



Ajuntament
de Sitges

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (I)
PLA DE MILLORA URBANA NÚM.9 "LA BLANCA SUBUR".**

ABRIL 2007

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. ORDRE DE REDACCIÓ I AUTORIA

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

2.1. ANTECEDENTS

3. JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA I DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

3.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS.

3.2. MODIFICACIONS PROPOSADES.

3.3. TRACTAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS DE ZONES VERDES

4. JUSTIFICACIÓ DE LA RESERVA MÍNIMA LEGAL D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES ACTUALS DEL POUM EN L'ÀMBIT DEL PMU 9 BLANCA SUBURB.

2. DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES EN LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DEL PMU 9 BLANCA SUBURB.

III. INNECESSARIETAT D'INFORME AMBIENTAL, DE L'AVUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I DE LA MEMÒRIA SOCIAL.

- ANNEX 1** DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- Plànol d'informació/emplaçament
 - Plànol d'informació /zonificació
 - Plànol d'ordenació

- ANNEX 2** CONVENI MARC DE COL·LABORACIÓ PER AL FOMENT D'UN PARC D'HABITATGES DE TIPUS SOCIAL EN RÈGIM DE LLOGUER AL MUNICIPI DE SITGES SUBSCRIT PER L'AJUNTAMENT DE SITGES I LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA DATA 16 DE MARÇ DE 2.005.

- ANNEX 3** PROPOSTA ARQUITECTÒNICA INCORPORADA AL CONVENI MARC.

I. MEMÒRIA

1. ORDRE DE REDACCIÓ I AUTORIA

La present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Sitges segons Decret d'Alcaldia de data 27 d'abril de 2.007 pel qual s'acorda la formulació i tramitació de la mateixa.

La redacció de la present Modificació Puntual del POUM, en l'àmbit del PMU.9 "La Blanca Subur" és conseqüència de la necessitat de desenvolupar un àmbit destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial, de conformitat amb el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Sitges i La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona "La Caixa" en data 16 de març de 2005.

Equip redactor: Serveis tècnics de l'Àrea de Territori i Medi Ambient de l'Ajuntament de Sitges.

Marta da Pena Gómez advocada.
Raúl Alvarín Álvarez, arquitecte col·legiat 23688-8 COAC

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges*, aprovat definitivament, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en data 30 de març, i publicat en el DOGC, als efectes de la seva entrada en vigor en data 24 de maig de 2006.

2.1. ANTECEDENTS

- 16.03.2005 Signatura, entre l'Ajuntament de Sitges i La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona "La Caixa", de Conveni Marc de Col·laboració per al Foment d'un Parc d'Habitatges de Tipus Social en Règim de Lloguer al Municipi de Sitges.

3. JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA I DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS.

3.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS

La proposta es fonamenta en la necessitat d'adequar les determinacions urbanístiques que consten en la fitxa del pla de millora urbana (PMU 9 Blanca Subur) per tal que es pugui donar compliment al conveni subscrit entre l'Ajuntament de Sitges i La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona "La Caixa", el qual va ser, precisament, motiu de la delimitació del referit PMU 9 que, a aquests efectes, té per objecte aconseguir sòls per a la construcció d'habitatges de protecció pública, obrir un vial que connecti el carrer Cardenal F. Vidal i Barraquer i el carrer Joan Ramon Benaprés, així com reubicar les instal·lacions esportives de la Blanca Subur.

El conveni signat, que constitueix l'origen de la delimitació del PMU 9, disposa que a l'àmbit de La Blanca Subur es construïran 124 habitatges de protecció oficial i un sostre total de 9.557 m².

Amb el conveni signat s'incorpora una proposta d'ordenació i edificació que distribueix el sostre (9.557 m²) en tres blocs compostats pels 124 habitatges.

S'incorpora, com annex núm. 3 de la present modificació puntual, la documentació gràfica de l'avantprojecte arquitectònic, que s'adjuntava al conveni i que de forma orientativa va ser incorporat com a base gràfica en la documentació del POUM en l'àmbit del PMU 9 BLANCA SUBUR.

És precisament aquesta solució arquitectònica, resultat d'un acurat estudi del solar i de la seva topografia, la que proposa la construcció de la planta baixa comercial de 1.171 m²st que, per raó d'una omisió involuntària, no han estat correctament reflectits en la fitxa del PMU 9 que fa referència només a un sostre total de 8.386 m².

El POUM, a la fitxa del PMU 9 fixa una edificabilitat màxima de 8.386 m², dels quals 6.906,80 m² es destinaran a habitatges i la resta a serveis comuns.

Aquest fet, que constitueix un desajust en relació al contingut del conveni marc, posa en risc la materialització del mateix, a la vegada que impossibilita la implantació d'usos comercials en la planta baixa, així com d'altres usos complementaris vinculats a la obertura del nou carrer.

Cal dir, en aquest sentit, que per al desenvolupament del PMU i la viabilitat del projecte, es considera indispensable la previsió en aquest àmbit de la implantació d'altres usos que garanteixin activitat econòmica en el sector serveis i comercial a fi i efecte d'assolir la mixtura d'usos i dinàmiques pròpies del sòl urbà.

3.2. MODIFICACIONS PROPOSADES

Així doncs, es proposa incrementar l'edificabilitat de l'àmbit en 1.171 m², que és la diferència existent entre els 9.557 m²st d'edificabilitat que consta en el conveni, i els 8.386 m²st que, per error, s'han fet constar a la fitxa del PMU 9 del POUM, i que es concentraran en la planta baixa de les edificacions per a poder implantar usos comercials i de serveis, vinculats al carrer de nova obertura.

Així mateix, arrel d'un estudi més aprofundit de la ordenació de l'àmbit del PMU que haurà de permetre una localització més racional dels espais lliures, es proposa una modificació de la ubicació de les zones verdes públiques, que consisteix en el trasllat de la zona verda prevista en el POUM al costat de la zona d'equipaments esportius per situar-la en contacte amb el parc Garrofers colindant, ampliant-se d'aquesta manera aquest espai lliure que afronta amb el carrer Cardenal Vidal i Barraquer.

Tot i així, es manté el caràcter públic del sòl situat al nord de l'àmbit (al costat de la zona d'equipaments esportius) qualificant-lo amb la clau D4 de manera que en el futur desenvolupament de l'àmbit aquest sol restarà vinculat física i funcionalment a les instal·lacions esportives existents.

3.3. TRACTAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS DE ZONES VERDES

En tant que la modificació proposada afecta terrenys destinats a sistemes urbanístics de zones verdes, cal tenir en compte el que disposa l'article 95 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

"1. La modificació de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació (...)

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. (...)

*5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, **ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori**".*

En aplicació d'aquest article, donat que no s'altera la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori de la zona verda en tant que aquesta es desplaça lleugerament dins de l'àmbit d'actuació per millorar precisament la seva funcionalitat, no serà necessària la tramitació específica prevista en l'art. 95.2 del TRLUC.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA RESERVA MÍNIMA LEGAL D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS .

De conformitat amb allò que disposa l'article 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, quan la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un increment del sostre edificable, en el sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos que no siguin residencials.

Així doncs, en compliment del referit precepte legal, la present modificació preveu un increment de 58,55 m² de zona verda de cessió obligatòria com a resultat de l'increment del sostre destinat a usos comercials i de serveis amb una superfície construïda de 1.171 m².

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DETERMINACIONS ACTUALS DEL POUM EN L'ÀMBIT DEL PMU.9 BLANCA SUBURB.

PMU.9 BLANCA SUBUR

1. OBJECTIUS

Aconseguir sòls per a la construcció d'habitatges de protecció pública. A canvi, l'Ajuntament resoldrà el nou emplaçament i la construcció de les noves instal·lacions esportives de la Blanca Suburb. També es planteja l'obertura d'un vial que connecti el carrer del Cardenal F. Vidal i Barraquer i el carrer Joan Ramon Benaprés.

2. ÀMBIT

Coincideix amb els sòls ocupats per la zona esportiva de la Blanca Suburb i resta de sòls necessaris per l'obertura del nou vial públic que haurà de donar servei als habitatges.

3. SUPERFÍCIE: 1,007 Ha.

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:124

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA

Ús d'habitatge: 8.386 m2 dels quals 6.906,80 m2 st es destinaran a habitatge i la resta a serveis comuns.

6. CESSIONS

- Sistema viari (B2): 2.029,15 m2
- Sistema de parcs i jardins (A2): 1856,88 m2

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació seguirà l'esquema definit als plànols de zonificació. L'altura reguladora màxima serà de planta baixa i tres plantes i s'adaptarà a les condicions morfològiques del solar.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació per cooperació. En l'execució d'aquest planejament urbanístic s'urbanitzaran els espais lliures que circumden l'àmbit, entre ells, els jardins de Santiago Rusiñol.

9. DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DEL PMU 9 BLANCA SUBUR.

PMU.9 BLANCA SUBUR

1. OBJECTIUS

Aconseguir sòls per a la construcció d'habitatges de protecció pública. A canvi, l'Ajuntament resoldrà el nou emplaçament i la construcció de les noves instal·lacions esportives de la Blanca Suburb. També es planteja l'obertura d'un vial que connecti el carrer del Cardenal F. Vidal i Barraquer i el carrer Joan Ramon Benaprés.

2. ÀMBIT

Coincideix amb els sòls ocupats per la zona esportiva de la Blanca Suburb i resta de sòls necessaris per l'obertura del nou vial públic que haurà de donar servei als habitatges.

3. SUPERFÍCIE: 1,007 Ha.

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 124

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA

- Ús d'habitatge: 8.386 m² dels quals 6.906,80 m² st es destinaran a habitatge i la resta a serveis comuns.
- Ús comercial i de serveis: 1.171 m²st, exclusivament en planta baixa.

6. CESSIONS

- Sistema viari (B2): 2.029,15 m²
- Sistema de parcs i jardins (A2): 1.915,43 m²
- Sistema d'equipaments esportius (D4): 409,08 m²

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació seguirà l'esquema definit als plànols de zonificació. L'altura reguladora màxima serà de planta baixa i tres plantes i s'adaptarà a les condicions morfològiques del solar.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació per cooperació. En l'execució d'aquest planejament urbanístic s'urbanitzaran els espais lliures que circumden l'àmbit, entre ells, els jardins de Santiago Rusiñol.

III. INNECESSARIETAT D'INFORME AMBIENTAL, DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I DE LA MEMÒRIA SOCIAL.

La innecessarietat d'aquests documents rau en el fet de que la modificació proposada no desvirtua el contingut i sentit de l'informe ambiental, l'avaluació econòmica financera i la memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), als quals ens remetem als efectes que siguin pertinents.

Cal tenir en compte que la volumetria del conjunt edificatori que s'ha projectat per a aquest àmbit ja es va incorporar de forma orientativa servint de base de la documentació gràfica del POUM per a l'àmbit del PMU 9 BLANCA SUBUR i que el nombre d'habitatges o la seva condició d'habitatges de protecció oficial no es modifica.

Per altra banda, la present modificació no comporta modificacions en les obres d'urbanització a executar per l'administració que comprometin la seva viabilitat econòmica.

Marta da Pena Gómez
Advocada

Raúl Alvarín Álvarez
Arquitecte



**Ajuntament
de Sitges**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (I)
PLA DE MILLORA URBANA NÚM.9 "LA BLANCA SUBUR".

ANNEX 1

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
Plànol d'informació/emplaçament
Plànol d'informació /zonificació
Plànol d'ordenació



**Ajuntament
de Sitges**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (I)
PLA DE MILLORA URBANA NÚM.9 "LA BLANCA SUBUR".

ANNEX 2

CONVENI MARC DE COL·LABORACIÓ PER AL FOMENT D'UN PARC
D'HABITATGES DE TIPUS SOCIAL EN RÈGIM DE LLOGUER AL MUNICIPI DE
SITGES SUBSCRIT PER L'AJUNTAMENT DE SITGES I LA CAIXA D'ESTALVIS I
PENSIONS DE BARCELONA DATA 16 DE MARÇ DE 2.005.



**Ajuntament
de Sitges**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (I)
PLA DE MILLORA URBANA NÚM.9 "LA BLANCA SUBUR".

ANNEX 3
PROPOSTA ARQUITECTÒNICA INCORPORADA AL CONVENI MARC.