





## ÍNDEX.

---

### I. MEMÒRIA

1. Objecte de la modificació i resum executiu.
2. Planejament urbanístic i territorial vigent.
  - 2.1 El planejament urbanístic vigent.
  - 2.2 El planejament territorial vigent.
3. Legislació vigent.
4. Determinacions, contingut i tramitació.
  - 4.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).
  - 4.2 Contingut documental (118.4 RLU).
  - 4.3 Tramitació (96 TRLU).
5. Modificació proposada.
6. Criteris emprats.
7. Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU).
8. Justificació que es tracta d'una modificació del POUM i no d'una revisió ( 95.5 TRLU i 116 i 117 RLU)
9. Informe ambiental.
10. Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).
  - 11.1 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.
  - 11.2 Resum de l'abast de les determinacions de la modificació del POUM.

### II. NORMES URBANÍSTIQUES VIGENTS

- Article 190. PMU-3 – EL VILAR.  
Article 230. SUD-14- Sector TUEDA.  
Article 235.bis. Àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes. Regulació general  
Article 235.bis1. Àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes AAIC 01, Sectors SALOM A, SALOM B I MAS PLA A.

### III. NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES

- Article 190. PMU-3 – EL VILAR.  
Article 230. SUD-14- Sector TUEDA.  
Article 235.bis. Àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes. Regulació general  
Article 235.bis1. Àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes AAIC 01, Sectors SALOM A, SALOM B I MAS PLA A.  
Article 235.bis2. Àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes AAIC 02, Sectors PMU.3 – EL VILAR i SUD -14 –Sector TUEDA.

### IV. AGENDA

### V. PLÀNOLS.

#### Informació

1. Situació. E: 1/10.000
2. Emplaçament / Ortofoto. E: 1/5000
3. Cadastral. E: 1/4000.
4. Topogràfic. E: 1/4000

5. Avantprojecte d'endegament de la riera El Vilar. E: 1/750
6. POUM vigent. E: 1/4000

**Ordenació**

1. POUM proposat. E: 1/4000
2. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de tramitació de planejament urbanístic derivat i llicències. E: 1/4000

1. Objecte de la modificació i resum executiu.
2. Planejament urbanístic i territorial vigent.
  - 2.3 El planejament urbanístic vigent.
  - 2.4 El planejament territorial vigent.
3. Legislació vigent.
4. Determinacions, contingut i tramitació.
  - 4.4 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).
  - 4.5 Contingut documental (118.4 RLU).
  - 4.6 Tramitació (96 TRLU).
5. Modificació proposada.
6. Criteris emprats.
7. Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU).
8. Justificació que es tracta d'una modificació del POUM i no d'una revisió ( 95.5 TRLU i 116 i 117 RLU)
9. Informe ambiental.
10. Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).
  - 11.1 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.
  - 11.2 Resum de l'abast de les determinacions de la modificació del POUM.

---

**MEMÒRIA**

## **1. Objecte de la modificació i resum executiu.**

---

El 29 de juny de 2005 es va aprovar definitivament el PPU del sector Tueda (S-19), en el marc de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament vigents en aquell moment, de l'expedient del qual se'n desprèn l'obligació d'executar les obres d'endegament de la riera el Vilar fora del sector.

Posteriorment, el 24 de juliol de 2007, s'aprova el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que recull l'antic S-19 dins el SUD -14- Sector Tueda. L'art. 230 de les NNUU, que regula el sector, estableix que es mantindran les mateixes condicions del PPU aprovat, però, alhora, inclou els terrenys d'aquest tram de la riera dins el nou sector de sòl urbà no consolidat PMU.3 – El Vilar, regulat a l'art. 190 de les NNUU, amb la qual cosa es genera incertesa vers a qui correspon aquesta càrrega urbanística.

Si el deure s'atribueix al PMU.3, d'acord amb l'agenda del POUM, disposa de 8 anys per a desenvolupar-se i atès que no existeix iniciativa privada caldria promoure un canvi de sistema d'actuació a iniciativa pública, cosa poc recomanable davant la conjuntura actual. Si s'atribueix la càrrega al SUD-14, atès que els terrenys estan inclosos dins el PMU.3, no és possible la seva execució mentre no es desenvolupi aquest sector, a menys que s'obtinguessin els terrenys els terrenys afectats per l'endegament mitjançant una ocupació directa i s'executés de manera anticipada el sistema, però, aleshores, l'Ajuntament hauria de finançar la seva execució sense cap possibilitat de repercutir-ne el cost.

Vist que l'execució urbanística del Sector Tueda està pràcticament finalitzada, es considera d'interès general introduir en el POUM aquelles modificacions que facilitin l'execució de l'endegament de la riera el Vilar i, atès que aquest és necessari pel desenvolupament urbanístic d'ambdós sectors, la proposta de modificació del POUM rau en qualificar els terrenys necessaris per a l'endegament com a sistema hidràulic, excloure'ls del PMU.3 i delimitar un àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes(AAIC 02), d'acord amb allò establert a l'art. 122 del RLU, als efectes de garantir la participació d'ambdós sectors en la seva execució.

Per a l'obtenció dels terrenys afectats per l'endegament, es proposa vincular-los a ambdós sectors, d'acord amb el que estableix l'art. 35 del RLU.

## **2. Planejament urbanístic i territorial vigent.**

---

### 2.1 Planejament urbanístic vigent.

Els planejament urbanístic general que afecta els dos sectors inclosos dins l'àmbit de la modificació són el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 24 de juliol de 2007, que recull les determinacions del PPU del SUD -14 – Sector Tueda, aprovat definitivament el 29 de juny de 2005.

Els articles que regulen els SUD - 14 – Sector Tueda, i el PMU.3 – El Vilar, són el 190 i el 230, que es transcriuen a l'apartat II d'aquest document, corresponent a Normes urbanístiques vigents.

### 2.2 Planejament territorial vigent.

Santa Cristina d'Aro està afectat pel Pla territorial parcial de les comarques gironines aprovat per acord GOV 157, de 14 de setembre de 2010. Aquest planejament categoritza els terrenys com a àrea especialitzada d'ús residencial.

### 3. Legislació vigent.

---

La legislació urbanística vigent és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de real·lotjament (RLU).
- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

I altre legislació sectorial rellevant que incideix en el contingut de la present modificació del POUM:

- Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, pel que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.
- Decret Legislatiu 3/2003, de 4 novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya. RDL 1/2001, de 20 de juliol, del Ministerio de Medio Ambiente, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el RD 849/86, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic.

### 4. Determinacions, contingut i tramitació del document.

---

#### 4.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).

L'art. 118.1 del RLU estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada, i en qualsevol cas han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics.

#### 4.2 Contingut documental (118.4 RLU).

D'acord amb l'art. 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 del RLU que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

- 1 La memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris que escaiguin:
  - El programa de participació ciutadana.
  - La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
  - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
  - L'informe de sostenibilitat econòmica.
- 2 Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- 3 L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- 4 La documentació mediambiental adequada.

- 5 La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit.
- 6 El document comprensiu previst a l'art. 8.5 del TRLU.

i, tractant-se d'una modificació, a més a més:

- 7 Justificació de la necessitat de l'iniciativa i la concurrència interessos públics i privats (97.1 TRLU).
- 8 Justificació del manteniment i superfície i funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, quan la modificació proposada els afecti (98 TRLU).
- 9 Les especificacions establertes a l'art. 99 i 100 del TRLU quan la modificació comporta un increment de l'aprofitament urbanístic o la transformació d'usos.
- 10 Justificació que es tracta d'una modificació del planejament urbanístic general i no d'una revisió ( 95.5 TRLU i 116 i 117 RLU)

En aquest sentit cal dir:

- La present modificació no afecta les determinacions del POUM vers els sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, no comporta un increment de l'aprofitament urbanístic ni proposa una transformació d'usos. Cal dir, però, que en ampliar el sistema hidràulic de la riera el Vilar cal desplaçar el vial adjacent i, conseqüentment, envair part del sistema d'espais lliures, però la ubicació d'aquests sistemes és indicatiu i el PMU.03 haurà de mantenir l'estàndard del 46% de la superfície del sector destinat a aquest sistema, amb la qual cosa podem afirmar que no s'altera la determinació que li és pròpia al POUM en els sectors de sòl urbà no consolidat subjecte a Pla de millora urbana, com és la fixació del règim de cessions.
- Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions del POUM, sinó que únicament introdueix aquelles modificacions que facilitin l'execució dels dos sectors, procurant un repartiment just de les càrregues comunes, segueixen essent vigents les justificacions i documents del POUM respecte:
  - L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
  - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
  - L'informe de sostenibilitat econòmica.
  - La memòria social.
  - L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, atès que la delimitació de l'àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes no comporta la imposició d'una nova càrrega, sinó el seu repartiment equitatiu entre els sectors afectats.
- El Programa de participació ciutadana serà el que va aprovar l'Ajuntament juntament amb el POUM.
- D'acord amb l'art. 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, únicament cal incorporar aquest estudi si la modificació comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, que no és la finalitat de la present modificació.
- Tal com es justifica a l'apartat 10 d'aquesta memòria la present modificació no està subjecte a avaluació ambiental, però, d'acord amb l'art. 118.4 del RLU haurà d'incorporar l'informe ambiental.

#### 4.3 Tramitació (96 TRLU).

L'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les

excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, d'entre les quals ressaltem les de l'art. 99 (quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos) i 100 (quan la modificació requereix d'un increment e les reserves per a sistemes urbanístics), cosa que esdevé innecessària en la present modificació.

Per tant, la tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

## 5. Modificació proposada.

---

D'acord amb els objectius establerts a l'apartat primer d'aquesta memòria, la modificació proposada consisteix en:

- Qualificar com a sistema hidràulic, clau H, l'amplada de la riera el Vilar necessària per al seu endegament, d'acord amb les necessitats detectades a l'avantprojecte redactat, tot i que seguint la sistemàtica del POUM es qualifica com a protecció del sistema hidràulic, clau Ph.
- Excloure de l'àmbit del sector PMU.3 el sistema hidràulic així qualificat.
- Vincular, d'acord amb el que preveu l'art. 35 del RLU, als sectors SUD-14 i el PMU.3 el sòl reservat per al sistema hidràulic, als efectes de llur obtenció.
- Delimitar un àmbit per a l'execució de les infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar (AAIC 02), d'acord amb l'art. 122 del RLU, amb la finalitat de garantir la participació del SUD-14 i el PMU.3 en les despeses d'execució de les obres d'endegament, l'obtenció dels terrenys del sistema vinculat a ambdós sectors i la indemnització de la construcció existent i altres béns que calgui enderrocar per a la seva execució.
- Grafiar el vial que llinda amb la zona verda del PMU.03 – El VILAR, d'acord amb la nova situació del sistema hidràulic i que ja s'ha executat com a obra exterior al sector SUS-14.
- Facultar al PMU.03 – El Vilar per tal que, amb un estudi més detallat, ajusti els límits del sector d'acord amb la topografia i l'estructura de la propietat, sense introduir variacions superiors a un 5% de la seva superfície.

Per la qual cosa es modifiquen o s'introdueixen els documents del POUM següents:

- Modificació del plànol núm. N-4.9, corresponents a zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/4000, per qualificar com a protecció del sistema hidràulic la superfície necessària per a l'endegament de la riera el Vilar, delimitar l'àmbit d'actuació per a l'execució de les infraestructures urbanístiques comunes AAIC.02 i vincular els terrenys al dos sectors, als efectes de llur obtenció.
- Modificació de l'art. 190 de les normes urbanístiques, que regula el PMU.4- El VILAR, per incloure el sector en l'àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar (AAIC 02), i vincular-hi el sistema hidràulic als efectes de la obtenció dels terrenys afectats.
- Modificació de l'art. 230 de les normes urbanístiques, que regula el SUD -14- Sector TUEDA, per incloure el sector en l'àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar (AAIC 02, i vincular-hi el sistema hidràulic als efectes de la obtenció dels terrenys.
- Introducció d'un nou article, el 235.bis 2, al títol VIII.bis, que contenia dos articles (235.bis i 235.bis 1) introduïts en la modificació puntual del POUM núm. 17, a l'àmbit del PMU 4 "SALOM" i del SUD 8 "MAS PLA", per regular l'àmbit per a l'execució de les infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar (AAIC 02),

A més a més, s'entenen ajustats a les determinacions del present document els plànols següents:

Modificació puntual del POUM de Santa Cristina d'Aro núm. 20, al SUD - 14 - sector TUEDA, i al PMU.3 – El VILAR.

- Plànol N-3.b, a escala 1/10.000, corresponent a règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable.
- Plànols N-3.10 i N-3.11, a escala 1/5.000, corresponent a règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable.
- Plànol núm. N-4.b, a escala 1/10.000, corresponent a zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable
- Plànol N-6.9, a escala 1/1000, corresponents a zonificació detallada del sòl urbà.

## 6. Criteris emprats.

---

Per a obtenir les finalitats preteses en la present modificació se segueixen el criteris de establir les condicions que facin possible el desenvolupament urbanístic dels dos sectors afectats i, alhora, el repartiment just de les càrregues urbanístiques comunes.

## 7. Justificació de la necessitat de l'iniciativa i la concurrència interessos públics i privats (97.1 TRLU).

---

L'art. 97.1 del TRLU estableix:

*“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la”.*

El apartat segon del mateix article estableix els casos en els quals cal fer-ne una valoració negativa.

Tal com s'ha comentat a l'objecte de l'apartat 1 d'aquesta memòria, existeix incertesa vers a quin dels dos sectors correspon la càrrega urbanística d'endegament de la riera el Vilar, i la regulació actual n'impedeix la seva execució sense el desenvolupament urbanístic del PMU.3. L'interès públic de la present modificació rau en fixar les condicions idònies que permetin l'execució de les obres i alhora un repartiment just entre els dos sectors de la càrrega urbanística comuna.

## 8. Justificació que es tracta d'una modificació del planejament urbanístic general i no d'una revisió ( 95.5 TRLU i 116 i 117 RLU)

---

L'art. 95.5 del TRLU estableix:

*“Constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques a què fa referència l'apartat 1.f de l'article 56 no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal”.*

La proposta de modificació del POUM proposada no té cap de les finalitats establertes a l'art. 95.5 del TRLU que en facin necessària la seva revisió.

## 9. Informe ambiental.

---

D'acord amb l'art. 7.1.c) de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, únicament se sotmeten a avaluació ambiental les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació si aquesta comporta l'admissió de nous usos o de més intensitat.

Per tant, el present document no ha de contenir l'ISA i atès que la modificació no té cap repercussió ambiental respecte les determinacions ja establertes en el POUM serviria la mateixa documentació ambiental del POUM. Nogensmenys, independentment de l'abast de la modificació, l'art. 118.4 del RLU estableix que les modificacions de planejament que se sotmeten a avaluació ambiental han d'incorporar l'informe ambiental, i per tant introduïm aquest document que reproduïx els aspectes que conté el del POUM referits a aquests sectors.

Pel que fa el SUD – 14 – Sector TUEDA, l'informe ambiental conclou que l'impacte ambiental és moderat, establint les possibles afectacions sobre el medi ambient següents:

- La zona forestal de la part dreta del sector, s'inclou en l'espai anomenat de Les Costes de Sant Baldiri- Riera del Vilar-Bosc del molí d'en Tarrés (en taronja), que es considera zona d'amortiment del PEIN Massís de Cadiretes.
- La zona inferior del sector propera al Ridaura es troba afectada per la zona inundació del Ridaura.
- El sector és travessat en la part sud-est per una línia elèctrica de 110 kV.
- Els talusos de l'autovia i algunes petites àrees en zona boscosa tenen pendents superiors al 20%.

I al PMU.3 – El VILAR, també conclou que l'impacte ambiental és moderat, establint que és al polígon més proper al Ridaura hi ha algunes zones amb pendent superior al 20%, tot i que no afecten al tractar-se d'un espai qualificat com a espai lliure.

A l'apartat corresponent a mesures ambientals particulars s'estableix que els Planejaments derivats:

- Projectaran voreres destinades a vianants amb una amplada útil superior als 2 metres en carrers de més de 10 metres i en els de menor caldrà estudiar la possibilitat de transformar el carrer en àrea de vianants o de prioritat invertida.
- S'urbanitzin amb plantació d'arbrat els espais destinats a zones d'aparcament.
- S'integrin al sistema d'espais lliures públics els àmbits amb pendents superiors al 20%.
- Defugin de la canalització o soterrament dels cursos fluvials i procurin integrar-los com a elements naturals en el sistema d'espais lliures, seleccionant espècies vegetals autòctones i pròpies de ribera.
- Integrin els camins rurals de manera convenient.

D'altra banda, es mantenen vigents i s'incorporen implícitament en aquest apartat les dues fitxes que conté l'informe ambiental sobre el PMU.3 – El Vilar – i el SUD – 14 – Sector TUEDA.

- Es proposa ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat situada entre el Golf Costa Brava i l'ampliació del Golf Sector Tueda. Es planteja la construcció de 29 habitatges en ciutat jardí de molt baixa densitat. El seu desenvolupament permetrà la cessió del turó al voltant del sector Tueda com a espai lliure.
- El POUM manté el Pla parcial del sector que ja es troba aprovat. Es contempla la construcció de 34 nous habitatges de molt baixa densitat.

## 10. Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

---

L'article 8.5.a del TRLU estableix que la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística i, a aquests efectes, en la informació pública, conjuntament amb el pla, s'ha d'exposar al públic un document comprensiu dels extrems següents:

### 10.1 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

L'art. 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Els canvis proposats pel present document altera la delimitació del sector PMU.3 – El Vilar, i canvia el règim urbanístic dels dos sectors en incloure'ls en un àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes, amb la qual cosa, una vegada justificat l'interès general de la proposta esdevé contrari a aquest interès la formulació del planejament derivat o l'atorgació de llicències sense tenir garantida l'execució de l'endegament de la riera El Vilar.

Per aquests motius se suspèn la tramitació de l'atorgament de llicències a l'àmbit del SUD – 14 – Sector TUEDA, i de la tramitació de planejament derivat a l'àmbit del PMU.3 – El VILAR, tal com es grafia en el plànol núm. 3 d'ordenació.

Això no obstant, una vegada redactat el projecte executiu de l'endegament que fixi el pressupost real de les obres i realitzada una previsió de les indemnitzacions, si es garanteix davant l'administració la participació en l'execució, es podrà acordar l'aixecament de la suspensió al sector que ho hagi garantit.

### 10.2 Resum de l'abast de les determinacions de la modificació del POUM.

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Cristina d'Aro afecta el PMU.3 – El VILAR i el SUD 14 – Sector TUEDA, i consisteix bàsicament en qualificar els terrenys necessaris per a l'endegament de la riera el Vilar com a sistema hidràulic (clau H), d'acord amb l'avantprojecte redactat, exclou aquests terrenys del PMU.3 i inclou'ls dins un àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes (AAIC 02), d'acord amb allò establert a l'art. 122 del RLU, amb la finalitat de garantir la participació dels PMU.3 i el SUD-14 en les despeses d'execució de les obres d'endegament, l'obtenció dels terrenys del sistema que es vincula a ambdós sectors i la indemnització de la construcció existent i altres béns que calgui enderrocar per a la seva execució.

També s'ajusta l'ordenació indicativa del sector que fa el POUM a les noves necessitats d'incrementar la superfície de terrenys destinats a protecció del sistema hidràulic, com és el desplaçament de la traça del vial que hi limita i la modificació del sistema d'espais lliures públics, sense que això minvi el percentatge del sector que cal destinar a aquest sistema (46%).

La noves determinacions es concreten en modificar els plànols del POUM que estableixen la delimitació dels sectors afectats (N-4.9), entendre ajustats a les modificacions introduïdes els plànols que també recullen aquests sectors (N-3.b, N-3.10, N-3.11, N-4.b i N-6.9), modificar el redactat dels articles de les Normes urbanístiques que regulen el desenvolupament urbanístic del PMU.3 –El VILAR i SUD 14 –Sector TUEDA (190 i 230) i introduir un nou article per regular l'àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar, clau AAIC 02 (235.bis 2).

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.

FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

Girona, abril de 2001

Article 190.	PMU-3 – EL VILAR.
Article 230.	SUD-14- Sector TUEDA.
Article 235.bis.	Àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes. Regulació general
Article 235.bis1.	Àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes AAIC 01, Sectors SALOM A, SALOM B I MAS PLA A.

## **II. NORMES URBANÍSTIQUES VIGENTS**

---

### **Art. 190. PMU.3 – EL VILAR.**

Es fixa el sector discontinu amb l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat situada entre el Golf Costa Brava i l'ampliació del Golf Sector Tueda. El seu desenvolupament permetrà la cessió per espais lliures dels terrenys boscosos al voltant del sector Tueda.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

- Superfície: 4,54 Ha
- Usos: Els de la zona 6.e, definits a l'art. 157
- Ordenació: Ciutat jardí
- Edificabilitat bruta: 0,16 m<sup>2</sup> st /m<sup>2</sup> sector
- Densitat màxima: 4 hab/ha
- Alçada màxima: PB+1 (6,00 m)
- Cessions mínimes: Espais lliures 46 % superfície total del sector
- 10 % aprofitament urbanístic
- Obligacions: Enjardinament dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 8 anys.

### **Art. 230. SUD-14- Sector TUEDA.**

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, que es recullen en la zonificació contemplada en els plànols de zonificació (N4.9)

El sector mantindrà el règim de sòl urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització haurà d'incorporar un estudi hidrològic i projecte de consolidació i defensa, en funció dels resultats concrets i dels plànols d'àrees d'inundació de l'estudi de simulació hidràulica per cabals de períodes de retorn de 100 i 500 anys continguts en la documentació del POUM.

## **TÍTOL VIII.BIS. ÀMBITS D'ACTUACIÓ PER A L'EXECUCIÓ D'INFRAESTRUCTURES URBANÍSTIQUES COMUNES (AAIC).<sup>(1)</sup>**

### **CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES.**

#### **Art. 235.bis. Regulació general.**

En aquest capítol es regulen, d'acord amb el que estableix l'art. 122 del RLU, la delimitació de determinats àmbits d'actuació urbanística comú per a l'execució de determinades infraestructures als mers efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura, quan aquesta no sigui possible executar-la per fases a càrrec de cadascun dels àmbits inclosos.

La seva execució s'ajustarà a les determinacions establertes a l'apartat segon de l'art. 122 del RLU.

## **CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.**

### **Art. 235.bis.1. ÀAIC 01. Sectors SALOM A, SALOM B I MAS PLA A.**

La finalitat d'aquest àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes és l'execució de la connexió dels serveis urbanístics comuns dels tres sectors (clavegueram, baixa tensió, aigua potable i telefonia) fins a les xarxes generals existents fora de l'àmbit dels tres sectors, que no és possible executar per fases a càrrec de cadascun dels àmbits inclosos.

Nogensmenys, per racionalitat en l'execució dels serveis, economia d'obra i repartiment just de les càrregues, també s'executarà conjuntament amb les obres de connexió dels serveis fora de l'àmbit dels tres sectors la part de les infraestructures bàsiques que discorren per l'interior dels tres sectors, incloent si és necessari la construcció dels centres de transformació, d'acord amb el plànol d'ordenació O.06 que conté el present document.

A aquests efectes, tot i que la majoria de serveis discorreran per la traça dels vials existents, pel cas del tram de vial de nova traça en sentit est-oest i per aquells casos en que calgui eixamplar els vials existents, la documentació gràfica de la modificació disposa del grau de detall suficient per afectar a vialitat aquests terrenys i poder realitzar la seva ocupació directa fent innecessària la tramitació prèvia dels plans parcials urbanístics o d'un pla especial urbanístic dels previstos a l'art. 67.e del DL 1/2010.

Per al desenvolupament urbanístic d'aquest AAIC serà necessari la tramitació del projecte d'urbanització, amb el contingut necessari per a la finalitat establerta, i el projecte de reparcel·lació econòmica en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució s'estableix en el primer quadrienni a partir de l'entrada en vigor de la present modificació del POUM.

No s'inclouen dins la finalitat del present AAIC les possibles despeses o càrregues que es puguin imposar al sector MAS PLA A derivades de la seva classificació com a sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb allò que estableix l'art. 45.1.b del DL 1/2010.

- (1) Aquest articulat s'ha introduït mitjançant la modificació puntual del POUM núm. 17, a l'àmbit del PMU 4 "SALOM" i del SUD 8 "MAS PLA"

Article 190.	PMU-3 – EL VILAR.
Article 230.	SUD-14- Sector TUEDA.
Article 235.bis.	Àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes. Regulació general
Article 235.bis1.	Àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes AAIC 01, Sectors SALOM A, SALOM B I MAS PLA A.
Article 235.bis2.	Àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes AAIC 02, Sectors PMU.3 – EL VILAR i SUD -14 –Sector TUEDA.

## **II. NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES**

---

### **Art. 190. PMU.3 – EL VILAR.**

Es fixa el sector discontinu amb l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat situada entre el Golf Costa Brava i l'ampliació del Golf Sector Tueda. El seu desenvolupament permetrà la cessió per espais lliures dels terrenys boscosos al voltant del sector Tueda.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

- Superfície: 4,36 Ha
- Usos: Els de la zona 6.e, definits a l'art. 157
- Ordenació: Ciutat jardí
- Edificabilitat bruta: 0,16 m<sup>2</sup> st /m<sup>2</sup> sector
- Densitat màxima: 4 hab/ha
- Alçada màxima: PB+1 (6,00 m)
- Cessions mínimes: Espais lliures 46 % superfície total del sector
- 10 % aprofitament urbanístic
- Obligacions: Enjardinament dels espais lliures de cessió i de protecció hidrogràfica

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 8 anys.

Es vincula a aquest sector, conjuntament amb el SUD -14- Sector TUEDA , el sòl reservat per al sistema hidràulic de la riera El Vilar, als efectes de llur obtenció d'acord amb el que preveu l'art. 35 del RLU.

Aquest sector està inclòs dins l'àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar (AAIC 02), d'acord amb allò establert a l'art. 122 del RLU, amb la finalitat de garantir-ne la seva participació, conjuntament amb el SUD -14- Sector TUEDA, en les despeses d'execució de les obres d'endegament, l'obtenció dels terrenys del sistema que es vincula a ambdós sectors i la indemnització de la construcció existent i altres béns que calgui enderrocar per a la seva execució.

Es faculta al Pla de millora urbana per ajustar els límits del sector d'acord amb la topografia i l'estructura de la propietat, sense introduir variacions superiors a un 5% de la seva superfície.

### **Art. 230. SUD-14- Sector TUEDA.**

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, que es recullen en la zonificació contemplada en els plànols de zonificació (N4.9)

El sector mantindrà el règim de sòl urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització haurà d'incorporar un estudi hidrològic i projecte de consolidació i defensa, en funció dels resultats concrets i dels plànols d'àrees d'inundació de l'estudi de simulació hidràulica per cabals de períodes de retorn de 100 i 500 anys continguts en la documentació del POUM.

Es vincula a aquest sector, conjuntament amb el PMU.3 – EL VILAR , el sòl reservat per al sistema hidràulic de la riera El Vilar, als efectes de llur obtenció d'acord amb el que preveu l'art. 35 del RLU.

Aquest sector està inclòs dins l'àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes hidràuliques d'endegament de la riera el Vilar (AAIC 02), d'acord amb allò establert a l'art. 122 del RLU, amb la finalitat de garantir-ne la seva participació, conjuntament amb el PMU.3 – EL VILAR, en les despeses d'execució de les obres d'endegament, l'obtenció dels terrenys del sistema que es vincula

a ambdós sectors i la indemnització de la construcció existent i altres béns que calgui enderrocar per a la seva execució.

## **TÍTOL VIII.BIS. ÀMBITS D'ACTUACIÓ PER A L'EXECUCIÓ D'INFRAESTRUCTURES URBANÍSTIQUES COMUNES (AAIC).**

### **CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES.**

#### **Art. 235.bis. Regulació general.**

En aquest capítol es regulen, d'acord amb el que estableix l'art. 122 del RLU, la delimitació de determinats àmbits d'actuació urbanística comú per a l'execució de determinades infraestructures als mers efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura, quan aquesta no sigui possible executar-la per fases a càrrec de cadascun dels àmbits inclosos.

La seva execució s'ajustarà a les determinacions establertes a l'apartat segon de l'art. 122 del RLU.

### **CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.**

#### **Art. 235.bis.1. ÀAIC 01. Sectors SALOM A, SALOM B I MAS PLA A.**

La finalitat d'aquest àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes és l'execució de la connexió dels serveis urbanístics comuns dels tres sectors (clavegueram, baixa tensió, aigua potable i telefonia) fins a les xarxes generals existents fora de l'àmbit dels tres sectors, que no és possible executar per fases a càrrec de cadascun dels àmbits inclosos.

Nogensmenys, per racionalitat en l'execució dels serveis, economia d'obra i repartiment just de les càrregues, també s'executarà conjuntament amb les obres de connexió dels serveis fora de l'àmbit dels tres sectors la part de les infraestructures bàsiques que discorren per l'interior dels tres sectors, incloent si és necessari la construcció dels centres de transformació, d'acord amb el plànol d'ordenació O.06 que conté el present document.

A aquests efectes, tot i que la majoria de serveis discorreran per la traça dels vials existents, pel cas del tram de vial de nova traça en sentit est-oest i per aquells casos en que calgui eixamplar els vials existents, la documentació gràfica de la modificació disposa del grau de detall suficient per afectar a vialitat aquests terrenys i poder realitzar la seva ocupació directa fent innecessària la tramitació prèvia dels plans parcials urbanístics o d'un pla especial urbanístic dels previstos a l'art. 67.e del DL 1/2010.

Per al desenvolupament urbanístic d'aquest AAIC serà necessari la tramitació del projecte d'urbanització, amb el contingut necessari per a la finalitat establerta, i el projecte de reparcel·lació econòmica en la modalitat de cooperació.

El termini d'execució s'estableix en el primer quadrienni a partir de l'entrada en vigor de la present modificació del POUM.

No s'inclouen dins la finalitat del present AAIC les possibles despeses o càrregues que es puguin imposar al sector MAS PLA A derivades de la seva classificació com a sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb allò que estableix l'art. 45.1.b del DL 1/2010.

#### **Art. 235.bis.2. ÀAIC 02. Sectors PMU.3 – EI VILAR i SUD – 14 – Sector TUEDA.**

La finalitat d'aquest àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes és l'execució de les obres hidràuliques d'endegament de la riera el Vil·lar en el tram que llinda amb el límit nord de la part discontinua situada al nord del sector PMU.3- EI VILAR, amb una superfície aproximada de 1.740 m<sup>2</sup>.

L'àmbit haurà de fer-se càrrec de les despeses d'execució de les obres d'endegament, l'obtenció dels terrenys del sistema que es vincula a ambdós sectors i la indemnització de la construcció existent i altres béns que calgui enderrocar per a la seva execució.

Per al desenvolupament urbanístic d'aquest AAIC serà necessari la tramitació del projecte d'urbanització d'endegament de la riera, que desenvoluparà l'avantprojecte ja formulat, i el projecte de reparcel·lació econòmica en la modalitat de cooperació.

Aquest àmbit inclou els sectors PMU.3 – El VILAR i el SUD – 14 – Sector TUEDA.

### **III. AGENDA**

---

Modificació puntual del POUM de Santa Cristina d'Aro núm. 20, al SUD - 14 - sector TUEDA, i al PMU.3 – El VILAR.

Atès que les determinacions de la present modificació no comporta cap de les circumstàncies previstes a l'art. 99 del DL 1/2010, no es preveu l'execució immediata del planejament , sinó que es mantenen els terminis previstos en el POUM per a cada sector.

L'àmbit d'actuació per a l'execució de la infraestructura urbanística comuna AAIC 02 es desenvoluparà prèviament a la recepció de les obres d'urbanització del SUD – 14 – Sector TUEDA.

### **Informació**

1. Situació. E: 1/10.000
2. Emplaçament / Ortofoto. E: 1/5000
3. Cadastral. E: 1/4000.
4. Topogràfic. E: 1/4000
5. Avantprojecte d'endegament de la riera El Vilar. E: 1/750
6. POUM vigent. E: 1/4000

### **Ordenació**

1. POUM proposat. E: 1/4000
2. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de tramitació de planejament urbanístic derivat i llicències. E: 1/4000

## **IV. PLÀNOLS**

---