



NOVACIÓ DEL CONVENI URBANÍSTIC DE 20 DE JUNY DE 2018 ENTRE AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO I EL SR. JOAQUIM ESTEVE FORMATGER I LA SRA. MARGARITA COTS ROVIRA, PROPIETARIS D'UNS TERRENTS INCLOSOS EN EL SMU "ACCÉS GOLF"

Santa Cristina d'Aro, a 15 de febrer de 2021

REUNITS

La SRA. LURDES FUENTES I FAIG, Alcaldessa de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, amb CIF P1719200F, amb domicili a la Plaça de Catalunya núm. 1, les dades personals de la qual s'ometen per raó del seu càrrec, assistit en aquest acte pel Secretari de la Corporació el Sr. Xavier Ferrer Vendrell.

El Srs. JOAQUIM ESTEVE I FORMATGER i la Sra. MARGARITA COTS ROVIRA, amb DNI núm. [REDACTED] i [REDACTED] amb domicili a efectes de notificació al carrer [REDACTED] que actuen en nom propi i com a titulars [REDACTED] de la propietat de la finca que es descriurà seguidament.

MANIFESTEN

PRIMER.- Aquesta novació de conveni té com a objectiu actualitzar els pactes subscrits en el conveni urbanístic signat el 20 de juny de 2018, entre l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro i la propietat de la finca cadastral 9389436DG9298N0001AX, donat que el mateix responia a la necessitat municipal de modificar puntualment el POUM i que en l'actualitat, per estar en procés de revisió del planejament urbanístic municipal, l'ordenació del PMU-05 "Accés Golf" es situa en el marc de la referida revisió.

SEGÓN.- El referit conveni responia a la necessitat municipal de donar compliment a la sentència 247 dictada, el 4 d'abril de 2013, per la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en relació al recurs 286/2008, segons la qual es declarà la nul·litat del POUM de Santa Cristina d'Aro en relació a l'àmbit del PMU-5 i es condemnà a les administracions demandades a excloure de dit àmbit la finca cadastral 9490901DG9299S0001OQ, a fixar l'ordenació urbanística de l'àmbit exclòs amb la qualificació que procedeixi de conformitat amb la normativa vigent, i a acreditar la referida exclusió i la fixació de la qualificació urbanística. En data 28 d'abril de 2015 el Tribunal Suprem va confirmar aquesta Sentència.

TERCER.- Per tal de donar compliment a la Sentència del TSJC l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro va de procedir a iniciar la tramitació d'una modificació del POUM en l'àmbit del sector PMU-5. Aquella MPOUM-43 proposava l'ordenació de la totalitat de l'àmbit de l'anterior PMU-5, definint alineacions i rasants, ordenant les condicions d'ús i edificació de les finques resultants, i concretant les condicions de gestió.

QUART.- En l'actualitat s'ha procedit a la revisió del POUM, que es troba en la fase inicial de la seva tramitació administrativa, i que en la seva proposta d'ordenació del sòl urbà incorpora l'ordenació de la finca propietat dels Sr. Esteve i la Sra. Cots, amb les mateixes determinacions que es reflectien en el conveni urbanístic subscrit el 20 de juny de 2018.

CINQUÈ.- Amb la finalitat d'adequar el contingut del referit conveni a la situació actual dins el procés de Revisió del POUM normativa urbanística vigent, i actualitzar les dades descriptives de la finca i la seva titularitat, per ajustar-les a les ara vigents en el Registre de la Propietat, es redacta la present novació de conveni.

SISÈ.- Que la descripció i titularitat actual dels terrenys objecte del present conveni és la següent:

Descripció cadastral

Classe de sòl: urbana

Referència cadastral 9389436DG9298N0001AX.

Carrer del Cavall Bernat – Urbanització Club de Golf

Superfície de sòl, segons cadastre, de 7.295m²

Superfície construïda, segons cadastre, de 260 m²

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización CL DEL CAVALL BERNAT UR CLUB GOLF
STA CRISTINA ARO (GIRONA)

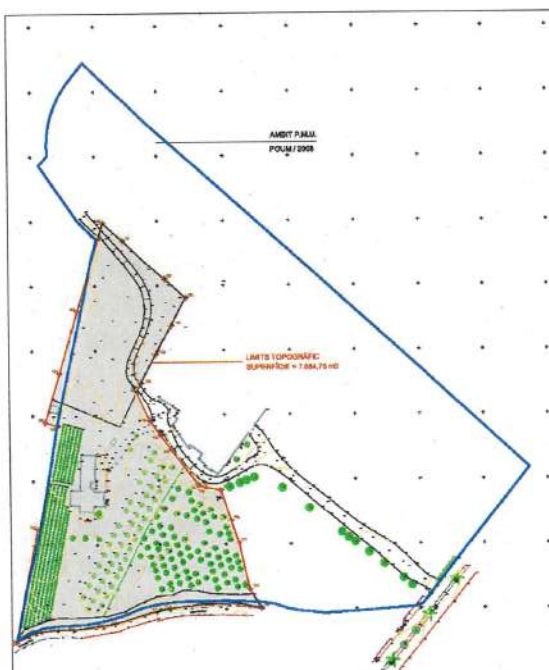
Superfície construïda 260 m²

Superfície suelo 7.295 m²

Tipo Finca Parcela construïda sin divisió horizontal

Finca resultant de nova medició tècnica

En base a la informació disponible que s'obté de recent topografia i de la medició tècnica corresponent la superfície real de la finca propietat del Sr. Esteve i la Sra Cots, corresponent a la parcel·la cadastral 9389436DG9298N0001AX és de 7.684,76 m².





Descripció registral

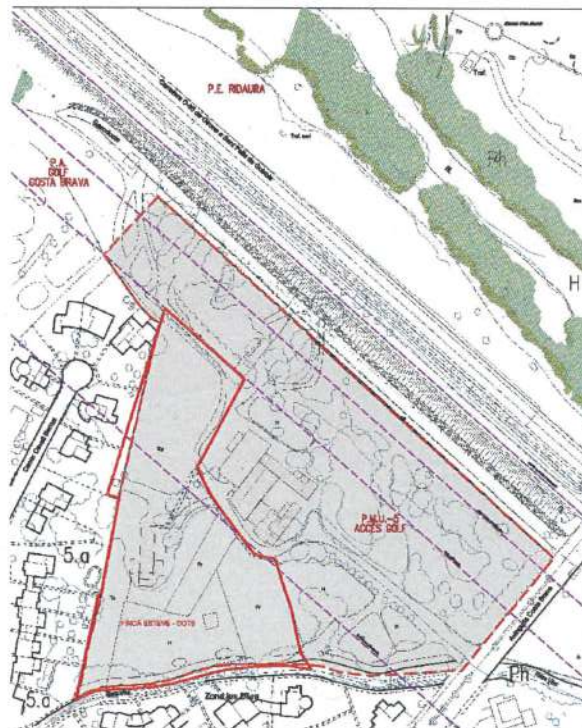
"**URBANA.** = Casa consistente en una vivienda unifamiliar con garaje, compuesta de planta baja y una planta alta o piso, teniendo conexión ambas plantas por una escalera interior. La planta baja se distribuye en porche de entrada, recibidor, cocina, cuarto de lavar, comedor-estar con terraza, sala de estar, distribuïdor, dos dormitorios y un cuarto de baño; y además adosado a su derecha entrando, existe un local destinado a garaje. Y la planta alta o piso, se distribuye en pasillo distribuïdor, dos dormitorios –uno de los cuales, el mas grande, con terraza-, y un cuarto de baño. Ocupando la vivienda propiamente dicha, una superficie construída de ciento noventa y cuatro metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, siendo la util de ciento sesenta y tres metros setenta y dos decímetros cuadrados, y el local garaje tiene una superficie construída de treinta metros setenta y ocho decímetros cuadrados. Sobre una pieza de tierra en termino de Santa Cristina de Aro, de cabida cinco mil seiscientos setenta y seis metros cuadrados, que linda; al Norte, porcion segregada y Rec del Molí; al Sur, Riera de Tueda, al Este, Acequia del Molino y al Oeste Eulalia Cruañas"

...
"SEGREGADA del terreno de esta finca una porcion de 611,10 m² que como finca independiente ha pasado a formar la número 4.640, al folio 115, del tomo 2744 del Archivo; quedando un RESTO a esta finca, en cuanto al terreno de 5.064,90 m² que incluye la totalidad de la casa descrita en la adjunta inscripción 7^a. Sant Feliu de Guíxols, 1 de marzo de 1990"

CONDICIONS URBANÍSTIQUES

D'acord amb el planejament urbanístic vigent en aquests moments, el POUM de Santa Cristina d'Aro (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC 3654 en data de 7 de gener de 2008) la classificació i qualificació urbanística de les esmentades finques és la següent:

Finca propietat del Sr. Esteve està inclosa en l'àmbit del PMU "Accés Golf" amb les següents determinacions:



ORDENACIÓ VIGENT - POUM

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.

ÀMBIT DEL PRESENT CONVENI

L'àmbit d'actuació, afectat per les previsions del present conveni, té una extensió superficial de 7.684,76 m², segons medició tècnica, que coincideix amb la finca, propietat íntegrament per meitats proindivises, del Srs. Esteve i la Sra. Cots



DIUEN:

PRIMER

El 4 d'abril de 2013, la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar la sentència 247 en el recurs 286/2008 segons la qual es declara la nul·litat del POUM de Santa Cristina d'Aro en relació a l'àmbit del PMU-5 i condemna a les administracions demandada a excloure de dit àmbit la finca cadastral 9490901DG9299S0001OQ, a fixar l'ordenació urbanística de l'àmbit exclòs amb la qualificació que procedeixi de conformitat amb la normativa vigent, i a acreditar la referida exclusió i la fixació de la qualificació urbanística. En data 28 d'abril de 2015 el Tribunal Suprem va confirmar aquesta Sentència.

SEGON

Per tal de donar compliment a la Sentència del TSJC l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro ha de procedir a una modificació del POUM en l'àmbit del sector PMU-5. Aquesta modificació del planejament general s'incorpora a la revisió del POUM i proposa una nova ordenació de la totalitat de l'àmbit de l'anterior PMU-5, definint alineacions i rasants, ordenant les condicions d'ús i edificació de les finques resultants, i concretant les condicions de gestió distingint dos àmbits diferenciats:

a) àmbit en sòl urbà consolidat que inclou:

- la totalitat de la finca cadastral 9490901DG9299S0001OQ, propietat de la Sra. Marta Maseguer (Hotel Golf Costa Brava), per tal de donar compliment a la Sentència del TSJC.
- part de la finca cadastral 9389436DG9298N00001AX, propietat del Srs. Joaquin Esteve Formatger i Margarita Cots Rovira, en una superfície de 7.289 m².

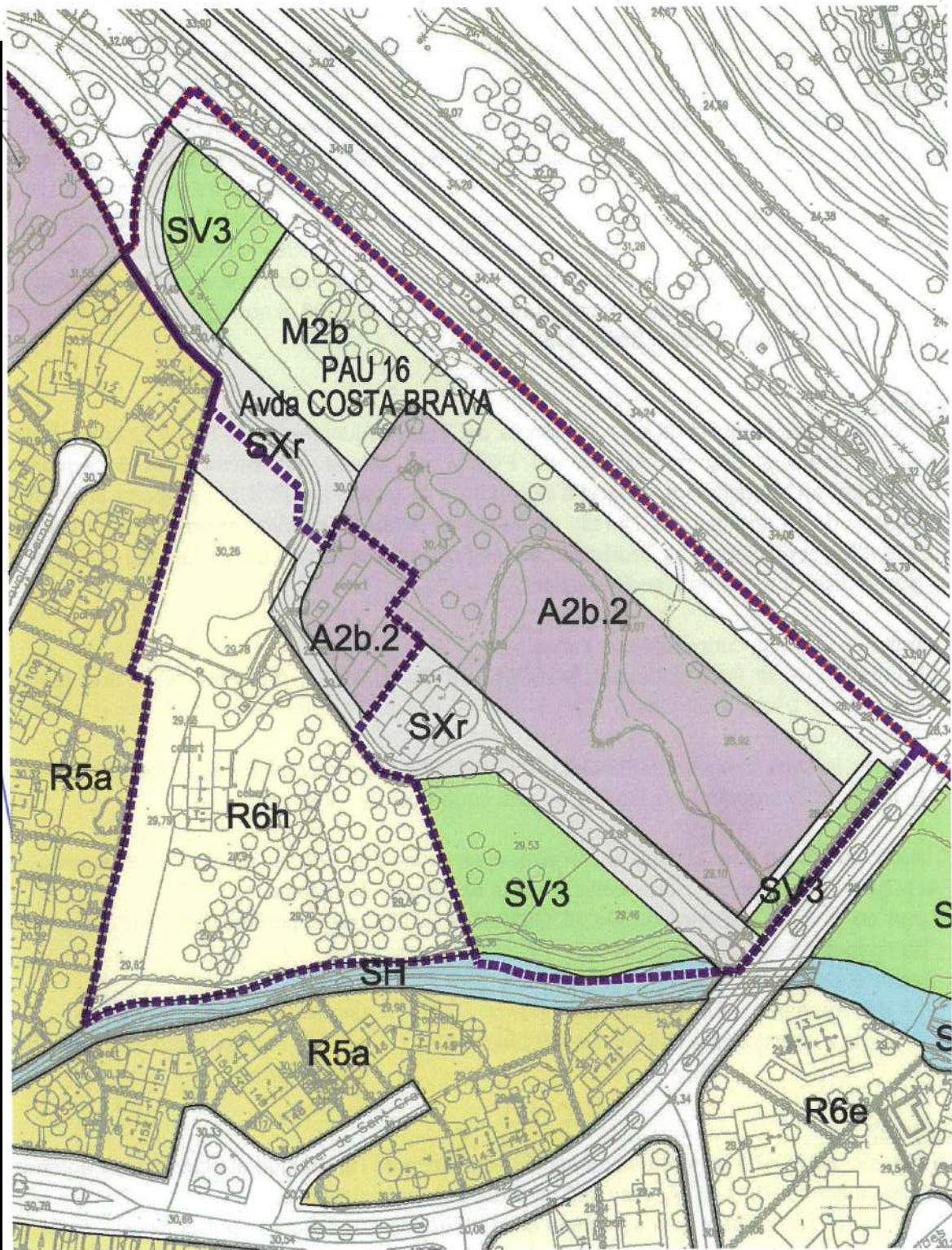
b) àmbit en sòl urbà no consolidat, en el que es delimita el Polígon d'actuació urbanística – PAU-“Avda. Costa Brava”, que inclou la resta de finques afectades:

- part de la finca cadastral 9389436DG9298N00001AX, de superfície 395,76m², propietat de Joaquim Esteve i Margarita Cots
- les finques propietat:
 - de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro: una finca de 2.437,39 m²
 - de la societat Santa Cristina Development, SA.: quatre finques amb un total de 11.231,07 m²

TERCER

La Revisió del POUM concreta l'ordenació urbanística de l'àmbit que el planejament anterior delimitava com a PMU-05 “Accés Golf” amb els següents objectius:

- donar compliment a la sentència de 4 d'abril de 2013 dictada per la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.
- ordenar els sistemes urbanístics corresponents als espais lliures i vials
- ordenar una única Zona Comercial (clau A2b-2) pel desenvolupament d'activitats econòmiques, que delimita dins un PAU – “Avda. Costa Brava”.
- ordenar la zona residencial destinada a xalets en sòl urbà (clau R6h), de manera que resti exclosa del PAU.



ORDENACIÓ PROPOSADA REVISIÓ DEL POUM

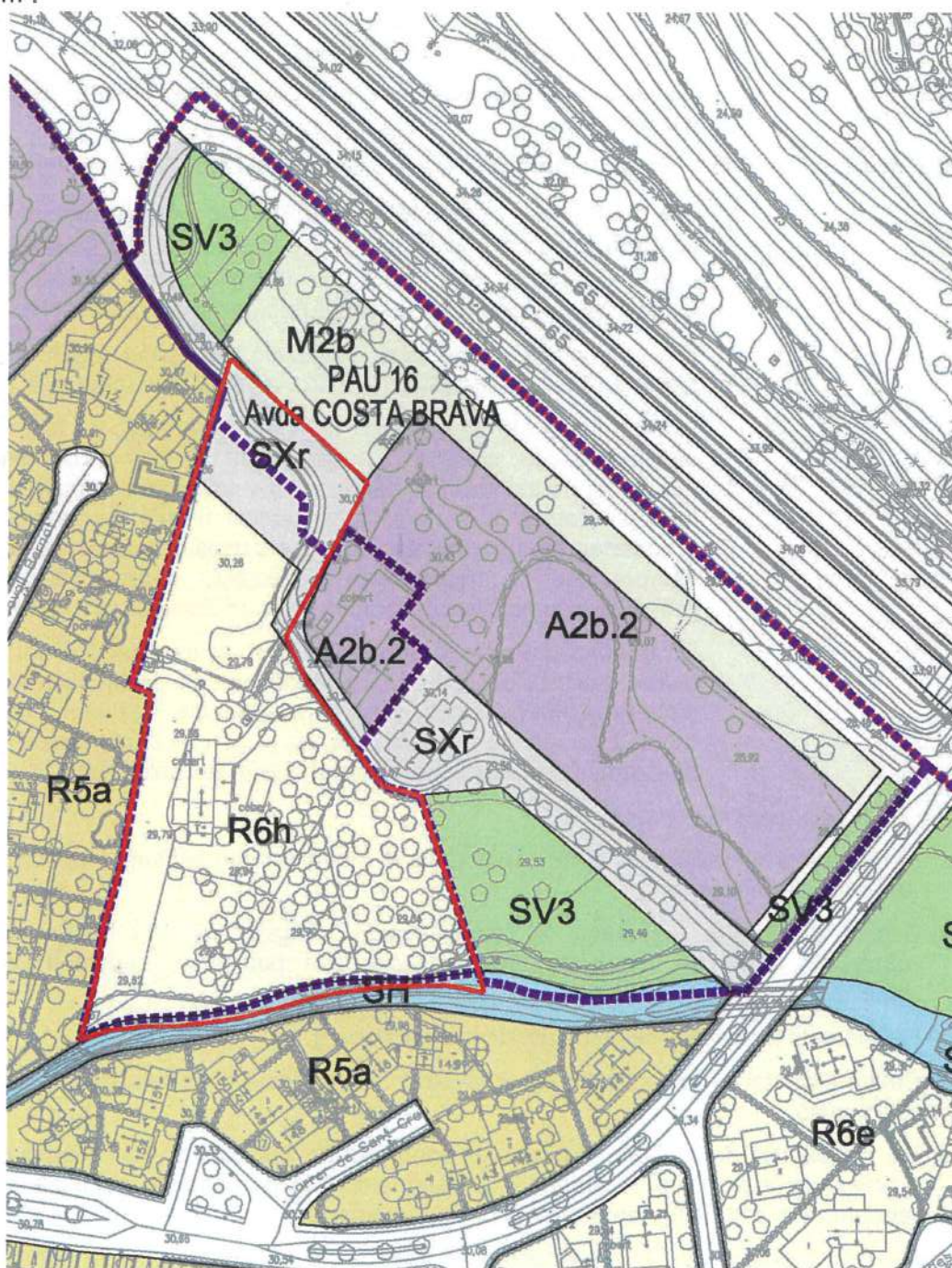
QUART

En l'àmbit que afecta la present novació de conveni, que correspon a la finca propietats del Sr. Esteve i la Sra. Cots, es manté l'ordenació i determinacions que es contemplaren en el conveni de 20 de juny de 2018.



1. Pel que afecta a la part de la finca propietat dels Srs. Joaquim Esteve i Margarita Cots, cadastral 9389436DG9298N00001AX, de superfície de 7.289,00 m², inclosa en l'àmbit del sòl urbà consolidat, la revisió del POUM determina:

- part es qualifica dins la Zona Ciutat Jardí (clau 6h), amb una superfície de 6.342 m² i una edificabilitat neta de 0,25 m²/m².
- part es qualifica com a sistema urbanístic destinat a la protecció de la riera Vilar, amb una superfície de 214 m².
- part es qualifica com a sistema urbanístic destinat a vial restringit, amb una superfície de 620 m².
- part es qualifica com a sistema urbanístic destinat a vial, amb una superfície de 113 m².



2. Pel que afecta als 395,76 m² restants de la finca cadastral 9389436DG9298N00001AX, no ordenats en el sòl urbà consolidat, s'inclouen dins l'àmbit del nou PAU "Avinguda Costa Brava" i es qualifiquen com a sistemes urbanístics destinats a vialitat.

Ordenació del PAU "Avinguda Costa Brava"

1. Objectius: Es delimita aquest polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat que abasta l'àrea ordenada pel POUM situada a l'entrada de la urbanització Golf Costa Brava, on es proposa una transformació urbanística en una zona d'equipaments privats de l'antic Pla Parcial Golf Costa Brava.

2. Àmbit: 1,619 ha

3. Ordenació: La fixada als plànols d'ordenació

Sistemes: Sistemes viari, espais lliures i hidràulic assenyalats als plànols d'ordenació.

Qualificació sòl privat: Zona Comercial A2b.2 = 8.011 m²sòl i 4.857,60 m²sostre

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.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Comercial (clau A2b.2).

Limitacions en la zona de servitud de carreteres: En la zona de servitud de la carretera, assenyalada al plànol d'ordenació, només es poden realitzar els usos i les activitats compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona. S'admeten els usos vinculats amb els usos principals de la zona, sempre que no requereixen d'edificació, i amb l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria de carreteres.

En la zona d'afectació de la carretera, assenyalada en el plànol d'ordenació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destí i la plantació o la tala d'arbres requereix l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria de carreteres.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del segon quadrienni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que podrà ser substituït pel seu equivalent dinerari.
- c) Cessió dels terrenys urbanitzats destinats a sistemes.
- 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) Si en el moment que es desenvolupi el polígon no es pot garantir la connexió al sistema de sanejament en alta de Santa Cristina d'Aro, els propietaris de l'àmbit



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

hauran de preveure una reserva econòmica i d'espai d'aprofitament privat, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

Si en el moment que es desenvolupi el sector la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Les obligacions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, que s'incorporaran com a document annex al projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el sector es redactarà d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetrà per l'informe de l'ACA.

- 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

PACTEN:

PRIMER

El Sr. JOAQUIM ESTEVE I FOMATGER i la Sra. MARGARITA COTS ROVIRA coneixen les previsions d'ordenació que es plantegen en la futura revisió del POUM, pel que fa a la finca de la seva propietat descrita anteriorment.

Aquestes previsions es concreten en:

- a) SOL URBÀ CONSOLIDAT, que s'incorpora al present conveni i qualifica els terrenys de la seva propietat:
 - com a Zona Ciutat Jardí (clau 6h), 6.342 m² de sòl i una edificabilitat neta de 0,25 m²/m².
 - com a sistema urbanístic destinat a la protecció de la riera Vilar, una superfície de 214 m². que serà cedida gratuïtament a l'Ajuntament
 - com a sistema urbanístic destinat a vial restringit, una superfície de 620 m². que serà cedida gratuïtament a l'Ajuntament
 - com a sistema urbanístic destinat a vial, una superfície de 113 m² que serà cedida gratuïtament a l'Ajuntament
- b) SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT - POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU – Avda. Costa Brava, que s'incorpora al present conveni, es qualifica els terrenys de la seva propietat:
 - com a sistema urbanístic destinat a vial, una superfície de 395,76 m².

SEGON:

1. El sòl qualificat com a Zona Ciutat Jardí (clau 6h) ve regulat pels articles 156, 157 i 165 de les Normes del POUM
2. L'accés rodat a les parcel·les qualificades com a Zona 6h incloses a l'àmbit territorial de la revisió del POUM, es podrà realitzar a través dels terrenys qualificats com a sistema urbanístic destinat a vial restringit. El projecte d'urbanització que desenvolupi el PAU Avda. Costa Brava preveurà aquesta condició.

TERCER:

En el termini de TRES mesos des de l'aprovació definitiva de la revisió del POUM es materialitzaran les cessions gratuïtes a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro corresponents als terrenys qualificats de sistemes urbanístics ordenats (sistema de protecció i sistema de comunicacions).

QUART:

El projecte d'urbanització del PAU "Avda. Costa Brava" inclourà la totalitat de la vialitat interna, es a dir tant la vialitat ordenada dins l'àmbit del polígon com el tram exterior que connecta els trams del vial interna d'accés restringit, si be el PAU assumirà la totalitat de les carregues d'urbanització dels vials i espais lliures inclosos dins el seu àmbit.

Els costos corresponents a les obres d'urbanització del vial, de 113m² de superfície, que s'inclou dins l'àmbit del sòl urbà consolidat (exclòs del PAU Avda. Costa Brava) seran assumits pels propietaris de les dues finques a les que donen accés a parts proporcionals (30,5% i 69,50% respectivament per cadascun dels propietaris afectats), en funció de l'aprofitament de les finques resultants.



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

La revisió del POUM estima el cost d'aquestes obres en 14.690 €, en base a la seva superfície (113m²) i al cost/m² que es preveu (130€/m²). El projecte d'urbanització que en el seu dia desenvolupin el PAU Avda. Costa Brava, inclourà aquest tram de carrer i actualitzarà aquesta estimació de costos en el moment d'efectuar-se.

En el cas en que es sol·liciti per part del propietari de la finca materialitzar els aprofitaments que la revisió del POUM l'hi atorga, i si les obres d'urbanització del tram de vial que l'afecta no han estat executades, l'Ajuntament demanarà es dipositi un aval per la totalitat de l'import estimat de les mateixes als efectes de garantir la seva execució.

CINQUÈ:

El present CONVENI forma part de la documentació de la revisió del POUM de Santa Cristina d'Aro, té naturalesa administrativa i constitueix un conveni urbanístic de gestió. La seva aprovació s'ajustarà al que disposa l'article 8 i 104 del TRLU, així com els articles 25 i 26 del RLU.

SISÈ:

L'eficàcia d'aquest CONVENI queda condicionada a la seva aprovació inicial i provisional per part de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro. La seva plena efectivitat queda condicionada a l'aprovació definitiva de la revisió POUM, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, a l'àmbit corresponent en els termes i condicions establertes en aquest conveni, i a la seva vigència.

SETÈ:

La persona propietària que subscriu el present CONVENI, en el supòsit de transmissió a tercers de la finca de la seva propietat inclosa en la revisió del POUM, es compromet a informar del contingut del CONVENI als adquirents, els quals quedaran subrogats en els drets i obligacions del mateix.

VUITÈ

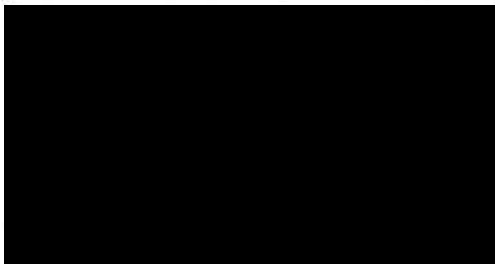
Les persones que subscriuen el present CONVENI:

- a) Són coneixedores de les noves previsions d'ordenació que, com a conseqüència de Sentència del TSJC, de les reunions de treball i fruit del present conveni, plantejarà la revisió del POUM en la documentació que es portarà a l'aprovació inicial i provisional (si s'escau), i manifesten la seva conformitat amb les mateixes
- b) Fan constar expressament que renunciïn a qualsevol reclamació pel que fa a dita ordenació, als aprofitaments previstos i a les obligacions que se'n dedueixen.
- c) Són coneixedores i assumeixen que les dades que es contenen en el mateix seran objecte d'informació pública, de conformitat amb l'article 25 del RLU i l'article 104.3 del TRLU.

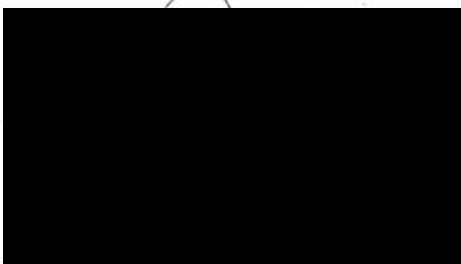
NOVÈ

El present CONVENI serà sotmès a informació pública per un període d'un mes, la qual es convocarà amb publicació dels edictes.

I, en prova de conformitat, signen el present conveni en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.



Lourdes Fuentes i Faig
Per l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro



Sr. Joaquim Esteve Formatger

Sra. Margarita Cots Rovira



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



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

ANNEXOS

- Fitxa urbanística PAU Av. Costa Brava de la normativa de la revisió de POUM
- Normativa urbanística d'aplicació per a les claus R6h, SH i SXr.

Article. 138. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6h

1. Parcel·la mínima: 2.000 m².
2. Front mínim de parcel·la: 30 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: $0,25 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Ocupació màxima: 13% que inclou un màxim del 3% per a l'edificació auxiliar
8. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 10 metres a vial, i de 8 metres a la resta de límits. Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a límits es pot reduir a 6 metres.

Article. 139. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6i

1. Parcel·la mínima: 4.000 m².
2. Front mínim de parcel·la: 30 metres
3. Índex d'edificabilitat neta: $0,12 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
4. Nombre màx. habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
5. Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (B+1)
6. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
7. Ocupació màxima: 6% que inclou un màxim del 2% per a l'edificació auxiliar
9. Separacions mínimes: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 6 metres a vial, de 10 metres a fons de parcel·la, i de 7 metres a la resta de límits. Si l'edificació sobre la rasant del terreny és únicament de planta baixa, la separació a límits es pot reduir a 6 metres.

Article. 140. Paràmetres de regulació específica aplicables a la subzona R6j

1. Parcel·la mínima: l'existent
2. Índex d'edificabilitat neta: $0,2 \text{ m}^{2\text{sostre}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
3. Situació de la planta baixa: segons seccions del PMU del que prové
4. Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges unifamiliars aïllats
5. Alçària reguladora màxima: segons nombre màxim de plantes.
6. Ocupació màxima: 10% Segons plànol d'ordenació i planta del PMU del que prové



CAPÍTOL IV. SISTEMA HIDRÀULIC

Article. 75. Definició del sistema hidràulic

Constitueix el sistema hidràulic el conjunt d'espais que conformen les làmines i els cursos naturals de l'aigua (canalitzats o no) com rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques; també formen part del sistema hidràulic aquells terrenys inclosos dins els espais d'afectació i protecció.

Article. 76. Identificació i elements del sistema hidràulic

1. En el sistema hidràulic es distingeixen els següents elements:

- Sistema urbanístic hidràulic (clau SH)
- Proteccions del sistema hidràulic : zona de servitud i zona de policia
- Afectacions del sistema hidràulic: zona inundable i zona de flux preferent

2. **El sistema urbanístic hidràulic**, es defineix coincident amb la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves ribes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'àmbit ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), atenent els requeriments geomorfològiques, ecològiques així com considerant informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques, cartogràfiques i històriques disponibles i respectant la seva continuïtat (clau SH)

3. 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 Reglament del Domini Públic Hidràulic i el Decret 638/2016 que el modifica (RDPH), que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI, VII i VIII del text refós de la Llei d'Aigües (TRLA), aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, (BOE núm. 176 de 24/7/01).

4. La delimitació exacta de zones de protecció i domini públic hidràulic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.

Article. 77. Titularitat.

Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent. La resta de sòl qualificat de sistema urbanístic hidràulic serà preferentment de titularitat pública.

Article. 78. Regulació d'usos i proteccions del sistema hidràulic

1. En el sistema urbanístic hidràulic (clau SH), no s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del TRLA, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositiu, que constitueix o puguin constituir un perill de

contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97 a) del mateix text legal.

Restaran en fora d'ordenació les edificacions i activitats existents en la zona fluvial no previstos a la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

2. D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal a les següents proteccions:
 - a) A una **zona de servitud** de 5 metres d'amplada a cada costat de la zona fluvial per a ús públic que es regula en el RDPH. La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i no s'admeten moviments de terres, tanques ni edificacions. Ha de ser practicable en tot moment.
 - b) A una **zona de policia** de 100 metres d'amplada a cada costat de les lleres públiques, a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. En la zona de policia les activitats i usos del sòl resten sotmesos al disposat en l'article 9 i 14 del RDPH.
3. La vegetació dels marges de les lleres s'adequaran a les disposicions recollides a l'Annex I "Protecció medi-ambiental i paisatgística" d'aquestes Normes,
4. Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud, i en la zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert el TRLA, el RDPH, el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; o normativa substitutòria.

Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com a subterranis. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'ACA.

Article. 79. **Afectacions del sistema hidràulic**

1. Sens perjudici de la modificació dels límits de la zona de policia, es defineix la **zona de flux preferent** com aquella constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RDPH.

Les limitacions d'usos en aquesta zona seran les establertes als articles 9 del RDPH, de les quals es destaca el següent:

- a) Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016) no seran compatible els usos següents:
 - Instal·lacions de productes perillosos per a la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o



parcs de bombers, centres penitenciaris, i instal·lacions de serveis de protecció civil.

- Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'ús que augmenti la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant, i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.

- Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats.

- Depuradores

- Hivernacles i tanques que no siguin permeables

- Granges

- Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs

- Acopis de materials

- Infraestructures lineals paral·leles a la llera

b) Els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016) es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sobre rasant, si i només si:

- No representin un augment de la vulnerabilitat

- Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn

- Que no siguin instal·lacions de productes perillosos per a la salut

- Que no siguin centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials

- Que no siguin parcs de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de serveis de protecció civil.

- Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació existent i el nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn.

2. Es considera **zona inundable** els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes amb un període de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques (Article 14 del RDPH).

Les limitacions d'usos en aquesta zona seran les establertes a l'article 14 bis del RDPH de les quals es destaca el següent:

a) Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016), les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible:

- Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locat a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licituds mecàniques derivats d'una riuada d'aquestes característiques.
- S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil.

b) Els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor de la modificació del RDPH (RD 635/2016) es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions establertes en l'apartat anterior

3. Excepte a l'àmbit del sòl urbà consolidat, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta de sòl (sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable), la protecció dels cursos de la xarxa hidràulica i la reducció del risc d'inundació ha de resultar de l'aplicació dels criteris de la legislació sectorial d'aigües, així com les determinacions del RDPH.
4. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 50 m. de qualsevol captació o surgència natural d'aigua, si bé es podran autoritzar les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.

Article. 80. **Protecció de fonts i basses d'aigua**

1. 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.
2. Els propietaris de les fonts o altres construccions com canals incloses en el sòl no urbanitzable hauran de mantenir-les, així com els seus voltants, en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions, amb càrrec a la propietat, i d'acord amb el que estableix l'article 197 de la LUC.
3. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.
4. En el cas de basses de rec es reservarà lliure d'edificació una franja de 5 metres d'amplada a banda i banda, a partir del marge.
5. Qualsevol actuació d'obres o instal·lacions precisarà una llicència prèvia de l'Ajuntament.



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.

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.
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



bàstica 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.

