la Sentència del TSJC num. 247 (recurs 286-2008)
- la nul·litat de la delimitació i regulació del "PMU 1 – Suberolita" dictada en Sentència del TSJC num. 114 (recurs 495/2008) que forma part del present document de Compliment de sentència.

Dels quatre sectors restants només s'ha desenvolupat el "PMU 7 - Hotelers Les Teules".

Es proposa que en compliment de Sentència es desclassifiquin els àmbits territorials en sòl urbà que es corresponen amb els sectors de millora urbana no desenvolupats: "PMU 2 – Ridaura", "PMU 3 - El Vilar" i "PMU 6 - Accés Mas Trempat", amb una extensió superficial total de 7,34 ha de sòl.

SÒL URBÀ	POUM/2008	COMPLIMENT DE SENTENCIA	
SECTORS DE MILLORA URBANA	Superfície ha	Superfície ha	Sòl desclassificat
PMU 1- Suberolita (*)	3,86	nova ordenació en sòl urbà - anul·lació PMU	
PMU 2- Ridaura	1,77	extinció	1,77
PMU 3- El Vilar	4,54	extinció	4,54
PMU 4- Barri de Salom (**)	SNU	nova ordenació en SNU anul·lació PMU	
PMU 5- Accés Golf (***)	2,16	2,08 nova delimitació PMU	
PMU 6- Accés Mas Trempat	1,03	extinció	1,03
PMU 7- Hotelers les Teules	2,78	2,78 executat	
TOTAL SMU	16,14 ha	4,86 ha	7,34 ha

(*) Sentència nº 114 (recurs 459/2008)

(**) Sentència nº 373 (recurs 544/2008) – MpPOUM-nº 30

(***) Sentència nº 247 (recurs 286-2008)

Polígons d'actuació urbanística

El POUM/2008 delimita en sòl urbà un total de 12 polígons d'actuació, amb una extensió de 422,41 ha, i amb dinàmiques de gestió i estats d'urbanització diferents.

Set d'aquests polígons, amb una extensió superficial total de 408,42 ha de sòl, afecten a urbanitzacions històriques ordenades entre 1963 i 1972, (Golf Costa Brava, Rosamar, Bell-lloc II, Les Teules, Sant Miquel d'Aro, Vall Repòs i Can Reixac) que les NN.SS/1997 ja delimitaven com a unitats d'actuació.

Els altres cinc àmbits del sòl urbà que el POUM/2008 delimitava com a polígons d'actuació urbanística no s'han desenvolupat. Quatre d'ells es corresponen àrees de petita extensió a excepció del PAU 10 El Colomar que presenta una major extensió superficial.

Es proposa que, en compliment de Sentència, es desclassifiquin 7,16 ha, de sòl urbà no consolidat en l'àmbit del PAU Colomar situades en la zona nord del mateix que confronta amb el sòl no urbanitzable i es mantinguin els quatre PAU restants amb l'extensió i objectius que el POUM/2008 estableix.

SÒL URBÀ	POUM/2008	COMPLIMENT DE SENTENCIA	
POLIGONS ACTUACIO URBANÍSTICA	Sup. ha	Sup. ha	Sòl desclassificat
PAU 01 Rosamar	40,051	40,051 en execució	
PAU 02 Can Reixac	6,094	6,094 en execució	
PAU 03 Golf Costa Brava	136,315	136,351 en execució	
PAU 04 Les Cases de les Escoles	0,733	0,733	
PAU 05 Colomar	10,164	3,00 modificat	7,16
PAU 06 Bell-lloc II	43,884	43,884 en execució	
PAU 07 Les Teules	31,620	31,620 en execució	
PAU 08 Sant Miquel d'Aro	77,681	77,681 en execució	
PAU 09 Vall Repòs	72,831	72,831 en execució	
PAU 10 Avinguda Esglesia	2,581	2,581	
PAU 11 Carretera Castell d'Aro	0,259	0,259	
PAU 12 Rec D'Illa	0,194	0,194	
TOTAL POLIGONS D'ACTUACIÓ	422,41 ha	415,25 ha	7,16 ha

2.1.2 EN SÒL URBANITZABLE

Del conjunt de sectors de sòl urbanitzable delimitat, ordenats en el POUM 2008, cinc d'ells es troben totalment desenvolupats: SUD 02 Serra Sol III, SUD 03 La Teulera, SUD 09 Mas Pla C, SUD 11 Mas Trempat II i el SUD 14 Tueda. Aquest conjunt de sectors abasten una superfície total de 58,18 ha. de sòl.

Es proposa mantenir dins la classificació de sòl urbanitzable delimitat les quatre àrees especialitzades d'ús residencial contigües al nucli urbà, ordenades en el POUM/2008 i recollides en el Pla director territorial de l'Empordà, vigent en el moment en que es va aprovar el planejament general municipal, donat que permeten petits creixements que ajuden a una major integració amb les àrees urbanes consolidades i a l'obtenció de dotacions d'equipaments necessaris pel municipi.

Els sectors que es mantenen en el sòl urbanitzable són:

- 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
- el sector SUD 04 El Pedró, contigu a l'extensió urbana del nucli urbà central, que es troba en fase avançada de desenvolupament
- el sector SUD 09 Mas Pla A, contigu al sòl urbà pel seu límit est i situat al nord de la carretera a Castell d'Aro, amb cessions anticipades de sòl destinat a equipaments en el vigent POUM i que actualment estan urbanitzades per a ús d'aparcaments vinculats a l'escola pública Pedralta. Degut també 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 per sobre de la carretera de Castell d'Aro.
- el sector SUD 10 Equipaments Riera Malvet, contigu al sòl urbà en el seu límit nord-oest, que trobant-se en fase avançada de desenvolupament, té les cessions de sòl destinats a equipaments i espais lliures ja fetes.

En conseqüència, i per tal de donar compliment a la Sentència nº114, es proposa desclassificar les àrees especialitzades ordenades en el POUM/2008 (sectors de sòl urbanitzable delimitat residencial) que es relacionen en el quadre adjunt. Pel que fa a les àrees especialitzades d'activitat econòmica (sectors de sòl urbanitzable industrial) es mantenen amb la delimitació establerta en el POUM/2008.

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
SUD 2- Serra Sol III	3,01	executat	
SUD 3- Teulera	6,95	executat	
SUD 4- El Pedró	1,46	1,46 en execució	
SUD 5- Estació	10,92	extingit	10,92 ha
SUD 6- Camí Vell	9,81	extingit	9,81 ha
SUD 7- Equip. Teulera	6,21	extingit	6,21 ha
SUD 8- Mas Pla A	13,81	7,57 modificat	6,24 ha
SUD 9- Mas Pla C	9,75	executat	
SUD 10- Equip. Riera Malvet	6,31	6,31 en execució	
SUD 11- Mas Termpat II	5,91	executat	
SUD 12- Bell-lloc III	8,17	extingit	8,17 ha
SUD 13- Riera dels Molinets	64,22	extingit	64,22 ha
SUD 14- Tueda	27,84	executat	
SUD 15 - Bernardes – Molí d'en Reixac (industrial)	33,18	33,18	
SUD 16 – Molí d'en Tarrés (industrial)	14,61	14,61	
SUD 17- Activitats mixtes/turístiques	10,07	extingit	10,72 ha
TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	239,83 ha		118,41 ha

En el procés d'extinció de sòl urbanitzable al que obliga el compliment de Sentència, s'ha actuat sobre el conjunt dels sòls urbanitzables delimitats, no considerant l'únic sector que el POUM/2008 classifica com a sòl urbanitzable no delimitat donat que el planejament deixa per una fase posterior la concreció dels criteris pel seu desenvolupament fet que te com a conseqüència que aquest sector restà sotmès actualment al règim d'ús del sòl no urbanitzable fins que no es produeixi aquesta concreció mitjançant un pla parcial de delimitació.

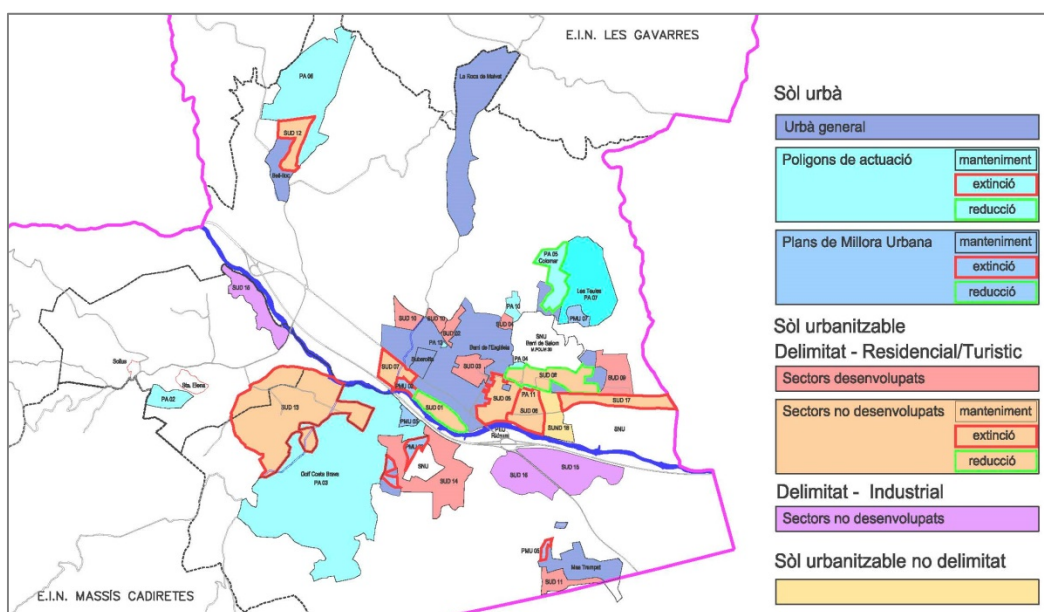
Amb l'extinció dels sis sectors urbanitzables delimitats i la reducció de dos sectors, tots ells enumerats en el quadre anterior, es redueixen 118,41 ha de sòl urbanitzable ordenades al POUM/2008 que passen a ser classificades com a sòl no urbanitzable. La resta de sòl fins les 132,91 ha. que la Sentència dicta que s'han d'eliminar, es situen en els àmbits del polígons d'actuació i sectors de millora urbana abans descrits.

2.1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA EN COMPLIMENT DE SENTÈNCIA

El present document dona compliment al punt PRIMER del veredict de la referida Sentència nº 114 del TSJC, quan diu:

1. *en cuanto en el POUM se prevé un exceso de 132,91 hectáreas en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables (exceso computado según se detalla en el anterior Fundamento de derecho TERCERO), y CONDENAMOS a la Generalitat de Catalunya y al Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro a eliminar dicho exceso, debiendo acreditar en autos fehacientemente tal eliminación en el plazo de seis meses.*

COMPLIMENT SENTÈNCIA	Superfície de sòl desclassificat
Sòl urbà no consolidat	14,50 ha
Sòl urbanitzable	118,41 ha
SÒL TOTAL DESCLASSIFICAT	132,91 ha



POUM 2008 – SECTORS DELIMITATS EN COMPLIMENT DE SENTÈNCIA

Les característiques quantitatives del POUM/2008, resultat del compliment de la Sentència del TSJC nº 114 són:

	POUM 2008		COMPLIMENT SENTENCIA	
Sòl urbà	571,97 ha		557,90 ha	14,50 ha desclassificades
Sòl urbà general	133,93 ha		137,79 ha	
Polígons d'actuació urbanística	422,41 ha		415,25 ha	7,16 ha desclassificades
Sectors millora urbana	16,14 ha		4,86 ha	7,34 ha desclassificades

	POUM 2008		COMPLIMENT SENTENCIA	
Sòl urbanitzable	248,60 ha		130,19 ha	118,41 ha desclassificades
Sòl urbanitzable delimitat	239,83 ha			
Residencial actualment executat	58,18 ha		58,18 ha	
Residencial/turístic per executar	133,21 ha		14,80 ha	118,41 ha desclassificades
Industrial	48,44 ha		48,44 ha	
Sòl urbanitzable no delimitat		8,77 ha	8,77 ha	

	POUM 2008		COMPLIMENT SENTENCIA	
Sòl no urbanitzable	5.908,32 ha		6.087,55 ha	

	POUM 2008		COMPLIMENT SENTENCIA	
Superfície total terme municipal	6.728,89 ha		6.728,89 ha	

2.2 EN RELACIÓ A LA REGULACIÓ DEL SECTOR PMU SUBEROLITA

2.2.1 ORDENACIÓ EN ELPOUM/2008

El POUM/2008 ordenava l'àmbit del PMU.1 – SUBEROLITA i fixava, en l'article 188 de les seves Normes urbanístiques, l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà situat entre el carrer Teulera, Salvador Dalí, Doctor Fleming i l'avinguda Roca de Malvet amb l'objectiu de permetre el trasllat de la indústria existent i completant l'àrea contigua a la d'equipaments esportius per a usos residencials.

El POUM/2008 determinava que l'ús industrial era incompatible dins aquest sector, en el qual fixava uns aprofitaments per a usos residencials, a fi de possibilitar la transformació de l'ús industrial existent en l'actualitat.

2.2.2 ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE SENTÈNCIA

El punt SEGÓN del veredict de la Sentència del TSJC nº 114 diu:

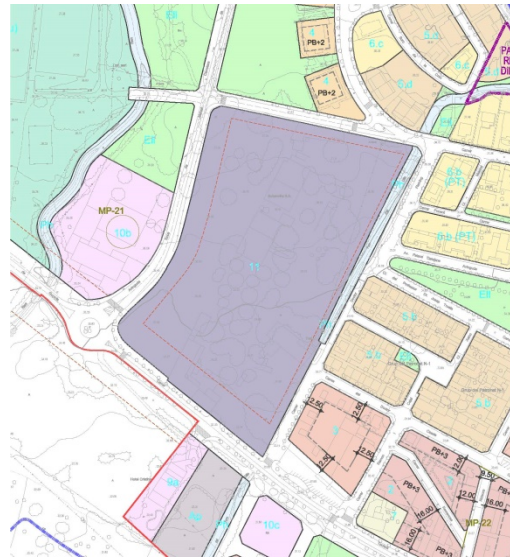
*“en cuanto a la **delimitación y regulación del sector PEMU.1 SUBEROLITA**, debiendo la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro acreditar en autos fehacientemente la **nueva ordenación del ámbito, que sea procedente**.*

Per aquest motiu i amb l'objectiu de donar compliment a la sentència es proposa derogar l'article 188 de les NNUU del POUM/2008, ordenar l'àmbit territorial que el POUM delimitava subjecte al PMU tot mantenint en el conjunt de l'illa l'ús industrial i regular la nova zona industrial ordenada.

ZONIFICACIÓ



ORDENACIÓ POUM/2008



ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE SENTÈNCIA

REGULACIÓ RESULTANT

Es modifiquen els articles 185 i 186 de les vigents NNUU del POUM que resten amb el següent redactat:

CAPÍTOL DOTZÈ – INDUSTRIAL (Clau 11)

Art. 185 Definició

Comprèn les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial i també a les zones de tallers. Correspon tant a la indústria tradicional, sovint integrada en la trama urbana, com a les àrees industrials entre mitgeres, en edificació semi-aïllada i aïllada.

El POUM defineix una única zona industrial situada en la trama urbana del nucli de Santa Cristina entre els carrers la Teulera, Dr. Fleming i Salvador Dalí i la carretera d'accés a la urbanització Roca de Malvet.

Art. 186 Condicions d'edificació i d'ús

1. Condicions d'edificació:

- Parcel·la mínima: la qualificació
- Front mínim de parcel·la: l'existent
- Índex d'edificabilitat neta: 0,25m2sostre/m2sòl
- Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
- Alçària reguladora màxima: 10 metres.
- Ocupació màxima: 25%
- Espai lliure de parcel·la: Els espais lliures d'edificació es podran utilitzar per a aparcament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzematge controlat, vinculats a l'activitat existent. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

- h) Separacions mínimes: per a les noves construccions i ampliacions de les edificacions existents les distàncies mínimes a límits de parcel·la seran les assenyalades al plànol d'ordenació N-4.10.
- i) Riscos hidrològics: Les obres de reforma i/o ampliació de les instal·lacions existents es condicionaran als resultats de l'estudi hidràulic i d'inundabilitat, que haurà d'incorporar el corresponent projecte i que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la deguda protecció de riscos hidrològics en les instal·lacions, projecte que caldrà sigui informat per l'ACA.

2. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- Industrial
- Taller artesanal
- Taller petit
- Taller industrial
- Noves tecnologies
- Magatzems
- Oficines
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Comercial (d'acord amb les determinacions de la Disposició Addicional Tretzena del DL 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials)

3. DOCUMENTACIÓ DEL POUM/2008 MODIFICADA

3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

Com a conseqüència de les modificacions introduïdes en el text del POUM/2008, en compliment de la Sentència nº 114 dictada pel TSJC, i als efectes de la seva Normativa Urbanística es modifiquen o deroguen els següents articles:

ARTICLES MODIFICATS:

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 3. Abast normatiu, i contingut

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES

Art. 113. Pla Especial del riu Ridaura i de la Riera del Vilar

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL DOTZÈ – INDUSTRIAL (Clau 11)

Art. 185. Definició

Art. 186. Condicions d'edificació i d'ús

CAPÍTOL TRETZÈ - GESTIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 187. Plans de millora urbana

Art. 200. PA.5 – COLOMAR 1

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES

Art. 213. Delimitació de sectors

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 217. SUD-1- Sector RIDAURA

Art. 224. SUD-8- Sector MAS PLA A

TÍTOL XI: DISPOSICIONS

Art. 301. Segona

ARTICLES DEROGATS:

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL TRETZÈ - GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 188. PMU.1 – SUBEROLITA

Art. 189. PMU.2 – RIDAURA

Art. 190. PMU.3 – EL VILAR

Art. 193. PMU.6 – ACCÉS OEST DE MAS TREMPAT

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 221. SUD-5- Sector ESTACIÓ

Art. 222. SUD-6- Sector CAMÍ VELL

Art. 223. SUD-7- Sector EQUIPAMENTS TEULERA

Art. 228. SUD-12- Sector BELL-LLOC III

Art. 229. SUD-13- Sector RIERA DELS MOLINETS

Art. 233. SUD-17- Sector ACTIVITATS TURÍSTIQUES

TÍTOL XI: DISPOSICIONS

CAPÍTOL TERCER.- DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Annex normatiu - Pla parcial Ridaura

El present document de Compliment de Sentència inclou el Text Refós de la Normativa Urbanística a on es mostren els articles derogats i els articles modificats amb expressió del text del POUM/2008 que s'anul·la i el del nou text modificat.

3.2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

La documentació gràfica del POUM/2008 esta formada per les següents sèries.

sèrie n1 - Estructura del territori - Règim de sòl i infraestructures generals

sèrie n2 – Estructura General i Orgànica del Territori

sèrie n3 – Règim de sòl i Zonificació del Sòl no urbanitzable

sèrie n4 – Zonificació detallada del Sòl urbà i sòl urbanitzable

sèrie n5 – Infraestructures – Xarxes bàsiques

sèrie n6 – Zonificació detallada del Sòl urbà

Com a conseqüència de les determinacions que, en compliment de la Sentència nº 114 dictada pel TSJC, afecten a la documentació gràfica del text del POUM/2008, es modifiquen els següents plànols normatius d'ordenació:

PLÀNOLS MODIFICATS

SERIE n1 Estructura territorial

Plànol n1.1

SERIE n2 Estructura general i orgànica

Plànol n2.2b

Plànol n2.2c

Plànol n2.3b

Plànol n2.3c

SERIE n3 Classificació del sòl i Zonificació del Sòl no urbanitzable

Plànol n3.5

Plànol n3.6

Plànol n3.7

Plànol n3.10

Plànol n3.11

SERIE n4 Zonificació detallada del Sòl urbà i Sòl urbanitzable

Plànol n4.4

Plànol n4.5

Plànol n4.7

Plànol n4.8

Plànol n4.9

Plànol n4.10

Plànol n4.11

Plànol n4.14

Plànol n4.16

Plànol n4.17

Per tal de facilitar la comprensió del POUM el present document aporta, com a text refós de la documentació gràfica, les sèries complertes n1, n2, n3 i n4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tant del conjunt de plànols d'informació que en aquest document corresponen al text del POUM/2008, com del conjunt dels plànols d'ordenació, que substitueixen els anteriors fruit dels canvis introduïts en Compliment de la Sentència nº 114 del TSJC.

Es suprimeix la sèrie n.6, de detall de la zonificació del sòl urbà del POUM/2008, donat que aquestes determinacions ja resten incloses en la sèrie n.4 del present document de Compliment de Sentència.

Santa Cistina d'Aro

Octubre 2021

PAU-CD, SLP

Xavier Canosa i Núria Díez

arquitectes urbanistes

POUM DE SANTA CRISTINA D'ARO

**COMPLIMENT DE LA SENTÈNCIA NÚM 114, DE 14.02.2013, DICTADA PEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA EN RELACIÓ AL
RECURS ORDINARI NÚMERO 495/2008**

PROMOTOR



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

REDACTOR
PAU-CD, SLP

Octubre 2021

**NORMATIVA URBANISTICA
TEXT REFÓS**

ÍNDEX TEXT REFÓS

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	11
CAPÍTOL PRIMER - NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.	11
Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	11
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió	11
Art. 3. Abast normatiu, i contingut (MODIFICAT)	11
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	12
Art. 5. Interpretació del seu contingut.....	12
TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA.....	13
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.	13
Art. 6. Execució del Planejament.....	13
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística	13
Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla	13
Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística	13
Art. 10. Sistemes d'actuació	13
Art. 11. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	14
Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes	14
Art. 13. Aplicació de contribucions especials	14
Art. 14. Pla d'Etapes	14
Art. 15. Projectes d'Urbanització	15
Art. 16. Conservació de les obres d'urbanització	15
CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	15
Art. 17. Plans i projectes en sòl urbà.....	15
Art. 18. Cessions en sòl urbà	16
CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.....	16
Art. 19. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcial	16
Art. 20. Contingut.....	16
Art. 21. Determinacions	17
Art. 22. Plans Parcial d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions.....	17
Art. 23. Compromisos	18
CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	18
Art. 24. Plans de Millora del medi rural	18
Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i prevenció d'incendis.....	18
TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS.....	19
CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	19
Art. 26. Actes subjectes a llicència.....	19
Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.	19
Art. 28. Innecessariament de l'obtenció de llicència	19
Art. 29. Responsabilitats.....	19
Art. 30. Llicències presumptes	19
Art. 31. Classificació de les llicències.....	20
Art. 32. Procediment.....	20
Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	20
Art. 34. Contingut de les llicències	21
Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències	21
Art. 36. Documents per a la sol·licitud.....	21
Art. 37. Obligacions del titular de la llicència.....	22
Art. 38. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	22
Art. 39. Execució de les obres.....	22
Art. 40. Llicència de primera ocupació	23
Art. 41. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic	23

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME	24
Art. 42. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació	24
Art. 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	24
Art. 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	25
Art. 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	25
CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	25
Art. 46. Infracció Urbanística	25
CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS	26
Art. 47. Classes d'usos	26
Art. 48. Definició dels usos	26
Art. 49. Usos provisionals	29
Art. 50. Usos disconformes	29
CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE	30
Art. 51. Regulació de les activitats	30
Art. 52. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge	30
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT	30
Art. 53. Definició	30
Art. 54. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure	30
Art. 55. Previsió d'aparcament en les edificacions	30
CAPÍTOL SETÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEIS	32
Art. 56. Condicions a les que es subjectaran les instal·lacions d'estacions de serveis, betzineres i similars	32
CAPÍTOL VUITÈ – ÚS DEL SUBSÒL	32
Art. 57. Regulació del subsòl	32
Art. 58. Interès públic del subsòl	32
Art. 59. Aprofitament urbanístic del subsòl	32
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	33
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	33
Art. 60. Definició dels tipus d'ordenació	33
Art. 61. Paràmetres bàsics	33
CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES	34
Art. 62. Parcel·la i solar	34
Art. 63. Planta baixa	34
Art. 64. Planta soterrani	34
Art. 65. Planta pis	34
Art. 66. Alçada lliure mínima entre plantes	34
Art. 67. Elements tècnics de les instal·lacions	34
Art. 68. Cossos sortints	34
Art. 69. Elements sortints	35
Art. 70. Patis de ventilació i il·luminació	35
CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	35
Art. 71. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana)	35
Art. 72. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	35
Art. 73. Volum sota coberta	36
Art. 74. Profunditat edificable	37
Art. 75. Espai lliure d'illa	37
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	37
Art. 76. Terreny natural	37
Art. 77. Ocupació màxima de parcel·la	37
Art. 78. L'índex d'edificabilitat net	38

Art. 79.	Alçada reguladora màxima	38
Art. 80.	Construccions auxiliars i instal·lacions esportives.....	39
Art. 81.	Adaptació topogràfica i moviments de terres	40
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....		41
Art. 82.	Paràmetres urbanístics.....	41
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....		43
CAPÍTOL PRIMER - RÈGIM URBANÍSTIC.....		43
Art. 83.	Disposicions comuns	43
CAPÍTOL SEGON.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....		43
Art. 84.	Classificació del sòl.....	43
Art. 85.	Qualificació en zones o sistemes	43
Art. 86.	Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament derivat	43
CAPÍTOL TERCER.- ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI . ELS SISTEMES		44
Art. 87.	Sistemes	44
Art. 88.	Delimitació	44
Art. 89.	Règim de cessions.....	45
CAPÍTOL QUART.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL . DIVISIÓ EN ZONES.		45
Art. 90.	Definició	45
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.		47
CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS - Subsistema VIARI (Clau V).....		47
Art. 91.	Sistema viari. Definició.....	47
Art. 92.	Tipus de vies i règim jurídic	47
Art. 93.	Via verda – Carril bici.....	47
Art. 94.	Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari.....	47
Art. 95.	Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial	48
Art. 96.	Disciplina urbanística de la publicitat.....	48
CAPÍTOL SEGON.- SISTEMA COMUNICACIONS – Subsistema APARCAMENTS (Clau Ap)....		49
Art. 97.	Sistema d'aparcaments	49
Art. 98.	Condicions d'edificació	49
CAPÍTOL TERCER – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).		49
Art. 99.	Definició	49
Art. 100.	Usos permesos (públics i privats).....	49
Art. 101.	Condicions de l'edificació dels equipaments públics.....	50
Art. 102.	Condicions de l'edificació dels equipaments esportius privats.....	50
Art. 103.	Concessions per a equipaments	50
CAPÍTOL QUART.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS – Subsistema SERVEIS TÈCNICS (Clau St). 51		51
Art. 104.	Serveis tècnics.....	51
CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - PARCS I JARDINS URBANS (Clau Ell) ..52		52
Art. 105.	Definició	52
Art. 106.	Jardins urbans resultants de sistemes locals	52
CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - SISTEMA HIDRÀULIC (H) , i PROTECCIÓ DEL SISTEMA HIDRÀULIC (Ph).....		53
Art. 107.	Sistema hidràulic - Definició	53
Art. 108.	Sistema hidràulic - Usos	53
Art. 109.	Protecció del sistema hidràulic - Definició	53
Art. 110.	Protecció del sistema hidràulic. Condicions de les edificacions.....	53
Art. 111.	Protecció del sistema hidràulic. Regulació dels usos.....	54
Art. 112.	Protecció del sistema hidràulic. Protecció de fonts i basses d'aigua	54
Art. 113.	Pla Especial del riu Ridaura i de la Riera del Vilar (MODIFICAT)	54
CAPÍTOL SETÈ – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - SISTEMA COSTANER (Clau C).....		56

Art. 114.	Definició.....	56
Art. 115.	Condicions d'ús i d'edificació.....	56
CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).....		57
Art. 116.	Definició	57
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ.....		58
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		58
Art. 117.	Qualificació de sòl urbà	58
Art. 118.	Zones	58
Art. 119.	Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos. 58	58
Art. 120.	Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM	59
Art. 121.	Plans de millora urbana, Polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà ..	59
Art. 122.	Terrenys destinats a Habitatges de Protecció Pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció.	59
Art. 123.	Projectes i obres d'urbanització complementàries	59
Art. 124.	Adequació estètica i mediambiental	60
CAPÍTOL SEGON - ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1).....		60
Art. 125.	Definició i tipus d'ordenació	60
Art. 126.	Regulació de les obres d'edificació	60
Art. 127.	Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació	60
Art. 128.	Condicions de parcel·la	61
Art. 129.	Densitat màxima d'habitatges.....	61
Art. 130.	Condicions d'ús.....	61
CAPÍTOL TERCER - ZONA D'EIXAMPLE TRADICIONAL (Clau 2).....		61
Art. 131.	Definició	61
Art. 132.	Condicions d'edificació	61
Art. 133.	Condicions de parcel·la	62
Art. 134.	Densitat màxima d'habitatges.....	62
Art. 135.	Condicions estètiques.....	62
Art. 136.	Condicions d'ús.....	63
CAPÍTOL QUART – ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (clau 3).....		63
Art. 137.	Definició	63
Art. 138.	Tipus d'ordenació i condicions d'edificació.....	64
Art. 139.	Condicions de parcel·la	64
Art. 140.	Densitat màxima d'habitatges.....	64
Art. 141.	Condicions estètiques.....	65
Art. 142.	Condicions d'ús.....	65
CAPÍTOL CINQUÈ - ZONA DE BLOCS AÏLLATS (Clau 4).....		65
Art. 143.	Definició	65
Art. 144.	Tipus d'ordenació.....	66
Art. 145.	Condicions de l'edificació	66
Art. 146.	Condicions d'ús.....	66
CAPÍTOL SISÈ – ZONA D'HABITATGES AGRUPATS (Clau 5)		66
Art. 147.	Definició	67
Art. 148.	Tipus d'ordenació i subzones	67
Art. 149.	Condicions d'ús.....	67
Art. 150.	Subzona 5.a (Golf Costa Brava). Condicions d'edificació	68
Art. 151.	Subzona 5.b (Patronat N-1). Condicions d'edificació	68
Art. 152.	Subzona 5.c (Patronat N-2). Condicions d'edificació	69
Art. 153.	Subzona 5.d (Suro de la Creu). Condicions d'edificació	70
Art. 154.	Subzona 5.e (El Pedró). Condicions d'edificació.....	71
Art. 155.	Subzona 5.f (Cases de les Escoles). Condicions d'edificació	71
CAPÍTOL SETÈ – CIUTAT JARDÍ (clau 6).....		75
Art. 156.	Definició i tipus d'ordenació	75
Art. 157.	Condicions d'ús per a totes les subzones de ciutat jardí.....	75
Art. 158.	Subzona 6a (Parc. mín. 150 m2).....	75

Art. 159.	Subzona 6b (Parc. mín. 250 m2)	76
Art. 160.	Subzona 6c (Parc. mín. 400 m2)	77
Art. 161.	Subzona 6d (Parc. mín. 600 m2)	79
Art. 162.	Subzona 6e (Parc. mín. 800 m2)	79
Art. 163.	Subzona 6f (Parc. mín. 1.000 m2)	80
Art. 164.	Subzona 6g (Parc. mín. 1.500 m2)	81
Art. 165.	Subzona 6h (Parc. mín. 2.000 m2)	81
Art. 166.	Subzona 6i (Parc. mín. 4.000 m2)	82
CAPÍTOL VUITÈ – ZONA CONSERVACIÓ EDIFICACIÓ / JARDINS PRIVATS (Clau 7)		82
Art. 167.	Definició	82
Art. 168.	Àmbit d'aplicació	82
Art. 169.	Condicions d'ús	83
Art. 170.	Condicions d'edificació	83
CAPÍTOL NOVÈ – ZONA ORDENACIÓ ESPECÍFICA (Clau 8)		83
Art. 171.	Definició	83
Art. 172.	Àmbit d'aplicació	83
Art. 173.	Condicions d'edificació	83
Art. 174.	Condicions d'ús	83
CAPÍTOL DESÈ – ZONA HOTELERA (Clau 9)		84
Art. 175.	Definició	84
Art. 176.	Subzona 9a (H. Cristina) Condicions de l'edificació	84
Art. 177.	Subzona 9b (golf Costa Brava) Condicions de l'edificació	84
Art. 178.	Subzona 9c (Les Teules) Condicions de l'edificació	85
Art. 179.	Condicions d'ús	85
CAPÍTOL ONZÈ – ZONA COMERCIAL (Clau 10)		85
Art. 180.	Definició	85
Art. 181.	Subzona 10.a (àrea urbana i Rosamar) - Condicions d'edificació	85
Art. 182.	Subzona 10.b (c./ Teulera) - Condicions d'edificació	86
Art. 183.	Subzona 10.c (illa del sector Oest) - Condicions d'edificació	86
Art. 184.	Condicions d'ús	86
CAPÍTOL DOTZÈ – INDUSTRIAL (Clau 11)		86
Art. 185.	Definició (MODIFICAT)	86
Art. 186.	Condicions d'edificació i d'ús (MODIFICAT)	86
CAPÍTOL TRETZÈ - GESTIÓ EN SÒL URBÀ		87
Art. 187.	Plans de millora urbana (MODIFICAT)	87
Art. 188.	PMU.1 – SUBEROLITA (DEROGAT)	88
Art. 189.	PMU.2 – RIDAURA (DEROGAT)	89
Art. 190.	PMU.3 – EL VILAR (DEROGAT)	89
Art. 191.	PMU.4 – SALOM	90
Art. 192.	PMU.5 – ACCÉS GOLF	91
Art. 193.	PMU.6 – ACCÉS OEST DE MAS TREMPAT (DEROGAT)	91
Art. 194.	PMU.7 – HOTELER LES TEULES	92
Art. 195.	Polígons d'actuació	92
Art. 196.	PA.1 – ROSAMAR	93
Art. 197.	PA.2 – CAN REIXACH	93
Art. 198.	PA.3 – GOLF COSTA BRAVA	93
Art. 199.	PA.4 – LES CASES DE LES ESCOLES	94
Art. 200.	PA.5 – COLOMAR 1 (MODIFICAT)	94
Art. 201.	PA.6 – BELL-LLOC II	95
Art. 202.	PA.7 – LES TEULES	95
Art. 203.	PA.8 – SANT MIQUEL D'ARO	95
Art. 204.	PA.9 – VALL REPÒS	95
Art. 205.	PA.10 – AVINGUDA DE L'ESGLÉSIA	96
Art. 206.	PA.11 – CARRETERA DE CASTELL D'ARO	96
Art. 207.	PA.12 – REC DILLA	96
TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE		98

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES	98
Art. 208. Sòl urbanitzable.	98
Art. 209. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable.	98
Art. 210. Conservació de l'urbanització	98
Art. 211. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.	98
Art. 212. Terrenys destinats a Habitatges de Protecció Pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció.	99
Art. 213. Delimitació de sectors (MODIFICAT).	99
Art. 214. Sectors residencials. Usos admesos.	100
Art. 215. Sectors d'activitats econòmiques i industrials. Usos admesos.	100
Art. 216. Sectors d'activitats turístiques. Usos admesos.	101
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS.....	101
Art. 217. SUD-1- Sector RIDAURA (MODIFICAT)	101
Art. 218. SUD-2- Sector SERRA SOL III	102
Art. 219. SUD-3- Sector TEULERA.....	103
Art. 220. SUD-4- Sector PEDRÓ.....	103
Art. 221. SUD-5- Sector ESTACIÓ (DEROGAT)	103
Art. 222. SUD-6- Sector CAMÍ VELL (DEROGAT)	104
Art. 223. SUD-7- Sector EQUIPAMENTS TEULERA (DEROGAT)	105
Art. 224. SUD-8- Sector MAS PLA A (MODIFICAT)	105
Art. 225. SUD-9- Sector MAS PLA C	106
Art. 226. SUD-10- Sector EQUIPAMENTS RIERA DE MALVET.....	107
Art. 227. SUD-11- Sector MAS TREMPAT II	107
Art. 228. SUD-12- Sector BELL-LLOC III (DEROGAT).....	107
Art. 229. SUD-13- Sector RIERA DELS MOLINETS (DEROGAT)	108
Art. 230. SUD-14- Sector TUEDA	109
Art. 231. SUD-15- Sector MOLÍ D'EN REIXACH – BERNADES (Discontinú).....	109
Art. 232. SUD-16- Sector MOLÍ D'EN TARRÉS.....	110
Art. 233. SUD-17- Sector ACTIVITATS TURÍSTIQUES (DEROGAT)	111
CAPÍTOL TERCER - SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT.....	111
Art. 234. Condicions pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.	111
Art. 235. Paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable no delimitat.	112
TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE	113
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES	113
Art. 236. Definició del sòl no urbanitzable.	113
Art. 237. Qualificació del sòl no urbanitzable.	113
Art. 238. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars.	113
Art. 239. Instal·lacions de Pitch & Putt.....	114
Art. 240. Instal·lacions turístiques i hoteleres en sòl no urbanitzable	115
Art. 241. Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes	116
Art. 242. Divisions i segregacions de terrenys	116
CAPÍTOL SEGON – ZONA GOLF (Clau 15).....	116
Art. 243. Definició i objectius	116
CAPÍTOL TERCER – ZONA PLA d'ESPAIS d'INTERÉS NATURAL (Clau 16-PEIN).....	117
Art. 244. Definició, àmbit i objectius	117
Art. 245. Àmbit ocupat pel camp de golf d'Aro, ja existent.....	117
Art. 246. Regulació transitòria d'usos dins l'espai del PEIN del Massís Cadiretes.....	118
Art. 247. Regulació transitòria de les condicions de l'edificació dins l'espai del PEIN del Massís Cadiretes.....	118
Art. 248. Regulació transitòria de la vialitat i circulació motoritzada dins l'espai PEIN del Massís Cadiretes.....	119
CAPÍTOL QUART – ZONA NU-CPEIN (clau 17-NU-CPEIN).....	119
Art. 249. Definició.	119
Art. 250. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner.....	119
Art. 251. Planejament urbanístic derivat de caràcter especial i establiments de turisme rural	

CAPÍTOL CINQUÉ – ZONA NU-C1 (clau 18-NU-C1)	120
Art. 252. Definició.	120
Art. 253. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner 1	120
Art. 254. Disposicions comunes per a les subcategories del Sòl No Urbanitzable Costaner 1.	121
CAPÍTOL SISÉ - ZONA FORESTAL (clau 19)	121
Art. 255. Definició i usos.	121
Art. 256. Regulació de la tala i gestió forestal.	122
Art. 257. Condicions de l'edificació.	122
CAPÍTOL SETÉ - ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (clau 20)	122
Art. 258. Definició i usos.	122
Art. 259. Condicions de l'edificació.	123
CAPÍTOL DESÉ - ZONA DE CÀMPING (clau 21)	123
Art. 260. Zona de càmping.	123
Art. 261. Condicions de l'edificació.	123
CAPÍTOL NOVÉ - ZONA RÚSTEC (clau 22)	124
Art. 262. Definició i usos.	124
Art. 263. Condicions de l'edificació.	124
CAPÍTOL ONZÈ. ÀMBIT DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA	124
Art. 264. Definició	125
Art. 265. Objectius	125
Art. 266. Regulació d'usos	125
Art. 267. Condicions d'edificació	125
CAPÍTOL DESÉ – ÀMBIT PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA DE LA VALL DE SOLIUS	126
Art. 268. Definició.	126
Art. 269. Condicions d'edificació.	126
CAPÍTOL ONZÈ – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.	127
Art. 270. Catàleg de masies i edificis rurals.	127
TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA	128
CAPÍTOL PRIMER.- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE	128
Art. 271. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu	128
Art. 272. Carta del paisatge del municipi	128
Art. 273. Conservació de finques, parcel·les i edificis	128
Art. 274. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn	129
Art. 275. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions	129
Art. 276. Sostenibilitat en l'edificació	129
Art. 277. Plantacions en el espais lliure de parcel·la	129
Art. 278. Façanes i mitgeres	129
Art. 279. Tanques	130
Art. 280. Publicitat	131
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES	131
Art. 281. Distribució i consum d'aigua potable	131
Art. 282. Protecció de les aigües subterrànies	131
Art. 283. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials	132
Art. 284. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades	132
Art. 285. Condicions dels abocaments d'aigües	132
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS	132
Art. 286. Tipus de residus sòlids	132
Art. 287. Tractament de residus	132
CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS	133
Art. 288. Aïllament acústic	133
Art. 289. Protecció contra la contaminació acústica	133
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	134
Art. 290. Activitats potencialment contaminadores	134

Art. 291.	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	134
Art. 292.	Límits de les emissions a l'atmosfera	135
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA		135
Art. 293.	Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	135
TÍTOL XI: DISPOSICIONS		136
CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		136
Art. 294.	Primera:	136
Art. 295.	Segona:.....	136
Art. 296.	Tercera:.....	136
Art. 297.	Quarta:	136
Art. 298.	Cinquena:.....	137
Art. 299.	Sisena:	137
CAPÍTOL SEGON.- DISPOSICIÓ ADDICIONAL		137
Art. 300.	Primera	137
CAPÍTOL TERCER.- DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA (MODIFICAT)		137
Art. 301.	Primera	137
	Segona	
ANNEX NORMATIU (DEROGAT)		138
1. PLA PARCIAL RIDAURA.....		138

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1.- L' objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és l'ordenació urbana i territorial del Municipi de Santa Cristina d'Aro, i dels diferents nuclis urbans que dins d'ell existeixen.
- 2.- Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'art. 57 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2.005) i està adaptat al que es regula en l'esmentada llei, i limitat al terme municipal de Santa Cristina d'Aro.
- 3.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió

Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de creixement del municipi.

La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art, 93 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2.005).

Art. 3. Abast normatiu, i contingut (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

1. Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

2. L'abast normatiu del POUM, és el dels documents que les integren, i que es relacionen a continuació:

a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els estudis complementaris.

b) Plànols d'informació de la totalitat de l'àmbit.

c) Plànols d'ordenació urbanística :

1.- Estructura del territori – Règim del sòl i infraestructures generals E: 1/ 20.000

2.- Estructura general i orgànica del territori E : 1 / 10.000

3.- Règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable E : 1 / 5.000

4.- Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable E: 1/2.000

d) Tex Refós de les Normes Urbanístiques (TR-NNUU)

e) Catàleg del patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric i artístic

f) Catàleg de masos i cases rurals en sòl no urbanitzable

g) Memòria social

h) Agenda i avaluació econòmica

i) Informe ambiental

j) Estudi hidràulic del riu Ridaura

3. El present Text Refós de les NNUU inclou les modificacions del POUM, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 07/01/2008, motivades:

- en compliment de la sentència de la Sala del contenciós-administratiu, secció tercera, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, amb número 114, i data 14 de febrer de 2013.
- en compliment d'altres sentències judicials dictades en el període 2008/2021 en relació al POUM
- les modificacions puntuals del POUM aprovades definitivament en el mateix període de temps.

Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 94 i 95 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. En els casos de imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En quan a la documentació gràfica, prevaldrà la d'escala gràfica de major precisió.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2.005).

TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 6. Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de Planejament correspon a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística, i de les demés Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposa l'art. 113 del DL 1/2.005.

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 113 DL 1/2.005).

Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació Urbanística amb l'objecte de facilitar la seva gestió efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'art. 113 DL 1/2.005.

Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla

S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartogràfica, o en aspectes similars.

Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb l'art. 113 DL 1/2.005.

Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística

Per a la delimitació de nous Polígons no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'art. 113 DL 1/2.005.

Aquells Polígons que es delimitin en sòl urbà consolidat amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, s'hi incorporaran automàticament al Pla. Els que es delimitin en el sòl urbà no consolidat tindran per objecte la cessió de carrers i vies.

Art. 10. Sistemes d'actuació

Els nous Polígons que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determinaran expressament - en el cas que no s'hagin fixat - el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució dintre els previstos en la legislació urbanística vigent. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació per

compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de reparcel·lació per Compensació bàsica o de Compensació per concertació.

En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.

Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar aquesta, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts al DL 1/2.005.

Art. 11. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

D'acord a l'establir a l'art.156 de la Llei 1/2005, l'ajuntament constituirà el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, en el que s'inclourà el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com urbanitzable.

La gestió d'aquest sòl s'ajustarà a l'establir a l'art.156 i ss. de la Llei 1/2005, i art.220 i ss. del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes

1.- En els Plans Parcial o Plans de Millora Urbana que s'aprovin en desenvolupament del present Pla haurà de preveure's la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'Ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

2.- La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes o del 10% d'aprofitament privat es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstes en l'instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst al DL 1/2.005, sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 150 de la mateixa llei.

3.-Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, i al marge que la seva conservació correspongui al propietaris dels terrenys. Aquesta cessió s'efectuarà una vegada executades i instal·lades en la seva totalitat o per parts que constitueixin unitats funcionals directament urbanitzables. Les cessions s'instrumentaran en actes administratives.

Art. 13. Aplicació de contribucions especials

1.- Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris col·lindants o pròxims, l'Administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 103.4 del DL 1/2.005.

Art. 14. Pla d'Etapes

Els Plans Parcial i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions del present Pla.

L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació facultarà a l'Administració actuant per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació (art. 113) o iniciar l'expropiació (art. 104 - Llei 1/2005)

Art. 15. Projectes d'Urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització per l'execució de les obres d'urbanització (art. 87 DL 1/2.005 i art. 96 RLI D 305/2006).

Així mateix es podran redactar projectes d'obres ordinàries quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Els projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els plans i projectes d'urbanització que es redactin per a l'execució dels polígons hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies, a les diferents legislacions reguladores de les infraestructures de serveis, producció de residus, contaminació lumínica, etc ...

Els projectes d'urbanització de l'àrea urbana central, i àrea urbana del Golf Costa Brava, incorporaran una xarxa de reg d'aigües grises, independitzada de la xarxa de subministra d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant paulatinament en el nucli urbà, procedent de l'EDAR de la Vall d'Aro..

Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'art. 87 DL 1/2.005, i art. RLU D 305/2006, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Art. 16. Conservació de les obres d'urbanització

1.- En el sectors de sòl urbanitzable delimitat, i polígons d'actuació, que la seva situació sigui exterior al casc urbà de la població, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions e instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una Entitat Urbanística de Conservació.

2.- Aquesta obligació podrà ésser assumida voluntàriament pels propietaris del Polígon d'actuació, o imposada pel Pla Parcial en els termes establerts en el DL 1/2.005 i reglament aprovat pel D 305/2006.

3.- En els planejaments anteriors en els que a l'entrada en vigor del present Pla l'Ajuntament no hagi procedit encara a la recepció de les obres, els propietaris queden obligats a la conservació, constituent amb caràcter preceptiu la corresponent Entitat Urbanística de Conservació. En tot cas, serà factible la subscripció d'un conveni entre propietaris i Ajuntament per ampliar voluntàriament aquests terminis.

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 17. Plans i projectes en sòl urbà

Els Plans, Projectes i Estudis que es redactin en sòl urbà, tant en el consolidat com en el no consolidat, hauran de subjectar-se al que especifiqui la legislació urbanística, tant en el que es refereix als aspectes de formulació com en els dels drets, obligacions i cessions.

Art. 18. Cessions en sòl urbà

D'acord amb el DL 1/2.005, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics locals inclosos dins el Polígon d'Actuació Urbanística.

D'acord amb l'art. 43 de l'esmentada Llei, els propietaris hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos i a l'edificabilitat addicional permesa per aquest POUM.

Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació hauran de cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a carrers o a ampliació de vials, d'acord amb les condicions assenyalades a l'art. 44.2 i 3 de l'esmentada Llei.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 19. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcial

1.- L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial.

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica. En tot cas, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla Parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Els Plans Parcial garantiran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

Art. 20. Contingut

Els Plans Parcial de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla i per això:

- a) Precisaran els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, quan no vinguin ja precisats per el propi POUM, aplicant-se els estàndards establerts en la legislació vigent.
- b) Assenyalaran l'espai destinat a la xarxa viària i als demés sistemes de l'estructura urbana, atenent als condicionants de localització previstos.
- c) Disposaran, atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el present Pla, l'ordenació de l'edificació que sigui susceptible al sector segons la seva edificabilitat.
- d) Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades d'expropiació, cessió gratuïta o demolició, podran conservar-se amb la mateixa tipologia d'edificació, ús i característiques que tinguin, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputos establerts en aquest Pla.
- e) Pormenoritzaran, en el seu cas, les condicions d'ús del sector, i precisaran la localització concreta dels usos en l'edificació, així com els demés paràmetres que han de permetre l'atorgament de llicències.
- g) Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa, que s'haurà de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
- h) Precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el cost i dividint l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització complementàries.
- i) Contindran totes les demés determinacions que exigeixi la normativa urbanística, i establerta en l'art. 97 del DL 1/2.005.

En els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat es podrà promoure la seva transformació a partir del moment en que es procedeixi a la seva delimitació i hagin quedat establertes les condicions per el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent, tramitant-se el Pla Parcial de delimitació (art. 84 DL 1/2.005).

Art. 21. Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament d'edificabilitat expressat en metres quadrats sostre/metres quadrats superfície, que s'especifiquen per cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos principals i compatibles.

Respecte al sòl urbanitzable no delimitat es contemplen les determinacions de l'art. 58.7 DL 1/2.005.

Art. 22. Plans Parciais d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions

En els Plans parciais d'iniciativa privada, els propietaris s'obliguen com a mínim a:

a) Ordenar la urbanització i edificació de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al Municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals.

b) Cedir gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial corresponent, comprnent aquestes obres el següent:

1.- El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, gas i telecomunicacions, arbrat i jardineria amb sistema automàtic de reg. D'aquests costos podran reintegrar-se en quant a les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, amb càrrec a les empreses que prestin el servei, excepte aquella part en que hagin de contribuir els usuaris segons la reglamentació dels serveis.

2.- Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes, d'acord amb les necessitats previstes en el Pla Parcial.

3.- Sufragar les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del Pla, així com del trasllat forçós d'activitats.

4.- Costejar les despeses produïdes per la formació del Pla Parcial i projectes d'urbanització i reparcel·lació.

5.- Les contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 114 DL 1/2.005.

d) Els Plans Parciais contindran també la delimitació del territori ordenat en polígons, a efectes de la seva execució. Aquests polígons hauran de delimitar-se de tal manera que la realització de la urbanització en el seu àmbit no excedeixi de 15 mesos.

e) En els Plans Parciais d'iniciativa privada hauran d'establir-se també garanties econòmiques suficients, del compliment de les obligacions de planejament que corresponguin al sector, i haurà d'expressar-se el compromís de fer constar l'existència d'aquestes obligacions en totes les transmissions intervius de terrenys compresos en el sector, en tant no s'hagin completat aquelles, segons el que estableix la normativa urbanística. Aquestes garanties responen igualment de les sancions i hauran d'ésser reposades en cas d'execució.

L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels Plans Parciais, en especial l'incompliment dels terminis d'execució i edificació, podrà determinar el canvi del sistema d'actuació, i l'execució del Pla per iniciativa municipal.

Art. 23. Compromisos

Per presentar a l'aprovació inicial els Plans d'iniciativa privada, aquests hauran de contenir, com a mínim, les següents condicions, modalitats y terminis:

- a) Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització complementaris en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva dels Plans, així com procedir a la presentació dels estatuts i bases d'actuació.
- b) Terminis de finalització de cada una de les obres d'urbanització a executar de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització i amb el que estableix l'article anterior.
- c) Maneres de formalitzar les garanties que assegurin la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons el que disposa la normativa urbanística.
- d) Obligació del promotor de cedir gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sols de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- e) Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, terrenys o construccions, el subjecte que assumeix les obligacions urbanístiques inherents al planejament o en el seu cas la subrogació en les obligacions que aquest imposa.

Els Plans Parciais d'iniciativa particular hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació a la urbanització, contraguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposin contraure per l'alienació, encara que aquestes obligacions o compromisos tinguin per objecte, exclusivament, la conservació de les obres i serveis urbanístics.

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 24. Plans de Millora del medi rural

El sòl no urbanitzable es objecte d'especial protecció que pot completar-se mitjançant Plans Especials o sectorials que tinguin per objecte:

- La protecció del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.
- La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal
- La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés peatonal.
- La promoció dels elements més singulars, en especial les masies i cases rurals incorporades al Catàleg corresponent, i la seva promoció turística.

D'acord amb el que disposen els arts. 47 i 48 del DL 1/2.005, es podran tramitar projectes d'actuacions específiques d'interès públic.

Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i prevenció d'incendis.

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el "Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio de Evaluación de Impacto Ambiental", modificat per la "Ley 6/2001, de 8 de Mayo" i disposicions concordants comunitàries (Directiva 85/337/CEE), estatals o catalanes.

Tanmateix serà d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2.003, de 22 d'abril, especialment en el que fa referència a la franja de protecció a les noves urbanitzacions.

TÍTOL III: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 26. Actes subjectes a l·licència

Estan subjectes a prèvia l·licència municipal tots els actes referits a l'article 179 del DL 1/2.005 i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

En general, estarà subjecte a l'obtenció de l·licència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla o per a les figures de planejament que es desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.

La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir l·licència municipal, i aquest s'atorga sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives.

Les l·licències tindran caràcter públic. Les l·licències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també l·licència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar per els titulars del domini públic.

Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.

En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent l·licència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 182 DL 1/2005.

Art. 28. Innecessarietat de l'obtenció de l·licència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització complementari aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva l·licència municipal.

Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Art. 29. Responsabilitats

Les l·licències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 30. L·licències presumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprovà el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les l·licències presumptes es subjectaran al règim següent.

Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 de l'esmentat Reglament, i, si s'escau, d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de la l·licència o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic

o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament (art. 5 DL 1/2.005).

Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 de l'esmentat Reglament, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament.

L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

Art. 31. Classificació de les llicències

Es preveuen, com a mínim, els següent tipus de llicències:

- Llicència d'obres majors.
- Llicència d'obres menors.
- Llicència de parcel·lació.
- Llicència de primera ocupació.
- Llicència de modificació d'ús.
- Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.
- Llicència d'enderroc.
- Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana.

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats per la legislació vigent, i en concret pel Decret 179/1995 (ROAS) i la Llei 3/98, d'intervenció integral de l'Administració ambiental, i l'art. 180 DL 1/2.005, i les Ordenances Municipals aprovades amb anterioritat o posterioritat a aquest POUM:

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials i demés disposicions concordats, i en especial les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent.

Art. 32. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Tanmateix serà d'aplicació el procediment establert en la Llei 3/1.998, de 27 de febrer d'intervenció integral de l'Administració ambiental i el seu Reglament que la desenvolupa, aprovat pel decret 136/1999, de 18 de maig i modificat pel Decret 143/2.003

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials i demés disposicions concordats, en especial el Pla Territorial d'Equipaments Comercials que la desenvolupi.

Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'art. 181 DL 1/2.005. La llicència ha d'incorporar l'avertiment de caducitat .

Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, s'entén que són concedides, en virtut de la llei per la meitat del termini de que es tracti, si la sol·licita

d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts, d'acord amb el que estableix l'art 181.4 DL 1/2005.

En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

L'Ajuntament ha de declarar la caducitat i l'arxivament de les actuacions amb audiència prèvia del titular.

Art. 34. Contingut de les llicències

El document administratiu correspon a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica de les obres autoritzades.

El document incorporarà obligatòriament, un plànol topogràfic de la parcel·la, amb el suficient grau de precisió, per a reflectir les cotes del terreny natural, i els nivells d'implantació de l'edificació, en referència al mateix.

Tot el que es disposa en aquest Pla en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquest Pla, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Bàsiques de l'Edificació NBE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament i ús.

Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

No obstant això podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els informes dels Serveis Tècnics Municipals.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en execució de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 36. Documents per a la sol·licitud

Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a en les normes de procediment assenyalades en els anteriors apartats i en la legislació aplicable.

Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecte adequació de Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

Art. 37. Obligacions del titular de la llicència

La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats de tramitació de la mateixa.

Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra, i restituir les senyals viàries o serveis afectats.

Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària, l'Ajuntament podrà dispensar d'aquesta obligació, quan l'escassa amplada del carrer, no permeti una correcta aplicació d'aquesta mesura, compatible amb la circulació de vehicles.

Assumir les despeses d'obertura i reposició de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i xarxa de telecomunicacions.

Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

Art. 38. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en el articles 167 al 178 del D.L. amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

El present Pla i els derivats estableixen els terminis per edificar els solars. En el seu cas, es podran establir en els programes d'actuació urbanística.

L'Ajuntament atorgarà, fins a un màxim de dos pròrrogues d'ampliació dels terminis d'execució de llicència, passats els quals s'haurà de sol·licitar nova llicència.

Amb aquesta finalitat i un cop es disposi del Programa d'Actuació Urbanística, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, d'acord amb el que determina l'art. 169 DL 1/2.005.

Art. 39. Execució de les obres

Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a aquesta Norma i al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:

Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció, que no permetin el despreniment de terres, o materials d'obra que puguin alterar la via pública.

Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.

Observar les Normes establertes en l'Ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

L'acte de replanteig previ al inici de les obres s'haurà de sol·licitar la placa de llicència.

Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per el seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

A l'obra s'haurà de col·locar en lloc visible la placa d'obres que emet l'Ajuntament, i tenir a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

Fotocòpia de la llicència municipal, de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc, i d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.

Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació, inclosos materials, colors i acabats de la composició arquitectònica.

En cas de transmissió de llicències serà necessària la seva notificació a l'Ajuntament perquè el primer titular quedi deslliurat de les obligacions contraetes. L'adquirent quedarà subrogat automàticament en els drets i deure de l'anterior titular.

Art. 40. Llicència de primera ocupació

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva execució a la llicència atorgada i també si s'han reparat tot els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

Resta prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació sense la prèvia obtenció de la llicència de primera ocupació.

L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

No es podrà concedir una llicència de primera d'ocupació parcial.

Art. 41. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim, de conformitat amb el que disposa l'art. 99 DL 1/2.005.

CAPÍTOL SEGON - LLICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 42. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació

Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió obligatòria i enderrocament o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació.

Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió gratuïta del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol Setè del DL 1/2.005.

Art. 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1.- La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 102 DL 1/2.005:

- Obres prohibides:
- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

Obres autoritzades: amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble

Amb caràcter excepcional: obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en els propers cinc anys.

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació, compensació o expropiació.

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

2.- Usos i activitats autoritzables.

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

No es consideraran a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a distàncies a límit de parcel·la de les edificacions existents emparades per llicències municipal o amb una antiguitat superior a 20 anys des de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1.- Obres autoritzables.

S'autoritzaran les obres de consolidació i obres de reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació del immoble.

2.- Usos i activitats autoritzables

Quan la disconformitat radiqui en l'ús, no s'admetran ampliacions, no obstant, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixin aquest Pla i les Ordenances Reguladores corresponents.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 53.5 Llei 1/2005, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti als paràmetres imperatius definits per aquest Pla.

CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 46. Infracció Urbanística

Constituirà infracció urbanística totes les accions o les omissions tipificades com a tals pel DL 1/2.005.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 191 DL 1/2.005, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació vigent.

CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 47. Classes d'usos

1.- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en prohibits, permesos, compatibles i condicionants.

Són usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada qualificació urbanística.

Són usos prohibits: Aquells que no estan permesos en el planejament.

2.- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren d'ús públics els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular.

c) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

3.- Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent

Art. 48. Definició dels usos

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Habitatge. Es el referent a l'allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús de habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, amb edifici i amb accés independent.

S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

2.- Habitatge rural. Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

3.- Turisme rural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

4.- Allotjament col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.

5.- Residencial mòbil. Comprèn l'ús residencial en espais no edificats, com ara càmpings o similars, en el que es realitzen funcions d'allotjament temporal. S'inclou les funcions d'aparcament de "mòbil homes", "roulottes" o similars dins aquest ús.

6.- Hoteler. L'ús hotelier correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la seva legislació específica.

7.- Restauració. Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

8.- Recreatiu. Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Inclou els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos cafès-teatres, salons recreatius, esportius i similars.

9.- Comercial. Comprèn les activitats següents:

a) D'acord amb el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, són establiments comercials:

– Els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan

de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

- Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.
 - Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.
 - Establiments de caràcter col·lectiu: els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.
- b) S'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dóna qualsevol de les circumstàncies següents:
- Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o clients de la zona comercial.
 - Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent per als clients de la zona comercial.
 - Serveis comuns per als comerciants o per als clients de la zona comercial.
 - Denominació o existència d'elements que conformen una imatge comuna.
 - En tot cas es consideren establiments comercials col·lectius:
 1. Centres comercials, entenent com a tals els que estiguin conformats per establiments comercials que estiguin situats dins d'un mateix edifici o en dos o més que estiguin comunicats i que hagin estat concebuts, localitzats i gestionats com una unitat.
 2. Galeria comercial, és el conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir per si mateixes un establiment comercial col·lectiu o al seu torn formar part d'un de més gran.
 3. Mercat municipal, és un establiment comercial col·lectiu de titularitat pública, que disposa de serveis comuns i requereix una gestió de funcionament també comuna, segons les fórmules jurídiques establertes en la legislació de règim local.

El mercat està format per un conjunt de locals comercials, fonamentalment d'alimentació perible en règim de venda personalitzada, sense que cap de les empreses o grup d'empreses que els exploten pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt del mercat.
 4. Recintes comercials, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai comercial.

No són recintes comercials els establiments comercials situats en els locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges, hotels o oficines, sempre que estiguin ubicats dins la trama urbana consolidada.
- c) Les diverses tipologies d'establiments comercials incloses en el present POUM es fixen d'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que classifica els establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat:
- 1) Per raó de la superfície de venda
 - Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
 - Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
 - Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

2) Per raó de singularitat de l'establiment

- Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.
 - Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.
- d) La tramitació de nous establiments comercials classificats com a MEC i GEC, a més de la documentació obligatòria corresponent al projecte d'obres i la llicència d'activitats, hauran de tramitar un Annex d'implantació que estudiï com s'integra l'activitat en el municipi, garanteixi la suficiència dels accessos, defineixi els recorreguts dels vehicles de subministrament, estudiï la càrrega i descàrrega i delimiti els seus horaris, justifiqui la suficiència d'aparcament, justifiqui el compliment de les ordenances municipals d'aplicació, etc... No es podrà atorgar llicència d'obres i/o d'activitats sense l'aprovació prèvia o simultània de l'Annex d'implantació.
- e) A totes les zones residencials del terme municipal, els PEC no singulars només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- f) Dintre de l'àmbit definit per la Disposició Transitòria primera del Decret Llei 1/2009 o el finalment delimitat per la TUC de Santa Cristina d'Aro, es podran implantar per una banda, PEC, MEC i GEC singulars i no singulars i, per altra, GECT singulars. En tot cas, si s'arribés a configurar dins la TUC un gran establiment comercial no singular, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499 m² de superfície de venda,
- g) A totes les zones no residencials del terme municipal de Santa Cristina d'Aro que se situïn fora de la TUC, tant actualment com un cop s'hagi aprovat i publicat el seu perímetre, els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, el ECS són les úniques categories d'establiments comercials que es podrien implantar en les zones no residencials i sempre i quan el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.
- h) El relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial per als PEC, singulars i no singulars, a partir de 400 m² de superfície de venda, si escau, caldrà tenir en compte l'article 17 i, per als ECS de 5.000 m² o més de superfície de venda, l'article 19 del Decret Llei 1/2009.

11.- Magatzems. L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al por major.

12.- Oficines. L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

13.- Públic administratiu. L'ús compren els centres o edificis destinats a organismes de l'Administració pública.

14.- Sanitari-assistencial. L'ús sanitari-assistencial compren les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general les relacionades amb la sanitat, la higiene i assistència.

15.- Educatiu. L'ús educatiu compren les activitats formatives i d'ensenyament que s'imparteixen en centres públics o privats.

16.- Esportiu. L'ús esportiu compren l'ensenyament i la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús. Inclou escoles de gimnàstica rítmica, dansa i similars.

17.- Socio-cultural. L'ús socio-cultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars.

18.- Religiós. Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

19.- Estacions de servei i garatges oberts al públic. Compren les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

20.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers. Compren els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que son compatibles amb l'ús residencial. (rentat, oli, pneumàtics, accessoris ...)

21.- Industrial. Compren les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

La definició de categories, situació i compatibilitats amb l'ús d'habitatge, s'especifica en el capítol següent (arts. 51 i 52).

22.- Taller artesanal. Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerables les activitats que en ells es desenvolupen com quasi innòcues i que permeten incorporar les mesures correctores necessàries per a ésser compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial i hotel·ler.

23.- Taller petit. Comprèn aquells tallers de petita dimensió, menys de 300 m2 de superfície i amb menys de 10 treballadors, i que resulten compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial i hotel·ler.

24.- Taller industrial. Comprèn aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hotel·ler.

25.- Noves tecnologies. Comprèn aquells usos de producció i serveis, que incorporen un alt contingut en investigació, i/o venen relacionades amb els anomenats sectors tecnològics i de telecomunicacions.

Art. 49. Usos provisionals

1.- Es consideren usos condicionals o provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les normes.

Només es podran autoritzar els usos previstos en l'art. 53 DL 1/2.005.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, caducant en cas contrari, si bé serà necessari l'adopció per l'Ajuntament de l'acord de caducitat.

Art. 50. Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst en el règim que contempla l'art. 102 DL 1/2.005.

CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.

Art. 51. Regulació de les activitats

Les activitats comercials, industrials, recreatives o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei de la Intervenció Integral de L'Administració Ambiental o al seu reglament, es regularan mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

1. La situació de l'activitat en relació als usos d'Habitatge, Residencial, o Hotel·ler.
2. Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el medi en que se situï.

Art. 52. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge.

Amb independència de la regulació dels articles precedents, les activitats recreatives, de restauració o altres de baixa potència elèctrica que puguin produir molèsties de sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera o altres ..., a l'habitatge, es regularan d'acord amb les condicions generals fixades en el Títol X d'aquesta normativa.

La regulació d'activitats i ordenances específiques per a les mateixes, s'adequarà a l'establert a la Llei 10/90 sobre policia d'espectacles públics, catàleg i ordre de 1 juliol 1994, o norma que les substitueixi.

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 53. Definició

- 1.- S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.
- 2.- S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 54. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest POUM i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per goteig), per tal d'integrar-los en la millora del paisatge urbà prevista en aquest Pla.

Art. 55. Previsió d'aparcament en les edificacions

(Modificació POUM núm. 15, DOGC núm. 5934 del 3 d'agost de 2011)

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

- 1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

- a) Edificis de habitatges:

- I) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge. S'exceptua d'aquesta obligatorietat, les rehabilitacions d'edificis situats en zones de casc antic, així com les edificacions de nova planta situades en les zones d'eixample tradicional i edificació entre mitgeres que estiguin ubicades en parcel·les de façana inferior a 8 metres d'amplada.

Les places d'aparcament es situaran a la planta soterrani, queden prohibits els aparcaments a la planta baixa en les qualificacions d'eixample tradicional, edificació entre mitgeres i blocs aïllats. S'admetrà no obstant, la ubicació de l'aparcament en planta baixa de l'edificació quan l'edifici sigui d'ús unifamiliar, o excepcionalment quan per les mides i forma de la parcel·la no sigui tècnicament possible la ubicació de la rampa i les places corresponents en la planta soterrani.

En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'Ajuntament podrà autoritzar d'una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries.

En cas que dins les condicions fixades en el paràgraf anterior no sigui possible situar tots els aparcaments necessaris en el soterrani, s'hauran de preveure la resta de places en un altre solar, que restaran vinculades a l'habitatge corresponent a efectes del compliment d'aquest article.

- II) En sòl urbanitzable, objecte de un Pla Parcial, les que es fixin en el mateix, amb el límit mínim d'una plaça, per a cada cent metres quadrats d'edificació, o per habitatge, complementant-se l'estàndard legal a través de la reserva de superfície d'estacionament.

- III) En sòl urbà, objecte d'un Pla de Millora Urbana, les que fixi el mateix, amb el mínim d'una plaça per cada cent metres quadrats de sostre edificable potencial, o per habitatge.

b) Equipaments privats, i tots els establiments d'ús industrial d'aquest POUM, es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 metres quadrats construïts.

c) Establiments comercials: es fixa un mínim d'una plaça per cada 50 m² de superfície de venda.

d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dues habitacions de l'establiment.

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència.

2.- Grans establiments comercials: sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, es fixa un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m² edificats.

3.- Dimensions de les places d'aparcament.- Les places d'aparcament tindran unes dimensions mínimes de 4,50 x 2,50m. per les places mínimes obligatòries.

4.- Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure's en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'Ajuntament.

5.- L'Ajuntament, no obstant, podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i eliminar l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació.

CAPÍTOL SETÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEIS

Art. 56. Condicions a les que es subjectaran les instal·lacions d'estacions de serveis, benzineres i similars

Es permet l'ús d'estacions de serveis, benzineres i similars, únicament les zones següents, i sempre que la normativa específica ho permeti:

En sòl urbà	zona 10. Comercial i
	zona 11. Industrial
En sòl urbanitzable	zona 13. Activitats econòmiques i industrials i
	zona 14. Activitats turístiques

CAPÍTOL VUITÈ – ÚS DEL SUBSÒL

Art. 57. Regulació del subsòl

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes de transformació o utilització del subsòl, per a construcció d'obres, enderroc de les existents o instal·lació de serveis en el mateix.

Art. 58. Interès públic del subsòl

Per tal de garantir la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant la instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi, la utilització i aprofitament privat del subsòl quedarà supeditat a l'esmentada prestació de serveis que tindrà la consideració d'interès públic.

La prestació dels serveis públics, infraestructures i xarxes de serveis, es produirà sempre que sigui possible en el subsòl situat sota terrenys públics del sistema viari i sistema d'espais lliures.

La prestació de serveis públics, o d'interès públic dins l'àmbit de les zones d'aprofitament privat, comportarà la creació de les servituds administratives corresponents, sempre que aquestes siguin compatible amb l'aprofitament urbanístic del subsòl privat, tal com es regula en el article següent:

Per dessoria la fondària màxima fixada per a l'aprofitament privat en les diferents zones, la prestació de serveis públics mitjançant la instal·lació d'infraestructures i xarxes de serveis, no comportarà merma de l'aprofitament urbanístic de les finques situades en la seva vertical, sempre que es garanteixi la preservació dels riscos naturals, geològics o d'altres en la seva construcció. La prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl, comportarà la necessitat de procedir a l'expropiació total o parcial de les finques afectades, quan no siguin compatibles amb l'ús i aprofitament urbanístic de les mateixes.

Art. 59. Aprofitament urbanístic del subsòl

Les autoritzacions i llicències per a l'aprofitament urbanístic del subsòl, en les zones d'aprofitament privat, s'ajustaran a l'establir dins cada zona. En cas de no venir regular específicament en la zona corresponent, s'admetrà l'ocupació del subsòl fins un percentatge del 30% més, de la ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a la fondària màxima de 7,00 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació.

En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les separacions a veïns fixades en cada zona.

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 60. Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones, es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació dins cada zona i dels paràmetres edificatoris que el regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents :

a) Edificació segons alineació de vial

Correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg del front continu d'un vial i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima.

b) Edificació aïllada

Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat de habitatges màximes, una alçada màxima, un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límit de les parcel·les.

c) Volumetria específica

Correspon a l'edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat net, que es concreta per a cada unitat d'edificació en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o projecte a través de la composició de volums específic per a cada cas.

Art. 61. Paràmetres bàsics

a) Índex d'edificabilitat brut o sectorial.

L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

b) Índex d'edificabilitat net

L'índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl apte per edificar o delimitat amb parcel·les edificables.

d) Superfície de sostre edificable

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pis i siguin de potencial edificació.

En el càlcul de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a l'establert a l'art. 68 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

f) Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges és el número màxim d'habitatges per hectàrea que es pugui construir en cada àrea de referència.

CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Art. 62. Parcel·la i solar

- 1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl edificable.
- 2.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions establertes en l'art. 29 del DL 1/2.005, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.
- 3.- Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les línies de partió veïnes resultants, no formin un angle amb la línia de vial, inferior a 60°.

Art. 63. Planta baixa

És la planta de l'edifici a nivell del terra, o dintre dels límits que en referència a la rasant del carrer o nivell del terreny, assenyali la normativa de cada tipus d'ordenació.

Art. 64. Planta soterrani

És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat admesa, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament.

Art. 65. Planta pis

S'entendrà per planta de l'edificació situada per sobre de la planta baixa.

Art. 66. Alçada lliure mínima entre plantes

L'altura lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el cel ras o sostre i serà la que assenyali la legislació vigent, amb un mínim de 2,50 metres, excepte que hi hagi alguna especificació contrària expressa en la legislació vigent.

Art. 67. Elements tècnics de les instal·lacions

El volum dels elements, que les seves dimensions són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent del 30% des d'alçada reguladora màxima.

Art. 68. Cossos sortints

(Modificació POUM núm. 32, DOGC núm. 6985 del 28 d'octubre de 2015)

- 1.- Son els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana

Es defineixen com a tancats aquells cossos voladissos que tinguin tancats, mitjançant tancaments fixes i opacs, més de dos dels seus contorns laterals. Si tenen tancats

únicament dos o menys dels seus contorns laterals són respectivament semitancats i oberts. Dins dels tancats s'inclouen els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

2.- La superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable, tot i així, la seva projecció horitzontal computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- Els porxos amb capacitat portant i susceptibles de cobriment computaran el 100% de la seva superfície a efectes d'edificabilitat i ocupació.

4.- Els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,20 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial, i a una alçada mínima de 2,80m. en altres casos.

5.- Els cossos sortints es separaran un mínim de 1,00m. del límit de la paret mitgera o partió veïna.

Art. 69. Elements sortints

S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no són habitables, com per exemple sòcols, cornises, ràfecs, revestiments i similars.

S'admeten per regla general els cossos sortints fins a un màxim de 20cms del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50m.. No s'admetran en carrers d'amplada inferior a 5m.

Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 60cms del pla de façana.

Art. 70. Patis de ventilació i il·luminació

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb cel obert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges.

CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 71. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana)

És la línia que senyala el límit a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació amb front a la via pública; en aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la vialitat assenyalada en el POUM excepte en els casos de retranqueixos permesos o obligatoris.

Art. 72. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

(Modificació POUM núm. 1, DOGC núm. 5337 del 12 de març de 2009)

1.- L'alçada reguladora màxima de l'edificació sobre rasant es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de nivell de la vorera, fins la línia horitzontal situada

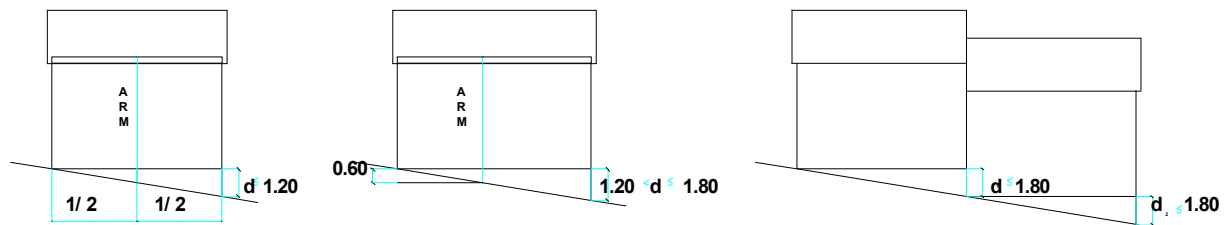
a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o fins al pla superior de l'últim sostre, en el cas de coberta plana.

2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 1,20 mts., l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 1,20 metres i no sobrepassa 1,80 mts., la mencionada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0'60 metres per sota de la cota en l'extrem de la línia de façana de major cota.

Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,80 metres, la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'alçada reguladora màxima, cada tram com a façana independent.



b) Edificis en solars amb front a dos o més vies.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es regularà l'alçada màxima independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la parcel·la que llima amb el mateix.

En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima el més pròxim a l'edificació principal.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'alçada reguladora màxima, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.

3.- Per sobre de l'alçada reguladora sols es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%)

b) L'ampit en el cas de coberta inclinada, o la barana de protecció en cas de coberta plana amb una alçada màxima, en ambdós casos, de 1,10m. pel cim de l'alçada reguladora màxima.

c) Els elements tècnics de les instal·lacions.

4.- En els edificis acabats amb coberta inclinada, en el cas que existeixi planta sotacoberta, la coberta arrancarà a la línia de façana a una alçada no superior als 0,60 metres per sobre el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

Art. 73. Volum sota coberta

El volum de l'edificació situat sota coberta es permet la seva utilització, sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior. No s'admet la segregació com unitat independent d'aquest espai.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes d'edificabilitat màxima admesa, a partir de tenir una alçada lliure superior a 1,50 m. No obstant no computa a efectes d'establir el còmput de la densitat màxima admesa en cada zona.

Art. 74. Profunditat edificable

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació, i que defineix l'alineació interior del pati d'illa .

2.- La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts y amb elements sortints, quines dimensions es regulen pels paràmetres comuns.

Art. 75. Espai lliure d'illa

1.- S'entén per espai lliure d'illa, l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2.- Quan una illa sols sigui edificable en filera (no en illa tancada) i la parcel·la estigui delimitada per carrers a diferent nivell, es permetran les construccions dedicades a garatges, comerços i indústries de l'annex III enterrades en la part baixa del terreny, quan en el tram a edificar, la diferència de cotes entre els dos carrers mesurada en la línia de màxima pendent sigui igual o superior a 3'00 metres. Aquestes construccions tindran una alçada màxima de 3'5 metres i hauran de complir a més les condicions fixades per a la zona a on es situïn.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 76. Terreny natural

(Modificació POUM núm. 16, DOGC núm. 5934 del 3 d'agost de 2011)

Tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM (Publicació DOGC núm. 5042 del 07-01-2008). En els casos on el terreny hagi patit transformacions de terraplens o desmunts, s'admetrà no obstant, considerar com a terreny natural el perfil imaginari que resulti de la documentació que acrediti l'estat original, que es garanteixi la continuïtat amb els terrenys col·lindants, que no es perjudiqui a tercers i sens perjudici del que digui la legislació sectorial aplicable.

En cas que el terreny o parcel·la s'alteri després de l'entrada en vigor d'aquest POUM, tindrà la consideració de terreny natural el perfil existent abans de la transformació.

Art. 77. Ocupació màxima de parcel·la

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints.

L'ocupació dels soterranis es fixa per cada zona en l'articulat de la seva regulació detallada. En general, i quan no vingui fixada específicament per la zona, s'admet una ocupació addicional de la planta sotterrani fins a un 30% de la màxima admesa per l'edificació principal.

Les rampes d'accés al sotterrani no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de parcel·la.

Art. 78. L'índex d'edificabilitat net

Dins cada una de les zones i subzones, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dona el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

Art. 79. Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla del terrat o coberta plana.

En cas de coberta inclinada, aquesta no podrà sobrepassar en més de 2,00m. l'alçada reguladora màxima.

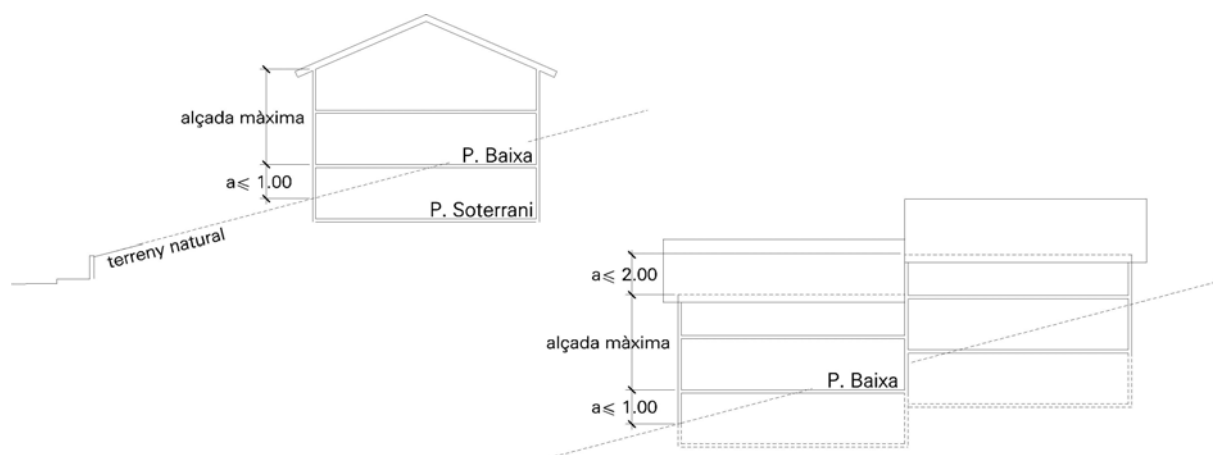
Tindrà la consideració de planta baixa, la que té el paviment situat entre 1,00 m. per damunt o per sota la cota natural del terreny, en qualsevol dels seus punts, sense que en cap cas, el nivell del paviment de la planta baixa superi en més de 60 cms. la cota del punt més alt de la parcel·la

En el cas de les edificacions que no disposin de planta baixa en els termes establerts en el paràgraf anterior, l'altura reguladora màxima es mesurarà prenent com a referència el nivell natural del terreny en el lloc de cota més baixa ocupat per l'edificació, i que tindrà a aquests efectes, la consideració de paviment de la planta baixa.

En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui.

L'escalonament de les plantes per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a la visualització d'una planta més de les permeses dins la zona. La diferència de cota entre l'arrencada de la teulada de la planta escalonada superior no podrà sobrepassar els 2 metres de l'alçada reguladora màxima de la part de l'edifici situat a cota més baixa.

L'excavació de la planta soterrani, per sota la planta baixa no podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A tal efecte, es disposarà l'entrada al soterrani i l'anivellació final de parcel·la, per tal que la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1,00 metre de la cota final de terreny, i únicament sigui aparent l'entrada i la porta de garatge.



La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

Art. 80. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives

(Modificació POUM núm. 32, DOGC núm. 6985 del 28 d'octubre de 2015)

1.- S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei de les edificacions principals que són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal de la parcel·la. Les construccions auxiliars es destinaran a garatge particular, casetes de jardí, safareigs, rebost, vestuaris, llenyers, caseta de control, porxos, piscines (que es situïn a més de 1 metre per sobre del terreny natural), dipòsits d'aigües, gas o gasoil, casetes per instal·lacions i maquinària de piscina, i altres similars.

Aquestes construccions computen als efectes de l'edificabilitat màxima de la parcel·la, regulada en l'art. 78, i la seva projecció en planta com a ocupació màxima de parcel·la, d'acord amb l'art. 77.

Les construccions auxiliars de la parcel·la es regiran per les següents normes:

- La superfície que podran ocupar es limita a un màxim del 5% de la parcel·la, a excepció de la zona 6a on serà del 10%, les zones 6f i 6g on serà del 4%, la zona 6h on serà del 3% i la zona 6i on serà del 2%.
- L'alçària màxima sobre el terreny natural serà de 3,00 m en qualsevol punt.
- Aquestes construccions auxiliars hauran d'estar acumulades en un màxim d'un cos d'edifici per cada parcel·la. En el cas de les parcel·les que disposin d'una garatge alineat a vial o una piscina que es consideri com a construcció auxiliar, es podran admetre fins a dos construccions auxiliars per parcel·la.
- Respectaran les separacions a límits de parcel·la establerts en cada zona, a excepció dels següents supòsits:
 - Les piscines, que sobresurtin més de 1,00 metre del nivell natural del terreny, s'hauran de separar un mínim de 3,00 metres.
 - Quan per l'accidentat de la topografia de la parcel·la no sigui possible realitzar un accés interior dins la parcel·la, que doni accés a un garatge situat a les plantes baixa, pis o soterrani de l'edifici s'admetrà ubicar el garatge en l'alineació del carrer, amb la condició que se separi del veí 4,00 m, la seva superfície màxima construïda sigui de 32 m² i la llargària de façana no superi 5,60 m amb un màxim del 35% de la longitud total de la façana de la parcel·la a carrer. La seva alçària màxima serà de 2,80 m en la façana principal i 4,00 m en la posterior, comptada des del terreny natural. Si tot allò indicat no és possible, no es permet la construcció assenyalada com a cos tancat, podent-se construir en les mateixes condicions, però com a plataforma descoberta amb terrassa havent de ser les seves baranes de protecció calades.

2. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions al servei de les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines (sempre que no sobresurtin més de 1,00 m del nivell natural del terreny), pistes de tennis, barbacoes, dipòsits i casetes de maquinària soterrades, i altres similars. No s'admet la construcció de frontons, mentre que les pistes de tennis i anàlogues només s'admetran en parcel·les amb una superfície mínima de 1.500 m². Aquestes construccions respectaran les separacions a límits de parcel·la establerts en cada zona aplicable a les edificacions principals, a excepció dels següents supòsits:

- Les piscines es podran situar a 1,00 metre dels límits de parcel·la, sempre que es doni compliment a les determinacions fixades a l'art. 81.6 d'aquesta normativa, i per tant quedin integrades amb la cota del terreny natural, en cas contrari s'haurà de separar un mínim de tres metres.
- Les barbacoes es separaran un mínim de 3 m. del llistell de la parcel·la.

Queda prohibit l'aprofitament massiu d'una parcel·la, encara que sigui en el seu subsòl, perquè es considera que atempta greument contra la vegetació i l'estructura natural del paisatge.

Art. 81. Adaptació topogràfica i moviments de terres

Les construccions i edificacions s'hauran d'adaptar a la topografia del terreny.

A fi de reduir el impacte paisatgístic, totes les parcel·les amb pendent superior al 30%, hauran de situar l'edificació en la part de la parcel·la més propera al vial i dins la franja formada per la línia de separació mínima al vial de la zona corresponent, i una línia paral·lela a aquesta, situada a 16 metres de distància de la mateixa. En aquest cas, la separació mínima al vial quedarà reduïda a 4 m., si la distancia fixada en la zona corresponent es superior.

S'exclourà d'aquesta obligatorietat les parcel·les de superfície igual o superior a 1.000m², en les que per la morfologia del terreny i l'adequació del projecte al mateix, l'Ajuntament consideri que l'edifici es pot implantar dins la parcel·la sense uns moviments de terra i un impacte paisatgístic elevats.

Aquesta franja d'ubicació de l'edificació serà també obligatòria per a les parcel·les situades en els àmbits de carena assenyalats en el plànol de zonificació, exceptuant-ne el cas en que l'edificació es situï a una cota més baixa i de menor impacte paisatgístic.

- Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% regiran, a més, les següents variacions del percentatge d'ocupació permès :
Del 30% al 50% es disminueix en un 25% (1/4).
Del 50% al 100% es disminueix en un 50% (1/2).
Si és més del 100% es prohibeix tot tipus de construcció i edificació.
Si el pendent de la parcel·la no és uniforme en tota la seva superfície, aquesta regla s'aplicarà a l'àrea en la qual s'implanti la edificació, i es considerarà el pendent de la línia teòrica que uneix els dos punts topogràfics extrems.
- Si el pendent del terreny és suau es situarà la edificació sobre el perfil del terreny natural complint amb els paràmetres establerts en aquestes Normes que regulen l'alçària màxima i el nombre de plantes, així com la definició de plantes soterrani, baixa i pis.
- En els casos en què el pendent del terreny sigui pronunciat i per implantar la edificació, complint amb allò indicat en aquestes Normes, sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny que ocuparà, en terrasses (plataformes d'anivellament) aquestes s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions :
 1. A l'àrea ocupada per la edificació qualsevol punt de les plataformes d'anivellament no es podrà situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota del perfil del terreny natural en tots els seus punts topogràfics.
 2. A l'àrea no ocupada per la edificació (resta de la parcel·la) qualsevol punt de les plataformes d'anivellament no es podrà situar a més d'1,00 m per sobre o a més d'1,20 m per sota del perfil del terreny natural en tots els seus punts topogràfics.
 3. Els murs de contenció de terres en cap cas podran tenir una alçària superior a 2,20 m i hauran d'anar revestits amb maçoneria de pedra natural del país o aplacat de pedra de Banyoles rugosa amb junta estreta, o bé arrebossat i pintat amb colors d'òxid o terrossos amagat amb el possible per l'enjardinament.
No es podran acabar amb baranes opaques.

- El sòcol o les façanes dels habitatges, si es tracten total o parcialment amb pedra hauran d'executar-se en la mateixa forma definida pels murs.
4. Només es permet la construcció de rocalles, en substitució del mur de contenció de terres, a les plataformes d'anivellament per sobre del nivell natural del terreny d'alçària màxima 1,50 m o 1,00 m interiors de la parcel·la definida en els punts 3.1. i 3.2, respectivament. Aquesta rocalla haurà d'ésser inclinada, sòlida, estable i estar enjardinada, per la qual cosa es deixaran els buits necessaris.
 5. Les plantes baixa i soterrani de la edificació i la seva alçària total s'hauran de referir al perfil natural del terreny en la manera ja definida en aquestes Normes, amb independència de les plataformes d'anivellament que s'hagin format per poder implantar la edificació.
 6. A les franges de terreny situada entre el límit de parcel·la i la línia de separació mínima de l'edificació fixada per a cada zona en aquesta Normativa, i exceptuant l'àrea que ocupa l'accés a la edificació, no es podrà alterar el terreny natural ni la seva vegetació i arbrat prohibint-se tot tipus de moviments de terra.
Aquesta limitació afectarà únicament a una franja màxima de 3 metres d'amplada, en cas que la línia de separació mínima de l'edificació superi aquesta distància.
 7. Es prohibeix a les façanes laterals de la edificació donar sortida a totes aquelles dependències que restin a un nivell més baix del perfil del terreny natural.
 8. Es permet la construcció de murs esglaonats de contenció de terres a les zones no ocupades per la edificació, exceptuant a les franges perimetrals que es defineixen com a inalterables si compleixen la següent regla:

alçària del mur	separació mínima entre murs
< 1,00 m	3,00 m
1,00 m / 1,60 m	6,00 m
1,50 m / 2,20 m	9,00 m

Aquests murs no es podran sobreposar amb els ja assenyalats per a la formació de plataformes d'anivellament.
 9. Es prohibeix la utilització de rocalla als límits de les parcel·les i als murs de contenció de terres que donen front a la via pública.
 10. El talús màxim artificial serà de proporcions $\frac{1}{4}$ (vertical/horitzontal) i no es pot incrementar, amb aquests, l'alçària dels murs definida per realitzar les plataformes d'anivellament o els murs esglaonats i seran enjardinats.

En les parcel·les ja edificades o amb llicència anterior a l'aprovació inicial a aquest POUM, no seran d'aplicació les determinacions anteriors i s'estarà a l'establir a la transitòria sisena.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECIFICA

Art. 82. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres propis d'aquesta classe d'ordenació són:

- a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal. Ve determinat unívocament en la regulació de cada zona i s'aplica sobre la superfície total del polígon o sector.

b) Condicions de parcel·la. A regular, en el seu cas, en el Pla Parcial o Especial, que fixa la parcel·la mínima, i en el seu cas la façana mínima de la parcel·la mesurada en el front del vial.

c) Índex d'edificabilitat net per parcel·la. Ve definit per a cada zona, i s'aplica sobre la superfície de cada parcel·la.

d) Gàlib de l'edificació. És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i vindrà delimitat en planta i alçada en els plànols de zonificació, o be fixat per la pròpia edificació en el cas que aquesta sigui existent.

El gàlib de l'edificació és únicament indicatiu de l'emplaçament de la mateixa, i no serveix per al còmput del sostre edificable, que vindrà determinar per l'índex d'edificabilitat corresponent.

e) Alçada màxima i nombre de plantes. En els sòls urbans es regula per cada zona l'alçada màxima i el nombre de plantes, i en els sòls urbanitzables s'establirà dins cada Pla Parcial.

f) Cota de referència de la planta baixa. Es defineix en el Pla Parcial o en la zona corresponent del sòl urbà que fixarà el nivell, l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

En cas de no venir definit específicament en la zona corresponent, la cota de referència de la planta baixa, s'establirà d'acord amb l'establert a l'art. 79 d'aquesta Normativa.

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER - RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 83. Disposicions comuns

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa el DL 1/2.005, a través de :

- 1.- La classificació del sòl en classes segons règim jurídic (grafiat en el plànol n-1)
- 2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafiat en el plànol n-2)
- 3.- La qualificació del sòl en zones o sistemes (grafiat en els plànols n-3 i n-4)
- 4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, (grafiat en el plànol n-4), i en sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant Plans de Millora Urbana o Plans Parciais.

CAPÍTOL SEGON.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 84. Classificació del sòl

El territori a que afecta aquest POUM, es classifica en: sòl urbà consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i no urbanitzable, segons els criteris establerts per la Llei d'Urbanisme.

La citada classificació del sòl es delimita en aquest Pla, en el plànol de Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl i sectors de planejament (E: 1/ 10.000).

Art. 85. Qualificació en zones o sistemes

1.- En el sòl urbà el POUM determina l'ordenació física de forma detallada, mitjançant la delimitació dels sòls segons el seu destí per:

- a) Sistemes de comunicacions.
- b) Sistemes d'espais lliures públics.
- c) Sistemes d'equipaments comunitaris.
- d) Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics.
- e) Sòls privats edificables qualificats en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Art. 86. Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament derivat

1.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació té per finalitat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars. En els polígons d'actuació de sòl urbà consolidat la finalitat és la de ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parciais i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i del seus nivells de densitat).

En aquesta classe de sòl , la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquest POUM.

3.- Respecte al sòl urbanitzable no delimitat, s'haurà de preveure la seva programació i condicions d'acord amb la legislació vigent.

4.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 del DL 1/2.005. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 DL 1/2.005.

CAPÍTOL TERCER.- ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI . ELS SISTEMES

Art. 87. Sistemes

1.- A efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM, i en el seu desenvolupament, els Plans Parciais o Especials, hauran d'assignar alguns sòls per:

- 1) Sistema de comunicacions
 - Sistema viari (Clau V)
 - Sistema d'aparcaments (Clau Ap)
- 2) Sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'equipaments i dotacions (Clau Eq)
 - Sistema de serveis tècnics (Clau St)
- 3) Sistema d'espais lliures públics
 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau Ell)
 - Sistema hidràulic / Sistema de protecció del sistema hidràulic
 - Sistema costaner
- 4) Sistema d'habitatges dotacionals públics

2.- Aquests sòls ordenats en "sistemes" presenten un especial grau d'interès col·lectiu i son determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la millora de la qualitat urbana.

Art. 88. Delimitació

1.- El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafiats en les present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen per Llei, i, en detall, per aquest POUM; quedant posposada la seva precisió pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el Pla corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació.

2.- Els sistemes generals constitueixen en conjunt l'estructura orgànica del territori. Els sistemes generals tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. En els sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és del sector o zona en que s'enquadren.

Per el seu desenvolupament serà necessària la tramitació dels corresponents Plans Especials, a menys que el present POUM delimiti expressament el seu destí i condicions per a la seva execució.

Art. 89. Règim de cessions

1.- a) Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats a vials, parcs, jardins públics, equipaments comunitaris i d'habitatges dotacionals públics, centres escolars seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei d'Urbanisme. Sense perjudici d'això per aquests i d'altres sòls destinats a sistemes generals, l'Administració podrà acudir a la seva expropiació, a la delimitació de polígons d'actuació, per obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució quan sigui possible, de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació entre ells, o permuta per altres terrenys edificables.

b) Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, que en el moment d'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest Pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús.

2.- En sòl urbanitzable, per a la adquisició del sòl destinats a sistemes generals s'acudirà a la seva expropiació quan de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent no puguin obtenir-se mitjançant cessió gratuïta.

CAPÍTOL QUART.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL . DIVISIÓ EN ZONES.

Art. 90. Definició

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que, segons règim jurídic, s'enumeren a continuació:

I.- SOL URBÀ.

- Casc antic (Clau 1)
- Eixample tradicional (Clau 2)
- Edificació entre mitgeres (Clau 3)
- Blocs aïllats (Clau 4)
- Habitatges agrupats (Clau 5)
- Ciutat jardí (Clau 6)
- Conservació edificació / Jardins privats (Clau 7)
- Ordenació específica (Clau 8)
- Hoteler (Clau 9)
- Comercial (Clau 10)
- Industrial (Clau 11)

II.- SOL URBANITZABLE DELIMITAT

- Sectors de desenvolupament residencial (Clau 12)
- Sectors de desenvolupament d'activitats econòmiques i industrials (Clau 13)
- Sectors de desenvolupament d'activitats turístiques (Clau 14)

III.- SOL NO URBANITZABLE

- Zona de Golf (Clau 15)
- Zona PEIN (Clau 16)
- Zona NU-CPEIN (Clau 17)
- Zona NU-C1 (Clau 18)
- Zona forestal (Clau 19)
- Zona de protecció agrícola (Clau 20)
- Zona de càmping (Clau 21)
- Zona rústec (Clau 22)

- Àmbit de connectivitat ecològica
- Àmbit de protecció paisatgística de la Vall de Solius

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.

CAPÍTOL PRIMER

SISTEMA COMUNICACIONS - Subsistema VIARI (Clau V).

Art. 91. Sistema viari. Definició

1.- La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats per el sistema viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.

2.- El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques o municipals.

3.- La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.

Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla o, com desenvolupament de les mateixes, en els Plans Parcials o Plans de Millora Urbana.

Art. 92. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

- a) Xarxa viària territorial que compren les autovies i les carreteres nacionals i comarcals, de titularitat d'altres administracions que connecten diferents termes municipals.

Carretera C-65 i C-31 que formen part de la xarxa bàsica de Catalunya

- b) Vies urbanes bàsiques: vies urbanes, fonamentals per la estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.
- c) Vies de la xarxa local: la resta no enumerades.
- d) Xarxa de camins rurals.
- e) Via Verda – Carril Bici

Art. 93. Via verda – Carril bici

La traça de l'antic carrilet, actualment la via verda, que uneix les poblacions de Girona amb Sant Feliu de Guíxols i que passa pel terme municipal transcorre per a un espai específic i diferenciat per aquest ús. La traça de la via verda no estarà afectada per serveis urbanístics i aquests si hi són estaran soterrats.

Art. 94. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari

Les vies definides en els apartats b), c) i d) del art. anterior, vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana, podran ésser objecte de un o més plans especials

redactats per l'Ajuntament, que tindran per objecte desenvolupar, fixar les característiques de disseny i materials, i precisar les determinacions d'aquest Pla respecte a les mateixes.

Aquest POUM, estableix amb aquesta finalitat l'àmbit a desenvolupar mitjançant Pla Especial, que s'esmenta a continuació :

Pla Especial del carrer Teulera i Pere Gironès.- Té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia urbana, per a millorar la seva integració dins la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa, i fixant les mesures més adients per adequar-los a la seva funció de passejos centrals i estructuradors de l'àrea urbana residencial.

Pla Especial urbanístic dels passejos per a vianants.- Té com a finalitat fixar les característiques paisatgístiques i constructives en les diferents situacions i àmbits per on recorren els passejos per a vianants.

Els diferents tipus de secció, tractament, arbrat, plantacions, materials, tractament de les voreres pavimentades urbanes, s'han d'adequar a les diferents àrees a on es situen, amb paviments tous, pavimentacions parcials, cunetes sense vorada, arbrat i plantacions abundants.

Art. 95. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial

En les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa viària territorial que afectin a vies de titularitat d'altres administracions de la municipal, estaran subjectes a l'establir a la Llei 7/1993 de carreteres , i precisen autorització expressa de l'administració competent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència, l'aportació de l'informe o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària.

Aquestes construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

Les edificacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per a cada tipus de via. Les edificacions llindants a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'art. 238.4 d'aquesta normativa.

Art. 96. Disciplina urbanística de la publicitat

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, a prèvia llicència municipal, i s'adequarà a l'establert a l'art. 280 d'aquesta normativa.

2.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o del paisatge a on es situïn.

Els cartells s'hauran de rotular d'acord amb la Llei de política lingüística de la Generalitat.

3.- Dins la xarxa viària territorial, la xarxa bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent, (art, 74 i 75 del Reglament General de Carreteres R.D. 1073/1977, i art. 32 de la Llei 7/1993 de carreteres de Catalunya).

CAPÍTOL SEGON.

SISTEMA COMUNICACIONS – Subsistema APARCAMENTS (Clau Ap).

Art. 97. Sistema d'aparcaments

Comprèn el terreny destinats per aquest POUM, específicament per a aquesta finalitat, amb l'objecte de mantenir i completar la necessitat d'aquests àrees de suport a l'activitat residencial, comercial i de serveis de població.

Aquestes àrees d'aparcament podran ésser de titularitats pública o privada.

Es prohibeix l'aparcament de vehicles de matèries perilloses a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable.

Art. 98. Condicions d'edificació

A les àrees previstes com a sistema d'aparcaments, no s'admetrà cap edificació, llevat de les petites instal·lacions que fossin necessàries pel seu funcionament.

Aquestes àrees es pavimentaran, s'ordenaran i s'adequaran els seus accessos, d'acord amb el seu funcionament propi.

En les àrees a on es fixen franges d'espais lliures, es sistematitzaran aquests, amb plantació d'arbrat, per tal de millorar-ne la qualitat ambiental de l'entorn, i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera d'acord amb les previsions d'aquest POUM.

CAPÍTOL TERCER.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).

Art. 99. Definició

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.

Els equipaments comunitaris de titularitat privada aniran grafiats al plànol amb el subíndex (Privat).

Art. 100. Usos permesos (públics i privats)

1.- Educatiu. Centres docents per l'educació pre-escolar, primària, secundària i batxillerat, ensenyament professional, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

2.- Esportiu. Instal·lacions esportives destinades a la pràctica del futbol, bàsquet, hoquei i altres especialitats, poliesportius, piscines, etc., i annexes de serveis.

3.- Sanitari - assistencials. Centres sanitaris i assistencials dedicats a guarderies, dispensaris, ambulatoris, residències de gent gran, clíniques i hospitals generals, així com tots els establiments definits pel Decret 284/1996, de 23 de juliol de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

4.- Socio – culturals. Biblioteques, centres socials, polítics, sindicals i culturals; museus, auditoris, cases de cultura, exposicions d'interès públic i comunitari; així com annexes i dependències lligades a l'ús.

5.- Religiós. Temples.

6.- Públic - Administratiu Centres o edificis per serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

7.- Mercats i abastos Centres per a mercats al detall, escorxadors.

8.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, Etc.

9.- Altres Espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.

Art. 101. Condicions de l'edificació dels equipaments públics.

Els equipaments i dotacions públiques comunitaris, en general es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable per aquests usos, serà de 1,00 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre en l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

L'alçada màxima permesa serà de 9 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que compreguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial. S'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de les zones col·limitants.

Dins les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi l'Ajuntament.

Mitjançant un Pla Especial, l'Ajuntament podrà modificar aquests paràmetres, per tal d'adequar-les a les necessitats funcionals de l'equipament.

Aquests paràmetres són d'aplicació a tot el municipi inclosos els equipaments de titularitat pública que formen part dels Plans Parciais vigents.

Art. 102. Condicions de l'edificació dels equipaments esportius privats.

A les àrees d'equipaments amb instal·lacions destinades a les pràctiques esportives, s'admetrà únicament el manteniment d'aquest ús, així com serveis de restauració complementaris, a l'ús esportiu.

L'edificabilitat neta màxima per als usos complementaris serà de 0,20 m²/m², amb una ocupació màxima del 15% de la parcel·la. S'admetran les instal·lacions esportives cobertes fins a una ocupació màxima del 30% de la superfície de la parcel·la

Art. 103. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments i dotacions que en execució del POUM, sigui de titularitat pública, l'administració podrà atorgar una concessió per la construcció i explotació del corresponent equipament o dotació.

Aquesta concessió, que no confereix drets per ser renovada, no tindrà una duració superior als terminis previstos a la legislació vigent de règim local.

CAPÍTOL QUART.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS – Subsistema SERVEIS TÈCNICS (Clau St).

Art. 104. Serveis tècnics

1.- El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, gas i telecomunicacions, sanejament, establint les precises reserves de sòl i les de protecció, sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució a la legislació específica que els sigui d'aplicació.

Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.

L'Ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

2.- Sistema de serveis tècnics ambientals. Les instal·lacions per a dipòsit controlat de residus, acopi de terres, àrids, runes, materials de construcció, incineradora, ecoparc es qualifiquen com a serveis tècnics ambientals.

Acopi de terres, àrids, runes o materials de construcció. Atès les molèsties, i l'impacte visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions d'acopi, classificació d'àrids, dipòsit i tractament de runes de construcció, i similars, es prohibeixen aquestes activitats en tot el terme municipal, excepte en la zona reservada específicament dins aquest POUM per aquesta finalitat.

L'àrea reservada per aquests usos en el límit oest del terme municipal i assenyalada en el plànol N.3-b, es regularà mitjançant un Pla especial urbanístic, d'acord a l'establert a l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i que fixarà les condicions d'accessibilitat, implantació i mesures correctores per adequar les instal·lacions al seu entorn i minimitzar l'impacte mediambiental i paisatgístic sobre el mateix.

El pla especial ajustarà l'àmbit definitiu d'aquesta àrea en funció de les característiques topogràfiques i de visuals externes dels terrenys.

El Pla especial, s'haurà de trametre al departament de Medi Ambient i Habitatge per a la seva valoració ambiental.

CAPÍTOL QUART bis.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS – Subsistema d'equipaments públics amb habitatges de protecció pública (Clau Eq-hpp).

Art. 104 bis. Equipaments públics amb habitatges de protecció pública (Clau Eq-hpp)

(Modificació POUM núm. 23, DOGC núm. 6413 del 9 de juliol de 2013)

Dins el sistema d'equipaments públics del municipi, es delimita una part com a "subsistema d'equipaments públics amb habitatge de protecció oficial" per a possibilitar la construcció d'habitatges de protecció pública en el vol, per damunt de la planta baixa que mantindrà la condició d'equipament públic.

A la planta baixa, es mantindrà la qualificació urbanística de sistema d'equipaments públics, amb les mateixes condicions establertes per a aquest sistema en el POUM del municipi.

En el vol, es poden construir habitatges de protecció pública, amb les modalitats que fixa la legislació vigent en matèria d'habitatge. La seva edificabilitat ve definida pel seu gàlib, alineacions i alçària, que vénen determinats en els plànol d'ordenació corresponents, i que corresponen a un sostre màxim total de 400 m².

La regulació i condicions d'edificació seran els establerts en el POUM per a l'edificació amb alineació a vial.

El nombre màxim d'habitatges serà de quatre, tots ells amb règim de protecció pública, general o especial.

CAPÍTOL CINQUÈ.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)

Art. 105. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb espècies adaptades a l'entorn a amb poques necessitats hídriques, i elements accessoris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis tècnics, sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la superfície. Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 10% de la superfície total del parc. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

Aquest paràmetres seran d'aplicació per a tot el municipi, inclosos els espais lliures que formen part de Plans Parciaus vigents.

Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim a impermeabilitzar i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

Art. 106. Jardins urbans resultants de sistemes locals

El POUM contempla en la categoria de parcs i jardins urbans de sistemes locals, els sòls delimitats en el plànols de zonificació, amb caràcter indicatiu, però d'obligat desenvolupament per la seva condició complementaria a la dels sistemes generals.

No es disposaran en sòls amb pendents superiors a les mitjanes de la zona, ni podran disgregar-se en trossos sense identitat ni sentit. Les seves condicions mínimes s'adequaran a l'establert en aquest POUM, i en la legislació urbanística vigent.

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

CAPÍTOL SISÈ.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - SISTEMA HIDRÀULIC (H) , i PROTECCIÓ DEL SISTEMA HIDRÀULIC (Ph)

Art. 107. Sistema hidràulic - Definició

El sistema hidràulic compren la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

Art. 108. Sistema hidràulic - Usos

No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Art. 109. Protecció del sistema hidràulic - Definició

Compren l'àrea de ribera propera al sistema hidràulic, els terrenys ocupats amb caràcter permanent o estacional per les aigües superficials continentals, així com les seves ribes i els espais que han configurat al llarg del temps. Inclou també els còrrecs que recorren dins l'àrea urbana, i que constitueixen una part fonamental de les àrees de protecció mediambiental i paisatgística del territori.

L'àrea de protecció del sistema hidràulic inclou les lleres, les ribes i les àrees inundables per períodes de retorn de 100 anys, que constitueixen el sistema hídic, així com les zones de policia d'aigües, a més de les àrees annexes de protecció de les riberes, per tal de constituir un àmbit de protecció i reserva.

El seus objectius són evitar la seva ocupació, protegir la morfologia i la vegetació per tal de reduir els efectes de les revingudes, l'erosió i la degradació, millorar la qualitat de les seves aigües, afavorir la reconstitució de l'ecosistema riberenc i l'optimització dels beneficis ambientals i socials que genera.

La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües (BOE núm. 176 de 24/7/2001). La delimitació exacta de zones de protecció, servitud i domini públic hidràulic queda supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua o altra autoritat competent.

Art. 110. Protecció del sistema hidràulic. Condicions de les edificacions

En aquesta zona no es permetran edificacions ni ocupacions de cap tipus.

D'acord amb el que estableix la Llei 1/2005, d'urbanisme de Catalunya, és prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos. Pel que fa a aquestes obres, sempre que sigui possible, s'escolliran solucions no estructurals, i quan aquestes siguin necessàries, s'incorporaran criteris de bioenginyeria.

En aquesta zona no es procedirà a la canalització, derivació ni la impermeabilització dels torrents ni rieres, llevat d'aquells casos justificats per raons de necessitats d'ordenació urbana i de seguretat pública.

En aquesta zona tampoc hi seran permeses accions o activitats que puguin constituir un perill de degradació o de contaminació de l'ecosistema riberenc.

No es permetran moviments de terres, ni extraccions d'àrids.

D'acord amb l'establir a la vigent Llei d'Aigües (Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol), en la franja de la zona de policia de 100 metres a cada costat de les lleres públiques, qualsevol alteració del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, sempre i quan el planejament derivat no hagi estat informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.

L'atorgament de concessions, autoritzacions, i en general la tutela del domini públic hidràulic, inclòs dins aquesta zona, serà exercida pel l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb l'establir a la, legislació vigent.

Art. 111. Protecció del sistema hidràulic. Regulació dels usos

1. Dins l'àmbit de protecció del sistema hidràulic no s'admeten altres usos que els públics, o els compatibles amb la seva finalitat de protecció hidrogràfica, i sempre que no afectin al desguàs de les aigües superficials.

L'ús forestal quedarà supeditat a actuacions silvícoles que millorin l'estructura i la composició de la vegetació de ribera. Aquestes actuacions s'adequaran a la vegetació potencial natural d'aquesta zona, que és la comunitat formada, predominantment, per pollancre, àlbers, oms, freixes, salzes i verns. Malgrat això, l'existència de nombrosos exemplars d'arbres autòctons de bones dimensions (roures, alzines, sureres, lledoners...) que ocupen l'espai teòric de la vegetació de ribera, fa que aquests exemplars mereixin també la seva preservació, extrem que les actuacions silvícoles hauran de contemplar i fer compatible amb la futura evolució envers el bosc de ribera. L'objectiu és evitar la proliferació d'espècies invasores com les acàcies i les canyes.

2. Es tindrà especial cura en la conservació i, quan s'escaigui, la restauració de la vegetació de ribera pròpia i d'altres hàbitats riparis. Les actuacions es duran a terme de forma respectuosa amb les comunitats naturals pròpies d'aquesta zona i tendiran a l'eliminació gradual de les espècies exòtiques.

Per la tala d'arbrat serà necessària l'obtenció de la corresponent llicència municipal que serà concorrent amb l'autorització preceptiva del Departament d'Agricultura.

Art. 112. Protecció del sistema hidràulic. Protecció de fonts i basses d'aigua

Totes les fonts i basses d'aigua naturals es consideren protegides per aquest POUM, no podent-ne efectuar actuacions que modifiquin el seu règim d'aigua o que alterin el seu estat natural, tret d'aquelles que en millorin les seves característiques des del punt de vista social i ecològic.

Qualsevol actuació d'obres o instal·lacions precisarà una llicència prèvia de l'Ajuntament.

Art. 113. Plans Especials del riu Ridaura i de la riera Vilar (MODIFICAT)

(Modificació POUM núm. 24, DOGC núm. 7202 del 9 de setembre de 2016)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

1. Pla Especial del riu Ridaura

Aquest POUM estableix per a l'àmbit que ocupa el sistema hidràulic del riu Ridaura, i l'àrea de protecció del mateix, la necessitat de redactar un Pla Especial per definir-ne les característiques de les intervencions a efectuar, per a la millora i recuperació d'aquesta àrea com a parc fluvial, corredor verd i espai natural en tot el tram que discorre pel municipi. Això implica planificar tant l'àrea pròpiament urbana com la zona hidrogràfica situada en terreny rústec, agrícola o forestal.

El Pla Especial haurà de fer compatible les necessitats hídriques i de secció hidràulica suficient pel desguàs de les avingudes periòdiques del riu, amb la seva disponibilitat com a

espai lliure i de passeig per a la població, i amb la preservació dels seus valors naturals més rellevants.

El Pla Especial haurà de fixar la compatibilitat d'usos i lleure públic, amb la necessitat de recuperació de les característiques pròpies de l'àrea de ribera per a millorar-ne les condicions mediambientals de la mateixa. En aquest sentit el Pla Especial incorporarà les mesures per la recuperació del bosc de ribera i regularà la tala d'arbrat. Això es farà tenint present l'existència actual de molts exemplars notables d'espècies autòctones que tot i no ésser pròpiament riberenques (alzines, sureres, roures...) aporten un valor ecològic interessant i convé preservar.

La millora i recuperació del riu en els seus aspectes mediambientals i de lleure públic, ha de suposar una millora de la qualitat urbana i paisatgística de l'entorn més immediat i de tota l'àrea urbana amb la potenciació d'aquest parc fluvial a tot el llarg de la mateixa.

Els sectors de sòl urbanitzable i els polígons d'actuació afectats per l'àmbit del Pla Especial incorporaran, en el seu cas, els criteris de tractament i adequació funcional i paisatgística que fixi l'esmentat Pla Especial.

Els criteris d'ordenació que fixarà el Pla Especial tindran en compte les condicions diferencials de l'àrea urbana, d'una banda, i de l'àrea fluvial situada en zona rústega o agrícola, de l'altra. En l'àrea urbana es tracta d'assolir una bona integració amb la trama urbana i de preveure una freqüentació que pot ser relativament elevada. En l'àrea rústega o agrícola la prioritat es troba en la potenciació dels ecosistemes de ribera i de la funcionalitat ecològica del sistema hídric.

Les determinacions del Pla Especial faran referència a una ordenació compatible amb el nivell de risc dels terrenys integrants dels sectors de sòl urbanitzable i urbà consolidat, i a les actuacions d'infraestructura hidràulica que s'hauran d'incorporar als programes d'urbanització corresponents. Igualment es determinaran els usos admissibles es sòl no urbanitzable d'acord amb el resultat de l'estudi hidràulic i s'establiran les mesures constructives de protecció passiva que s'adoptaran en els projectes edificatoris.

El Pla especial, s'haurà de trametre al Departament de Medi Ambient i Habitatge per a la seva valoració ambiental.

2. Pla Especial de la riera Vilar.

El POUM estableix la necessitat de redactar un Pla Especial de la infraestructura de drenatge de la conca vessant de la Riera del Vilar, que defineixi l'àmbit i l'abast de les obres de desviament de la llera principal prevista al PEF Ridaura (Planificació de l'Espai Fluvial de les conques del Riu Ridaura i Riera de Calonge, redactada per l'ACA el 2007), per resoldre la manca de capacitat hidràulica de la llera de l'actual Riera del Vilar.

El Pla Especial haurà de definir els perímetres de la làmina d'aigua pels cabdals de Q10, Q100 i Q500, per tal de determinar les mesures d'actuacions hidràuliques i mesures de protecció passives necessàries, seguint els criteris tècnics del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, aprovades el 28 de juny de 2001 i modificades el 2 de març de 2006, de conformitat amb les determinacions de l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme per garantir la preservació dels riscos hidrològics. El Pla Especial adoptarà les mesures ambientals de l'informe de l'OTAA de 8 d'abril de 2013, que remet al de 25 de maig de 2010, relatives al Pla Especial d'infraestructures hidràuliques pel desviament de la riera del Vilar de Santa Cristina d'Aro, que condiciona l'adopció de cinc mesures ambientals.

La delimitació de l'àmbit del Pla Especial vindrà fixada per la zona requerida per les obres necessàries per resoldre el problema de inundabilitat degut a la insuficiència de la capacitat hidràulica de la llera de la Riera del Vilar, incloent-hi la ocupació física de les infraestructures a implantar, les zones de protecció del seu voltant i les necessàries per l'execució de l'obra.

L'espai ocupat per la futura infraestructura hidràulica tindrà que qualificar-se dintre dels sistemes d'espais lliures com a sistema hidràulic (H) la llera de la riera i protecció dels sistema hidràulic (Ph), les bandes de protecció de 5 m. ambdós costats, regulats en el capítol sisè de les normes urbanístiques del POUM.

La nova infraestructura hidràulica haurà d'integrar-se ambientalment i funcionalment a l'entorn on s'ubica, tot compatibilitzant els usos existent si els previstos pel planejament, i tenint cura de les preexistències al territori.

~~L'obligació d'executar i costejar les obres hidràuliques corresponents al Pla Especial Riera del Vilar, serà a càrrec del Sector SUD 13 Riera dels Molinets".~~ **Es deroga aquesta obligació com a conseqüència de les determinacions derivades del compliment de la Sentència 495/2008**

CAPÍTOL SETÈ – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - SISTEMA COSTANER (Clau C)

Art. 114. Definició.

1. El sistema costaner comprèn el sòl inclòs al domini públic maritimoterrestre (d.p.m.t.)
2. El d.p.m.t. està classificat i definit als articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.
3. La zona de servitud de protecció (z.s.p.) del d.p.m.t. es defineix a l'art. 23 i a la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes, i recau sobre una franja de 100 a 20 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar. S'identifica en els plànols d'ordenació el límit interior de la z.s.p.
4. La zona de servitud de trànsit (z.s.t.) del d.p.m.t. es defineix a l'art. 27 de la Llei de Costes, i recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar. S'identifica en els plànols d'ordenació el límit interior de la z.s.t.

Art. 115. Condicions d'ús i d'edificació.

1. Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys del sistema costaner es regularan, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i el real decret 147/1989, de 1 de gener, pel qual s'aprova el Reglament General per al Desenvolupament i Execució de la Llei de Costes.
2. En els sòls inclosos a z.s.p. només s'admetran els usos, les edificacions, instal·lacions i les activitats que estableix la secció primera del capítol segon del títol II de la Llei de Costes, sense perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei.
3. L'ajuntament proposarà el corresponent pla d'usos de temporada del sistema costaner. Es permetrà amb caràcter provisional l'establiment de guinguetes relacionades amb la utilització pública del domini públic maritimoterrestre.
4. En qualsevol cas, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional cinquena, apartat segon, de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències municipals d'obres que incideixen a la z.s.p. queda posposada fins l'obtenció de l'autorització de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

CAPÍTOL VUITÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).

Art. 116. Definició

Compren les actuacions d'habitatge públic destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art.34.3 del D.L. 1/2005 i at 66.1.c RLI D 305/2006.

La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà mes immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 117. Qualificació de sòl urbà

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes a la DL 1/2.005, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.

En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors Plans Parciais, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 118. Zones

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos, i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat no adscrits als diferents sistemes esmentats en el títol anterior, es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de ZONIFICACIÓ a escala 1:2000, (plànols N.4-1 a N.4-22), d'acord amb la següent classificació:

- Casc antic (Clau 1)
- Eixample tradicional (Clau 2)
- Edificació entre mitgeres (Clau 3)
- Blocs Aïllats (Clau 4)
- Habitatges agrupats (Clau 5)
- Ciutat jardí (Clau 6)
- Conservació d'edificació / Jardins privats (Clau 7)
- Ordenació específica (Clau 8)
- Hoteler (Clau 9)
- Comercial (Clau 10)
- Industrial (Clau 11)

Art. 119. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.

Dins cada una de les zones, aquest POUM, defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació son els següents:

- 1.- Edificació segons alineació de vial
- 2.- Edificació aïllada
- 3.- Volumetria específica

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior. (TÍTOL IV. Disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació).

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos, d'acord amb la definició dels mateixos efectuada en l'art. 47 d'aquesta normativa.

Art. 120. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM

Pel desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM, es podran realitzar programes d'actuació urbanística, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o projecte d'urbanització complementaris, amb les finalitats previstes en el DL 1/2.005.

Amb tot, l'Ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM sense l'aprovació prèvia d'aquests documents urbanístics, sempre que es compleixin les condicions de cessió de sòls, i d'infraestructures de serveis urbanístics per assolir la condició de solar, tal com s'estableix en l'art. 29 del DL 1/2.005.

Art. 121. Plans de millora urbana, Polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà, es delimiten en funció dels Plans de millora urbana, i els polígons d'actuació que s'assenyalen, derivats d'anteriors Plans Parcial o Estudis de Detall, així com d'actuacions puntuals, en terrenys que s'incorporen de nou en el sòl urbà.

Aquestes cessions, d'acord amb el DL 1/2.005, abasten en el sòl urbà no consolidat, els sòls destinats a l'obertura o ampliació de la xarxa viària, així com els terrenys destinats als sistemes urbanístics assenyalats en el corresponent polígon d'actuació.

La cessió d'aquests terrenys serà condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 122. Terrenys destinats a Habitatges de Protecció Pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció.

Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre corresponent dins els polígons o sectors corresponents, es delimitarà la seva localització concreta dins el planejament derivat.

La densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, serà el de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els polígons o sectors en que es determini específicament una altra densitat.

El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors al termini de dos anys pel inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar, tal com estableix l'art. 68.2.h del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 123. Projectes i obres d'urbanització complementàries

En totes les àrees incloses dins un polígon d'actuació, en que restin pendents obres d'urbanització, es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització complementari.

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'Ajuntament, es així mateix condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 124. Adequació estètica i mediambiental

Totes les edificacions s'adequaran a la normativa específica d'aplicació autonòmica o estatal, així com a la normativa fixada en el Títol X d'aquesta Normativa.

CAPÍTOL SEGON - ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)

Art. 125. Definició i tipus d'ordenació

Comprèn les parcel·les i les edificacions que conformen el patrimoni històric i arquitectònic del nucli històric de Santa Cristina i el nucli de Romanyà i el Vilar.

Les edificacions compreses dins el seu àmbit conformen la imatge i la memòria històrica de la formació del municipi.

La normativa d'aquest POUM, pretén la preservació del caràcter i la imatge d'aquests nuclis, fomentant la conservació i rehabilitació de l'edificació existent. Les intervencions dins aquesta zona han de mantenir les característiques tipològiques de l'edificació original, les quals són fonamentals per a la definició d'una unitat paisatgística de caràcter propi, tot conservant, i millorant-ne en el seu cas, la qualitat urbana del conjunt.

Art. 126. Regulació de les obres d'edificació

S'admeten les obres de rehabilitació de les edificacions existents. Únicament s'admetran les substitucions d'aquestes edificacions, en raó de la ruïna de les mateixes.

Les edificacions incloses dins el catàleg de patrimoni històric artístic, s'adequaran a les condicions normatives fixades en el mateix.

S'admetrà l'ampliació de l'edificació existent fins a un 20% de la seva superfície actual, únicament com a edificació auxiliar per a millorar les condicions dels habitatges existents, sense donar lloc a noves tipologies o nous habitatges. Aquestes ampliacions no podran modificar la imatge i percepció externa, des de la via pública del conjunt del nucli històric, mantenint el ritme de vuits i plens que configuren els jardins, les tanques, i les edificacions actuals, i hauran d'ajustar-se a les condicions i paràmetres compositius establerts a l'article següent (art 127).

En l'àmbit del c./ Pedró assenyalat com a conjunt d'interès E 010 del catàleg de Patrimoni Arquitectònic, l'edificació es podrà ampliar fins al gàlib fixat al plànol de zonificació n-4.10

Les edificacions mantindran no obstant, les característiques tipològiques del conjunt, amb façanes planes, i obertures de petita dimensió, pel costat del carrer Pedró, i tractament de materials i colors que no desvirtuïn la percepció del conjunt.

L'alçada màxima correspondrà a PB+1, en les edificacions existents es permet la recrescuda del teulat en 30 cms, i per a les noves ampliacions l'alçada màxima reguladora és de 6,00m.

Art. 127. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació

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

No s'autoritzaran les obres que per la seva volumetria, materials o colors comportin un impacte negatiu en la percepció de la imatge del conjunt arquitectònic.

La realització de noves obertures es limitarà, per tal de no desvirtuar la composició de les façanes existents, i es prohibeixen l'obertura de portals o garatges en la façana principal o en la que dona front al carrer, a fi de no distorsionar la imatge del conjunt de l'edificació tradicional.

En les obres de rehabilitació o ampliació de les edificacions existents, els materials s'adequaran als de l'edificació original, sense que per la seva textura material o color desvirtui la imatge del conjunt arquitectònic. Les façanes seran de volums simples i planes, i no s'admetran els cossos volats. La coberta podrà serà inclinada, a dos aigües, de teula àrab, amb una pendent màxima del 30%, i un desenvolupament màxim de 8 metres, i no es podran obrir terrasses ni forats que modifiquin la pendent en aquesta coberta.

Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, i justificar que s'adeqüen a l'entorn. En general es faran servir arrebossats pintats de color clar dintre la gama de terrossos, ocres, i blancs, i únicament s'autoritzarà pedra natural en les edificacions que ja disposin d'aquest acabat.

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

Art. 128. Condicions de parcel·la

S'estableix com a parcel·la mínima, la parcel·lació actualment existent.

Art. 129. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 150 m² de sostre construït.

Art. 130. Condicions d'us.

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

Els usos permesos en la zona de casc antic són els següents :

- Habitatge
- Comercial (fins a una superfície màxima de venda de 500m²)
- Restauració
- Socio-cultural
- Religiós
- Públic administratiu
- Oficines

CAPÍTOL TERCER - ZONA D'EIXAMPLE TRADICIONAL (Clau 2)

Art. 131. Definició

Comprèn l'eixample on prengué lloc l'expansió urbana amb un tipus d'edificació entre mitgeres que ha conformat la configuració de l'àrea urbana i la localització de les activitats culturals i de serveis.

Art. 132. Condicions d'edificació

(Modificació POUM núm. 1, DOGC núm. 5337 del 12 de març de 2009)

El POUM fixa les alineacions a façana i la profunditat edificable en planta en els plànols de zonificació.

El tipus d'ordenació és la d'alineació a vial, amb les alineacions i fondària edificable fixada en els plànols de zonificació (N.4-1 a N.4-22).

L'alçada reguladora màxima serà l'assenyalada als mateixos planells de zonificació, amb les següents correspondències:

P.B. . – 3,60 m.

P.B. + 1 – 6,95 m.

P.B. + 2 – 10,00 m.

P.B. + 3 – 13,05 m.

En el carrer Camp de Bach, d'acord amb l'Estudi de Detall aprovat, es regularan les plantes pis a una distància obligatòria de 3 metres a partir de 12 m. de la cantonada

L'espai lliure d'edificació resultant de l'aplicació dels paràmetres anteriors es destinarà a jardins privats i en ells es podran edificar cossos auxiliars amb una superfície màxima de 8 m². L'alçada màxima d'aquests cossos auxiliars serà de 2,30 m. Aquest cossos s'hauran d'adossar preferentment al fons de parcel·la

Soterrani: Es podrà ocupar en soterrani una profunditat igual a la de les plantes superiors amb un increment de 5 metres.

Art. 133. Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 8,00 metres.

Per dessota d'aquestes dimensions mínimes, s'admetran únicament parcel·les existents, escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 134. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 100 m² de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix amb la legislació sectorial vigent.

Art. 135. Condicions estètiques

Les noves edificacions i les obres de rehabilitació de les edificacions existents, s'adaptaran a la tipologia arquitectònica i a les característiques de l'entorn a on es situïn.

En carrers d'amplada superior a 6 metres s'admetran els cossos sortins oberts, que no podran ocupar una longitud total superior al 60% de la longitud de la façana, amb una volada màxima de 1,00 m., i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 60 cm. de la mitgera veïna.

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

En carrers d'amplada igual o inferior a 6,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb una volada màxima de 40 cm, i que no podran ocupar una longitud superior al 40% de la longitud de façana.

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà a dos aigües, de teula àrab i amb una pendent màxima del 30%, i amb un desenvolupament màxim de 8 metres.

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada aquesta serà de teula aràbiga, no podent ocupar la terrassa en cas d'existir, una superfície superior al 20% de cada pla de coberta. Aquest "forat" serà de forma rectangular, i es separarà un mínim d'1 metre del límit de cada pla de la coberta.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent del 30% des d'alçada reguladora màxima.

Art. 136. Condicions d'ús.

(Modificació POUM núm. 15, DOGC núm. 5934 del 3 d'agost de 2011)

Els usos permesos a la zona d'eixample tradicional són els següents:

- Habitatge
- Allotjament col·lectiu
- Hoteler
- Restauració
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Públic administratiu
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Socio-cultural
- Religiós
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Taller artesanal
- Taller petit

En totes les edificacions amb façana al carrer Teulera serà obligatori l'ús comercial en planta baixa, en la façana en l'esmentat carrer. Únicament s'admetrà la previsió d'aparcament en la planta baixa en aquells casos regulats a l'art. 55. a).l) d'aquesta Normativa i situant-lo, preferentment, al fons de la profunditat edificable respectant al màxim la façana comercial al carrer Teulera.

CAPÍTOL QUART – ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (clau 3)

Art. 137. Definició

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

Correspon a les zones de nou creixement amb estructura d'eixample d'edificació entre mitgeres i que ha de conformar el centre de l'àrea urbana i inclou sòls urbans amb edificis entre mitgeres situats entre els carrers Professor Doctor Josep Trueta i Doctor Casals, i ens entorns del carrer Monturiol.

S'inclou dins aquesta zona, les parcel·les del sector Teulera d'habitatges entre mitgeres, assenyalats com a subzona 3(TL), [situades amb façana al carrer Dr. Josep Trueta](#).

S'inclou dins aquesta zona, les parcel·les del sector Ridaura d'habitatges entre mitgeres, assenyalats com a subzona 3(RD), i que es regulen d'acord amb el Pla Parcial, i que es recull en l'annexa que s'acompanya al final d'aquesta normativa.

Art. 138. Tipus d'ordenació i condicions d'edificació

(Modificació POUM núm. 1, DOGC núm. 5337 del 12 de març de 2009)

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial, i ve regulat per l'alineació, la profunditat edificable, i les alçades màximes fixades en els plànols de zonificació (N.4-1 a N.4-22)

L'alçada reguladora màxima serà l'assenyalada en els mateixos planells de zonificació, amb les següents correspondències :

PB + 1 – 6,95 m.

PB + 2 – 10,00 m.

PB + 3 – 13,05 m.

A la zona amb Clau 3(TL) l'hi correspon PB+2 i una A.R.M. de 10,50 m.

Per damunt de les alineacions fixades, es podran construir cossos volats d'acord amb les següents condicions :

- a) En balcons, totalment oberts, fins a una volada de 100 cm., sense sobrepassar en cap cas 1/10 part de l'amplada del carrer, i se separaran de la mitgera la mateixa distància que la volada, amb un mínim de 60 cm. La seva longitud no podrà superar el 60% de la longitud total de la façana.
- b) Els cossos semitancats o tancats, no ultrapassaran el 40% de la longitud de les façanes (anterior i posterior), amb una volada màxima de 0,80m i la mateixa separació de la mitgera veïna. El conjunt dels cossos volats no ultrapassarà el 60% del total de la longitud de cada façana.

Soterrani: Es podrà ocupar en soterrani una profunditat igual a la de les plantes superiors amb un increment de 5 metres de profunditat.

Els soterranis de la zona amb Clau 3(TL) podran ocupar el 100% de la parcel·la.

L'espai lliure d'edificació resultant de l'aplicació dels paràmetres anteriors es destinarà a jardins privats

Art. 139. Condicions de parcel·la

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 8,00 metres.

En la zona amb Clau 3(TL) la façana mínima de parcel·la es fixa en 14 m.

Art. 140. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 100 m² de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix amb la legislació sectorial vigent.

Art. 141. Condicions estètiques

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà a dos aigües, de teula àrab i amb una pendent màxima del 30%, i amb un desenvolupament màxim de 8 metres.

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada aquesta serà de teula aràbiga, no podent ocupar la terrassa en cas d'existir, una superfície superior al 20% de cada pla de coberta. Aquest "forat" serà de forma rectangular, i es separarà un mínim d'1 metre del límit de cada pla de la coberta.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el galib format per una pendent del 30% des d'alçada reguladora màxima.

Art. 142. Condicions d'ús

(Modificació POUM núm. 15, DOGC núm. 5934 del 3 d'agost de 2011)

Els usos permesos a la zona d'ordenació amb edificació plurifamiliar entre mitgeres, són els següents:

- Habitatge
- Allotjament col·lectiu
- Hoteler
- Restauració
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Públic administratiu
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu (en edificis d'habitatges únicament en planta baixa)
- Socio-cultural
- Religiós
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Taller artesanal
- Taller petit

En totes les edificacions amb façana al carrer Teulera serà obligatori l'ús comercial en planta baixa, en la façana en l'esmentat carrer. Únicament s'admetrà la previsió d'aparcament en la planta baixa en aquells casos regulats a l'art. 55. a).l) d'aquesta Normativa i situant-lo, preferentment, al fons de la profunditat edificable respectant al màxim la façana comercial al carrer Teulera.

CAPÍTOL CINQUÈ - ZONA DE BLOCS AÏLLATS (Clau 4)

Art. 143. Definició

(Prescripció incorporada d'ofici per la CTUG en sessió del 26 de setembre de 2007 –DOGC 5042 de 7 de gener de 2008)

Aquesta zona comprèn els sòls urbans amb ordenació de blocs d'habitatge plurifamiliar d'edificació aïllada existents, dels quals es recull la seva ordenació d'acord amb el projecte d'edificació autoritzat. Aquesta clau es fixa per a dos àmbits: en l'antic Pla Parcial Rosamar i dins del Pla Parcial el Suro de la Creu.

Art. 144. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, que recull en les edificacions existents, l'ordenació volumètrica procedent del Pla Parcial o projecte edificatori que va donar lloc a la seva construcció, i es considera per tant que l'edificació existent esgota l'edificabilitat màxima admesa.

No s'admet la segregació de les parcel·les existents, i en cap cas aquesta segregació donarà lloc a noves edificabilitats o drets urbanístics.

Art. 145. Condicions de l'edificació

(Prescripció incorporada d'ofici per la CTUG en sessió del 26 de setembre de 2007 –DOGC 5042 de 7 de gener de 2008)

Per a les àrees d'edificació consolidada, el volum edificatori, i l'ocupació màxima s'ajustarà al gàlib, alineacions i alçades fixades en els plànols de zonificació n.4-1 pel que fa a Rosamar, i el n. 4-10 i n.4-11 pel que fa al Suro de la Creu, i que es corresponen amb l'edificació existent.

Les parcel·les així qualificades en l'àmbit de l'antic Pla parcial Rosamar, són les números cadastrals 8536611DG9283N0001HW amb una superfície de sòl de 1.916m² i 2.314m² de sostre.

Els criteris d'interpretació d'aquest apartat s'ajustaran al que disposa l'article 10 del DL 1/2005, text refós de la llei d'urbanisme

ROSAMAR	SURO DE LA CREU
Parcel·la mínima: l'existent	Parcel·la mínima: 900 m ²
Edificabilitat màxima : l'existent	Edificabilitat màxima : 1.200 m ²
	El sostre coberta habitable computa a efectes d'edificabilitat
Ocupació màxima: l'existent	Ocupació màxima: 400 m ²
Alçada màxima reguladora: l'existent	Alçada màxima reguladora: 10,50m
Nombre de plantes: l'existent	Nombre de plantes: PB + 2PP
Separacions a lindars: l'existent	Separacions a lindars: 5 metres
Densitat: l'existent	Densitat: 12 habitatges per parcel·la

Art. 146. Condicions d'ús

(Prescripció incorporada d'ofici per la CTUG en sessió del 26 de setembre de 2007 –DOGC 5042 de 7 de gener de 2008)

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

Els usos permesos a la zona de blocs aïllats són els següents:

- ROSAMAR
- Habitatge
 - Allotjament col·lectiu
 - Hoteler
 - Restauració
 - Comercial
 - Magatzems
 - Oficines
 - Públic administratiu
 - Sanitari-assistencial
 - Educatiu
 - Esportiu (en edificis d'habitatges únicament en planta baixa)

- Socio-cultural
- Religiós
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Taller artesanal
- Taller petit

SURO DE LA CREU

En planta baixa:

- Habitatge plurifamiliar
- Oficines
- Socio-cultural
- Públic-administratiu
- Esportiu
- Garatge
- Comercial en blocs que donen front al carrer Dali i carrer del Carrilet

En planta pis:

- Habitatge plurifamiliar

En planta soterrani:

- Garatge

CAPÍTOL SISÈ – ZONA D’HABITATGES AGRUPATS (Clau 5)

Art. 147. Definició

Comprèn les zones d’habitatges unifamiliars agrupats, en un conjunt unitari, procedent d’una ordenació o promoció comú.

Art. 148. Tipus d’ordenació i subzones

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

El tipus d’ordenació és el volumetria específica, que correspon dins les diferents subzones, al projecte que va donar lloc a la seva formació.

Aquest POUM estableix per a cada una d’aquests promocions unitàries la corresponent subzona, d’acord amb la següent relació:

- Subzona 5.a Golf Costa Brava
- Subzona 5.b Patronat N-1
- Subzona 5.c Patronat N-2
- Subzona 5.d Suro de la Creu
- Subzona 5.e El Pedró
- Subzona 5.f Cases de les Escoles
- Subzona 5.g La Teulera

Art. 149. Condicions d’ús

Els usos permesos són els següents:

- Habitatge unifamiliar
- Allotjament col·lectiu
- Comercial (fins a una superfície màxima de 200 m2 de sostre construït)
- Oficines
- Públic administratiu
- Sanitari assistencial
- Esportiu

Art. 150. Subzona 5.a (Golf Costa Brava). Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació. El tipus aplicable és el d'edificació aïllada en agrupació, constituint unitats d'edificació.

Edificabilitat. L'índex d'intensitat neta d'edificable és de 0,35 m²s/m²s.

Parcel·la. La superfície de parcel·la mínima serà de 5.000 m². Al seu interior l'accés a les edificacions podrà formar un pas que serà necessàriament públic. La parcel·la mínima per bungalow és de 200 m².

Ocupació. L'ocupació màxima serà del 20 per cent.

Alçada. L'alçada reguladora màxima és de 6,30 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

Separacions. Les separacions de l'edificació a les partions de la parcel·la respectaran la distància mínima de 3 metres en tots els casos, i la separació entre edificacions en la parcel·la serà, com a mínim, de 6 metres.

Agrupacions. L'edificació es pot agrupar formant fronts de façana d'un màxim de 50 metres. Cada agrupació haurà de ser objecte de projecte conjunt i execució simultània.

Alineacions. Mitjançant Pla Especial es podran acabar de definir o reajustar les alineacions corresponents a la situació física actual adaptant-les als projectes aprovats per l'Ajuntament.

Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

Habitatge (es permet l'habitatge unifamiliar i en filera).

Allotjament col·lectiu.

Oficines (s'admeten fins a un màxim d'un 10% de la superfície edificable de la parcel·la. s'admeten els despatxos de professionals sense limitació).

Esportiu.

Art. 151. Subzona 5.b (Patronat N-1). Condicions d'edificació

Correspon a la zona d'edificació d'habitatges de promoció pública, situada entre els carrers Dr. Fleming, Dr. Casals, Dr. Josep Trueta i Ridaura. Són edificacions de diferent tipologia, algunes de planta baixa i la resta de planta baixa i planta pis. L'ordenació de l'edificació respon en l'actualitat a la volumetria i ocupació original, i amb ampliacions fetes en algunes d'elles.

1.- Obres d'ampliació i reforma per als habitatges amb tipologia de planta baixa

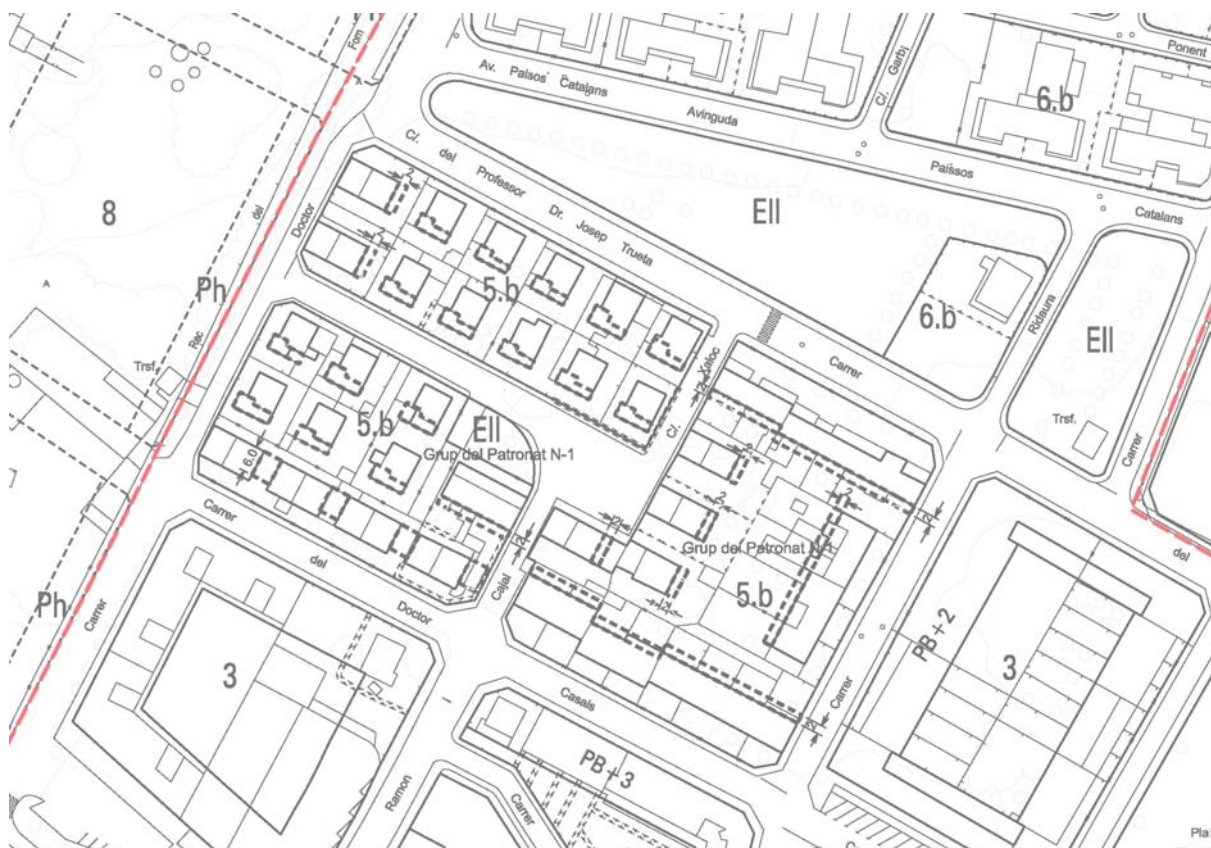
S'admetrà en les edificacions de planta baixa, l'ampliació en una planta pis addicional, amb una alçada màxima reguladora de 6,00m., corresponent a PB+1.

Aquesta planta pis respectarà les alineacions de la planta baixa original, la profunditat edificable, i les separacions a veïns i vial.

Es permet, a més, l'ampliació en planta baixa annexa a l'edificació existent, d'acord amb la delimitació fixada en els esquemes adjunts, i amb una alçada màxima al carener de 4,50 m.

2.- Obres d'ampliació i reforma per a les edificacions de planta baixa i planta pis :

S'admetran les obres d'ampliació fixades en l'estudi de detall aprovat per a les edificacions de planta baixa i planta pis amb terrassa superior, admetent-ne la cubrició d'aquesta darrera, tal com s'indica en els esquemes adjunts.



Art. 152. Subzona 5.c (Patronat N-2). Condicions d'edificació

Correspon a la zona d'edificació d'habitatges de promoció pública, situada al voltant dels carrers de Josep Maria de Segarra i Antoni Gaudí. Són en la seva major part edificacions de planta baixa i planta pis, i la resta de planta baixa, i amb ampliacions fetes en algunes d'elles.

1.- Obres d'ampliació i reforma per als habitatges amb tipologia de planta baixa :

S'admetrà en les edificacions de planta baixa, l'ampliació en una planta pis addicional, amb una alçada màxima reguladora de 6,00m., corresponent a PB+1.

Aquesta planta pis respectarà les alineacions de la planta baixa original, la profunditat edificable, i les separacions a veïns i vial.

Es permet, a més, l'ampliació en planta baixa annexa a l'edificació existent, d'acord amb la delimitació fixada en els esquemes adjunts, i amb una alçada màxima al carener de 4,50 m.

2.- Obres d'ampliació i reforma per a les edificacions de planta baixa i planta pis :

S'admetran les obres d'ampliació fixades en l'estudi de detall aprovat per a les edificacions de planta baixa i planta pis amb terrassa superior, admetent-ne la cubrició d'aquesta darrera, tal com s'indica en els esquemes adjunts.



Art. 153. Subzona 5.d (Suro de la Creu). Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació de l'edificació. Edificació aparellada segons alineació del vial retirada 4,00 m. d'aquest. L'espai no edificable es destinarà a jardí i accés al garatge. Dins d'aquest espai no s'hi permetran edificacions auxiliars.

Parcel·lació. s'estableix una parcel·la mínima de 250 m² per a cada un dels habitatges aparellats i de 500 m² cada dos habitatges aparellats.

Tipus edificatori. Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més una planta pis. Els habitatges seran aparellats, fent una unitat de composició arquitectònica.

Projecte de les edificacions. El projecte de les edificacions de cada dos habitatges haurà de ser unitari; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats, hauran de redactar un únic projecte d'ordenació de la façana per als dos habitatges, per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt, tot i que pugui construir-se en dues fases. En el cas que no existeixi un sol promotor per unitat compositiva de cada dos habitatges aparellats, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat de la unitat amb la finalitat de regular la unitat compositiva de les

façanes, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, etc. Aquesta condició no obliga a edificacions idèntiques, però sí a mantenir un ràfec unitari i proporcions similars dels buits de façana. Els materials de façana sí que seran, en tot cas, absolutament idèntics, amb els mateixos acabats i colors per tal de mantenir, com s'ha indicat, la unitat compositiva del conjunt.

Alineació de l'edificació. Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a les distàncies de 4,0 metres. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta alineació.

Separacions. Les edificacions es separaran, com a mínim, dels límits laterals de les parcel·les un mínim de 3,00 m.

Fondària edificable màxima. La fondària edificable màxima a comptar des de l'alineació de façana o alineació de l'edificació serà de 18,00 m.

Tram. El tram estarà compost per l'agrupació d'un màxim de dos habitatges amb el mateix ràfec horitzontal i a la mateixa cota.

Pla de referència. El pla de referència es situarà a la cota de la vorera en el punt de la partió entre les dues parcel·les aparellades.

Alçada reguladora màxima. Es fixa en 8,50 m. corresponents a planta baixa, una planta pis i una planta sota coberta. S'amidarà des del pla de referència.

Art. 154. Subzona 5.e (El Pedró). Condicions d'edificació

(Prescripció incorporada d'ofici per la CTUG en sessió del 26 de setembre de 2007 –DOGC 5042 de 7 de gener de 2008)

Correspon a la zona d'habitatges aparellats, construïts d'acord amb l'estudi de detall el Pedró, que fixa gràficament la delimitació de cada parcel·la i edificació.

L'ordenació de l'edificació s'adequarà a l'existent en l'actualitat, respectant la seva volumetria, i no s'admeten les ampliacions.

L'edificació s'ajustarà al gàlib edificatori, i a les alçades fixades, així com a les distàncies als límits de parcel·la assenyalades en el plànol de zonificació N4.10, subsidiàriament s'aplicaran els següents paràmetres:

Parcel·la mínima	230 m ²
Front mínim	10 metres
Edificabilitat màxima	168 m ²
Ocupació màxima	97 m ²
Separacions	3 metres / aparellada / 3 metres
Ús	habitatge unifamiliar

Art. 155. Subzona 5.f (Cases de les Escoles). Condicions d'edificació

Correspon a la nova edificació prevista al costat del carrer Mn. salvador Duran, i que es regulen per la volumetria fixada en el plànol de zonificació (N.4-10), d'acord amb el gàlib i alçades assenyalades en el plànol de zonificació.

Nº habitatges	8 habitatges
Sostre màxim edificable	1.120 m ²
Alçada màxima	9,50m (PB+2)

L'edificació s'ajustarà a l'emplaçament fixat pel gàlib de l'edificació, amb una variació de ±2 mts. del límit fixat per aquest. La modificació de l'emplaçament comportarà la necessitat de tramitar el corresponent PMU que justifiqui i fixi les condicions del nou emplaçament.

Art. 155 bis. Subzona 5.g (La Teulera)

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

Dins aquesta zona es diferencien dues subzones:

- Unifamiliar arrencada en PB+1PP – Clau 5.g1(TL)
- Unifamiliar arrencada en PB+2PP – Clau 5.g2(TL)

Parcel·lació

Per les dues subzones s'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 7,00 m amidats al centre del cos d'edificació principal.

La parcel·la mínima equival a un mínim d'una crugia i una fondària mínima igual a la meitat de la longitud menor d'amplada de la illa a la que pertanyi.

Tipus d'ordenació de l'edificació

Ordenació en edificació arrencada segons alineació de vial, amb alineacions obligatòries i màximes.

Tipus edificatori

En la **Subzona 5.g1(TL)**: Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més planta pis en tota la zona.

En la **Subzona 5.g2(TL)**: Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més dues plantes pis en tota la zona. S'admet l'habitatge plurifamiliar quan el projecte afecta a la totalitat d'un rengle sempre que no es sobrepassi el nombre màxim d'habitatges fixat al Projecte de reparcel·lació del sector la Teulera per a cada unitat de zona.

Alineació de l'edificació:

Vindrà definida per l'alineació de vial. Les façanes davanteres de les edificacions es retiraran 3m en tots els casos.

Les façanes que formen els laterals d'illa s'alinearan a vial.

Pla de referència:

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

Fondària edificable màxima:

En les dues subzones, la fondària edificable màxima des de l'alineació de façana serà de 9,0 m. en les plantes baixes i pis.

Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 7,50 m. per les edificacions de planta baixa i una planta pis, i de 10,50 m. per les edificacions de planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada s'amidarà des del pla de referència fins a l'arrencada de la coberta.

Alçàries útils mínimes:

L'altura lliure mínima entre plantes/forjats serà la que assenyali la legislació vigent, amb els mínims que s'assenyalen a continuació, excepte que hi hagi alguna especificació contrària expressa en la legislació vigent.

Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,00 m per sobre i 0,60 m per sota del pla de referència.

Planta soterrani:

En la **Subzona 5.g1(TL)**: Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 3 m a banda i banda de l'edificació principal.

En la **Subzona 5.g2(TL)**: Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la parcel·la.

Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes normes.

Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes. Els cossos sortints en galeria es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de vol.

Pla límit de vol:

Façana principal:

Es fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

Es fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

Façana lateral:

Es fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.

Garatges:

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas :

En la **Subzona 5.g1(TL)**: pels grups conjunts de PB+1PP, el garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 3 m de fondària a banda i banda de l'ocupació d'aquesta (cap a l'interior de parcel·la i cap a la façana a carrer), amb un total de 15m, amb únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En la **Subzona 5.g2(TL)**: pels conjunts de PB+2PP, el garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació màxima serà la de la totalitat de la superfície de la finca, amb únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en semisoterrani, amb accés mitjançant una rampa individual per habitatge, o en planta baixa. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, a una alçada màxima d'1,00 m per sobre del pla de referència. En aquest cas, les rampes aniran preferentment aparellades.

Coberta:

La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. En el cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dos vessants, de teula vermella, amb un pendent màxim del 30%.

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

Per sobre del pla de la coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, caixes d'escala.

Tanques:

Les tanques s'adaptaran al que es regula, de forma genèrica, a l'art. 279 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreren verticals per la façana.

Comptadors:

Els comptadors aniran encastats, bé a la part massissa de la tanca del carrer, o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

Ordenances d'estètica:

Es regula, de forma genèrica, a l'art. 278 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Art. 155 bis2. Subzona 5.h (Mas Pla C)

(Modificació POUM núm. 27, DOGC núm. 6671 del 24 de juliol de 2014)

Correspon a la zona d'habitatges aparellats del sector Mas Pla C. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, d'habitatges unifamiliars amb edificació aparellada.

Parcel·lació. s'estableix una parcel·la mínima de 300 m² i 10,50 metres de façana mínima per a cada un dels habitatges aparellats i de 600 m² i 21 metres de façana mínima cada dos habitatges aparellats.

L'edificabilitat neta és de 0,43 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions als límits. Les edificacions se separaran un mínim de 3,00 m de tots els límits de parcel·la, excepte de la mitgera. L'espai no edificable es destinarà a jardí i accés al garatge. Dins d'aquest espai no s'hi permetran edificacions auxiliars.

Els habitatges seran aparellats, fent una unitat de composició arquitectònica.

Projecte de les edificacions. El projecte de les edificacions de cada dos habitatges haurà de ser unitari; això vol dir que els propietaris de cada grup d'habitatges aparellats, hauran de redactar un únic projecte d'ordenació de la façana principal per als dos habitatges, per tal de mantenir la unitat compositiva del conjunt, tot i que pugui construir-se en dues fases. En el cas que no existeixi un sol promotor per unitat compositiva de cada dos habitatges aparellats, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana principal de la totalitat de la unitat amb la finalitat de regular la unitat compositiva de les façanes, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, etc. Aquesta condició no obliga a edificacions idèntiques, però sí a mantenir un ràfec unitari i proporcions similars dels buits de façana. Els materials de façana si que seran, en tot cas, absolutament idèntics, amb els mateixos acabats i colors per tal de mantenir, com s'ha indicat, la unitat compositiva del conjunt.

S'admet l'agrupació d'un número sencer de parcel·les mínimes per tal de permetre l'edificació d'un conjunt d'habitatges amb un número igual o inferior al número de parcel·les agrupades.

Àrees Vp a Mas Pla C:

La superfície de les àrees assenyalades en els plànols amb el subíndex Vp (MP), Verd privat, a la urbanització de Mas Pla C, comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat de les parcel·les a les quals pertanyen però no s'hi podrà edificar habitatges unifamiliars. En elles s'admeten únicament els usos esportius i de lleure (piscines, pistes de tennis i esportives...).

CAPÍTOL SETÈ – CIUTAT JARDÍ (clau 6)

Art. 156. Definició i tipus d'ordenació

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada.

En funció de la grandària de la parcel·la, i les condicions d'edificació, es distingeixen les següents subzones.

- Subzona 6a (parcel·la 150 m2)
- Subzona 6b (parcel·la 250 m2)
- Subzona 6c (parcel·la 400 m2)
- Subzona 6d (parcel·la 600 m2)
- Subzona 6e (parcel·la 800 m2)
- Subzona 6f (parcel·la 1.000 m2)
- Subzona 6g (parcel·la 1.500 m2)
- Subzona 6h (parcel·la 2.000 m2)
- Subzona 6i (parcel·la 4.000 m2)

Art. 157. Condicions d'ús per a totes les subzones de ciutat jardí

(Modificació POUM núm. 13, DOGC núm. 5984 del 14 d'octubre de 2011)

Usos permesos:

- Habitatge unifamiliar
- Comercial (fins a una superfície màxima de 250m2)
- Oficines (fins a una superfície màxima del 25% del sostre construït)
- Religiós
- Esportiu
- Hoteler (ús només permès en aquelles subzones que s'especifiqui)

S'admet agrupar dos parcel·les per fer 2 habitatges adossats

Art. 158. Subzona 6a (Parc. mín. 150 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 150 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 8 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran d'1 metre a vial i 3 metres a tots els altres límits de parcel·la.

Art. 159. Subzona 6b (Parc. mín. 250 m2)

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 250 m2.

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 12 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.b (PT)

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial del sector Patronat, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.10) amb la clau 6.b (PT), compreses entre els carrers Doctor Fleming, Salvador Dalí, Francesc Macià, i Professor Doctor Trueta.

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.b.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada en habitatges unifamiliars o aparellats en forma de ciutat jardí.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,25 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 50% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 9,00 metres, PB+2PP, la planta segona no podrà ultrapassar del 50% de la superfície de la planta primera.

La separació de l'edificació a les partions veïnes serà de 3 metres.

S'admeten les construccions auxiliars amb una ocupació màxima de 15% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3 metres, que no podrà invadir la franja de 3 metres immediata a l'alineació del vial.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.b (TL)

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial del sector de La Teulera, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.10) amb la clau 6.b (TL).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.b.

El tipus d'ordenació és el d'edificació aparellada segons una ocupació màxima de la superfície de la parcel·la que es grafia en el plànol n-4.10 del POUM.

El tipus edificatori és el d'habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més una planta pis.

Els gàlibs edificatoris venen definits en el plànol n-4.10 del POUM, essent de 6 metres a fons de parcel·la i 3 metres a la resta de límits. Aquests gàlibs els delimita un perímetre, paral·lel als límits de parcel·la, a on s'han d'inscriure obligatòriament les edificacions, no podent-se ultrapassar en cap cas aquesta delimitació.

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 10 metres.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m²st/m²s.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície.

Alçada reguladora màxima es fixa en 7,00 m, corresponents a planta baixa i una planta pis. L'alçaria màxima de l'edificació s'amidarà en cada punt a partir de la cota de la planta que tingui la consideració de la planta baixa.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums de l'edificació que es construeixi sobre cada una de les plantes o part de plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui, aplicada a cada una d'aquestes parts. L'edificabilitat total en cap cas podrà superar la que en resultaria d'edificar en un terreny pla.

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2,00 m en tot el perímetre de la planta baixa, sempre que aquest increment no sobrepassi el gàlib màxim establert.

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint que ultrapassi el gàlib màxim edificatori.

La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta, responnent en qualsevol cas a un projecte unitari dels dos habitatges aparellats.

Art. 160. Subzona 6c (Parc. mín. 400 m²)

(Modificació POUM núm. 13, DOGC núm. 5984 del 14 d'octubre de 2011)

(Modificació POUM núm. 18, DOGC núm. 6090 del 19 de març de 2012)

(Modificació POUM núm. 27, DOGC núm. 6671 del 24 de juliol de 2014)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 400 m².

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 15 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,55 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.c (Can Roca)

Compren la parcel·la on està situada la casa pairal anomenada Can Roca, per la qual regiran les mateixes condicions de la Clau 6.c a excepció dels usos permesos que amés dels propis de la zona ciutat jardí està permès l'ús hotel·ler.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.c (MP)

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial Mas Pla B i C, per la qual regiran les mateixes condicions de la Clau 6.c, excepte la parcel·la mínima de 500 m² i 14 metres de façana mínima, i l'edificabilitat neta de 0,43 m² de sostre per m² de sòl.

S'admet l'agrupació d'un número sencer de parcel·les mínimes per tal de permetre l'edificació d'un conjunt d'habitatges amb un número igual o inferior al número de parcel·les agrupades.

Àrees Vp a Mas Pla C:

La superfície de les àrees assenyalades en els plànols amb el subíndex Vp (MP), Verd privat, a la urbanització de Mas Pla C, comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat de les

parcel·les a les quals pertanyen però no s'hi podrà edificar habitatges unifamiliars. En elles s'admeten únicament els usos esportius i de lleure (piscines, pistes de tennis i esportives...).

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.c (MT)

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial Mas Trempat II, per la qual regiran les mateixes condicionals de la Clau 6.c, excepte l'edificabilitat neta de 0,50.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.c (SM)

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Sant Miquel d'Aro, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.19 i n 4.20) amb la clau 6.c (SM).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.c.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.c (TL)

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial del sector de La Teulera, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.10) amb la clau 6.c (TL).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.c.

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada segons una ocupació màxima de la superfície de la parcel·la.

El tipus edificatori és el d'habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més una planta pis.

Els gàlils edificatoris venen definits en el plànol n-4.10 del POUM, essent de 5 metres de les alineacions a espai públic que forma el passeig central Joan Cases Arxer i 3 metres a la resta de límits. Aquests gàlils els delimita un perímetre, paral·lel als límits de parcel·la, a on s'han d'inscriure obligatòriament les edificacions, no podent-se ultrapassar en cap cas aquesta delimitació.

Les edificacions existents en el moment de l'aprovació del Pla parcial, situades a les parcel·les adjudicades en el Projecte de reparcel·lació, números 01-Aa, 01-Ab, 02-E, 01-Ca, 02-Ca i 01-Cb i que no s'ajusten als gàlils d'ocupació, no es consideraran en situació de volum disconforme. En el cas que aquestes edificacions s'enderroquin i siguin substituïdes per noves construccions, aquestes últimes es separaran dels límits de parcel·la i carrer una distància mínima de tres metres.

La parcel·lació és la resultant del Projecte de reparcel·lació del Pla parcial La Teulera, inscrita en el registre de la propietat. En el cas de modificació d'aquesta parcel·lació, la parcel·la mínima serà de 500 m² i es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 14 metres.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m²st/m²s.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície.

Alçada reguladora màxima es fixa en 7,00 m, corresponents a planta baixa i una planta pis. L'alçària màxima de l'edificació s'amidarà en cada punt a partir de la cota de la planta que tingui la consideració de la planta baixa.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums de l'edificació que es construeixi sobre cada una de les plantes o part de plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada

màxima que correspongui, aplicada a cada una d'aquestes parts. L'edificabilitat total en cap cas podrà superar la que en resultaria d'edificar en un terreny pla.

Es permetrà una planta sotterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2,00 m en tot el perímetre de la planta baixa, sempre que aquest increment no sobrepassi el gàlib màxim establert.

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint que ultrapassi el gàlib màxim edificatori.

Art. 161. Subzona 6d (Parc. mín. 600 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 600 m2.

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 16 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 5 metres a vial i als límits de parcel·la de 3 metres.

Àrees Vp a Bell-lloc :

La superfície de les àrees assenyalades en els plànols amb el subíndex Vp (Verd privat) a la urbanització de Bell-lloc no comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat de les parcel·les a les quals pertanyen. En elles s'admeten únicament els usos esportius i de lleure (piscines, pistes de tennis i esportives...) que no comportin edificabilitat.

Subzona de parcel·les amb regulació específica **Clau 6.d (MP)**

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial Mas Pla C, per la qual regiran les mateixes condicionals de la Clau 6.c, excepte la façana mínima de 21 metres, l'edificabilitat neta de 0,43, les separacions als límits de 3 metres i es permet 2 habitatges per parcel·les.

Subzona de parcel·les amb regulació específica **Clau 6.d (RM)**

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Roca de Malvet, per la qual regiran els mateixos paràmetres anteriors excepte a la separacions a límits de parcel·la que seran de 4 metres a vial i als límits de parcel·la de 3 metres.

Subzona de parcel·les amb regulació específica **Clau 6.d (SM)**

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Sant Miquel d'Aro, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.19 i n 4.20) amb la clau 6.d (SM).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.d.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,30 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 17,50% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Art. 162. Subzona 6e (Parc. mín. 800 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 800 m2.

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 18 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,45 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 6 metres a vial i als límits de parcel·la de 4 metres.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.e (RM)

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Roca de Malvet, per la qual regiran els mateixos paràmetres anterior excepte a la separacions a límits de parcel·la que seran de 4 metres a vial i als límits de parcel·la de 3 metres.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.e (SM)

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Sant Miquel d'Aro, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.19 i n 4.20) amb la clau 6.e (SM).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.e.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,25 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 15% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.e (T)

Compren les parcel·les en l'àmbit del Pla Parcial Tueda, per la qual regiran les mateixes condicionals de la Clau 6.e, excepte l'edificabilitat neta que serà de 0,426, l'ocupació màxima del 40% i les separacions seran de 5m. a vial i 3m. als límits de parcel·la.

Art. 163. Subzona 6f (Parc. mín. 1.000 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m2.

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 20 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,45 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 8 metres a vial i als límits de parcel·la de 4 metres.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.f (SM)

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Sant Miquel d'Aro, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.19 i n 4.20) amb la clau 6.f (SM).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.f.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,25 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 12% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Art. 164. Subzona 6g (Parc. mín. 1.500 m²)

(Modificació POUM núm. 37, DOGC núm. 7452 del 12 de setembre de 2017)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 1.500 m².

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 25 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,30 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 15% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 8 metres a vial i als límits de parcel·la de 5 metres.

Àrees Vp al Golf Costa Brava

La superfície de les àrees assenyalades als plànols amb el subíndex Vp (Verd privat) a la urbanització del Golf Costa Brava no comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat ni ocupació de les parcel·les a les quals pertanyen, i hauran de ser destinades únicament a usos de lleure que no comportin edificabilitat.

En els casos que pel terreny existeixin infraestructures comunitàries, el subsòl o el vol per on aquestes recorren serà qualificat de Serveis Tècnics (clau St) a tots els efectes, i serà necessari que es garanteixi l'accés municipal o de les companyies corresponents per al seu manteniment i conservació.

Subzona de parcel·les amb regulació específica Clau 6.g (SM)

Compren les parcel·les en l'àmbit de la urbanització de Sant Miquel d'Aro, zona ciutat-jardí, amb regulació específica deguda al pla parcial aprovat, identificades en els plànols de zonificació (n 4.19 i n 4.20) amb la clau 6.g (SM).

Es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 6.g.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,20 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 10% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Art. 165. Subzona 6h (Parc. mín. 2.000 m²)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m².

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 30 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,25 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 13% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 10 metres a vial i als límits de parcel·la de 8 metres.

Àrees Vp a Bell-lloc :

La superfície de les àrees assenyalades en els plànols amb el subíndex Vp (Verd privat) a la urbanització de Bell-lloc no comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat de les parcel·les a les quals pertanyen. En elles s'admeten únicament els usos esportius i de lleure (piscines, pistes de tennis i esportives...) que no comportin edificabilitat.

Art. 166. Subzona 6i (Parc. mín. 4.000 m²)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 4.000 m².

Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 30 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,12 m² de sostre per m² de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 6% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,00 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 6 metres a vial, de 10 metres a fons de parcel·la i 7 metres als límits restants.

**CAPÍTOL VUITÈ – ZONA CONSERVACIÓ EDIFICACIÓ / JARDINS PRIVATS
(Clau 7)**

Art. 167. Definició

Comprèn un conjunt de parcel·les edificades o jardins privats, caracteritzats pel seu interès ambiental, paisatgístic, i/o arquitectònic, respecte dels quals aquest POUM estableix les mesures de protecció urbanística necessàries per garantir el manteniment de les condicions actuals de l'edificació i de l'enjardinament o arbrat.

Art. 168. Àmbit d'aplicació

Cada una de les àrees incloses dins aquesta zonificació ve reflectida dins els plànols zonificació, (plànols N.4-1 a N.4-22), i s'esmenten a continuació.

- a) Mas Calvet (E 012)
- b) Casa Solernou (E 018)
- c) Mas Nadal o Cal Frare (E 019)
- d) Mas Miquel (E 043)
- e) Plataneda de Can Mont

Art. 169. Condicions d'ús

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

Són usos permesos:

- a) Els habitatges unifamiliars i plurifamiliars (limitats a unifamiliars en les edificacions ja existents i que tinguin aquest ús).
- b) Hoteler
- c) Restauració
- d) Comercial (fins a una superfície màxima de venda de 500m²)
- e) Oficines
- f) Sanitari-assistencial
- g) Educatiu
- h) Socio-cultural

Art. 170. Condicions d'edificació

- 1.- Les condicions de parcel·la i edificabilitat són les de l'edificació actualment existents.
- 2.- S'autoritzen les obres de consolidació i millora i adaptació interior que no canviïn o afectin els materials i les característiques o ambientals de l'edifici.
- 3.- Les obres a efectuar en les edificacions incloses dins el catàleg de protecció del Patrimoni arquitectònic, s'ajustaran a la normativa en ell establerta.

CAPÍTOL NOVÈ – ZONA ORDENACIÓ ESPECÍFICA (Clau 8)

Art. 171. Definició

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà no consolidat, pendents d'ordenació i/o de serveis urbanístics. La seva concreció es fixarà mitjançant el corresponent Pla de Millora Urbana.

El Pla de Millora Urbana fixarà l'ordenació, la configuració volumètrica, així com la xarxa viària bàsica, els equipaments comunitaris, els espais lliures, serveis tècnics i habitatges dotacionals públics.

Art. 172. Àmbit d'aplicació

Aquest POUM classifica com a sòl urbà no consolidat els sectors objecte d'un pla de millora urbana dins el període de vigència de les Normes. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols normatius 1/2.000.

Art. 173. Condicions d'edificació

Els paràmetres urbanístics i condicions d'edificació vindran determinats, dins el Pla de Millora Urbana, que es redacti per a cada una de les zones, previstes dins aquest POUM.

Art. 174. Condicions d'ús

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

Els usos permesos són els següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Comercial (fins a una superfície màxima de venda de 500m2)
Magatzems
Oficines
Públic administratiu
Sanitari assistencial
Educatiu
Esportiu
Socio-cultural
Religiós
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Taller artesanal
Taller petit

CAPÍTOL DESE – ZONA HOTELERA (Clau 9)

Art. 175. Definició

Comprèn els sòls urbans ocupats o previstos per a usos i instal·lacions hoteleres. D'acord amb la seva situació urbanística i del planejament derivat de on procedeixen, es determinen les tres subzones següents :

- Subzona 9a (àrea urbana – H. Cristina)
- Subzona 9b (golf Costa Brava)
- Subzona 9c (Les Teules)

Art. 176. Subzona 9a (H. Cristina) Condicions de l'edificació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb espais lliures entre construccions, les quals caldrà que se separin uns mínims de 10 m. del carrer i 3 m. de les partions de parcel·la.

Les condicions de l'edificació son les següents:

- 1.- Es permet l'ocupació del 50% de la parcel·la.
- 2.- Façana mínima es fixa en 10 metres.
- 3.- La parcel·la mínima serà de 1.000 m2
- 4.- L'alçària màxima es fixa en 12,00 metres PB + 2.
- 5.- L'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 1 m2 de sostre per cada m2 de parcel·la.

Art. 177. Subzona 9b (golf Costa Brava) Condicions de l'edificació.

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Les condicions de l'edificació son les següents:

- 1.-Edificabilitat .- Es permet una ampliació màxima del 20%, del sostre edificat existent en la data d'aprovació inicial d'aquest P.O.U.M. .
- 2.-Ocupació .- Es permet l'ocupació addicional de fins a un 10% més, de l'ocupació existent en la data d'aprovació inicial d'aquest P.O.U.M.,.
- 3.- L'alçària reguladora màxima es fixa en 10,00 metres (PB + 2).
- 4.- La parcel·la actual te la consideració de mínima, essent per tant indivisible.

Art. 178. Subzona 9c (Les Teules) Condicions de l'edificació.

L'ordenació d'aquesta zona s'efectuarà mitjançant un Pla de Millora Urbana, que definirà la situació, volumetria, i l'adequació de l'ordenació a l'entorn a on està situada, justificant l'integració de l'edificació al paisatge i edificacions circumdants. El PMU ve regulat a l'article 208 d'aquesta normativa.

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb una separació mínima de 10 m. del carrer partions veïnes.

Les condicions de l'edificació son les següents:

- 1.- Es permet l'ocupació del 10% de la parcel·la.
- 2.- L'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 0,2 m2 de sostre per cada m2 de parcel·la.
- 3.- La parcel·la mínima serà de 10.000 m2
- 4.- L'alçària reguladora màxima es fixa en 7,00 metres (PB + 1).

Art. 179. Condicions d'ús

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

Els usos permesos a la zona hotelera.

- Hoteler
- Restauració
- Recreatiu
- Esportiu

A la subzona a, s'admetrà a més dels usos esmentats, l'ús comercial, l'ús sanitari-assistencial, el d'allotjament col·lectiu i l'allotjament col·lectiu. A la subzona c, s'admetrà a més dels usos esmentats, l'ús sanitari-assistencial i el d'allotjament col·lectiu.

CAPÍTOL ONZÈ – ZONA COMERCIAL (Clau 10)

Art. 180. Definició

Aquesta zona comprèn els sòls urbans, la utilització dels quals té fonamentalment per objecte les activitats comercials.

D'acord amb la seva situació urbanística i del planejament derivat d'on procedeixen, es determinen les dos subzones següents :

Subzona 10a (àrea urbana i Rosamar)

Subzona 10b (c./ Teulera)

Subzona 10c (illa del sector Oest)

Art. 181. Subzona 10.a (àrea urbana i Rosamar) - Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és la d'edificació aïllada, amb espais lliures entre construccions, les quals caldrà que se separin uns mínims de 10 m. del carrer i 3 m. de les partions de parcel·la.

Es fixa una edificabilitat neta màxima 0,80 m2 de sostre / m2 de sòl.

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50%.

L'alçada reguladora serà de PB + 1PP = 7,00 m. Per damunt d'aquesta alçada només s'admetrà els paràmetres verticals de façana, i els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb l'especificat a l'art. 72 d'aquesta normativa.

La parcel·la mínima serà 800 m2.

Art. 182. Subzona 10.b (c./ Teulera) - Condicions d'edificació

Regiran les mateixes condicions que la Zona 10 regulada en l'article anterior, i amb una ocupació màxima del 70% de la superfície de la parcel·la.

L'ampliació de l'edificació existent comportarà la cessió prèvia i gratuïta del àmbit assenyalat com a vialitat en el plànol de zonificació N.4-10 d'aquest POUM.

Art. 183. Subzona 10.c (illa del sector Oest) - Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial. Es permet l'edificabilitat neta resultant d'ocupar el 100% de la parcel·la en planta baixa i primera.

L'alçada reguladora màxima serà de 10,20m. corresponent a PB+1

Es permeten balcons de 60cm. de volada màxima, i amb una longitud màxima que serà la meitat de la longitud de la façana.

Art. 184. Condicions d'ús

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

1. Els usos permesos a la zona comercial són els següents:

- Comercial
- Hoteler
- Restauració
- Recreatiu
- Magatzems
- Oficines
- Públic administratiu
- Esportiu
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles

CAPÍTOL DOTZÈ – INDUSTRIAL (Clau 11)

Art. 185. Definició (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Comprèn els sòls urbans destinats a activitats industrials i/o activitats econòmiques que per llur activitat són incompatibles amb altres usos com l'habitatge i l'allotjament col·lectiu. En aquest moment s'estan desenvolupant dues localitzacions per a usos industrials, els usos i condicions d'edificació es regiran segons allò establert en la normativa de cadascun dels Plans Parcials.~~

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

Art. 186. Condicions d'edificació i d'ús (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

(Modificació POUM núm. 21, DOGC núm. 7567 del 27 de febrer de 2018)

1. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima: la qualificació
- b) Front mínim de parcel·la: l'existent
- c) Índex d'edificabilitat neta: 0,25m²sostre/m²sòl
- d) Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
- e) Alçària reguladora màxima: 10 metres.
- f) Ocupació màxima: 25%
- g) Espai lliure de parcel·la: Els espais lliures d'edificació es podran utilitzar per a aparcament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzematge controlat, vinculats a l'activitat existent. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.
- h) Separacions mínimes: Per a les noves construccions i ampliacions de les edificacions existents les distàncies mínimes a límits de parcel·la seran les assenyalades al plànol d'ordenació N-4.10.
- i) Riscos hidrològics: Les obres de reforma i/o ampliació de les instal·lacions existents es condicionaran als resultats de l'estudi hidràulic i d'inundabilitat, que haurà d'incorporar el corresponent projecte i que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la deguda protecció de riscos hidrològics en les instal·lacions, projecte que caldrà sigui informat per l'ACA.

2. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

Industrial
Taller artesanal
Taller petit
Taller industrial
Noves tecnologies
Magatzems
Oficines
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
Comercial (d'acord amb les determinacions de la Disposició Addicional Tretzena del DL 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials)

CAPÍTOL TRETZÈ - GESTIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 187. Plans de millora urbana (MODIFICAT)

(Modificació POUM núm. 30 DOGC núm. 6829 del 12 de març de 2015)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

Per les àrees de sòl urbà consolidat o no en les quals es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reurbanització i millora urbana, aquest POUM estableix un àmbit de Pla de Millora Urbana, d'acord amb l'establir a l'art. 68 de la DL 1/2.005.

En els plànols de zonificació es fixen els àmbits de cada un dels Plans de Millora Urbana, i s'assenyala indicativament l'ordenació del mateix.

La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

- PMU 1 - SUBEROLITA
- PMU 2 - RIDAURA
- PMU 3 - EL VILAR
- PMU 4 - SALOM

- PMU 5 - ACCÈS GOLF
- ~~- PMU 6 - ACCÈS OEST DE MAS TREMPAT~~
- PMU 7 - HOTELER LES TEULES

Els desenvolupament dels àmbits afectats per cursos d'aigües superficials, PMU (1, 2, 3 i 4), quedarà condicionat a l'estudi dels cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0,50km², per tal de justificar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació planificades, i determinar, si calen, actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els criteris tècnics i prescripcions fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua. Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'aquests Plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents.

Art. 188. PMU.1 – SUBEROLITA – (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència n°114/2013 del TSJC)

~~Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat a l'àrea situada entre el carrer Teulera, Salvador Dalí, Doctor Fleming i l'avinguda Roca de Malvet. El seu desenvolupament permetrà traslladar la indústria existent, completar l'àrea residencial i formalitzar el seu traçat final fins a l'àrea d'equipaments esportius.~~

~~L'ús industrial es considera incompatible dins aquest sector, en el qual s'ha fixat una edificabilitat per a usos residencials, a fi de possibilitar la transformació de l'ús industrial existent en l'actualitat.~~

~~Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:~~

Superfície:	3,87 Ha
Usos:	Els de la zona 8, definits a l'art. 174
Ordenació:	Ordenació específica
Edificabilitat bruta màxima:	0,40 m² st /m² del sector
Densitat màxima:	35 hab/ha
Alçada màxima:	PB+3 (12,40 m + 0,70 en PB per a ús comercial)
Cessions mínimes:	Espais lliures 20 % superfície total del sector
	Habitatges dotacionals públics 5% superfície total del sector
	10 % aprofitament urbanístic
Obligacions:	Adequació dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica

~~El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre comercial per abastir les necessitats del sector.~~

~~Un mínim del 30 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge~~

~~L'habitatge dotacional públic tindrà un sostre edificable de 2.400 m², amb un nombre màxim d'habitatges de 32. Aquest sostre no comptabilitzarà a efectes del sostre màxim del sector. La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de 4 anys.~~

Art. 189. PMU.2 – RIDAURA– (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat a l'àrea situada entre el Sector Ridaura, el Sector Equipaments Teulera i el riu Ridaura, a la part sud-est de l'àrea central del nucli de Santa Cristina. El seu desenvolupament permetrà l'obertura del vial que connectarà el Sector Ridaura amb l'Avinguda Roca de Malvet, i la cessió de terrenys per conformar el parc fluvial del Ridaura.~~

~~Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:~~

~~Superfície: 1,77 Ha
Usos: Els de la zona 8, definits a l'art. 174
Ordenació: Ordenació específica
Edificabilitat bruta: 0,50 m² st /m² sector
Densitat màxima: 43 hab/ha
Alçada màxima: PB+3 (12,40 m + 0,70 en PB per a ús comercial)
Cessions mínimes: Espais lliures 50 % superfície total del sector
10 % aprofitament urbanístic
Obligacions: Adequació dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica~~

~~Un mínim del 25 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 4 anys.~~

Art. 190. PMU.3 – EL VILAR – (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es fixa el sector discontinu amb l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat situada entre el Golf Costa Brava i l'ampliació del Golf Sector Tueda. El seu desenvolupament permetrà la cessió per espais lliures dels terrenys boscosos al voltant del sector Tueda.~~

~~Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:~~

~~Superfície: 4,54 Ha
Usos: Els de la zona 6.e, definits a l'art. 157
Ordenació: Ciutat jardí
Edificabilitat bruta: 0,16 m² st /m² sector
Densitat màxima: 4 hab/ha
Alçada màxima: PB+1 (6,00 m)
Cessions mínimes: Espais lliures 46 % superfície total del sector
10 % aprofitament urbanístic
Obligacions: Enjardinament dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 8 anys.~~

Art. 191. PMU.4 – SALOM

(La Modificació POUM núm. 30, DOGC núm. 6829 del 12 de març de 2015, classifica aquest àmbit territorial com a sòl no urbanitzable)

~~El sector del barri de Salom engloba els terrenys situats a llevant del nucli antic de l'església amb una parcel·lació de petites finques i horts, i amb bona part amb edificació consolidada de masies, edificacions rurals i cases unifamiliars, edificades en la seva majoria amb anterioritat a l'any 1980.~~

~~El sector manté una estructura de estrets camins, i una parcel·lació i edificació antiga, conservant el caire de disseminat rural~~

~~Per tal d'ordenar la zona i dotar-la dels serveis urbanístics mínims, es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació d'aquest sector de sòl urbà no consolidat.~~

~~El Pla de Millora Urbana determinarà la vialitat mínima, i les infraestructures necessàries, mantenint en el possible les característiques rurals actuals, amb carrers d'amplada variable i escorrentia a cel obert, defugint de seccions més urbanes de carrers amb voreres.~~

~~El Pla fixarà la parcel·lació resultant i l'edificació permesa, d'acord amb els paràmetres que es fixen en aquest POUM.~~

~~Al tractar-se d'un barri parcialment executat amb edificacions antigues, i amb altres finques no edificades, i per tal de poder facilitar la seva execució, es delimitaran dos polígons discontinus, tal com s'assenyalen indicativament en els plànols de zonificació n.4.10, n.4.11, n.4.16 i n.4.17 d'aquest POUM.~~

~~En el Polígon 1, s'inclouran totes les edificacions ja existents, amb la finca o parcel·la corresponent a cada una d'elles, i dins el seu àmbit no s'admetran nous habitatges, ni més edificacions que l'ampliació del 20% de la superfície de les existents.~~

~~En el Polígon 2, s'inclouran les finques susceptibles d'admetre noves edificacions.~~

~~Les finques incloses dins l'àmbit del Polígon 1, a on només manca finalitzar la urbanització, i que tindrà la consideració de sol urbà consolidat, participaran únicament dels costos derivats de la vialitat i dels serveis urbanístics dins la corresponent reparcel·lació econòmica.~~

~~Les finques incloses dins l'àmbit del Polígon 2, i que correspon a les parcel·les a on s'admetran noves edificacions, amb la consideració de sol urbà no consolidat, participaran a més dels costos d'urbanització abans citats, en el repartiment dels costos corresponents a les cessions del 10% aprofitament urbanístic de l'àmbit d'aquest polígon, així com dels espais lliures que determini el propi P.M.U., amb una superfície mínima del 10% de la superfície del àmbit d'aquest Polígon 2.~~

~~El P.M.U. fixarà la parcel·lació resultant, d'acord amb les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, admetent-se l'edificació de les parcel·les existents de tamany superior a 500m², i admetent la segregació de les finques existents de més de 4000 m², sempre que de la segregació en resultin parcel·les de dimensió igual o superior a 2000 m², donin front a vial públic, amb la configuració que determini el P.M.U., i que no comporti la segregació de cap de les finques existents en més de quatre finques resultants.~~

~~El P.M.U. fixarà la vialitat, els espais lliures, l'edificabilitat i l'àmbit de cada polígon, d'acord amb els criteris abans esmentats, i els paràmetres urbanístics que es fixen a continuació.~~

~~Paràmetres urbanístics:~~

~~Superfície: 34,75 Ha~~

~~Usos: Els de la zona 6, definits a l'art. 157, més restauració i hotel.~~

~~Ordenació: Edificació aïllada.~~

~~Alçada màxima: PB+1 (6,00 m)~~

~~Parcel·la mínima edificable (existent) 500 m²~~

~~Parcel·la mínima edificable (resultant) 2000 m²~~

~~Polígon 1~~

~~Superfície aproximada Polígon 1 8,98 Ha~~
~~Edificabilitat bruta L'existent amb una ampliació del 20%~~
~~Densitat L'existent~~

Polígon 2

~~Superfície aproximada Polígon 2 25,77 Ha~~

~~Edificabilitat bruta 0,08 m2/m2~~

~~Densitat 3,50 hab./Ha~~

~~Cessions mínimes: Espais lliures 10 % superfície total del Polígon 2~~
~~10 % aprofitament urbanístic del sòstre del Polígon 2~~

~~Obligacions: Adequació dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica~~

~~Un mínim del 10 % del sòstre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sòstre corresponent per 115 m2 per habitatge~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de quatre anys.~~

Art. 192. PMU.5 – ACCÉS GOLF

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat a l'àrea situada a l'entrada de la urbanització Golf Costa Brava, prevista com a zona d'equipaments privats per l'antic Pla Parcial Golf Costa Brava.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície: 2,16 Ha

Usos: Comercial, hotel·ler, oficines, esportiu, recreatiu, sociocultural, sanitari-assistencial, allotjament col·lectiu. S'admetrà l'ús d'habitatge en les edificacions existents amb aquest ús. El Pla de Millora Urbana haurà d'incorporar dins la seva ordenació aquests habitatges existents.

Ordenació: Hotel·ler / Comercial

Edificabilitat bruta: 0,3 m2 st / m2 sector

Alçada màxima: PB+2 (10,70 m)

Cessions mínimes: Espais lliures 15 % superfície total del sector
10 % aprofitament urbanístic

Obligacions: Enjardinament dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 8 anys.

Art. 193. PMU.6 – ACCÉS OEST DE MAS TREMPAT– (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat situat al costat oest de la urbanització Mas Trempat. El seu desenvolupament permetrà l'accés directe al sector de Mas Trempat, enllaçant la vialitat d'aquest amb el camí rural existent.~~

~~Els seus paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:~~

~~Superfície total: 1,03 Ha~~

~~Usos: Els de la zona 6.c definit a l'article 157~~

~~Ordenació: Ciutat jardí~~
~~Edificabilitat bruta: 0,25 m² st/ m² sector~~
~~Densitat: 9 hab/Ha~~
~~Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació~~
~~20 % d'espais lliures~~
~~10 % d'aprofitament urbanístic~~
~~Obligacions: Executar les obres d'urbanització~~
~~Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.~~
~~Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la~~
~~seva recepció per l'Ajuntament.~~
~~S'incorpora a les obligacions del pla de millora urbana, l'execució de les obres d'urbanització del camí rural que possibilita la connexió rodada i peatonal des de la urbanització de Mas Trempat amb el nucli urbà de Santa Cristina passant per Bujonis, per a millorar l'accés i la mobilitat interna del municipi. Aquestes obres s'executaran i finançaran conjuntament amb el sector Mas Trempat II, en proporció a l'aprofitament de cada polígon.~~
~~El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 8 anys.~~

Art. 194. PMU.7 – HOTELER LES TEULES

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per definir la volumetria, i l'ordenació de la parcel·la de 2,78 Ha de superfície, situada al sud de la urbanització Les Teules, i qualificada de zona hotelera (Subzona 9c).

El seu desenvolupament permetrà l'ordenació de volums per tal que la proposta s'adeqüi a les condicions de les parcel·les de l'entorn, evitant un impacte visual negatiu de l'edificació que es proposi, i justificant una correcta integració paisatgística a l'emplaçament a on es situï.

El sostre edificable s'ubicarà en les cotes baixes de la parcel·la per tal de minimitzar l'impacte visual.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són, els establerts per aquesta zona en l'article 178 d'aquesta normativa :

- 1.- Es permet l'ocupació del 10% de la parcel·la.
- 2.- L'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 0,2 m² de sostre per cada m² de parcel·la.
- 3.- La parcel·la mínima serà de 10.000 m²
- 4.- L'alçària reguladora màxima es fixa en 7,00 metres (PB + 1).

Art. 195. Polígons d'actuació.

(Modificació POUM núm. 23, DOGC núm. 6413 del 9 de juliol de 2013)

El POUM delimita a efectes de gestió, diversos Polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà consolidat procedents d'un Pla Parcial, o d'una ordenació unitària..

La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PA.1 - ROSAMAR
- PA.2 - CAN REIXACH
- PA.3 - GOLF COSTA BRAVA
- PA.4 - LES CASES DE LES ESCOLES
- PA.5 - COLOMAR 1
- PA.6 - BELL-LLOC II
- PA.7 - LES TEULES
- PA.8 - SANT MIQUEL D'ARO
- PA.9 - VALL REPÒS
- PA.10 - AVINGUDA DE L'ESGLÉSIA I

PA.11 - CARRETERA CASTELL D'ARO
PA.12 - REC DILLA
PA.13 – BELL-LLOC II (Equipaments esportius)

Els desenvolupament dels àmbits afectats per cursos d'aigües superficials, PA (1, 3, 4, 7, 9, 10 i 11), quedarà condicionat a l'estudi dels cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0,50km², per tal de justificar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació planificades, i determinar, si calen, actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els criteris tècnics i prescripcions fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 196. PA.1 – ROSAMAR

Es manté la delimitació de l'antiga Unitat d'Actuació Rosamar com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4-1.

Superfície total: 40,05 Ha
Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació
Espais lliures
Protecció hidrogràfica
Obligacions: Completar les obres d'urbanització
Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.
Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 197. PA.2 – CAN REIXACH

Es manté la delimitació de l'antiga Unitat d'Actuació Can Reixac com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4-2.

Superfície total: 6,09 Ha
Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació
Obligacions: Completar les obres d'urbanització
Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.
Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 198. PA.3 – GOLF COSTA BRAVA

Es manté la delimitació de l'antiga Unitat d'Actuació Golf Costa Brava com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-3, N.4-4, N.4-5, N.4-9, N.4-10.

Superfície total: 137,02 Ha
Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació
Espais lliures
Obligacions: Completar les obres d'urbanització
Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.

Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 199. PA.4 – LES CASES DE LES ESCOLES

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Les Cases de les Escoles, per ordenar i completar la urbanització del polígon, i aprofitar els terrenys aptes a l'entorn de l'actual àrea urbana. El desenvolupament del polígon ha de permetre obrir un carrer que doni accés a les parcel·les situades a la part sud i a les escoles, i l'eixamplament i urbanització del carrer de Mn. Salvador Duran.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície total: 0,73 Ha

Ús: Ciutat jardí (Clau 6.d) i Habitatges agrupats (Clau 5.f)

Ordenació: Edificació aïllada i volumetria específica

Edificabilitat Zona 6.d: 0,50 m²st/m²s

Zona 5.f: 1.120 m² totals de sostre.

Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació

Espais lliures

Cessions dels terrenys destinats a equipaments escolar fora de l'àmbit del polígon d'acord amb el conveni signat amb l'Ajuntament.

El 10% d'aprofitament urbanístic s'efectuarà dins el sector SUD Mas Pla-A d'acord amb el conveni esmentat.

Obligacions: Executar la urbanització dels carrers

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 200. PA.5 – COLOMAR 1– (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Colomar 1, per ordenar i completar la urbanització d'aquest polígon que prové d'un Pla Especial aprovat en sòl no urbanitzable.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície: 3,00 Ha

Usos: Els de la zona 6, definits a l'art. 157

Ordenació: Ciutat jardí (6.g)

Edificabilitat bruta 0,15 m² sostre / m² sòl

Nombre màxim d'habitatges: 12 hab, a més de l'existent.

Cessions mínimes: Espais lliures Fixats en el plànols N-4, ~~i que corresponen als terrenys situats per damunt de la cota 145.~~

Obligacions: Cessió del 10 % aprofitament urbanístic

Executar les obres d'urbanització

Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.

Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir de la seva recepció per l'Ajuntament.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 201. PA.6 – BELL-LLOC II

Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Bell-lloc II com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-7, N.4-8.

Superfície total: 43,84 Ha

Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació

Espais lliures

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Es vincula a efectes d'obligatorietat d'urbanització la continuació del camí públic de Romanyà fins al límit de les últimes parcel·les situades al nord del Polígon.

Art. 202. PA.7 – LES TEULES

Es manté la delimitació del antic Pla Parcial Les Teules com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4-16, N.4-17.

Superfície total: 31,62 Ha

Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació

Espais lliures

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

Mantenir l'Entitat Urbanística de Conservació.

Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 203. PA.8 – SANT MIQUEL D'ARO

Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Sant Miquel d'Aro com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-19, N.4-20.

Superfície total: 78,39 Ha

Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació

Espais lliures

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.

Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Art. 204. PA.9 – VALL REPÒS

Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Vall Repòs com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la recepció de la

urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-21, N.4-22.

Superfície total: 72,83 Ha

Cessions mínimes: La vialitat fixada als Plànols de Zonificació
Espais lliures

Obligacions: Completar les obres d'urbanització
Constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.
Conservació de l'urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Art. 205. PA.10 – AVINGUDA DE L'ESGLÉSIA

Es fixa la delimitació d'aquest Polígon d'Actuació per completar les obres d'urbanització d'aquest àmbit situat en el límit nord de l'àrea urbana.

Superfície total: 2,58 Ha

Cessions mínimes: Els terrenys per a la vialitat fixada als Plànols de Zonificació

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 206. PA.11 – CARRETERA DE CASTELL D'ARO

(Modificació POUM núm. 35 DOGC núm. 7152 del 30 de juny de 2016)

Es fixa la delimitació d'aquest Polígon d'Actuació per completar les obres d'urbanització d'aquest àmbit situat entre la carretera GI-662 de Santa Cristina d'Aro a Castell d'Aro i la ruta del Carrilet.

PAU-11	m²
Superfície	2.819,00
Sistema viari: m ² de sòl públic	403,00
Zona Clau 6c: m ² sòl privat	2.416,00
Sostre màxim edificable	1.162,70

Cessions mínimes: Els terrenys per a vialitat fixada al plànol d'ordenació e la MPOUM-35

Obligacions: completar les obres d'urbanització complementaries a les que correspon executar a la Diputació de Girona en tant que titular de la GI-662

El sostre màxim edificable es repartirà, proporcionalment, a les superfícies de cada una de les parcel·les resultants en el procés reparcel·latori.

Art. 207. PA.12 – REC DILLA

Es fixa la delimitació d'aquest Polígon d'Actuació per completar les obres d'urbanització, i la cessió per a espais lliures de protecció fluvial dels terrenys l'indants amb el rec Dilla, d'acord al fixat en el plànol de zonificació N4-10

Art. 207 bis. PA.13 – Bell-lloc II (Equipaments esportius)

(Modificació POUM núm. 23, DOGC núm. 6413 del 9 de juliol de 2013)

1. Es delimita el Polígon d'actuació Bell-lloc II (Equipaments esportius) de sòl urbà no consolidat, per tal de fixar l'àmbit de gestió d'aquesta petita àrea d'ampliació d'aquesta urbanització, i en el qual s'han de materialitzar les cessions d'espais lliures delimitades en els plànols d'ordenació, i la participació en els costos d'urbanització, d'acord amb les condicions aquí establertes.

La constitució d'aquest nou polígon ha comportat, també, la cessió anticipada de la parcel·la d'equipaments esportius de la urbanització Bell-lloc II.

2. Els paràmetres urbanístics fixats per al desenvolupament són:

Superfície total: 7.725 m²

Ordenació: Ciutat jardí (Clau 6h) i espais lliures, d'acord amb la delimitació fixada en el plànol d'ordenació.

Edificabilitat bruta: 0,0778 m²/m²

Edificabilitat neta, densitat i usos: els fixats per a la zona de ciutat jardí (clau 6h), definits a l'article 156, 157, i 165 de la normativa del POUM.

Cessions a l'Ajuntament:

Espais lliures: 3.890 m² fixats en el plànol d'ordenació.

El 15% de l'aprofitament urbanístic.

Costos d'urbanització: El polígon participarà en els costos d'urbanització i manteniment de la urbanització del Bell-lloc, amb els mateixos criteris de repartiment de costos que es determini per al polígon contigu del Bell-lloc II.

Reserva per a l'habitatge de protecció oficial: la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 30% del sostre total, que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, se situa dins l'àrea urbana central del municipi i en terrenys de propietat municipal.

Sistema d'actuació: El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. El termini màxim d'execució serà d'un any.

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES

Art. 208. Sòl urbanitzable.

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència de les Normes. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols normatius 1 / 2.000 i 1/10.000.

Art. 209. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable.

Aquest POUM determina pels sectors de sòl urbanitzable:

a) La xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris, espais lliures, i serveis tècnics. En els plànols normatius escala 1 / 2.000, es fixa el traçat indicatiu de la xarxa viària bàsica i ocasionalment, s'indica la localització de les àrees d'equipaments i espais lliures. Alternativa o complementàriament, es fixen a l'art. 211 i següents, les reserves de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.

b) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parciais.

c) La densitat màxima, entès com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges / hectàrea de sòl (hab / Ha) referits a l'àmbit del sector, exclosos vies i camins oberts de titularitat pública (excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials), cursos d'aigua i torrenteres. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.

d) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl (m²/m²) referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials), cursos d'aigua i torrenteres.

El sostre edificat, es computa pel càlcul de l'índex d'edificabilitat.

e) Els plans parcials que confrontin amb cursos fluvials, recs o torrents, hauran de preveure un tractament urbanístic i ambiental adequat d'aquests espais, acumulant, en el possible, part dels terrenys de cessió en els seus marges per afavorir el manteniment i millora de la seva naturalitat.

Art. 210. Conservació de la urbanització

Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb l'art. 68.7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període mínim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'Ajuntament

Art. 211. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.

Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes que s'incorporen, i que seran com a mínim les fixades en la legislació urbanística vigent, i abastaran els destins següents:

- El sòl destinat a vials i estacionaments de superfícies públiques.
- El sòl destinat a espais lliures, esportius recreatius i d'esbarjo públics
- El sòl destinat a equipaments públics
- El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 212. Terrenys destinats a Habitatges de Protecció Pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció.

Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre que correspon a cada sector, es delimitarà la seva localització concreta dins el pla parcial corresponent.

La densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, serà el de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors en que es determini específicament una altra densitat.

El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors al termini de dos anys pel inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar, tal com estableix l'art. 68.2.h del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 213. Delimitació de sectors. (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

(Modificació POUM núm. 27, DOGC núm. 6671 del 24 de juliol de 2014)

Aquest POUM delimita deu ~~deu~~ sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, i manté la delimitació d'aquells sectors o polígons de sectors de les antigues Normes Subsidiàries que, amb el Pla Parcial aprovat definitivament o en tràmit, no han completat la seva execució. Als articles 217 i següents es fixen els seus paràmetres.

Aquest sectors queden definits en aquest POUM com a residencials (clau 12), com a activitats econòmiques i industrials (clau 13) i com a activitats turístiques (clau 14).

Els sectors recollits de les antigues Normes Subsidiàries amb el Pla Parcial aprovat definitivament i no executat, mantindran en general, els paràmetres fixats en el Pla Parcial, i que es recullen en els articles 217 i següents. En cas de que aquest POUM modifiqui paràmetres i així es reflecteixi a l'article corresponent a la regulació del sector, prevaldran aquests sobre el Pla Parcial i aquest s'haurà d'ajustar als nous paràmetres.

D'acord amb la legislació urbanística vigent el seu desenvolupament podrà efectuar-se per subsectors.

Els sectors residencials delimitats són:

- ~~SUD. 1 - Sector residencial RIDAURA~~
- SUD. 2 - Sector residencial SERRA SOL III
- SUD. 3 - Sector residencial TEULERA
- SUD. 4 - Sector residencial PEDRÓ
- ~~SUD. 5 - Sector residencial ESTACIÓ~~
- ~~SUD. 6 - Sector residencial CAMÍ VELL~~
- ~~SUD. 7 - Sector residencial EQUIPAMENTS TEULERA~~
- SUD. 8 - Sector residencial MAS PLA A
- ~~SUD. 9 - Sector residencial MAS PLA C~~
- SUD. 10 - Sector residencial EQUIPAMENTS RIERA DE MALVET
- SUD. 11 - Sector residencial MAS TREMPAT II
- ~~SUD. 12 - Sector residencial BELL-LLOC III~~
- ~~SUD. 13 - Sector residencial RIERA DELS MOLINETS~~
- SUD. 14 - Sector residencial TUEDA

Els sectors d'activitats econòmiques i industrials delimitats són:

SUD. 15 - Sector activitats econòmiques MOLÍ D'EN REIXACH-BERNADES

SUD. 16 - Sector activitats econòmiques MOLÍ D'EN TARRÉS

~~El sector d'activitats turístiques delimitat és:~~

~~SUD. 17 - Sector ACTIVITATS TURÍSTIQUES~~

Els sectors no delimitats són:

SUND. 18 - Sector ELS ÀRIDS

Art. 214. Sectors residencials. Usos admesos.

Els usos permesos són els següents:

- Habitatge
- Restauració
- Comercial (fins a una superfície màxima de 200 m2 de sostre construït)
- Sanitari - assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Socio-cultural
- Religiós
- Allotjament col·lectiu
- Hoteler
- Oficines
- Públic administratiu
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Taller artesanal
- Taller petit

Art. 215. Sectors d'activitats econòmiques i industrials. Usos admesos.

Els usos permesos a tots els sectors, i que prevalen sobre els Plans Parciais aprovats, són els següents:

- Industrial
- Taller artesanal
- Taller petit
- Taller industrial
- Noves tecnologies
- Oficines
- Estacions de serveis i garatges oberts al públic
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Comercial
- Magatzems
- Hoteler
- Restauració
- Recreatiu
- Públic administratiu
- Esportiu

S'admet un únic l'habitatge de 70 m2 útils com a màxim per parcel·la, lligat a la vigilància i servei de l'establiment,

D'acord amb el PTSEC vigent, només s'autoritzaran grans o mitjans establiments comercials, si estan directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, de maquinaria, materials de la construcció i articles de sanejament, i de centres de jardineria..

Art. 216. Sectors d'activitats turístiques. Usos admesos.

Els usos permesos són els següents:

Recreatiu
Hoteler
Esportiu
Socio - cultural

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 217. SUD-1- Sector RIDAURA (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector per a completar el teixit urbà residencial entre el nucli urbà i el Ridaura i conformant l'Avinguda del Ridaura com un dels eixos estructuradors del nucli central de Santa Cristina d'Aro.~~

~~L'acumulació de les cessions d'espais lliures permetrà la formació d'un parc fluvial en els entorns del riu Ridaura i un eix des del Ridaura fins al carrer Teulera passant per l'antic Ajuntament. En front de l'àrea d'equipaments administratius existents hi haurà una nova illa d'equipaments culturals.~~

~~El creixement serà principalment residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:~~

~~Superfície: 6,76 Has~~

~~Índex d'edificabilitat brut 0,46 m2/m2~~

~~Alçada màxima PB+3~~

~~Densitat màxima 45 habitatges/Ha~~

~~Cessions mínimes:~~

~~Espais lliures 33% de l'àmbit del sector~~

~~Equipaments 5m2 per cada 25 m2 de sostre~~

~~10% aprofitament urbanístic del sector~~

~~Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.~~

~~Un mínim del 20 % del sostre del sector es destinarà a habitatge de protecció pública~~

~~El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre comercial per abastir les necessitats del sector.~~

~~El sector incorporarà les alineacions de vialitat indicativa fixades en el plànol de zonificació (plànol N.4-10) d'aquest POUM.~~

~~El sistema d'actuació previst, és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de quatre anys.~~

~~Les condicions del Pla Parcial aprovat (acord del 2 oct. 2006) es recullen en l'annex que s'acompanya al final d'aquesta normativa.~~

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.
Es vincula a aquest sector un àmbit en SNU de 2,50 ha destinat a espais lliures.
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 $0,60 \text{ m}^{2\text{sostre}} / \text{m}^{2\text{sòl}}$.
 - 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.

Art. 218. SUD-2- Sector SERRA SOL III

Es delimita el sector per a completar el teixit urbà pel seu límit nord-oest. El creixement serà residencial, en edificació aïllada tipologia de ciutat jardí.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació son el següents :

Superfície: 3,01 Has
 Índex d'edificabilitat brut 0,30 m²/m²
 Alçada màxima PB+1

Densitat màxima	10 habitatges/Ha
Parcel·lació	Parcel·la mínima de 600m2
Cessions mínimes :	
Espais lliures	10% de l'àmbit del sector
Equipaments	5m2 per cada 25 m2 de sostre
10% aprofitament urbanístic del sector	

Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.

Art. 219. SUD-3- Sector TEULERA

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat (acord 3 nov. 2005) es recullen en l'annex que s'acompanya al final d'aquesta normativa.

Usos: Els fixats a l'art. 208 d'aquesta normativa.

Un mínim del 20 % del sostre del sector es destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de quatre anys.

Art. 220. SUD-4- Sector PEDRÓ

Es delimita el sector per a completar el teixit urbà ja executat al llarg del carrer Pedró, i així ordenar els creixements d'aquest límit nord de l'àrea urbana del municipi. El creixement serà residencial, en edificació aïllada tipus ciutat jardí..

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	1,46 Has
Índex d'edificabilitat brut	0,25 m2/m2
Alçada màxima	PB+1
Densitat màxima	8 habitatges/Ha
Cessions mínimes :	
Espais lliures	10% de l'àmbit del sector
Equipaments	5m2 per cada 25 m2 de sostre
10% aprofitament urbanístic del sector	

Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.

Art. 221. SUD-5- Sector ESTACIÓ (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector entre l'estació del carrilet i el Ridaura situat a l'est del nucli urbà del municipi per a possibilitar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes.~~

~~L'acumulació de les cessions d'espais lliures permetrà la formació d'un parc fluvial en els entorns del riu Ridaura~~

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 10,92 Has

Índex d'edificabilitat brut: 0,47 m²st/m²s per a usos d'habitatge

0,05 m²st/m²s sector per usos comercials o altres no residencials

Densitat màxima 42 habitatges/Has

Alçada màxima PB+2, s'admetrà l'alçada de PB+3 en el c./ Teulera, i en la rambla central d'accés per a facilitar l'implantació comercial en PB.

Cessions mínimes:

Espais lliures 16% de l'àmbit del sector

Es respectarà la traça actual de la via verda.

Equipaments 9% de l'àmbit del sector

10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.

Un mínim del 25 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 110 m² per habitatge.

El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre comercial per abastir les necessitats del sector.

El sector incorporarà les alineacions de vialitat indicativa fixades en el plànol de zonificació (plànol N.4-10) d'aquest POUM.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 222. SUD-6- Sector CAMÍ VELL (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector des de la carretera de Castell d'Aro fins al Ridaura per a possibilitar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes, cases en filera i habitatges aïllats.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:~~

~~Superfície: 9,81 Has~~

~~Índex d'edificabilitat brut 0,42 m²st/m²s per a ús d'habitatge~~

~~0,05 m²st/m²s sector per usos comercials o altres no residencials~~

~~Densitat màxima 38 habitatges/Has~~

~~Alçada màxima PB+2, s'admetrà l'alçada de PB+3 en la rambla central d'accés per a facilitar l'implantació comercial en PB.~~

~~Cessions mínimes:~~

~~Espais lliures 17% de l'àmbit del sector~~

~~Es respectarà la traça actual de la via verda.~~

~~Equipaments 8% de l'àmbit del sector~~

~~10% aprofitament urbanístic del sector~~

~~Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.~~

~~Un mínim del 25 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 110 m² per habitatge.~~

~~El Pla Parcial haurà de fixar obligatòriament la superfície i la situació del sostre comercial per abastir les necessitats del sector.~~

~~El sector incorporarà les alineacions de vialitat indicativa fixades en el plànol de zonificació (plànol N.4-10) d'aquest POUM.~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~
~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.~~

Art. 223. SUD-7- Sector EQUIPAMENTS TEULERA (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector per a possibilitar el creixement de l'àrea dels equipaments fins al Ridaura en el límit sud-oest de l'àrea central de Santa Cristina i permetre un nou creixement, en edificació residencial i hotelera, a la banda sud del carrer Teulera.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:~~

~~Superfície: 6,21 Has~~

~~Índex d'edificabilitat brut 0,20 m²/m², dels quals 2.000 m² edificables es destinaran a l'ús hotel·ler~~

~~Densitat màxima 16 habitatges/Ha~~

~~Alçada màxima PB+3~~

~~Cessions mínimes:~~

~~D'acord amb l'article 64 DL 1/2.005, es destinaran la major part de les cessions d'espais lliures i equipaments a aquesta última finalitat, amb els següents percentatges:~~

~~Espais lliures 10% de l'àmbit del sector~~

~~Equipaments 70% de l'àmbit del sector~~

~~10% aprofitament urbanístic del sector~~

~~Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.~~

~~Un mínim del 25 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de quatre anys.~~

Art. 224. SUD-8- Sector MAS PLA A (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector per a possibilitar una àrea de creixement residencial entre la carretera de Castell d'Aro i el barri de Salom. En la zona més propera a les Escoles la tipologia edificatòria serà de cases en filera, mentre que en el costat oposat hi haurà ciutat jardí. S'inclou dins el sector la previsió d'una rotonda en front de les Escoles, que permetrà facilitar l'accés al sector des de la Carretera de Castell d'Aro.~~

~~L'acumulació de les cessions d'equipaments permetrà la implantació d'un centre educatiu al costat del CEIP existent a l'actualitat.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:~~

~~Superfície: 13,81 Has~~

~~Índex d'edificabilitat brut 0,30 m²/m²~~

~~Densitat màxima 20 habitatges/Ha~~

~~Alçada màxima PB+2~~

~~Cessions mínimes:~~

~~Espais lliures 10% de l'àmbit del sector~~

~~Equipaments 7% de l'àmbit del sector~~

~~10% aprofitament urbanístic del sector~~

~~Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.~~

~~Un mínim del 25 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 115 m² per habitatge.~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.~~

1. Àmbit:

Es delimita un àmbit territorial de 7,57 ha, que marca les directrius de creixement coherents amb el model del PTP-CG, i amb els criteris de continuïtat i sostenibilitat aplicats en aquest POUM.

2. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) El sòl inclòs en aquest àmbit poden ser objecte de delimitació, en un únic o en diversos sectors, en el marc que s'estableix en la Llei d'urbanisme. El planejament derivat que ordeni el sector o sectors haurà de justificar la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'ordenació i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials, i haurà de determinar:

- les cessions mínimes per a sistemes urbanístics que no seran inferiors al 45% del sòl brut.
- els usos principals mixtes i compatibles i la proporcionalitat entre ells
- l'edificabilitat màxima, que no podrà ser superior als 0,60 m² de sostre/m² de sòl si el sector es destina a desenvolupaments residencials, terciaris o mixtes, ni de 0,45 m² de sostre/m² de sòl si el sector es destina a usos industrials.
- les densitats màximes, que no superaran els 45 hab/ha.

b) La tipologia bàsica per a usos residencials serà cases aïllades, agrupades i/o en bloc. El número màxim de plantes el fixarà el PPD.

c) Reserva mínima del sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública, serà la que determini la normativa en matèria d'habitatge vigent en el moment en que el delimiti el sector.

d) Els usos generals admesos són el residencial, les activitats econòmiques relacionades amb el turisme, la indústria i el comerç, essent compatibles amb l'ús general terciari i de serveis.

3. Condicions de gestió i execució:

a) El sistema d'actuació serà el de cooperació.

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

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

d) L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

Art. 225. SUD-9- Sector MAS PLA C

(Modificació POUM núm. 27, DOGC núm. 6671 del 24 de juliol de 2014)

~~Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, que es recullen en la zonificació contemplada en els plànols de zonificació (N4.16)~~

~~El sector mantindrà el règim de sòl urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.~~

Art. 226. SUD-10- Sector EQUIPAMENTS RIERA DE MALVET

Es delimita el sector discontinu per a possibilitar el creixement de l'àrea dels equipaments fins a la traça del carrilet en el límit oest de l'àrea central de Santa Cristina i permetre un nou creixement, en edificació aïllada residencial, a la banda nord del carrilet entre Serra Sol i Suro de la Creu.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents :

Superfície:	6,31 Has
Índex d'edificabilitat brut	0,12 m2/m2
Alçada màxima	PB+1
Densitat màxima	4 habitatges/Ha
Parcel·lació	Parcel·la mínima de 600 m2

Cessions mínimes :

D'acord amb l'article 64 DL 1/2.005, es destinaran totes les cessions d'espais lliures i equipaments a aquesta última finalitat.

Equipaments 65% del total del sector

10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de quatre anys.

Art. 227. SUD-11- Sector MAS TREMPAT II

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, que es recullen en la zonificació contemplada en els plànols de zonificació (N4.14)

El sector mantindrà el règim de sòl urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

S'incorpora a les obligacions del Pla Parcial, l'execució de les obres d'urbanització del camí rural que possibilita la connexió rodada i peatonal des de la urbanització de Mas Trempat amb el nucli urbà de Santa Cristina passant per Bujonis, per a millorar l'accés i la mobilitat interna del municipi. Aquestes obres s'executaran i finançaran conjuntament amb el pla de millora urbana Accés oest de Mas Trempat, en proporció a l'aprofitament de cada polígon.

Art. 228. SUD-12- Sector BELL-LLOC III (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector per a possibilitar la continuïtat entre Bell-lloc I i Bell-lloc II amb una petita àrea de creixement residencial, en edificació aïllada residencial.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents :~~

Superfície:	8,17 Has
Índex d'edificabilitat brut	0,18 m2/m2
Alçada màxima	PB+1
Densitat màxima	6 habitatges/Ha

~~Cessions mínimes :~~

~~Espais lliures 20% de l'àmbit del sector~~

~~Equipaments 5% de l'àmbit del sector~~

~~10% aprofitament urbanístic del sector~~

~~Cessions d'aprofitament addicional d'acord amb el conveni signat amb l'Ajuntament.~~

~~Usos: Els fixats a l'art. 214 d'aquesta normativa.~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.~~

Art. 229. SUD-13- Sector RIERA DELS MOLINETS (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

(Modificació POUM núm. 5, DOGC núm. 5735 del 15 d'octubre de 2010)

(Modificació POUM núm. 24, DOGC núm. 7202 del 9 de setembre de 2016)

~~Es delimita el sector per a completar les previsions d'ampliació de l'àrea del Golf Santa Cristina ja inclòs en el Pla parcial del Golf de l'any 63.~~

~~Es reserva la zona inferior propera al riu Ridaura, i inundable en períodes de retorn de 500 anys per a l'ús esportiu de golf i complementaris, d'acord amb l'àmbit assenyalat en el plànol de zonificació.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació sobre la superfície total de l'àmbit, i que regiran a efectes reparcel·latoris i d'aprofitament del sector són els següents:~~

Superfície:	64,22 ha
Índex d'edificabilitat brut residencial:	0,06325 m²/m² (40.625 m2)
Densitat	3,29 habitatges/ha de construcció nova (211 habitatges de construcció nova)

~~Obligació d'executar l'endegament de la Riera del Vilar a càrrec del mateix sector.~~

~~Cessions mínimes:~~

~~Atès l'interès públic per a l'obtenció del gran parc forestal del turó de ponent que limita amb la riera del Vilar i la Vall de Solius, i d'acord amb el que estableix l'article 64 del DL 1/2010, la part d'increment de cessió de terrenys a equipaments de l'article 100 del DL 1/2010 es destinarà a espais lliures restant els percentatges d'aquestes cessions obligatòries per a sistemes segons les determinacions següents:~~

~~Espais lliures: 31% de la superfície de l'àmbit del sòl urbanitzable residencial, sense computar l'àrea d'equipament esportiu golf, i que inclourà l'àrea boscosa del turó que limita amb la riera del Vilar i la Vall de Solius, que tindrà la qualificació d'espais lliures de protecció forestal i paisatgística.~~

~~40% dels aprofitaments urbanístics corresponents a 35.321 m² sostre residencial, l'equipament esportiu golf i 5.502 m² sostre dels usos hotel·ler, hotel apartament, casa club, més el 15% sobre l'increment de sostre residencial (5.304 m² sostre).~~

~~Equipaments públics: 5% de la superfície de sòl urbanitzable residencial, sense computar l'àrea d'equipament esportiu golf.~~

~~Un mínim del 21,23% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública. El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 115 m² per habitatge.~~

~~Usos admesos:~~

~~S'admet un màxim del 70% del nombre total dels habitatges amb parcel·la unifamiliar, i el 30% restant amb habitatge agrupat (amb un mínim de 2 i un màxim de 7 habitatges en cada agrupació).~~

~~Àmbit del equipament esportiu, ampliació Golf Costa Brava: es destinarà una superfície mínima de 24 ha per a l'equipament esportiu golf, zona casa club i hotelera annexa. L'àmbit que ha d'ocupar aquesta instal·lació esportiva es podrà destinar a l'ampliació del camp de golf actualment en funcionament i que és el motiu bàsic de la qualificació urbanística d'aquests terrenys, procedents del Pla parcial Costa Brava antic.~~

~~A fi de potenciar el sector turístic lligat a aquesta instal·lació, l'Ajuntament autoritzarà, a l'empresa promotora del golf, la ubicació d'una instal·lació hotelera, amb els paràmetres urbanístics següents:~~

~~Edificabilitat per ús hoteler: 5.501 m² hotel~~

~~1.800 m² hotel apartament~~

~~S'admetrà, per a usos d'equipaments privats esportius, SPA, recreatiu o altres usos complementaris a l'ús hoteler, una superfície de 2.199 m² de sostre addicional.~~

~~S'admetrà, per a usos vinculats, únicament i exclusivament, per al desenvolupament de l'activitat del Golf (nau de manteniment, serveis sanitaris, etc.), un sostre de 1.300 m² addicional.~~

~~Per a tots aquests usos, el Pla parcial fixarà la ubicació i els paràmetres edificatoris, amb una alçària màxima de 10,00 m i de PB + 2.~~

~~Equipaments esportius: ús esportiu Golf, al qual s'admet una edificabilitat lligada amb aquesta activitat esportiva per ubicar hi una casa club i uns edificis de serveis de 2.500 m².~~

~~Usos admesos: Dins de la zona d'equipaments esportius, camp de golf de 9 forats, amb par mínim de 35.~~

~~Hotel, hotel apartament.~~

~~Les finques que conformen el turó de boscos que separa el sector de la Vall de Solius, i assenyalades en els plànols de zonificació d'aquest POUM es destinaran a espais lliures de protecció mediambiental i paisatgística.~~

~~L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica i el termini màxim d'execució serà de 6 anys.~~

~~El sector es desenvoluparà en dos etapes, la primera correspondrà a l'equipament esportiu, urbanització d'aquest, així com la infraestructura hidràulica de l'endegament de la Riera del Vilar, i l'altre a l'àrea residencial.~~

~~L'execució d'aquest últim quedarà condicionada a l'execució prèvia de la primera etapa amb la construcció del camp de golf i la infraestructura hidràulica. Es podran simultaniejar ambdues etapes, sempre que es garanteixi la finalització de la primera etapa abans de finalitzar la segona.~~

Art. 230. SUD-14- Sector TUEDA

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, que es recullen en la zonificació contemplada en els plànols de zonificació (N4.9)

El sector mantindrà el règim de sòl urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització haurà d'incorporar un estudi hidrològic i projecte de consolidació i defensa, en funció dels resultats concrets i dels plànols d'àrees d'inundació de l'estudi de simulació hidràulica per cabals de períodes de retorn de 100 i 500 anys continguts en la documentació del POUM.

Art. 231. SUD-15- Sector MOLÍ D'EN REIXACH – BERNADES (Discontinú)

Es delimita el sector discontinú per a possibilitar el creixement industrial i per a activitats econòmiques.

L'àrea d'aprofitament privat es localitzarà al Pla de Bernades en front del polígon industrial Molí d'en Tarrés, mentre que l'àrea corresponent a l'antic Pla Parcial de Molí d'en Reixach s'hi localitzaran la major part de les cessions corresponents a espais lliures i equipaments, essent tot el sector de cessió a l'Ajuntament per a sistemes.

Aquesta ordenació reubica els aprofitaments privats per tal de no aportar activitats industrials a l'entrada de la Vall de Solius, i no afectar per tant, a l'àmbit de protecció paisatgística de l'esmentada Vall de Solius.

D'acord amb l'estudi hidràulic que forma part del POUM, els terrenys venen afectats pels vessaments de la riera del Vilar que comporten la seva inundabilitat amb un nivell de baixa intensitat. El Pla Parcial haurà d'incorporar les mesures necessàries per a compensar aquests efectes, desviant aigües amunt els efectes de l'aigua, o preveient el desguàs de les aigües per la zona de protecció de la carretera, o altres mesures adients.

El Pla Parcial, preveurà la col·locació de una franja de protecció arbrada i arbustiva de protecció visual i paisatgística de les masies situades al límit est del sector.

Els costos de l'accés al sector des de la carretera, així com les obres bàsiques de defensa de l'inundabilitat, del col·lector general a la depuradora, i del dipòsit i canonada bàsica d'aigua, es compartiran amb el sector col·limitant del Molí d'en Tarrés, proporcionalment a l'aprofitament urbanístic de cada pla parcial (73% Molí d'en Reixach-Bernades, 27% Molí d'en Tarrés).

L'Ajuntament fixarà la possible participació d'altres àmbits o sectors en els costos de la xarxa bàsica i dipòsit d'aigua, en cas que en siguin beneficiaris.

Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície: 33,18 Has

Índex d'edificabilitat brut: 0,60 m²/m²

Alçada reguladora màxima 12,00 m, d'alçada total inclòs coberta.

Cessions mínimes :

Espais lliures: 40% de l'àmbit del sector

Equipaments 8% de l'àmbit del sector

10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 215 d'aquesta normativa.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de dos anys.

Art. 232. SUD-16- Sector MOLÍ D'EN TARRÉS

Es delimita aquest sector d'activitats econòmiques per a completar l'àrea d'expansió industrial del municipi. El sector es qualifica i reserva per a zona de producció industrial, centre logístic de distribució, noves tecnologies.

El Pla Parcial ha de preveure la una zona verda d'amortiguació entre el sector i la carretera a Sant Feliu, i la restauració de la zona afectada pels acopis de terres.

D'acord amb l'estudi hidràulic que forma part del POUM, els terrenys venen afectats pels vessaments de la riera del Vilar que comporten la seva inundabilitat amb un nivell de baixa intensitat. El Pla Parcial haurà d'incorporar les mesures necessàries per a compensar aquests efectes, desviant aigües amunt els efectes de l'aigua, o preveient el desguàs de les aigües per la zona de protecció de la carretera, o altres mesures adients.

Els costos de l'accés al sector des de la carretera, així com les obres bàsiques de defensa de l'inundabilitat, del col·lector general a la depuradora, i del dipòsit i canonada bàsica d'aigua, es compartiran amb el sector col·limitant del Molí d'en Reixach-Bernades, proporcionalment a l'aprofitament urbanístic de cada pla parcial (73% Molí d'en Reixach-Bernades, 27% Molí d'en Tarrés).

L'Ajuntament fixarà la possible participació d'altres àmbits o sectors en els costos de la xarxa bàsica i dipòsit d'aigua, en cas que en siguin beneficiaris.

Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície: 14,61 Has

Índex d'edificabilitat brut: 0,55 m²/m²

Alçada reguladora màxima 10,00 m, d'alçada total inclòs coberta.

Cessions mínimes :

Espais lliures: 18% de l'àmbit del sector

Equipaments: 5% de l'àmbit del sector

10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 215 d'aquesta normativa.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de quatre anys.

Art. 233. SUD-17- Sector ACTIVITATS TURÍSTIQUES (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~Es delimita el sector situat al sud de la carretera de Castell d'Aro per a iniciatives turístiques i d'esbarjo per a l'activitat turística.~~

~~Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:~~

~~Superfície: : 10,72 Has~~

~~Índex d'edificabilitat brut 0,10 m2/m2~~

~~Alçada màxima : PB~~

~~Parcel·lació : Parcel·la mínima de 3.000 m2~~

~~Aparcaments : Una plaça per cada dos usuaris segons la capacitat màxima~~

~~Cessions mínimes:~~

~~Espais lliures : 20% de l'àmbit del sector~~

~~Equipaments : 5% de l'àmbit del sector~~

~~10% aprofitament urbanístic del sector~~

~~Usos: Els fixats a l'art. 216 d'aquesta normativa.~~

~~El desenvolupament del sector permetrà la constitució de la via que ha d'unir Santa Cristina amb Castell i Platja d'Aro, a base d'un passeig de recorregut bàsicament per a vianants i oci recolzat sobre l'antic camí ral. Per tal de mantenir a una sola banda els sorolls i les possibles molèsties que provoca el trànsit rodat, el pla parcial acumularà les cessions públiques a la franja no edificada entre l'actual carretera i la traça del carrilet.~~

~~El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.~~

CAPÍTOL TERCER - SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 234. Condicions pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.

L'àrea fixada en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat, quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos residencials.

La seva delimitació haurà de justificar-se en raó del desenvolupament d'edificació, de almenys el 50% dels sòl disposat dins els sectors delimitats per aquest POUM, en els respectius usos residencials.

Podrà considerar-se, així mateix, la seva delimitació per a usos recreatius, o d'equipaments al servei de l'activitat turística, que no tinguin cabuda dins els sectors delimitat per aquest POUM, i que abastin com a mínim el 80% de la nova superfície delimitada, podent-ne destinar el 20% restant a usos residencials. El sostre residencial resultant, s'adequarà a les reserves de sostre residencial fixades per la Llei 10/2004 de 24 de desembre, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, amb una reserva mínima del 30% del sostre residencial per habitatges de protecció pública.

La seva delimitació haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

Mentre no es delimiti, els terrenys tindran la consideració de sol no urbanitzable, i en ells no s'admetran noves activitats d'acopi i tractament de runes.

Art. 235. Paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable no delimitat.

El programa d'actuació urbanística, o el Pla Parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran el destí o ús prioritari.

La superfície màxima del sector a delimitar, no ultrapassarà les 10 has. de superfície, i la intensitat màxima dels usos urbanístics admesos no ultrapassarà en cap cas, la dels sectors adjacents fixats en aquest POUM.

El percentatge de sòl de cessió per sistemes d'espais lliures i equipaments públics no serà inferior al 38% de la superfície de cada sector que es delimiti.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES

Art. 236. Definició del sòl no urbanitzable.

1. Aquest POUM classifica de sòl no urbanitzable del terme municipal de Santa Cristina d'Aro aquells terrenys que pels seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts a la Llei d'Urbanisme i per la legislació sectorial aplicable.

A aquests efectes, és permetrà únicament les construccions lligades a l'activitat agrícola, ramadera i d'explotació dels recursos naturals, i les definides en l'article 47 i concordants de la Llei d'Urbanisme.

És permesa la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que s'inclouen en el catàleg de masos i edificis rurals en sòl no urbanitzable.

El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, d'acord amb el procediment establert a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 237. Qualificació del sòl no urbanitzable.

Aquest Pla qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les nou zones següents:

1. Zona Golf (Clau 15)
2. Zona del Pla Especial del Massís Cadiretes i Pla Especial de les Gavarres (Clau 16-PEIN)
3. Zona No Urbanitzable Costaner PEIN (Clau 17-NU-CPEIN)
4. Zona No Urbanitzable Costaner 1 (Clau 18-NU-C1)
5. Zona forestal (Clau 19)
6. Zona de protecció agrícola (Clau 20)
7. Zona de càmping (Clau 21)
8. Zona rústega (Clau 22)

Aquest Pla a part de la zonificació del sòl no urbanitzable també hi ha una altre nivell de protecció:

1. Àmbit de connectivitat ecològica
2. Àmbit de protecció paisatgística de Vall de Solius,

Art. 238. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars.

(Modificació POUM núm. 32, DOGC núm. 6985 del 28 d'octubre de 2015)

1. A fi de conservar la qualitat dels paisatges del sòl no urbanitzable del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les intervencions que s'hi facin no desvirtuin ni incideixin negativament en la bellesa i l'harmonia del paisatge forestal i rural actual.

A aquest efecte, es prohibeixen, de forma general, aquelles construccions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que pels seus materials, volum, colors o baixa qualitat, puguin incidir, negativament, en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn. Tampoc no seran admesos les anivellacions, desmunts o moviments de terres, que comportin una alteració negativa del paisatge.

Activitats extractives. – Ateses les condicions morfològiques i mediambientals del terme municipal, qualificat, en gran part, dins els espais d'interès natural del Massís Cadiretes, i de les Gavarres, no s'admetran noves activitats extractives de canteres o sorres, excepte les existents i autoritzades amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest P.O.U.M.

2. Instal·lacions i obres d'interès públic. - D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic en tot l'àmbit del sòl no urbanitzable.
Dins els àmbits del Pla d'espais d'interès natural, aquestes obres o instal·lacions tindran les limitacions fixades per la normativa específica definida dins el Pla Especial del mateix.
3. Tanques de finques. Amb caràcter general, les tanques de finques no podran formar-se amb elements opacs, i seran compatibles amb la circulació de la fauna silvestre a través de l'espai.
4. Separacions a camins rurals. Les tanques es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins i un mínim d'un metre de l'aresta de l'explanació.(no tindran la consideració de tanques els filats d'estabulació temporal d'animals) Així mateix, totes les edificacions agrícoles o altres admeses es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins.
5. Acopi de terres, àrids, runes o materials de construcció. Atès les molèsties, i l'impacte visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions d'acopi, classificació d'àrids, dipòsit i tractament de runes de construcció, i similars, es prohibeixen aquestes activitats en tot el terme municipal, excepte en la zona reservada específicament dins aquest POUM per aquesta finalitat.
L'àrea reservada per aquests usos en el límit oest del terme municipal i assenyalada en el plànol N.3-b, es regularà mitjançant un Pla especial urbanístic, d'acord amb el que estableix a l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i que fixarà les condicions d'accessibilitat, implantació i mesures correctores per adequar les instal·lacions al seu entorn i minimitzar l'impacte mediambiental i paisatgístic sobre el mateix.
El pla especial ajustarà l'àmbit definitiu d'aquesta àrea en funció de les característiques topogràfiques i de visuals externes dels terrenys.
El Pla especial, s'haurà de trametre al departament competent per a la seva valoració ambiental.
6. Tales i estassades. La tala d'arbres tant d'individus aïllats com masses forestals, així com l'estassada de boscos requerirà de llicència municipal per tal de vetllar que el impacte ambiental es consideri admissible.

Art. 239. Instal·lacions de Pitch & Putt

(Modificació POUM núm. 19, DOGC núm. 6544 del 21 de gener de 2014)

1. El POUM defineix tres àrees assenyalades en els plànols N.4-9 i N.4-15 on, prèvia la redacció d'un pla especial, es pot dur a terme aquesta activitat esportiva. Aquestes àrees estan vinculades a activitats turístiques existents, en el cas del PE can Jofre Esportiu al Golf Costa Brava, en el cas del PE Mas Torrelles a l'hotel del mateix nom, i en el cas del PE Mas Tapioles a l'hotel del mateix nom.
2. El Pla especial fixarà les condicions d'implantació, reg i espècies vegetals a replantar, per tal d'adequar-se a les espècies més idònies d'acord amb la vegetació potencial de la zona i minimitzar l'impacte mediambiental.
3. El Pla especial tindrà especial cura en els recursos hídrics, tal com fixa el Decret 93/2005, i el reg d'aquestes instal·lacions s'efectuarà amb aigua procedent de la depuració d'aigües residuals. La viabilitat de les dues instal·lacions restarà condicionada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, quant a la disponibilitat d'aigües regenerades per al seu rec.

4. El Pla especial urbanístic Mas Tapioles que desenvolupi l'ordenació general que estableix aquesta modificació del POUM:

a) Haurà de justificar que les àrees assenyalades per a la implantació d'instal·lacions de pitch- and- putt aporten qualitat al medi natural, agrari o paisatgístic, que són compatibles amb els valors intrínsecs i la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert en el Pla territorial parcial de les comarques gironines.

b) Fixarà les condicions d'implantació, reg i espècies vegetals a replantar, per tal d'adequar-se a les espècies més idònies d'acord amb la vegetació potencial de la zona i minimitzar l'impacte mediambiental.

c) Tindrà especial cura en els recursos hídrics, tal com fixa el Decret 93/2005, i el reg d'aquestes instal·lacions s'efectuarà amb aigua procedent de la depuració d'aigües residuals. La viabilitat de les instal·lacions restarà condicionada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, quant a la disponibilitat d'aigües regenerades per al seu rec.

d) Tindrà en compte els objectius i determinacions ambientals establertes a l'Informe de sostenibilitat ambiental que acompanya la Modificació puntual i incorporarà les mesures ambientals que aquest determini.

Art. 240. Instal·lacions turístiques i hoteleres en sòl no urbanitzable

(Modificació POUM núm. 7, DOGC núm. 5735 del 15 d'octubre de 2010)

(Modificació POUM núm. 30, DOGC núm. 6829 del 12 de març de 2015)

(Modificació POUM núm. 44, DOGC núm. 7599 del 16 d'abril de 2018)

Aquest POUM assenyala nou diferents llocs a on es regula la possible ampliació de l'edificació per a l'ús hotel·ler i de restauració, recollint cinc zones ja existents (Mas Tapioles, Mas Torrelles, Les Panolles, Mas Sureda i Cala del Senyor Ramon), i quatre noves previsions hoteleres al Mas Castelló, Mas Provençal, Mas Mordenyac i Mas Tarrés.

Aquestes instal·lacions es consideren d'interès públic, pel que fa al recolzament del sector turístic del municipi.

Per a la seva autorització precisaran de la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic que fixarà l'ordenació, la volumetria i l'adequació a l'entorn, d'acord a l'establert a l'art.47.6 i ss.del DL 1/2005, i amb els següents paràmetres urbanístics indicatius, que el Pla Especial haurà de definir i justificar d'acord amb el programa i la capacitat d'adaptació de la proposta a l'edificació existent i a l'entorn, i sense que comporti un impacte negatiu en el mateix.

Les edificacions existents de Mas Tapioles, i Mas Torrelles es podran ampliar per a usos hotelers amb una nova superfície màxima total de 1.200 m2, i amb una alçada màxima de PB+2.

L'edificació existent amb ús de restauració de Les Panolles o Mas de la Musiqueta es podrà ampliar per als mateixos usos fins a una superfície màxima de 350 m2 amb una alçada de PB.

A l'àmbit de la Cala del Senyor Ramon ubicada dins l'espai NU-CPEIN del Massís Cadiretes es podrà tramitar un pla especial d'ordenació de l'àmbit, que ordenarà els accessos i , aparcaments, així com la regulació de les edificacions existents i usos admesos que s'ajustaran als establerts a l'article 14 apartats a i b del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, i que serà sotmès al tràmit d'avaluació ambiental fixat per la legislació vigent.

L'edificació existent al Mas Provençal, Mas Castelló, i Mas Mordenyac és podrà adaptar per a ús hotel·ler, tipus "Chateau-Relais" 4*, admetent-se la seva ampliació per aquest ús, amb una superfície màxima d'ampliació de 1.200 m2, i alçada màxima de PB+1.

L'edificació existent amb l'ús de restauració del Mas Sureda es podrà ampliar per als mateixos usos fins una superfície màxima del 20% de l'edifici principal cataloga en el Catàleg de Masies.

I finalment, en referència al Mas Tarrés, que també podrà adaptar l'edificació existent a l'ús hotel·ler, tipus "Chateau-Relais" 4*, s'admet la seva ampliació per a aquest ús hotel·ler amb un màxim del 20% de la superfície construïda existent, i amb una alçària màxima de PB+1.

Art. 241. Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes

S'admeten les construccions pròpies de les activitats agrícoles o ramaderes en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb les determinacions fixades a cada zona.

L'autorització de la llicència urbanística d'aquestes instal·lacions o construccions d'ús agrícola o ramader, es sotmetran al procediment establert a l'art. 48 de la Llei 1/2005, i 57 del Reglament, en cas de superar una ocupació en planta de 500 m², una superfície total de 1.000 m², o una alçada de 10 m².

Per dur a terme aquestes activitats, s'hauran d'obtenir a més, les corresponents autoritzacions concordants, i caldrà presentar un projecte on quedi explícita la càrrega ramadera prevista i la superfície de pastura de què es disposa, tal com especifica la legislació vigent.

Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial la Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració ambiental

Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, el RD 324/2.000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat parcialment pel RD 3483/2000, de 29 de desembre i tota aquella legislació prevista en relació a la producció de sanitat animal.

Art. 242. Divisions i segregacions de terrenys

D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 de la Llei 1/2005 d'urbanisme de Catalunya, es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, 4,5 ha pel secà i 1,25 ha pel regadiu (Decret 169/1983 de 12 d'abril i disposicions concordants) o a les 25 ha de superfície forestal (arbrada o no), definida com la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener).

Per sota de la unitat mínima de conreu el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el Decret 169/1983 de 12 d'abril.

CAPÍTOL SEGON – ZONA GOLF (Clau 15)

Art. 243. Definició i objectius

Correspon a les àrees previstes per la instal·lació del camp de joc del Golf Costa Brava. Els usos són els exclusius i inherents a l'activitat equipament golf i les condicions de l'edificació es regulen pels plans aprovats en cada cas.

Per a la seva autorització precisarà de la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic que fixarà l'ordenació, la volumetria i l'adequació a l'entorn, d'acord a l'establert a l'art.47.6 i ss.del DL 1/2005, i amb els següents paràmetres urbanístics indicatius, que el Pla Especial haurà de definir i justificar d'acord amb el programa i la capacitat d'adaptació de la proposta a l'entorn, i sense que comporti un impacte negatiu en el mateix.

En relació a l'ús dels recursos hídrics els camps de golf es regiran pel Decret 93/2005, de 17 de maig, d'adopció de mesures excepcionals en relació amb la utilització dels recursos hídrics.

Les noves instal·lacions tindran especial cura a preveure l'ús de vegetació autòctona adaptada al clima local, la recollida i utilització d'aigües pluvials, la instal·lació de sistemes de reciclatge d'aigües grises en els edificis, i el desenvolupament de sistemes de reg amb aigua terciària provinent de l'EDAR per tal de minimitzar tant com sigui possible el cost hídric de les instal·lacions de Golf.

CAPÍTOL TERCER – ZONA PLA d'ESPAIS d'INTERÉS NATURAL (Clau 16-PEIN)

Art. 244. Definició, àmbit i objectius

Aquesta àrea engloba els espais d'interès natural de les Gavarres i del Massís Cadiretes, inclosos dins el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre de 1992.

La seva delimitació ve fixada pel “Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres”, aprovat definitivament el 6 de juny de 2006 (DOGC núm 4.677, de 17/7/2006), i pel “Pla especial de delimitació definitiva del PEIN Massís de Cadiretes”, aprovat definitivament el 14 de desembre de 2004 (DOGC núm. 4.296, de 7/1/2005),

La seva regulació, vindrà determinada dins els plans especials específics que han de regular cada una d'aquestes dos àrees:

En el cas de l'espai del PEIN de les Gavarres, la seva regulació ve determinada dins l'esmentat “Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres”.

En el cas de l'espai del PEIN del Massís Cadiretes mentre no s'aprovi el Pla especial específic per a la seva regulació, serà d'aplicació la normativa transitoria fixada en els articles següents.

Art. 245. Àmbit ocupat pel camp de golf d'Aro, ja existent

(Modificació POUM núm. 44, DOGC núm. 7599 del 16 d'abril de 2018)

Correspon a les àrees previstes per la instal·lació del camp de joc del Golf d'Aro. Els usos són els exclusius i inherents a l'activitat de l'equipament esportiu del golf i usos complementaris d'acord amb les condicions que es regulen a continuació.

En el Golf d'Aro s'admetran noves edificacions d'alçària reguladora màxima de 7,00 metres (PB+1) pels usos addicionals de casa club, serveis i emmagatzematge necessaris pel funcionament del camp de golf, amb un sostre indicatiu màxim de 1.500 m².

Per a la seva autorització precisarà de la tramitació d'un Pla especial urbanístic, d'acord a l'establert a l'art.47.6 i ss. del DL 1/2005, i que haurà de ser sotmès al tràmit d'avaluació ambiental.

El Pla especial fixarà l'ordenació, la volumetria, l'edificabilitat i l'implantació de la proposta a l'entorn, i que s'haurà d'adequar i justificar d'acord amb el programa, i amb la capacitat d'adaptació de la proposta a l'entorn, sense que comporti un impacte negatiu en el mateix.

No s'admetrà la implantació efectiva de cap nova activitat si l'edificació coneguda com el Mas Jan manté cap ús vinculat amb l'activitat del golf.

Art. 246. Regulació transitòria d'usos dins l'espai del PEIN del Massís Cadiretes

1. En aquesta zona regirà la zonificació i la normativa del Pla especial del Massís Cadiretes a partir del moment en que aquest sigui vigent. Mentrestant, de forma transitòria, hi seran d'aplicació les normes següents.

2. Es consideren usos compatibles:

- a) Activitats i aprofitaments agropecuaris, forestals, agroturístics i ecoturístics
- b) Aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones pròpies del massís d'acord amb la regulació específica sobre caça.
- c) Ramaderia extensiva
- d) Habitatge familiar preexistent.
- e) Educació ambiental i turisme cultural
- f) Instal·lació i manteniment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, telefònica i similars, necessaris pel desenvolupament dels usos i activitats que es duguin a terme dins d'aquesta zona.

Aprofitaments hidràulics sempre que garanteixin la conservació dels cabals ecològics o de manteniment

3. Es consideren usos incompatibles:

S'entendran com incompatibles tots aquells usos, activitats o actuacions no esmentats en l'article anterior i, en concret, els que són detallats a continuació:

- a) Usos industrials o d'emmagatzematge
- b) Ramaderia intensiva
- c) Activitats extractives
- d) Càmpings i altres modalitats d'acampada, llevat del cas de càmpings-masia degudament autoritzats o d'acampades associades a activitats de colònies, camps de treball, rutes i d'infants i joves, degudament autoritzades
- e) La introducció d'espècies vegetals o animals no autòctones que puguin comportar efectes negatius sobre els ecosistemes i el paisatge.
- f) En general, tots aquells usos que contradiguin les finalitats establertes a l'article 4 de la llei 12/1985 d'espais naturals de Catalunya, i normes concordants.
- g) Activitats esportives de competició.

Art. 247. Regulació transitòria de les condicions de l'edificació dins l'espai del PEIN del Massís Cadiretes.

1. En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

2. S'admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals i les obres d'ampliació, modernització i millora, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla

3. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg d'edificis d'interès històric-artístic, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

4. Amb caràcter excepcional, es podrà autoritzar la construcció d'edificis o instal·lacions de promoció pública, sempre que tinguin com a objecte l'atenció de les necessitats de conservació i d'atenció a l'ús públic del Massís Cadiretes i el Massís de les Gavarres. En aquest cas, els edificis hauran de respectar l'entorn i seguir a l'exterior la tipologia, els materials, textures i colors tradicionals del massís. Els seus projectes hauran de contenir una avaluació de l'impacte sobre els sistemes naturals i el paisatge que justifiqui que la solució adoptada és, dintre les alternatives viables, la d'impacte menor.

5. Els projectes de reconstrucció de ruïnes i edificis hauran de justificar la minimització del impacte ambiental de l'edificació, així com de les obres complementàries d'infraestructura (pistes forestals, conduccions d'aigua, instal·lacions de tractament residuals, tancaments)

Respecte del subministrament d'energia elèctrica, dins el PEIN, caldrà contemplar com a primera alternativa l'energia solar fotovoltaica.

Art. 248. Regulació transitòria de la vialitat i circulació motoritzada dins l'espai PEIN del Massís Cadiretes.

1. No s'admet l'obertura de nous vials, llevat del cas de pistes forestals o de prevenció d'incendis degudament justificades, amb l'aplicació del procediment d'avaluació d'impacte ambiental sempre que ho estableixi la legislació aplicable.
2. En general no és permesa la circulació rodada camps a través o fora de les carreteres o camins habilitats pel pas d'automòbils. Aquesta disposició no afecta l'accés dels propietaris a llurs finques ni el normal desenvolupament de les activitats agropecuàries i forestals.
3. Als efectes del que disposa el paràgraf anterior s'entén com camins no habilitats pel pas de vehicles motoritzats aquells no pavimentats d'amplada inferior als 4 m, i també aquells altres que tenen limitada o prohibida la circulació motoritzada d'acord amb el que disposa la llei 9/1995 de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.
4. Resta prohibida la realització de proves esportives motoritzades i la instal·lació de circuits temporals o permanents.

CAPÍTOL QUART – ZONA NU-CPEIN (clau 17-NU-CPEIN)

Art. 249. Definició.

Correspon a la zona inclosa dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, com a clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN, i identificat com a Unitat Territorial de Regulació UTR-C074 Massís de les Cadiretes.

La seva regulació vindrà determinada per l'esmentat Pla Director, i del que s'indiquen a continuació les disposicions principals que vinculen a aquesta zona.

Art. 250. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner

El sòl no urbanitzable inclòs en el PEIN (clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN) resta sotmès al règim d'ús establert per la seva normativa específica aplicable i pel règim d'ús corresponent al sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) en tot allò que comporti un superior nivell de protecció.

Art. 251. Planejament urbanístic derivat de caràcter especial i establiments de turisme rural

A l'àmbit de la Cala del Senyor Ramon ubicada dins l'espai NU-CPEIN del Massís Cadiretes es podrà tramitar un pla especial d'ordenació de l'àmbit, que ordenarà els accessos i , aparcaments, així com la regulació de les edificacions existents i usos admesos que s'ajustaran als establerts a l'article 14 apartats a i b del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, i que serà sotmès al tràmit d'avaluació ambiental fixat per la legislació vigent.

CAPÍTOL CINQUÉ – ZONA NU-C1 (clau 18-NU-C1)

Art. 252. Definició.

Correspon a la zona inclosa dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, com a clau NU-C1 i codi gràfic C1, i identificat com a Unitat Territorial de Regulació UTR-C079 Canyet.

La seva regulació vindrà determinada per l'esmentat Pla Director, i del que s'indiquen a continuació les disposicions principals que vinculen a aquesta zona.

Art. 253. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner 1

El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al règim d'ús fixat en l'article 14 i ss, del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, del qual es transcriu els primers apartats:

a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 de la Llei d'Urbanisme per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

b) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 i es demostrï que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.

En el cas que les activitats previstes a les lletres a) i b) de l'esmentat article, és a dir, - les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, i els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans -, es vulguin ubicar dins de la franja de 500 metres de sòl NU-C1, solament seran admeses aquelles que s'hagin d'implantar necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa.

En qualsevol cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si s'escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl front al procés de desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i de les activitats.

L'aplicació dels dits criteris restrictius en aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1, comporta la desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats que l'article 1r. de la normativa del PDUSC persegueix, respectivament, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme.

c) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, a que es refereixen els apartats a) i b) del present article, caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

d) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500

metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, i sotmeses a la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.

e) No es permet la instal·lació de cartells de propaganda i d'altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals, seran establerts de manera que no afectin a l'harmonia del paisatge.

f) En coherència amb el règim d'usos establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, no s'admetran els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i c) de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents que regula l'apartat a) d'aquest article.

g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.

h) No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions distints dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primer implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents, sens perjudici del que s'estableix a les Disposicions transitòries d'aquestes Normes, pel que fa al manteniment dels usos preexistents.

Art. 254. Disposicions comunes per a les subcategories del Sòl No Urbanitzable Costaner 1.

a) La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.

b) Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixin moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus s'han de subjectar al procediment de l'article 48 de Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL SISÉ - ZONA FORESTAL (clau 19)

Art. 255. Definició i usos.

Correspon als terrenys forestals definits a l'art. 2 de la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sol no urbanitzable d'aquest POUM, i que engloben bàsicament les pinedes de pi pinyoner, damunt de l'àrea urbana, així com la sureda en reconstitució i alzinar litoral ben estructurat, a les vessants amb fort pendent de la part superior del municipi.

D'acord amb la legislació forestal vigent, abans esmentada, aquestes àrees tindran la consideració de sòls forestals permanents.

Els únics usos admesos en aquesta zona són el forestal, el cinegètic, el turisme rural i els relacionats amb l'educació de la natura. La gestió forestal procurarà la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de l'alzinar i les suredes i la reducció gradual de les pinedes en les àrees de transició, tot mantenint una densa coberta arbòria que limiti el desenvolupament dels arbusts piròfits del sotabosc. D'altra banda, la gestió forestal i cinegètica vetllaran pel manteniment de les pistes existents.

Art. 256. Regulació de la tala i gestió forestal.

Qualsevol intervenció en aquesta zona, com és ara la tala d'arbres, l'obertura de tallafocs, l'estassada de la vegetació, la creació d'àrees o de franges de baixa densitat vegetal, o l'obertura de noves pistes forestals o la modificació del traçat de les pistes existents, s'adequarà a la legislació forestal vigent, i necessitarà l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, així com la llicència prèvia de l'Ajuntament.

L'Ajuntament podrà denegar la realització de qualsevol d'aquestes activitats si es considera que pot tenir un impacte clarament negatiu sobre les comunitats biològiques o sobre el substracte.

Per aquestes intervencions es necessitarà la tramitació prèvia d'un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal (PTGMF) o Pla Simple (PS) per a finques de menys de 25 hectàrees..

Art. 257. Condicions de l'edificació.

(DOGC núm. 5609 del 16 d'abril de 2010)

(Modificació POUM núm. 30 DOGC núm. 6829 del 12 de març de 2015)

Les noves construccions i edificacions vinculades a les explotacions forestals que s'hagin d'emplaçar en els sòls qualificats de zona forestal es tramitaran d'acord amb el que preveu la llei i el reglament d'urbanisme vigents i només s'autoritzaran quan se'n justifiquin les necessitats d'acord amb la llei i el reglament d'urbanisme i es disposi d'una finca mínima de 25 ha i no es produeixi un impacte en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementàries.

En la zona forestal es podran admetre obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20% del sostre existent i d'acord amb les condicions que assenyala el Catàleg de Masies.

Les ampliacions, es limitaran, pel que fa a les edificacions existents, a aquelles destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals, als habitatges inclosos en el catàleg a que es refereix l'article 268 i als habitatges directament vinculats amb una activitat agropecuària.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques forestals per sota de les 25ha, superfície que és considerada com la unitat mínima forestal en el Decret 35/199"

CAPÍTOL SETÉ - ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (clau 20)

Art. 258. Definició i usos.

Correspon a les àrees que mantenen conreus o prats a les cotes inferiors a les dels boscos, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola i ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquet àmbit, així com les activitats de turisme rural, segons l'establir a la Llei d'urbanisme, i a la legislació de turisme de Catalunya.

Art. 259. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems, coberts agrícoles, així com la instal·lació d'hivernacles translúcids, sempre que la finca tingui una superfície mínima de 4,5 Ha.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la, i de 6 m. a l'eix dels camins i vials, tal com s'estableix en l'article 233.4, en qualsevol cas respectaran les distàncies d'edificació fixades a la Llei de carreteres.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 270, per a usos d'habitatge o turisme rural, sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha..

CAPÍTOL DESÉ - ZONA DE CÀMPING (clau 21)

Art. 260. Zona de càmping.

Aquesta zona comprèn l'àrea de sòl no urbanitzable afecta a l'ús d'acampada.

S'hi preveu l'ordenament de les instal·lacions i de l'edificació necessària per a permetre el correcte desenvolupament d'aquest ús turístic.

En l'actualitat existeixen dues zones d'acampada que el POUM recull: el càmping Santa Cristina, situat al sud de la carretera de Sant Feliu de Guíxols, al costat de mas Trempat, i el càmping Mas Sant Josep situat al sud de la carretera de Castell-Platja d'Aro, a l'altra banda de Mas Pla.

Art. 261. Condicions de l'edificació.

- L'autorització d'edificacions i instal·lacions, s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria, Ordre d'11 de juliol de 1986 pel qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació, i el funcionament dels càmpings (DOG núm. 717 de 23/7/1986), modificat per l'Ordre de 24/7/1991 (DOG núm. 1476 de 5/8/1991) o legislació que la substitueixi.

Per l'autorització de noves construccions o instal·lacions, o per a la remodelació de les existents, s'haurà de tramitar un Pla Especial urbanístic, d'acord amb el que estableix l'art. 47.6.e de la Llei d'Urbanisme. Aquest Pla Especial admetrà un màxim d'un 5% d'increment sobre l'edificabilitat existent, en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Les edificacions i construccions s'adaptaran a l'entorn quan a situació, alçada, composició estètica, de forma que no desentoni amb la perspectiva paisatgística.

Càmping Mas Sant Josep: La meitat sud del càmping Mas Sant Josep està inclòs en terrenys on el nivell de risc hidrològic fa incompatible la seva ocupació com a zona d'acampada, en conseqüència, s'haurà de realitzar un estudi hidrològic que delimiti l'ordenació i els usos admissibles, i que fixi, en el seu cas, les mesures de protecció passiva necessàries, per a permetre els usos d'acampada..

La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els criteris tècnics i prescripcions fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

CAPÍTOL NOVÉ - ZONA RÚSTEC (clau 22)

Art. 262. Definició i usos.

Correspon a les àrees i als terrenys de naturalesa rústica de menor valor agrícola, que el POUM considera incompatibles amb la seva transformació, per la seva inadequació per al desenvolupament urbà.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola i ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit, així com les activitats de turisme rural i els relacionats amb l'educació de la natura, segons l'establir a la Llei d'urbanisme, i a la legislació de turisme de Catalunya.

D'acord amb la finalitat i procediments fixats per la legislació urbanística vigent (art. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Art. 263. Condicions de l'edificació.

(Modificació POUM núm. 30 DOGC núm. 6829 del 12 de març de 2015)

En aquesta zona s'admetran les obres i instal·lacions pròpies de l'activitat agrícola i ramadera, així com les obres o activitats de interès públic que per la seva naturalesa hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

S'admetran a més, les construccions destinades a la prestació dels serveis propis dels centres de jardineria, amb les condicions assenyalades a l'art. 48.d del Reglament de la Llei d'urbanisme, i les edificacions destinades a turisme rural, establiment hotel·ler o a restauració amb les condicions fixades en l'art.240 d'aquesta normativa.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la, i de 6 m. a l'eix dels camins i vials, tal com s'estableix en l'article 238.4.

S'admetran les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 270, per a usos d'habitatge, turisme rural, i restauració sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent, [i d'acord amb les condicions que assenyalen el Catàleg de Masies](#).

Per a l'autorització de noves edificacions per a ús d'habitatge, s'estarà a l'establert a la Llei d'Urbanisme i reglaments que la desenvolupin

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg de Patrimoni arquitectònic, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha..

CAPÍTOL ONZÈ. ÀMBIT DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (ESPAI DE L·LIGAM ENTRE ESPAIS P.E.I.N.)

Art. 264. Definició

Aquesta zona engloba l'àrea compresa entre els Espais d'Interès Natural del Massís de les Cadiretes i el del Massís de les Gavarres.

Art. 265. Objectius

Es delimita aquesta zona, per tal de facilitar la connectivitat ecològica entre els dos Espais d'Interès Natural abans esmentats, amb la finalitat de que no es comportin com a illes de natura, envoltades d'espais artificialitzats, sinó com un continu ecològicament funcional, que eviti la seva degradació per la pressió de l'acció humana a les zones de la seva perifèria, així com el seu aïllament ecològic.

La seva preservació ha de permetre la connexió dels diferents habitats, i mantenir o afavorir la dispersió de les espècies i la recolonització dels mateixos.

Art. 266. Regulació d'usos

1. Dins d'aquest àmbit s'admeten els mateixos usos de les zones agrícola o forestal, d'acord amb la zonificació establerta en els plànols de zonificació. No obstant en les autoritzacions d'instal·lacions, usos o activitats es fixaran les condicions addicionals necessàries per tal d'evitar o corregir que aquestes activitats o instal·lacions incideixin negativament en la finalitat bàsica d'aquest àmbit, de facilitar la connectivitat ecològica.

2. Només s'admeten en aquesta zona els usos de caire rural vinculats a l'explotació sostenible dels recursos naturals, l'explotació forestal, i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal, autoritzat pel Departament de Medi Ambient, redactat en congruència amb els principis de persistència, conservació i millora qualitativa de les masses forestals.

Condició necessària per a admetre l'artigatge dels boscos per a retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en terrasses afaixades per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o pels arrossegaments de l'aigua, així com els fenòmens d'inestabilitat geològica.

3. Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les que siguin exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de Medi Ambient.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

4. En les edificacions existents, o susceptibles de rehabilitació, s'admetran els usos d'habitatge, residencials, turisme rural, restauració i d'equipaments.

5. D'acord amb la finalitat i procediments fixats per la legislació urbanística vigent (art. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Art. 267. Condicions d'edificació

1. En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena, excepte les obres i instal·lacions necessàries per a l'explotació agropecuària de les finques existents i les d'interès públic admissibles d'acord

amb la legislació vigent. No s'admetran dins aquest àmbit, obres o instal·lacions destinades a explotacions de ramaderia intensiva o instal·lacions de tipus industrial.

2. S'admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals i les obres d'ampliació, modernització i millora, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent en el moment de l'aprovació d'aquest POUM.

3. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg de Patrimoni arquitectònic, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

4. Les tanques seran cinegètiques, amb elements horitzontals, que deixin lliure els 20 cms inferiors, i permetin la circulació de la fauna. No s'admetran tanques amb material de reixat o altres, que impedeixin la circulació de la fauna silvestre.

CAPÍTOL DESÉ – ÀMBIT PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA DE LA VALL DE SOLIUS

Art. 268. Definició.

Aquest POUM, defineix com a protecció paisatgística els relleus que conformen el teló de fons paisatgístic i la vall de Solius. L'objecte de la delimitació d'aquest perímetre és protegir un component essencial de la qualitat del paisatge, atesa la seva gran incidència visual.

Els usos admesos en aquesta zona són agrícoles i forestals, d'acord amb la naturalesa pròpia de les finques incloses dins aquest àmbit. La gestió forestal procurarà la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de l'alzinar, la sureda i el bosc de ribera, i la reducció gradual de les pinedes en les àrees de transició, tot mantenint una densa coberta arbòria que limiti el desenvolupament dels arbusts piròfits del sotabosc.

D'acord amb la finalitat i procediments fixats per la legislació urbanística vigent (art. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Art. 269. Condicions d'edificació.

Son d'aplicació dins aquest àmbit les determinacions de la normativa corresponent a cada una de les zones incloses dins el mateix, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sol no urbanitzable.

Les obres o instal·lacions s'admetran amb les condicions regulades per a cada una de les zones corresponents. En qualsevol cas, es limitaran a les edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals, a la promoció del coneixement de la natura, als habitatges inclosos en el catàleg a que es refereix l'article 270, i als equipaments d'interès públic ja existents dins el seu àmbit.

Per tal de preservar els valors paisatgístics d'aquesta zona, les obres que s'executin dins d'aquest àmbit de protecció paisatgística, hauran d'esser especialment curoses en l'imatge externa i la preservació del seu impacte paisatgístic

Es tindrà especial cura en les condicions d'implantació i el tractament exterior dels edificis. En la petició de llicència, s'acompanyarà un estudi paisatgístic en el projecte d'edificació per comprovar que no s'afecti a la fragilitat del paisatge, incorporant les mesures de correcció paisatgística amb arbrat, vegetació o altres que siguin necessàries.

L'ordenació de l'arbrat i la vegetació facilitarà la integració de les construccions en el seu entorn natural, per tal de disminuir-ne l'impacte i la percepció visual.

Els materials i colors seran els característics de la zona, com la coberta de teula ceràmica, murs de pedra o arrebossats. No s'admetran materials que imitin altres materials.

Quan es tracti de construccions agrícoles o que formin part de conjunts existents, s'admetran altres materials, però en qualsevol cas les parets exteriors seran pintades amb

colors adients a l'entorn, i incorporant les mesures de protecció paisatgística avans esmentades.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg de Patrimoni arquitectònic, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

CAPÍTOL ONZÈ – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

Art. 270. Catàleg de masies i edificis rurals.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'Ajuntament ha elaborat un Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació.

Aquest catàleg de masies i cases rurals s'adjunta a la documentació d'aquesta Normativa.

TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 271. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge urbà del nucli urbà de Santa Cristina i del seu entorn, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu.

La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment , i en aquest sentit l'Ajuntament fixarà les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. Donades les característiques del municipi de Santa Cristina, aquest POUM incrementa la previsió d'espai lliure, com a zona enjardinada al costat de la xarxa viària bàsica, i en especial en ambdós costats del carrer Teulera i del carrer Pere Gironés, i es considera important, per la millora de la imatge i la conformació del paisatge urbà del municipi.

Art. 272. Carta del paisatge del municipi.

D'acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'Ajuntament tramitarà una carta del paisatge per a acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne el valor.

El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el catàleg del paisatge que incidirà en el seu àmbit i que promourà l'Observatori del Paisatge de Catalunya.

Es tramita juntament amb aquest POUM un precatàleg que incorpora indicativament una relació d'elements d'interès natural. Aquesta relació configura un primer Catàleg provisional d'Elements d'Interés Natural, que serà completat paulatinament.

Els elements inclosos en el precatàleg gaudeixen d'un especial interès mediambiental i paisatgístic, per la qual cosa tota actuació sobre aquests elements haurà de mantenir i preservar les característiques del mateix evitant incidir negativament sobre els aspectes paisatgístics i mediambientals que es protegeixen.

Art. 273. Conservació de finques, parcel·les i edificis

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà donar lloc a les sancions corresponents, i a l'execució subsidiària de les obres per part de l'Ajuntament, amb càrrec a la propietat.

Art. 274. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn

A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, talles intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

L'Ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Art. 275. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions

A fi de preservar la imatge del paisatge urbà, totes les instal·lacions i serveis urbanístics es soterraran. En les zones ja consolidades, es soterraran les línies dels serveis en el cas d'obres de reurbanització.

Art. 276. Sostenibilitat en l'edificació

L'edificació s'adequarà al Codi Tècnic de l'Edificació i demès normativa vigent en matèria de eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació.

Art. 277. Plantacions en el espai lliure de parcel·la

Les plantacions en el espai lliure de parcel·la s'adequaran a les següents condicions:

La vegetació serà pròpia pel paisatge rural de la zona (suro, alzina, roure, freixe, xiprer, tamariu, llorer, arboç, etc.) essent obligat que la franja lliure d'edificació resti enjardinada de manera que es tami i amagui al màxim la edificació.

S'hauran de reposar els arbres que sigui imprescindible talar per altres d'iguals característiques.

Art. 278. Façanes i mitgeres

De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el entorn i el paisatge urbà en el que es situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres, es tractaran amb materials d'acabat de façanes, i com a mínim seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i demès materials que per la

seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

L'Ajuntament podrà fixar les mesures adients per el compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions corresponents pel seu incompliment.

Serà obligatori, així mateix, el tractament com a façanes, de totes les parets mitgeres que per raó de l'edificació quedin al descobert.

Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent respecte a les relacions de veïnatge (art.546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya)

Art. 279. Tanques

(Modificació POUM núm. 32, DOGC núm. 6985 del 28 d'octubre de 2015)

1.- El tancament de les parcel·les configura, en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri, la diversitat d'alçàries, materials i color dels tancaments actuals. No obstant això, aquests se supeditaran als criteris exposats a l'art. 271 i 274 d'aquesta Normativa, i l'Ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

Amb caràcter general, les tanques tindran una alçada màxima de 0,70m. d'obra, i la resta fins a 1,80m d'alçada es poden tancar amb tanca vegetal i/o material calat. En cas de pendent del carrer, la tanca es dividirà en trams, de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60m.

Per material calat s'entén:

- a) Les tanques formades per franges, com a màxim de 15 cm. d'amplada amb una separació mínima de 3 cm.
- b) Les tanques formades per panells rígids amb un percentatge mínim d'un 30% de buits repartits, uniformement, en tota la seva superfície, amidat frontalment.

Les tanques amb front a espais públics es regiran per les següents normes:

- Hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet reular-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.
- Es prohibeixen, explícitament, les tanques de filat metàl·lic (enreixats tipus malla simple torsió, malla electrosoldada, nuada i altres similars), bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.
- En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, les tanques podran ser opaques fins una alçada màxima de 2,00 metres, a excepció de la zona 5.g (La Teulera) que seguirà la regulació genèrica.
- En el supòsit de situar la tanca sobre un mur de contenció, aquesta tindrà una alçada màxima de 1,80 m, mesurada des de la cota de terreny natural de la part superior del mur, i serà d'elements vegetals i/o material calat.
- En el cas d'existir un tipus de tanca de parcel·la consolidada que superi els paràmetres establerts en els paràgrafs anteriors, els trams pendents d'executar o en cas de rehabilitació, es podran ajustar a les alçàries i criteris estètics de l'existent.

2.- En sòl no urbanitzable, les tanques hauran de permetre el pas de la fauna. Quan s'acrediti la necessitat, podran ser de tipus vegetal amb espècies autòctones i parets de pedra seca de la zona d'una alçària màxima de 1,00 metre, o amb estakes i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Els materials dels tancats i el seu disseny han de cercar la integració paisatgística màxima amb l'entorn i han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre.

En els espais PEIN de les Gavarres i Massís de Cadiretes-Ardenya, les tanques han de permetre el pas de la fauna i, en els supòsits autoritzables de tanques metàl·liques, aquestes hauran de tenir una llum de malla cinegètica a la base, en contacte amb el sòl de 30x15 cm, lliure d'obstacles.

Tanmateix, amb caràcter excepcional i localitzat, s'admetrà la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment, quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions que ho requereixin així.

Art. 280. Publicitat

La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'Ajuntament podrà rescindir l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L'incompliment d'aquests obligació facultarà a l'Ajuntament per a la rescissió de l'autorització, i l'ordenament de la seva retirada.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 281. Distribució i consum d'aigua potable

A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'Ajuntament fixarà les mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites.

Les autoritzacions per l'ús de l'aigua s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la llei 3/1988, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

Art. 282. Protecció de les aigües subterrànies

El procediment per l'ús de les aigües subterrànies s'ajustarà a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies i les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix el decret 328/1988, d'11 d'octubre.

Art. 283. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials

En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram. La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

En els sectors industrials, abans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

Les aigües pluvials de les cobertes, terrasses i paviments, s'evitarà connectar-les a la xarxa de clavegueram, per tal d'evitar sobrecàrregues problemàtiques.

Art. 284. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades

Els projectes d'urbanització de l'àrea urbana central, i àrea urbana del Golf Costa Brava, incorporaran una xarxa de reg d'aigües grises, independitzada de la xarxa de subministra d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant paulatinament en el nucli urbà, procedent de l'EDAR de la Vall d'Aro.

Art. 285. Condicions dels abocaments d'aigües

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com a les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la llei 3/1988, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 286. Tipus de residus sòlids

En funció de la seva procedència, es classifiquen els residus, en residus sòlids domèstics, residus industrials, residus procedents d'enderrocs o altres residus de la construcció, i residus vegetals de jardineria.

Art. 287. Tractament de residus

L'Ajuntament fomentarà mitjançant les corresponents ordenances municipals, el reciclatge o la valorització de tots els residus generats al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva.

A les àrees de servei de vehicles industrials es disposaran mesures per tal d'evitar la dispersió de residus volàtils, que afecten especialment la llera i el sistema natural del Ridaura.

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

- Llei 6/83 del 7 d'abril (modificada per la Llei 15/87 del 9 de juliol, i decret legislatiu 2/86, del 4 d'agost.
- Decret 142/84, de l'11 d'abril
- Ordre del 17 d'octubre de 1984
- Ordre de 6 de setembre de 1988
- Decret 2/91, del 26/9/91, pel qual s'aprova la refosa dels Textos Legals vigents en matèria de Residus industrials.
- Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.
- Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió de vehicles fora d'ús
- Decret 43/2000, de 26 de gener, del Fons de gestió de residus
- Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció

CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 288. Aïllament acústic

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment de la norma bàsica de l'edificació NBE-CA-81, "Condiciones acústicas en los edificios" (Reial decret 1909/1981 de 24 de juliol) o les normes que la complementin o substitueixin.

Als efectes d'aquesta normativa, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren en l'esmentada norma.

El funcionament d'activitats no ha de comportar l'increment dels nivells de soroll, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establert en aquesta normativa.

Art. 289. Protecció contra la contaminació acústica

L'Ajuntament elaborarà una ordenança específica de protecció de la contaminació acústica seguint el model de l'ordenança municipal tipus, i la Llei de Protecció contra la Contaminació Acústica aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya en sessió del 12 de juny de 2002, i publicada al DOGC 3675, del 11 de juliol de 2002.

D'acord amb aquesta, l'Ajuntament fixarà les zones de soroll, les zones d'especial protecció de la qualitat acústica, i acústica de règim especial, i els llindars i horaris que regeixen per cada zona, així com el sistema de mesura i el règim de sancions.

Els plans derivats tindran en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'art. 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 290. Activitats potencialment contaminadores

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als bens de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Ateses les capacitats moderades de l'atmosfera envers l'SO₂, les PST, el CO i el NO₂, l'admissió de noves indústries requerirà en cada cas un estudi previ de dispersió dels contaminants potencialment emesos, en funció dels valors d'emissió, per tal d'avaluar el impacte sobre la zona d'influència.

En els projectes de sol·licitud d'autorització ambiental, a la sol·licitud de llicència ambiental o, si s'escau, a la comunicació de l'activitat d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors, segons preveu la Llei 6/2001 de l'Enllumenament per la Protecció del Medi Nocturn (article 10), i un estudi d'impacte acústic d'acord amb la l'annex 10 de la Llei 16/2002 de Protecció contra la Contaminació Acústica

Art. 291. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/87 atmosfèric s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissible d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D : Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no son admeses en cap zona a àrea del terme municipal.

Art. 292. Límits de les emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.
2. No es poden llençar a l'exterior, fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.
3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als predis veïns.

CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 293. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'Ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1. Objecte: D'acord amb el que estableix la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minva de la seguretat; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.
2. Làmpades eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització complementaris, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de vapor de sodi preferentment de color blanc, o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via públic

TÍTOL XI: DISPOSICIONS

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 294. Primera:

Llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Les llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions de la mateixa, i per tant no quedaran fora d'ordenació ni en volum disconforme, excepte que estiguin afectades per sistema viària.

La regulació dels paràmetres urbanístics i condicions d'edificació es regiran per les condicions del planejament anterior, que ha servit de base per a la seva concessió.

Art. 295. Segona:

Plans Parciais, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Els Plans Parciais, Plans Especials, Estudis de Detall i projectes d'urbanització aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions d'aquests, excepte en els sectors específicament assenyalats en aquesta Normativa, i amb les obres d'urbanització no executades, que incorporaran les modificacions introduïdes per aquests POUM, en els projectes de Reparcel·lació i d'urbanització corresponents.

Art. 296. Tercera:

Mesurament d'alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions

El sistema de mesurament de les alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions que s'estableix dins aquesta normativa serà d'aplicació immediata en tot l'àmbit del terme municipal, inclòs en els sectors amb Pla Parcial aprovat.

Art. 297. Quarta:

Parcel·la inferior a la superfície

S'admetran les parcel·les de superfície inferior en un 30% a la superfície mínima regulada en cada zona, sempre que estiguin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, o reflectides en el document del Pla Parcial o altre document oficial que donà lloc a la seva parcel·lació. En aquest cas no serà obligatori el compliment de la façana mínima fixada per la zona corresponent.

Art. 298. Cinquena:

Instal·lacions industrials en sòl no urbanitzable

Les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM i amb llicència podran mantenir la seva activitat i efectuar obres de reforma i rehabilitació de l'edificació.

No s'admetran en cap cas obres d'ampliació de l'edificació.

S'admetrà el canvi d'ús únicament en cas d'adaptar-se aquest a les condicions mediambientals fixades a la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental 3/98 i de la NBE-CPI-96 i/o legislació que la substitueixi.

Les instal·lacions i la parcel·la a on s'ubiquen s'hauran d'adequar a les condicions d'integració paisatgística que fixi l'Ajuntament per que respecta a plantació d'arbrat, tractament d'espai lliure, pintat dels edificis, rètols, il·luminació, etc.

Art. 299. Sisena:

Parcel·les edificades o amb llicència i amb pendent superior al 30%.

Les parcel·les amb pendent superior al 30% ja edificades o amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions de la llicència original i no estaran subjectes a les condicions fixades a l'article 80 d'aquesta normativa.

CAPÍTOL SEGON.- DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Art. 300. Primera

Les referències a la legislació sectorial quedarà automàticament substituïda per la nova legislació que es pugui promulgar i publicar.

CAPÍTOL TERCER.- DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Art. 301. (MODIFICAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

Primera

Queden derogades les Normes Subsidiàries del Planejament vigent en el moment de publicació d'aquest POUM.

Segona

Queden derogats els següents articles de les NNUU del POUM, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 07/01/2008:

- 187, 188, 189, 190, 193, 221, 222, 223, 228, 229, 233 i 302

en compliment de la sentència de la Sala del contenciós-administratiu, secció tercera, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, amb número 114, i data 14 de febrer de 2013.

Art. 302. ANNEX NORMATIU (DEROGAT)

(Modificació derivada del compliment de la Sentència nº114/2013 del TSJC)

~~PLA PARCIAL RIDAURA~~

~~Es transcriu la normativa urbanística així com el plànol Zonificació del Pla Parcial Ridaura, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006.~~