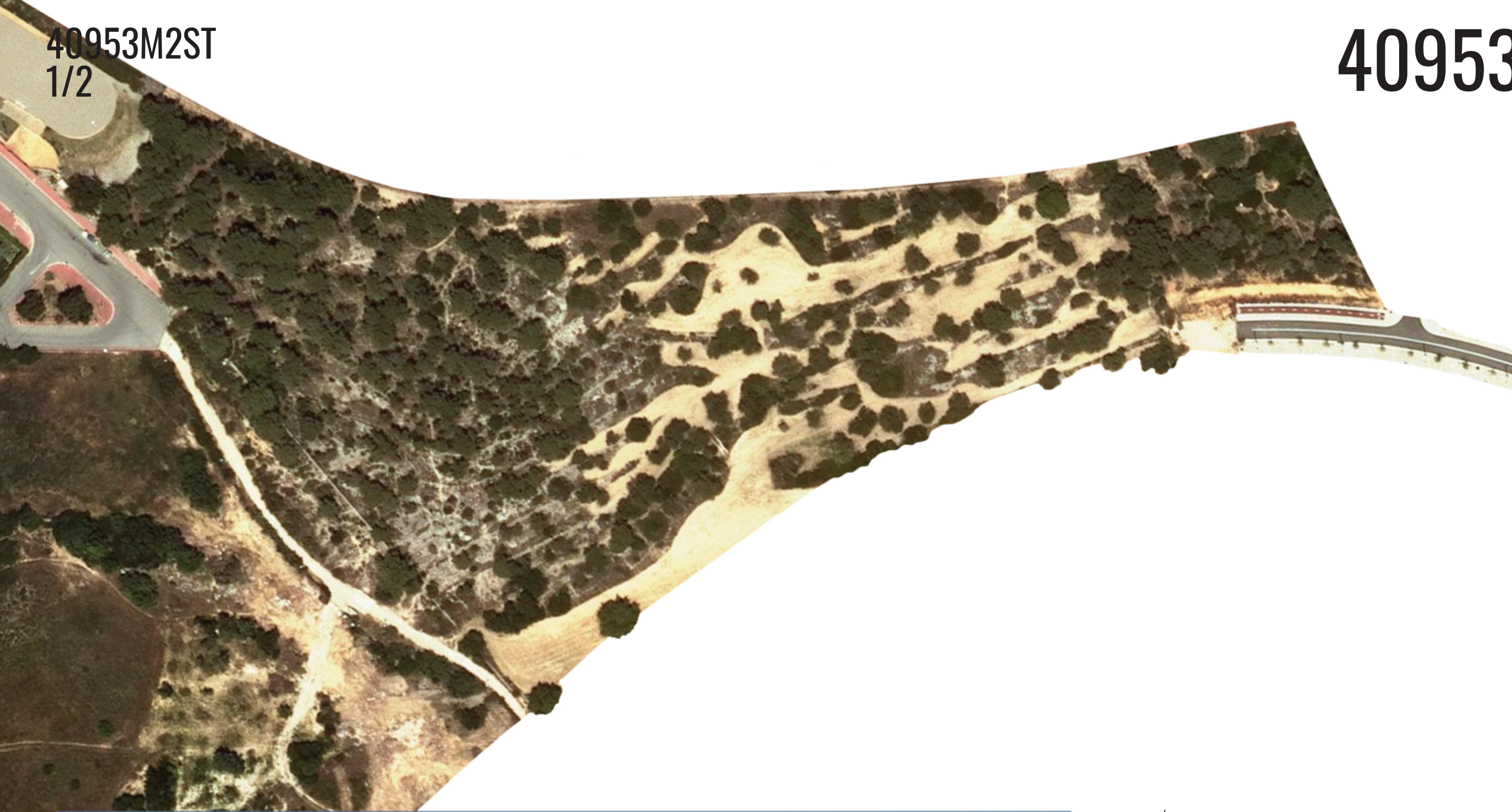




ESPAI LLIURE PÚBLIC

- Un espai lliure de ciutat, un saló urbà al llarg del carrer Jacint Picas i Cardó d'aproximadament 20 metres d'amplada, reforçant l'itinerari de vianants entre Can Milà i el Parc de Santa Bàrbara. Hi confronten edificacions de PB+5 i torre de PB+11 (fita urbana d'entrada al parc) amb orientació pràcticament a sud (sud-sudoest).
- Diversos espais lliures de barri, oberts i públics, de 22 metres d'amplada, utilitzats per les comunitats de veïns i els habitants dels barris de La Madriguera, el Fondac i, especialment La Bòvila, barri amb déficit d'espai lliure (per temes de seguretat i civisme, aquests espais podrien tancar-se a la nit i obrir-se durant el dia; per un tema de propietat i conseqüent manteniment, també podrien restar sempre tancats, per al gaudi exclusiu de les comunitats de veïns). Hi confronten edificacions de PB+4 orientades pràcticament a est-oest.
- Unió física i visual a nivell del terreny entre l'espai lliure de ciutat i els espais lliures de barri, a través de l'espai porxat dessota les edificacions confrontants al carrer Jacint Picas i Cardó.
- Relació directa de cadascun dels habitatges amb l'espai lliure.
- Habitatges en planta baixa separats del terreny, assegurant la seva privacitat respecte l'activitat en l'espai públic.

RELACIÓ AMB L'ENTORN IMMEDIAT

- Separació entre tipologies edificatòries gairebé antagòniques: entre l'edificació densa de l'illa resultant i les edificacions de baixa densitat situades a sud.
- Relació formalment compatible entre l'ordenació de l'illa resultant i l'ordenació de les illes a l'altra banda del carrer Lola Anglada i més enllà de la carretera de Sant Pere de Ribes.

JUSTIFICACIÓ DE L'ALÇADA PROPOSADA

- La quantitat de sostre (40.953 m2 st) és realment molt alta en relació al sòl on s'ubica (19.200 m2 sl): les edificacions de PB+3 ocupen molt sòl i l'espai lliure queda molt reduït.
- L'espai lliure és un bé d'interès públic en tant que potencia:
 - . L'esbarjo i el descans a l'aire lliure dels ciutadans
 - . Les relacions socials entre veïns
 - . El gaudi de la riquesa de flora i fauna, en tant que es planteja l'espai lliure amb vegetació
 - . La permeabilitat del sòl
- Només es pot invertir la relació espai ocupat / espai lliure a base de disminuir el sòl ocupat per les edificacions.
- Per mantenir el sostre adjudicat i augmentar el sòl lliure, cal augmentar l'alçada de l'edificació.
- Les alçades proposades són proporcionals a l'amplada dels espais lliures adjacents, permetent l'asseïllament de totes les plantes residencials.

RELACIÓ AMB LA CIUTAT I TRANSFORMACIÓ URBANA

- Masia de Can Milà: punt estratègic dels visitants (connexió amb la C-31), connexió amb el centre de Sitges a través del passeig de Vilafranca i connexió amb els barris de l'est a través de les avingudes de Ronda i dels Capellans.
- Parc de Santa Bàrbara: esdevindrà el parc urbà de més extensió (15 Ha) de Sitges, espai estratègic per a l'esbarjo de tots els sitgetans, i visitants, en el sentit ampli de la paraula esbarjo (espais esportius, aula ambiental, berenadors, etc.).
- Es proposa potenciar el recorregut urbà entre els dos elements singulars: la masia de Can Milà i el parc de Santa Bàrbara.
- Torre com a fita visual urbana, donant sentit a l'entrada al parc des del centre i l'est de Sitges.
- Paisatge vegetal al carrer Jacint Picas i Cardó i alternança d'edificacions i espais verds en el carrer Lola Anglada.

ALTERNATIVA PLANEJAMENT VIGENT

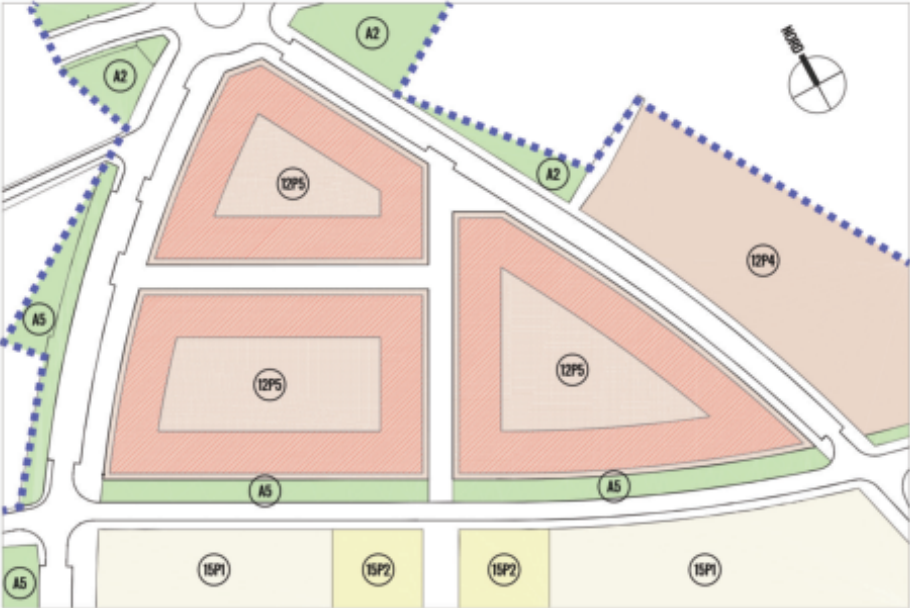
- Espai lliure en l'interior d'illa tancat, per al gaudi de la comunitat, sense vocació d'espai públic, per al gaudi de la població.
- Espai lliure interior d'illa reduït, aproximadament a un 46 % del sòl (inclosos vials interiors).
- Tipologia edificatòria aliena al l'entorn on s'insereix: continuïtat de façana a vial en un entorn on predominen les edificacions envoltades d'espai lliure.
- Façana contínua en un indret on domina l'alternança edificació / espai lliure.
- Tipologia en illa tancada: dificultat a les cantonades d'obtenir habitatges amb òptim nivell de llum natural, asseïllament i ventilació.

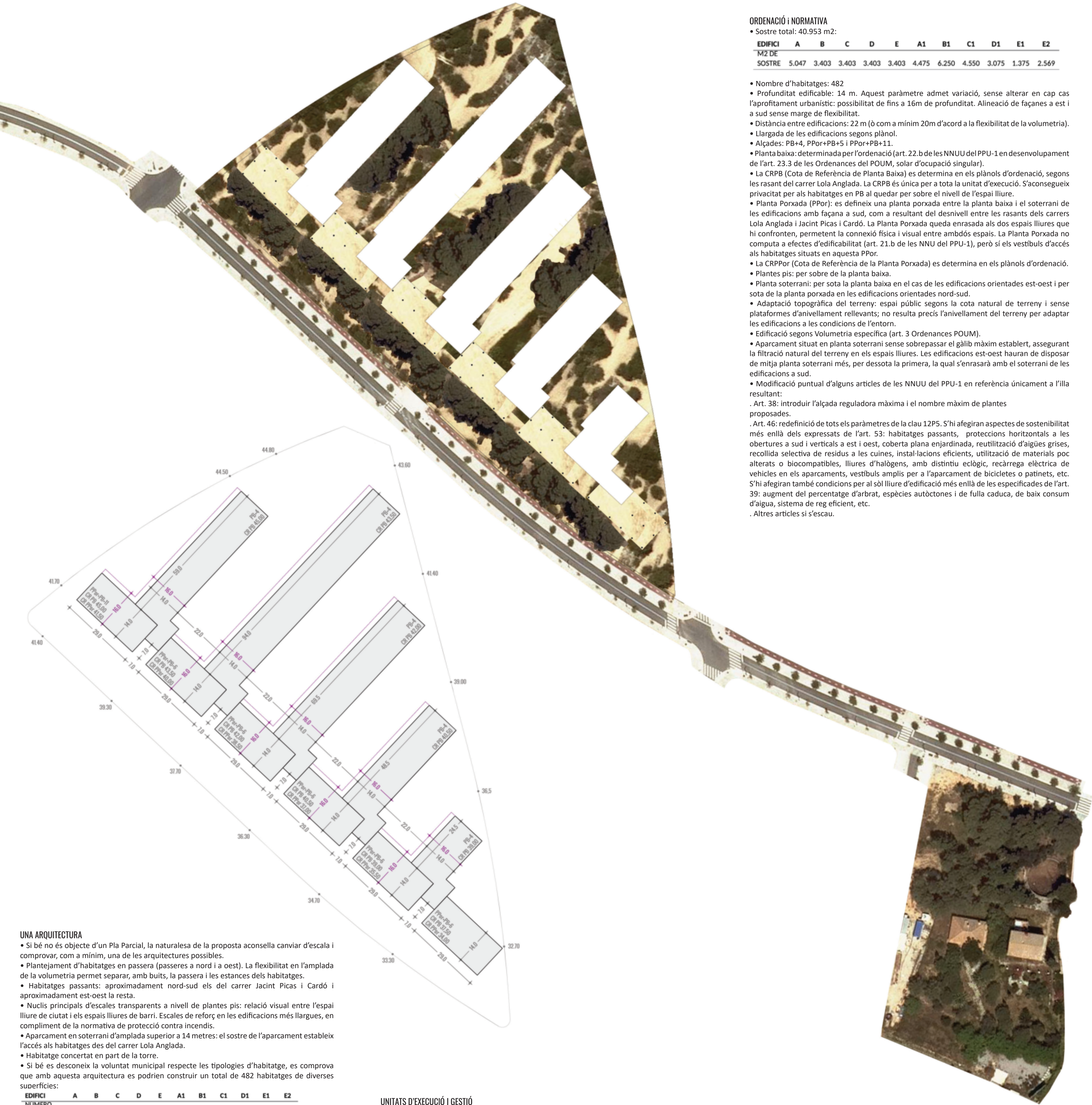
ALTERNATIVA PROPOSADA

- Espai lliure resultant amb vocació d'espai públic: accessible a tota la ciutadania.
- Augment de l'espai lliure: 74 % del sòl de l'illa resultant (es computa la planta porxada).
- Edificació discontinua i envoltada d'espai lliure, com en l'entorn on s'insereix.
- Edificacions confrontants a espais lliures amplis: coixí verd contrarestant l'alçada.
- Separació òptima per garantir l'asseïllament de tots els habitatges i la privacitat visual entre ells.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

- Voreria de Jacint Picas i Cardó qualificada de vial.
- Saló urbà de Jacint Picas i Cardó qualificat de clau A.5 (itineraris de vianants).
- Resta de l'illa qualificada de clau 12P5.





UNA ARQUITECTURA

- Si bé no és objecte d'un Pla Parcial, la naturalesa de la proposta aconsella canviar d'escala i comprovar, com a mínim, una de les arquitectures possibles.
- Plantejament d'habitatges en passera (passeres a nord i a oest). La flexibilitat en l'amplada de la volumetria permet separar, amb buits, la passera i les estances dels habitatges.
- Habitatges passants: aproximadament nord-sud els del carrer Jacint Picas i Cardó i aproximadament est-oest la resta.
- Nuclis principals d'escaleres transparents a nivell de plantes pis: relació visual entre l'espai lliure de ciutat i els espais lliures de barri. Escaleres de reforç en les edificacions més llargues, en compliment de la normativa de protecció contra incendis.
- Aparcament en soterrani d'amplada superior a 14 metres: el sostre de l'aparcament estableix l'accés als habitatges des del carrer Lola Anglada.
- Habitatge concertat en part de la torre.
- Si bé es desconeix la voluntat municipal respecte les tipologies d'habitatge, es comprova que amb aquesta arquitectura es podrien construir un total de 482 habitatges de diverses superfícies:

EDIFICI	A	B	C	D	E	A1	B1	C1	D1	E1	E2
NÚMERO	60	30	30	30	30	50	80	60	50	25	37
HABITATGES	60	30	30	30	30	50	80	60	50	25	37
M2 PER	84	87	87	87	87	91	87	88	76	85	71

* Inclou part proporcional d'espais comuns

UNITATS D'EXECUCIÓ I GESTIÓ

- Segons l'Acord de Ple de 17 de gener de 2019, la forma d'execució i gestió serà preferentment pública (municipal o d'altres organismes), sense descartar la col·laboració públic-privada.
- La proposta permet unitats d'execució i gestió per ser desenvolupades independentment. A les edificacions més llargues es poden plantejar a més diferents fases d'execució.



ORDENACIÓ I NORMATIVA

- Sostre total: 40.953 m²:

EDIFICI	A	B	C	D	E	A1	B1	C1	D1	E1	E2
M2 DE	5.047	3.403	3.403	3.403	3.403	4.475	6.250	4.550	3.075	1.375	2.569
SOSTRE	5.047	3.403	3.403	3.403	3.403	4.475	6.250	4.550	3.075	1.375	2.569

- Nombre d'habitatges: 482
- Profunditat edificable: 14 m. Aquest paràmetre admet variació, sense alterar en cap cas l'aprofitament urbanístic: possibilitat de fins a 16m de profunditat. Alineació de façanes a est i a sud sense marge de flexibilitat.
- Distància entre edificacions: 22 m (ò com a mínim 20m d'acord a la flexibilitat de la volumetria).
- Llargada de les edificacions segons plànol.
- Alçades: PB+4, PPor+PB+5 i PPor+PB+11.
- Planta baixa: determinada per l'ordenació (art. 22.b de les NNUU del PPU-1 en desenvolupament de l'art. 23.3 de les Ordenances del POUM, solar d'ocupació singular).
- La CRPB (Cota de Referència de Planta Baixa) es determina en els plànols d'ordenació, segons les rasants del carrer Lola Anglada. La CRPB és única per a tota la unitat d'execució. S'aconsegueix privacitat per als habitatges en PB al quedar per sobre el nivell de l'espai lliure.
- Planta Porxada (PPor): es defineix una planta porxada entre la planta baixa i el soterrani de les edificacions amb façana a sud, com a resultant del desnivell entre les rasants dels carrers Lola Anglada i Jacint Picas i Cardó. La Planta Porxada queda enrasada als dos espais lliures que hi confronten, permetent la connexió física i visual entre ambdós espais. La Planta Porxada no computa a efectes d'edificabilitat (art. 21.b de les NNUU del PPU-1), però sí els vestíbuls d'accés als habitatges situats en aquesta PPor.
- La CRPPor (Cota de Referència de la Planta Porxada) es determina en els plànols d'ordenació.
- Plantes pis: per sobre de la planta baixa.
- Planta soterrani: per sota la planta baixa en el cas de les edificacions orientades est-oest i per sota de la planta porxada en les edificacions orientades nord-sud.
- Adaptació topogràfica del terreny: espai públic segons la cota natural de terreny i sense plataformes d'anivellament rellevants; no resulta precís l'anivellament del terreny per adaptar les edificacions a les condicions de l'entorn.
- Edificació segons Volumetria específica (art. 3 Ordenances POUM).
- Aparcament situat en planta soterrani sense sobrepassar el gàlib màxim establert, assegurant la filtració natural del terreny en els espais lliures. Les edificacions est-oest hauran de disposar de mitja planta soterrani més, per dessota la primera, la qual s'enrasarà amb el soterrani de les edificacions a sud.
- Modificació puntual d'alguns articles de les NNUU del PPU-1 en referència únicament a l'illa resultant:
- . Art. 38: introduir l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes proposades.
- . Art. 46: redefinició de tots els paràmetres de la clau 12P5. S'hi afegiran aspectes de sostenibilitat més enllà dels expressats de l'art. 53: habitatges passants, proteccions horitzontals a les obertures a sud i verticals a est i oest, coberta plana enjardinada, reutilització d'aigües grises, recollida selectiva de residus a les cuines, instal·lacions eficients, utilització de materials poc alterats o biocompatibles, lliures d'halògens, amb distintiu ecològic, recàrrega elèctrica de vehicles en els aparcaments, vestíbuls amplis per a l'aparcament de bicicletes o patinets, etc. S'hi afegiran també condicions per al sòl lliure d'edificació més enllà de les especificades de l'art. 39: augment del percentatge d'arbrat, espècies autòctones i de fulla caduca, de baix consum d'aigua, sistema de reg eficient, etc.
- . Altres articles si s'escau.

AVANÇ DE MODIFICACIÓ DE PLA PARCIAL

MEMÒRIA

- Introducció i antecedents: els definits a les Bases del concurs, a l'Acord de Ple de 17 de gener de 2019, al Conveni signat entre l'Ajuntament de Sitges i la Junta de Compensació del PPU-1 i, en general, en els documents municipals referents a la política d'habitatge.
 - Àmbit: el definit a les Bases del concurs, illes 49, 50 i 51 del PPU-1.
 - Objecte de la MP: el definit a les Bases del concurs.
 - Conveniència i oportunitat: la definida a les Bases del concurs, a l'Acord de Ple de 17 de gener de 2019 i al Conveni signat entre l'Ajuntament de Sitges i la Junta de Compensació del PPU-1
 - Justificació i descripció: veure "Alternatives", "Relació amb la ciutat i transformació urbana", "Relació amb l'entorn immediat", "Espai lliure públic" i " Ordenació i normativa"
 - Desenvolupament urbanístic sostenible: veure "Alternatives" i "Ordenació i normativa"
 - Mobilitat sostenible: la definida en el PMUS de Sitges. Veure també "Ordenació i normativa" pel que fa referència a l'aparcament i espais per a bicicletes i patinets.
- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA. És vàlida la del PPU-1, caldria estudiar la conveniència de modificar puntualment el Pla d'etapes per als edificis de l'illa resultant.
- INFORME MEDIAMBIENTAL. És vàlid el del PPU-1, amb possible modificació puntual referent a l'ampliació del Sistema A.5 i als paràmetres tècnics de sostenibilitat de les edificacions de l'illa resultant.
- MEMÒRIA SOCIAL. És vàlid el Pla Local d'Habitatge i el seu desplegament.
- PLANOLS. Caldrà modificar puntualment els plànols del PPU-1 (també els d'urbanització bàsica).
- Els de qualificació i ordenació s'enuncien en els presents plafons.
- NORMATIVA. Veure "Ordenació i Normativa".