

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO I LA SOCIETAT MERCANTIL "GESDIP, SA"

A la ciutat de Santa Cristina d'Aro, a 8 de febrer de 2021.

REUNITS

D'una part, la Il·lustríssima Sra. LOURDES FUENTES I FAIG, Alcaldessa de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, les circumstàncies personals de la qual no s'indiquen per actuar en exercici del seu càrrec, assistit pel Sr. Xavier Ferrer Vendrell, Secretari General de la Corporació, que dona fe de l'acte.

D'una altra part, el Sr. PERE ANGLADA i DORDAL, major d'edat, amb NIF [REDACTED] i domicili, a efectes de notificacions, al carrer [REDACTED]

INTERVENEN

La Sra. **Lourdes Fuentes i Faig**, en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro ("l'Ajuntament"), en ús de les facultats que li atorga la legislació de règim local, i un cop dictaminada favorablement l'aprovació d'aquest Conveni per la Comissió Informativa corresponent.

El Sr. **Pere Anglada i Dordal**, en la seva qualitat d'apoderat de la mercantil **GESDIP.SAU ("la Societat")**, [REDACTED]

Els compareixents ("**les Parts**") es reconeixen recíprocament plena capacitat en Dret per a obligar-se en els termes del present Conveni i, a aquest efecte,

MANIFESTEN

- I. Que la Societat és propietària de tres parcel·les que es descriuen a continuació i que es troben al municipi de Santa Cristina d'Aro.

FINCA nº 1

URBANA: Tota l'illa "B" del Polígon "Sector Oest" formada per les deu finques abans descrites, amb una superfície de 1.667 metres quadrats, que llinda al Nord amb el carrer Teulera, l'Est amb el carrer Josep M^o Verdaguer, al Sud amb el carrer Monturiol i al Oest amb el carrer Rec del Forn.

Titular: GESDIP S.A.U.

Dades registrals:

Tom 2.832, Llibre 93, Foli 115, Finca 4.946 de Santa Cristina d'Aro

Tom 2.832, Llibre 93, Foli 117, Finca 4.947 de Santa Cristina d'Aro

Tom 2.832, Llibre 93, Foli 120, Finca 4.948 de Santa Cristina d'Aro

Tom 2.832, Llibre 93, Foli 123, Finca 4.949 de Santa Cristina d'Aro

Tom 2.832, Llibre 93, Foli 126, Finca 4.950 de Santa Cristina d'Aro
 Tom 2.832, Llibre 93, Foli 130, Finca 4.951 de Santa Cristina d'Aro
 Tom 2.832, Llibre 93, Foli 132, Finca 4.952 de Santa Cristina d'Aro
 Tom 2.832, Llibre 93, Foli 135, Finca 4.953 de Santa Cristina d'Aro
 Tom 2.832, Llibre 93, Foli 138, Finca 4.954 de Santa Cristina d'Aro
 Tom 2.832, Llibre 93, Foli 141, Finca 4.955 de Santa Cristina d'Aro

Referència cadastral: Finca urbana 9692301DG9299S0001WQ

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
 Referencia catastral: 9692301DG9299S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL TEULERA
 17246 SANTA CRISTINA D'ARO (GIRONA)

Clase: URBANO
 Uso principal: INDUSTRIAL
 Superficie construida: 3.085 m²
 Año construcción: 2005

Construcción

Detalle	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	MISCO	1.350
ALMACEN	MISCO	208
ALMACEN	MISCO	292
ALMACEN	MISCO	237

PARCELA

Superficie gráfica: 1.700 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela construida sin división parcelaria

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIA".

Miércoles, 7 de Octubre de 2020

FINCA nº 2

“URBANA: Parcel·la de terreny situada al terme de Santa Cristina d'Aro, que procedeix de les terres del Mas La Barraca, de superfície tres mil tres-cents vuitanta-sis metres quadrats, si bé segons recent medició la seva superfície és la de tres mil sis-cents noranta-nou metres quadrats. Confronta: pel nord, amb la carretera de Girona a Sant Feliu de Guíxols, actualment carrer La Teulera; pel sud, amb la finca dels successors de la Sra. Teresa Sala; per l'est, amb Rech Nou del Forn d'en Dilla i oest, amb la finca de l'Hotel Cristina propietat dels senyors Josep Rosselló Miret i Àngela Bosch Vila”

Titular: GESDIP S.A.U.

Dades registrals: Tom 2.712, Llibre 80, Foli 117, Finca 4.440 de Santa Cristina d'Aro”

Referència cadastral: Finca urbana 9493904DG9299S0001TQ

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
 Referencia catastral: 9493904DG9299S0001TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL TEULERA Urban
 17246 SANTA CRISTINA D'ARO (GIRONA)

Clase: URBANO
 Uso principal: SUJETO SIN USOS
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.700 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Sujeto sin parcelar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Miércoles, 7 de Octubre de 2020

FINCA Nº 3

“URBANA: Pieza de tierra yermo y parte avellanar, sita en Santa Cristina de Aro, de cabida aproximada dos mil cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados que linda: frente, Norte, en línea de veinticinco metros, con carretera de Gerona a Sant Feliu de Guíxols; Oeste, en línea de ciento un metros, setenta centímetros, con resto de finca; Este, en línea de novena y seis metros, sesenta y cinco centímetros, con resto de finca y Sur, detrás, con finca de Agustín Sala, mediante franja de terreno de unos veinticinco metros de largo y tres metros cuarenta centímetros de ancho aproximadamente que une las partes de finca matriz aitas a Este y Oeste de la finca que se describe, franja que queda propiedad de los hermanos Burch de Barraquer, hoy señalada con hitos. Sobre dicho terreno dando frente a la carretera, se ha construido una casa de planta bajo y dos pisos, ocupando la planta baja una superficie de cuatrocientos treinta metros cuadrados y cada uno de los dos pisos en alto trescientos noventa metros cuadrados; y se ha construido además un atico o azotea de cuarenta y cinco metros cuadrados”.

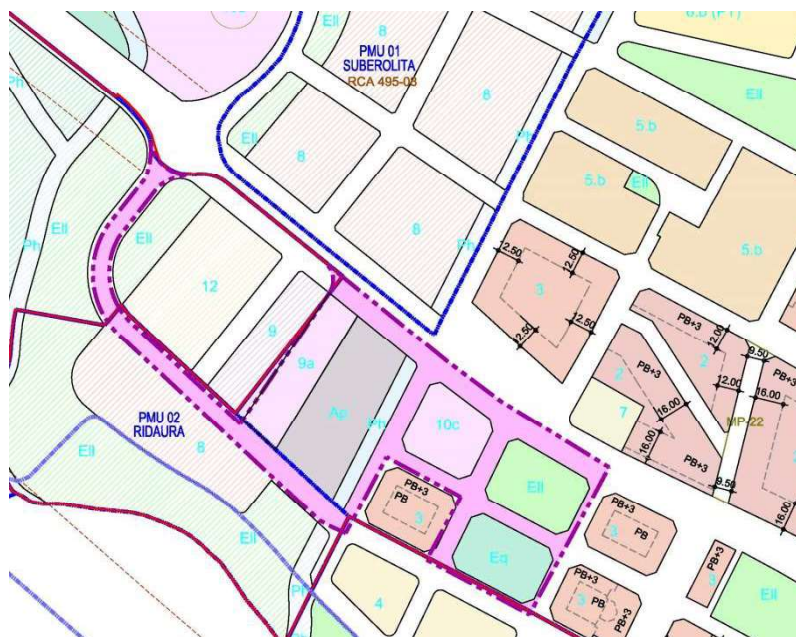
Titular: GESDIP S.A.U.

Dades registrals: Tom 3231, Llibre 136, Foli 109, Finca 753 de Santa Cristina d’Aro”

Referència cadastral: Finca urbana 9493903DG9299S0001LQ



- II. Les tres finques estan qualificades en el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro, segons es reflexa en el plànol que s'adjunta com a Document nº 1.



ÀMBIT PAU 17 SOBRE ORDENACIÓ POUM 2008

Les característiques de l'ordenació del POUM/2008, en l'àmbit del PAU que es proposa són:

Àmbit:	19.245 m ² sòl
Sòl públic:	
Sistema Viari:	8.076 m ² sòl
Sistema d'espais lliures – clau EiI:	1.830 m ² sòl
Sistema d'Equipaments- clau Eq:	1.690 m ² sòl
Sistema Hidrològic:	727 m ² sòl

Sòl privat:	
Zona Comercial – clau 10c:	1.667 m ² sòl
Zona Hotelera –clau 9a:	1.895 m ² sòl
Zona Aparcaments – clau Ap:	3.360 m ² sòl

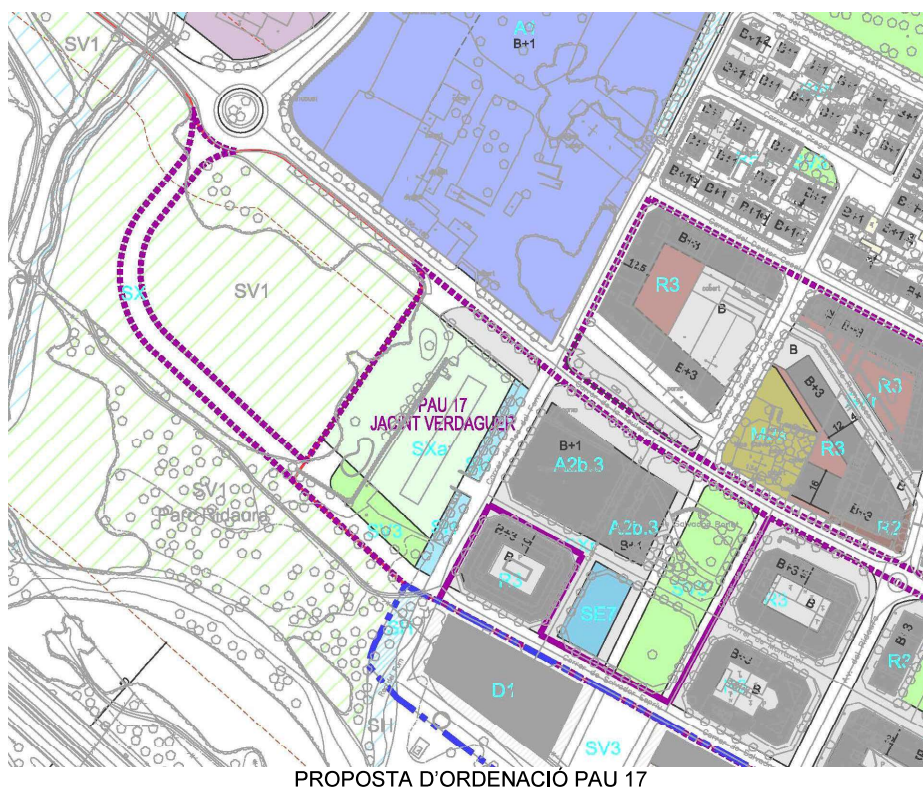
- III. És voluntat de l'Ajuntament, en el procés de revisió del POUM, reordenar urbanísticament el conjunt de la zona situada entre el carrer de la Teulera i el carrer Salvador Espriu i entre l'actual giratori sobre la Gi-250z i el carrer Josep Pla de manera que, amb el desenvolupament del PAU-17, es millori l'accés al centre per l'oest del nucli, amb un nou vial que connecti el referit giratori amb el carrer Salvador Espriu, es reordeni les zones destinades a espais lliures, equipaments i aparcaments i la zona comercial existent.
- IV. Que es intenció de l'Ajuntament incloure el present conveni en l'aprovació inicial de la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per tal de definir la reordenació de l'àmbit al qual afecta.

A la vista de buscar una solució urbanística en base a la qual quedin compensats els interessos públics i privats, les parts convenen establir els següents:

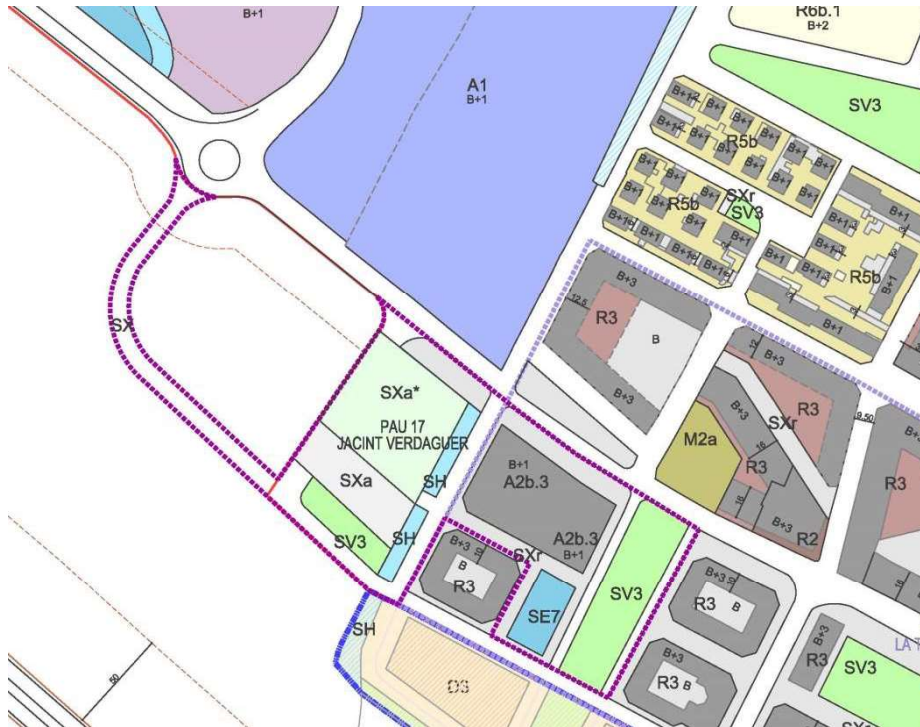
PACTES

PRIMER.- S'acorda una reordenació de l'àmbit territorial de les finques descrites que s'inclouran dins un polígon d'actuació urbanística (PAU-17) per a dur a terme la gestió urbanística integrada que permeti el seu desenvolupament, complint els requisits establerts a l'article 118 de la LUC. Aquest polígon d'actuació en sòl urbà, que resulta no consolidat que resulta no consolidat per la circumstància de la mateixa delimitació poligonal, tindrà per objecte la formalització de les cessions del sòl qualificat de sistemes urbanístics i la inscripció en el Registre de la Propietat de les parcel·les edificables resultants de la nova ordenació i la urbanització dels vials i espais lliures resultants de la nova ordenació.

SEGON.- La nova ordenació detallada proposada serà la que es reflexa en el plànol que s'adjunta com a **Document nº 2**:



TERCER.- Els paràmetres urbanístics proposats pel polígon d'actuació urbanística delimitat seran:



PAU 17 “Jacint Verdaguer”

- | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|----------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1. Àmbit: | 19.245 m ² sòl | | | | | | | | | | |
| 2. Ordenació: | La fixada als plànols d'ordenació | | | | | | | | | | |
| Sistemes: | <table border="0"> <tr> <td>Sistemes viari - Sx:</td> <td>7.546 m² sòl</td> </tr> <tr> <td>Sistema d'Espais lliures – SV3:</td> <td>3.019 m² sòl</td> </tr> <tr> <td>Sistema d'Equipament – SE7:</td> <td>717 m² sòl</td> </tr> <tr> <td>Sistema Hidrològic – SH:</td> <td>651 m² sòl</td> </tr> <tr> <td>Sistema Aparcaments – Sxa:</td> <td>1.458 m² sòl</td> </tr> </table> | Sistemes viari - Sx: | 7.546 m ² sòl | Sistema d'Espais lliures – SV3: | 3.019 m ² sòl | Sistema d'Equipament – SE7: | 717 m ² sòl | Sistema Hidrològic – SH: | 651 m ² sòl | Sistema Aparcaments – Sxa: | 1.458 m ² sòl |
| Sistemes viari - Sx: | 7.546 m ² sòl | | | | | | | | | | |
| Sistema d'Espais lliures – SV3: | 3.019 m ² sòl | | | | | | | | | | |
| Sistema d'Equipament – SE7: | 717 m ² sòl | | | | | | | | | | |
| Sistema Hidrològic – SH: | 651 m ² sòl | | | | | | | | | | |
| Sistema Aparcaments – Sxa: | 1.458 m ² sòl | | | | | | | | | | |
| Qualificació sòl privat: | <u>Zona Comercial A2b.3</u> : 2.730 m ² sòl | | | | | | | | | | |

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia del POUM. El projecte de reparcel·lació ajustarà els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions de les Normes Urbanístiques.

Aparcaments privats – Sxa*: 3.124 m² sòl

- | | |
|---|---|
| 3. Condicions d'ordenació i edificació en Zona A2b.3: | |
| a. Parcel·la mínima: | l'existent |
| b. Ocupació màxima: | 100% de la parcel·la |
| c. Nombre màxim de plantes: | planta baixa i una planta pis (B+1) |
| d. Alçària reguladora màxima: | 10,20m |
| e. Sostre màxim edificable: | 5.460 m ² sostre |
| 4. Condicions d'ús en Zona A2b.3: | |
| Ús dominant: | comercial |
| Ús compatible: | residència col·lectiva, restauració, recreatiu i espectacles, oficines i serveis, taller de reparació de vehicles, magatzem, sanitari i assistencial, educatiu, |

esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, proveïment i abastament, serveis urbans, serveis tècnics i estació de servei.

Ús complementari: Aparcament.

En la zona Sxa* destinada a aparcaments privats a l'aire lliure es podran instal·lar marquesines lleugeres per cobrir les places d'aparcament. En aquesta zona es permet la instal·lació d'una estació transformadora i de dos sortidors de carburants per al subministrament simultani de 4 vehicles, vinculats a l'activitat comercial de la zona A2b.3.

Usos incompatibles: Els usos restants.

5. Condicions de gestió i execució:

L'ampliació de l'edificació existent resta condicionada al desenvolupament del PAU-17.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer quadrienni. Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.

El projecte d'urbanització comprendrà la vialitat i espais lliures de nova creació i implantació, i les actuacions necessàries de connexió amb la vialitat ja existent i que es conservarà per ajustar-se a la nova ordenació.

El projecte de reparcel·lació concretarà:

- a) La cessió obligatòria i gratuïta a l'administració corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic sobre l'increment de sostre, que es compensarà pel seu valor econòmic.

Zona Comercial – clau 10c: $1.667 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.334 \text{ m}^2 \text{ sostre}$

Zona Hotelera – clau 9a: $1.895 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.895 \text{ m}^2 \text{ sostre}$

Sostre ordenat al POUM/2008: 5.229 m^2

Sostre ordenat al POUM/2021: 5.460 m^2

Increment de sostre: $5.460 \text{ m}^2 - 5.229 \text{ m}^2 = 231 \text{ m}^2$

- b) L'adaptació a la nova ordenació i les cessions que pertorquin dels terrenys destinats a sistemes que es corresponen a:

- la urbanització de la prolongació del carrer Ramon i Cajal i reurbanització de la plaça Salvador Bonet.
- la urbanització del vial que connecta el carrer Salvador Espriu amb el giratori situat en la confluència del carrer Teulera i l'avinguda Roca de Malvet.
- la urbanització de la zona d'aparcaments de titularitat pública
- la zona qualificada d'espais lliures urbanitzats
- la zona qualificada d'equipaments

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

En el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió del polígon al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del conveni de sanejament.

Es podrà atorgar llicències d'usos i obres de caràcter provisional, ajustant-se a les determinacions dels articles 53 i 54 de la LUC.

QUART.- Tant l'ordenació urbanística proposada en el present Conveni com les condicions reguladores, restaran subjectes a l'aprovació definitiva de la revisió del POUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

CINQUÈ.- El present conveni té caràcter administratiu. Les parts acorden subjectar-se a la jurisdicció contenciosa-administrativa en cas de litigi sobra la interpretació i aplicació del mateix.

SISÈ.- L'Ajuntament i la Societat, per al desenvolupament i execució del present Conveni, que lliure i voluntàriament subscriuen, es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, als efectes de permetre el compliment dels compromisos previstos en el mateix en els termes i formes que queden convinguts.

SETÈ- El present conveni obliga exclusivament les parts que el signen, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

VUITÈ- Aquest Conveni serà objecte d'informació pública i no s'entendrà perfeccionat definitivament ni obligarà a les parts fins a l'aprovació definitiva i publicació de la revisió del POUM. Així mateix, el Conveni, un cop aprovat, podrà ésser objecte de consulta presencial i per mitjans telemàtics i, en el termini màxim d'un (1) mes des de la seva aprovació, l'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat per tal que sigui inserit a la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

I, per tal que consti en prova de la seva conformitat, signen el present Conveni per exemplar duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Lourdes Fuentes i Faig

Per l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

Firmado digitalmente por [REDACTED] ERE ANGLADA [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DNI): 2.5.4.13-Reg: RMB/Hoja: 56642/Tomo: 5302/Sección: /Libro: 4607/
Folio: 75/Fecha: 20/07/1983/Inscripción: 1A, cn=339302365 PERE ANGLADA (R: A08785826), givenName=PERE, sn=ANGLADA DORDAL, serialNumber=DCE5-339302365, 2.5.4.97-VATES-A08785826, ou=DIRECCIO, o=GESDIP, SAU, c=ES
Fecha: 2021.02.12 15:06:55 +01'00'

PERE ANGLADA

Pere Anglada i Dordal

Per GESDIP, SA

Maria Lourdes Fuentes Faig -
DNI 40506583H (SIG)
Data: 2021.02.15 12:01:09 +01'00'

Xavier Ferrer Vendrell - DNI 40516248T (AUT)
Data: 2021.02.15 08:57:01 +01'00'

En dóna fe, el/la Secretari/a General
de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

ANNEXOS

- Fitxa urbanística PAU Jacint Verdaguer de la normativa de la revisió de POUM
- Normativa urbanística d'aplicació per a la clau A2b.3 i SXa.

Article. 193. PAU 17 “Jacint Verdaguer”

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà consolidat amb l'objectiu de formalitzar les cessions i urbanitzar la vialitat resultant de l'ordenació que te per objecte millorar els accessos a la zona central i reordenar el sòl destinat a espais lliures i equipaments així com els sòl destinat a usos comercials.

2. Àmbit: 1,92 ha

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes:	Viari	SX = 7.546 m ^{2sòl}
	Aparcaments	SXa = 1.458 m ^{2sòl}
	Espais lliures	SV3 = 3.019 m ^{2sòl}
	Equipament	SE = 717 m ^{2sòl}
	Hidràulic	SH = 651 m ^{2sòl}

El trasllat del centre de transformació elèctrica existent es situarà dintre dels terrenys d'aprofitament privat.

Qualificació sòl privat:

Zona Comercial A2b.3 = 2.730 m^{2sòl} i 5.460 m^{2sostre}

Aparcaments SXa* = 3.124 m^{2sòl}

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Comercial (clau A2b.3).

Les superfícies es dedueixen a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM, el projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, segons les disposicions d'aquestes NNUU.

4. Condicions d'ús en Zona A2b.3:

Ús dominant: comercial

Ús compatible: residència col·lectiva, restauració, recreatiu i espectacles, oficines i serveis, taller de reparació de vehicles, magatzem, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, proveïment i abastament, serveis urbans, serveis tècnics i estació de servei.

Ús complementari: Aparcament.

En la zona Sxa* destinada a aparcaments privats a l'aire lliure es podran instal·lar marquesines lleugeres per cobrir les places d'aparcament. En aquesta zona es permet la instal·lació d'una estació transformadora i de dos sortidors de carburants, per al subministrament simultani de 4 vehicle, vinculats a l'activitat comercial de la zona A2b.3.

Usos incompatibles: Els usos restants.

5. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer quadrienni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic sobre l'increment de sostre en relació a l'ordenat en el POUM/2008, que es compensarà pel seu valor econòmic.
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes que es corresponen a:
 - la urbanització de la prolongació del carrer Ramon i Cajal i reurbanització de la plaça Salvador Bonet.
 - la urbanització del vial que connecta el carrer Salvador Espriu amb el giratori situat en la confluència del carrer Teulera i l'avinguda Roca de Malvet.
 - la urbanització de la zona d'aparcaments de titularitat pública
 - la zona qualificada d'espais lliures urbanitzats
 - la zona qualificada d'equipaments
- d) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- e) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.
- f) En el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió del polígon al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del conveni de sanejament.
- g) Llicències: fins que no s'hagin recepcionat les obres d'urbanització només es podran atorgar llicències d'usos i obres de caràcter provisional segons les determinacions de l'article 53 de la LUC i/o llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització segons les determinacions dels articles 39 a 41 del RPLU

SUBSECCIÓ 2. Subzona comercial (clau A2b)

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

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

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

1. Els terrenys qualificats amb la qualificació A2b.1, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 292 al 318), Secció 4a (articles del 325 al 330) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 337).
2. Els terrenys qualificats amb la qualificació A2b.2 i A2b.3, a part dels paràmetres específics que es determinen en els següents articles, es regulen amb caràcter general del Capítol II del Títol IX, Secció 2a (articles del 292 al 318), Secció 3a (articles del 319 al 324) i aquells que estiguin en "ambients edificats" la Secció 5a (articles del 331 al 337).

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

1. Parcel·la mínima: 800m²
2. Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m²sostre/m²sòl
3. Sostre edificable: l'ampliació de les edificacions existents comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys afectats per vialitat.
4. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Ocupació màxima: 70%
7. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran 10 metres a vial i 3 metres a límits de veïns.

Article. 157. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona A2b.2 Accés Golf Costa Brava

1. Parcel·la mínima: 1.500 m², excepte la parcel·la amb referència cadastral 9490901DG9299S0001OQ que la parcel·la mínima serà l'existent.
2. Índex d'edificabilitat neta: 0,60 m²sostre/m²sòl
3. Sostre edificable: l'ampliació de les edificacions existents comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys afectats per vialitat.

4. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Ocupació màxima: 70%
7. Separacions mínimes: seran les assenyalades en els plànols d'ordenació.

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

- 5 metres a vial
- 10 metres entre edificacions

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

1. Parcel·la mínima: l'existent
2. Ocupació màxima: 100%
3. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
4. Alçària reguladora màxima: 10,20m
5. Sostre màxim edificable: 5.460 m²
6. Condicions de gestió: L'ampliació de l'edificació existent resta condicionada al desenvolupament del PAU-17.

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

Ús dominant: comercial

Ús compatible: residència col·lectiva, allotjament turístic, restauració, recreatiu i espectacles, oficines i serveis, taller de reparació de vehicles, magatzem, sanitari i assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, administratiu i prevenció, proveïment i abastament, serveis urbans, serveis tècnics i estació de servei.

En la parcel·la situada a l'entrada del Golf qualificada com A2b.2 (Referència cadastrals 9490901DG9299S0001OQ) s'admeten els quatre habitatges existents.

Ús complementari: Aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

CAPÍTOL II. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS

Article. 65. Definició del sistema general de comunicacions

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

Article. 66. Definició del sistema viari (Clau SX)

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

Article. 67. Identificació i tipus del sistema viari

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

Les pistes de desembosc, que són vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals, no estan inclosos en el sistema viari

- e) **Via verda – Carril bici**, la traça de l'antic carrilet, actualment “la via verda”, uneix les poblacions de Girona amb Sant Feliu de Guíxols i passa pel terme municipal de Santa Cristina d'Aro. Transcorre per un espai específic i diferenciat per aquest ús que es diferencia de la resta de vies (Clau SX5)
 - f) **Trànsit restringit o prioritat invertida**, formada per aquelles vies urbanes on l'ús preferent és pels vianants, amb limitacions per a l'ús de vehicles. Normalment es limita la velocitat a 20 Km/h (clau SXr).
3. **Àrees d'aparcament**, constitueixen aquest element del sistema de comunicacions oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure (clau SXa).

Article. 68. **Titularitat**

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

Article. 69. **Regulació i Usos del sistema viari**

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

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

4. La xarxa viària de camins rurals, clau SX4

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

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

A l'article 226 "Xarxa de camins rurals" es regula amb més detall aquesta xarxa viària.

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

5. Via verda – Carril bici, clau SX5

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

6. Trànsit restringit o prioritat invertida, clau SXr

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

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

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

7. Àrees d'aparcament, clau SXa

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

Article. 70. **Protecció del sistema viari**

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

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

- b) **Zona de servitud** consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 25 m en les autopistes i vies preferents i de 8 m en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.

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

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

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

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

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

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