

MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

PROMOTOR: AROPASCAL, SA
PROJECTE: MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL PER A LA
IMPLANTACIÓ D'UN PITHC & PUTT
EMPLAÇAMENT: CTRA STA CRISTINA A CASTELL D'ARO KM 1,713
17246 - SANTA CRISTINA D'ARO

Llagostera, abril de 2011

MEMÒRIA INFORMATIVA

MEMÒRIA INFORMATIVA

1. PREÀMBUL

El Pla Especial Urbanístic que desenvolupa una part dels terrenys de la finca "Mas Torrellas" per a la implantació d'un camp de Pitch & Putt en el terme municipal de Santa Cristina d'Aro, va aprovar-se inicialment per l'Ajuntament el dia 27 d'octubre de 2005 i el dia 1 d'octubre de 2008 es va aprovar per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el Text Refós del Pla Especial.

La present modificació es basa en l'article 5 de les normes urbanístiques del Pla Especial que diu el següent:

Art. 5 Modificació i revisió del Pla Especial urbanístic

- 1. L'alteració del contingut del Pla Especial urbanístic es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.*
- 2. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla Especial urbanístic. L'abast de la Modificació del Pla Especial urbanístic haurà de ser coherent amb el que es preveu a L'article 94 de la Llei d'urbanisme.*

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PRESENT PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

És objecte de la present modificació del Pla Especial Urbanístic per a la implantació d'un Pitch & Putt a la finca "Mas Torrellas" de Santa Cristina d'Aro, la modificació d'uns punts de la normativa urbanística que es va desenvolupar en el projecte aprovat, la qual no s'ajusta a la realitat del projecte del camp de Pitch & Putt a realitzar en la finca.

3. PROMOTOR I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

La iniciativa de la modificació del Pla Especial correspon a AROPASCAL, SA, amb CIF número a-17095787, amb domicili a l'Edifici Cavall Bernat, 30 de Platja d'Aro (CP 17250), representada pel senyor José Carrera i Castro amb DNI número 40.513.314-X, en qualitat d'administrador.

4. EQUIP REDACTOR

La present modificació ha estat redactada per COVIARQ 2007, SLP, amb NIF B-17978024, amb domicili al carrer Lleida número 7 de Llagostera (CP 17240) i representada per l'Arquitecte Josep Comas i Boadas, amb número de DNI 40.312.404-M i número de col·legiat 32765/4 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I VIGENT D'APLICACIÓ

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro de 26 de setembre de 2007

- Pla Especial en Sòl No Urbanitzable per a la implantació d'un Pitch & Putt en la finca Mas Torrellas, aprovat el 1 d'octubre de 2008 per la CTUG
- La resta de legislació d'aplicació en l'àmbit urbanístic i sectorial

6. ÀMBIT D'APLICACIÓ

EMPLAÇAMENT

L'àmbit de la present Modificació del Pla Especial Urbanístic és la finca de l'Hotel-Restaurant "Mas Torrellas", situada en la carretera de Santa Cristina d'Aro a Castell d'Aro KM. 1,713 al terme municipal de Santa Cristina d'Aro

Té una superfície de 52.277 m2 i el seu àmbit queda delimitat per:

Al nord la Masia de l'Hotel-Restaurant "Mas Torrellas" i les seves instal·lacions.

Al sud la carretera Gi-662 de Santa Cristina d'Aro a Castell d'Aro

A l'est pel torrent de Canyet

A l'oest pel camí actual d'accés a l'Hotel-Restaurant "Mas Torrellas"

7. DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Aquesta Modificació conté la documentació que defineix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme en els seus articles 48 i 94.

DOCUMENT 1:	Memòria informativa
DOCUMENT 2:	Memòria de la modificació
DOCUMENT 3:	Normes urbanístiques

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

ANTECEDENTS

En aquesta modificació es proposa modificar els següents punts de les normes urbanístiques del Pla Especial.

Art. 1 Objecte del present Pla Especial Urbanístic

Art. 3 Contingut. Documentació del Pla Especial urbanístic.

Art. 14 Zona destinada a Pitch & Putt (P&P)

Les modificacions proposades son les següents:

L'article 1 diu en el seu segon paràgraf:

“L'objecte final es establir les regulacions necessàries per a la implantació d'un camp de golf Pitch & Putt de 18 forats, un camp de practiques i els serveis i les instal·lacions necessàries pel seu correcte funcionament.”

Un cop redactat el projecte bàsic del camp de Pitch & Putt l'enginyeria responsable del seu disseny veu inviable el poder posicionar els 18 forats convencionals, al existir el camp de practiques, tot i que, aquests forats hi són al tenir cada green dos forats, per tant el text modificat hauria de dir:

“L'objecte final es establir les regulacions necessàries per a la implantació d'un camp de golf Pitch & Putt amb un màxim de 18 forats, un camp de practiques i els serveis i les instal·lacions necessàries pel seu correcte funcionament”

L'article 3 en el seu punt 2 diu el següent:

“2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria Urbanística del Sol No Urbanitzable de l'àmbit del present Pla Especial que desenvolupen, i prevalen sobre els restants documents del Pla Especial Urbanístic, En el no previst per les present Normes Urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i del territori aplicable en cada cas.”

Dels plànols d'ordenació, l'únic plànol que hauria d'ésser normatiu és el plànol O.2 que és el plànol que descriu la zonificació i els usos proposats, la resta de plànols haurien de ser orientatius, ja de descriuen una distribució del camp de Pitch & Putt, aquest camp haurà de ser dissenyat i creat per una empresa especialitzada que decidirà la distribució i topografia final del camp (com és ara el cas).



PLÀNOL NO NORMATIU

Projecte amb 9 forats proposat
No es modifica l'àmbit del Pla Especial

PROJECTE BASIC DE PITCH & PUTT AL MAS TORRELLAS
Santa Cristina d'Aro . El Baix Empordà . Gener 2011

PROMOTOR : AROPASCAL, S.A.

COL·LECCIÓ PLANS DE CAMINS
CANTONERS - CATALUNYA
33263-08 FEB. 11
NO VALID PER A CONSTRUIR
VEAT: Aquest document haury de ser aprovat amb
els restants documents que integren el projecte de
construcció, per que tingui validat el constructiu.

Plànol nº2 IMPLANTACIÓ EN EL TERRITORI
ESCALA 1:1000
Jordi Soler
Enginyer de Camins O.P.
Master en Arquitectura del Paisatge
Asociació Europea Institute Golf-Course Architects (EIGCA)

Projecte de 9 forats proposat

Per tant el punt hauria de dir:

“2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànol d'ordenació O.2, constitueixen el cos normatiu específic en matèria Urbanística del Sol No Urbanitzable de l'àmbit del present Pla Especial que desenvolupen, i prevalen sobre els restants documents del Pla Especial Urbanístic, En el no previst per les present Normes Urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i del territori aplicable en cada cas.”

L'article 14 esmenta la superfície màxima edificable en el camp.

“El sostre màxim edificable del present Pla Especial serà de 100 m². Aquest sostre màxim edificable estarà destinat Únicament a construccions i activitats dedicades a donar servei a l'ús, el funcionament i el manteniment del camp de golf Pitch & Putt (casetes per al controlador del l'accés al camp i per al lloguer de material, elements de sistemes tècnics, petits magatzems de material pel manteniment del Pitch & Putt, etc)”

Un cop avaluades les necessitats d'espai seguit els requisits i recomanacions de la Federació Catalana de Pitch & Putt, s'observa que els 100 m² de sostre màxim edificable són insuficients per a complir amb aquestes necessitats (casa club coberta, wc per a homes i dones, bar, servei de venda i lloguer de material i un local per guardar la maquinària de les instal·lacions), per tant es proposa una ampliació d'aquest sostre fins els 250 m², quedant el punt de la següent manera:

“El sostre màxim edificable del present Pla Especial serà de 250 m² en planta baixa. Aquest sostre màxim edificable estarà destinat únicament a construccions i activitats dedicades a donar servei a l'ús, el funcionament i el manteniment del camp de golf Pitch & Putt (casetes per al controlador del l'accés al camp i per al lloguer de material, elements de sistemes tècnics, petits magatzems de material pel manteniment del Pitch & Putt, etc)”

Per tant la normativa modificada és la que es proposa en el següent punt.

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL

Art. 1 Objecte del present Pla Especial Urbanístic.

El present Pla Especial urbanístic constitueix l'instrument d'ordenació de l'àmbit de Sol No Urbanitzable que defineix, segons el que disposa el text Refós de les Normes Subsidiàries de Santa Cristina d'Aro, vigent durant la seva tramitació, així com el Pla d'ordenació Urbanística Municipal i la legislació urbanística de Catalunya, actualment vigents.

L'objecte final es establir les regulacions necessàries per a la implantació d'un camp de golf Pitch & Putt amb un màxim de 18 forats, un camp de practiques i els serveis i les instal·lacions necessàries pel seu correcte funcionament.

A mes, es objecte del present Pla Especial urbanístic i dels seus documents annexes, fer compatible la implantació dels esmentats espais i instal·lacions esportives, amb la protecció, conservació i millora de l'entorn natural i el paisatge, i a tal efecte el present Pla Especial Urbanístic estableix les regulacions oportunes.

Art. 2 Marc legal

1. Aquest Pla Parcial urbanístic esta redactat d'acord amb la legislació següent:
 - La Llei 212002, de 14 de marc, d'urbanisme
 - El Decret 27812003, de 4 novembre, pel qual s'aprova el reglament parcial de la Llei 212002, de 14 de marc, d'urbanisme.
 - La Llei I012004 de 24 de desembre de Modificació de la Llei 212002 per al foment de L'habitatge assequible, de la sostenibilitat, de L'autonomia local.
 - El Text Refós de les Normes Subsidiàries de Santa Cristina d'Aro, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 7 de gener de 1.998, vigent durant la tramitació.
 - El Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro, aprovat definitivament el 24 de juliol de 2.007, vigent actualment.
 - La resta de legislació d'aplicació en l'àmbit urbanístic i sectorial.
2. Qualsevol referència a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos i els seus desenvolupaments.
3. El present Pla Especial urbanístic, és públic, executiu i obligatori. La seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, la legislació Urbanística vigent.

Art. 3 Contingut. Documentació del Pla Especial urbanístic.

1. Aquest Pla Parcial Urbanístic conté la documentació que defineix la Llei d'urbanisme en el seu article 48, integrada en la següent relació de documents:

DOCUMENT 1: MEMORIA INFORMATIVA

DOCUMENT 2: MEMORIA DE L'ORDENACIÓ

DOCUMENT 3: NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX 1: ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1 SITUACIÓ, EMPLACAMENT I PLANEJAMENT VIGENT

I.2 TOPOGRAFIA I ESTAT ACTUAL

I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1 PROPOSTA D'IMPLANTACIÓ DEL PITCH & PUT1

O.2 ZONIFICACIÓ DE L'ÀMBIT I USOS PROPOSATS

O.3 TOPOGRAFIA MODIFICADA

O.4 XARXA DE REG

O.5 XARXA DE DRENATGE

2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànol d'ordenació O.2, constitueixen el cos normatiu específic en matèria Urbanística del Sol No Urbanitzable de l'àmbit del present Pla Especial que desenvolupen, i prevalen sobre els restants documents del Pla Especial Urbanístic, En el no previst per les present Normes Urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i del territori aplicable en cada cas.
3. Els documents d'aquest Pla Especial urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. Amb tot s'estarà al que disposa L'article 10 de la Llei d'urbanisme.

Art. 4 Vigència

Aquest Pla Especial urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, mentre no es procedeixi a la seva revisió.

Art. 5 Modificació i revisió del Pla Especial urbanístic

1. L'alteració del contingut del Pla Especial urbanístic es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla Especial urbanístic. L'abast de la Modificació del Pla Especial urbanístic haurà de ser coherent amb el que es preveu a L'article 94 de la Llei d'urbanisme.

Desenvolupament i gestió del Pla Especial urbanístic

Art. 6 Iniciativa

La iniciativa del desenvolupament d'aquest Pla Parcial Urbanístic correspon a AROPASCAL, S.A., amb domicili a Castell-Platja d'Aro, Apartaments Cavall bernat, no 30, representada per Josep Carrera Castro, en qualitat d'administrador, i actual propietari de la finca "Mas Torrellas".

Art. 7 Desenvolupament del Pla Especial urbanístic. Divisió en etapes

El present Pla Especial urbanístic, constitueix un únic polígon d'actuació i la seva execució es planteja en una única etapa de desenvolupament.

Art. 8 Projecte Constructiu del camp de Golf, i autorització de L'activitat.

Les obres per a la construcció del Pitch & Putt, es presentaran a L'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, a nivell de Projecte Basic, per tal d'aconseguir la corresponent autorització mitjançant la corresponent llicència d'activitats, la qual estarà condicionada a la presentació del corresponent Projecte Constructiu del Camp de Golf, que haurà d'incorporar totes les especificacions tècniques necessàries per a la seva execució.

Art. 9 Sistema d'actuació

Ates que la propietat dels terrenys objecte del present Pla Especial urbanístic correspon a un únic propietari, i que L'aprofitament del sol inclòs en el seu àmbit es en la seva totalitat de caràcter privat, no serà necessari la tramitació de cap sistema d'actuació urbanística, ni per tant la constitució de cap junta de Compensació.

Art. 10 Actes subjecte a llicència

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a L'art. 179 de la Llei d'urbanisme, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

La necessitat d'obtenir L'autorització d'altres administracions públiques, no permet ometre, en cap cas, L'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no serà suficient per a iniciar L'obra o L'activitat.

Les sol·licituds de llicències es realitzaran a L'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro.

TÍTOL 2. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Art. 11 Classificació i qualificació del sol

1. El regim urbanístic del sol, d'acord amb allò que s'ha previst a L'article 24 i següents, de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sol.
2. El Text Refós de les Normes Subsidiàries de Santa Cristina d'Aro vigent durant la tramitació del present Pla determinava la classificació de sol en L'esmentat àmbit, definint-lo com a NU-1a, Sol No Urbanitzable amb la categoria de Rústec, i per tant determinava les facultats del dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 4 del Títol Segon de la Llei d'urbanisme.
3. El Pla d'ordenació Urbanística municipal de Santa Cristina d'Aro vigent en l'actualitat determina la classificació de sol en l'esmentat àmbit, definint-lo com 22, Sol No Urbanitzable amb la categoria de Rústec, PEU "Mas Torrelles Esportiu" i regulant-lo en l'article 239 com a zona on es podrà implantar L'activitat esportiva d'un Pitch & Putt.
4. És objecte del present Pla Especial Urbanístic, el desenvolupament del Sol No Urbanitzable per tal de destinar-lo a l'activitat col·lectiva de caràcter esportiu, a l'aire lliure, com es la implantació d'un camp de golf Pitch & Putt, conforme amb les determinacions de la Llei d'urbanisme, i la regulació jurídic-urbanística de L'estatut urbanístic del sòl.

Regulació i desenvolupament de les zones

Art. 12 Definició

Les zones comprenen els sols destinats per L'ordenació a ésser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es funció de la classe de sol, i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de L'edificació, i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna, en la regulació de les presents normes.

La totalitat de L'àmbit del present Pla Especial urbanístic es correspon amb una Única zona identificada amb la clau P&P Pitch & Putt, la qual es grafia en el plànol 0.2 ZONIFICACIÓ DE L'ÀMBIT I USOS PROPOSATS.

La superfície total de la zona P&P, es de 52.277 m².

Art. 13 Condicionants generals

Qualsevol intervenció o actuació que es produeixi en L'àmbit del present Pla Especial urbanístic ha de garantir el principi de desenvolupament sostenible i conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueologies, histories i culturals. També ha d'assegurar la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixin entre la morfologia territorial i la implantació de l'activitat en l'àrea intervinguda.

En el desenvolupament de la zona definida en el present Pla Especial Urbanístic s'haurà d'estar al que es defineixi i reguli específicament per aquest àmbit en L'annex del present Pla Parcial Urbanístic de L'Estudi d'Impacte Ambiental.

Regulacions particulars de les zones

Art. 14 Zona destinada a Pitch & Putt (P&P)

Condicions de parcel·la

L'àmbit identificat amb la clau P&P, el plànol 0.2 ZONIFICACIÓ DE L'ÀMBIT I USOS PROPOSATS. es considera parcel·la indivisible.

Condicions de L'edificació

Les construccions que es plantegin en l'àmbit del present Pla Especial, hauran de seguir les regulacions definides en L'apartat 2 de L'article 121 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Santa Cristina d'Aro, així com les directrius que estableix L'article 51 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

El sostre màxim edificable del present Pla Especial serà de 250 m² en planta baixa. Aquest sostre màxim edificable estarà destinat únicament a construccions i activitats dedicades a donar servei a l'ús, el funcionament i el manteniment del camp de golf Pitch & Putt (casetes per al controlador del l'accés al camp i per al lloguer de material, elements de sistemes tècnics, petits magatzems de material pel manteniment del Pitch & Putt, etc).

S'admeten els usos següents amb les condicions que s'indiquen:

- Us principal: Esportiu destinat a la practica del golf, en la seva modalitat de Pitch & Putt.
- Usos complementaris: Tots aquells usos necessaris per tal de donar el servei necessari als usuaris per a la practica del Pitch & Putt , i per garantir el correcte manteniment del camp.
 - Casetes per al controlador del l'accés al camp i per al lloguer de material.
 - Elements de serveis tècnics per garantir els correctes subministraments,
 - Petits magatzems de material pel manteniment del Pitch & Putt.

Tanques

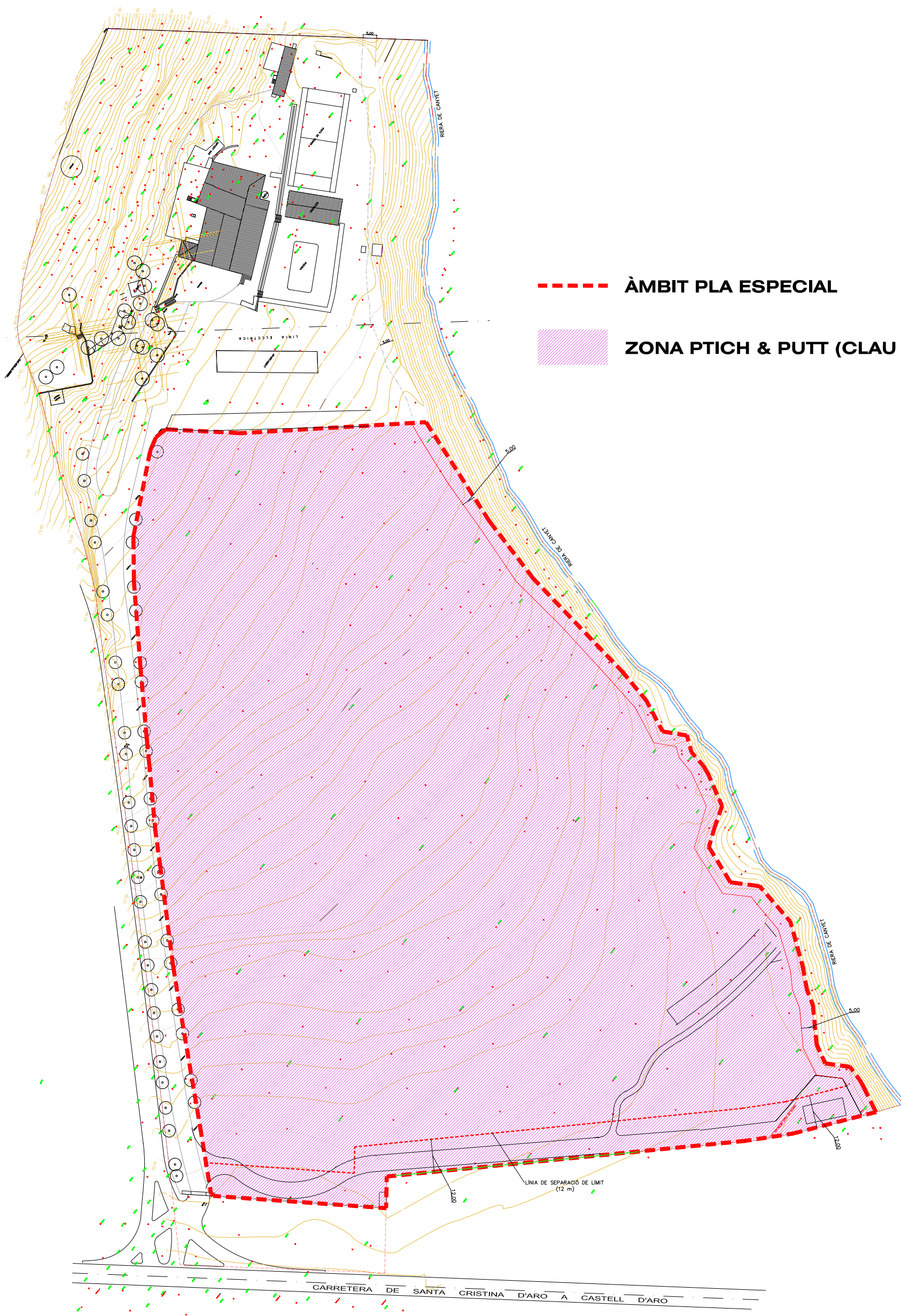
Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants oficials, del terreny natural, encara que, en determinats casos es permetrà de tirar-les enrere o recular-les amb la finalitat de relacionar-se mes be amb l'alineació de vial. En aquests casos, L'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir amb jardineria a compte del propietari de la parcel·la.

Les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 metres, i s'hauran de realitzar amb materials naturals, lleugers, i que en cap cas produeixin impacte visual sobre el paisatge. Aquestes tanques seran del tipus "CERCADO LUX® EST", de malla de simple torsió de forma romboïdal, fabricat amb filferro de mínim 400N/mm² de resistència

Adaptació topogràfica i moviments de terres

En general la implantació del Pitch & Putt serà respectuosa amb l'entorn, i amb la configuració orogràfica del terreny. Els moviments de terres derivats de l'execució del projecte del camp de golf garantirán una correcta integració paisatgística de la nova configuració.

PLÀNOL NORMATIU



--- ÀMBIT PLA ESPECIAL

▨ ZONA PTICH & PUTT (CLAU P&P)

PLÀNOL NORMATIU

	Promotor : AROPASCAL, SA	Projecte : MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNPITH & PUTT	El Promotor
	Situació : CTRA DE STA. CRISTINA A CASTELL D'ARO KM. 1,713	Data : ABRIL 2011	Contingut : ZONIFICACIÓ DE L'ÀMBIT
Localitat : SANTA CRISTINA D'ARO GIRONA	Substitueix planol de data :	Escala : 1/1.500	L'arquitecte
Col. nº 32765-4 - C. Lleida, 7 / 17240 Llagostera (Girona) - Tel. 972.83.15.61 // Fax 972.80.52.18 - E-mail : coviarq@coac.cat		Nº Ref. : 658/09	