



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM  
DE SANTA CRISTINA D'ARO**

**MPOUM-18  
"SECTOR LA TEULERA"**

**AJUNTAMENT DE  
SANTA CRISTINA D'ARO**



DOCUMENT APROVACIÓ INICIAL  
abril 2011



# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR DE “LA TEULERA”**

## **MPOUM-18**

AJUNTAMENT DE  
SANTA CRISTINA D'ARO



### **MEMÒRIA**

TEXT APROVACIÓ INICIAL

XAVIER CANOSA, ARQTE.  
ABRIL 2011



El document de la present Modificació puntual del POUM de Santa Cristina d'Aro en el sector "La Teulera", tenen el següent contingut: :

## **MEMÒRIA**

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
  - 1.1 Objectiu de la seva formulació.
  - 1.2 Promoció i redacció de la Modificació del POUM.
  - 1.3 Delimitació de l'àmbit d'actuació.
  - 1.4 Estructura de la propietat
2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ
  - 2.1 Marc legal
  - 2.2 Justificació de la conveniència de la Modificació del POUM
  - 2.3 Marc urbanística
  - 2.4 Modificacions proposades.
3. MEMÒRIA AMBIENTAL
4. MEMÒRIA SOCIAL
5. MEMÒRIA ECONÒMICA.
6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA
7. PAUTES DE PROCEDIMENT

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

CAPÍTOL QUART – ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (clau 3)  
CAPÍTOL SISÈ – ZONA D'HABITATGES AGRUPATS (Clau 5)  
CAPÍTOL SETÈ – CIUTAT JARDÍ (clau 6)

## **PLANOLS :**

- 1.- ÀMBIT DEL SECTOR "LA TEULERA"
- 2.- ORDENACIÓ PLA PARCIAL "LA TEULERA"
- 3.- ORDENACIÓ PLA PARCIAL ADAPTAT AL POUM 2007
- 4.- PARCEL·LACIÓ SUD LA TEULERA
- 5.- ORDENACIÓ – QUALIFICACIÓ TEXT REFOS POUM 2007
- 6.- ORDENACIÓ – QUALIFICACIÓ MODIFICACIÓ POUM 2011
- 7.- TR POUM 2007 – ZONIFICACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE – PLÀNOL n-4.10
- 8.- MODIFICACIÓ TR POUM 2007-2011 – ZONIFICACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE – PLÀNOL n-4.10m



# MEMÒRIA

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1.- OBJECTIU DE LA SEVA FORMULACIÓ.

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro (MPOUM-18), en el sector de "La Teulera" és adaptar el Pla parcial aprovat definitivament i les seves Ordenances reguladores al que dicten les Normes urbanístiques del POUM vigent, especialment pel que fa al règim d'usos, recollir la parcel·lació que resulta del Projecte de reparcel·lació aprovat, i adaptar les condicions d'edificació.

### 1.2.- PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL.

La present Modificació puntual del POUM "La Teulera" està promogut per l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, Plaça de Mossèn Baldiri Reixac s/n, 17246 Santa Cristina d'Aro, i redactat per l'arquitecte Xavier Canosa Magret, col·legiat al COAC amb el n. 7199/4

### 1.3.- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.

L'àmbit d'actuació és el delimitat pel POUM com a SUD-TEULERA. Correspon a l'àmbit de Pla parcial urbanístic "La Teulera"

### 1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de la propietat és la que resulta del Projecte de reparcel·lació definitivament aprovat i inscrit en el registre de la propietat

## 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1 MARC LEGAL

La legislació vigent aplicable és el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que en el seu article 96 estableix que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, en aquest cas, del POUM de Santa Cristina d'Aro.

### 2.2.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

La conveniència i justificació de la present Modificació puntual del POUM es dona principalment per raons de coherència entre els documents urbanístics que afecten aquest sector de "La Teulera". Es tracta doncs de concretar en un sòl document gràfic i normatiu les determinacions que afecten a les condicions d'ordenació, edificació i ús del sector SUD.Teulera, que el POUM manté dins el sòl urbanitzable delimitat donat que en el moment de l'aprovació definitiva del planejament general encara no estava acabat el procés de desenvolupament del referit sector. El mateix POUM remet a l'ordenació i la normativa del Pla parcial, que inclou en el seu document.

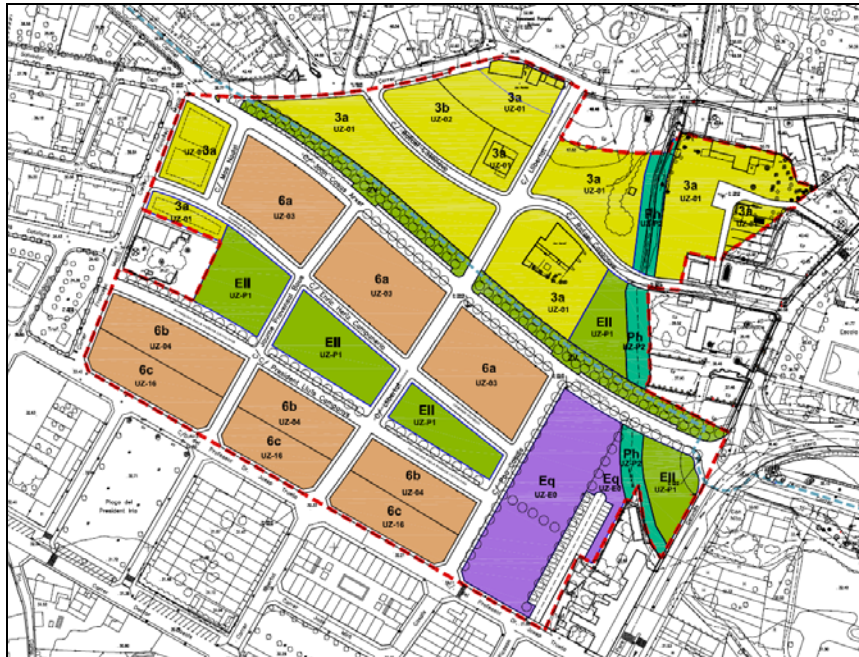
En aquests moments, amb les obres d'urbanització finalitzades i recepcionades i el procés reparcel·latori, acabat amb les finques resultants inscrites en el Registre de la propietat, es considera que aquest sector esdevé un sòl urbà consolidat, i procedeix integrar-lo a tots els efectes en aquesta classificació del sòl, i procedir a modificar el text normatiu de forma que no sigui necessària la consulta a la normativa del planejament derivat.

Per altre banda és fa necessària aquesta transcripció normativa donat que la divisió en zones que el POUM estableix en aquest sector és menys detallada que la ordenada al Pla parcial, motiu pel qual convé als efectes pràctics disposar d'un únic text normatiu que reguli el sector i que aquest sigui el del POUM.

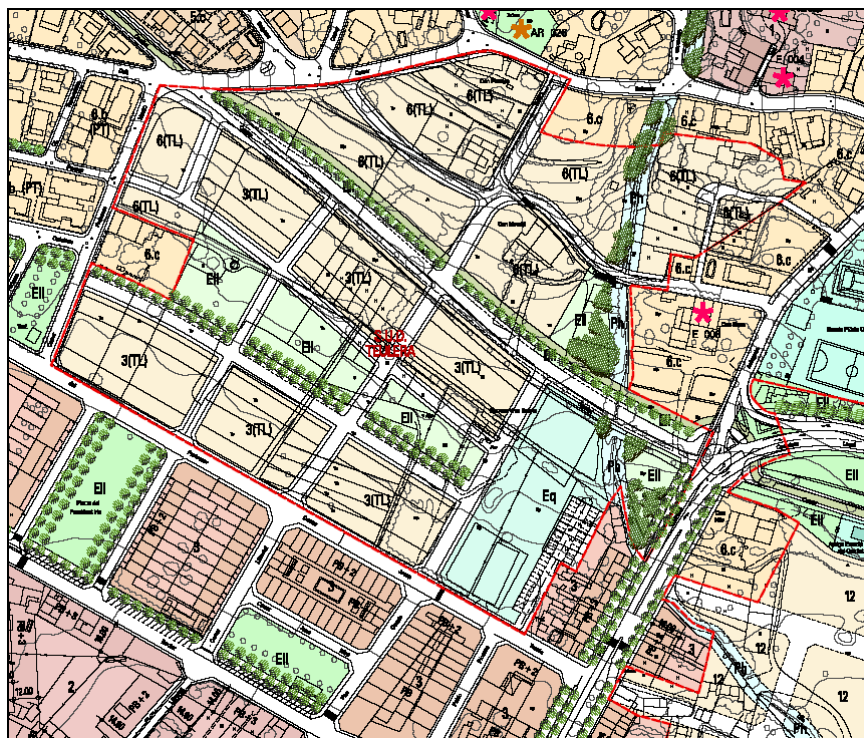
### 2.3.- MARC URBANÍSTIC.

La referència urbanística que afecta al sector La Teulera és en primer lloc el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro, aprovat el 26 de setembre de 2007 i publicat el 7 de gener de 2008, DOGC 5042.

Com hem indicat anteriorment, aquest POUM recull el planejament derivat que ordena el Pla parcial "La Teulera", aprovat definitivament el 31 de novembre de 2005 i publicat el 31 de març de 2006. En desenvolupament del Pla parcial ha conclòs amb el Projecte d'urbanització aprovat i executat, i el Projecte de reparcel·lació i el Compte de Liquidació definitiva aprovats i les finques adjudicades inscrites en el Registre de la Propietat.



ORDENACIÓ PLA PARCIAL SECTOR LA TEULERA



POUM – ORDENACIÓ SECTOR SUD-TEULERA

## 2.4.- MODIFICACIONS PROPOSADES.



Núm. Plantes:	PB+1PP
Separació:	5 m. a passeig 3 m. a la resta de límits de parcel·la i carrer
Ocupació:	40 %
A.R.M.:	7 m.
Edificabilitat neta:	0,50 m2/m2

b) Qualificació POUM: Ciutat Jardí 6(TL) i remet a les Normes del Pla parcial

c) Qualificació Modificació POUM: Ciutat Jardí 6c (TL)

#### **Característiques Subzona 6c (TL)**

Parcel·la mínima:	500 m2
Núm. Plantes:	PB+1PP
Separació:	3 m. a laterals i fons de parcel·la 3 m. a carrers 6m. a passeig
Ocupació:	40 %
A.R.M.:	7 m.
Edificabilitat neta:	0,50 m2/m2

2.- En la Zona qualificada pel Pla parcial com a **Ciutat Jardí (3b) - Residencial unifamiliar aparellada – UZ-02**, que recull una parcel·lació preexistent en la que la disposició de les parcel·les i de les edificacions aparellades manté les tipologies unifamiliars de PB+1PP :

a) Característiques en Pla parcial:

Parcel·la mínima:	250 m2
Núm. Plantes:	PB+1PP
Separació:	10 m. a carrer, excepte al carrer Salvador Dalí que serà de 3m. 3 m. a laterals i fons de parcel·la a excepció del límit amb la parcel·la sobre la que s'aparella l'habitatge.
Ocupació:	40 %
A.R.M.:	7 m.
Edificabilitat neta:	0,60 m2/m2

b) Qualificació POUM: Ciutat Jardí 6(TL) i remet a les Normes del Pla parcial

c) Qualificació Modificació POUM: Ciutat Jardí Clau 6b(TL)

#### **Característiques Subzona 6b(TL):**

Parcel·la mínima:	250 m2
Núm. Plantes:	PB+1PP
Separació:	3 m. a carrer i laterals 6 m. a fons de parcel·la
Ocupació:	40 %
A.R.M.:	7 m.
Edificabilitat neta:	0,60 m2/m2

### **Zona d'edificació arrengrada en pb+1pp**

En la Zona qualificada pel Pla parcial com: **Volumetria específica (6a) - Residencial unifamiliar arrengrada – UZ-03**, situada al sud del nou passeig. Aquesta zona respon a agrupacions d'habitatges en filera, amb parcel·les de forma regular rectangular, amb front als carrers, i s'ordena entre el vial principal que travessa el sector d'est a oest (passeig) i el carrer paral·lel, pel sud, a l'anterior. Es fixen tipologies unifamiliars de planta baixa i una planta pis.

a) Característiques en Pla parcial:

Crugia mínima:	7 m.
----------------	------

Núm. Plantes:	PB+1PP
Separació:	3 m. a carrer
Fondària edificable:	9 m.
Edificacions:	projecte unitari per rengle
A.R.M.:	7,50
Soterrani:	garatge ocupant la projecció de la planta baixa més 3 m. a banda i banda de l'edificació principal
Usos:	habitatge unifamiliar

- b) Qualificació POUM: Zona d'edificació entre mitgeres Clau 3(TL) i remet a les Normes del Pla parcial
- c) Qualificació Modificació POUM: **Zona d'habitatges agrupats – Subzona “la Teulera” Clau 5.g1(TL)**, donat que es tracta d'una zona d'habitatges unifamiliars agrupats procedent d'una ordenació comú anterior.

**Característiques Subzona 5.g1(TL):**

Crugia mínima:	7 m.
Núm. Plantes:	PB+1PP
Separació:	3 m. a carrer
Fondària edificable:	9 m.
A.R.M.:	7,50
Soterrani:	ocupació màxima corresponents a la projecció de la planta baixa més 3 m. a banda i banda de l'edificació principal
Usos:	Art. 149 de les Normes del POUM

**Zona d'edificació arreglerada en pb+2pp**

En la Zona qualificada pel Pla parcial com: **Volumetria específica (6b) - Residencial unifamiliar arreglerada – UZ-04**, situada al sud del nou espai lliure central. Aquesta zona respon a agrupacions d'habitatges en filera, amb parcel·les de forma regular rectangular, amb front als carrers, i s'ordena sobre la façana sud del parc lineal que travessa el sector d'est a oest. Es fixen tipologies unifamiliars de planta baixa i dues plantes pis.

- a) Característiques en Pla parcial:
- |                      |   |
|----------------------|---|
| Crugia mínima:       | 7 m.  |
| Núm. Plantes:        | PB+2PP  |
| Separació:           | 3 m. a carrer   |
| Fondària edificable: | 9 m.  |
| Edificacions:        | projecte unitari per rengle   |
| A.R.M.:              | 10,50   |
| Soterrani:           | garatge ocupant el 100% de la parcel·la   |
| Usos:                | Habitatge unifamiliar. S'admet el plurifamiliar en el cas d'actuar sobre la totalitat d'un rengle, sense superar el nombre màxim d'habitatges admès pel mateix. |
- b) Qualificació POUM: Zona d'edificació entre mitgeres Clau 3(TL) i remet a les Normes del Pla parcial
- c) Qualificació Modificació POUM: **Zona d'habitatges agrupats – Subzona “la Teulera” Clau 5.g2(TL)**, donat que es tracta d'una zona d'habitatges unifamiliars agrupats procedent d'una ordenació comú anterior.

**Característiques Subzona 5.g2(TL):**

Crugia mínima:	7 m.
Núm. Plantes:	PB+2PP
Separació:	3 m. a carrer
Fondària edificable:	9 m.
A.R.M.:	10,50

Soterrani: garatge ocupant el 100% de la parcel·la  
Usos: Art. 149 de les Normes del POUM

### **Zona d'edificació en bloc alineat a carrer**

En la Zona qualificada pel Pla parcial com: **Volumetria específica (6c) - Residencial plurifamiliar en bloc – UZ-16**, situada al nord del carrer Josep Trueta. Aquesta zona respon a blocs lineals entre mitgeres, amb parcel·les de forma regular rectangular, amb front al carrer i tipologies plurifamiliars de planta baixa i dues plantes pis.

a) Característiques en Pla parcial:

Crugia mínima: 14 m.  
Núm. Plantes: PB+2PP  
Separació: alineada a carrer  
Fondària edificable: 18,50 m. en planta baixa  
10 m. en plantes pis  
Edificacions: projecte unitari per rengle  
A.R.M.: 10,50  
Soterrani: garatge ocupant el 100% de la parcel·la  
Usos: Habitatge plurifamiliar; en planta baixa s'admeten els que amb caràcter general per a la zona de Volumetria Específica.

b) Qualificació POUM: Zona d'edificació entre mitgeres (Clau 3TL) i remet a les Normes del Pla parcial

c) Qualificació Modificació POUM: **Zona d'edificació entre mitgeres – Clau 3(TL)**, donat que es tracta d'una zona amb aquestes tipologies, provinent d'una ordenació anterior, així recollida en el POUM.

### **Característiques Zona Clau 3(TL):**

Tipus d'ordenació: Alineació a vial  
Façana mínima: 14 m.  
Núm. Plantes: PB+2PP  
Fondària edificable: 18,50 m. en planat baixa  
10 m. en plantes pis  
A.R.M.: 10,50  
Soterrani: garatge ocupant el 100% de la parcel·la  
Usos: Art. 142 de les Normes del POUM

## **2.- Modificació dels gàlils d'ocupació de l'edificació en la Zona Ciutat Jardí**

Un cop redactat i aprovar el Projecte de reparcel·lació es constata la necessitat de corregir les condicions d'edificació que el Pla parcial fixava en relació a la determinació dels gàlils màxims d'ocupació de les noves construccions en la zona de Ciutat Jardí.

En aquest sentit es proposa que les separacions de l'edificació als límits de parcel·la siguin en tots els casos de tres metres, a excepció de les separacions de les edificacions que presenten façana al passeig que es proposa siguin de 5 m., i de les a fons de parcel·la, de les que s'ordena amb parcel·la mínima de 250 m., per les que es proposa una separació de 6 m., tal i com es detalla en el plànol núm. 4 de la present Modificació del POUM.

Les edificacions existents abans de l'aprovació del Pla parcial "La Teulera", situades en les parcel·les: 01-Aa, 01-Ab, 02-E, 01-Ca i 01-Cb, podran conservar aquestes edificacions sense que suposi una situació de volum disconforme. En el cas de substitució de les edificacions existents per noves, aquestes es separaran tres metres dels límits de les respectives parcel·les.

### **3.- Modificació de la condició de redactar projectes unitaris**

Les Ordenances reguladores del Pla parcial "La Teulera" determinen que a la zona qualificada pel Pla parcial de Volumetria Específica, el projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari, i estableix que en el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

Donada la estructura de la propietat resultant del procés reparcel·ladori es constata una gran dificultat, i en molts casos la impossibilitat, en aconseguir aquest objectiu, tant des del punt de vista tècnic com projectual, al no ser coincidents en el temps les voluntats particulars dels propietaris del sòl en l'execució dels aprofitaments que els hi atorga el planejament urbanístic.

Per aquest motiu l'ajuntament creu necessari suprimir aquesta condició i igualar el sector a la resta de zones del municipi amb les mateixes tipologies, en les que el POUM vigent no fixa aquesta condició de redactar projectes unitaris.

### **3. MEMÒRIA AMBIENTAL**

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions de caràcter ambiental.

### **4. MEMÒRIA SOCIAL**

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions de la Memòria social del planejament vigent.

### **5. MEMÒRIA ECONÒMICA.**

Donades les característiques i abast de la present Modificació puntual del POUM, no es fa necessari un estudi econòmic i financer.

### **6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA**

La present Modificació puntual del POUM no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel planejament general.

### **7. PAUTES DE PROCEDIMENT**

Les fites de procediment bàsiques per a l'aprovació de la Modificació del pla parcial són, segons l'aplicació de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (DL 1/2010 :

1. Aprovació inicial per part de l'ajuntament
2. Obertura del termini d'informació pública
3. Aprovació provisional per part de l'ajuntament
4. Aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona

#### Aprovació inicial:

La Corporació municipal ha de prendre l'acord d'aprovació inicial, en base als informes dels serveis tècnics i jurídics, que s'hauran de referir exclusivament a l'anàlisi del compliment de les disposicions legals i reglamentàries, al desenvolupament de les determinacions de "La Teulera" dins les determinacions que fixa el POUM per a aquest sector.

#### Informació pública

Una vegada aprovada inicialment la Modificació puntual del POUM, la documentació ha de ser sotmesa a informació pública durant un mes, i l'edecte ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord.

#### Aprovació provisional

Un cop emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública la Corporació aprovarà provisionalment la Modificació del POUM amb les modificacions procedents dins dels dos mesos següents a la data de finalització del període d'informació pública.

#### Aprovació definitiva

Una vegada aprovada provisionalment la Modificació del POUM, la documentació serà enviada a els Serveis Territorials d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per tal que aquesta procedeixi, si s'escau, a la seva aprovació definitiva.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM - SECTOR "LA TEULERA" · MPOUM-18

Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

Xavier Canosa, arquitecte  
abril 2011

# **MODIFICACIÓ DEL POUM SECTOR “LA TEULERA”**

## **MPOUM-18**

**AJUNTAMENT DE  
SANTA CRISTINA D'ARO**



**MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM I  
ADAPTACIÓ A LES ORDENANCES REGULADORES DEL PLA PARCIAL  
“LA TEULERA”**

**TEXT APROVACIÓ INICIAL**

**XAVIER CANOSA, ARQTE.  
ABRIL 2011**



## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

El present document recull les modificacions proposades que afecten a la Normativa urbanística del POUM, en tant que adapten les Ordenances reguladores del Pla parcial “La Teulera” (que recull el mateix POUM vigent), actualitzant el document.

Per tal que aquestes modificacions i adaptacions proposades siguin de més fàcil localització i comprensió, s’assenyalen en **color blau** els textos que es proposa suprimir i en **color vermell** els textos que es modifiquen, mantenint-se en color negre el text que no es modifica.

Les modificacions en el text normatiu del POUM afecten als Capítols Quart, Sisè i Setè.

## **NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM AL SECTOR “LA TEULERA” - MPOUM-18**

### **Títol 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1 Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquesta modificació afecta a la totalitat del sector “La Teulera”, classificat pel POUM de Santa Cristina d'Aro com a sòl urbanitzable delimitat SUD-TEULERA

#### **Art. 2 Contingut.**

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols de proposta de caràcter normatiu.

#### **Art. 3 Vigència.**

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida.

#### **Art. 4 Acompliment del POUM**

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de “Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable” – n-4.10 del POUM, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

#### **Art. 5 Obligacions.**

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.

### **TÍTOL 2 . MODIFICACIONS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **Art. 6 Modificacions de la Normativa urbanística del POUM**

Es modifiquen els Capítols 4, 5 i 7 del Títol VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ, de les Normes urbanístiques, de la forma i amb els continguts següents:

## 1.- CAPÍTOL QUART – ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (clau 3)

### Art. 137. Definició

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 els 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) (3TL), situades amb façana al carrer Dr. Josep Trueta, 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.

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

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

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 m<sup>2</sup> 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 gàlib format per una pendent del 30% des d'alçada reguladora màxima.

#### Art. 142. Condicions d'ús

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.

## 2.- 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

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 m<sup>2</sup> de sostre construït)  
Oficines  
Públic administratiu  
Sanitari assistencial  
Esportiu

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

Dins aquesta zona es diferencien dues subzones :

- Unifamiliar arrengrada en PB+1PP – Clau 5.g1(TL)
- Unifamiliar arrengrada 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 arrengrada 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.

*Graonat de l'edificació:*

Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre que es pugui en un sol tram i, per tant, tindrà ràfec unitari.

En el cas que hagi de graonar-se a causa del pendent del carrer existent i que es tracti de més d'un propietari en el mateix rengle, aquest esglaonament s'haurà de definir mitjançant la redacció d'un estudi de detall o en el mateix esquema ordenador de la façana.

*Ràfec:*

El ràfec de cada tram serà unitari. La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima.

*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 dessota 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, transcorreran 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.

### 3.- CAPÍTOL SETÈ – CIUTAT JARDÍ (clau 6)

#### Art. 156. Definició i tipus d'ordenació

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)

**Subzona 6 (TL) (250/500 m2 corresponents al sector Teulera, regulades en l'annexa que s'acompanya al final d'aquesta normativa).**

#### Art. 157. Condicions d'ús per a totes les subzones de ciutat jardí

Els usos permesos són els següents:

- Habitatge unifamiliar
- Comercial (fins a una superfície màxima de 250m2)
- Oficines (fins a una superfície màxima del 25% del sostre construït)
- Religiós
- Esportiu

S'admet agrupar dos parcel·les per fer 2 habitatges adossats

#### Art. 159. Subzona 6b (Parc. mín. 250 m2)

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 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> 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 gàlils 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 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.

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 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

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 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, responent en qualsevol cas a un projecte unitari dels dos habitatges aparellats.

#### Art. 160. Subzona 6c (Parc. mín. 400 m2)

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 (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 0,434.

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 condicions 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 gàlibs 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 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.

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 gàlibs 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

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.

### **TITOL 3 . DISPOSICIÓ ADICIONAL ÚNICA**

La correspondència gràfica de la present modificació puntual amb el POUM vigent és la següent:

“el plànol n-4.10 de la present modificació substitueix el plànol n-4.10, de Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable del POUM vigent”

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL “LA TEULERA”

Ajuntament de Santa Cristina d'Aro  
Xavier Canosa, arquitecte

abril 2011



# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM SECTOR “LA TEULERA”**

## **MPOUM-18**

**AJUNTAMENT DE  
SANTA CRISTINA D'ARO**



## **PLÀNOLS**

**TEXT APROVACIÓ INICIAL**

**XAVIER CANOSA, ARQTE.  
ABRIL 2011**