

REORDENACIÓN DE LAS MANZANAS 49,50,51 PPU-1
LA PLANA – SANTA BARBARA - VALLPINEDA

ÍNDICE

1.- MEMORIA

- 1.1 Objeto
- 1.2 Encargo
- 1.3 Situación
- 1.4 Ámbito de Actuación
- 1.5 Planeamiento vigente
- 1.6 Modificación propuesta
- 1.7 Protección del medio urbano
- 1.8 Relación de propietarios del Plan Parcial

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1 Objeto
- 2.2 Justificación de la Conveniencia de la Presente Modificación
- 2.3 Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran
- 2.4 Influencia de la modificación sobre el Modelo Territorial y sobre la Ordenación Vigente
- 2.5 Planeamiento Vigente
- 2.6 Anexo a la memoria vinculante

3.- NORMATIVA

4.- PLANOS

- 4.1 Situación
- 4.2 Delimitación del Sector
- 4.3 Estado actual. Zonificación y usos
- 4.4 Estado Reformado. Zonificación y usos(propuesto)

1. MEMORIA

1.1 Objeto

El objeto de este estudio, es la modificación del plan parcial PPU-1 en el sector a la reordenación de las parcelas 49,50 y 51.

Se trata de la reordenación de las parcelas y aprovechamiento de la superficie para uso comunitario, manteniendo la edificabilidad descritas en el Plan, sin modificar la ocupación y las alturas máximas permitidas, acorde con la normativa vigente.

1.2 Encargo

La redacción de este documento ha sido encargado por el ayuntamiento de Sitges.

1.3 Situación

Los terrenos a los que afecta el objeto del Plan Parcial PPU son las parcelas 49,50 y 51 Ppu 1 tienen una superficie de 17535m². Actualmente se esta llevando a cabo algunos de los trabajos de urbanización.

1.4 Ambito de actuación

Se ciñe a las parcelas 49,50 y 51 del Plan Parcial PPU 1. La modificación se basa única y exclusivamente en la reordenación de la edificación, a la morfología y la ubicación de las mismas, sin comportar modificación en la edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas.

1.5 Planeamiento vigente

En el ámbito de actuación se encuentran vigentes es el POUM

1.6 Modificación Propuesta

La modificación propuesta afecta única y exclusivamente a las parcelas 49,50 y 51 del Plan Parcial, modificando únicamente la ubicación de los edificios sin alterar edificabilidad, ocupación y alturas permitidas.

En base a lo expuesto anteriormente, la propuesta presentada es procedente por los motivos que se exponen:

- No modifica la superficie de los terrenos afectados.
- No se modifica, entre otras, la edificabilidad total o el techo máximo total de la zona.

La motivación del cambio de ubicación de las volumetrías es la intención de generar superficie comunitaria.

1.7 Protección del medio urbano

La presente modificación no suscita cambios al respecto, manteniéndose los esquemas de infraestructuras inicialmente propuestos.

1.8 Relación de terrenos de Plan Parcial

En las parcelas afectadas por esta reordenación la propuesta no afecta a cambios en cuanto a la propiedad de los terrenos del Plan Parcial ni de los territorios colindantes. Por lo tanto no hay ninguna variación al respecto, manteniéndose la relación de terrenos previa a este documento.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objeto

Se redacta la presente Memoria Vinculante relativa a la presente Modificación Puntual del Plan Parcial que atiende al suelo sin edificar.

La modificación se basa única y exclusivamente en la reordenación de las volumetrías edificatorias, y morfología sin alterar edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas.

2.2 Justificación de la Conveniencia de la presente Modificación

La presente Modificación del Plan Parcial PPU-1 se entiende necesaria para satisfacer las actuales demandas de interés público general de los ciudadanos, dotándoles de espacio comunitario para el uso del vecindario.

2.3 Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran

Se reordenarán las volumetrías de las edificaciones de las parcelas afectadas, modificando su ubicación y morfología, sin comportar ninguna modificación o alteración de los propios usos, volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas.

Para realizar una justificación pormenorizada de la modificación propuesta, primero se describen las determinaciones del área de estudio y después el cumplimiento de esta modificación con la normativa vigente:

Las parcelas a reordenar dentro del Plan Parcial PPU tienen una superficie total de 17535m². En la actualidad esta constituido por terrenos sin edificar.

2.4 Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial y sobre la Ordenación Vigente

Dada la escasa entidad de la modificación propuesta no afecta al Modelo Territorial ni a la Ordenación General vigente.

2.5 Planeamiento Vigente

No se transcribe la Normativa ya que solo se modifica las volumetrías y la morfología de la edificación, sin cambiar superficie de ocupación, edificabilidad ni la altura de la edificación. Sicho plan solo conlleva la reordenación de las parcelas.

2.6 Anexo a la memoria Vinculante

2.6.1 Justificación del cumplimiento art. 100

Artículo 100 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

3. En suelo urbano, cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto la reordenación general de un ámbito que comporta la transformación global de los usos previstos por el planeamiento, ha de incorporar una reserva mínima de 22,5 m² por cada 100 m² de techo residencial para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos. De esta reserva, se tiene que destinar un mínimo de 15 m² de suelo por cada 100 m² de techo residencial a zonas verdes y espacios libres públicos. Asimismo, se tiene que incorporar una reserva para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos de 7,5 m² de suelo por cada 100 m² de techo destinado a otros usos. Estas reservas se aplican sobre la totalidad del techo edificable del ámbito. A los efectos anteriores, computan las reservas que se han obtenido o se han previsto para cualquier uso por razón del destino del ámbito en cuestión de acuerdo con el planeamiento anterior y se ha de aplicar lo que establece el artículo 65.5

La modificación no prevé la modificación de usos previstos por el planeamiento, se varía la morfología de las edificaciones.

2.6.3 Justificación expresa de la no afectación a ningún elemento catalogado ni patrimonio arqueológico del municipio

En la presente Modificación no se presenta ninguna afectación o ningún elemento catalogado ni patrimonio arqueológico del municipio.

2.6.4 Justificación del cumplimiento del art 100

Artículo 100 : Objeto y contenido del informe ambiental de los planes urbanísticos derivados

b) La descripción y justificación ambiental de la ordenación propuesta, que comprende: la descripción, en su caso, de las alternativas de ordenación detallada consideradas y la justificación de la alternativa adoptada; la descripción de la ordenación propuesta con expresión de sus determinaciones con repercusiones significativas sobre el medio ambiente; la determinación de las medidas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética, el ahorro de recursos y la mejora del medio ambiente en general.

Este documento no modifica un instrumento de planeamiento general ni establece una ordenación detallada. Por otro lado no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente ni incluye uso industrial, tampoco aumenta la superficie de suelo urbanizable, sobre la ordenación anterior, ya que no comporta ninguna modificación o alteración de los propios usos, volumen, edificabilidad, ocupación y alturas máximas permitidas del sector. Por todo lo anterior no es necesaria la realización del trámite ambiental ni la inclusión del informe de sostenibilidad ambiental.

3. NORMATIVA

Por todo lo anterior, quedan como determinaciones de aplicación en el Plan Parcial PPU1, de las parcelas 49,50 y 51 las siguientes condiciones de volumen, edificabilidad, ocupación y altura máxima permitida:

- a) Tipología Urbana: Plurifamiliar protegido
- b) Alturas máximas edificables : PB + 3

Superficie Total 17535m²

Numero de Viviendas 475 viviendas

4. PLANOS

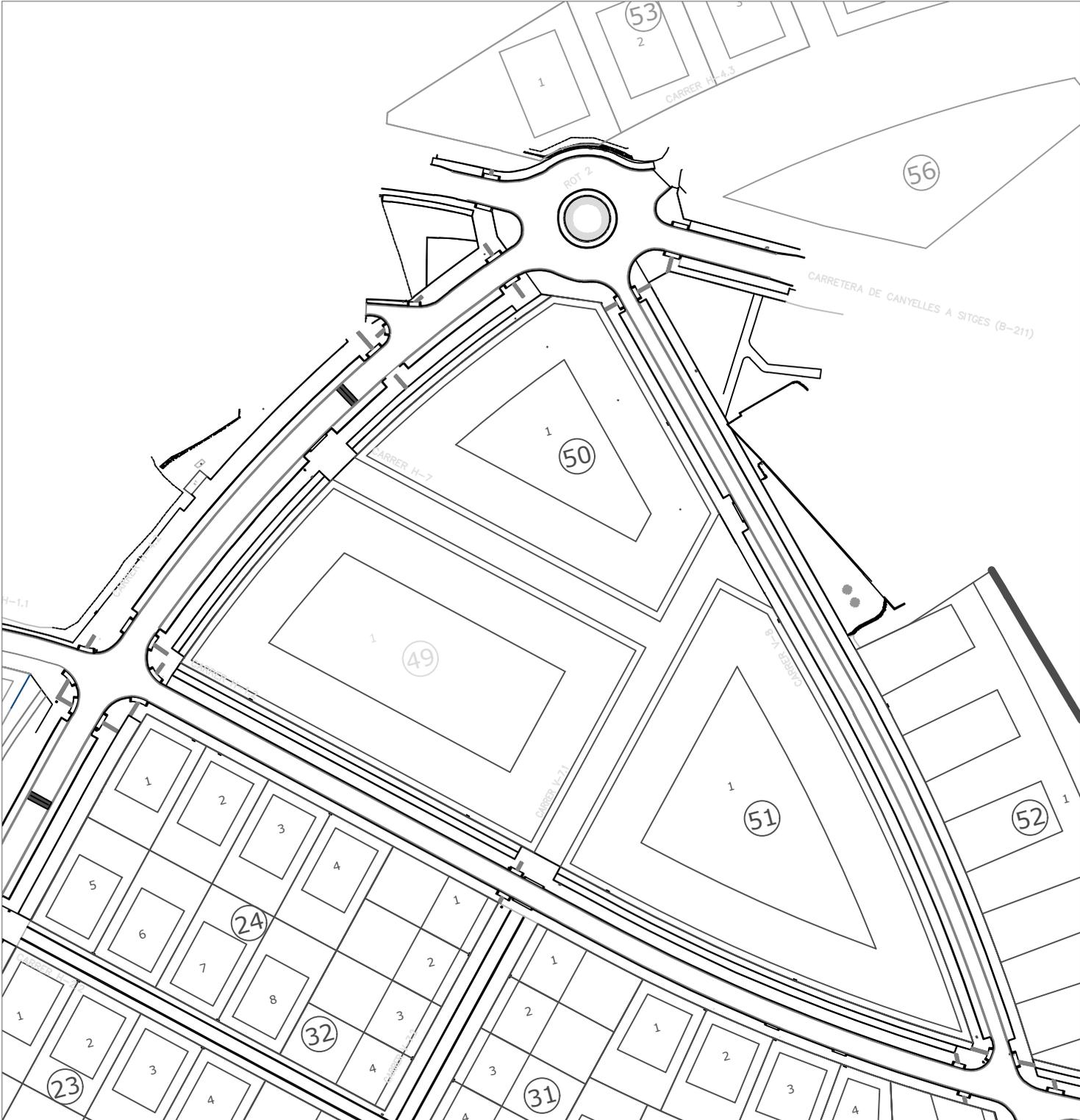
- 4.1 Situación (Plano original)
- 4.2 Delimitación del sector
- 4.3 Estado actual. Zonificación y usos
- 4.4 Estado reformado. Zonificación y usos (Propuesta)

4.1 SITUACIÓN

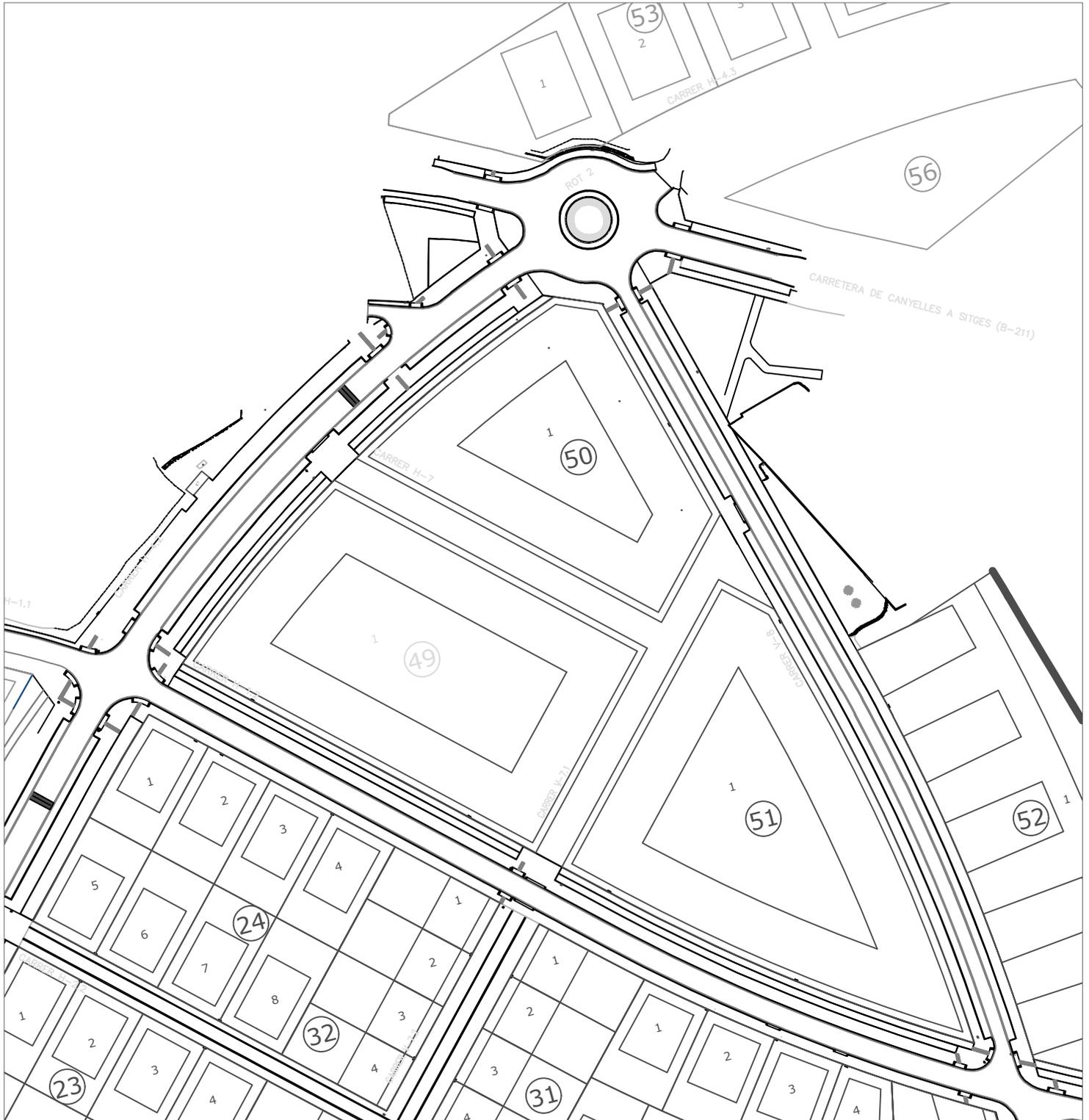


4.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

ESCALA 1/1500



4.3 ESTADO ACTUAL.
ESCALA 1/1500



4.4 ESTADO REFORMADO (PROPUESTA)
ESCALA 1/1500

