



Ajuntament
de Sitges

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (II)
PAU.16 GARRAF OEST.

SETEMBRE 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 LES MODIFICACIONS.

3.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS.

3.2. MODIFICACIONS PROPOSADES.

4. DETERMINACIONS ACTUALS DEL POUM EN RELACIÓ A LA FITXA DE L'ÀMBIT DEL PAU.16 GARRAF OEST.

5. DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN RELACIÓ A LA FITXA DE L'ÀMBIT DEL PAU.16 GARRAF OEST.

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.1 EMPLAÇAMENT

I.2 PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR DEL PLA ESPECIAL "GARRAF PARK", VIGENT DE 14 DE SETEMBRE DE 1994.

I.3 PLÀNOL DE DELIMITACIÓ I ZONIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE PLANEJAMENT, VIGENTS DE 30 DE JULIOL DE 1998.

I.4 PLÀNOL DE DELIMITACIÓ I ZONIFICACIÓ (POUM) – ESTAT ACTUAL.

O.1 PLÀNOL DE DELIMITACIÓ I ZONIFICACIÓ - PROPOSTA.

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.

La redacció de la present Modificació Puntual del POUM, en l'àmbit del PAU.16 Garraf Oest és conseqüència de la necessitat d'ajustar la delimitació gràfica de l'àmbit a la que es descriu a la fitxa del PAU.16 tot mantenint la delimitació del Pla Especial Garraf Oest al qual fa referència la pròpia fitxa del POUM.

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

Marta da Pena Gómez
Raúl Alvarín Álvarez,

advocada col·legiada 26.185 ICAB
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.
- *Pla Especial Garraf Oest*, aprovat definitivament, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB), en data 19 de gener de 1994, i modificat parcialment, per la CTUB, quan a la normativa urbanística en data 23 de juliol de 1997.

2.1. ANTECEDENTS

- En data 2 d'octubre de 1995 va ser aprovat el projecte d'urbanització del sector, el qual es va executar, en la seva totalitat, per part de la societat Garraf Park que actuava com a propietari únic de l'àmbit. Posteriorment, l'Ajuntament de Sitges va recepcionar les obres d'urbanització.
- En dates 8 d'octubre de 1996 i 29 d'abril de 1997, la societat Garraf Park va obtenir llicència de parcel·lació de la seva propietat susceptible d'aprofitament privat. Cal dir que les cessions obligatòries de sistemes d'espais lliures, previstes en el pla especial, no havien estat formalitzades.
- En data 22 de juny de 2006, la societat Garraf Park fa oferiment de cessió dels espais públics previstos en el pla especial.
- En data 19 de desembre de 2006 s'acorda, per part de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament l'acceptació dels terrenys destinats a espais lliures públics, amb una superfície de 11.200 m², d'acord amb les determinacions del pla especial Garraf Oest.

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

3.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS

3.1.1. La fitxa urbanística del PAU.16 Garraf Oest, fa referència explícita a que "*correspon a l'anterior PE Garraf Oest*", i la part escrita es correspon, en la seva totalitat, als paràmetres urbanístics del mateix, superfície de l'àmbit, densitat, edificabilitat bruta, cessions, condicions d'ordenació i edificació, usos i sistema d'actuació; no obstant, el plànol que incorpora la fitxa ho contradiu d'una manera injustificada, donat que defineix un àmbit diferent, ampliant la seva superfície incorporant una zona al nord qualificada de Sistema d'Espais lliures, clau A2, no prevista en el Pla Especial, el que representa un increment de fet de la superfície destinada a sistemes.

Concretament, el terreny que s'incorpora, en el plànol de la fitxa urbanística del PAU.16, es correspon a una zona fora del sector del Pla Especial.

Cal fer constar que l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de Sitges (NNSSCC), l'any 1998 (conseqüència de l'anul·lació del Pla General l'any 1997), introdueixen la discordància a la que es fa referència pel fet que no coincideix la delimitació gràfica de l'àmbit del Pla Especial, amb la fitxa (que s'adjunta en els annexos del present document) que recull les determinacions del Pla Especial "Garraf Park" aprovat definitivament l'any 1994, en el sentit que la documentació gràfica incorporà una superfície de cessió de zones verdes que és superior i que no es corresponia amb l'amidament de la mateixa d'acord amb la fitxa de l'àmbit.

El Pla Especial de 1994 estableix una cessió de zones verdes de 11.200 m², dins de l'àmbit, la fitxa de les NNSSCC també disposen la cessió per a zones verdes de 11.200 m², així com la fitxa de l'àmbit de Garraf Oest del POUM vigent manté la mateixa superfície de cessió.

És evident doncs, que la redacció del planejament general transitori (NNSSCC) de Sitges, posterior a l'anul·lació del Pla General, introdueix, en la documentació gràfica una errada, que no es va esmenar, en la delimitació del Pla Especial, la qual ha estat traslladada a la documentació del POUM vigent.

Cal dir, d'altra banda, que les condicions dels terrenys en qüestió no són les més adequades per a poder funcionar com a sistemes al servei del sòl urbà, atenent al fet que es troba al costat de l'autopista A32, a la seva topografia amb forta pendent, així com a l'existència de bosc típic del Garraf.

En conseqüència, resulta més coherent, per als terrenys en qüestió, la classificació de sòl no urbanitzable, fora de l'àmbit del PAU.16, formant part del Sistema d'espais lliures - Parc Forestal Públic (clau A1).

3.2. MODIFICACIONS PROPOSADES

Així doncs, es proposa, en relació al primer punt, la modificació de la delimitació del PAU.16 Garraf Oest, d'acord amb la delimitació del Pla Especial Garraf Oest, de manera que es correspongui la delimitació gràfica de l'àmbit, la superfície i ubicació dels sistemes de vialitat i espais lliures, amb les determinacions que, en aquest sentit, conté la fitxa del PAU.16 (que recull les que estableix el Pla Especial Garraf Oest).

Es proposa, per al sòl no urbanitzable que resulta de la modificació de la delimitació del polígon, la qualificació de Parc Forestal Públic, Clau A1.

4. DETERMINACIONS ACTUALS DEL POUM EN RELACIÓ A LA FITXA DE L'ÀMBIT DEL PAU.16 GARRAF OEST.

PAU.16 GARRAF OEST

Es correspon a l'anterior P.E.Garrafr Oest

1. OBJECTIUS

Paràmetres de parcel·lació i edificació regulats pel Pla Especial aprovat definitivament el 19 de gener de 1994 i modificat parcialment quan a la normativa per l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 23 de juliol de 1997.

Objectiu de crear un sector de ciutat jardí semintensiva d'habitatges aïllats i/o adossats al nord del nucli construït del Garraf, amb l'obtenció dels sòls destinats a sistemes.

2. ÀMBIT

Sector situat al nord de la carretera C-246 i a l'oest del vial d'accés a l'explotació d'àrids d'Asland en el nucli del Garraf.

2. SUPERFÍCIE: 9,547 Ha.

3. DENSITAT D'HABITATGES: 10,90 hab/Ha sobre 5,5 Ha.
Derivada de l'aplicació de la qualificació urbanística.

4. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,60 m²sostre/m²sòl

5. CESSIONS

Vialitat: 7.500 m² (13% respecte les 5,5 Ha)
Sistema d'espais lliures: 11.200 m² (20,4% respecte les 5,5 Ha)

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Edificació residencial aïllada o aparionada.

Zones 15a* i 15c*. Zona d'habitatges unifamiliars aïllats o aparionats dos a dos.

Tipologia: Zona 15a*, habitatges aïllats unifamiliars
Zona 15c*, habitatges aparionats unifamiliars

Àmbit: Zona 15a*, 6.075 m²
Zona 15c*, 16.425 m²

Parcel·la mínima: Zona 15a*, 600 m²
Zona 15c*, 1.000 m²

En qualsevol de les dues zones.

Ocupació de parcel·la: 30% màxim ocupat per l'edifici principal i 5% màxim ocupat per les edificacions auxiliars no inclosa en el 30%.

Coefficient d'edificabilitat: 0,60 m²/m² de solar

Computarà tot aquell volum projectat sobre la superfície de la parcel·la, les terrasses obertes a dos o més costats computaran el 50%.

Façana mínima: La façana mínima per qualsevol edifici aïllat o adossat no superarà els 20 metres de longitud.

Alçada reguladora màxima: 8,00 m. Planta baixa més planta pis de l'edifici principal i 3,50 m l'auxiliar.

L'alçada es mesura des de la cara superior del forjat de la planta baixa fins a la cara superior del forjat del sostre de la planta pis. La planta baixa estarà, com a màxim, un metre per damunt del punt més baix del terreny natural on s'emplaci l'edifici. Per accedir al terreny natural de la parcel·la tant sols es pot modificar la topografia existent per construir una rampa d'accés a l'edifici.

Separacions: A carrer: com a mínim 5m.

A veïns: com a mínim 3 m.

Aparcaments: En tot el sector cada habitatge ha d'incloure una plaça de garatge per cada edifici.

Condicions estètiques: Coberta inclinada amb tela aràbiga. Murs de tanca de la parcel·la opacs fins una alçada d'1 m. Aquesta tanca pot arribar fins 2 m si l'edificació és de dues plantes. En cap cas la tanca serà de filat.

Arbrat i vegetació: És obligatori respectar i mantenir la vegetació i l'arbrat existent. L'empresa promotora del sector lliurarà als propietaris un plànol de la parcel·la amb els arbres d'alçada superior a 6 m. Per la implantació de l'edifici tant sols es pot afectar un 15% de la vegetació dels arbres assenyalats en el plànol de vegetació i arbrat esmentat. En casos extraordinaris els serveis tècnics municipals podran autoritzar una afectació màxima del 25%.

S'admet aterrarar o atalussar una franja de separació a partió per tal d'ubicar la rampa i l'accés al garatge o plaça d'aparcament soterrat. Els murs de partions a veïns o passatge no sobrepassaran l'alçada d'1,50 metres. També s'autoritza la construcció d'edificació auxiliar soterrada en la franja de separació del carrer, mai a passatge

o a veïns, i sempre que la cota del sostre no sobrepassi la cota d'accés des del carrer i que el seu acabat sigui enjardinat.

7. USOS: Habitatge.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Compensació segons anterior normativa.

Marta da Pena Gómez

Raúl Alvarín Álvarez



Ajuntament
de Sitges

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (II)
PAU.16 GARRAF OEST.

SETEMBRE 2007

ANNEX I

AVALUACIÓ ECONÒMIC FINANCERA

En compliment de l'article 59.1.e del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 d juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, cal incorporar agenda i avaluació econòmic financera de la Modificació Puntual del POUM en l'àmbit del PAU.16 Garraf Oest.

La proposta de modificació puntual, que es limita a adequar la delimitació gràfica del sector, d'acord amb el pla especial que recull i amb les determinacions de la fitxa del Pau.16 que recull el POUM, no comporta increment de sostre ni de densitat, així com tampoc introdueix variacions en les càrregues i obligacions urbanístiques del sector. En conseqüència doncs, la proposta de modificació no comporta alteració de l'aprofitament urbanístic.

Així doncs, per la naturalesa de la modificació que es planteja, la qual es fonamenta en la correcció de les incoherències detectades entre la documentació escrita (que recull el contingut del Pla Especial al que fa referència) i la gràfica, es considera que resulta innecessària l'avaluació econòmic financera.



Ajuntament
de Sitges

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (II)
PAU.16 GARRAF OEST.

SETEMBRE 2007

ANNEX II

INNECESSARIETAT D'INFORME MEDIAMBIENTAL

Atès que la zona, on es desenvolupa la modificació puntual és una zona completament consolidada des del punt de vista de la urbanització.

Atès que la modificació proposta no representa una influència d'impacte ambiental sobre el paisatge urbà existent, ni sobre l'espai públic.

Atès que la modificació no afecta al contingut de patrimoni vegetal i animal d'especial protecció segons la normativa sobre protecció de la fauna i flora silvestre o sobre l'autòctona de Catalunya.

Es considera que no és necessari incorporar a la present modificació puntual l'informe mediambiental..



Ajuntament
de Sitges

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (II)
PAU.16 GARRAF OEST.

SETEMBRE 2007

ANNEX III

JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.

La modificació plantejada no altera les previsions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, la qual ja es troba garantida per l'estructura viària prevista en el planejament vigent, plenament adequada per a la implantació i prestació dels serveis de transport públic.

La modificació plantejada no introdueix alteracions en la edificabilitat o densitat d'habitatges del sector.

Així doncs, no s'introdueix cap alteració que requereixi l'adopció de noves mesures adreçades a assolir una mobilitat sostenible.



Ajuntament
de Sitges

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (II)
PAU.16 GARRAF OEST.

SETEMBRE 2007

**ANNEX IV. Fitxa del P.E. Garraf Oest, de les Normes Subsidiàries i
Complementàries de Planejament de Sitges, de 1998.**

4.6. P.E. GARRAF OEST

1. OBJECTIUS

Paràmetres de parcel·lació i edificació regulats pel Pla especial aprovat definitivament el 19 de gener de 1994 i modificat parcialment quan a la normativa per l'acord de la Comissió d'urbanisme de Barcelona de 23 de juliol de 1997.

Objecte crear un sector de ciutat jardí semintensiva d'habitatges unifamiliars aïllats i/o adossats al nord del nucli construït del Garraf.

2. ÀMBIT

Sector situat al nord de la carretera C-246 i a l'oest del vial d'accés a l'explotació d'àrids d'Asland en el nucli del Garraf.

Àmbit delimitat en els plànols de zonificació.

En l'àmbit hi ha un conjunt d'edificacions preexistents qualificades de zona 15A-15C que no formen part de la regulació del Pla especial i que es regulen d'acord amb el que disposa de caràcter general les Normes Urbanístiques per aquestes claus de la normativa del sòl urbà; la superfície d'aquests àmbits és de 13.800 m².

3. SUPERFÍCIE: 5,5 Ha urbanitzables i 1,8 Ha afectades pel pas de l'autopista.

4. DENSITAT D'HABITATGES: 10,90 hab/Ha. (20 habitatges ja són preexistents).

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,6 m² sostre/m² sòl

6. CESSIONS:

- Vialitat: 7.500 m² (13,6% respecte les 5,5 Ha.).
- Zona verda: 11.200 m² (20,4% respecte les 5,5 Ha.).

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Edificació residencial aïllada o aparionada.

Zones 15a i 15c*. Zona d'habitatges unifamiliars aïllats o aparionats*

Tipologia: Zona 15a*, habitatges aïllats unifamiliars.

Zona 15c*, habitatges aparionada unifamiliars.

Àmbit: Zona 15a*, 6.075 m².

Zona 15c*, 16.425 m².

Parcel·la mínima: Zona 15a*, 600 m².

Zona 15c*, 1000 m².

Ocupació de la parcel·la: 30% màxim ocupat per l'edifici principal. 5% màxim ocupat per les edificacions auxiliars.

En qualsevol de les dues zones.

Coefficient d'edificabilitat: 0,6 m²/m² de solar.

Computarà tot aquell volum projectat sobre la superfície de la parcel·la, les terrasses obertes a dos o més costats computaran al 50%.

Façana mínima: La façana mínima per qualsevol edifici aïllat o adossat no superarà els 20 metres de longitud.

Alçada reguladora màxima: 8,00 m. Planta baixa més planta pis de l'edifici principal i 3,50 m l'auxiliar.

L'alçada es mesura des de la cara superior del forjat de la planta baixa fins a la cara superior del forjat del sostre de la planta pis. La planta baixa estarà, com a màxim, un metre per damunt del punt més baix del terreny natural on s'emplaci l'edifici. Per accedir al terreny natural de la parcel·la tant sols es pot modificar la topografia existent per construir una rampa d'accés a l'edifici.

Separacions: A carrer: com a mínim 5m.

A veïns: com a mínim 3m.



Aparcaments: En tot el sector cada habitatge ha d'incloure una plaça de garatge per cada edifici

Condicions estètiques: Coberta inclinada amb teula àrab. Murs de tanca de la parcel·la opacs fins una alçada d'1m. Aquesta tanca pot arribar fins a 2m. si l'edificació és de dues plantes. En cap cas la tanca serà de filat.

Arbrat i vegetació: És obligatori respectar i mantenir la vegetació i l'arbrat existent. L'empresa promotora del sector lliurarà als propietaris un plànol de la parcel·la amb els arbres d'alçada superior a 6m. Per la implantació de l'edifici tant sols es pot afectar un 15% dels arbres assenyalats en el plànol de vegetació i arbrat esmentat. En casos extraordinaris els serveis tècnics municipals podran autoritzar una afectació màxima del 25%.

S'admet aterrarar o atalussar una franja de separació a partió per tal d'ubicar la rampa i l'accés al garatge o plaça d'aparcament soterrat. Els murs de partions a veïns o passatge no sobrepassaran l'alçada d'1,50 metres. També s'autoritza la construcció d'edificació auxiliar soterrada en la franja de separació del carrer, mai a passatge o a veïns, i sempre que la cota del sostre no sobrepassi la cota d'accés des del carrer i el seu acabat sigui enjardinat.

8. USOS

Habitatge unifamiliar i garatge vinculat a l'edifici.

9. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Compensació

