

OSCAR
BUXERES
SOLER - DNI
46241076J
(TCAT)

Signat digitalment per
OSCAR BUXERES SOLER -
DNI 46241076J (TCAT)
Motiu: Aprovat inicialment
pel Ple municipal en sessió
ordinària de data 26 de
maig de 2021. En dono fe.
El Secretari General
Data: 2021.06.10 12:33:09
+02'00'



C/ Viladomat 317, entlo · 08029 Barcelona · Telf. 93 217 86 28 · Fax. 93 217 57 41



HERNANDEZ
ORDAX,
EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente
por HERNANDEZ
ORDAX, EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2021.06.09
11:19:20 +02'00'



AJUNTAMENT DE SITGES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SITGES



A L'ÀMBIT DEL PMU-2
MARQUÈS DE COMILLAS

Aprovació inicial

abril 2021

Promotor:

Metrovacesa, S.A.



Equip redactor:

Eduardo Hernández, *arquitecte*

Marina Blazquez, *arquitecte*

Ernest Sánchez, *estudiant d'arquitectura*

CONTINGUT

El document de **MODIFICACIÓ PUNTUAL** del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges a l'àmbit del Pla de Millora Urbana **PMU-2 MARQUÈS DE COMILLAS**, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	1
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	3
1.2 ENCAIX TERRITORIAL	3
1.3 ENCAIX LOCAL.....	4
1.3.1 Topografia, estat actual i usos.....	6
1.3.2 Valors ambientals i paisatgístics	9
1.3.3 Condicionants i riscos	10
1.3.4 Situació respecte les infraestructures i els serveis.....	10
1.3.5 Estructura de la propietat	12
1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA	13
1.4.1 Pla Territorial General de Catalunya, PTGC. 1995	14
1.4.2 Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner. 2005	14
1.4.3 Pla Territorial Metropolità de Barcelona, PTMB. 2010	15
1.4.4 Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU). 1989.	17
1.4.5 Pla Especial de Reforma Interior " Marquès de Comillas" Urbanització Rat-Penat 1992...	17
1.4.6 Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal. 1998.	18
1.4.7 Històric de l'àmbit de Pla Especial del any 1991 al 2003.	19
1.4.8 El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges de 2006	26
1.4.9 Recurs contenciós administratiu 113/2007. Sentència número 819. 2010.....	30
1.4.10 Recurs contenciós administratiu 235/2007. Sentència número 243. 2012.....	30
1.5 RESUM CRONOLÒGIC DELS ANTECEDENTS DEL SECTOR	31
1.6 CONCLUSIONS	31
1.7 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	33
1.8 MARC LEGAL URBANÍSTIC	34
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	37
2.1 ANTERIORS TRAMITACIONS	39
2.2 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	39
2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	40
2.3.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	40
2.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació	40
2.4 CRITERIS I OBJECTIUS.....	41
2.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	42
2.6 ALTERNATIVES D'EDIFICACIÓ:.....	45
2.6.1 Antecedents: PERI Rat-Penat '92	45
2.6.2 Alternativa 1: ordenació de l'edificació en pleta i filera.....	45
2.6.3 Alternativa 2: ordenació de l'edificació en filera	47
2.6.4 Proposta d'edificació escollida.....	49
2.7 JUSTIFICACIONS DELS CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	52

2.7.1	Delimitació del polígon PAU-"pmu-2"	52
2.7.2	Delimitació del polígon PAU-27 "Rat Penat - C31"	53
2.7.3	Justificació del sostre consumit i sostre pendent d'execució	53
2.7.4	Justificació de la densitat consumida i la densitat pendent d'execució	54
2.7.5	Justificació de les reserves de sòl per a sistemes	55
2.7.6	Justificació del 10% cessió de l'aprofitament	56
2.8	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL	57
2.9	JUSTIFICACIÓ EN RELACIÓ A L'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	58
2.10	PROPOSTA DE FITXES URBANÍSTIQUES DELS POLÍGONS	59
2.10.1	Proposta de fitxa del polígon PAU "pmu-2 Rat Penat"	59
2.10.2	Proposta de fitxa del polígon PAU-27 "Rat Penat – C31"	60
2.11	PARTICIPACIÓ CIUTADANA	60
2.11.1	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document	60
2.12	QUADRES RESUM I COMPARATIUS PER ÀMBITS: POUM VS MODIFICACIÓ PUNTUAL	61
2.13	LES OBRES D'URBANITZACIÓ A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	62
2.13.1	Pressupost estimatiu de les obres d'urbanització a l'àmbit de la modificació	63
3.	NORMATIVA	65
	TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	67
article 1.	Àmbit de la Modificació Puntual	67
article 2.	Objecte de la Modificació Puntual	67
article 3.	Marc legal	67
article 4.	Contingut de la Modificació Puntual	67
article 5.	Interpretació de les Normes Urbanístiques	68
article 6.	Vigència	68
article 7.	Modificació dels plànol d'Ordenació i Qualificació del POUM de Sitges	68
	TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS DEL POUM DE SITGES	69
article 8.	Eliminació de la fitxa del PMU-2 Rat Penat – Marquès de Comillas de l'annex normatiu I del POUM de Sitges	69
article 9.	Creació de la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU "pmu-2" Rat Penat – Marquès de Comillas a l'annex normatiu I del POUM de Sitges.	69
article 10.	Creació de la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU-27 "Rat Penat – Marquès de Comillas" a l'annex normatiu I del POUM de Sitges	70
article 11.	Modificació de l'art. 161 Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 15) de les normes del POUM de Sitges	71
article 12.	S'afegeix un nou article 161 bis. "Condicions específiques de la subzona 15e" a les normes urbanístiques del POUM de Sitges	73
4.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	77
4.1	CONSIDERACIONS PRÈVIES	79
4.2	INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	79
4.2.1.	Paràmetres urbanístics	79
4.2.2.	Criteris metodològics	80
4.2.3.	Càlcul dels aprofitaments	80
4.2.4.	Càlcul dels costos de transformació urbanística	84
4.2.5.	Calendari d'execució urbanística	86
4.2.6.	Viabilitat econòmica i financera del PAU "pmu-2"	88

4.3	IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES	89
4.3.1	La Hisenda municipal de Sitges: L'ingrés corrent municipal	89
4.3.2	La Hisenda municipal de Sitges: La despesa corrent municipal.....	89
4.3.3	L'Ingrés de capital municipal	90
4.3.4	La despesa de capital municipal.....	91
4.3.5	Ràtios Econòmics i financers.....	92
4.3.6	Impacte econòmic de la Modificació Puntual en la hisenda municipal de Sitges	95
4.3.7	Anàlisi comparatiu de l'Impacte econòmic en la hisenda municipal de Sitges entre el Pla vigent i la proposta de Modificació Puntual.....	96
5.	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....	99
5.1	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....	101
5.2	MESURES AMBIENTALS RECOMANADES	101
5.2.1	Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual	101
5.2.2	Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric.....	102
5.2.3	Mesures ambientals pel medi socioeconòmic	105
5.2.4	Mesures ambientals pel cicle de l'aigua, residus i energia	106
6.	PLÀNOLS.....	109

ANNEX (en documents independents):

Annex I. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

Annex II. ACTA DE COMPROMÍS D'URBANITZACIÓ.

MEMÒRIA INFORMATIVA

1

1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte de la present modificació es troba situat a la part més Est del municipi de Sitges, tocant amb Castelldefels, més concretament a la urbanització Rat-Penat.

El terme municipal de Sitges engloba una superfície de 43,85 km² limitant amb els municipis d'Olivella, Sant Pere de Ribes, Castelldefels, Begues i Gavà.



Imatge 1: Encaix Metropolità

1.2 ENCAIX TERRITORIAL

La comarca del Garraf, amb 149.103 habitants l'any 2018 (dades Idescat), es caracteritza per una dinàmica forta de creixement en els darrers 15 anys, augmentant la seva població en 37.014 habitants, tot i que en els darrers anys aquest creixement s'ha estabilitzat, trobant alguns períodes en què la població disminueix.

La comarca té una superfície de 185,1km², el que la converteix en la segona comarca més petita de Catalunya, després del Barcelonès. Juntament amb l'Alt i el Baix Penedès, forma la regió natural del Penedès, de la qual ocupa part de la franja litoral. Està formada per roca calcària que cau sobre el mar, formant una costa retallada. El material calcari, en contacte amb el mar, ha format nombroses coves i simes. D'altra banda, el massís compta amb la vegetació característica dels matolls.

El Garraf ha estat una comarca pionera del Turisme a Catalunya. De fet, Sitges ja atreia als primers visitants a finals del segle XIX. Actualment, encara que l'oferta continua centrada en aquesta població, es complementa amb dos municipis costaners, Cubelles i Vilanova i la Geltrú, i les localitats de l'interior, Canyelles, Olivella i Sant Pere de Ribes.

Sitges es troba a uns 5 quilòmetres de Vilanova i la Geltrú, capital de la comarca, i a uns 36 quilòmetres de Barcelona. El municipi compta amb quatre entitats de població, essent el de Sitges el més poblat, amb un total de 28.969 habitants l'any 2018 (dades Idescat).



Imatge 2: Situació Garraf i Sitges

El municipi presenta un caràcter eminentment costaner ja que la seva forma allargassada ressegueix totes les Costes del Garraf des de Castelldefels fins gairebé Vilanova i la Geltrú, mentre que cap a l'interior s'endinsa únicament una mitjana de 2,6 km. Tot i això Sitges té una doble vessant geogràfica ja que bona part del terme municipal és format pel massís calcari del Garraf.

En relació a l'evolució de l'estructura urbana i segons constaten estudis actuals, Sitges tenia al segle I dos petits nuclis de població: un a la colina de la Punta i l'altre a l'ermita del Vinyet. Durant aquesta època el port de Sitges va servir com a punt d'intercanvi entre els productes del Penedès i d'altres punts de la mediterrània romana.

La ciutat s'ha desenvolupat bàsicament a partir de la bonança econòmica iniciada a finals del segle VII, que durà fins a principis del segle XIX. El comerç es basava en l'exportació de roba, vi, malvasia i aiguardent i Sitges era el port comercial del Penedès.

Al segon terç del segle XIX l'economia passa a mans de comerciants que tornen enriquits d'Amèrica i compren o arregen les antigues cases del poble. La vila es converteix en un punt d'estiueig dels americans sitgetans. L'activitat econòmica segueix sent la pagesia, l'horta i sobretot la vinya –en l'actualitat només es conserva el conreu de la Malvasia de l'Hospital de Sant Joan Baptista-. La pesca es manté tot i que va minvant fins a quedar reduïda a unes quantes barques que encara feinegen i s'arredossen al Port d'Aiguadolç.

A partir de la construcció del ferrocarril a finals del segle XIX, que comunica el municipi amb Barcelona, el municipi experimenta un creixement econòmic basat principalment en el turisme. I és a partir de principis del segle XX quan s'inicien les construccions de diverses urbanitzacions amb ordenacions tipus "ciutat jardí", com és el cas del sector del Vinyet i el sector de Terramar, que inclou la urbanització del camp de golf. Durant aquests anys es duu a terme també el projecte i la construcció del Passeig marítim.

A partir dels anys 60 apareixen una sèrie d'urbanitzacions en la corona que envolta Sitges. En paral·lel amb aquests creixements es redacta del Pla General del Municipi que va ser anul·lat pel Tribunal Suprem l'any 1997. Durant aquest període cal destacar la inauguració del port esportiu, el Gran Hotel Melià i el Palau de Congressos així com la construcció i inauguració de l'autopista del Garraf.

A partir del 1998, les normes de planejament del municipi són les Normes Subsidiàries i Complementàries fins que l'any 2006 s'aprova el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

1.3 ENCAIX LOCAL

El sector objecte d'aquesta modificació, de 30.770'10 m², es situa dins de la Urbanització Rat Penat.

Aquest es troba a la part Est del municipi de Sitges a tocar del Municipi de Castelldefels. Concretament es troba a menys d'un quilòmetre de la desviació de la C-31 a través de l'autovia.

El sector delimita amb el Carrer d'Alcalde Güell, el carrer d'accés a la urbanització Rat Penat i la C-31.



Carrer Alcalde Güell, nord→sud. Font: pròpia



Carrer Alcalde Güell, sud→nord. Font: pròpia

La part Nord del sector delimita amb la rotonda que dona accés tant a la Urbanització Rat Penat com a la urbanització Vallbona, i amb la Serra del Lladre, aportant un límit topogràfic natural.



Carrer Urb. Rat-Penat, Rotonda nord. Font: pròpia



Parc infantil, Rotonda nord. Font: pròpia

La part sud de l'àmbit comunica amb la rotonda que dona accés a la C-31 , carretera costanera coneguda per les costes del Garraf.

L'àmbit es troba en un punt topogràfic de molt desnivell, donant vistes al mar en sentit sud-est, i queda protegit del vent pels boscos situats a la banda sud de l'àmbit.



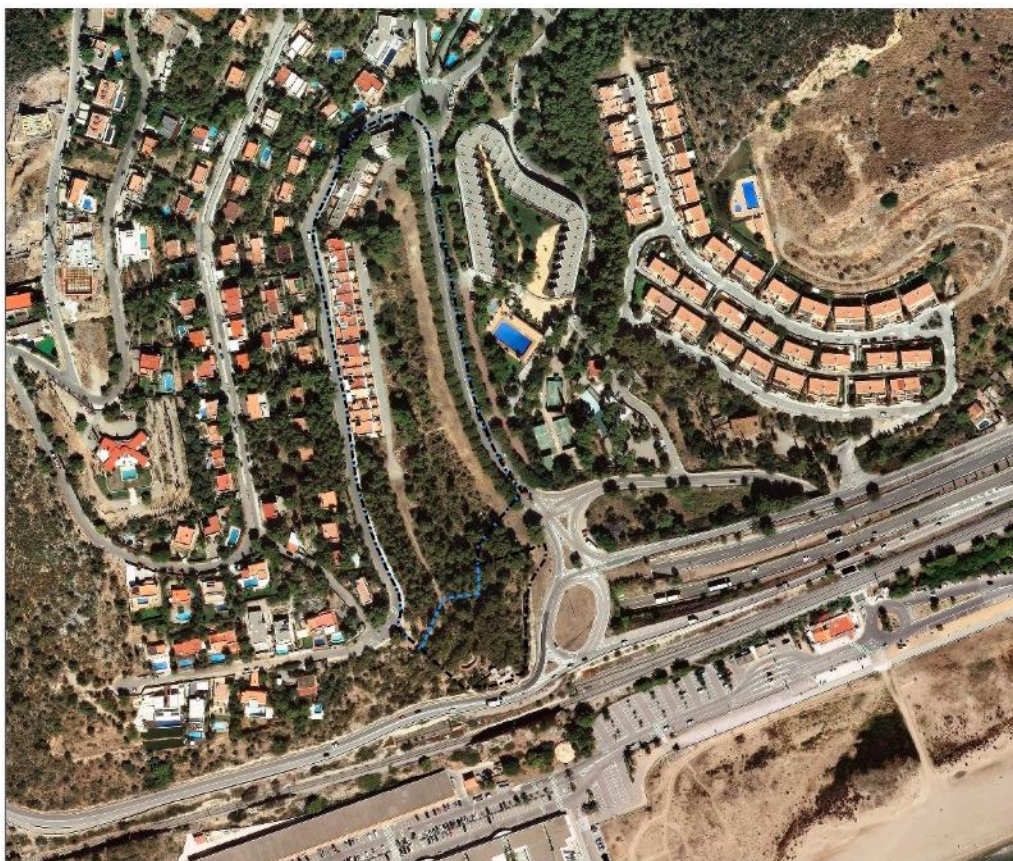
Carrer Marques de Comillas, nord→sud. Font: pròpia



Carrer Marques de Comillas, sud→nord. Font: pròpia

A la banda Oest del sector trobem habitatges que formen part de la urbanització Rat Penat. Habitatges unifamiliars i plurifamiliars de PB+2.

Esmentar que dins del sector de modificació hi trobem un seguit de cases existents entre mitgeres. Concretament 25 habitatges unifamiliars de PB+1 i pàrquing, totes elles col·locades al llarg del Carrer Marques de Comillas (accés Planta soterrani-pàrquing) i del Carrer Alcalde Güell (accés Planta Segona).



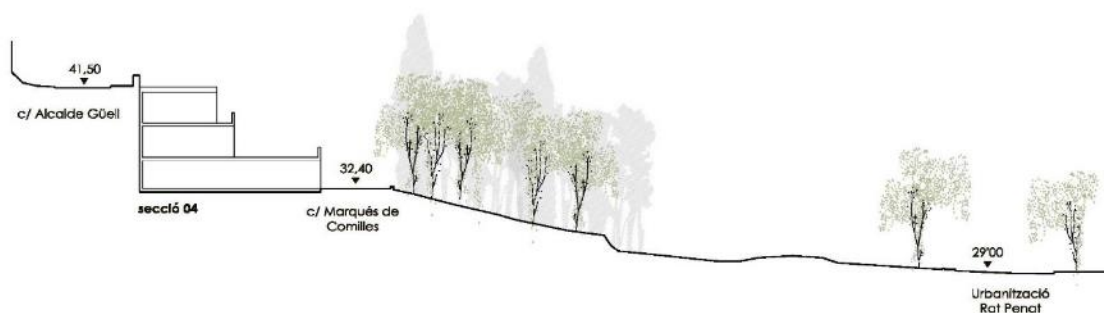
Plànol emplaçament Ortofoto

1.3.1 Topografia, estat actual i usos

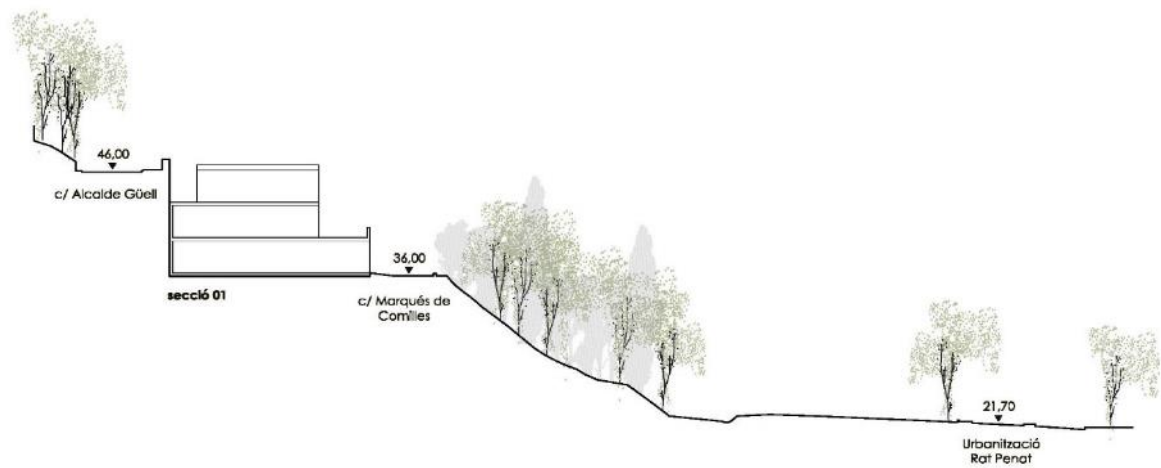
La topografia del sector és un dels punts claus de l'àmbit.

Aquesta pateix un fort desnivell d'Oest a Est, fent que el punt més alt del sector es trobi en el carrer Alcalde Güell i el punt més baix al carrer d'accés a la Urbanització Rat-Penat.

Això crea 3 nivells a destacar, el del carrer Alcalde Güell (a +40'00 per la part Nord i a +55'00 per la part Sud), el carrer Marquès de Comillas (a +32'00 per la part Nord i a +45'00 per la part Sud) i finalment la carretera d'accés a la urbanització (a +30'00 per la part Nord i a +19'00 per la part Sud).

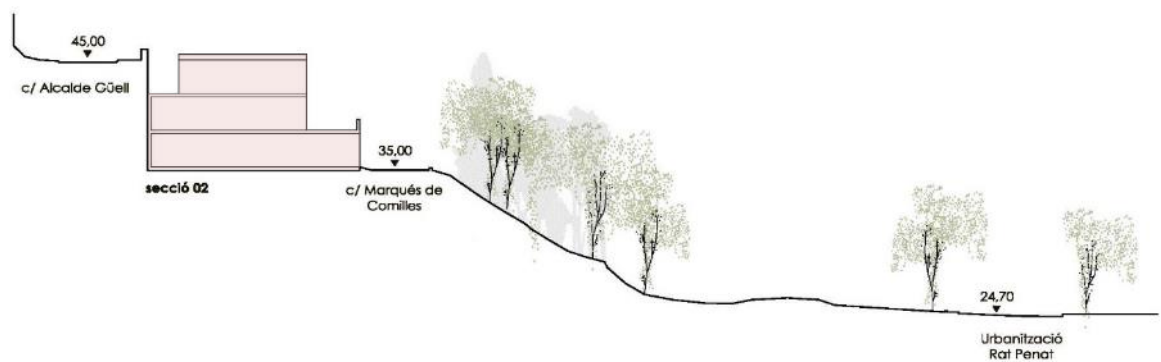


Secció transversal sector. Part Nord



Secció transversal sector. Part Sud

Com a preexistències i estat actual tenim els 25 habitatges unifamiliars anteriorment comentats. Habitatges amb accés des del carrer Marqués de Comillas a planta soterrani-pàrquing i accés des del Carrer Alcalde Güell, a planta primera.



Secció transversal tipus habitatges existents

El sector també conté una línia arborada al llarg de tota la carretera d'accés a la urbanització Rat Penat; 300 m de plantació d'arbres pinus pinea al llarg de tot el camí, plantats aproximadament a una distància entre ells de 6m. Aquestes plantacions formant part de l'actual passeig amb una vorera d'accés d'escassos 1,25 metres d'amplada.



Escales existents que comuniquen carrer Marqués de Comillas.



Vista des del carrer Marqués de Comillas. Font: pròpia



Panoràmica esplanada d'accés Urbanització. A l'esquerra els habitatges existents, als fons La Serra del Lladre. Font: pròpia

Dins del sector tenim dues zones verdes ja cedides. La que trobem a nord del sector, la qual ja es troba urbanitzada i té una superfície de 183,11 m², i la zona que trobem a sud, una extensió més gran d'espai lliure, la qual conté una petita zona de jocs infantils ja urbanitzada que té accés des del carrer d'Alcalde Güell i que comunica amb el carrer Marquès de Comillas a través d'unes escales. Aquesta última zona urbanitzada té una superfície de 195'13 m² i forma part de la peça de zona verda (de 2.619,20 m de superfície) que comunica l'avinguda de Rat-Penat amb el carrer alcalde Güell.



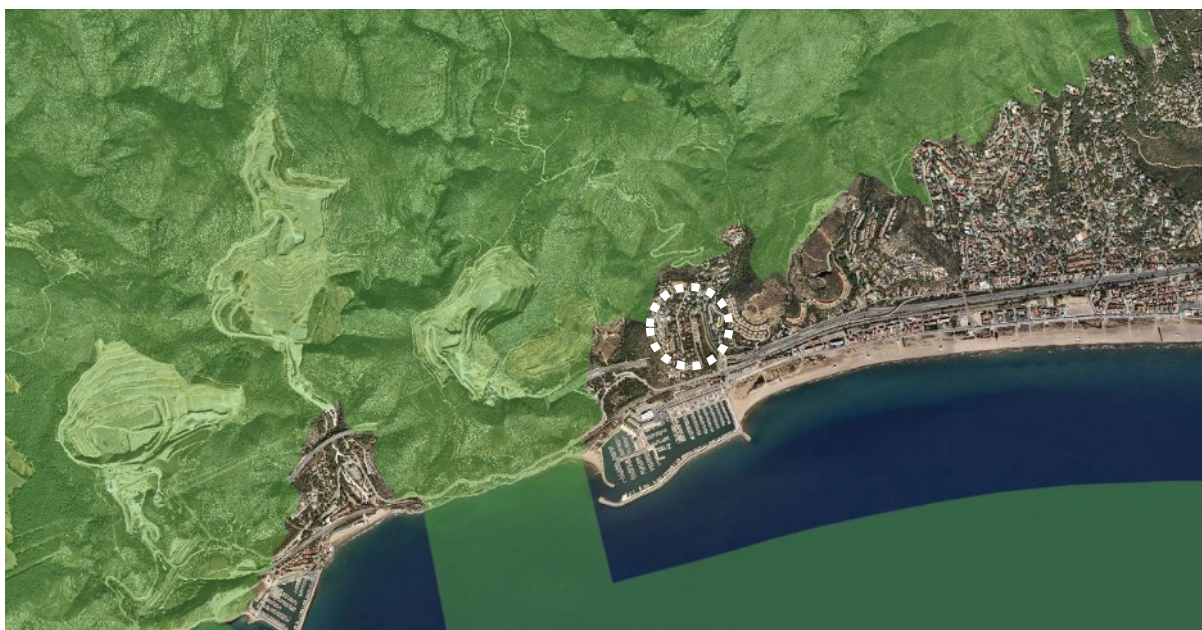
Àmbit i topografia de la Modificació del POUM de Sitges



Àmbit i preexistències a l'àmbit de la Modificació del POUM de Sitges

1.3.2 Valors ambientals i paisatgístics

El municipi es troba integrat en part dins l'espai protegit del Parc del Garraf. Aquest parc es situa a cavall de les comarques del Garraf, del Baix Llobregat i de l'Alt Penedès, i abarca els termes municipals d'Avinyonet del Penedès, Begues, Castelldefels, Gavà, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Sant Pere de Ribes, Sitges i Vilanova i la Geltrú.



Espais Naturals Protegits de Catalunya. Xarxa PEIN

L'any 1986 es va aprovar el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf; aquest parc natural forma part de la xarxa d'espais naturals inclosos en els plans de protecció PEIN de la Generalitat de Catalunya. Aquest espai natural es troba constituït per dues unitats diferenciades: el massís del Garraf i el parc d'Olèrdola.

El Massís del Garraf compta amb gairebé 15.000 Ha protegides pel Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), més de la meitat de les quals pertanyen a la comarca del Garraf.

La zona delimitada pel PEIN del Massís del Garraf ha estat inclosa també en la Xarxa Natura 2000. Aquesta xarxa denomina l'espai com Serres del Litoral Central, i li atorga la categoria de LIC – Lloc d'interès comunitari – i de ZEPA – zona d'especial protecció de les aus.

L'àmbit objecte d'aquesta modificació es troba a escassos metres de la zona de protecció. La ja esmentada Serra del Lladre ja forma part de la xarxa PEIN, tot i que dins de l'àmbit de modificació no s'hi troba cap element de protecció ambiental.

1.3.3 Condicionants i riscos

Pendents. L'àmbit objecte d'aquesta modificació inclou terrenys amb pendents superiors al 20%, els quals s'hauran de guiar en el seu desenvolupament amb els criteris de preservació dels terrenys amb pendents elevades previstos a la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC i RLUC)

Inundabilitat. L'àmbit objecte de la modificació no està subjecte a cap tipus de risc d'inundabilitat.

Sismicitat. Segons les dades de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, el terme municipal de Sitges es troba situat a una zona d'intensitat sísmica Z1, grau I-VI per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de l'I al XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència – donat que el risc sísmic no es considera baix- serà necessari adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció Sismorresistent NCSE-02 i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en el moment de redactar el projecte.

Incendis. L'àmbit de la present modificació presenta risc d'incendis baix segons l'anàlisi ofert per la Generalitat de Catalunya.

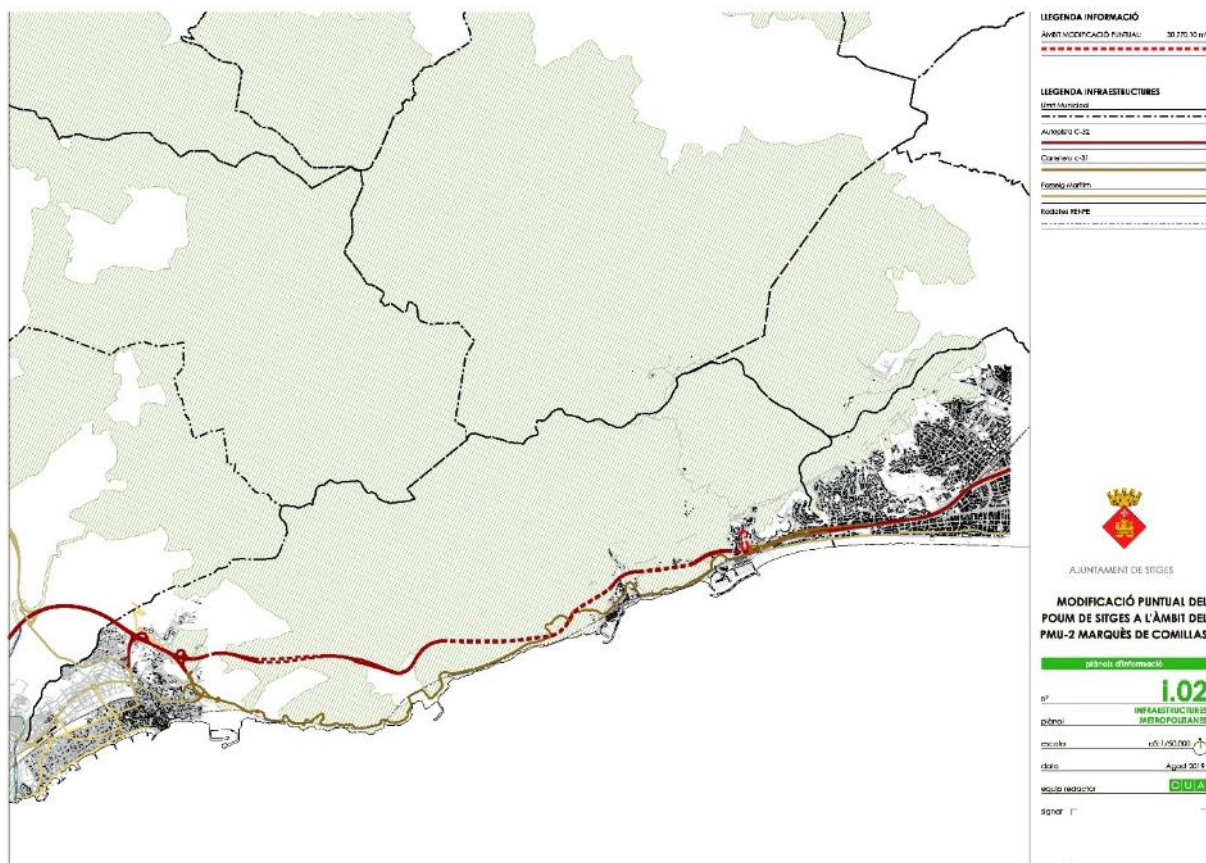
Contaminació lumínica. Segons el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'àmbit forma part de la zona E3 de protecció moderada envers la contaminació lumínica. El decret determina les característiques de les instal·lacions lumíniques d'acord amb la zona de protecció i regula el seu funcionament.

Contaminació acústica. Segons la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i el Mapa de Capacitat Acústica de Sitges, actualitzat a Juny de 2013, l'àmbit és una zona de sensibilitat acústica alta. Com a zona on predomina l'ús residencial (A4), el sector té uns valors límit d'emissió durant el dia de 60dB i 50dB.

1.3.4 Situació respecte les infraestructures i els serveis

El terme municipal de Sitges és creuat per dues connexions viàries de primera categoria, la C-31 i la C-32 o corredor del Mediterrani, que uneix Barcelona amb el Vendrell. El corredor ferroviari Mediterrani dona servei al municipi mitjançant la línia que comunica Barcelona amb Sant Vicenç de Calders per la costa. Es tracta, doncs, d'un municipi creuat per infraestructures que vertebrin el territori i li confereixen una posició privilegiada des del punt de vista de l'accessibilitat i el posicionament territorial.

A l'altura del nostre àmbit és on aquestes dues vies rodades principals convergeixen i es tornen a separar, fent de la C-31 la carretera de la costa i la C-32 autopista de pagament per túnels. És just en el punt on es separen que la mateixa rotonda que dona peu a la carretera de la costa dona accés a la urbanització on es troba el nostre sector. Així doncs el trobem en un encreuament clau en quant a infraestructures territorials, ja que connectem de manera quasi immediata amb Castelldefels, el Garraf i Sitges.



Plànol d'infraestructures Territorial



Plànol d'infraestructures Locals



Accés a la urbanització. Vista de la rotonda de la C-31



Accés a la urbanització. Vista des de la rotonda de la C-31



Vista de la rotonda C-31 des de la costa, direcció Castelldefels



Vista de la rotonda C-31 des de la costa, direcció Sitges

Les connexions viaries de l'àmbit es desenvolupen a partir de l'anterior rotonda comentada.

Des d'allà s'accedeix al viari que dona accés a la urbanització, des del qual deriven tots els carrers que donen forma a la Urbanització Rat Penat i a la de Vallbona. És des de la rotonda situada al final del vial d'accés a la urbanització d'on surten els dos vials que trobem dins l'àmbit, el carrer de l'Alcalde Güell i el carrer Marquès de Comillas.

1.3.5 Estructura de la propietat

L'àmbit objecte d'aquesta modificació el componen diferents parcel·les. En el següent quadre es recullen les superfícies de les finques incloses dins l'àmbit segons les dades subministrades per la Oficina Virtual del Cadastre i segons les dades extretes del topogràfic:

Núm. Finca	Titular	Referencia cadastral	Superfície Cadastre	Superfície m ² s dins àmbit MP	% àmbit MP
01*	Ajuntament de Sitges	0287033DF1608N0001PP	189,00 m ² s	183,11 m ² s	0,60%
02a	Propietaris Habitatges existents	0287001DF1608N0002AA	16.889,00 m ² s	4.470,48 m ² s	14,53%
02b	Metrovacesa S.A.			11.090,72 m ² s	36,04%
02c**	Ajuntament de Sitges			1.712,25 m ² s	5,56%
03	Vidal Cuadras	0287026DF1608N0001BP	997,00 m ² s	997,96 m ² s	3,24%
04*	Ajuntament de Sitges	0287027DF1608N0001YP	3.179,00 m ² s	2.619,20 m ² s	8,51%
05	Assoc. Prop. Urb. Rat Penat	0287004DF1608N0001FP	6.453,00 m ² s	4.578,10 m ² s	14,88%
*	Ajuntament de Sitges	Sòl públic qualificat de Vial		5.118,28 m ² s	16,64%
SUPERFÍCIE TOTAL			27.707,00 m²s	30.770,10 m²s	100,00%

* Parcel·les i/o sòls de titularitat pública obtinguts per cessió gratuïta i obligatòria

** Cessió anticipada amb reserva d'aprofitament



Estructura de la propietat

Tal i com es pot veure al quadre i plànol adjunt, Metrovacesa S.A. té un 36,04% de la propietat del sòl, més el 5,56% corresponent a la reserva de l'aprofitament de la cessió anticipada del vial (finca 2c**); el que suposa un total del 41,60% de l'àmbit de modificació.

La resta de la propietat es reparteix de la manera següent: Vidal Cuadras té un total del 3,24% del sòl (finca 03), mentre que l'Associació de Propietaris de la Urbanització Rat Penat tenen un total del 14,88% del sòl total (finca 05). D'altra banda, les parcel·les 01 i 04 són propietat de l'ajuntament de Sitges, amb un total del 9'11% del sòl, totes elles obtingudes per cessió gratuïta i obligatòria; igual que la resta de sòl de 5.118,28 m² qualificat de vial públic.

Cal fer palès que els sòls de cessió gratuïta i obligatòria, no generen cap mena d'aprofitament a l'Ajuntament de Sitges.

1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

L'àmbit de Modificació es troba en primera instància dins del Pla Parcial en l'àmbit "Rat Penat" aprovat l'any 1971. El següent document que estableix l'ordenació dels sòls és el "**Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU)**", aprovat definitivament el 28 de juliol de 1989. Dins d'aquest, hi trobem el **Pla Especial PE "Rat Penat-Marquès de Comillas"**, el qual defineix nous criteris d'intervenció i ordenació en l'àmbit de la present modificació, aprovat el 9 d'abril de 1992.

EL Govern de Catalunya aprova el 16 de març de 1995 el **Pla Territorial General de Catalunya**, que defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, els sistemes de proposta com àmbits d'aplicació de les estratègies territorials i l'assoliment del model d'assentaments, així com les estratègies i directrius que emmarquen als futurs plans territorials parcials i sectorials, entre altres.

El 17 de setembre de 1997 s'anul·la per sentència del Tribunal Suprem el Pla General aprovat el 28 de juliol de 1989, i és el 21 de juliol de 1998 quan s'aproven les **Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal** que constituïrien la regulació física de caràcter transitori integral del terme municipal de Sitges.

Amb l'aprovació definitiva el 30 de març de 2006 del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges** s'instaura una regulació urbanística nova que substitueix al planejament general precedent.

El 20 d'abril de l'any 2010, el Govern de Catalunya aprova el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** que comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallés Occidental i el Vallés Oriental; amb una superfície total de 3.236 km² repartits en 164 municipis.

Així, podem classificar els instruments de planejament sobre l'àmbit segons categories en funció del seu abast:

Planejament Territorial

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat el 16 de març de 1995
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, aprovat el 25 de maig de 2005

Planejament Supramunicipal

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat el 20 d'abril de 2010

Planejament General

- Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU), aprovat el 10 de març de 1989 (anul·lat per sentència del Tribunal Suprem el 17 de setembre de 1997).
- Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal (NNSS), aprovades el 21 de juliol de 1998 (substituïdes pel POUM '06).
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (POUM), aprovat el 30 de març de 2006 (planejament general vigent al municipi de Sitges)

Planejament Derivat

- Pla Especial de reforma interior "Marquès de Comillas", Urbanització Rat-Penat, aprovat el 9 d'abril de 1992 (desenvolupat parcialment).

1.4.1 Pla Territorial General de Catalunya, PTGC. 1995

El PTGC és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcials, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica és el PTMB.

1.4.2 Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner. 2005

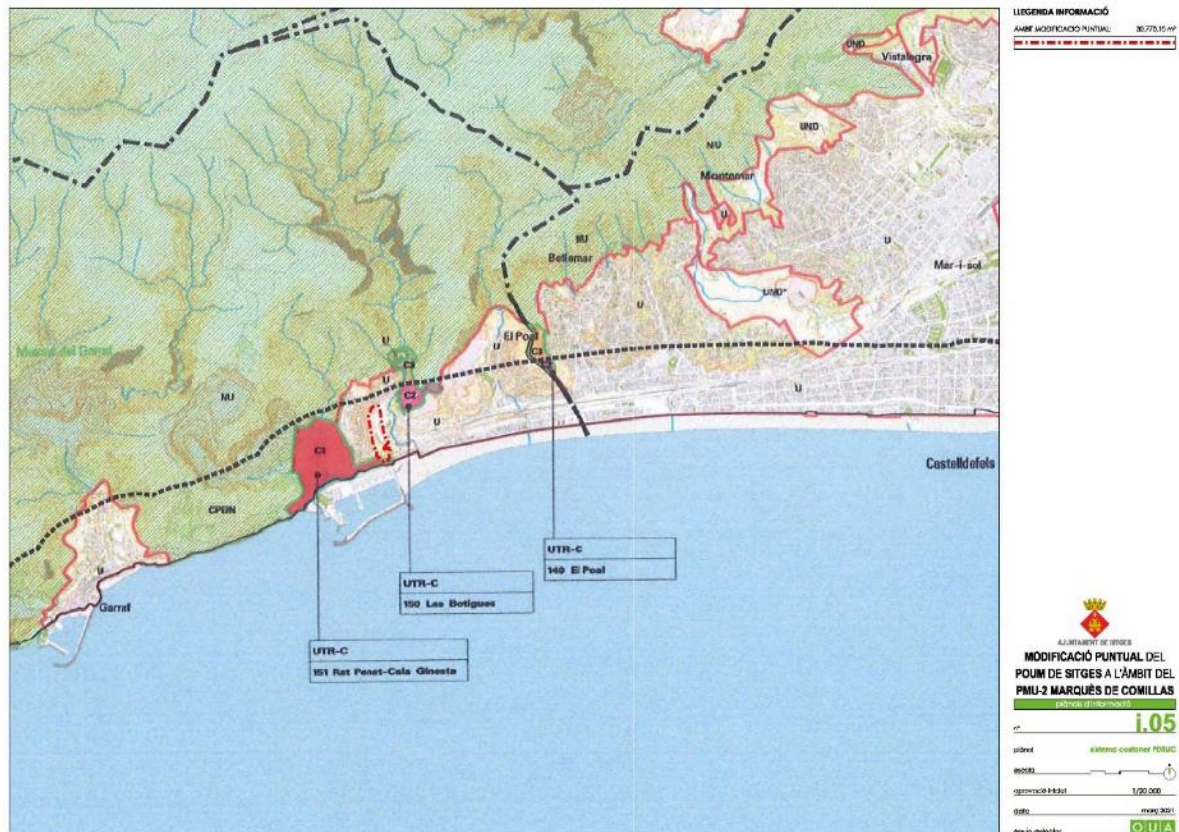
Número d'expedient: 2003 / 008232 / C

El Pla director urbanístic del sistema costaner (en endavant PDUSC) és un instrument de planejament urbanístic supramunicipal, elaborat d'acord amb la legislació urbanística catalana.

El Pla vol ser un instrument adequat per ordenar el sistema costaner de Catalunya des dels principis que inspiren el desenvolupament urbanístic sostenible i la defensa de l'interès general, únic legitimador del canvi de l'ús del sòl.

La garantia de l'ordre territorial pretès es fonamenta a partir del reconeixement de la naturalesa supramunicipal de les dinàmiques que en ell es manifesten i en una actuació basada en els principis de sostenibilitat, funcionalitat i solidaritat.

El reconeixement i articulació del territori català, en general, i del sistema costaner, en particular, com una realitat integrada s'ha de caracteritzar per ser Ambientalment sostenible, Funcionalment eficient i econòmicament competitiu, i Socialment cohesionat.



Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner. PDUSC

1.4.3 Pla Territorial Metropolità de Barcelona, PTMB. 2010

Número d'expedient: 2010 / 041406 / B

El PTMB, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC el 12 de Maig de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla avarca un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB inclou aquells sistemes protegits històricament, com són Collserola i el Delta del Llobregat, que els amplia i els connecta a fi de garantir, tant com sigui possible, una àrea no urbanitzada amb funció de sistema.

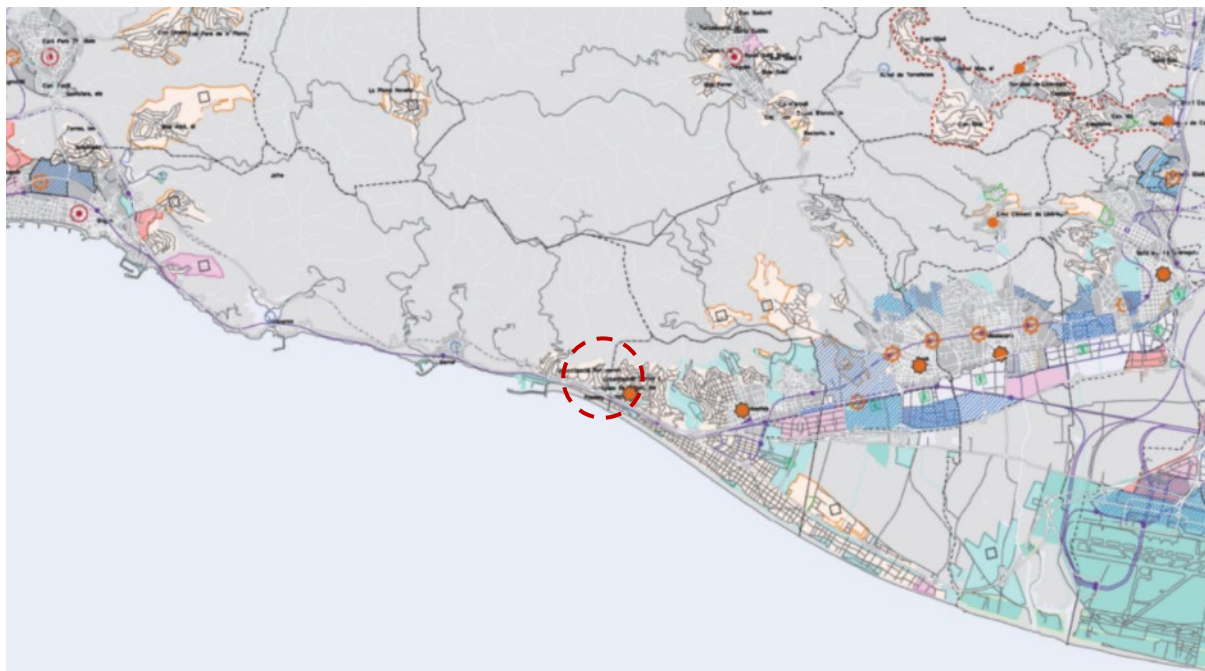
També garanteix la protecció de les àrees del Garraf i l'Ordal, juntament amb la Vall Baixa del Llobregat, Collserola, la Serra de Marina, on tots ells formen un espai continuu que recorre la serra litoral, i allà on la urbanització presenta discontinuïtat, arriba fins al mar.

En relació al sistema d'assentaments, i al tractar-se d'un àmbit tant ocupat, el PTMB no planteja noves operacions d'extensió urbana de grans dimensions respecte a la ocupació de nou sòl que actualment no estigui qualificat com a sòl urbanitzable. Contràriament sí reconeix noves oportunitats sobre àrees urbanes en transformació, una part de les quals pot tenir un caràcter estratègic per al conjunt de la regió metropolitana.

En relació a les infraestructures del transport, la major part de les actuacions corresponen a la xarxa ferroviària, ja que es troba menys desenvolupada que la viària i és més favorable a la hora de servir a una àrea amb un alt nivell d'ocupació.

La Regió Metropolitana de Barcelona és un dels set àmbits funcionals definits al Pla Territorial General de Catalunya. Compren una extensió geogràfica de 3.236 km², el 10% del territori català, i l'integren els 164 municipis de les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

El 20 d'abril de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, publicat al DOGC 5627 el 12 de de maig del mateix any.



Pla territorial Metropolitana de Barcelona. Estratègies Urbanes



Pla Territorial Metropolitana de Barcelona de l'any 2010

Pel que fa l'àmbit objecte de la present modificació, es situa en un punt d'accés directe a la C-31 , que li aporta una comunicació excel·lent amb la resta de territoris costaners.

La modificació absorbeix els terrenys inclosos dins el PMU2 – Rat Penat, i es situa confrontant al PMU5-Les Botigues, dos sectors de desenvolupament el qual el primer dota d'una nova zona residencial de baixa densitat i el segon dota d'un gran espai d'equipaments.

1.4.4 Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU). 1989.

Qualificava l'àrea de l'actual sector PMU2 com a ciutat Jardí semi intensiva, preveient pel seu desenvolupament com a figura i instrument de planejament la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior amb les determinacions previstes a les Normes Urbanístiques i l'article 85 del Reglament de Planejament.

PGOU '89: Pla Especial de Reforma Interior (PERI):

SUPERFÍCIE: 2'040 Ha

OCUPACIÓ MÀXIMA: 30%

EDIFICABILITAT BRUTA: 0,6 m² sostre/m² sòl

1.4.5 Pla Especial de Reforma Interior " Marquès de Comillas" Urbanització Rat-Penat 1992

El Pla Especial tenia com a finalitat el desenvolupament en sòl urbà d'una part de la urbanització Rat Penat, delimitada per l'Avinguda Rat Penat d'accés a la urbanització i l'avinguda Alcalde Güell, així com terrenys designats per el PGOU com de protecció de sistemes en aquell moment afectats per les obres d'execució de l'autopista.

El Pla Especial no feia més que ajustar-se al PGOU que ja indicava per al desenvolupament del sòl qualificat com a Ciutat Jardí semiintensiva (Clau 15a-15b-15c) la redacció d'un pla especial per definir la obra urbanitzadora, així com l'ordenació física del volum edificable segons s'especificava en les Normes Urbanístiques del PGOU.

PE "Marquès de Comillas":

SUPERFÍCIE: 2'8335 Ha

NUMERO D'HABITATGES: 75 habitatges

EDIFICABILITAT BRUTA

Residencial	0,42 m ² sostre/m ² sòl
-------------	---

CESSIONS

Vialitat	25%
Sistema d'espais lliures	10%

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓZona 15b. Zona d'edificació unifamiliar en filera.

Superfície Zona	17.402 m ²
Ocupació màxima	20%
Edificabilitat neta	0'60 m ² sostre/m ² sòl
Sostre edificable	Màxim 10.441 m ²
Nombre d'habitatges	Màxim 70 habitatges

Zona 15g. Zona de bloc lineal plurifamiliar.

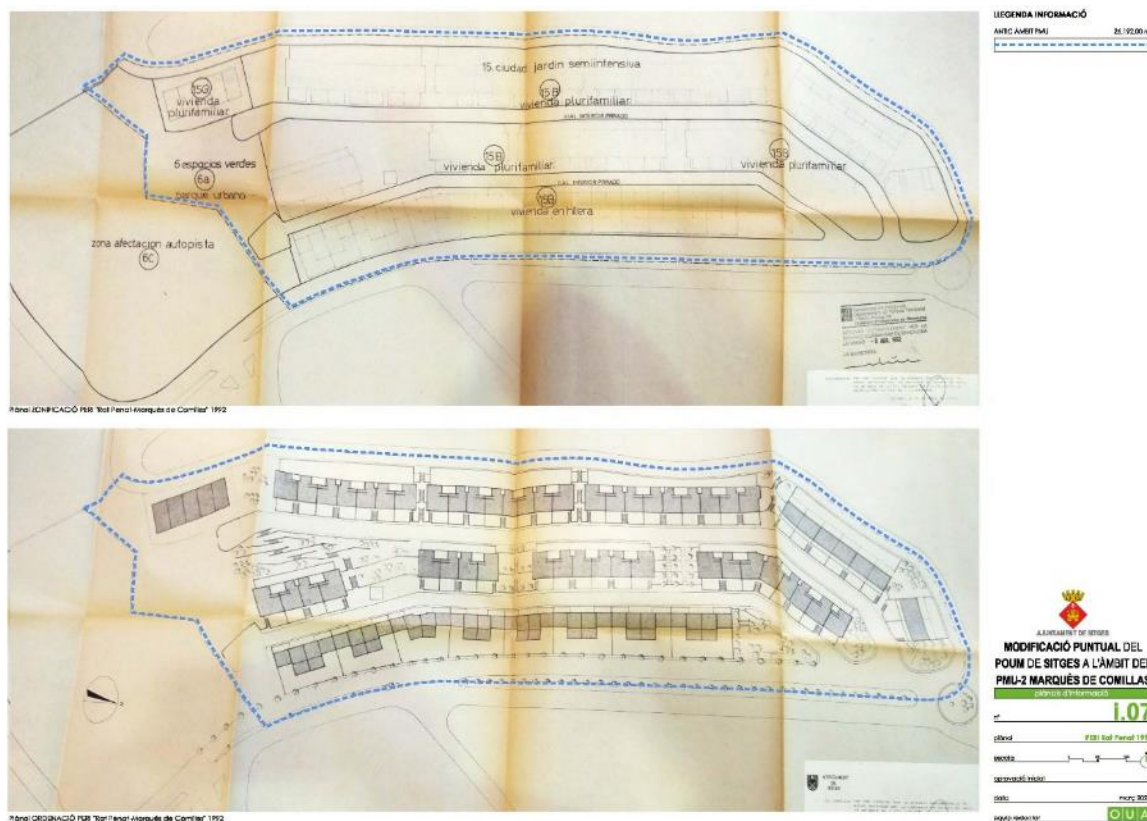
Superfície Zona	1.000 m ²
Ocupació màxima	L'edifici principal ocuparà com a màxim el 40%
Edificabilitat neta	0'80 m ² sostre/m ² sòl
Sostre edificable	Màxim 800 m ²
Nombre d'habitatges	Màxim 5 habitatges

USOS

 Habitatge

SISTEMA D'ACTUACIÓ

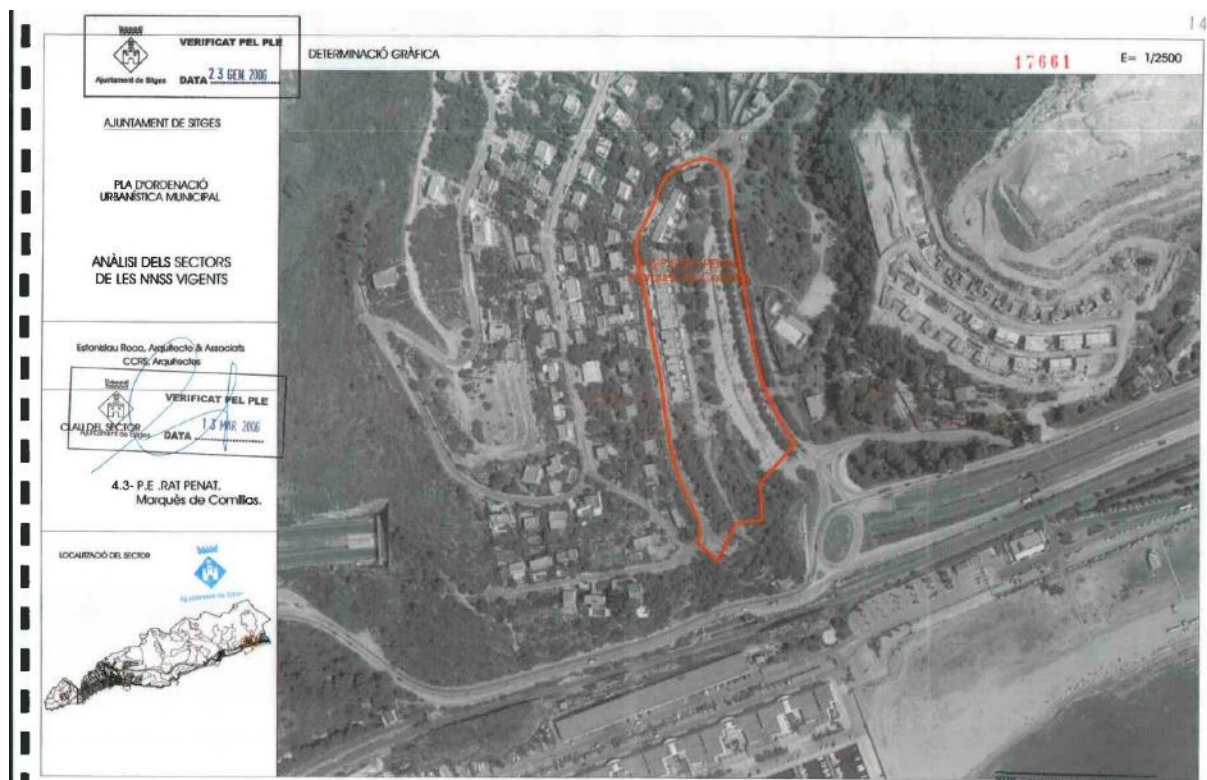
 Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica



Plànols PERI "Rat Penat-Marquès de Comillas" aprovat definitivament el 9 d'abril de 1992

1.4.6 Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal. 1998.

Després de l'anul·lació del PGO '89 per sentència del Tribunal Suprem, s'aproven les Normes Subsidiàries i Complementàries (NNSS '98), però s'aproven posteriorment a l'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior.



Fitxa PE "Rat Penat-Marquès de Comillas" de les NNSS definida en l'apartat d'antecedents del POUM.

El nou planejament general manté la classificació del sòl corresponent a l'àmbit Marqués de Comillas com a sòl urbà dins d'un sector que caldrà desenvolupar mitjançant el Pla Especial.

Contemplen que l'ordenació de l'àmbit serà regulada per la normativa del Pla Especial aprovat el 1992, recullen els paràmetres del Pla Especial i les determinacions gràfiques, i introdueix unes claus que amb l'afegit de "***" indicant que es refereixen a les claus del Pla Especial aprovat.

Les NNSS determinaven per les cessions de sòl públic que es calcularan per mitjà de percentatges de sòl per a cada ús públic en relació al total de l'àmbit del sector. Es fixa un àmbit total de 2'83Ha i es determinen unes cessions del 25% de vial i un 10% de zona verda.

La superfície del 25% de cessió de vials coincideix substancialment amb la superfície definida en el PE, amb la diferència que aquest últim especificava dos tipus de vials: interior i externa, on es considerava els vials interiors de titularitat privada, mentre que els externs es feien de cessió pública. Amb les Normes varien els paràmetres i tots els vials, interiors i exteriors passen a ser de cessió pública, no deixant-ne cap per a titularitat privada.

1.4.7 Històric de l'àmbit de Pla Especial del any 1991 al 2003.

Amb motiu de la presentació el 7 de febrer de 2003 per part de Antonio Canosa (en qualitat de promotor de l'antic Pla Especial de Reforma Interior de l'àmbit de Marqués de Comillas) d'una proposta de cessions de sòl públic; els serveis tècnics de l'ajuntament redacten un informe al respecte.

Aquest escrit titulat "Informe tècnic sobre la proposta de cessions de sòl públic per a l'execució del Pla Especial de la Unitat d'Actuació en sòl urbà Marqués de Comillas de Sitges. 2003", redactat per Pere Vidal i Palet (arquitecte del àrea de planejament urbanístic de l'Ajuntament de Sitges) amb data de 30 de maig de 2003, conté un relat exhaustiu dels antecedents urbanístics de l'àmbit fins a l'any 2003. A continuació es reproduïx el contingut d'informe:

Pla Especial

15/02/1991 Presentació del Pla Especial per part de l'arquitecte redactor José Luís Rodríguez Cambres.

08/04/1991 Aprovació inicial del PE.

22/04/1991 Publicació a La Vanguardia de l'acord d'aprovació inicial.

25/04/1991 Publicació de l'acord d'aprovació inicial al BOP.

05/1991 Presentació d'al·legacions.

1. Guillermo Llinàs i altres.
2. Manuel Arronis i altres.
3. Antonio Canosa.

01/10/1991 Informe tècnic de l'arquitecte municipal Albert Bargués en relació a les al·legacions presentades i amb proposta d'aprovació provisional.

03/10/1991 Juan Antonio Bertran de Caralt, manifesta per instància, que és propietari de 6.388 m² dins sector, i que informa de la venda d'una part de la finca matriu de 400 Ha de la seva propietat a Garraf Immobiliària SA, segons escriptura de 26/04/1998.

En aquest escrit declara i ratifica el compromís assumit en compensació Garraf Immobiliària SA de procedir a la urbanització a costa de tots dos, del Pla Especial en tràmit, i a les cessions dels espais lliures.

03/10/1991 L'enginyer Tècnic en topografia, Bosch, redacta un certificat a petició de J.A. Bertran de Caralt en que notifica:

- Urbanització Marqués de Comillas: 33.130 m²
- Finca Morabito: 5.691 m²
- Part expropiada a J.A. Bertran: 3.254 m²
- Finca propietat de GISA i Comunitat de Propietaris: 6.388 m²

Es presenta plànol.

07/10/1991 Aprovació provisional del Pla Especial.

12/02/1992 Acord de la CUB de suspensió de l'aprovació definitiva del PE, promogut per Immobiliària Garraf SA, fins a la presentació d'un text Refós amb la incorporació de prescripcions.

03/03/1992 Escrit entrat per Registre General amb número 1566, de la Generalitat de Catalunya.

11/03/1992 Escrit d'Antonio Canosa, promotor del PERI, amb registre núm. 1473, aportant el text Refós del PERI

20/03/1992 L'Ajuntament tramet a la DGU el Text Refós.

03/04/1992 Tramés a la CUB de fotocopia de la carta de pagament de 27/03/1992 corresponent a l'aval bancari del Banc de Sabadell per un import de 2.876.191 pts, valor del 12% del total del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització.

06/04/1992 Acord de Ple pel que es ratifica l'anterior acord de Comissió de Govern de data 18/03/1992 d'aprovació d'un text refós del Pla Especial.

Acord també de requerir als interessats perquè realitzin la cessió de la zona verda de 2.787 m² que no han estat objecte d'expropiació per l'execució de l'autopista, i l'aportació d'aval bancari que garanteixi la urbanització corresponent de l'àmbit del Pla.

09/04/1992 Acord de la CUB d'aprovació definitiva.

04/04/2000 Acord Comissió de Govern, relatiu al sector Marquès de Comillas, pel que sol·licita al Conseller de Política Territorial i Obres Públiques que iniciï expedient que resolgui les contradiccions existents en matèria de claus urbanístiques, d'ocupació, edificabilitat, d'alçades, densitat en el Pla Especial Marquès de Comillas, tot considerant els antecedents i la realitat física i jurídica del sector i iniciant en el seu cas, la modificació de la normativa reguladora del sector. En virtut d'aquest acord, es suspèn l'atorgament de llicències d'edificació al sector fins la resolució de l'expedient.

13/04/2000 L'Ajuntament de Sitges tramet un certificat relatiu a un acord pres per la Comissió de Govern en data 04/04/2000

08/05/2000 Acord de la CUB pel que s'emet informe desfavorable sobre la sol·licitud formulada per l'Ajuntament de Sitges, de correcció d'errada material de les NNSS, a l'àmbit del P.E. Marquès de Comillas.

Aquest acord es bassa en un informe tècnic en el que entre altres consideracions diu:

"cal concloure que no s'observa discrepàncies entre la regulació del sector establerta pel Pla Especial i la regulació recollida per les NNSS."

Repeteixen una vegada més que les Normes Subsidiàries tenen un "caràcter transitori".

En concret, l'informe diu que ha procedit a avaluar comparativament les determinacions contingudes en el PE amb les determinacions refoses en aquest sector per les NNSS, i en dedueix "que els plànols normatius 38 i 39 de la zonificació del sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, escala 1/2000 de les NNSS, reproduïen les determinacions del plànol normatiu nº 6 de zonificació del Pla Especial, i a major abundament, la nomenclatura relativa a les qualificacions del sòl privat del sector que acompanyada en aquest plànol diu *, signe amb el qual les Normes es remeten a les qualificacions del planejament de desenvolupament vigent del sector".

23/05/2000 Resolució del Conseller desestimant la sol·licitud de correcció d'errada.

Projecte d'urbanització

- 22/04/1996 Es presenta a tràmit el Projecte d'Urbanització.
- 03/09/1996 Informe de l'enginyer municipal sobre deficiències del projecte
- 15/04/1997 Informe de l'Arquitecte Municipal Albert Bargués, a sol·licitud d'Àngel Velasco sobre la situació urbanística de Marqués de Comillas i del Projecte d'Urbanització.
- 30/06/1997 Aprovació inicial del Projecte d'Urbanització.**
- 06/09/1997 Es publica al BOP l'acord d'aprovació inicial del Projecte d'Urbanització.
- 13/10/1997 Comunicació als propietaris de l'acord d'aprovació inicial del P.U.
- 11/1997 Presentació d'al·legacions d'aprovació inicial del P.U.
1. Àngel Velasco, en representació de la ECU.
 2. Deusa i Evit SL
 3. Josep Villar
 4. Àngel Velasco i 11 veïns.
- 09/03/1999 S'ajunta a l'expedient del P.U. per tal d'incorporar-se com annex, documentació referent a les propietats dins de l'àmbit i dels seus coeficients de propietat.
- 20/04/1999 Informe de l'Arquitecte Municipal, de resposta a les al·legacions presentades a l'aprovació inicial del PU i per tal de proposar l'aprovació definitiva.
- 22/04/1999 Acord de Comissió Informativa d'Urbanisme pel que s'informa favorablement la resolució de les al·legacions i l'aprovació definitiva del P.U. i es demana la presentació d'un Text Refós.
- 26/04/1999 Acord de Ple de deixar sobre la taula la proposta d'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.
- 06/05/1999 L'arquitecte José Luís Rodríguez redactor del PU presenta 3 exemplars del Projecte amb inclusió de les modificacions que son necessàries d'acord amb l'informe de resolució sobre les al·legacions presentades
- 09/09/1999 Es retira la documentació aportada el 06/05/1999, per a la seva revisió.
- 26/09/1999 Eudald Solé Rovirosa, emet informe jurídic sol·licitat per Albert Bargués, en el qual considera que el PU ha estat aprovat per silenci administratiu.
- 01/10/1999 José Luís Rodríguez presenta tres exemplars del text Refós del PU.
- 21/10/1999 Informe de l'Arquitecte Municipal Albert Bargués sobre la situació administrativa de l'expedient del projecte d'urbanització sol·licitant aclariments de tipus jurídic.
- 02/12/1999 PEVASI SA, MONCORI SL, unió temporal d'empreses, presenta escrit a l'Ajuntament sol·licitant que el PU aprovat definitivament per silenci administratiu sigui tramés a la CUB.
- 10/01/2000 PEVASI SA MONCORI SL, presenta un nou escrit a l'Ajuntament reiterant l'obligació d'aquest de remetre la documentació a la DGU.
- 15/02/2000** Informe de l'Arquitecte Municipal Albert Bargués sobre el Projecte d'Urbanització de la UA Marqués de Comillas, en relació específica a la declaració de silenci administratiu.
- En aquest informe es considera que la documentació obrant a l'expedient es pot considerar com a text Refós del Projecte aprovat inicialment, si es considera suficient per a poder portar a terme les obres d'urbanització.
- Albert Bargués, fa constar al seu informe tècnic, l'informe jurídic del Secretari Eudald Solé sobre l'aprovació definitiva del PU per silenci administratiu, però en la part substancial de l'informe, afirma que no entra a valorar els aspectes jurídics

de la situació administrativa de l'aprovació per silenci administratiu, que afirma, suficientment documentada en els informes que acompanya.

Cal concloure doncs que l'informe d'A. Bargués accepta i empara, l'aprovació definitiva per silenci administratiu.

17/03/2000 Àngel Velasco Pérez, President de la confederació de les associacions de veïns del barri de les Botigues de Sitges, denuncia al Departament de Disciplina Urbanística de la Generalitat, que s'han reprès les obres a la urbanització Marquès de Comillas, que el projecte no s'ha aprovat i que suposa la degradació de l'àrea.

Denuncia l'Alcalde, el Regidor d'Urbanisme i els serveis tècnics municipals. Demana inspecció de la zona.

Nº de registre OOOIE -9468/2000

30/05/2000 El Servei de Disciplina Urbanística de la Generalitat, comunica a l'Ajuntament de Sitges, mitjançant escrit presentat al Registre General amb nº 6977, que s'ha presentat denuncia a Marquès de Comillas i demana informe sobre els fets.

Conclusions

- 1) Les Normes Subsidiàries i Complementàries s'aproven posteriorment a l'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior.
- 2) Les NNSS classifiquen el sòl corresponent a l'àmbit Marquès de Comillas com a sòl urbà, i hi delimiten un sector que caldrà desenvolupar mitjançant el Pla Especial.
- 3) Les NNSS contemplen que l'ordenació de l'àmbit del sector de desenvolupament en PE, serà regulada per la normativa del Pla Especial aprovat anteriorment el 09/04/1992, que desenvolupa les NNSS en sòl qualificat de ciutat jardí semintensiva.
- 4) Les NNSS recullen així els paràmetres del Pla Especial i les determinacions gràfiques, i introdueix unes claus que amb l'afegit de * indiquen que es refereixen a les claus del Pla Especial aprovat.
- 5) Tanmateix les NNSS determinen per les cessions de sòl públics es calcularan per mitjà de percentatges de sòl per a cada ús públic en relació al total de l'àmbit del sector. Així es fixa un àmbit total de 2'83 Ha; que coincideix aproximadament amb el contemplat al Pla Especial, i es determinen unes cessions del 25% corresponent a vialitat i un 10% corresponent a zona verda.

Aquest sòl de cessió pública i gratuïta correspondrà a les següents superfícies:

Vialitat:	25% de 2'83 ha	7.075 m ²
Zona Verda:	10% de 2'83 ha	2.830 m ²
Total	35% de 2'83 ha	9.905 m ²

- 6) El sòl corresponent a la superfície de zona verda determinada per les NNSS, té la qualificació de la clau 6a en el plànol normatiu de les NNSS i correspon a la clau 6c del plànol normatiu nº 6 del PERI, la superfície de sòl contemplada al PERI per la zona verda, als quadres de superfícies és de 2.787 m², i la superfície calculada sobre un plànol de restitució del vol efectuat el 2001, es de -----.

Així doncs, en aquest cas, les determinacions numèriques de la Normativa de les NNSS coincideix substancialment amb les determinacions numèriques de les Normes del PERI i amb les determinacions gràfiques de la qualificació del sòl grafiat als plànols normatius del PERI i de les NNSS.

- 7) El sòl corresponent a la superfície de vials, determinat per les NNSS, un 25% del total de l'àmbit, es a dir 7075 m², coincideix substancialment amb la superfície determinada als quadres numèrics del PERI, en el normatiu de la vialitat interior i la vialitat exterior, 7.146 m², i amb el sòl qualificat de sistema viari en els plànols normatius de les NNSS.
- 8) Tanmateix però; aquesta superfície total de sòl qualificat de viari pel PERI inclou dos tipus de viaris atenent al seu destí: dos vials interiors, que el PERI considera de domini privat, de 3.810 m² aproximadament i una vialitat externa, fins a eix de vial, que de manera perimetral rodeja l'àmbit del sector i que correspon al carrer Marquès de Comillas i a l'avinguda Alcalde Güell, que té una superfície total de 4.150 m² aproximadament.

Cal fer referència que en la memòria: del Pla Especial existeixen contradiccions en la determinació de la superfície dels vials. Així és fa referència a un total de 7.960 m² de vialitat i a 3.810 m² de vials privats. En aquest cas, a falta de informació escrita sobre la superfície de vials externs públics, cal procedir a efectuar la diferència, és a dir:

$$7960 \text{ m}^2 - 3.810 \text{ m}^2 = 4.150 \text{ m}^2$$

Tanmateix però, aquest total podem comprovar que és superior als 7.146 m² que hem fet constar al punt 7.

- 9) Així doncs, les NNSS preveuen una cessió pública i gratuïta de la totalitat de l'espai qualificat de viari, tant si el PERI el considera "vial interior privat", com si el considera vial públic.
Es així, que les NNSS suposen una modificació de les determinacions del PERI, obligant a unes cessions de sòl superiors a les previstes pel PERI, pel sòl qualificat i previst per a vialitat.
- 10) Aquesta modificació, que suposa com hem dit un increment del sòl de cessió, suposa també el canvi de règim de domini dels vials interiors i per tant afecta a tota mena de contractes de compra venda d'aquest terrenys entre promotors i propietaris.
- 11) Pel que fa a la propietat del sòl del total del sector, el PERI informa que els vials exteriors de 4.150 m² no estan afectats a cap propietat; el Sr. J.A. Bertran de Caralt disposa de 6.388 m² i la comunitat de propietaris disposa de 17.797 m².
- 12) En data de 04/04/2000 la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Sitges pren l'acord de sol·licitar del conseller de Política Territorial i Obres Públiques que iniciï l'expedient per resoldre les contradiccions existents en matèria de claus urbanístiques d'ocupació, edificabilitat, d'alçades i densitats en el Pla Especial Marqués de Comillas, i sol·licita que es modifiqui la normativa reguladora del sector. En aquesta data s'acorda també la suspensió de llicències d'edificació en el sector fins que no es resolgui l'expedient.
- 13) En data 23/05/2000 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, resol que es desestima la correcció d'errada sol·licitada per l'Ajuntament de Sitges.
En l'informe tècnic que dona peu a la Resolució, es considera que "cal concloure que no s'observen discrepàncies entre la regulació del sector establerta pel Pla Especial i la regulació recollida per les NNSS.
- 14) Així doncs, hem de concloure que avui el planejament vigent al Sector Marqués de Comillas, és el determinat per les NNSS, les quals recullen la totalitat dels paràmetres i l'ordenació previstes al PERI aprovat anteriorment, i introdueixen l'increment de les cessions de sòl per a vialitat, obligant a la cessió de tot el sòl qualificat de viari pel PERI, tant el que es preveia de domini privat com el de domini públic.
- 15) En conseqüència, la proposta presentada pel Sr. A. Canosa, en la seva qualitat de promotor minoritari del sector, en nom i representació de l'altre propietari del sector, consistent en efectuar cessions de sòl per a vialitat, mitjançant l'ampliació de la vialitat exterior a l'àmbit, a l'avinguda Alcalde Güell, amb la justificació de que és possible un increment fins el 5% del total de l'àmbit per efectes d'una major cabuda, i destinar aquest increment a les cessions de vialitat per acostar-se a la quantitat determinada per les NNSS per a la cessió total de sòl per a vialitat, no pot ser considerada, per incompliment d'aquest mínims.
La proposta presentada pel Sr. A. Canosa, mitjançant el supòsit de l'ampliació de l'àmbit del sector, no compleix amb el 25% de cessions de sòl per a vialitat, i al mateix temps suposa un incompliment de la cessió del 10% del total del sector, per a zona verda, ja que ha mantingut el mateix sòl de cessió per a zona verda i en canvi ha d'incrementar la superfície total a cedir per l'increment del sol total del sector.
- 16) Així les coses, el sector de Marqués de Comillas no pot ser de moment desenvolupat mitjançant l'atorgament de llicències d'edificació o d'obres d'urbanització fins que no s'acompleixin la totalitat de les obligacions derivades tant del Pla Especial com de les NNSS.
- 17) Cal posar de relleu, les especials circumstàncies que han acompanyat tota la tramitació i execució parcial de les obres al sector Marqués de Comillas, i en aquest sentit cal tenir en compte que per un redreçament de la situació i una resolució dels temes pendents per a poder iniciar l'execució del

sector, caldrà a més de fer efectiva les cessions de sòl previstes, atendre a les determinacions obligades pel que fa al Projecte d'Urbanització.

- 18) En relació al Projecte d'Urbanització, cal recordar tal com s'ha posat de manifest als antecedents elaborat en aquest informe, ha tingut una tramitació complicada, es van iniciar obres d'urbanització entenent la propietat que s'havia aprovat el Projecte per silenci positiu, i posteriorment es van aturar.
- 19) A fi i efecte de tenir uns elements de valoració d'aquesta situació urbanística sol·licito informe jurídic, que a més de tractar el tema de les cessions de sòl, pugui abundar en la situació dels compromisos establerts al PERI i el seu nivell de compliment, sobre la situació administrativa de la tramitació del Projecte d'Urbanització, i sobre la situació dels habitatges construïts i habitats en relació amb el planejament vigent.

1. Annex.

Total de l'àmbit del Pla Especial, 28.335 m² segons la taula numèrica d'aquest Pla Especial, amb destinació a vials, si només és tenen en compte per a les cessions, la vialitat perifèrica i no pas els dos vials interiors acabats en cul de sac.

D'acord amb les NNSS, el 30% de 28.335 m² suposa un total de 7.075 m².

D'acord amb les dades del Pla Especial, la vialitat externa és de 4.150 m² (per deducció), i és inferior al mínim contemplat per les NNSS (7.083 m²).

A l'interior de l'àmbit del Pla Especial s'han previst dos vials interiors, la superfície del total dels quals, per deducció de les dades determinades en el Pla Especial, és de: 3.810 m² (aquesta quantitat cal revisar-la).

Supòsit àmbit incrementat en el 5%.

Total àmbit (segons Pla Especial)	28.335 m ²
Increment 5%	1.416 m ²
Total àmbit incrementat	29.751 m ²

Cessions de sòl públic segons les NNSS

Zona verda 10% s/29.751 m ²	2.975 m ²
Vials 25% s/29.751 m ²	7.437 m ²

Realitat

Zona verda (segons Pla Especial)	2.787 m ² < 2.975 m ²
Vials exteriors (per deducció)	4.150 m ²
Increment del 5% de l'àmbit	1.416 m ²
Total vials exteriors incrementats amb el 5% del total de l'àmbit	5.566 m ² < 7.437 m ²

2. Antecedents Edificació

- Any 1997 Antonio Canosa adquireix la parcel·la 43, d'extensió aproximada de 2 Ha, "qualificada de ciutat jardí intensiva".
- Any 1997 Es realitza un projecte de 66 habitatges unifamiliars entre mitgeres amb una petita zona comercial, amb el programa de construir-les per fases.
- 07/09/1982 Acord de concessió de llicència per la contractació de 6 habitatges unifamiliars. Projecte de Andrés Illa Moragues. Promotor Antonio Canosa. Condició d'indivisibilitat de la finca.

- 21/09/1982 Acord de concessió de llicència d'obres per 2 habitatges. Projecte de Ramon Canosa Reboreda. Promotor Antonio Canosa Redon en nom i representació de Enrique López Pérez i Antonia Fornoms Esteve, condició d'indivisibilitat de la parcel·la número 43.
- Any 1984 Acord de la Comissió Permanent de paralització de les obres en les parcel·les que no disposin dels serveis urbanístics reglamentaris. Amb aquest acord s'aturen les obres de la tercera fase que s'havien d'haver iniciat el mes de març de 1984.
- 06/05/1985 Antonio Canosa sol·licita que li sigui indicada la documentació a presentar per sol·licitar la llicència de les obres.
- 28/01/1986 Resolució del tinent d'alcalde d'Urbanisme de concedir llicència d'obres per a la construcció de 9 habitatges unifamiliars. Projecte de Jordi Romero Sabí. Promotor Antonio Canosa, en representació de Garraf Inmobiliària (GISA). Amb condicions.
- 27/07/1992 Acord de la Comissió de Govern de concessió de llicència d'obres, per la construcció de 8 habitatges. Projecte: José Luís Rodríguez Cambres. Promotor Antonio Canosa, en representació de GISA.
- Informe tècnic favorable de l'arquitecte municipal Albert Batgués, d'acord amb les condicions del Pla Especial i del PGOU 1989.

3. Conclusions sobre l'edificació.

- 1) Les edificacions construïdes fins ara s'han executat amb quatre projectes redactats per quatre arquitectes diferents i promoguts per la mateixa persona.
- 2) Les quatre promocions han disposat de la corresponent llicència d'obres. Les dues primeres condicionades a la indivisibilitat de la parcel·la inicial número 43.
- 3) Els projectes han inclòs el següent nombre d'habitatges.

1er	21/09/1982	1982	6 habitatges
2on	21/09/1982	1982	2 habitatges
3er	28/01/1986	1986	9 habitatges
4rt	27/07/1992	1992	8 habitatges
Total			25 habitatges

- 4) La llicència d'obres corresponent als projectes 1er, 2on i 3er s'han concedit en referència al Pla Parcial de Rat Penat aprovat el 1971.
La llicència d'obres del 4rt projecte es concedeix en base al Pla Especial aprovat definitivament (Text Refós) el 09/04/1992 i amb informe tècnic de l'arquitecte municipal.
- 5) L'edificació resultant dels projectes 3er i 4rt modifica el Pla Especial disminuint l'espai no edificable entre els dos conjunts d'habitatges entre mitgeres.
Aquest dos conjunts edificats no estan alineats, tal com disposa, també, el Pla Especial.
- 6) No s'ha comprovat que s'hagi complert la condició d'indivisibilitat de la parcel·la 43 inicial.
- 7) La 4rt llicència es concedeix sense que s'hagin complert les condicions previstes pel Pla Especial i sense Projecte d'Urbanització (s'aprova inicialment el 30/06/1997).

4. Sobre l'execució del Pla Especial pel sistema de compensació.

- Les normes preveuen el desenvolupament del Pla Especial aprovat definitivament el 09/04/1992 pel sistema de compensació.
- En els arxius del Departament d'Urbanisme no consta que s'hagi presentat per tramitar, per part de la promoció del Pla Especial, cap Projecte de Compensació.

- En conseqüència, no és possible l'edificació si abans no s'ha procedit a la reparcel·lació mitjançant el Projecte de Compensació, per tal de garantir la cessió obligatòria i gratuïta del sòl públic i adjudicar als diferents propietaris les parcel·les edificables corresponents.
- Cal tenir en compte la compareixença presentada el 16/06/2000 per part de Àngels Colom Domenech en representació de "Iniciatives Acord SL".

5. Consideracions.

- Cal veure el fet d'existir una comunitat de propietaris amb règim de propietat horitzontal.
- No coincideixen les superfícies de sòl per a vials en diferents parts de la parcel·la. Cal arribar a una proposta raonable de superfícies.
- Cal veure quins convenis o compareixences que s'han aprovat anteriorment a 1991 (Redacció del PE). Amb document de febrer 1988.
- Cal veure quins sòls s'han cedit: vials i sistemes del PGOU 1989. Cal veure si s'han inscrit al Registre de la Propietat.
- Veure compromisos d'urbanització: vials + zona verda.
- **S'afirma que s'ha cedit el sòl públic: vial i sistemes previstos pel PGOU, prèviament a la redacció del Pla Especial mitjançant convenis o compareixences.**
- Que el Projecte d'Urbanització es redactarà amb posterioritat a les cessions.

1.4.8 El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges de 2006

Número d'expedient: 2005 / 017959 / B

El planejament vigent al terme de Sitges és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data de 30 de març de 2006 i publicats al DOGC el 24 de maig del 2006.

El POUM delimita un total de 14 plans de millora urbana, 26 polígons d'actuació urbanística municipal, 6 àmbits a executar en sòl urbà, 12 plans parcials urbanístics, 1 sector urbanitzable no delimitat i 6 plans especials.

L'àmbit objecte de la present modificació correspon al PMU2 Rat Penat, sector de sòl urbà no consolidat, corresponent a l'àmbit de l'anterior PE Rat Penat-Marquès de Comillas.

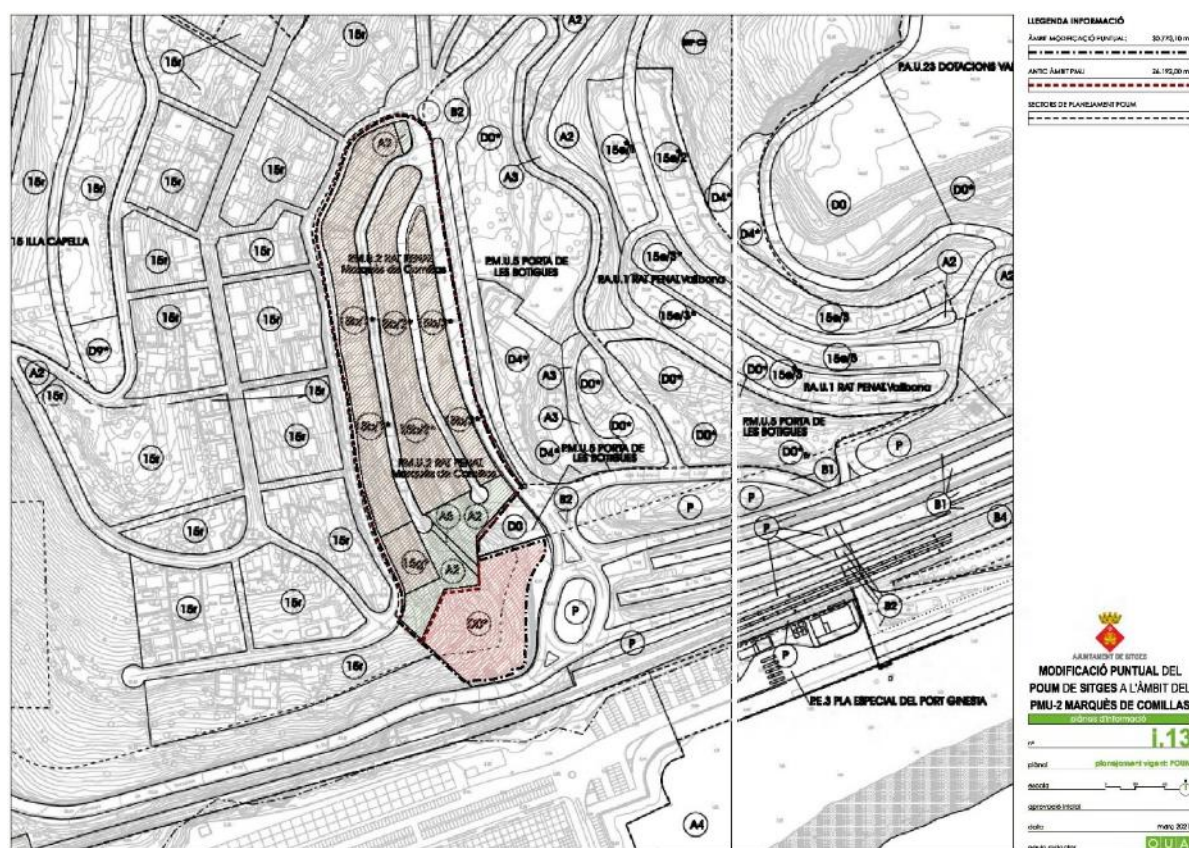
En el POUM que ens ocupa, interessa especialment parlar del sector de desenvolupament PMU2 Rat Penat, així com de les determinacions de la clau 15b i 15g. La present modificació engloba part de la superfície compresa dins del sector PMU2 Rat Penat i els terrenys localitzats al sud del sector, els quals actualment responen a sòl urbà consolidat amb clau D0 (Sistema d'Equipaments)

Segons la fitxa del POUM de Sitges els objectius d'aquest sector és ajustar l'ordenació regulada per la normativa del Pla Especial aprovat definitivament el 9 d'abril de 1992, cal adaptar a les noves determinacions urbanístiques en un Pla de Millora Urbana que corregirà les disfuncions anteriors entre la part gràfica i escrita.

PMU 2. RAT PENAT. Marquès de Comillas:

Àmbit: Situat al nord de Port Ginesta dins de la vella urbanització del Rat Penat. El sector està delimitat per l'avinguda Rat-Penat d'accés a la urbanització, l'avinguda Alcalde Güell, i per uns terrenys qualificats pel POUM de protecció de sistemes i d'equipaments públics.

Al quadre adjunt es mostra el detall numèric de planejament vigent, resultat del refós gràfic elaborat amb base topogràfica de detall 1/500 i els paràmetres mínims obligatoris fixats per les determinacions normatives del PMU2 del POUM.



Planejament vigent. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges

Els paràmetres urbanístics que li atorguen són els següents:

SUPERFÍCIE: 2,6192 Ha

DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 26,5 habitatges/Ha

EDIFICABILITAT BRUTA

Residencial	0,396 m² sostre/m² sòl
-------------	------------------------

SESSIONS

Vialitat	25%
Sistema d'espais lliures	10%

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Zones 15b/1, 15b/2* i 15b/3*. Zona d'edificació unifamiliar en filera.*

A ordenar en el PMU atenent a la preservació de les vistes i a la integració paisatgística.

Superfície Zones	15b/1*: 6.289'06 m² 15b/2*: 5.619'00 m² 15b/3*: 3.653'14 m²
Parcel·la Mínima	L'àmbit de cadascuna de les tres illes 15b/1*, 15b/2* i 15b/3* és parcel·la indivisible a construir en comunitat de propietat horitzontal. No obstant el PMU podrà diferenciar la part edificada de les noves construccions.
Ocupació màxima	35%
Sostre edificable	Màxim 9.572'03 m²st. El PMU haurà de distingir els habitatges existents i el sostre consumit dels de nova construcció, tenint en compte les determinacions de la consideració de planta baixa a les ordenances d'edificació.

Nombre d'habitatges	Màxim 64 habitatges dividits en: 15b/1*: 19 habitatges. Conjunt 15b/2* i 15b/3*: 45 habitatges
Altura reguladora	Illà 15b/2* i 15b/3*: 7'00m. Planta baixa més una planta pis. Illà 15b/1*: 10'00m. Planta baixa més dues plantes pis.
Distàncies mínimes	A carrer: L'edifici principal (de B+1 o B+2) a 4m. La planta baixa a 1m. Entre edificis: 4'00 m Si tenen composició unitària.

Zona 15g. Zona de bloc lineal plurifamiliar.

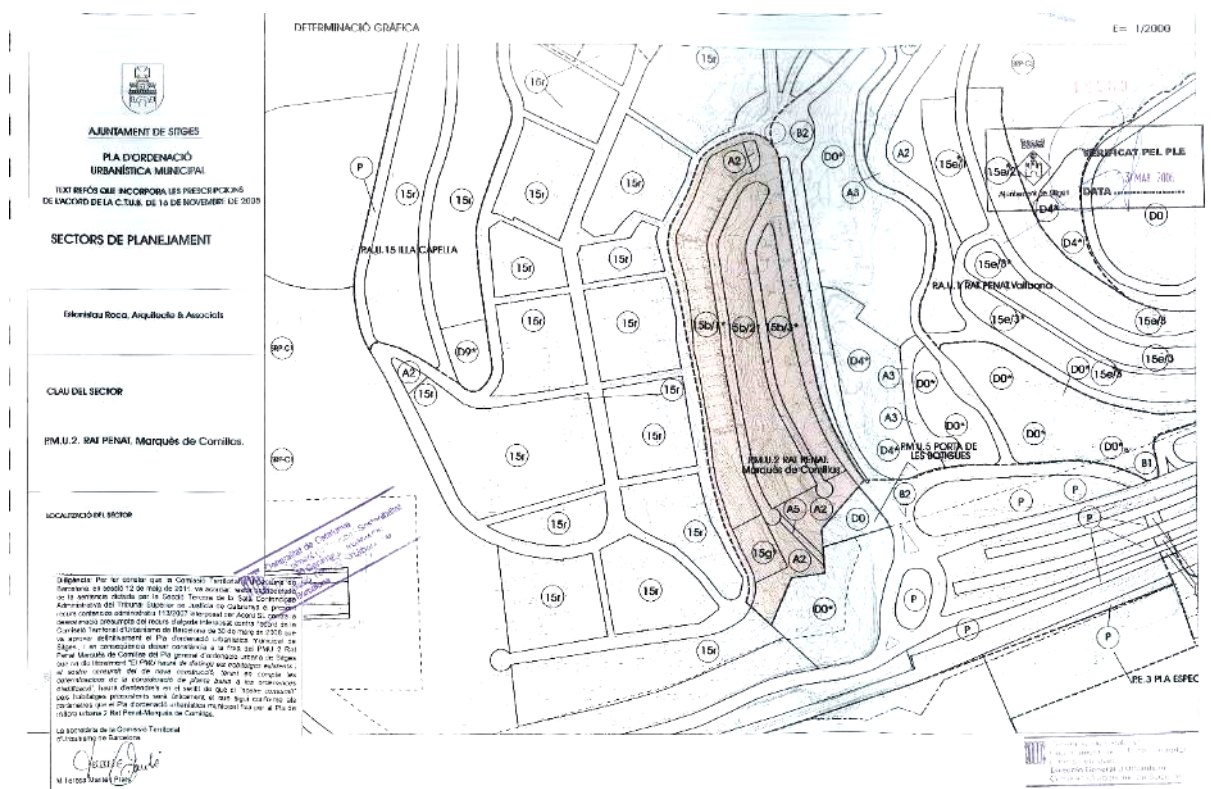
Tipologia	L'illa qualificada de 15g* és d'habitatge plurifamiliar en bloc lineal, provenint d'un recurs de reposició resol pel Conseller de Política Territorial el 24 d'octubre de 1991.
Superfície Zona	1.000 m ²
Parcel·la Mínima	L'àmbit qualificat de 15g* és indivisible.
Ocupació màxima	L'edifici principal ocuparà com a màxim el 40%
Edificabilitat neta	0'80 m ² sostre/m ² sol
Sostre edificable	Màxim 800 m ²
Nombre d'habitatges	Màxim 5 habitatges
Altura reguladora	Illà 15g*: 7'00m. Planta baixa més una planta pis.
Distàncies mínimes	A carrer: 6'00 m. A veïns: 3'00 m

USOS

Habitatge

SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica



Fitxa del PMU2 Rat Penat

La clau 15. Zona de ciutat jardí semiintensiva, es regula dins el Títol IV. Regulació del sòl urbà, per l'article 161 del capítol segon dins del Volum VII, Normativa urbanística i Ordenances d'edificació.

DEFINICIÓ: Correspon al desenvolupament en edificació aïllada amb les diferents tipologies: unifamiliar, plurifamiliar i unifamiliar en renglera

SUBZONES: Les claus emprades en aquestes normes per identificar les condicions d'edificació de cada subzona són els següents: 15a-unifamiliar, 15b-plurifamiliar, 15c-unifamiliar o plurifamiliar en renglera (La distinció entre unifamiliar i plurifamiliar en renglera rau en què la plurifamiliar regirà per la Llei de Propietat Horizontal donada l'existència d'elements comuns sense que s'admeti la privatització dels mateixos), 15d-Unifamiliar Garraf II, i 15r-Rat Penat.

CONDICIONS DE REPARCEL·LACIÓ:

	15a	15b	15c	15d	15r
Front mínim de parcel·la exigít:	15 m	25 m	15 m	15 m	15 m
Parcel·la mínima de projecte	600 m ²	1.500 m ²	1.000 m ²	800 m ²	600 m ²
			Parcel·la mínim per unitat d'habitatge = 500 m ²		

Disposició transitòria per a parcel·les mínimes:

- Els solaris inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels següents mínims:

Subzona 15a i 15r	Superfície mínima o	500 m ²
	Front mínim de parcel·la:	15 m ²
Subzona 15d	Superfície mínima o	750 m ²
	Front mínim de parcel·la:	15 m ²
Subzona 15b i 15c	No afecta	

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació
- Ocupació màxima de parcel·la

Es mantindrà les separacions mínimes d'edificació a l'indes definides per les condicions de l'Edificació.

- En el cas que es defineixi la clau urbanística genèrica i, per tant, no s'especifiqui la subzona, es considerarà l'apartat anterior únicament quan la superfície de la parcel·la sigui inferior a la parcel·la mínima exigida corresponent a la subzona que reguli les parcel·les més petites.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	15a	15b	15c	15d	15r
Tipus d'ordenació	Edificació Aïllada				
Edificabilitat neta màxima	0,6 m ² sostre/m ² sòl			-	
Ocupació màxima de parcel·la	30%	30% en PB 20% en P1 i P2	30%	30%	30%
Tipus d'ordenació	3% d'ocupació complementària per cossos sortints oberts (balcons)				
Ocupació màxima de la construcció auxiliar no inclosa en la màxima permesa	5%				No s'admet
Altura construcció auxiliar	3'5 m			-	
Altura reguladora màxima	7'00 m	9'50 m	7'00 m	7'00 m	7'00 m
Nombre màxim de plantes	PB + 1PP	PB + 2PP	PB + 1PP	PB + 1PP	PB + 1PP
Separacions mínimes d'edificació a l'indes	Façana: 4m Al fons: 3m Laterals: 3m	Façana: 6m* 10m si PB+P1 o PB+P2 Al fons: 3m Laterals: 3m	Façana: 4m Al fons: 3m Laterals: 3m	Façana: 4m Al fons: 3m Laterals: 4m	Façana: 6m en PB i 10m en PP Al fons: 3m Laterals: 3m
*La distància de 6m es refereix al cos edificat de planta baixa. Per les parts edificades en altures superiors, la distància mínima serà de 10m.					

CONDICIONS DE DENSITAT

	15a	15b	15c	15d	15r
Densitat d'habitatges	1 hab/ par.mínima	6 hab/solar de 1.500m² i 0,4 hab/100m² de solar d'excés	1 hab/parc.1000 m² 0,4 hab/500m² de solar d'excés	1 hab/ par. mínima	1 hab/ par. mínima

CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos a la Subzona 15a, 15c, 15d i 15r:	Habitatge Unifamiliar
Usos admesos a la Subzona 15b i 15c:	Habitatge Plurifamiliar
Usos admesos a totes les Subzones	Hoteler amb una parcel·la mínima de 3.000 m², residència, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, oficines-administratiu.
Vinyet	Restauració (en els fronts del passeig de Vilanova, del passeig marítim i de l'Avinguda Sofia)
Plantes Baixes Avinguda Sofia	Comercial (amb excepció de l'alimentari), restauració, i serveis privats

1.4.9 Recurs contenciós administratiu 113/2007. Sentència número 819. 2010

El 28 d'octubre de 2010, Acord S.L. demanda a l'Ajuntament de Sitges i a la Generalitat de Catalunya. Presenta un recurs contenciós administratiu el qual té per objecte la pretensió actora de que es declari la nul·litat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (POUM), en quant a que s'elimini de la fitxa del PMU 2 Rat Penat-Marqués de Comillas del POUM de Sitges la condició transcrita: *"El PMU haurà de distingir els habitatges existents i el sostre consumit del de nova construcció, tenint en compte les determinacions de la consideració de planta baixa a les ordenances d'edificació"* que obligava a descomptar el sostre consumit per els habitatges existents, ordenant que es respectés l'edificabilitat del sector urbà, en base a tot lo al·legat i per evitar indemnitzacions econòmiques a càrrec de l'administració. Per tant no es partia de zero, sinó que es tenia en compte el sostre ja consumit per així determinar el sostre que quedava per edificar.

Segons el recurs es diu que aquesta condició era il·legal ja que interpretada literalment excepcional de la normativa del POUM aquella part de sostre construït que tenen els habitatges preexistents que no complissin amb els paràmetres fixats pel propi POUM pel PMU2 Rat Penat-Marqués de Comillas, ja que tots els terrenys estan subjectes als paràmetres urbanístics del sector i les construccions existents poden quedar fora d'ordenació o en situació de volum disconforme, segons el cas, si no s'ajusten a la normativa.

Així doncs es sentència que el que estableix es paràgraf *"El PMU haurà de distingir els habitatges existents i el sostre consumit del de nova construcció, tenint en compte les determinacions de la consideració de planta baixa a les ordenances d'edificació"* s'haurà d'entendre en el sentit que el sostre consumit per els habitatges existents serà únicament el que es troba conforme als paràmetres que el POUM fixa pel PMU 2 Rat Penat-Marqués de Comillas.

Veure apartat de justificació per el sostre consumit i sostre pendent d'execució, de la present Memòria d'Ordenació.

1.4.10 Recurs contenciós administratiu 235/2007. Sentència número 243. 2012

El 25 de març de 2012 es demanda a l'Ajuntament de Sitges i a la Generalitat de Catalunya. Es presenta un recurs contenciós administratiu el qual té per objecte la pretensió actora de que es declari la nul·litat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (POUM), en quant a que s'elimini de la fitxa del PMU 2 Rat Penat-Marqués de Comillas del POUM de Sitges la condició de que *"s'obliga a incloure en la superfície de 9.572'03 m² de sostre previst per a les zones d'edificació unifamiliar (Claus 15/1*, 15/2* i 15/3*), el sostre consolidat de les edificacions preexistents en el mencionat àmbit d'actuació"*, i en quant a la previsió per la que s'estableix *"una reserva de dispensació del compliment de la normativa establerta amb caràcter general respecte als paràmetres d'edificació"* a favor dels habitatges preexistents incloses en l'àmbit que no ho observin, consistent en que el PMU 2 Rat Penat – Marqués de Comillas obligaria a descomptar el sostre consumit per els habitatges existents.

Es presenta la sentència número 819, Recurs contenciós administratiu 113/2007, i es desestima el recurs present deixant clar que la sentència número 819 és la que regeix el sostre a comptabilitzar.

(Veure apartat de justificació del sostre consumit i sostre pendent d'execució, de la present Memòria d'Ordenació).

1.5 RESUM CRONOLÒGIC DELS ANTECEDENTS DEL SECTOR

- 1971: Aprovació Pla Parcial "Rat Penat"
- 1982: Atorguen llicència de construcció 2 habitatges unifamiliars. Expedient 237-82
Atorguen llicència de construcció 6 habitatges unifamiliars. Expedient 211-82
- 1984: Acord de la CTUB per paralitzar obres en parcel·les que no tinguin serveis urbanístics.
- 1986: Atorguen llicència de construcció 9 habitatges unifamiliars. Expedient 571-85
- 1989: Aprovació Definitiva Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU)
- 1992: Aprovació Definitiva del Text Refós del Pla Especial de Reforma Interior "Marquès de Comillas" Urbanització Rat-Penat
Atorguen llicència de construcció 8 habitatges unifamiliars. Expedient 156-92.
- 1997: El 17 de setembre de 1997 s'anul·la per sentència del Tribunal Suprem el Pla General aprovat el 28 de juliol de 1989.
- 1998: Aprovació Definitiva de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal.
- 2000: Es suspèn la concessió de llicències d'edificació al sector
Aprovació Definitiva del Projecte d'Urbanització per silenci administratiu
- 2003: Informe tècnic sobre la proposta de cessions de sòl públic per a l'execució del Pla Especial de la Unitat d'actuació en sòl urbà Marquès de Comillas de Sitges.
- : Escriptura de cessió de Ramón Jovani Sans dels vials interiors del PMU-2 a l'Ajuntament de Sitges.
- 2006: Aprovació Definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.
Definició del Pla de Millora Urbana PMU2-Rat Penat.
- 2010: Sentència número 819 on s'especifica el "sostre consumit" que s'ha de considerar de les edificacions existents.

1.6 CONCLUSIONS

PLANEJAMENT

Aquesta modificació conté un sector delimitat en primera instància pel Pla Parcial aprovat l'any 1971.

L'any 1982 es concedeixen dues llicències d'edificació en referència al Pla Parcial, en les quals es construeixen 2 habitatges unifamiliars (Expedient 237-82) i 6 habitatges unifamiliars (Expedient 211-82). Més endavant, l'any 1986 es dona llicència a 9 habitatges més.

Aquest PP es troba contingut posteriorment dins del PGOU de l'any 1989 com a sector de planejament de 2,04 Ha de superfície i una edificabilitat bruta de 0,6m²st/m², i és l'any 1992 quan s'aprova el PERI Rat Penat amb una delimitació del sector de 2,83Ha i una edificabilitat bruta de 0,42m²st/m², i amb una cessió del 10% de zones verdes i un 25% de vialitat. Cal remarcar que aquest últim 25% el PE contempla dos tipus de vials, els interiors i els externs. Aquests últims són d'obligada cessió a l'administració mentre que els interns es contemplen de titularitat privada.

L'any 1992 s'atorguen llicència de construcció per a 8 habitatges unifamiliars, concedides en base al TR del PE aprovat l'any 1992. En total s'han construït un total de 25 habitatges dins del sector.

Amb l'anul·lació de Pla General per part del Tribunal Suprem l'any 1997, és el 1998 quan s'aproven les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal, les quals contenen el PE aprovat l'any 1992, amb la mateixa superfície del sector, 2,83Ha i una edificabilitat bruta de 0,396m²st/m², però amb canvis substancials pel que fa a les cessions de sòl: 10% en zones verdes i 25% de vialitat, amb el canvi principal que aquest 25% passa a ser tot de titularitat pública. Vials interiors i externs s'han de cedir a l'administració per compliment de normes urbanístiques.

Finalment, l'any 2006 s'aprova l'actual Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que inclou el sector del PMU-2 Rat Penat-Marquès de Comillas, amb una superfície total de 2,61Ha i una edificabilitat bruta de 0,396m²st/m². En la fitxa del PMU-2 s'especifica que s'haurà de distingir els habitatges existents i el sostre consumit del de la nova construcció, on s'obliga a descomptar el sostre consumit per així determinar el sostre que quedava per edificar.

Davant aquesta condició, l'any 2010 Acord S.L demanda a l'Ajuntament de Sitges i a la Generalitat de Catalunya, manifestant que seguint aquesta transcripció les construccions existents podien quedar fora d'ordenació o en situació de volum disconforme si no s'ajusten a la normativa.

En la sentència número 819 referent al recurs contenciós 113/2007 es conclou que la fitxa del PMU-2 s'haurà d'entendre en el sentit que el sostre consumit per els habitatges existents serà únicament el que es troba conforme als paràmetres d'ordenació que el POUM fixa pel PMU 2 Rat Penat-Marquès de Comillas. A la part expositiva de la sentència, es posa de manifest que les construccions preexistents, poden quedar en situació de fora d'ordenació o de volum disconforme si no s'ajusten a la normativa del POUM.

CESSIONS

Davant els anteriors esdeveniments, es conclou que les zones verdes i els vials proposats per planejament es troben cedits i són actualment ja propietat de l'administració.

Per afirmar l'anterior, ens justifiquem en l'apartat "1.10. Gestion del plan" del PERI Rat Penat-Marquès de Comillas. En aquest apartat es redacta el següent article:

2.10.2. Costes de planeamiento

"Hay que hacer constar, no obstant, que los terrenos destinados a zonas verdes por el Plan General, seran cedidas al Ayuntamiento por los promotores sin necesidad de recurrir a expropiación, existiendo documento de compromiso de cesión de dichos terrenos en el Ayuntamiento de fecha Febrero de 1988"

Consta doncs el compromís de cessió del terrenys destinats a zones verdes des de la redacció del mateix PE Rat Penat de l'any 1992.

És a l'any 1998 quan es redacta un informe des de l'administració en relació a la petició feta pel Sr. Angel Velasco per a la instal·lació i execució d'una zona d'equipament o parc infantil a Rat Penat, a l'encreuament que formen els carrers Av. Alcalde Güell i el c/Cristina Moronés.

Aquest informe conclou amb un posterior redactat l'any 1999 en el qual s'aprova la redacció del projecte i direcció de les obres a l'aparellador municipal del moment. Aquestes obres no s'arriben a efectuar mai per problemes tècnics amb les terres abocades i discrepàncies amb els límits de planejament. Tot i així, l'existència d'aquests informes i de la seva voluntat ens fa entendre que la zona verda implicada es troba cedida i és propietat de l'administració.

Considerem la zona verda situada a la rotonda d'entrada de la Urbanització Rat Penat de titularitat pública, ja que es troba amb les obres d'urbanització executades en la seva totalitat.

Pel que fa la vialitat l'any 2003 es redacta un informe des de l'ajuntament de Sitges en el qual exposa que Antonio Canosa promotor majoritari de l'antic PERI fa una proposta de cessió de sòl públic com a conseqüència de la sol·licitud que els serveis tècnics municipals li han efectuat anteriorment. En aquest informe es desestima aquesta proposta de cessió ja que no compleix amb els mínims contemplats per les NNSS vigents del moment.

Posteriorment s'entra una escriptura de cessió de vials per part del Ramón Jovani Sans en representació de la Companyia Mercantil "Garraf Inmobiliària, SL", en la que cedeix gratuïtament i unilateralment a l'ajuntament de Sitges els vials A i B del sector per compliment de les normes urbanístiques vigents (NNSS), corresponents als antics vials interiors de l'antic PERI. A priori, sembla viable poder defensar que els vials podrien entendre's com a cedits i acceptats per l'Ajuntament per silenci administratiu positiu, tal i com preveu l'article 124 del Reglament d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol:

Article 124.1. La cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en els supòsits establerts a l'article 40.3.a. d'aquest reglament s'ha de fer lliure de càrregues i gravàmens, i s'efectua:

- a. *Mitjançant l'ofertament de la cessió realitzat bé en escriptura pública atorgada per les persones propietàries, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal. La cessió s'entén acceptada per silenci administratiu positiu pel transcurs del termini d'un mes des de la presentació de l'escriptura pública o des de la compareixença, si abans no s'ha acordat expressament l'acceptació.*

URBANITZACIÓ

Es posa de relleu que el projecte d'urbanització del sector ha tingut una tramitació complicada.

A juny de 1997 es presenta a l'ajuntament l'Aprovació Inicial del Projecte d'Urbanització. Aquesta rep un total de 4 al·legacions. L'any 1999 es presenta un annex i un informe de l'arquitecte municipal en resposta a les al·legacions i proposant l'Aprovació Definitiva del document, la qual cosa la Comissió Informativa d'Urbanisme informe favorablement i l'aprovació definitiva del Projecte.

Es presenta al mes de maig, pel redactor del document, un nou document amb modificacions que són necessàries d'acord amb l'informe de resolució de les al·legacions.

A setembre del mateix any es presenta un informe jurídic sol·licitat per l'Arquitecte Municipal on es considera que el PU ha estat aprovat per silenci administratiu.

A l'octubre de l'any 1999 el redactor del projecte presenta el Text Refós del Projecte d'Urbanització, i és al desembre del mateix any quan es presenta un escrit per part de Pevasi S.A. i Moncori S.L. sol·licitant que el PU aprovat definitivament per silenci administratiu sigui tramés a la CTUB i a la DGU.

A febrer del 2000 l'arquitecte municipal redacta un informe on s'accepta i empara l'aprovació definitiva per silenci administratiu, i en el que s'especifica que es considera suficient per a poder portar a terme les obres d'urbanització.

A Març del mateix any, l'associació de veïns del barri les Botigues de Sitges denuncien que s'han reprès les obres d'urbanització al sector i que el projecte no ha estat aprovat i que suposa la degradació de l'àrea.

S'inicien doncs les obres d'urbanització entenent la propietat que s'havia aprovat el Projecte per silenci positiu, i posteriorment es van aturar. Emparats per l'estat actual del sector, s'entén que es va considerar Aprovat Definitivament el Projecte d'Urbanització i que es van reprendre les obres.

Cal fer de manifest, que amb el canvi substancial inscrit en les NNSS en que els vials interiors passen a ser de titularitat pública, caldrà la redacció d'un Projecte d'Urbanització posterior a les cessions d'aquests vials.

1.7 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Aquesta proposta de modificació puntual del POUM de Sitges, és presentada per **iniciativa de Metrovacesa S.A.**; i d'acord amb els termes previstos pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i concretament en el seu article 107, que diu el següent:

Article 107. Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general

107.1 La formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic general es regeixen pel què estableixen els articles 74, 81, 82 i 83 de la Llei d'urbanisme.

107.2 La iniciativa per a la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.3 En el cas que la formulació d'un pla director urbanístic vingui establerta en el planejament territorial per a la coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal, tots els municipis compresos en aquest àmbit conjuntament o els ens locals supramunicipals poden presentar una proposta d'objectius i propòsits generals per a l'elaboració del pla. En el termini de tres mesos, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de comunicar als ens que han pres la iniciativa, la seva decisió sobre els objectius i propòsits generals presentats.

107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.

El domicili per a notificacions i gestions serà:

Oficina d'urbanisme i arquitectura

A./ Eduardo Hernández Ordax

Carrer Viladomat, 317 entresol / 08029 Barcelona / T. 93 217 86 28

1.8 MARC LEGAL URBANÍSTIC

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística. Les determinacions que no restin explicitades per aquesta Modificació Puntual seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior:

- **Real Decreto Legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, pel que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, pel que s'aprova el **Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya**.
- **Decret Llei 17/2019**, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, **del dret a l'habitatge**.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decreto 64/2014**, de 13 de maig, pel que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Llei 21/2013**, de 9 de desembre, **d'avaluació ambiental**.
- **Llei 6/2009**, de 28 d'abril, **d'avaluació ambiental de plans i programes**.
- **Disposició addicional vuitena** de la **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, **de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**.
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, **de protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- **Decret 343/2006**, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, **de protecció, gestió i ordenació del paisatge**, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- **Reial Decret Legislatiu 1/2001**, de 20 de juliol, pel que s'aprova el **text refós de la Llei d'aigües**.
- **Reial Decret 849/1986**, d'11 d'abril, pel que **s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic**, que desenvolupa els títols preliminars I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües.
- **Decret 344/2006**, de 19 de setembre de **regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada**.
- **Llei 37/2015**, de 29 de setembre, **de Carreteres**.
- **Reial Decret 1812/1994**, de 2 de setembre, pel que s'aprova el **Reglament General de Carreteres**.
- **Decret Legislatiu 2/2009**, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei de carreteres**.
- **Decret 293/2003**, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.

- **Llei 4/1997**, de 20 de maig, de **protecció civil de Catalunya**.
- **El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC)**, aprovat definitivament el 25 de maig de 2005 (DOGC 5627 del 16/06/2005).
- **Pla territorial metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges** aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 30 de març de 2006, i publicat al DOGC el 24 de maig de 2006.

2.1 ANTERIORS TRAMITACIONS

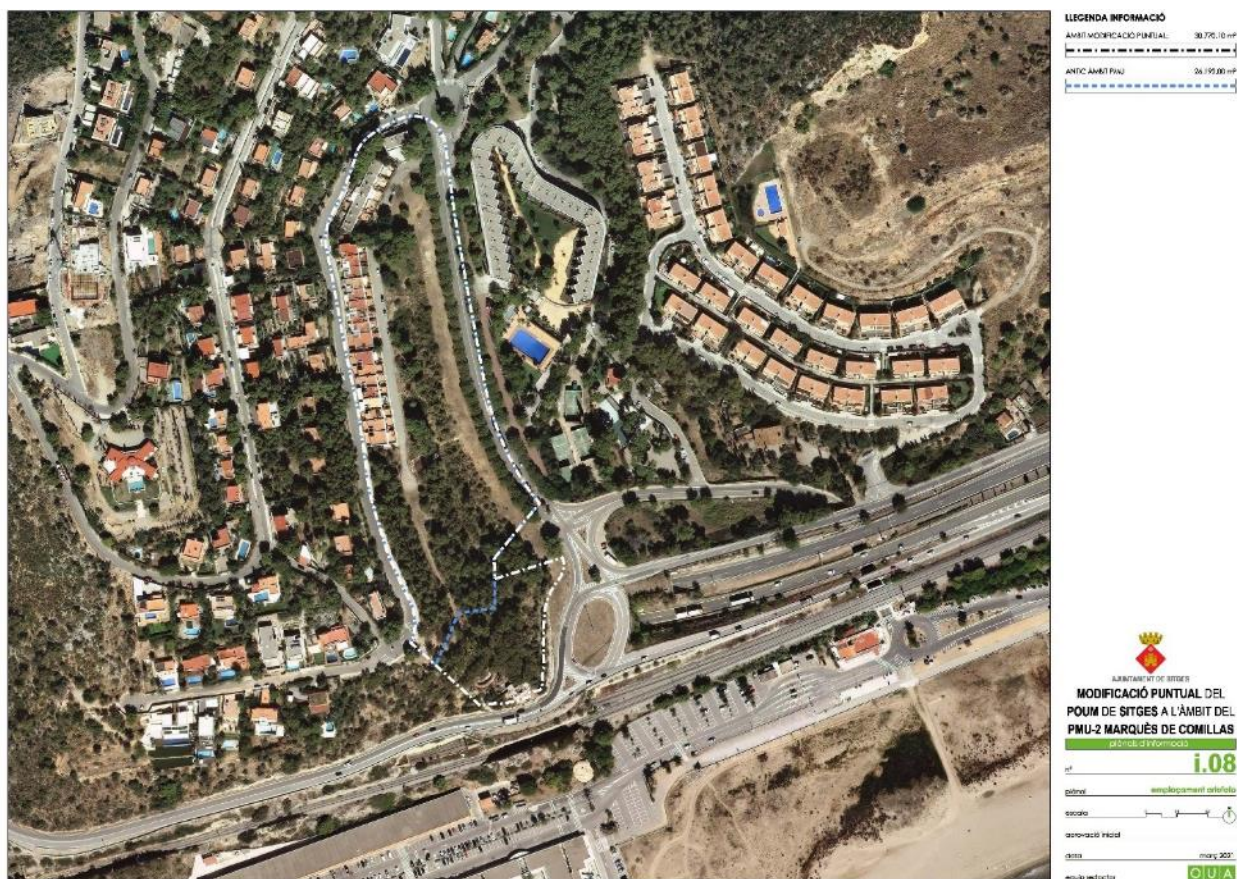
La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) regula al seu art. 133 la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang de Llei i reglaments, indicant que amb caràcter previ a la elaboració de la norma, es substanciarà una CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA en la que es demanarà la opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectats per la norma.

Atès que per donar compliment a allò disposat en la citada Llei l'Ajuntament de Sitges va aprovar en data 15 de febrer de 2018 les DIRECTRIUS sobre la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA en el procediment d'elaboració de les normes municipals.

Atès que la LPAC assenyala que la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA té caràcter previ a la redacció del text normatiu i el seu contingut ha de reflectir un contingut suficient i donat que els treballs preparatoris tenen un grau de desenvolupament avançat, amb data 27 de febrer de 2019 i per Decret del Batlle número 134/19 es sotmet a consulta pública prèvia la proposta de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges a l'àmbit del PMU-2 "Rat Penat-Marquès de Comillas"; amb la finalitat de conèixer l'opinió de les ciutadanes i ciutadans i poder efectuar les modificacions en l'esborrany inicial que s'estimin pertinents. Davant d'aquesta consulta no es va rebre cap al·legació o suggeriment.

2.2 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'àmbit objecte d'aquesta modificació, de 30.770,10 m², es situa dins de la Urbanització Rat Penat. Aquest es troba a la part Est del municipi de Sitges a tocar del Municipi de Castelldefels. Concretament es troba a menys d'un quilòmetre de la desviació de la C-31 a través de l'autovia.



Àmbit de modificació del POUM

El sector delimita amb el Carrer d'Alcalde Güell, el carrer d'accés a la urbanització Rat Penat i la C-31. La part Nord del sector delimita amb la rotonda que dona accés tant a la Urbanització Rat Penat com a la urbanització Vallbona, i amb la Serra del Lladre, aportant un límit topogràfic natural. La part sud de l'àmbit comunica amb la rotonda que dona accés a la C-31, carretera costanera coneguda per les costes del Garraf.

Dins del sector de modificació hi trobem un seguit de cases existents entre mitgeres, 25 habitatges unifamiliars de PB+1 i pàrquing, tots ells col·locats al llarg del Carrer Marquès de Comillas i del Carrer Alcalde Güell.

Amb l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges de 2006 es substitueix el planejament general precedent: les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament Municipal del '98, les quals constituïen la regulació urbanística de caràcter transitori després de l'anul·lació per sentència del Tribunal Suprem del PGOU '89.

El POUM delimita 14 sectors de desenvolupament mitjançant Plans de Millora Urbana, l'àmbit objecte de la present modificació està comprès dins d'un d'aquests sectors, el PMU2 Rat Penat, sector de sòl urbà no consolidat, corresponent a l'àmbit de l'anterior PE Rat Penat-Marquès de Comillas, el qual defineix nous criteris d'intervenció i ordenació en l'àmbit de la present modificació.

Els objectius del PMU són ajustar l'ordenació prevista pel PE Rat Penat aprovat definitivament el 9 d'abril de 1992 a les noves determinacions urbanístiques, i corregir les disfuncions anteriors entre la part gràfica i escrita.

(Per a més detall sobre antecedents urbanístics veure apartat 1.3 "Informació Urbanística" de la Memòria d'Informació).

2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.3.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació es desenvolupa a partir de la proposta presentada per Metrovacesa S.A, promotor i propietari del 36'04% de la superfície de l'àmbit, però amb un 56 % dels drets inicials a l'àmbit de modificació.

Aquesta modificació es presenta d'acord amb el que estableix l'article 96 –Modificació de les figures del planejament urbanístic- del TRLUC. D'acord amb lo establert en l'article anteriorment esmentat, aquesta Modificació Puntual de PGM només es podrà tramitar si l'Ajuntament de Sitges assumeix la iniciativa de la proposta (apartat a, article 96. TRLUC). A més a més, l'actual modificació haurà de donar compliment a l'art.10 del POUM de Sitges, el qual defineix:

Article 10. Modificació

10.2 Només podrà modificar-se el Pla d'ordenació urbanística municipal quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, de la qual són elements determinants la classificació del sòl, la relació entre sistemes i zones en cada sector i l'articulació dels sistemes bàsics i els seus estàndards referits al conjunt del territori. Tota proposta de modificació haurà de justificar el compliment d'aquest punt, i no podrà disminuir-se la superfície ni la qualitat dels terrenys destinats a sistemes bàsics o generals, si bé es podrà admetre justificadament el canvi de la seva destinació, sempre que es mantingui la consideració de sistema públic.

El projecte de modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla d'ordenació urbanística municipal i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no requerirà la seva modificació.

Si la modificació comportés un increment de sostre edificable o densitat, s'haurien d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments públics.

2.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

Per tant, la conveniència i oportunitat de la present modificació del POUM de Sitges a l'àmbit del PMU-2 "Rat Penat", ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Actualització, adaptació i desenvolupament de les previsions del planejament general tenint en compte la realitat existent a l'àmbit de modificació, així com donar compliment a les sentències dels tribunals.
- Desenvolupar una ordenació amb el menor impacte paisatgístic possible, sobretot a les zones més exposades visualment.
- Afavorir i facilitar la gestió urbanística a l'àmbit de la modificació.

2.4 CRITERIS I OBJECTIUS

Tal i com s'ha constatat revisant els antecedents urbanístics, actualment el planejament vigent a l'àmbit ve definit per les pautes del POUM, i el PMU-2 Rat Penat, aprovat definitivament el 30 de març de 2006. El PMU-2 té com a precedent el PERI "Rat Penat-Marques de Comillas", del 1992.

Aquest té com a objectiu el desenvolupament del PGOU de Sitges (del '89) en sòl qualificat com a Ciutat Jardí semi intensiva (Claus: 15a, 15b i 15c) mitjançant un Pla Especial, amb la finalitat de definir la obra urbanitzadora, així com l'ordenació física del volum edificable segons especifica el títol IV (Plans Especials en Sòl Urbà) de les Normes Urbanístiques del PGO.

Posteriorment aquest PE és recollit per les Normes Subsidiàries que descriuen quasi en la seva totalitat els paràmetres i objectius descrits en el PGOU. *(Veure apartat 1.6 Conclusions de la Memòria d'Informació per a veure la situació actual del planejament).*

El PMU-2 Rat Penat comprés dins del POUM de Sitges de 2006, recolza aquests objectius, però ajustat a les noves determinacions urbanístiques, com anteriorment s'ha comentat.

Aquests objectius, generals i específics, segueixen essent el punt de partida de la present modificació, que no contradiu cap d'aquests, sinó que busca consolidar-los i potenciar-los de forma més clara i precisa.

En aquest sentit la present modificació té els següents objectius fonamentals:

- Reordenació del sòl i definició dels paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius de la LUC. Ocupació racional del territori i tenint en compte les edificacions i usos preexistents.
- Consolidació d'un model d'ocupació eficient, amb adequada implantació de l'edificació segons els criteris de compatibilitat de l'entorn residencial edificat, la valorització d'elements vegetals de valor ambiental, adaptació a la topografia i creació de nous espais públics en continuïtat amb els existents.
- Donar compliment a la sentència nº. 819 del TSJC, la qual estableix que el sostre consumit per els habitatges existents serà únicament el que es troba conforme als paràmetres que el POUM fixa pel PMU 2 Rat Penat-Marquès de Comillas.

(Veure apartat de justificacions de la present Memòria d'Ordenació per al sostre consumit i sostre pendent d'execució).

Aquest objectius es concreten en els següents continguts de la modificació puntual:

- Re-ajustar la delimitació del sòl urbà consolidat i no consolidat a la realitat existent.
- Delimitació d'un polígon (PAU "pmu-2 Rat Penat") que conté la concreció de l'ordenació detallada i usos a l'àmbit de l'antic PMU-2.
- Creació de un polígon nou (PAU-27 "Rat Penat – C31") per tal d'afavorir un model més eficient d'ocupació del sòl amb menys impacte paisatgístic a l'entorn de "El Morabito".
- Concretar tant a la zona edificada com en la no edificada el sostre consumit i el sostre per executar.
- "Traspasar" densitat de la zona no edificada a l'edificada amb l'objectiu de no deixar cap dels habitatges existents en volum disconforme i/o fora d'ordenació.
- Establir i concretar els paràmetres d'edificació a la zona no edificada amb l'objecte d'integrar les futures edificacions en l'entorn i teixit existent.
- Eliminació de la tipologia edificatòria de "bloc de pisos" per ser aliena a les edificacions de l'entorn (urbanització Rat-Penat i urbanització Vallbona).

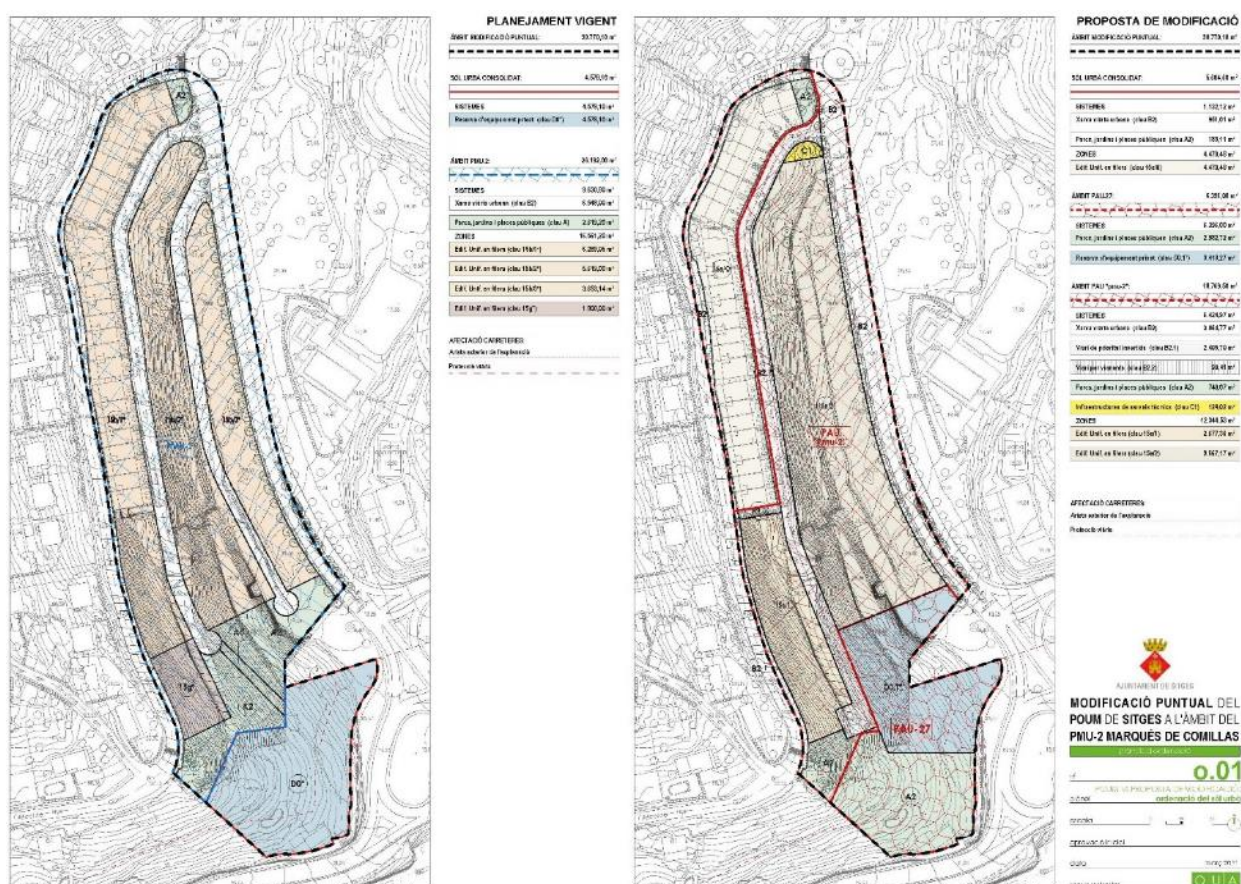
2.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

En base als objectius abans esmentats es manté el model territorial establert pel planejament vigent amb les següents concrecions:

1. **La nova proposta d'ordenació introdueix algunes modificacions i ajustos en les zones i sistemes.** Es manté i prolonga el traçat del carrer Marquès de Comillas, però s'elimina el vial proposat per l'actual PMU-2 (Passatge del Romani) que es troba paral·lel a aquest i al vial d'accés a la Urbanització. L'eliminació d'aquest suposa un menor impacte i afavoreix una millor integració i adaptació topogràfica de les edificacions (amb més superfície de jardins/terrasses) en la fort pendent existent entre tots dos vials.

L'eliminació d'aquest vial no suposa cap problemàtica a nivell funcional, de mobilitat, i normativa antiincendis; ja que des de Marquès de Comillas i el carrer d'entrada a la Urbanització es possible donar accés a tots els habitatges.

El carrer Marquès de Comillas finalitza en un espai de plaça rodona de 15 m de diàmetre, que permet el gir de vehicles i equips d'extinció d'incendis.



Ordenació del sòl urbà: planejament vigent vs proposta de modificació puntual

2. **Redelimitació del sòl urbà consolidat i no consolidat.** L'antic àmbit del PMU-2 s'elimina i apareixen dos àmbits de gestió: el PAU-27 i el PAU "pmu-2"; i la part de les edificacions existents passen a formar part del sòl urbà consolidat.

Concretament:

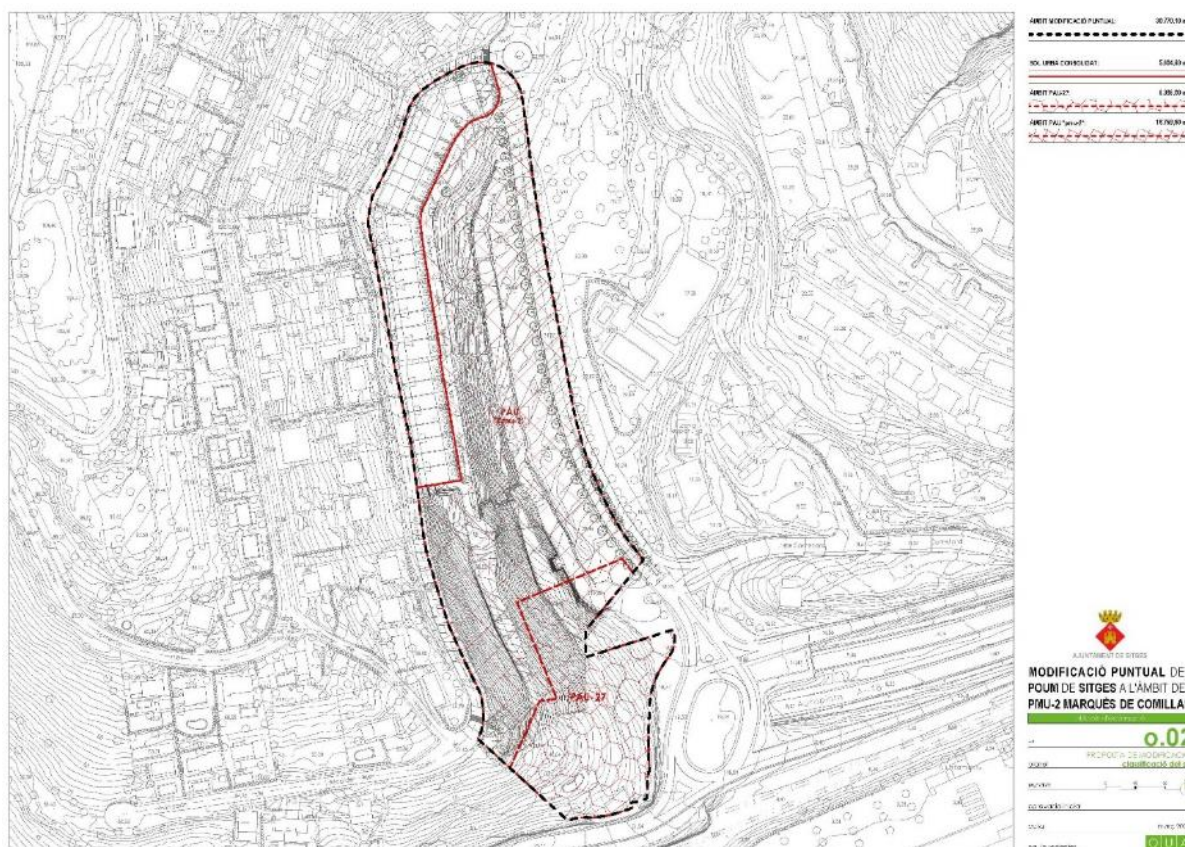
- Els sòls amb construccions executades que es troben dins dels terrenys en Clau 15b/1*, i que donen al carrer d'Alcalde Güell i al carrer Marquès de Comillas passen a formar part del sòl urbà consolidat. Aquests terrenys ja compleixen la condició de solar, ja que tenen tots els serveis construïts i habitatges executats amb llicència de l'ajuntament, per la qual cosa es treuen del sòl urbà no consolidat. Cal ressaltar que la part de vorera vinculada a aquests habitatges situades als carrers d'Alcalde Güell i Marquès de Comillas també s'exclouen, ja que es troben urbanitzades.

- Els sòls amb clau A2 (sistema espai públic) situat al nord de la Modificació i a l'oest de la rotonda també s'exclouran del PAU-pmu2, ja que actualment ja estan urbanitzats i cedits
- Una gran part de la zona verda situada al sud de l'àmbit s'inclou en un nou polígon de gestió (PAU-27) juntament amb els terrenys situats en sòl urbà consolidat qualificats d'equipament (clau D0*) amb l'objectiu de permutar la posició entre tots dos.

Per això, aquests dos sòls (verd i equipament) s'inclouen en un nou polígon PAU-27 per tal de facilitar la seva gestió al no barrejar drets d'aprofitaments i càrregues amb altres propietaris. En aquest sentit la càrrega urbanística corresponent a completar la urbanització de la zona verda s'imputa al nou polígon PAU "pmu-2" que és a qui correspon actualment dita càrrega d'urbanització

- Finalment la resta dels terrenys inclòs a l'àmbit de modificació (i provinents de l'anterior PMU-2) en concretar-se l'ordenació es configuren en el nou PAU "pmu-2".

Tot i la definició d'aquest dos àmbits de gestió, i exclusió dels terrenys ja executats, la proposta d'ordenació és unitària, global i coherent dins del propi àmbit de modificació, així com amb la trama urbana en la qual s'insereix.



Proposta de modificació puntual: polígons d'actuació urbanística

3. Topografia i Integració de les edificacions.

Amb l'objectiu de garantir la millor integració paisatgística amb el menor impacte visual de les edificacions, així com, minimitzar el moviment de terres el màxim possible per criteris de sostenibilitat; es proposa ordenar la implantació de les edificacions a partir de la definició d'unes plataformes que posen en relació la topografia existent amb el que serà el terreny definitiu.

La totalitat del sòl residencial (clau 15e/1 i 15e/2) s'ordena mitjançant franges paral·leles a les corbes de nivell, i cada franja se subdivideix al seu torn per a una millor adaptació topogràfica. Les plataformes són el resultat de cada franja i la seva corresponent subdivisió. Als plànols de condicions d'edificacions s'estableixen i identifiquen les diferents plataformes proposada, així com la cota topogràfica d'aquesta plataforma sobre la qual s'haurà de situar l'edificació i l'aplicació dels paràmetres d'edificació planta baixa, altura reguladora, edificabilitat, etc...



Plataformes topogràfiques per a la ubicació de les edificacions

CLAU ZONA	PLATAFORMA FRANJA	Nº	COTA REF. PLATAFORMA	Nº MÀXIM PLANTES
15e/1	A	0*	terreny natural	PB+2 ¹
		1	+ 47,20	
		2	+ 46,90	
		3	+ 46,60	
		4	+ 46,35	
		5	+ 46,10	
		6 *	terreny natural	
	B	1	+ 40,60	PB+1
		2	+ 40,30	
		3	+ 40,00	
		4	+ 39,75	
		5	+ 39,50	
		6	+ 39,20	
15e/2	C	7 *	cota carrer	PB+1
		0*	+ 27,00	
		1	+ 27,00	
		2	+ 27,50	
		3	+ 28,00	
		4	+ 28,50	
		5	+ 29,00	
		6	+ 29,50	
		7	+ 30,10	
		8	+ 30,50	
		9	+ 30,75	
		10	+ 31,05	
		11 *	+ 31,05	
		12 *	+ 32,20	
	D	0*	+ 19,50	
		1	+ 20,20	
		2	+ 20,90	
		3	+ 21,70	
		4	+ 22,40	
		5	+ 22,70	
		6	+ 23,70	
		7	+ 24,70	
		8	+ 25,70	
		9	+ 26,70	
		10	+ 27,70	
		11	+ 28,70	

¹ El sostre màxim que es podrà col·locar en la segona planta en el total de les edificacions incloses en aquesta àrea serà de 100 m².

_ A les plataformes indicades com a "terreny natural" serà aplicable l'art.23 de les Ordenances d'edificació del POUM

4. El Morabito i els espais lliures.

El planejament vigent qualifica d'equipament privat uns terrenys de gran impacte paisatgístic coneguts com "El Morabito". Aquests terrenys estan situats just damunt del costat sud-oest de la rotonda de la C-31 d'accés a la urbanització de Rat-Penat.

Amb l'objectiu de preservar aquest entorn es proposa reubicar aquest aprofitament privat en cotes molt més baixes al costat del sòl d'equipament públic del PMU-5 Porta dels botigues alliberant aquest sòl, el qual es qualifica de verd públic.

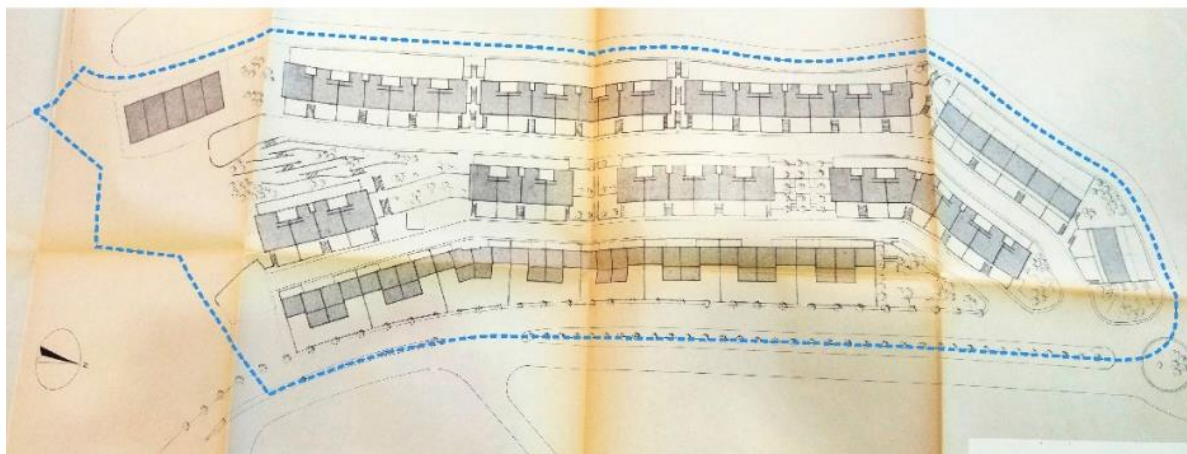
Donada la topografia, això suposa compactar l'edificació concentrant el mateix sostre en menor superfície de terreny (i per tant, un augment de l'índex net per a garantir el mateix sostre); la qual cosa al seu torn, suposa un augment de la superfície de zones verdes en el global de l'àmbit de modificació.

La reubicació estratègica de l'equipament suposa una millora de la transició entre el sòl urbà i el no urbanitzable, a través precisament de la continuïtat dels espais lliures del sòl urbà cap al no urbanitzable.



2.6 ALTERNATIVES D'EDIFICACIÓ:

2.6.1 Antecedents: PERI Rat-Penat '92



La proposta del PERI '92, ordenava l'edificació en tres bandes paral·leles a les corbes de nivell. Les edificacions s'adossaven en pastilles que van des de les dues fins a 16 unitats d'habitatges. Els grups d'habitatges adossats en filera s'alternaven amb espais lliures esglaonats i escales que es van adaptant a la topografia i que connecten peatonalment els vials rodats.

Les alternatives d'edificació que a continuació es descriuen, si bé ambdues s'ordenen amb els mateixos criteris d'implantació de l'edificació (franges i plataformes que s'adapten segons les corbes de nivell) suposen dos conceptes diferents d'implantació, agrupació i ordenació de les edificacions.

2.6.2 Alternativa 1: ordenació de l'edificació en pleta i filera

En aquesta primera alternativa la zona privada situada a l'est del sector tindran un caràcter de pleta. Es formaran petits conjunts edificatoris que tindran accés a partir del carrer d'Avinguda Rat Penat amb l'ajuda d'uns vials interns formant petits conjunts de 4 habitatges unifamiliars.

Pel que fa la zona privada situada a Oest, seguida dels habitatges existents, es desenvoluparà una tipologia de cases unifamiliars, seguint amb l'ordenació existent, salvant la topografia amb l'ajuda de l'implantació dels habitatges a dos nivells. Els nous habitatges donaran façana als carrers existents, creant al Carrer d'Alcalde Güell habitatges de PB des de l'accés del carrer i PB+1 salvant el desnivell, i en contacte amb el carrer Marquès de Comillas habitatges de PB+1.

Amb l'objectiu d'integrar les edificacions amb la topografia així com respecte a la seva relació amb els tres vials des dels quals es dona accés, s'ha definit 5 plataformes sobre les quals es col·loquen les diferents edificacions. Aquestes plataformes que es van adaptant tant a la topografia com als vials que donaran

accés als habitatges, segueixen el pendent del vessant i al mateix temps cada franja es divideix en una sèrie de trams igualment escalonats per a una millor adaptació al pla alebejat que es genera en la topografia entre els vials.

Dins les zones privades es preveu que igual que en l'edificacions existents hi hagi diversos passos proposats per vianants, creant itineraris cívics que faciliten la connexió entre carrers i aporten recorreguts més curts.



alternativa 1: Planta proposta d'Ordenació

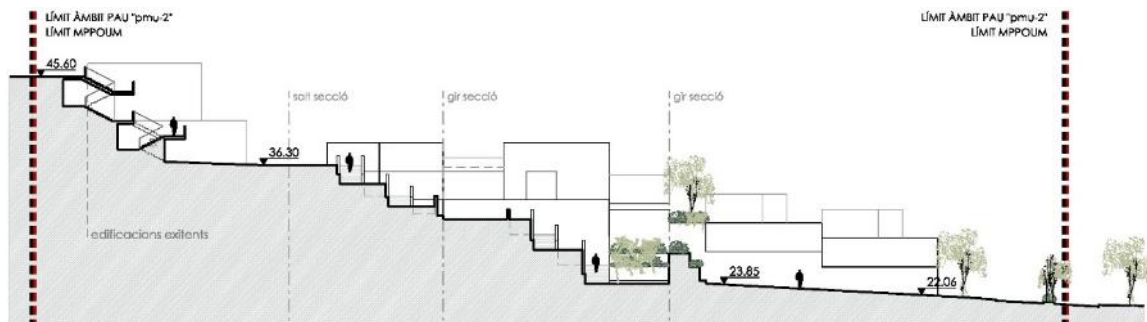
Els habitatges es disposen en fileres alineades a vial en les 3 franges superiors i en planta en les dues franges inferiors.

En aquesta alternativa els habitatges disposen de parking individual integrat en la pròpia edificació.

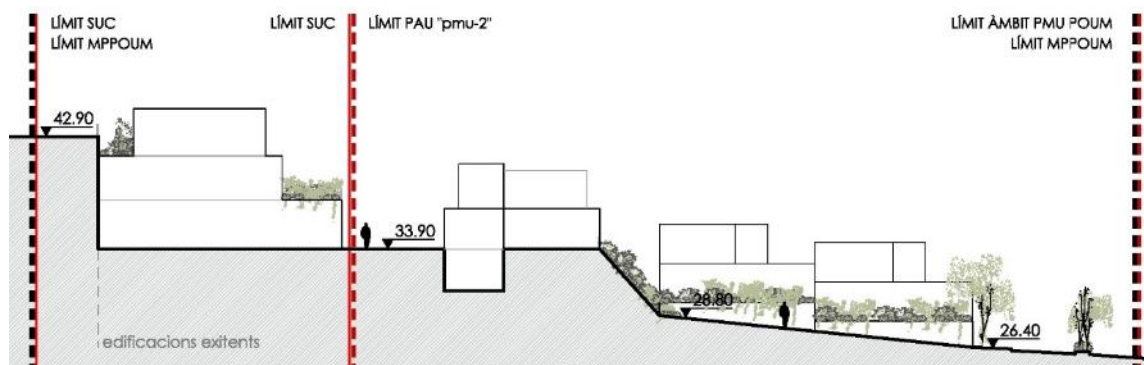


alternativa 1: esquema agrupació edificacions i Vials rodats (vermell) i vials per a connexions de vianants (blau)

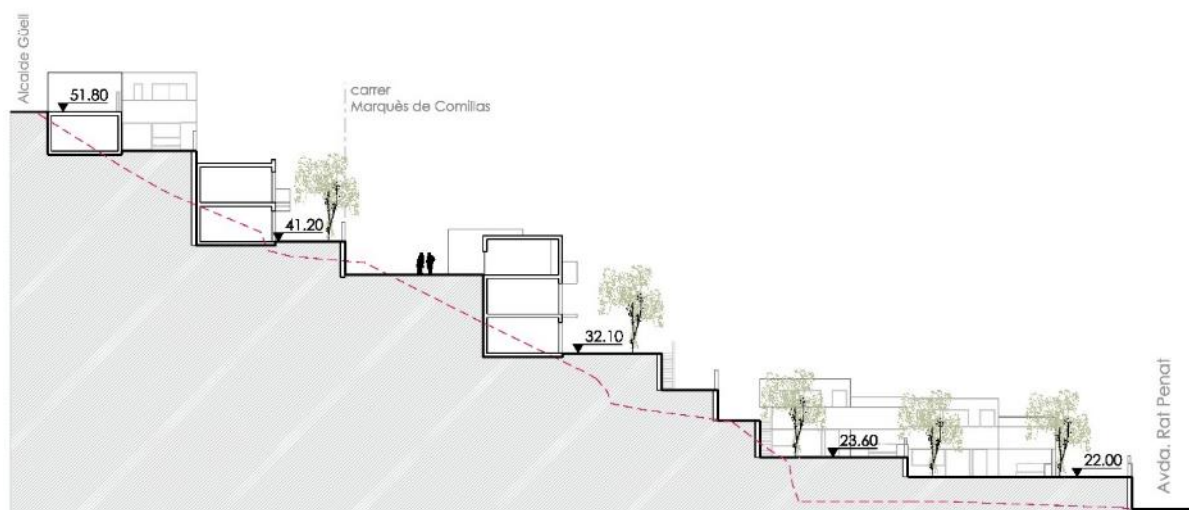
Respecte a l'adaptació topogràfica, les plataformes van des de la cota més baixa +21,75 a la més alta +50,80, sent la cota promig de les 27 plataformes en les quals s'ordena l'edificació la cota +34,33.



alternativa 1: Secció transversal. Viari de connexió del carrer Alcalde Güell i el carrer Marqués de Comillas



alternativa 1: Secció transversal. Viaris privats d'accés als conjunts "pleta"



alternativa 1: Secció transversal. Relació topogràfica de les edificacions dins de les zones privades.

2.6.3 Alternativa 2: ordenació de l'edificació en filera

En aquest cas les edificacions s'ordenen en quatre 4 plataformes, 2 situades en les cotes més altes (clau 15e/1) on se situen 5+6 habitatges; i altres 2 en les més baixes (clau 15e/2), formant agrupacions d'entre 5 i 7 habitatges.

En aquesta alternativa el pàrquing és comunitari per a grup d'habitatges de tal forma que l'accés rodat al conjunt dels 5 habitatges situades en la cota més alta es faria des del carrer Alcalde Güell, al següent conjunt de 6 habitatges s'accediria des del vial de nova creació. L'accés rodat a la resta dels habitatges es faria per un únic punt des de l'Av. Rat-Penat.



alternativa 2: Planta proposta d'Ordenació

Les edificacions es compacten més amb l'objectiu de mantenir una relació el més amable i respectuosa possible amb els habitatges existents. Per a això s'alliberen d'edificació sobre rasant 3 espais estratègics:

- L'àrea situada al nord de la clau 15e/2 enfront de les edificacions existents que quedarien sense vistes de ser edificada.
- Els terrenys de major pendent al sud-oest de clau 15e/2.
- L'àrea de "contacte" i prolongació de les cases existents cap al sud (clau 15e/1).

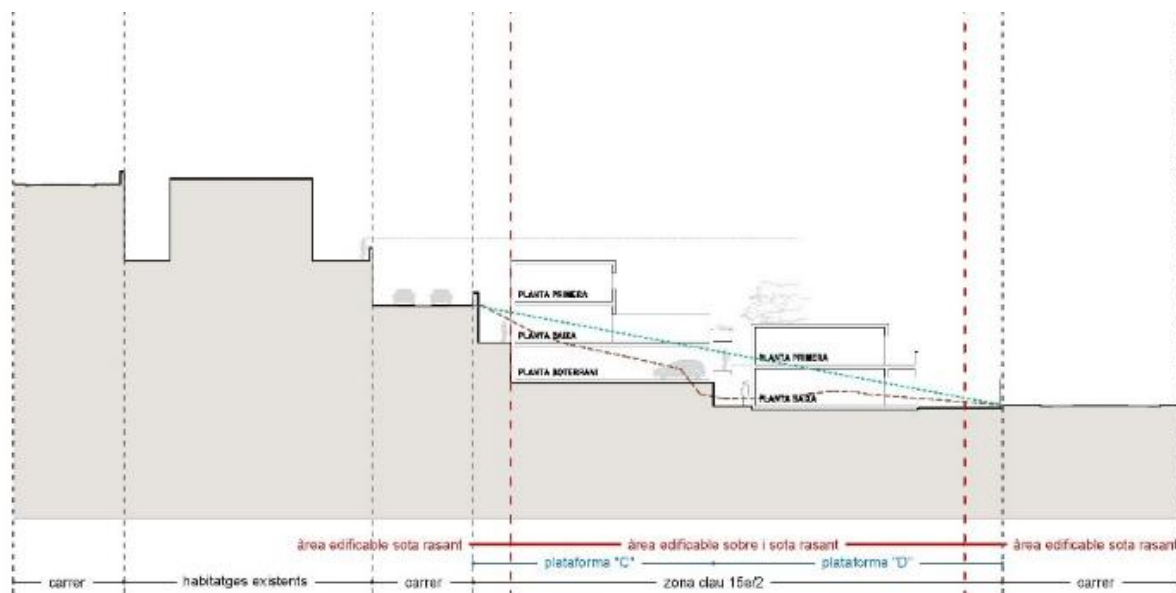
En aquesta segona alternativa la zona privada situada a l'est del sector tindran una ordenació pràcticament igual al PERI inicial d'habitatges unifamiliars en filera, però amb una millor integració topogràfica.



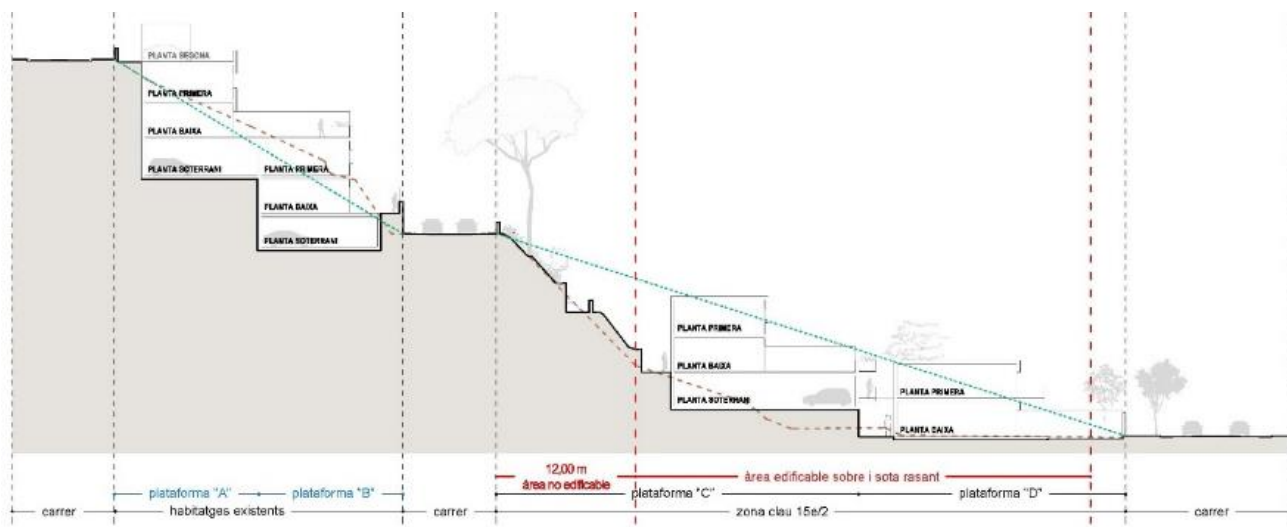
alternativa 2: esquema agrupació edificacions i Vials rodats (vermell) i vials per a connexions de vianants (blau)

D'altra banda mentre que en la zona 15e/1, les edificacions poden alinear-se a vial, en la zona 15e/2 han de retirar-se com a mínim 3 m (i 12 m a la zona no edificable amb la topografia més desfavorable).

Respecte a l'adaptació topogràfica, les plataformes van des de la cota més baixa +20,20 a la més alta +47,20, sent la cota promig de les 36 plataformes en les quals s'ordena l'edificació la cota +31,65. Amb aquesta topogràfica d'implantació de les noves edificacions es garanteix que cap de les edificacions existents perdrà vistes des de la planta baixa.



alternativa 2: Secció transversal tipus



alternativa 2: Secció transversal més desfavorable

2.6.4 Proposta d'edificació escollida

De les dues alternatives exposades a continuació s'indiquen els avantatges i inconvenients d'ambdues:

Alternativa 1

Avantatges:

- Major disgregació de les edificacions amb major espai privatiu de cada habitatge individual.
- Producte immobiliari més atractiu.
- Les edificacions existents mantenen les vistes, encara que les situades en les cotes més baixes podrien parcialment i puntualment arribar a tenir-les interrompudes.

- Bona adaptació topogràfica en disposar d'un nombre important de plataformes d'adaptació topogràfica.
- Les edificacions quedaran amb un grau molt alt d'integració i un mínim impacte visual.

Inconvenients:

- Proposada sensiblement diferent al PERI '92
- Puntualment algunes de les edificacions existents podrien tenir compromeses parcialment les vistes
- Pitjor adaptació topogràfica i major moviment de terres que l'alternativa 2 en disposar d'un menor nombre de plataformes.
- Menor grau de sostenibilitat en disposar de pàrquings individuals que suposen més punts d'accés i major càrrega de mobilitat rodada al vial intermedi de nova creació
- comunitari.
- Les edificacions quedaran més enfonsades que en l'alternativa 1; i per tant tindran menys impacte.

Alternativa 2

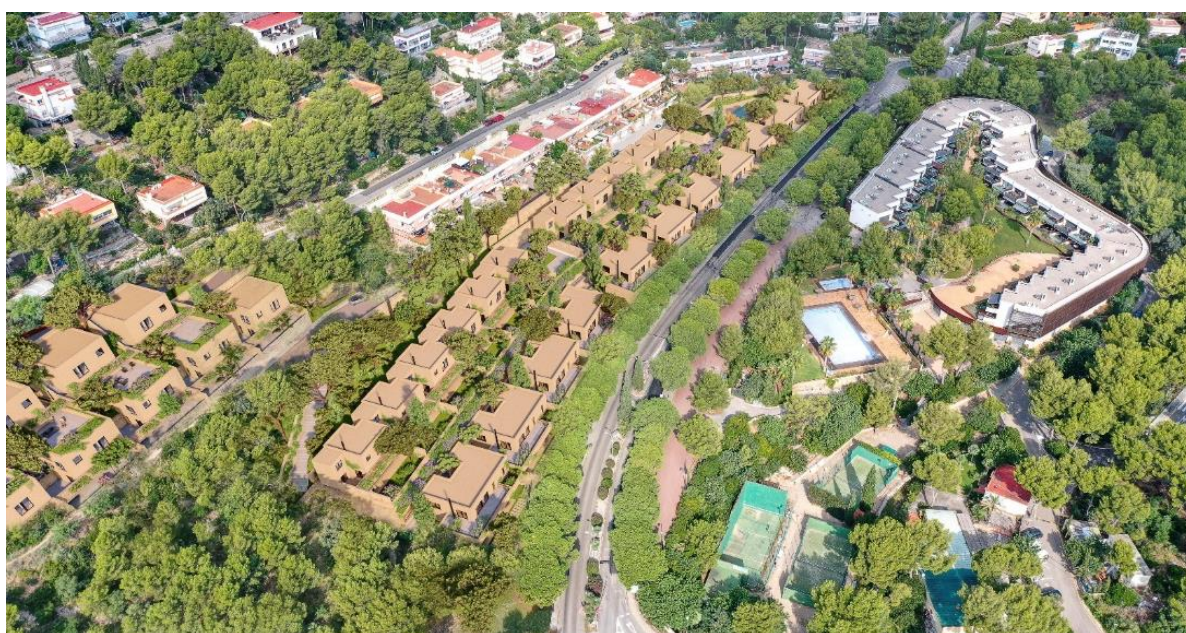
Avantatges:

- Més respectuosa amb l'ordenació inicial del PERI, i amb les edificacions existents.
- Garantia que cap edificació existent perdrà vistes.
- Millor adaptació topogràfica en disposar d'un major nombre de plataformes.
- Major grau de sostenibilitat en requerir d'un menys moviment de terres.
- Major grau de sostenibilitat en disposar de pàrquing comunitari.
- Les edificacions quedaran més enfonsades que en l'alternativa 1; i per tant tindran encara menor impacte.
- Millora de la mobilitat rodada en concentrar des de l'Avinguda de Rat Penat l'accés a la majoria dels pàrquings del sector, necessitant únicament donar accés a 6 places d'aparcament a través del vial de nova creació.

Inconvenients

- Major compactació de l'edificació i menor espai privatiu de cada habitatge individual
- Producte immobiliari menys atractiu.

Per tot el que s'ha exposat anteriorment, **l'alternativa escollida és la "alternativa 2"**.



alternativa 2: vista aèrea



alternativa 2: vista aèrea



alternativa 2: exemple habitatge zona clau 15e/1



alternativa 2: exemple habitatge zona clau 15e/2

2.7 JUSTIFICACIONS DELS CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, en el present apartat es justifica el compliment d'aquelles determinacions de la present modificació relatives a la delimitació i paràmetres d'aprofitament del nou polígon, així com al compliment de les reserves de sòl per a sistemes públics.

2.7.1 Delimitació del polígon PAU-“pmu-2”

El present document de modificació puntual concreta a l'àmbit de l'antic PMU-2 la seva ordenació detallada i usos; i per tant, delimita el corresponent polígon (PAU “pmu-2 Rat Penat”) per al desenvolupament i gestió del planejament. La delimitació d'aquest polígon no coincideix exactament amb l'àmbit de l'anterior PMU-2, perquè exclou alguns sòls per les següents raons:

- S'exclou la franja de sòl ocupat per les edificacions i part del vial corresponent al primer tram del carrer Alcalde Güell, per tenir actualment les condicions de sòl urbà consolidat.
- S'exclou la zona verda situada al costat de la rotonda (entre els carrers alcalde Güell i Marquès de Comillas) donat que es tracta de un sòl ja urbanitzat i cedit a l'Ajuntament de Sitges.
- S'exclou parcialment el sòl situat en el costat sud de l'àmbit (on el PMU-2 preveia la zona verda de l'àmbit). Els terrenys exclosos es corresponen amb part de la zona verda i que ja són de titularitat pública. El reajustament del límit sud de l'àmbit respon a l'objectiu de “permutar” la zona verda i l'equipament situats al costat de la rotonda oval d'accés a la urbanització.

Aquesta “permuta” té com a interès el reduir l'impacte paisatgístic que tindria l'edificació d'un equipament en els terrenys actualment qualificats a tal efecte, per ser una zona visualment molt exposada topogràficament.

Els terrenys exclosos s'agrupen all terrenys actualment qualificats d'equipament (clau D0*) configurant un nou polígon (PAU-27 “Rat Penat – C31”) amb el objectiu principal de permutar la posició de la zona verda i l'equipament, per tal de reduir l'impacte de l'edificació.

2.7.2 Delimitació del polígon PAU-27 "Rat Penat - C31"

El present document de modificació puntual delimita un nou polígon (PAU-27 "Rat Penat - C31") que inclou part dels terrenys de titularitat pública situats en el costat sud de l'antic PMU-2 ja cedits com a zona verda però no urbanitzats, i d'altra banda, els terrenys de sòl urbà consolidat qualificats actualment d'equipament (clau D0*) que limitaven amb el PMU-2.

L'objectiu d'aquest polígon és garantir "la permuta" de la localització de la zona verda i equipament, de tal forma que la futura edificació de l'equipament s'integri al costat de les futures edificacions del PAU-"pmu-2 Rat Penat" i no quedi "despenjada" en una zona molt més exposada visualment com seria ara amb el planejament vigent.

2.7.3 Justificació del sostre consumit i sostre pendent d'execució

Segons la sentència núm. 819, de 28 d'octubre de 2010, dictada pel TSJC que estima en part el recurs contenciós presentat per Acord SL contra el POUM de Sitges i declara que com a "sostre consumit" de les edificacions preexistents s'ha de considerar únicament aquell que sigui conforme als paràmetres que el POUM fixa per al PMU 2 Rat Penat-Marquès de Comillas.

A la part expositiva de la sentència, es posa de manifest que les construccions preexistents, poden quedar en situació de fora d'ordenació o de volum disconforme si no s'ajusten a la normativa del POUM.

Tenint en compte els paràmetres de la fitxa del POUM, els quals són màxims, repartirem el sostre "proporcionalment" a les condicions d'edificació (sostre, ocupació i nº de plantes).

Deixant a part la zona 15g* (amb un sostre fixe de 800 m²), en les altres 3 zones quedaria de la següent manera:

- D'acord amb la fitxa normativa, el sostre màxim assignat per a les subzones 15b/1*, 15b/2* i 15b/3* és de 9.572,03 m²st.
- Cal tenir en compte que a la zona 15b/1* s'admet una alçada de PB+2PP, mentre que a les zones 15b/2* i 15b/3* s'admet una alçada màxima de PB+1PP. A les tres zones s'admet la mateixa ocupació màxima.
- D'altra banda, del total de superfície de la zona 15b/1* 6.289,06 m², s'han edificat una superfície de zona de 4.470,48 m², i resta per edificar una superfície d'1.819,58 m².

Tenint en compte tot l'exposat anteriorment, en el següent quadre es realitza el càlcul corresponent al repartiment del sostre:

ZONES	clau	SUPERFÍCIE	CÀLCUL segons Nº de plantes i ocupació				
			nº Plantes	Ocupació	ST MÀXIM teòric	%repart	Repartiment SOSTRE
Edif. Unifamiliar en filera EDIFICAT	15b/1	4.470,48 m²s	3 plantes	35,00%	4.694,00 m²st	35,85%	3.431,57 m²st
Edif. Unifamiliar en filera	15b/1	1.818,58 m²s	3 plantes	35,00%	1.909,51 m²st	14,58%	1.395,60 m²st
Edif. Unifamiliar en filera	15b/2i3	9.272,14 m²s	2 plantes	35,00%	6.490,50 m²st	49,57%	4.744,86 m²st
TOTAL		15.561,20 m²s			13.094,01 m²st	100,00%	9.572,03 m²st

Per tant, el sostre per executar seria:

Edif. Unifamiliar en filera NO EDIF	15b/1,2i3	6.140,46 m²st
Edif. Unifamiliar en filera NO EDIF	15g*	800,00 m²st
sostre per executar		6.940,46 m²st

En relació al sostre executat segons els expedients de llicències concedides, es resumeix en el següent quadre:

EXPEDIENT	PB+PP	Parking	nº HABITATGES
EXP. 237-82	248,80 m²st	57,80 m²st	2 Hab.
EXP. 211-82	682,76 m²st	0,00 m²st	6 Hab.
EXP. 571-85	1.070,70 m²st	452,00 m²st	9 Hab.
EXP. 156-92	1.302,64 m²st	700,68 m²st	8 Hab.
TOTAL	3.304,90 m²st	1.210,48 m²st	25 Hab.

Com es pot comprovar el sostre executat sobre rasant (3.304,90 m²) és lleugerament inferior al màxim (3.431,57 m²st) segons el planejament vigent corresponent a la fitxa del POUM.

Per tant, podem concloure que:

- La fitxa del POUM estableix un sostre màxim de 10.372,03 m² de sostre.
- La sentència estableix que el PMU haurà de distingir entre el sostre consumit i el de nova construcció, entenent pel sostre consumit pels habitatges existents únicament el que es trobi conforme als paràmetres que el POUM fixa en la fitxa del PMU-2.
- El càlcul del sostre consumit pels habitatges existents d'acord amb la fitxa del POUM és de 3.431,57 m² de sostre. Aquest càlcul s'ha realitzat seguint els criteris establerts indicats pels serveis tècnics d'urbanisme de la Generalitat; i posteriorment validat segons consulta de l'Ajuntament de Sitges a la Comissió Territorial del Penedès en acta de la sessió de 5 de juny de 2020 (exp.: 2020/071420/D).

Tenint en compte l'exposat anteriorment, en el següent quadre s'exposen de forma comparada que no hi ha increment de sostre entre el planejament vigent i la proposta de modificació:

SOSTRE SEGONS FITXA POUM			SOSTRE SEGONS PROPOSTA de MODIFICACIÓ		
ZONES	clau	SOSTRE	ZONES	clau	SOSTRE
Edif. Unifamiliar en filera	15b/1*	4.827,17 m²st	Edif. Unifamiliar en filera	15e/0	3.431,57 m²st
Edif. Unifamiliar en filera	15b/2*	4.744,86 m²st	Edif. Unifamiliar en renglera	15e/1	1.863,44 m²st
Edif. Unifamiliar en filera	15b/3*		Edif. Unif. renglera i/o agrupada	15e/2	5.077,02 m²st
Bloc lineal plurifamiliar	15g*	800,00 m²st			
TOTAL		10.372,03 m²st	TOTAL		10.372,03 m²st

2.7.4 Justificació de la densitat consumida i la densitat pendent d'execució

Pel que fa a la densitat i nombre d'habitatges, operarem de la mateixa forma que hem fet respecte al sostre consumit i pendent d'executar. En el següent quadre s'expressa el càlcul per a cadascuna de les claus urbanístiques:

ZONES	clau	DADES FITXA POUM				Habitatges CONSTRUÏTS	Habitatges NO CONFORMES
		SUPERFICIE	Habitatges	% repart	Repartiment Habitatges		
Edif. Unifamiliar en filera EDIFICAT	15b/1	4.470,48 m²s	19 Hab.	71,08%	14 Hab.	25 Hab.	11 Hab.
Edif. Unifamiliar en filera	15b/1	1.818,58 m²s		28,92%	5 Hab.	0 Hab.	
Edif. Unifamiliar en filera	15b/2i3	9.272,14 m²s	45 Hab.	100,00%	45 Hab.	0 Hab.	
Bloc lineal plurifamiliar	15g*	1.000,00 m²s	5 Hab.	100,00%	5 Hab.	0 Hab.	
TOTAL		16.561,20 m²s	69 Hab.		69 Hab.	25 Hab.	11 Hab.

Com es pot comprovar en el quadre anterior, aplicant la fitxa normativa del POUM en la part executada de la zona 15b/1 se sobrepassa el nombre màxim d'habitatges en 11 unitats.

Amb l'objectiu de no deixar en volum disconforme i/o fora d'ordenació cap dels habitatges executats, mitjançant la present modificació "es traspasa" densitat de la zona no edificada a la zona edificada (concretament els 11 habitatges necessaris).

Això suposa traslladar aprofitament en forma d'intensitat d'ús, de les zones no edificades a la zona de les edificacions preexistents. És a dir, partirem de la realitat existent o executada: 25 habitatges del total de 69 habitatges, i del que resulta 44 habitatges per executar a la resta de l'àmbit.

2.7.5 Justificació de les reserves de sòl per a sistemes

En el següent quadre resum s'expressen la reserva de sòl per a sistemes públics a l'àmbit de la present modificació puntual:

		PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges		PROPOSTA MODIFICACIÓ		PROPOSTA MP POUM vs POUM Sitges	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
TOTAL SISTEMES àmbit MP		13.745,30 m²s	100,00%	13.955,08 m²s	100,00%	209,78 m²s	0,00%
Vialitat	B2	6.548,00 m²s	47,63%	6.511,89 m²s	46,66%	-36,11 m²s	-0,97%
Espais lliures	A2 i A5	2.619,20 m²s	19,06%	3.905,90 m²s	27,99%	1.286,70 m²s	8,93%
Equipament	D0*	4.578,10 m²s	33,31%			-4.578,10 m²s	-33,31%
Equipament	D0.1*			3.413,27 m²s	24,46%	3.413,27 m²s	24,46%
Serveis tècnics	T			124,02 m²s	0,89%	124,02 m²s	0,89%

Com es pot comprovar hi ha un lleuger augment de superfície de reserva per a sistemes, concretament de 209,78 m²s. Aquest increment es destina fonamentalment a espais lliures en detriment de la superfície d'equipament. També s'ha incorporat una peça de reserva de sòl per a serveis tècnics, destinada principalment a les estacions transformadores de l'àmbit (ET).

Pel que fa a la suma dels espais lliures i equipaments, també hi ha un lleuger increment (encara que proporcionalment no sigui significatiu).

		PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges		PROPOSTA MODIFICACIÓ		PROPOSTA MP POUM vs POUM Sitges	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
TOTAL ESPAIS LLIURES I EQ àmbit MP		7.197,30 m²s	100,00%	7.319,17 m²s	100,00%	121,87 m²s	0,00%
Espais lliures	A2 i A5	2.619,20 m²s	36,39%	3.905,90 m²s	53,37%	1.286,70 m²s	16,98%
Equipament	D0*	4.578,10 m²s	63,61%			-4.578,10 m²s	-63,61%
Equipament	D0.1*			3.413,27 m²s	46,63%	3.413,27 m²s	46,63%

Com es pot observar els espais lliure s'incrementen en 1.286,70 m², i la superfície d'equipament disminueix en 1.164,83 m². Aquesta "pèrdua" de superfície d'equipament a efectes pràctics no és tal, atès que la superfície no afectada per la carretera C-31 és pràcticament la mateixa en tots dos casos.

		PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges		PROPOSTA MODIFICACIÓ		PROPOSTA MP POUM vs POUM Sitges	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
Equipament		4.578,10 m²s	100,00%	3.413,27 m²s	100,00%	-1.164,83 m²s	0,00%
Superfície no afectada per la C-31		2.564,38 m²s	56,01%	2.575,66 m²s	75,46%	11,28 m²s	19,45%
Superfície afectada per la C-31		2.013,72 m²s	43,99%	837,61 m²s	24,54%	-1.176,11 m²s	-19,45%

Es pretén la racionalització dels espais lliures i equipaments. Si bé aquesta reserva suposa una disminució de sistema d'equipament respecte les previsions del planejament vigent, es compensa amb un escreix de de zona

verda que permetrà generar una connexió amb el Parc del Garraf, donant sentit a una estructura de verds de qualitat.

La disminució d'equipament no genera pèrdues qualitatives; al contrari, la nova ubicació ho fa més racional en situar-ho al costat de la zona d'equipament prevista pel PMU-5 Les Botigues, al mateix temps que les seves condicions d'accessibilitat des de l'avinguda de Rat Penat milloren notablement,

Finalment cal assenyalar que perquè com a conseqüència de la disminució de superfície d'equipament, no es vegi disminuït igualment la seva edificabilitat inicialment prevista, s'ha modificat l'índex d'edificabilitat net d'aquest equipament perquè el sostre resultant (en valor absolut) sigui el mateix. Passant d'un índex de 0,60 m²st/m² previst pel planejament vigent al 0,805 m²st/m² proposat a la fitxa del PAU-27 de la present modificació.

	PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges	PROPOSTA MODIFICACIÓ	PROPOSTA MP POUM vs POUM Sitges
	SUPERFÍCIE / SOSTRE	SUPERFÍCIE / SOSTRE	SUPERFÍCIE / SOSTRE
Equipament	2.746,86 m²st	2.746,86 m²st	0,00 m²st
Superfície	4.578,10 m²s	3.413,27 m²s	-1.164,83 m²s
IEN POUM vigent 0,6	2.746,86 m²st		-2.746,86 m²st
IEN proposta MP POUM 0,805		2.746,86 m²st	2.746,86 m²st

2.7.6 Justificació del 10% cessió de l'aprofitament

L'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme estableix el següent:

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels **polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a**, llevat dels supòsits següents:
 - a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - b) En el cas que per mitjà **d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació** a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
 - c) En el cas que per mitjà d'una **modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística**, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

En aquest sentit l'apartat 2.a de l'art. 70 de LLUC diu:

- a) *Determinar **operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.***

Respecte als dos polígons que la proposta de modificació proposa podem afirmar:

- d. El PAU tampoc s'inclou en cap ARE.
- e. L'actuació no comporta increment d'aprofitament: ni de sostre ni de densitat.
- f. La delimitació del PAU no porta causa en cap dels supòsits previstos a l'article 70.2.a TRLUC, perquè l'objecte de la seva delimitació no és el desenvolupament de l'àmbit o bé la seva reconversió.
- g. L'actuació programada tampoc pot considerar-se una "actuació aïllada de transformació" ni tampoc una "actuació aïllada de dotació", segons descriu la Disposició Addicional Segona del TRLUC.

La Disposició addicional segona, de la Llei d'urbanisme, relativa a les Actuacions de transformació urbanística, apartat 2 diu:

Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

En el cas de l'àmbit que ens ocupa els sòls corresponents als sistemes urbanístics de cessió obligatòria i gratuïta es troben ja cedits:

1. Pel que fa als **sòls destinats a vials públics** del sector, mitjançant escriptura de cessió unilateral i gratuïta, atorgada per el Sr. Ramón Jovani Sans (en representació de la Companya Mercantil "Garraf Inmobiliària S.L.) davant el Notari Sr. Jorge Irazo Barceló, de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Barcelona, cedint gratuïtament i lliure de càrregues, dues porcions de terreny destinades a vials, a la Urbanització Rat Penat amb una superfície total de 3.717 m².
2. Pel que fa als **sòls destinats a espais lliures** del sector, mitjançant escriptura de cessió unilateral i gratuïta nº 443 d'1 d'abril de 1.992, atorgada per el Sr. Juan Antonio Bertran de Caralt davant el Notari Sr. Jorge Irazo Barceló, de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Barcelona, cedint gratuïtament i lliure de càrregues, una porció de terreny destinada a Zona Verda 6A, a la Urbanització Rat Penat II Fase, de superfície 2.787 m². I acceptat pel Ple Municipal de l'Ajuntament de Sitges amb data 11 de maig de 1992.

Pel que fa a l'execució física del planejament, només quedaria per completar les obres d'urbanització inacabades d'una part de la vialitat i zona verda.

Per tant, al no tractar-se d'una actuació de transformació urbanística o actuació aïllada de dotació, ni trobar-se l'àmbit sota cap dels supòsits que estableix l'art. 70.2.a de la Llei d'urbanisme, podem concloure que els polígons que es delimiten mitjançant la present modificació puntual no estan sotmesos a la cessió del 10% de l'aprofitament al no entenent-se com a actuacions de transformació urbana, segons disposició addicional segona DL 1/2010, modificat per l'art. 81 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

2.8 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

El procés d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, inclosos els plans urbanístics, es regeix a Catalunya per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i, finalment, per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Concretament, la Llei 16/2015 determina que, mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009 a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

L'article 7 sobre la regulació de l'avaluació ambiental de les figures de modificació de plans i programes diu el següent:

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. *S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:*

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Els objectius i determinacions del present document de **modificació puntual no està dins de cap dels supòsits d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 7** citat anteriorment; **ni suposa tampoc incidències sobre el medi ambient.**

2.9 JUSTIFICACIÓ EN RELACIÓ A L'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

Segons disposa l'art. 71 del mateix Decret 305/2006:

"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'art. 3.1 relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable

Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."

El present document de modificació puntual de planejament general no es troba en cap dels supòsits esmentats, atès que la present modificació no comporta una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable o, l'implantació de nous usos o activitats.

2.10 PROPOSTA DE FITXES URBANÍSTIQUES DELS POLÍGONS

2.10.1 Proposta de fitxa del polígon PAU "pmu-2 Rat Penat"

1. ÀMBIT

Situat al nord de Port Ginesta dins de la vella urbanització del Rat Penat. El polígon es correspon amb part dels terrenys de l'antic PMU-2 delimitat per l'avinguda Rat-Penat d'accés a la urbanització, l'avinguda Alcalde Güell, i per el nou PAU-27.

2. OBJECTIUS

Completar el teixit i obres d'urbanització corresponents a l'anterior PMU-2 Rat Penat – Marquès de Comillas

3. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

4. SUPERFÍCIES

	CLAU	SUPERFÍCIE	
PAU "pmu-2"		18.769,50 m²s	100,00%
SISTEMES		6.424,97 m²s	34,23%
Xarxa viària urbana	B2	3.064,77 m²s	16,33%
Viari de prioritat invertida	B2.1	2.405,70 m²s	12,82%
Viari per vianants	B2.2	90,41 m²s	0,48%
Parcs, jardins i places públiques	A2	740,07 m²s	3,94%
Serveis tècnics	C1	124,02 m²s	0,66%
ZONES		12.344,53 m²s	65,77%
Edif. Unifamiliar en renglera	15e/1	2.677,36 m²s	14,26%
Edif. Unif. renglera i/o agrupada	15e/2	9.667,17 m²s	51,50%

5. SOSTRE MÀXIM I NÚMERO D'HABITATGES

- Sostre residencial màxim edificable: 6.940,46 m²st
- N° màxim d'habitatges: 44 habitatges

6. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

- No és obligatòria cap reserva d'habitatge de protecció pública al polígon.

7. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

- Les fixades per les zones d'ordenació en sòl urbà clau 15e/1 i 15e/2.

8. CESSIONS

- Superfície mínima del sòl per a sistemes públics: 6.424,97 m² (34,23% de la superfície de l'àmbit)
- Aquest polígon no està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

9. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- Sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.
- S'hauran d'urbanitzar els sòls qualificats de sistemes inclosos en el polígon.
- El projecte d'urbanització de la zona verda haurà d'estar coordinat el seu disseny amb la zona verda inclosa al PAU-27 "Rat Penat – C31" com un tot unitari.

10. AGENDA

- La formulació, tramitació i execució del polígon s'estableix dins del 1 Bienni de vigència de la present modificació puntual del POUM de Sitges.

2.10.2 Proposta de fitxa del polígon PAU-27 "Rat Penat – C31"

1. ÀMBIT

Situat al nord de Port Ginesta dins de la vella urbanització del Rat Penat. El polígon es correspon amb la part sud-est dels terrenys de l'antic PMU-2 més els terrenys qualificats de equipament (clau D0*) segons el POUM de Sitges.

2. OBJECTIUS

Reubicar en cotes més baixes el sòl destinat a equipament permutant la seva posició amb part de la zona verda de l'antic PMU-2.

3. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

4. SUPERFÍCIES

	CLAU	SUPERFÍCIE	
PAU-27		6.396,00 m²s	100,00%
SISTEMES		6.396,00 m²s	100,00%
Parcs, jardins i places públiques	A2	2.982,72 m²s	46,63%
Reserva d'equipament privat	D0.1*	3.413,27 m²s	53,37%

5. SOSTRE MÀXIM

- Índex d'edificabilitat neta clau D0.1*: 0,805 m²st/m²s

6. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

- Segons art. 147 i 148 de les NNUU del POUM de Sitges; excepte el paràmetre d'edificabilitat que serà el establert a l'apartat anterior.

7. CESSIONS

- Superfície mínima del sòl per a sistemes públics: 2.982,72 m² (46,63% de la superfície de l'àmbit)
- El sòl destinat a equipament mantindrà la seva titularitat privada
- Aquest polígon no està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

8. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- Sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.
- S'hauran d'urbanitzar els sòls qualificats de sistemes inclosos en el polígon.
- El projecte d'urbanització de la zona verda haurà d'estar coordinat el seu disseny amb la zona verda inclosa al PAU "pmu-2 Rat Penat" com un tot unitari.

9. AGENDA

- La formulació, tramitació i execució del polígon s'estableix dins del 1 Bienni de vigència de la present modificació puntual del POUM de Sitges.

2.11 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.11.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de modificació puntual del POUM de Sitges, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es convocà mitjançant un edicte que es publicà "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit

municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb allò establert en l'article 8 de la LUC –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, conjuntament amb el document de modificació s'ha exposat un document comprensiu que conté:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar alegacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmes informació pública.

2.12 QUADRES RESUM I COMPARATIU PER ÀMBITS: POUM VS MODIFICACIÓ PUNTUAL

clau	PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges			PROPOSTA MODIFICACIÓ			PROPOSTA MODIFICACIÓ vs POUM Sitges		
	SUPERFÍCIE			SUPERFÍCIE			SUPERFÍCIE		
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	30.770,10 m²s	100,00%		30.770,10 m²s	100,00%		0,00 m²s	0,00%	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	4.578,10 m²s	100,00%	14,88%	5.604,60 m²s	100,00%	18,21%	1.026,50 m²s	0,00%	3,33%
SISTEMES	4.578,10 m²s	100,00%	14,88%	1.134,12 m²s	20,24%	3,69%	-3.443,98 m²s	-79,76%	-11,19%
Xarxa viària urbana B2				951,01 m²s	16,97%	3,09%	951,01 m²s	16,97%	3,09%
Parcs, jardins i places públiques A2				183,11 m²s	3,27%	0,60%	183,11 m²s	3,27%	0,60%
Reserva d'equipament privat D0*	4.578,10 m²s	100,00%	14,88%				-4.578,10 m²s	-100,00%	-14,88%
ZONES				4.470,48 m²s	79,76%	14,529%	4.470,48 m²s	79,76%	14,53%
Edif. Unifamiliar en filera 15e/0				4.470,48 m²s	79,76%	14,529%	4.470,48 m²s	79,76%	14,53%
PAU-27				6.396,00 m²s	100,00%	20,79%	6.396,00 m²s	100,00%	20,79%
SISTEMES				6.396,00 m²s	100,00%	20,78%	6.396,00 m²s	100,00%	20,78%
Parcs, jardins i places públiques A2				2.982,72 m²s	46,63%	9,69%	2.982,72 m²s	46,63%	9,69%
Reserva d'equipament privat D0.1*				3.413,27 m²s	53,37%	11,09%	3.413,27 m²s	53,37%	11,09%
PAU "pmu-2"	26.192,00 m²s	100,00%	85,12%	18.769,50 m²s	100,00%	61,00%	-7.422,50 m²s	0,00%	-24,12%
SISTEMES	9.630,80 m²s	36,77%	31,30%	6.424,97 m²s	34,23%	20,88%	-3.205,83 m²s	-2,54%	-10,42%
Xarxa viària urbana B2				3.064,77 m²s	16,33%	18,07%			
Viari de prioritat invertida B2.1	6.548,00 m²s	25,00%	21,28%	2.405,70 m²s	12,82%	7,82%	-3.483,23 m²s	4,63%	-3,21%
Viari per vianants B2.2				90,41 m²s	0,48%	0,29%			
Parcs, jardins i places públiques A2	2.619,20 m²s	10,00%	8,51%	740,07 m²s	3,94%	2,41%	-1.879,13 m²s	-6,06%	-6,10%
Serveis tècnics C1				124,02 m²s	0,66%	0,40%	124,02 m²s	0,66%	0,40%
ZONES	16.561,20 m²s	63,23%	53,82%	12.344,53 m²s	65,77%	40,12%	-4.216,67 m²s	2,54%	-13,70%
Edif. Unifamiliar en filera 15b/1*	6.289,06 m²s	24,01%	20,44%				-6.289,06 m²s	-24,01%	-20,44%
Edif. Unifamiliar en filera 15b/2*	5.619,00 m²s	21,45%	18,26%				-5.619,00 m²s	-21,45%	-18,26%
Edif. Unifamiliar en filera 15b/3*	3.653,14 m²s	13,95%	11,87%				-3.653,14 m²s	-13,95%	-11,87%
Bloc lineal plurifamiliar 15g*	1.000,00 m²s	3,82%	3,25%				-1.000,00 m²s	-3,82%	-3,25%
Edif. Unifamiliar en renglera 15e/1				2.677,36 m²s	14,26%	8,70%	2.677,36 m²s	14,26%	8,70%
Edif. Unif. renglera i/o agrupada 15e/2				9.667,17 m²s	51,50%	31,42%	9.667,17 m²s	51,50%	31,42%

		PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges			PROPOSTA MODIFICACIÓ			PROPOSTA MODIFICACIÓ vs POUM Sitges		
clau		SOSTRE i HABITATGES			SOSTRE i HABITATGES			SOSTRE i HABITATGES		
TOTAL SOSTRE RESIDENCIAL		10.372,03 m²st			10.372,03 m²st			0,00 m²st		
sòl urbà consolidat										
Edif. Unifamiliar en filera	15e/0				3.431,57 m²st	33,08%	33,08%	3.431,57 m²st	33,08%	33,08%
PAU "pmu-2"		10.372,03 m²st			6.940,46 m²st			-3.431,57 m²st		
Edif. Unifamiliar en filera	15b/1	4.827,17 m²st	46,54%	46,54%				-4.827,17 m²st	-46,54%	-46,54%
Edif. Unifamiliar en filera	15b/2	4.744,86 m²st	45,75%	45,75%				-4.744,86 m²st	-45,75%	-45,75%
Edif. Unifamiliar en filera	15b/3									
Bloc lineal plurifamiliar	15g*	800,00 m²st	7,71%	7,71%				-800,00 m²st	-7,71%	-7,71%
Edif. Unifamiliar en filera	15e/1				1.863,44 m²st	26,85%	17,97%	1.863,44 m²st	26,85%	17,97%
Edif. Unifamiliar en filera	15e/2				5.077,02 m²st	73,15%	-17,97%	5.077,02 m²st	73,15%	-17,97%
TOTAL HABITATGES		69 Hab.			69 Hab.			0 Hab.		
sòl urbà consolidat										
Edif. Unifamiliar en filera	15e/0				25 Hab.	100,00%	36,23%	25 Hab.	100,00%	36,23%
PAU "pmu-2"		69 Hab.			44 Hab.			-25 Hab.		
Edif. Unifamiliar en filera	15b/1	19 Hab.	27,54%	27,54%				-19 Hab.	-27,54%	-27,54%
Edif. Unifamiliar en filera	15b/2	45 Hab.	65,22%	65,22%				-45 Hab.	-65,22%	-65,22%
Edif. Unifamiliar en filera	15b/3									
Bloc lineal plurifamiliar	15g*	5 Hab.	7,25%	7,25%				-5 Hab.	-7,25%	-7,25%
Edif. Unifamiliar en renglera	15e/1				11 Hab.	25,00%	15,94%	11 Hab.	25,00%	15,94%
Edif. Unif. renglera i/o agrupada	15e/2				33 Hab.	75,00%	47,83%	33 Hab.	75,00%	47,83%

2.13 LES OBRES D'URBANITZACIÓ A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

El projecte d'urbanització a l'àmbit de la present modificació tindrà per objecte, d'acord amb la nova proposta de planejament, completar i millorar les obres d'urbanització ja executades en virtut del antic pla especial del '92.

Tot i que la proposta de modificació contempla a l'àmbit dos polígons de gestió independents, en virtut de l'acta de compromís d'urbanització signada el 12 d'abril de 2021 per Metrovacesa per la qual assumeix unilateralment la totalitat dels costos de les obres d'urbanització de la zona verda (clau A2) de superfície 2.982,72 m², inclosa dins el PAU-27; tractarem el projecte d'urbanització de tots dos polígons com un únic projecte unitari. La qual cosa té tot el sentit des del punt de vista del disseny i continuïtat de l'espai de la zona verda.

Pel que fa a la vialitat, es preveu la prolongació de l'actual carrer Marques de Comillas uns 110 metres i finalitzar-lo amb un cul de sac de 15x15 metres. A tocar amb el cul de sac i dins la zona verda es proposa unes escales de formigó que comunicarà amb el parc existent al carrer Alcalde Güell.

Es fa necessari ampliar la vorera de l'Avinguda Rat-Penat. També s'arreglaran els flonjalls provocats per les arrels dels pins i es pavimentarà de nou tota la capa de rodadura de l'Avinguda.

Respecte als serveis:

- Xarxa de clavegueram pluvials: la urbanització del carrer Marques de Comillas existent no disposa de xarxa de clavegueram d'aigües pluvials, aquestes transcorren per la superfície.
Hi ha un petit col·lector pluvial totalment en desús dins la parcel·la no edificada i un altre que baixa per les escales a enderrocar.
- Xarxa de clavegueram residual: per altre banda, si que hi ha una xarxa de clavegueram d'aigües residuals que es troba en molt mal estat i en els últims anys ha causat problemes de desguàs. A l'Avinguda Rat-Penat hi ha un col·lector d'aigües residuals en funcionament sota la vorera existent.
- Xarxa d'aigua potable: els carrers que envolten l'àmbit, el carrer Alcalde Güell i l'Avinguda Rat-Penat disposen de canonades d'aigua potable.
- Xarxa elèctrica de mitja i baixa tensió: Hi ha la ET n°: 34.256 existent en funcionament. D'aquesta ET surten 2 línies de baixa aèries i 4 línies soterrades també de baixa que actualment donen servei.
Per a poder alimentar elèctricament els futurs habitatges de l'àmbit, cal disposar d'una nova estació transformadora i traslladar l'existent per trobar-se a la futura zona edificable.

- Xarxa d'enllumenat públic: actualment hi ha punts de llum a l'Avinguda Rat-Penat al portell. Pel que fa al carrer Marques de Comillas hi ha uns punts de llum ambientals que no compleixen l'enllumenat mínim del carrer.
- Xarxa de telecomunicacions: Tots els carrers que envolten l'àmbit, el carrer Alcalde Güell i l'Avinguda Rat-Penat tenen una xarxa de telecomunicacions soterrada. En concret a l'Avinguda Rat-Penat hi ha l'arqueta D 710 a la qual connectarem la nova xarxa.
- Xarxa de gas: actualment hi ha unes canonades de gas a l'Avinguda Rat-Penat i al carrer Marques Comillas.
- Es mantindran la resta d'instal·lacions existents que no es veuen afectades per les obres.

Finalment en relació a la zona verda i enjardinament, les obres d'enjardinament viari consisteixen en la plantació d'arbrat en l'Avinguda Rat-Penat, que seguint les recomanacions dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Sitges, serà preferentment la Perera de Callery ("Pyruscalleryana chanticleer"). És un arbre caducifoli que s'adapta bé al clima de la zona, a l'amplada de la vorera, a la necessitat de poc manteniment, a ser molt resistent a les plagues i malalties i que en tenir l'alçada definitiva de copa alta no afecten al trànsit.

El disseny de la zona verda es planteja respectant al màxim els camins i la topografia natural existent. S'arranjaran els diferents camins, es col·locaran punts de llum i es construiran unes escales per comunicar el nou cul de sac amb el petit parc infantil situat al costat del carrer Alcalde Güell.

S'aprofita la piscina existent al Morabito per crear una gran jardineria on s'hi plantarà les espècies següents: Margalló ("Chamaerops Humilis") i Herba de prat natural del país.

2.13.1 Pressupost estimatiu de les obres d'urbanització a l'àmbit de la modificació

Les despeses d'urbanització de la totalitat de l'àmbit de modificació tenen un pressupost estimat (PEC abans d'IVA) de 1.187.392,54 €, segons el següent desglossament per capítols:

PRESSUPOST GENERAL PROJECTE D'URBANITZACIÓ ÀMBIT MP POUM PMU-2			
Núm.	Capítol	Cost capítol	%
1	DEMOLICIONS I ENDERROCS	86.911,09 €	8,71%
2	MOVIMENT DE TERRES	35.664,93 €	3,57%
3	PAVIMENTACIÓ	138.848,59 €	13,92%
4	ESTRUCTURES: ESCALES I MURS	91.901,75 €	9,21%
4.1	ESCALA A ALCALDE GÜELL	36.708,03 €	3,68%
4.2	ESCALA ZONA VERDA	15.162,44 €	1,52%
4.3	MURS	40.031,28 €	4,01%
5	XARXA DE CLAVEGUERAM	159.093,08 €	15,94%
5.1	XARXA DE CLAVEGUERAM PLUVIALS	78.210,70 €	7,84%
5.2	XARXA DE CLAVEGUERAM RESIDUALS	80.882,38 €	8,11%
6	XARXA D'AIGUA POTABLE	44.315,43 €	4,44%
7	XARXA DE REG VIARI	3.566,10 €	0,36%
8	XARXA ELÈCTRICA	247.714,01 €	24,83%
8.1	XARXA DE MITJA TENSIÓ	159.887,34 €	16,02%
8.2	XARXA DE BAIXA TENSIÓ	87.826,67 €	8,80%
9	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	90.230,43 €	9,04%

10	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	23.729,26 €	2,38%
11	XARXA DE GAS	9.323,32 €	0,93%
12	SENYALITZACIÓ I ABALISAMENT	2.184,06 €	0,22%
12.1	SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	1.266,90 €	0,13%
12.2	SENYALITZACIÓ VERTICAL	917,16 €	0,09%
13	ENJARDINAMENT VIARI	4.941,54 €	0,50%
14	MOBILIARI URBÀ	484,88 €	0,05%
15	CONTROL DE QUALITAT	7.500,00 €	0,75%
16	SEGURETAT I SALUT	13.049,91 €	1,31%
17	ZONA VERDA TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	38.350,48 €	3,84%
17.1	DEMOLICIONS I ENDERROCS	22.891,28 €	2,29%
17.2	MOVIMENT DE TERRES	2.271,00 €	0,23%
17.3	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	9.404,97 €	0,94%
17.4	ENJARDINAMENT	1.295,65 €	0,13%
17.5	MOBILIARI URBÀ	2.487,58 €	0,25%
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM):		997.808,86 €	100,00%
13,00% DESPESES GENERALS:		129.715,15 €	
6,00% BENEFICI INDUSTRIAL:		59.868,53 €	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE ABANS D'IVA:		1.187.392,54 €	

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

L'abast de la modificació objecte del present document inclou exclusivament l'àmbit territorial de superfície 30.770,10 m² de la urbanització Rat-Penat assenyalada als plànols; i que es correspon amb l'illa limitada pel carrer Marquès de Comillas, Avinguda Urbanització Rat-Penat i la Carretera de Barcelona a Calafell (C-31).

article 2. Objecte de la Modificació Puntual

Els objectius i criteris de la proposta de modificació puntual estan dirigits a resoldre les següents problemàtiques segons les raons d'utilitat pública i interès social, i que en resum són:

- Actualitzar i adaptar el planejament vigent a la realitat existent (especialment amb els habitatges edificats) mantenint els objectius i criteris del planejament que es modifica.
- Concretar l'ordenació de l'àmbit del PMU-2 de manera que no sigui necessària la tramitació del corresponent pla de millora urbana.
- Reubicar en cotes més baixes el sòl destinat a equipament situat al sud de l'àmbit del PMU-2, permutant la seva posició amb la zona verda d'aquest sector.

article 3. Marc legal

Aquesta modificació es desenvolupa d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent en relació a la tramitació i redacció de modificacions de planejament general i, de manera més concreta, amb el que estableixen:

- els articles 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament)
- i els articles 107.4, 117, 118, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).

article 4. Contingut de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PMU-2 "Marquès de Comillas" està integrada pels següents documents:

- MEMÒRIA INFORMATIVA
- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE L'ORDENACIÓ
- NORMATIVA
- ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES
- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL
- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ I SERVEIS
- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques

Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions que estableix la normativa d'aplicació de rang superior i/o sectorial, i en particular:

- **Real Decreto Legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, pel que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, pel que s'aprova el **Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya**.
- **Decret Llei 17/2019**, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, **del dret a l'habitatge**.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decreto 64/2014**, de 13 de maig, pel que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Llei 21/2013**, de 9 de desembre, **d'avaluació ambiental**.
- **Llei 6/2009**, de 28 d'abril, **d'avaluació ambiental de plans i programes**.
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, **de protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- **Decret 343/2006**, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, **de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística**.
- **Llei 37/2015**, de 29 de setembre, **de Carreteres**.
- **Reial Decret 1812/1994**, de 2 de setembre, pel que s'aprova el **Reglament General de Carreteres**.
- **Decret Legislatiu 2/2009**, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei de carreteres**.
- **Decret 293/2003**, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.
- **Llei 4/1997**, de 20 de maig, de **protecció civil de Catalunya**.
- **El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC)**, aprovat definitivament el 25 de maig de 2005 (DOGC 5627 del 16/06/2005).
- **Pla territorial metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges** aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 30 de març de 2006, i publicat al DOGC el 24 de maig de 2006.

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al DOGC i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

article 7. Modificació dels plànol d'Ordenació i Qualificació del POUM de Sitges

Es modifiquen parcialment els plànols B2, B3, C2 i C3 de la sèrie II.2 "Classificació urbanística del sòl segons el règim jurídic i sectors de planejament. Divisió general del territori. Qualificació urbanística del sòl", única i exclusivament en referència a la classificació i qualificació del sòl que conforma l'àmbit d'aquesta modificació, en els quals regiran els plànols d'ordenació: o.02, PROPOSTA DE MODIFICACIÓ:

classificació del sòl, o.03 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ: Zonificació, i els plànols o.04a, o.04b i o.04c DE CONDICIONS D'ORDENACIÓ, de la present modificació.

TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS DEL POUM DE SITGES

article 8. Eliminació de la fitxa del PMU-2 Rat Penat – Marquès de Comillas de l'annex normatiu I del POUM de Sitges

S'elimina de la fitxa del PMU-2 "Rat Penat – Marquès de Comillas" de l'annex normatiu I del POUM de Sitges.

article 9. Creació de la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU "pmu-2" Rat Penat – Marquès de Comillas a l'annex normatiu I del POUM de Sitges.

S'afegeix una nova fitxa a l'annex normatiu I del POUM de Sitges, corresponent al nou polígon PAU "pmu-2" Rat Penat – Marquès de Comillas que concreta l'ordenació dels terrenys no edificats de l'antic PMU-2 "Rat Penat – Marquès de Comillas"; i que es la següent:

1. ÀMBIT

Situat al nord de Port Ginesta dins de la vella urbanització del Rat Penat. El polígon es correspon amb part dels terrenys de l'antic PMU-2 delimitat per l'avinguda Rat-Penat d'accés a la urbanització, l'avinguda Alcalde Güell, i per el nou PAU-27.

2. OBJECTIUS

Completar el teixit i obres d'urbanització corresponents a l'anterior PMU-2 Rat Penat – Marquès de Comillas

3. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

4. SUPERFÍCIES

		CLAU	SUPERFÍCIE	
PAU "pmu-2"			18.769,50 m²s	100,00%
SISTEMES			6.424,97 m²s	34,23%
Xarxa viària urbana	B2		3.064,77 m²s	16,33%
Viari de priorital invertida	B2.1		2.405,70 m²s	12,82%
Viari per vianants	B2.2		90,41 m²s	0,48%
Parcs, jardins i places públiques	A2		740,07 m²s	3,94%
Serveis tècnics	C1		124,02 m²s	0,66%
ZONES			12.344,53 m²s	65,77%
Edif. Unifamiliar en renglera	15e/1		2.677,36 m²s	14,26%
Edif. Unif. renglera i/o agrupada	15e/2		9.667,17 m²s	51,50%

5. SOSTRE MÀXIM I NÚMERO D'HABITATGES

- Sostre residencial màxim edificable: 6.940,46 m²st
- N° màxim d'habitatges: 44 habitatges

6. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

- No és obligatòria cap reserva d'habitatge de protecció pública al polígon.

7. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

- Les fixades per les zones d'ordenació en sòl urbà clau 15b/1 i 15b/2.

8. CESSIONS

- Superfície mínima del sòl per a sistemes públics: 6.424,97 m² (34,23% de la superfície de l'àmbit)
- Aquest polígon no està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

9. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- Sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.
- S'hauran d'urbanitzar els sòls qualificats de sistemes inclosos en el polígon.
- El projecte d'urbanització de la zona verda haurà d'estar coordinat el seu disseny amb la zona verda inclosa al PAU-27 "Rat Penat – C31" com un tot unitari.

10. AGENDA

- La formulació, tramitació i execució del polígon s'estableix dins del 1 Bienni de vigència de la present modificació puntual del POUM de Sitges.

article 10. Creació de la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU-27 "Rat Penat – Marquès de Comillas" a l'annex normatiu I del POUM de Sitges.

S'afegeix una nova fitxa a l'annex normatiu I del POUM de Sitges, corresponent al nou polígon PAU-27 "Rat Penat – Marquès de Comillas"; i que es la següent:

1. ÀMBIT

Situat al nord de Port Ginesta dins de la vella urbanització del Rat Penat. El polígon es correspon amb la part sud-est dels terrenys de l'antic PMU-2 més els terrenys qualificats de equipament (clau D0*) segons el POUM de Sitges.

2. OBJECTIUS

Reubicar en cotes més baixes el sòl destinat a equipament permutant la seva posició amb part de la zona verda de l'antic PMU-2.

3. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

4. SUPERFÍCIES

	CLAU	SUPERFÍCIE	
PAU-27		6.396,00 m²s	100,00%
SISTEMES		6.396,00 m²s	100,00%
Parcs, jardins i places públiques	A2	2.982,72 m ² s	46,63%
Reserva d'equipament privat	D0.1*	3.413,27 m ² s	53,37%

5. SOSTRE MÀXIM

- Índex d'edificabilitat neta clau D0.1*: 0,805 m²st/m²s

6. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

- Segons art. 147 i 148 de les NNUU del POUM de Sitges; excepte el paràmetre d'edificabilitat que serà el establert a l'apartat anterior.

7. CESSIONS

- Superfície mínima del sòl per a sistemes públics: 2.982,72 m² (46,63 % de la superfície de l'àmbit)
- El sòl destinat a equipament mantindrà la seva titularitat privada
- Aquest polígon no està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

8. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- Sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.
- S'hauran d'urbanitzar els sòls qualificats de sistemes inclosos en el polígon.
- El projecte d'urbanització de la zona verda haurà d'estar coordinat el seu disseny amb la zona verda inclosa al PAU "pmu-2 Rat Penat" com un tot unitari.

9. AGENDA

- La formulació, tramitació i execució del polígon s'estableix dins del 1 Bienni de vigència de la present modificació puntual del POUM de Sitges.

article 11. Modificació de l'art. 161 Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 15) de les normes del POUM de Sitges

Es modifica l'art. 161 Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 15) del *Capítol Segon Zones d'ordenació en sòl urbà del Títol IV Regulació del sòl urbà* de les Normes Urbanístiques del POUM de Sitges; en el qual s'introdueixen 3 noves subzones amb unes ordenances específiques d'edificació i queda com segueix:

Art. 161 - Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 15)

1. DEFINICIÓ

Correspon al desenvolupament en edificació aïllada amb les diferents tipologies: unifamiliar, plurifamiliar i unifamiliar en renglera

2. SUBZONES

Les claus emprades en aquestes normes per identificar les condicions d'edificació de cada subzona són els següents

15a - unifamiliar

15b - plurifamiliar

15c - unifamiliar o plurifamiliar en renglera *

15d - unifamiliar Garraf II

15r - Rat Penat

15e - unifamiliar en renglera o pleta

* La distinció entre unifamiliar i plurifamiliar en renglera rau en què la plurifamiliar regirà per la Llei de Propietat Horizontal donada l'existència d'elements comuns sense que s'admeti la privatització dels mateixos.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	15a	15b	15c	15d	15r	15e
Front mínim de parcel·la exigida	15 m	15 m	15 m	15 m	15 m	Segons art. 161 bis
Parcel·la mínima de projecte	600 m²	1.500 m²	1.000 m² Parcel·la mínima registral per unitat d'Habitatge = 500 m²	800 m²	600 m²	

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES

Parcel·la inferior a la mínima exigida:

1. Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels següents mínims:

- | | | |
|---------------------|---------------------------|--------|
| - Subzona 15a i 15r | Superfície mínima o | 500 m² |
| | Front mínim de parcel·la: | 15 m |
| - Subzona 15d | Superfície mínima o | 750 m² |
| | Front mínim de parcel·la: | 15 m |

- Subzona 15b, 15c i 15e (No afecta)

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació
- Ocupació màxima de parcel·la

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a l'indes definides per les Condicions de l'Edificació.

- En el cas que es defineixi la clau urbanística genèrica i, per tant, no s'especifiqui la subzona, es considerarà l'apartat anterior únicament quan la superfície de la parcel·la sigui inferior a la parcel·la mínima exigida corresponent a la subzona que reguli les parcel·les més petites.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	15a	15b	15c	15d	15r	15e
Tipus d'ordenació	Edificació Aïllada					Segons art. 161 bis
Edificabilitat neta màxima	0,6 m² sostre/m² sòl				---	
Ocupació màxima de parcel·la	30%*	30% en PB* 20% en P1 i P2	30%*	30%*	30%*	
Ocupació màxima de la construcció auxiliar no inclosa en la màxima permesa	5%				No s'admet	
Altura construcció auxiliar	3,5 m				-	
Altura reguladora màxima	7,00 m	9,50 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	
Nombre màxim de plantes	PB + 1PP	PB + 2PP	PB + 1PP	PB + 1PP	PB + 1PP	
Separacions mínimes d'edificació a l'indes	Façana: 4m Al fons: 3m Laterals: 3m	Façana: 6m** 10 m si B+P1 ó PB+P2 Al fons: 3m Laterals: 3m	Façana: 4m Al fons: 3m Laterals: 3m	Façana: 4m Al fons: 3m Laterals: 4m	Façana: 6m en PB i 10m en PP Al fons: 3m Laterals: 3m	

(Vegeu reducció d'ocupació i d'edificabilitat en terrenys en pendent així com condicions específiques de distàncies a superiors al 30% regulades en les Ordenances de l'edificació)

* 3% d'ocupació complementària per cossos sortints oberts (balcons)

** La distància de 6 m es refereix al cos edificat de planta baixa. Per les parts edificades en altures superiors la distància mínima serà de 10 m.

5. CONDICIONS DE DENSITAT

	15a	15b	15c	15d	15r	15e
Densitat d'habitatges	1 Habitatge / parcel·la mínima	6 habitatges / solar de 1.500 m² i 0,4 habitatges per cada 100 m² de solar d'excés	2 habitatges / solar de 1.000 m² i 1 habitatge per cada 500 m² de solar d'excés	1 Habitatge / parcel·la mínima	1 Habitatge / parcel·la mínima	Segons art. 161 bis

6. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos a la sub-zona 15a, 15c, 1d i 15r:

Habitatge unifamiliar

Usos admesos a la sub-zona 15b i 15c:

Habitatge plurifamiliar

Usos admesos a la sub-zona 15e:

Segons art. 161 bis

Usos admesos a totes les sub-zones (excepte a la sub-zona 15e):

Hoteler amb una parcel·la mínima de 3.000 m²

Residència, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, oficines-administratiu.

Al Vinyet s'admet l'ús de restauració en els fronts del passeig de Vilanova, del passeig l'avinguda Sofia.

A la planta baixa de les finques situades enfront de l'avinguda Sofia es permeten els usos: comercial (amb excepció de l'alimentari), el de restauració i el de serveis privats.

7. ALTRES CONDICIONS

En la subzona 15 b, en el front marítim s'autoritza un cos àtic del 75% de la superfície de la reculat 5 m al llarg de tot el perímetre de l'edificació

Serà d'obligat compliment les condicions específiques estètiques establertes pel promotor de Rat Penat en el Sector de referència i que venen recollides com a documentació complementària del POUM, tota vegada s'ha comprovat que la tipologia resultant s'adequa als criteris d'integració paisatgística establerts en el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner pel Sòl Urbà.

A la finca situada a la perllongació del carrer Santiago Rusiñol 1-10 es podrà realitzar una ordenació volumètrica del conjunt prèvia al projecte arquitectònic per tal d'estudiar el tractament paisajístic, la disposició dels espais comuns i la preservació de la pineda, admetent-se tipologies arreglades incrementin la densitat.

8. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ ESPECÍFIQUES DE LA SUBZONA 15r

A l'àmbit de Rat Penat, l'altura reguladora es mesura a partir del centre de gravetat de la pla l'edificació fins a la cara superior de l'últim forjat

A l'àmbit de Rat Penat no s'admetrà cap cos construït per sobre de l'altura reguladora.

A l'àmbit de Rat Penat, les tanques perimetrals de finca que confrontin a carrer, així com les separacions entre parcel·les, tindran una altura màxima d'1,50 m adaptades a les condicions estètiques del volum 3 de la Documentació Complementària del present POUM. Per sobre de la coronació de la tanca només s'admetrà tancament de tipus vegetal, no podent-se en cap cas superar una altura màxima total (sumant les altures de tanca i vegetació) de 2,50 m.

A l'àmbit de Rat Penat, i a efectes de càlcul de la cota de planta baixa, no s'admetrà cap modificació de perfil natural del terreny, entenent com a tal el resultat de la topografia normativa de l'actual planejament urbanístic.

Així mateix, als únics efectes d'arreglament de la jardineria, es permetrà la formació de terrasses amb murs d'altura màxima d'1 metre i amb una proporció de 1/3 (1 metre d'altura per 3 metres de base).

A l'àmbit de Rat Penat, tindrà la consideració de soterrani la planta situada immediatament per sota de la planta baixa, la qual, en cap cas, serà accessible des de l'exterior de l'edificació. Únicament és admès l'accés de vehicles en cas que el mateix es destini a aparcament.

A l'àmbit de Rat Penat, no s'admetran les construccions aterassades.

article 12. S'afegeix un nou article 161 bis. "Condicions específiques de la subzona 15e" a les normes urbanístiques del POUM de Sitges.

S'afegeix un nou article 162 bis. "Condicions específiques de la subzona 15e", amb el següent contingut:

1. DEFINICIÓ

Correspon al desenvolupament de parcel·les amb conjunts d'edificacions de tipologia unifamiliar. En el cas de l'existència d'elements comuns sense que s'admeti la privatització dels mateixos, regirà la Llei de Propietat Horitzontal donada.

2. SUBZONES

Les subclaus emprades en aquestes normes per identificar les condicions d'edificació de cada subzona són els següents:

15e/0 – Habitatges unifamiliars preexistents en renglera

15e/1 - Habitatges unifamiliars en renglera, agrupats i/o apilats

15e/2 - Habitatges unifamiliars en renglera, agrupats i/o apilats

3. CONDICIONS DE PARCELACIÓ

	15e/0	15e/1	15e/2
Front mínim de parcel·la exigít	Parcel·la única indivisible	15 m	Parcel·la única indivisible
Superfície parcel·la mínima		400 m²	

En el cas de l'existència a la parcel·la de diferents unitats d'habitatge (amb o sense elements comuns) es permet la divisió horitzontal i/o el complex immobiliari

4. DEFINICIONS I CONSIDERACIONS COMUNS A LA SUBZONA 15e/1 i 15e/2

Els paràmetres d'edificació així com els relatius a la forma i ocupació del sòl definits en les presents normes per a les subzones 15e/1 i 15e/2 substitueixen íntegrament els establerts a les ordenances d'edificació.

a) Planta baixa:

D'acord amb l'art. 26.3 de les Ordenances d'edificació del POUM de Sitges, en tractar-se d'una ordenació i ocupació singular del sòl, s'estableixen les cotes de referència en cada subzona per a la definició de la planta baixa de les diferents edificacions.

El paviment de la planta baixa haurà de situar-se entre 60 cm per sobre o per sota de la cota de referència establerta (veure definició de la cota de referència i plànol d'ordenació "O.04a CONDICIONS d'EDIFICACIÓ: Plataformes i cotes referència").

b) Cota de referència:

És la cota topogràfica a partir de la qual s'ha de situar la planta baixa de l'edificació.

A causa de la topografia i a la configuració de les edificacions s'estableix un sistema de franges subdividides en trams, a partir dels quals s'estableixen les diferents cotes de referència. Aquestes cotes de referència queden establertes al plànol d'ordenació "O.04a CONDICIONS d'EDIFICACIÓ: Plataformes i cotes referència".

c) Planta soterrani:

És la primera planta situada immediatament per sota de la planta baixa de l'edificació i que la cara inferior del forjat superior d'aquesta mateixa planta sobresurt del pla de pendent teòric menys d'1 m.

Estan prohibits en planta soterrani qualsevol ús d'estança de l'habitatge (habitacions, estar, cuina, etc.), preferentment aquesta planta es destinarà a garatge, trasters i sala d'instal·lacions.

d) Punt d'aplicació de la alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora es mesura independentment en cadascun dels habitatges des de la cota de la planta baixa fins al pla superior horitzontal del forjat o d'arrancada de la coberta.

e) Façanes de l'edificació:

A l'efecte de composició, tractament i acabats, tota l'envolvent vertical dels habitatges tindran la consideració de façana amb independència que limitin amb un vial, mitgera, zona verda, o amb un altre habitatge o cos edificatori.

- f) Espais de transició: són espais que articulen l'interior i l'exterior de les edificacions, que poden ser d'estar o de circulació però no són habitables per trobar-se fora de l'envolupant tèrmica de l'edificació, i que pel seu disseny ajuden al control, protecció i estalvi energètic de les mateixes enfront de les condicions exteriors.

Podem considerar, entre altres, com a part d'aquests espais: balcons, terrasses, galeries exteriors, espais porxats, etc...

5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	15e/0	15e/1	15e/2
Tipus d'ordenació	Edificació en renglera	Edificació en renglera	Edificació en renglera i/o agrupada
Edificabilitat neta màxima ⁽¹⁾	0,768 m² sostre/m² sòl	0,7240 m² sostre/m² sòl	0,5257 m² sostre/m² sòl
Numero màxim d'habitatges	25 habitatges	11 habitatges	33 habitatges
Ocupació màxima de parcel·la	Segons llicència atorgada	70% ⁽²⁾	60% ⁽²⁾
Separacions mínimes d'edificació a l'indes	Segons llicència atorgada	segons plànol d'ordenació O.04 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ: Condicions d'edificació ⁽³⁾	
Nombre màxim de plantes	Segons llicència atorgada	2 plantes ⁽⁴⁾	2 plantes
Altura reguladora màxima	Segons llicència atorgada	7,00 m ⁽⁴⁾	7,00 m
Construccions auxiliars	Segons llicència atorgada	No permesa, excepte piscines, murs, escales i altres elements constructius d'adaptació topogràfica, connexió i/o pas.	

⁽¹⁾ El espai destinat a garatge no computarà a l'efecte d'edificabilitat sempre que aquest espai estigui soterrat, semisoterrat o bé, es trobi sota la cota del jardí o terrassa de l'habitatge. A més el seu ús serà exclusivament el de garatge i/o traster, i les seves condicions d'habitabilitat no podran ser les corresponents a espais d'estança habitables (habitacions, estar, cuina, etc..) a l'efecte del Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges.

⁽²⁾ A l'efecte d'ocupació no comptaran els murs, piscines i altres elements o construccions que no siguin estrictament els corresponents a les plantes sobre i baix rasant del cos edificatori de l'habitatge.

⁽³⁾ Si l'edificació s'alinea amb la línia de mitgera amb una altra zona edificable, queda expressament prohibit l'obertura de finestres; en el cas de l'obertura o finestres s'haurà de recular el pla de façana que conté la finestra un mínim de 3m respecte de la mitgera.

En qualsevol cas tots els paraments verticals de l'edificació tindran consideració de façana i el seu tractament i composició serà com a tal.

⁽⁴⁾ Puntualment a la subzona 15e/1 es permet fins a 3 plantes i una altura reguladora de 10,50 m, per a col·locar en diferents edificacions un sostre màxim total de 100 m² en planta segona a l'àrea indicada al plànol d'ordenació O.04 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ: Condicions d'edificació.

6. ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LES SUBZONES 15e/1 i 15e/2

- Adaptació topogràfica i moviment de terres dels espais edificables i no edificables.
 - Segons els plànols d'Ordenació: **o.04a, o.04b i o.04c de CONDICIONS d'ORDENACIÓ.**
 - A les plataformes indicades com a "terreny natural" del plànol "O.04a CONDICIONS d'EDIFICACIÓ: Plataformes i cotes referència" serà d'aplicació l'art.23 de les Ordenances d'edificació del POUM
- Tancaments de parcel·la i entre els habitatges.
 - Tancament de parcel·la: Les tanques perimetrals de parcel·la que confrontin a carrer tindran una altura màxima d'1,50 m adaptades a les condicions estètiques del volum 3 de la Documentació Complementària del POUM de Sitges. Per sobre de la coronació

de la tanca només s'admetrà tancament de tipus vegetal, no podent-se en cap cas superar una altura màxima total (sumant les altures de tanca i vegetació) de 2,50 m.

- Tancaments entre els habitatges: L'altura màxima del tancament entre les diferents edificacions dins de la mateixa parcel·la serà de 2,50 m. Aquest tancament podrà ser opac en tota la seva altura. En el cas que aquest tancament se situï entre dues edificacions amb cotes de planta baixa diferent, l'altura màxima del tancament s'aplicarà i mesurarà des de la cota superior.

Per sobre de l'altura màxima d'aquest tancament es permeten ampits, baranes o elements decoratius de la façana de l'edificació.

c. Mesures de sostenibilitat en els edificis: espais de transició.

Amb l'objectiu d'afavorir la sostenibilitat en les edificacions mitjançant la disposició d'espais intermedis entre interior i exterior, els espais de transició no computaran a l'efecte d'edificabilitat sempre que:

- No siguin habitables
- Estiguin fora de l'envolupant tèrmica de l'edificació i en contacte directe amb l'ambient exterior.
- Estaran com a mínim oberts totalment en un dels seus costats i parcialment en almenys un altre (inclòs el pla de coberta)

d. Espais per a instal·lacions

Per sobre de l'altura màxima reguladora es permeten espais o elements tancats al servei de les edificacions, com:

- les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
- caixes de escales
- les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m.
- els elements tècnics de les instal·lacions.
- els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

En el cas d'existir aquests elements (tan tant per sobre com per sota de l'altura màxima reguladora màxima), per tal d'afavorir la integració paisatgística, aquests espais no computaran a l'efecte d'edificabilitat sempre i quan:

- La seva altura lliure sigui inferior a l'altura mínima habitable.
- En el cas que els tancaments laterals tinguin l'altura d'una planta, hauran d'estar oberts en la seva part superior.

7. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos a la sub-zona 15e:
Habitatge unifamiliar (aïllat, adossat, filera, i apilat).
- Es permet l'ús de garatge comunitari amb independència de la tipologia residencial.

4.1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

Amb data 12 d'abril de 202, Metrovacesa signa un Acta de compromís d'urbanització; per la qual assumeix unilateralment la totalitat dels costos de les obres d'urbanització de la zona verda (clau A2) de superfície 2.982,72 m², inclosa dins el PAU-27.

Per tant, a efectes pràctics i metodològics de la sostenibilitat i viabilitat econòmica, considerarem com si com si la superfície de zona verda inclosa en el PAU-27 estigués al PAU-"pmu-2".

Des del punt de vista econòmic això té tot el sentit, perquè la zona verda inclosa en el nou PAU-27 prové de la necessitat de permutar la ubicació de la zona verda i l'equipament privat previstos en el POUM de Sitges; i que de no fer-se aquesta "permuta", segons el planejament vigent al POUM de Sitges seria una càrrega d'urbanització del propi PMU-2.

En aquest mateix sentit no s'incorpora com a aprofitament a tenir en compte el corresponent al sòl d'equipament privat; perquè en el planejament vigent aquest sòl és una sòl urbà consolidat (amb totes les condicions de solar), i que es desconsolida per a poder ajustar la seva superfície i permutar la seva posició.

4.2 INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'art 96, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les modificacions d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen en la seva formació.

D'altra banda l'article 44, entre altres, estableix els següents deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat:

- Tenen el deure de repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Han de cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
- Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
- Han de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- En aquest cas particular, tal i com s'ha justificat anteriorment no s'haurà de fer la cessió del 10% de l'aprofitament.

4.2.1. Paràmetres urbanístics

Tenint en compte que del total de l'àmbit de modificació de 30.770,10 m² de superfície, 5.604,60 m² es corresponen amb el sòl urbà consolidat dels habitatges existents i els sistemes totalment urbanitzats i cedits; resten 25.165,50 m² de sòl repartits en dos polígons amb la següent distribució de sòl i sostre:

La distribució del sòl i sostre queda expressada de forma sintètica en el quadre següent:

	clau	SUPERFÍCIE	ST. HABITATGES
PAU-27		6.396,00 m²s	
SISTEMES		6.396,00 m²s	
Parcs, jardins i places públiques	A2	2.982,72 m²s	
Reserva d'equipament privat	D0*	3.413,27 m²s	
PAU "pmu-2"		18.769,50 m²s	
SISTEMES		6.424,97 m²s	
Xarxa viària urbana	B2	3.064,77 m²s	
Viari de prioritat invertida	B2.1	2.405,70 m²s	
Viari per vianants	B2.2	90,41 m²s	
Parcs, jardins i places públiques	A	740,07 m²s	
Serveis tècnics	C1	124,02 m²s	
ZONES		12.344,53 m²s	6.940,46 m²st
Edif. Unifamiliar en renglera	15e/1	2.677,36 m²s	1.863,44 m²st
Edif. Unif. renglera i/o agrupada	15e/2	9.667,17 m²s	5.077,02 m²st

4.2.2. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera de la modificació puntual es fonamenten en abordar la viabilitat de l'àmbit visualitzant l'operació de transformació urbanística del sòl amb les seves càrregues, els seus beneficis i la seqüència temporal dels fluxos de despesa i d'ingrés derivats de l'execució del pla, mitjançant l'anàlisi de fluxos i els principis de valoració aplicats als projectes d'inversió vinculats a la transformació urbanística del sòl d'acord amb l'escenari demogràfic i de mercat immobiliari presents.

La present viabilitat econòmica i financera l'avaluem calculant, entre d'altres, els indicadors generalment acceptats en l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera en projectes d'inversió:

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst $\Rightarrow$ Valor del sòl brut (€/m² de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

r_t = Taxa de descompte determinada per les taxes de rendiment imperants en el mercat objecte de treball.

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst $\Rightarrow$ Valor del sòl brut (€/m² de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria un VAN igual a zero.

4.2.3. Càlcul dels aprofitaments

La viabilitat econòmica i financera de la modificació puntual va referida a tots els ingressos i despeses que pot arribar a aflorar el sostre sobre rasant derivat de l'índex d'edificabilitat, sense tenir en compte el sostre sota rasant ni com a ingrés ni com a despesa al no consumir edificabilitat o aprofitament.

En aquest cas el 100% del sostre és susceptible de generar rendiment econòmic privat (no hi ha cessió del 10% d'aprofitament) i haurà d'assumir el 100% de la càrrega urbanística.

Pel càlcul de l'aprofitament calcularem el valor residual estàtic del sòl tenint en compte els usos més probables i lucratiu en aquest cas el d'habitatge unifamiliar.

Identificació dels valors de venda

L'estadística oficial que publica la Generalitat de Catalunya pot dividir-se en dues etapes, d'una banda la provinent del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA, l'Institut APOLDA, i per BCF Consultors els quals van oferir dades dels municipis de Catalunya fins l'any 2014 i que provenen de l'estudi de mercat que ells mateixos van realitzar, i que per tant donen una idea dels preus d'oferta als municipis de Catalunya. Els preus €/m² construït d'oferta dels habitatges d'obra nova al municipi de Sitges, Vilanova i la Geltrú, Castelldefels, Cubelles i Cunit publicats fins l'any 2014 es poden veure a la taula següent.

Preus de venda de l'habitatge d'obra nova €/m² construït [2008 – 2014]

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Var 08 - 14
Sitges	4.811	3.865	4.075	3.843	3.560	3.019	2.689	-44,10%
Vilanova i la Geltrú	3.365	3.155	3.311	2.880	2.697	2.210	2.052	-39,03%
Castelldefels	3.757	4.298	4.113	3.541	2.974	2.974	2.982	-20,63%
Cubelles¹	2.752	2.512	2.829	2.326	-	-	-	-15,48%
Cunit²	3.482	3.333	3.028	-	-	-	-	-13,04%

VAR 08-11

²VAR 08-10

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Des de l'any 2013, la Generalitat comença a publicar les estadístiques provinents de les transaccions registrades als municipis amb més de 5.000 habitants de Catalunya. Es tracta d'un canvi metodològic, donat que les dades publicades ja no es basen en tècniques d'estudi de mercat, que afloren els preus d'oferta del mercat, si no que mostren el preu de venda realment materialitzat en l'operació de compravenda.

Els preus de venda registrats publicats a partir de l'any 2013 són els de la següent taula:

Preus de venda de l'habitatge lliure d'obra nova [2013 – 2017]

	2013		2014		2015		2016		1T 2017	
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²	
	N	construït	N	construït	N	construït	N	construït	N	construït
Sitges	97	3.221	53	3.327	27	3.072	22	3.587	5	3.133
Vilanova i la Geltrú	59	1.807	160	1.598	82	1.513	75	1.551	12	1.679
Castelldefels	-	-	-	-	15	4.421	25	3.673	2	-
Cubelles	18	1.864	9	1.085	3	1.728	2	-	-	-
Cunit	83	1.415	63	1.312	34	1.187	27	1.259	18	850

Els preus reals de transacció derivats de les dades dels registradors al municipi de Sitges s'han mantingut força estables, i tot i el decrement que es produeix del 2014 al 2015 (-8%) i el posterior increment del 2015 al 2016 (17%), durant el total d'anys disponibles amb dades dels registradors els preus registrats han disminuït tan sols un 3%.

De la resta de municipis de l'entorn de Sitges, els preus realment se situen molt per sota dels manifestats a Sitges (excepte **Castelldefels que en els anys que s'han publicat dades, els preus són molt similars a Sitges**).

Així doncs, els preus reals de transacció derivats de les dades dels registradors pel municipi de Sitges s'han situat entorn els 3.200 €/m² construït entre els anys 2013 i primer trimestre de 2017.

Pel què fa al volum de transaccions d'habitatge d'obra nova, aquest s'ha reduït un 77% en els darrers quatre anys disponibles, i durant el 2015 i el 2016 les transaccions d'obra nova realitzades al municipi de Sitges s'han situat a l'entorn de les 25 unitats anuals.

Per completar l'anàlisi del mercat immobiliari residencial en el municipi de Sitges, s'ha realitzat un estudi de mercat ad hoc tenint en compte la situació de l'àmbit just en el límit del terme municipal de Sitges amb Castelldefels, així com la superfície mitja dels habitatges que se situa entorn als 160 m².

Atès que no s'han trobat testimonis comparables d'obra nova ha estat necessari introduir un coeficient corrector en funció de l'estat i antiguitat de la mostra. També s'ha considerat un coeficient de localització, i un altre coeficient a la baixa de negociació respecte al preu inicial d'un 15%.

El següent quadre recull els testimonis considerats, el preu de sortida i el preu corregit:

	Testimoni	Tipus	Antiguitat	Sostre	Preu	Coef. Corrector			€/m²
						antiguitat	localització	negociació	
1	Sitges Vallpineda	Unif. aparellat	Rehabilitat	241,00 m²st	580.000,00 €	1,05	1,10	0,85	2.363 €/m²st
2	Montemar Medio, Castelldefels	Unif. aparellat	Segona mà	150,00 m²st	699.000,00 €	1,15	1,05	0,85	4.783 €/m²st
3	Can Bou-Gran Via Mar, Castelldefels	Unif. adosat	Reformada	150,00 m²st	690.000,00 €	1,05	1,05	0,85	4.311 €/m²st
4	La Pineda, Castelldefels	Unif. adosat	Reformada	200,00 m²st	699.000,00 €	1,05	1,05	0,85	3.275 €/m²st
5	Paseo Ronda, 17, Castelldefels	Unif. aparellat	Segona mà	140,00 m²st	620.000,00 €	1,15	1,05	0,85	4.545 €/m²st
6	La Pineda - Castelldefels	Unif. adosat	Reformada	143,00 m²st	740.000,00 €	1,05	1,05	0,85	4.849 €/m²st
7	Baixador - Castelldefels	Unif. aparellat	Reformada	150,00 m²st	548.000,00 €	1,05	1,05	0,85	3.424 €/m²st
PROMIG		Unifamiliar		167,71 m²st	653.714,29 €				3.936 €/m²st

	Testimoni	Font
1	Sitges Vallpineda	https://www.sitgeshouses.com/ca-es/immoble/casa-aparellada-rehabilitada-a-sitges-vallpineda/9582248
2	Montemar Medio, Castelldefels	https://www.yaencontre.com/venta/casa/inmueble-33407-6944-00000033
3	Can Bou-Gran Via Mar, Castelldefels	https://www.engelvoelkers.com/es-es/propiedad/casa-adosada-en-can-bou-4327099.1407910_exp/
4	La Pineda, Castelldefels	https://www.lucasfox.es/comprar-vivienda/espana/barcelona/castelldefels/la-pineda/casa-villa/gav23994.html
5	Paseo Ronda, 17, Castelldefels	https://www.idealista.com/inmueble/93099902/
6	La Pineda - Castelldefels	https://www.idealista.com/inmueble/90830877/
7	Baixador - Castelldefels	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/castelldefels/cafeccion-jardin-terrazza/158426949/d

Així doncs, **el preu de repercussió de venda per metre quadrat de sostre d'habitatge unifamiliar**, entre 100 i 240 m², **és de 3.936 €/m²st.**

Estimació dels costos de construcció de l'edificació.

Per a determinar els costos d'edificació del sostre residencial unifamiliar es parteix de la tipologia tipificada al Boletín Económico de la Construcción publicat el 4 trimestre de 2020 (en endavant EME2) equivalent a la tipologia de unifamiliar adossat entre mitgeres.

Valor de repercussió del sòl urbanitzat (€/m²st)

Seguint la metodologia establerta en el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, concretament l'art. 19 determina que per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat serà aplicable l'art.22, el qual diu el següent:

“Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1.- El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2.- Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En el següent quadre apareix el càlcul dels valors de repercussió del sòl urbanitzat per a l'ús considerat:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL
(Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)

VRS = (Vv/K) - Vc	
VRS	Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat
Vv	Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat
K	Coefficient ponderació de les despeses generals, finançament, gestió, promoció, així com el benefici empresarial
Vc	Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat

**Residencial
Unifamiliar**

Valor de mercat de l'immoble acabat (metro quadrat construït)	Vv	3.936 €/m²st
--	-----------	---------------------

Coefficient de ponderació	K	1,40
----------------------------------	----------	-------------

Valor de la construcció	Vc = ΣCi	1.304,99 €/m²st
1 PEC Construcció	C1	1.296,56 €/m²st*
PEM Construcció	PEM	1.080,47 €/m²st
Benefici industrial i despeses generals	20,00% PEM	216,09 €/m²st
2 Assegurança decenal	0,65% PEC	8,43 €/m²st

Valor repercussió sòl urbanitzat	VRS	1.506,44 €/m²st
---	------------	------------------------

* Cost segons EME 4 Tr 2020

Per tant, el **valor de repercussió del sòl urbanitzat per a habitatge unifamiliar és de 1.506,44 €/m²st**. I si tenim en compte el sostre màxim residencial del polígon tenim:

Sostre	ST	6.940,46 m²st
---------------	-----------	----------------------

VRS urbanitzat	€	10.455.386,56 €
-----------------------	----------	------------------------

4.2.4. Càlcul dels costos de transformació urbanística

El total de costos imputables els podem agrupar en 3 tipus de cost diferents:

- Costos d'urbanització
- Despeses de gestió, honoraris i similars
- Cost de la taxa del cànon del ACA

10. Costos d'urbanització

L'import total dels costos d'urbanització (de tots dos polígons inclosos a la present modificació puntual del POUM de Sitges) segons pressupost d'execució material (PEM) ascendeix a la quantia de 997.808,86 €, d'acord amb el Projecte d'Urbanització lliurat i vinculat al present document de planejament. Al seu torn, el **pressupost d'execució per contracte (PEC)**, un cop imputades al PEM les despeses generals (13%), el benefici industrial (6%) i abans de l'IVA (21%), ascendeix a la quantia total d'**1.187.392,54 €**.

En el quadre següent apareix desglossat per capítols aquest cost:

PRESSUPOST GENERAL PROJECTE D'URBANITZACIÓ ÀMBIT MP POUM PMU-2			
Núm.	Capítol	Cost capítol	%
1	DEMOLICIONS I ENDERROCS	86.911,09 €	8,71%
2	MOVIMENT DE TERRES	35.664,93 €	3,57%
3	PAVIMENTACIÓ	138.848,59 €	13,92%
4	ESTRUCTURES: ESCALES I MURS	91.901,75 €	9,21%
4.1	ESCALA A ALCALDE GÜELL	36.708,03 €	3,68%
4.2	ESCALA ZONA VERDA	15.162,44 €	1,52%
4.3	MURS	40.031,28 €	4,01%
5	XARXA DE CLAVEGUERAM	159.093,08 €	15,94%
5.1	XARXA DE CLAVEGUERAM PLUVIALS	78.210,70 €	7,84%
5.2	XARXA DE CLAVEGUERAM RESIDUALS	80.882,38 €	8,11%
6	XARXA D'AIGUA POTABLE	44.315,43 €	4,44%
7	XARXA DE REG VIARI	3.566,10 €	0,36%
8	XARXA ELÈCTRICA	247.714,01 €	24,83%
8.1	XARXA DE MITJA TENSIÓ	159.887,34 €	16,02%
8.2	XARXA DE BAIXA TENSIÓ	87.826,67 €	8,80%
9	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	90.230,43 €	9,04%
10	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	23.729,26 €	2,38%
11	XARXA DE GAS	9.323,32 €	0,93%
12	SENYALITZACIÓ I ABALISAMENT	2.184,06 €	0,22%
12.1	SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	1.266,90 €	0,13%
12.2	SENYALITZACIÓ VERTICAL	917,16 €	0,09%
13	ENJARDINAMENT VIARI	4.941,54 €	0,50%
14	MOBILIARI URBÀ	484,88 €	0,05%
15	CONTROL DE QUALITAT	7.500,00 €	0,75%
16	SEGURETAT I SALUT	13.049,91 €	1,31%
17	ZONA VERDA TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	38.350,48 €	3,84%
17.1	DEMOLICIONS I ENDERROCS	22.891,28 €	2,29%
17.2	MOVIMENT DE TERRES	2.271,00 €	0,23%
17.3	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	9.404,97 €	0,94%
17.4	ENJARDINAMENT	1.295,65 €	0,13%
17.5	MOBILIARI URBÀ	2.487,58 €	0,25%
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM):		997.808,86 €	100,00%
13,00% DESPESES GENERALS:		129.715,15 €	
6,00% BENEFICI INDUSTRIAL:		59.868,53 €	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE ABANS D'IVA:		1.187.392,54 €	

11. Despeses de gestió, honoraris i similars

En aquest cas s'inclouen els gasto d'honoraris tècnics, així com una previsió de despeses de la secretaria i de la junta, així com de notaria, registre, i altres imprevistos; i la **quantia total ascendeix a 1.187.392,54 €**.

12. Cost de la taxa del cànon del ACA

La previsió del **cost de connexió a la depuradora i ús del col·lector és de 102.696,00 €.**

La quantificació total dels costos d'urbanització i d'altres despeses a l'àmbit és la que s'indica al quadre resum següent:

COSTOS TOTAIS DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ		
€ (sense iva)		
TOTAL COSTOS IMPUTATS AL SECTOR		1.472.484,94 €
PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (PEC)		1.187.392,54 €
Pressupost d'execució material	PEM=	997.808,86 €
Despeses generals	DG = 13,00% s/PEM	129.715,15 €
Benefici Industrial	BI = 6,00% s/PEM	59.868,53 €
DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS		182.396,40 €
Honoraris tècnics planejament derivat		62.505,00 €
Honoraris tècnics projecte reparcel·lació		15.523,00 €
Honoraris tècnics projecte d'urbanització		37.302,00 €
Honoraris direcció d'obra urbanització		36.667,00 €
Despeses Junta, secretaria, etc	5,00 % desp.	7.599,85 €
Altres despeses (Notari, Registre propietat, Imprevistos, etc)	15,00 % desp.	22.799,55 €
ESTIMACIÓ COST TASA CANON ACA		102.696,00 €
Cost depuració		99.000,00 €
Cost ús col·lector		3.696,00 €

4.2.5. Calendari d'execució urbanística

Evolució de l'oferta d'habitatge a Sitges

Un dels indicadors que ens ajuda a definir la dinàmica immobiliària i la capacitat d'un territori per aflorar en el mercat oferta d'habitatges és el ritme de construcció de nous habitatges. Si ens fixem en l'evolució dels ritmes de construcció al municipi de Sitges en diferents períodes temporals podem deduir els següents comportaments:

- Pel que fa als habitatges iniciats durant el període de formació de la bombolla immobiliària (2002-2007) es van iniciar una mitjana de 333 habitatges anuals a Sitges.
- Des de l'esclat de la bombolla immobiliària, la xifra d'habitatges iniciats se situa molt per sota amb una mitjana anual de 83 habitatges anuals entre els anys 2008-2016.
- Una xifra més desestacionalitzada seria prendre en consideració una mitjana de 183 habitatges anuals iniciats entre els anys 2002-2014.

D'altra banda, hem de tenir en compte que no tots els habitatges iniciats acaben constituint habitatges acabats en oferta. Si ens fixem en els Certificats Finals d'Obra (en endavant CFOs) per a Tarragona, podem veure els següents comportaments:

- Durant el període de formació de la bombolla immobiliària (2002-2007) a Sitges es van acabar una mitjana de 331 habitatges anuals, molt per sobre dels 100 habitatges acabats anualment entre els anys 2008-2016 després de l'esclat de la mateixa.
- Una xifra que ens ajudi a fer-nos una idea més desestacionalitzada dels habitatges acabats anualment a Sitges i que inclogui tant períodes d'expansió com de contracció de l'activitat són els 192 habitatges acabats anualment entre els anys 2002-2016.

Aquesta capacitat per generar oferta d'habitatge fa referència al total municipal; és a dir, aquests 192 habitatges anuals es reparteixen arreu del sòl urbà i dels possibles sectors de creixement que es poguessin desenvolupar.

L'aturada del sector de la construcció queda palesa en el contrast entre habitatges iniciats i acabats durant el període 2008–2014. En aquest període s'inicien un $\pm 80\%$ dels habitatges que s'acaben, efecte que d'altra banda és comú a gran part del territori de tot Catalunya i de l'estat espanyol. Podem observar que durant el període 2002–2014 també s'acaben més habitatges dels que s'inicien.

Evolució de les transaccions d'habitatge a Sitges

Un indicador macroeconòmic que ens il·lustra l'evolució de la demanda d'habitatge en un territori determinat són els ritmes de transaccions d'habitatges realment efectuades. Durant el darrer període disponible (2004 – 20157) les transaccions d'obra nova a Sitges han estat de 70 habitatges anuals, xifra que es veu superada en el cas de l'habitatge de segona mà, en què anualment s'han efectuat una mitjana de 315 transaccions durant el període analitzat.

Si creuem les dades de transaccions amb les dades d'habitatges acabats a Sitges, cal remarcar que des de l'any 2012 (és a dir, durant els últims 5 anys de la sèrie 2004 - 2016) el que el nombre de transaccions d'obra nova supera al nombre d'habitatges acabats al municipi. Aquest fet puntual comporta una absorció de l'estoc d'habitatges pendents de vendre que no ha de sorprendre, ja que segons l'última publicació de la Generalitat de Catalunya, l'estoc d'habitatges d'obra nova es xifrava a Sitges en 449 habitatges (un 19% del total d'estoc de la comarca del Garraf). Aquests habitatges d'obra nova pendents de ser venuts publicats per la Generalitat de Catalunya, en condicions normals de mercat, precisaria de 6 anys per a ser absorbit per la demanda des de l'any 2013.

Hem de tenir en compte que, segons les dades del Ministerio de Fomento, els habitatges d'obra nova són aquells que s'han acabat en els últims 2 anys, no han sofert una transacció de compra venda i mai han estat habitats. Per tant, part del que es considera obra nova (habitatges que mai han estat habitats) queda inclòs dins els ritmes de transaccions de segona mà per no haver pogut vendre's fins passats dos anys de llur finalització.

Pla d'etapes previst al polígon PAU "pmu-2".

La planificació de temps per l'elaboració del projecte, tramitació, aprovació i execució d'aquest planejament es preveu per un període d'un any. El pla d'etapes d'execució de les obres d'urbanització del polígon es desenvoluparan en una etapa única d'un any de duració, a comptat a partir de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació del polígon.

Tenint en compte aquestes premisses, el calendari estimat de transformació urbanística de la MP del POUM s'estima en un total de 3 anys des de l'aprovació inicial dels instruments de planejament i gestió fins a la comercialització del darrer producte immobiliari.

Tal com s'esmenta en l'anàlisi i diagnòstic del sector immobiliari a Sitges, no podem obviar que a dia d'avui existeixen altres sectors amb un potencial d'habitatges pendents de materialitzar i col·locar en el mercat que entraran en competència, i que absorbiran part d'aquests ritmes de transacció anuals globals per al municipi.

Així doncs, es considera el següent calendari:

àmbit PAU "pmu-2"		ANY		
		1	2	3
Documents de Planejament Gestió	Tramitació MP			
	Tramitació P. Urbanització			
	Tramitació P. Reparcel·lació			
Urbanització	Execució Obres Urbanització			
Venda	Solars			

Segons aquest calendari previst en el quadre següent es calcula la taxa d'actualització real per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit:

ÚS	TLLR* Taxa lliure de Risc	PR (1ª residència) Prima de Risc	Taxa actualizació NOMINAL	IPC**	Taxa actualizació REAL (TA)
Residencial	-0,397%	8,00%	7,60%	1,10%	6,50%

* Tipus mercat secundari deute públic termini 2-6 anys (BOE 1 març de 2021)

** Mitjana IPC Catalunya (gener 2016 – desembre 2020)

4.2.6. Viabilitat econòmica i financera del PAU "pmu-2"

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera incorpora el factor temps per a la fase de transformació del sòl. Tenint en compte els valors previstos de venda i costos estimats per a la totalitat de l'àmbit; en el següent quadre resum es detalla el flux de caixa mitjançant el mètode residual dinàmic per al calendari previst de transformació del sòl:

AVALUACIÓ econòmica del polígon PAU "pmu-2"							
		(-) Cost (+) Ingress		any 1	any 2	any 3	any 4
Despeses: planejament, i gestió	Honoraris tècnics	-115.330,00 €	100 %	-115.330,00 €			
	Despeses, registre, notaria....	-22.799,55 €	100 %	-22.799,55 €			
	Gestió Junta Compensació	-7.599,85 €	100 %	-7.599,85 €			
	TOTAL	-145.729,40 €		-145.729,40 €			
Obres urbanització	Honoraris, impostos, etc...	-36.667,00 €	100 %		-36.667,00 €		
	Obres d'urbanització	-1.187.392,54 €	100 %		-1.187.392,54 €		
	Canon ACA	-102.696,00 €	100 %		-102.696,00 €		
	TOTAL	-1.326.755,54 €			-1.326.755,54 €		
Venda	SÒL URBANITZAT	10.455.386,56 €	73 %		7.632.432,19 €	27 %	2.822.954,37 €
	TOTAL	10.455.386,56 €			7.632.432,19 €		2.822.954,37 €
Flux de caixa		8.982.901,62 €		-145.729,40 €	-1.326.755,54 €	7.632.432,19 €	2.822.954,37 €
VAN =		7.206.268,22 €					

El **VAN** (Valor actual net) obtingut és de **7.206.268,22 €**, per a una TA (taxa d'actualització real) del 6,50%.

Per tant, el valor residual del sòl actual sense urbanitzar es el següent:

VALOR SÒL =	7.206.268,22 €
VRS Brut =	383,94 €/m²s
VRS Brut =	1.038,30 €/m²st

Finalment podem concloure que perquè el sector sigui **viable econòmicament tenint en compte que exigim al desenvolupament urbanístic una TIR del 6,5%**; el valor inicial del sòl brut (o cost màxim de compra del sòl) **ha de ser com a màxim de 7,2 M€**.

4.3 IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES

4.3.1 La Hisenda municipal de Sitges: L'ingrés corrent municipal

Ingrés corrent Ajuntament de Sitges (milions €)

Durant el darrer quinquenni, l'ingrés corrent municipal ha assolit un decreixement del 16,69% passant d'obtenir 51,11 milions d'euros l'any 2016 a 46,68 milions l'any 2020. Aquest decreixement, però, no es manté continu durant els anys analitzats sinó que és un tant irregular, sent els anys 18 i 120 els que realment es mantenen per sota dels 51 milions d'euros.

Si ens fixem en les dades per habitant, veiem com la variació de l'ingrés segueix la mateixa evolució, però en termes per càpita assoleix una tendència de lleuger decreixement i que pateix durant l'últim any. L'ingrés per habitant al municipi de Sitges passa de 1.726 € a 1.438 € del 2016 al 2020, el que es tradueix en un decreixement del 16,69% en els darrers 5 anys.

Ingrés corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Ingrés corrent	51.119.019	50.813.961	47.727.735	52.858.798	46.688.624	-8,67%
Habitants Sitges	29.621	29.644	30.363	31.364	32.457	9,57%
Ingrés corrent / habitant	1.726	1.714	1.572	1.685	1.438	-16,69%

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta roman força estable durant el quinquenni analitzat. Durant el període comprès entre 2016 i 2020 predominen clarament els impostos directes (56% del total).

Les transferències corrents componen la segona partida més important del total d'ingressos i es situen en gairebé el 26% del total, tot i que durant el quinquenni analitzat han oscil·lat entre el 22% i el 26% entre els anys 2016 i 2020. Per la seva banda, les taxes i altres ingressos es situen sempre a l'entorn del 14-15% durant tot el període. Aquestes tres partides representen el 96% del total d'ingressos corrents obtinguts per la hisenda municipal de Sitges.

El pes relatiu del capítol Impostos indirectes ha estat molt reduït en tots els anys analitzats passant d'un pes relatiu mínim del 3,19% l'any 2016 a un 4,81% l'any 2019. Aquest capítol està format únicament per l'impost de Construccions, Instal·lacions i Obres que és un tribut que grava la construcció, instal·lació o obra que requereix llicència municipal. L'última partida dels ingressos corrents la formen els ingressos patrimonials, que han anat perdent pes progressivament, passant de representar el 2,43% del total dels ingressos corrents l'any 2016 a representar el 1,04% l'any 2020.

Composició ingrés corrent Ajuntament de Sitges

Tot i que el seu pes relatiu és el menys important, la partida que més ha caigut al municipi de Sitges han estat els ingressos patrimonials (66,29%).

Igualment la resta de partides han patit decrements entre els anys 2016 i 2020: els impostos directes (18,15%), els impostos indirectes (9,09%), les transferències corrents (5,15%) i les taxes i altres ingressos (22,49%). Els decrements es veuen minorats, tant degut el decrement demogràfic com en termes per habitant.

Composició Ingrés corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Impostos Directes	992	930	840	917	812	-18,15%
Impostos Indirectes	55	73	68	81	50	-9,09%
Taxes i Altres Ingressos	249	236	240	265	193	-22,49%
Transferències Corrents	388	436	389	385	368	-5,15%
Ingressos Patrimonials	42	39	35	37	15	-64,29%
Ingressos Corrents	1.726	1.714	1.572	1.685	1.438	-16,69%

4.3.2 La Hisenda municipal de Sitges: La despesa corrent municipal

Al llarg del període 2016 - 2020, la despesa corrent pateix un creixement del 33,33%, passant dels 32,34 milions d'euros l'any 2016 als 43,12 milions d'euros l'any 2020. Aquest increment de la despesa corrent

durant tot el quinquenni, juntament amb el decrement dels ingressos corrents, ha suposat un superàvit corrent durant tots els anys analitzats; si be aquest ha passat dels 18 milions dels anys 2016-17 als 14 milions dels anys 2018-19, i finalment a un mínim de 3,56 milions d'euros l'any 2020. Des de el punt de vista de la hisenda municipal, el desenvolupament urbanístic de "Marquès de Comillas" no només ha de garantir que aquest superàvit corrent continuï si no que ha de contribuir a incrementar-lo.

Es pot observar com el comportament de la despesa corrent manté una gran similitud amb el comportament dels ingressos corrents als primers 4 anys del període, amb una forte caiguda al any 2020, fruit de la pandèmia del COVID-19.

Despesa corrent Ajuntament de Sitges (milions €)

Pel que fa a les xifres per habitant, aquest augment de la despesa que al període 2016-18 mantenia uns valors estables, a partir de 2019 té un important incremento entorn al 14% i arribant a l'any 2020 fins al 22% comparat amb el mateix període 2016-18.

Despesa corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Despesa corrent (milers €)	32.344	32.622	33.236,21	38.890,53	43.124,19	33,33%
Habitants Sitges	29.621	29.644	30.363,00	31.364,00	32.457,00	9,57%
Despesa corrent / habitant	1,09	1,10	1,09	1,24	1,33	22,02%

Pel que fa a la composició de la despesa corrent, al llarg del quinquenni analitzat les partides de transferències corrents per habitant, de béns corrents i serveis per habitant i despesa de personal per habitant s'incrementen, un 43,02%, 26,40% i un 14,64% respectivament. D'altra banda la partida de despesa financera per habitant pateix una fort reducció del 90%.

En termes relatius, al llarg del període 2016 – 2020, es pot observar el fort pes dels capítols de personal (43%) i dels béns corrents i serveis (48%) que en conjunt representen més del 91% (de mitjana) del total de la despesa corrent durant tot el període. Les transferències corrents han estat la tercera partida en importància dins el conjunt de les despeses corrents, amb un pes relatiu mitjà del 8,2% durant el quinquenni analitzat. Les despeses financeres, per la seva part, han representat de mitjana del 0,3% del total de despeses corrents.

Tots aquests pesos relatius, s'han mantingut força estables durant els anys analitzats.

Pel què fa a la composició de la despesa corrent per habitant, totes les partides segueixen els mateixos patrons que en termes absoluts però moderats o augmentats degut al increment demogràfic.

Despesa corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Despesa personal per habitant	478	476	469	568	548	14,64%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	519	531	533	580	656	26,40%
Despesa financera per habitant	10	3	2	0	1	-90,00%
Transferències corrents per habitant	86	90	90,23	91	123	43,02%
Despesa corrent per habitant	1.093	1.100	1.094	1.239	1.328	21,50%

4.3.3 L'Ingrés de capital municipal

L'ingrés de capital al llarg del període 2016 – 2020 han estat molt poc significatius, arrossegant-se una tendència que prové des de l'any 2013, fins i tot si ho comparem amb el període anterior dels 6,18 milions d'euros l'any 2011 als 19,27 milions de l'any 2012.

Ingrés de capital per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Ingrés de capital	68.056	411.157	644.601	1.042.890	231.042	239,49%
Habitants Sitges	29.621	29.644	30.363	31.364	32.457	9,57%
Ingrés capital per habitant	2	14	21	33	7	250,00%

Tres dels conceptes que configuren aquesta partida d'ingressos de capital, l'alienació d'inversions i els actius i passius financers, tenen un caràcter residual durant el quinquenni analitzat.

Respecte la partida de les transferències de capital, que representant el 83% dels ingressos de capital, s'aprecia un augment progressiu durant els primers 4 anys analitzats, si bé, l'any 2020 es van reduir un 94% respecte l'any 2019.

La composició dels ingressos de capital per habitant, manté la tendència iniciada des de l'any 2013 i reflexa la pèrdua d'ingressos provinents de la concertació de nou endeutament ajustat per l'increment demogràfic de Sitges.

Composició ingrés de capital per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Alienació d'inversions per habitant				0	5	-
Transferències de capital per habitant	0	12	19	31	2	
Actius financers per habitant	2	2	2	2	0	
Passius financers per habitant	0	0	0	0	0	-
Ingrés de capital per habitant	2	14	21	33	7	250,00%

4.3.4 La despesa de capital municipal

La despesa de capital (despesa corresponent a inversions reals, transferències de capital, actius financers i passius financers), ha manifestat un comportament lleugerament decreixent al llarg dels anys estudiats (16%), amb la excepció del creixement del any 2018. En total, les despeses de capital han passat de 9,3 milions d'euros l'any 2016 a 7,85 milions l'any 2020, passant de representar el 29% del total de despeses de la hisenda municipal a representar-ne el 18%.

Despesa de capital per habitant a Sitges

€/ N	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Despesa de capital	9.346.352	9.697.544	17.798.717	8.835.280	7.853.817	-15,97%
Habitants Sitges	29.621	29.644	30.363	31.364	32.457	9,57%
Despesa capital per habitant	316	327	586	282	242	-23,42%

La despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Sitges. En termes absoluts, la despesa en inversió real s'ha triplicat del període 2016-2017 al 2018-2020.

En termes relatius aquesta partida oscil·la entre 14,56% (de l'any 2016) i el 92,15% (a data 2020) de la totalitat de despeses de capital, sent la mitja del pes d'aquesta partida d'un 50% en aquest període.

Tot i que els dos últims anys no tenen cap pes en la despesa de capital, la següent partida en importància en aquest quinquenni son els passius financers, atès que suposen de mitjana el 39%.

L'hegemonia d'aquestes dues partides queda constant al analitzar el pes relatiu conjunt de les dues respecte del total de despeses de capital, ja que de mitjana les dues sumen el 89,5% del total durant tot el període analitzat.

Les transferències de capital (6,5%) i els actius financers (4%) tenen un pes relatiu baix dins la totalitat de despeses de capital de la hisenda pública de Sitges.

La composició de la despesa de capital per habitant reflexa els augments de les partides de inversions reals per habitant, que ha augmentat un 384% al llarg del període analitzat, i la de transferències de capital per habitant (60%); mentre que les partides de actius i passius financers per habitant han patit reduccions del 50% i 100%, respectivament. La despesa de capital per habitant, en termes globals, ha disminuït un 23,42% durant l'últim quinquenni disponible.

Composició despesa de capital per habitant a Sitges

€ habitant	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Inversions reals per habitant	46	66	238	234	223	384,78%
Transferències de capital per habitant	5	27	46	32	8	60,00%
Actius financers per habitant	22	6	4	16	11	-50,00%
Passius financers per habitant	243	228	299	0	0	-100,00%
Despesa capital per habitant	316	327	587	282	242	-23,42%

4.3.5 Ràtios Econòmics i financers

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avancen els possibles efectes de l'execució del polígon.

El compte financer

El compte financer afluïa ràtios que ens permeten determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local i el nivell d'equilibri i el seu grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li suposarà la nova ciutat construïda que proposa el Planejament.

Tal com mostra la taula següent, la capacitat d'autofinançament de la Hisenda Municipal és positiva en tots els anys i mostra una tendència al creixement. De mitjana l'autofinançament de la hisenda municipal de Sitges ha estat de 9,6 milions d'euros anuals.

Compte financer						
€	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Ingrés corrent	51.119.019,00	50.813.960,94	47.727.734,59	52.858.798,28	46.688.624,41	-9%
Despesa corrent	32.344.391,36	32.621.836,73	33.236.212,29	38.890.530,31	43.124.185,99	33%
CE + QQUU						-
Estalvi brut corrent	18.774.627,64	18.192.124,21	14.491.522,30	13.968.267,97	3.564.438,42	
(Ingrés corrent–Despesa corrent–CE–QQUU)						
Passius financers	7.198.371,89	6.770.587,97	9.078.777,35	0,00	0,00	-100%
(Capítol IX despeses)						
Estalvi net corrent	11.576.255,75	11.421.536,24	5.412.744,95	13.968.267,97	3.564.438,42	-
(Estalvi brut – passius financers)						
Ingressos de capital no financers (alienació d'inversions+transferències capital+CE+QQUU)	22.226,22	357.536,01	569.020,63	966.238,05	231.042,33	940%
Autofinançament						
(Estalvi net corrent + Ingrés de capital no fin: 11.598.481,97 11.779.072,25 5.981.765,58 14.934.506,02 3.795.480,75						
Despeses de capital no financeres	1.501.381,85	2.736.542,75	8.610.432,01	8.338.220,31	7.481.952,25	398%
(Capítol VI + Capítol VII)						
Capacitat / necessitat finançament	10.097.100,12	9.042.529,50	-2.628.666,43	6.596.285,71	-3.686.471,50	-
(Autofinançament – Despesa capital no financer)						
Variació neta actius financers (Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)	-600.768,26	-136.792,62	-33.927,06	-420.407,88	-371.864,43	-38%
Endeutament						-
(Capítol IX ingressos)						
Saldo financer	-600.768,26	-136.792,62	-33.927,06	-420.407,88	-371.864,43	-38%
(Variació neta actius financers + Endeutament)						
Dèficit o superàvit públic						
(Capacitat/Necessitat finançament+Saldo financer)	9.496.331,86	8.905.736,88	-2.662.593,49	6.175.877,83	-4.058.335,93	-143%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	6.200.728,85	3.851.381,84	5.144.979,75	4.630.084,28	6.280.676,46	1%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	258.946,49	988.593,95	688.773,20	1.184.636,76	767.320,01	196%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	561.200,86	891.903,26	673.188,08	944.264,77	300.060,99	-47%
Resultat pressupostari ajustat	15.394.806	12.853.809	2.497.971	11.046.334	2.689.600	-82,53%

D'altre banda, l'estalvi net corrent és positiu durant tots els anys considerats menys el 2011. Tanmateix, cal aclarir en aquest aspecte que l'estalvi net als efectes del que determina l'article 53 del RDL 2/20041 es calcula mitjançant la diferència entre els drets liquidats pels capítols u al cinc, tots dos inclusivament, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols u, dos i quatre de l'estat de despeses,

minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstis propis i avalats a tercers pendents de reembossament.

Els augments dels ingressos corrents i les reduccions de les despeses corrents ha permès a la hisenda municipal de Sitges incrementar el seu estalvi corrent, generant una capacitat d'autofinançament sòlida, positiva i que fins i tot marca un màxim de gairebé 15 milions d'euros l'any 2019.

Aquesta capacitat d'autofinançament tant elevada ha de permetre a la hisenda municipal de Sitges afrontar les inversions que la ciutat reclami durant els pròxims anys sense haver de recórrer forçosament al finançament aliè, si no que gran part de la inversió podrà ser finançada mitjançant recursos propis.

La càrrega financera

La càrrega financera ha patit un decrement entre els anys 2016 i 2020. Aquest decrement s'ha vist afavorit per la major amortització del deute que ha tingut la hisenda municipal de Sitges durant el període analitzat. Tanmateix, el deute viu consolidat pendent d'amortitzar ha anat decreixent gràcies a aquesta major amortització del deute. En aquest sentit la hisenda municipal de Sitges ha aconseguit reduir de forma notable el seu deute viu consolidat, i que malgrat la lleugera caiguda dels ingressos corrents li ha permès acabar el quinquenni en una posició que li garanteix l'estabilitat financera al curt i mitjà termini.

L'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/20042, determinava que el nou endeutament anual màxim contret, sumat al volum total de capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i a llarg termini, no podia generar en cap cas una ràtio d'endeutament municipal respecte a ingressos corrents liquidats l'any anterior major del 110%.

Càrrega financera

€	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Despesa financera	287.698,20	83.876,41	60.701,40	12.347,26	44.032,78	-85%
Passius financers	7.198.371,89	6.770.587,97	9.078.777,35	0	0	-100%
Càrrega financera (CF)	7.486.070	6.854.464	9.139.479	12.347	44.033	-99%
CF/ingressos corrents	15%	13%	19%	0%	0%	-100%
Deute Viu Consolidat (DVC)*	17.424.718	9.929.057	810.907	1.231.460	873.310	-95%
DVC / Ingressos Corrents	33%	19%	1,69%	2,34	1,87	

Les fonts de finançament de la inversió

Finançament de la inversió

€	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Inversió real	1.350.327	1.943.785,48	7.214.420,93	7.341.798,06	7231708,88	436%
Transferències de capital atorgades	151.055	792.757,27	1.396.011,08	996.422,25	250243,37	66%
Despesa Inversió						
(Inversió real + Transferències de capital atorgade	1.501.382	2.736.543	8.610.432	8.338.220	7.481.952	398%
Alienació inversions reals						
Variació neta actius financers	-600.768	-136.792,62	-33.927,06	-420.407,88	-371864,43	-38%
Transferències de capital rebudes	22.226	357.536,01	569.020,63	966.238,05	80714,52	263%
CCE + QQUU						
Ingressos de capital no financer	-578.542	220.743	535.094	545.830	-291.150	-50%
Superàvit/Dèficit compte capital						
	-2.079.924	-2.515.800	-8.075.338	-7.792.390	-7.773.102	274%
(Ingressos inversió – Despesa inversió)						
Estalvi net corrent						
(- CE - QQUU)	7.416.408	6.389.937	-10.737.931	-1.616.512	-11.831.438	-260%
Endeutament						
Superàvit/Dèficit de finançament						
(Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament)	9.496.332	8.905.737	-2.662.593	6.175.877,83	-4.058.335,93	-143%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	6.200.729	3.851.382	5.144.979,75	4.630.084,28	6.280.676,46	-
Desviació de finançament negativa de l'exercici	258.946	988.594	688.773,20	1.184.636,76	767.320,01	196%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	561.200	891.903	673.188,08	944.264,77	300.060,99	-47%
Resultat pressupostari ajustat	15.394.807	12.853.810	2.497.972	11.046.334	2.689.600	-83%

El finançament de la inversió es pot fer o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via endeutament. En aquest sentit és important recalcar el canvi de tendència que es va a produir al municipi a partir de l'any 2013, any en què el pes de l'estalvi net en el finançament de la inversió sobrepassa al nou endeutament com a vehicle de finançament de la inversió municipal.

Aquest canvi de paradigma en el finançament de la inversió municipal és quelcom usual en la gran majoria de municipis, doncs abans de l'esclat de la crisi el finançament de la inversió provenia de recursos aliens (bàsicament, endeutament i transferències de capital) mentre que l'etapa de restricció del crèdit que es va viure amb posterioritat a l'esclat de la bombolla, juntament amb unes lleis més restrictives cap a l'endeutament i unes menors transferències de capital, ha obligat a les hisendes municipals a dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.

Aquest fet té dues conseqüències clares, per un costat la racionalització de les inversions públiques i la seva disminució en volum i, per l'altre, la major estabilitat pressupostària que es deriva d'hisendes públiques que depenen d'elles mateixes per a fer front als pagaments que reclama la inversió.

Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació d'aquest factor i a polítiques urbanes expansionistes amb la finalitat de millorar la situació econòmica municipal via tributs urbanístics.

En aquest sentit, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'observen una bateria d'indicadors que ens indiquen el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari tenen en les finances locals de l'Ajuntament de Sitges.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI), cosa comprensible tenint en compte que estem en època de post-bombolla, tot i que s'observa un augment dels ratís degut a l'augment de la recaptació per l'IIVTNU.

En efecte, si no tenim en compte l'ingrés provinent de l'Impost de Béns Immobles (ingrés més important i fonamental en la recaptació pública de les administracions locals del nostre país) els ingressos urbanístics representen de mitja el 19% dels ingressos corrents del període 2016-20.

Des d'aquest punt de vista, tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que les finances municipals de Sitges presenten avui alternatives d'ingrés suficients per garantir el superàvit corrent que ha mostrat en aquests anys.

Indicadors de dependència dels ingressos urbanístics i puntuals immobiliaris Ajuntament de Sitges

€	2016	2017	2018	2019	2020	Var. 16 – 20
Ingrés urbanístic (IBI inclòs)	29.874.933	27.600.670	25.500.728	27.665.135	25.409.624	-14,95%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,64	0,58	0,57	0,58	0,59	-7,81%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,64	0,58	0,56	0,57	0,59	-7,81%
Ingrés urbanístic (sense incloure IBI)	11.067.240	10.198.619	7.509.264	9.927.435	7.908.437	-28,54%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,24	0,21	0,17	0,21	0,18	-25,00%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,24	0,21	0,17	0,2	0,18	-25,00%
Ingrés immobiliari puntual						
Ingrés immobiliari puntual / Ingrés total no financer						
Ingrés Immobiliari puntual / Despesa corrent						

Conclusions de la Hisenda Municipal de Sitges

- La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual i generar un estalvi net positiu. Efectivament, l'estalvi net corrent és sòlid, positiu i amb una tendència d'estabilitat en tots els anys analitzats.
- La poca dependència de les finances locals vers els ingressos immobiliaris fa que l'estalvi net corrent s'hagi mantingut tot i la davallada dels ingressos puntuals provinents de l'Impost de Construccions i

Obres com a conseqüència de l'aturada general del sector immobiliari i de la construcció, i altres ingressos municipals que puguin estar lligats a l'activitat urbanística i immobiliària. En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals només financen entre el 16% i 22% de les despeses corrents anuals entre els anys 2016 i 2020.

- Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio de càrrega financera / ingressos corrents ha disminuït entre els anys 2016 i 2020. Aquesta disminució ha vingut acompanyada per una molt reducció notable del seu deute viu consolidat, malgrat que els ingressos corrents han decrescut un 8,67%.
- Així doncs, la hisenda pública de Sitges manifesta una ràtio de deute viu consolidat respecte ingressos corrents equivalent al 5% segons les darreres dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, fet que li permet cert marge per acudir al finançament aliè en cas de necessitat.
- En aquest sentit, s'ha de recalcar que l'Ajuntament de Sitges, a partir de l'any 2013, inverteix la tendència al finançament de les inversions via finançament aliè (endeutament i transferències de capital) i es concentra en els recursos propis com a font principal de recursos per als pagaments de la inversió.
- Aquest canvi de paradigma en el finançament de la inversió municipal és quelcom usual en la gran majoria de municipis, doncs abans de l'esclat de la crisi el finançament de la inversió provenia de recursos aliens (bàsicament, endeutament i transferències de capital) mentre que l'etapa de restricció del crèdit que es va viure amb posterioritat a l'esclat de la bombolla, juntament amb unes lleis més restrictives cap a l'endeutament i unes menors transferències de capital, ha obligat a les hisendes municipals a dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.
- En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims cinc anys ha estat en 5 milions d'euros anuals aproximadament, situant-se en els 2 primers anys entre els 1 i 2 milions per a mantenint-se molt estable a l'entorn dels 7 milions d'euros entre els anys 2018 i 2020.
- La hisenda municipal de Sitges mostra, doncs, una capacitat suficient com per afrontar les inversions que poguessin comportar l'execució urbanística de la present modificació puntual del POUM.

4.3.6 Impacte econòmic de la Modificació Puntual en la hisenda municipal de Sitges

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del PAU "pmu-2" es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic del sector que incorpora el pla en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i la despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament proposat.

Per tal d'establir l'impacte del desenvolupament sobre les hisendes públiques cal tenir en compte d'una banda aquells aspectes que suposaran una despesa i per un altre els que suposaran un ingrés.

Donada la "poca entitat" del desenvolupament des del punt de vista quantitatiu, així com la seva localització en el límit del terme municipal al costat del de Castelldefels, s'han considerat els següents conceptes:

a) Ingressos:

- **IBI** (Impost sobre béns immobles): A partir de l'accés a alguns rebuts d'IBI, s'han estimat els següents ràtios: 2,00 €/m² de sòl i 3,50 €/m² de sostre construït.
- **ICIO** (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres). S'ha calculat tenint en compte els paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 5) l'any 2017; i fins i tot la quota de l'impost que serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que com es diu a l'article 8, és del 4%. Això suposa en nombres rodons un ràtio de 54 €/m²sostre.
- **IVTM** (Impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica): L'ingrés potencial per l'Impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica derivat del desenvolupament s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impost l'any 2015, juntament amb el parc de vehicles del municipi de Sitges l'any 2015, l'índex de motorització (0,63 vehicles/habitant) i la grandària mitjana de la llar al municipi de Sitges l'últim any disponible. El resultat obtingut és de 77 €/habitant any.
- **Ingressos potencials en Taxes i altres ingressos:** A l'hora d'estimar l'ingrés potencial de les taxes i altres ingressos derivats del desenvolupament, tenim en compte l'import €/hab. com a ràtio de referència; aquesta ràtio és igual a 245 €/hab. l'any 2015.

b) Despeses:

- Personal: El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del sector s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2015 (486 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte de la MPOUM en la despesa de personal s'estima en 240.553 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.
- Béns corrents i serveis: el rang de valors mig s'ubica entre 2,50 i 4,00 €/m² de sòl i any; aquests valors inclouen el manteniment d'altres serveis com per exemple: enllumenat públic, serveis de recollida d'escombraries, etc.; en aquest cas, s'adoptarà pel càlcul, un valor de **3,00 €/m²s any**.

En el següent quadre es recopila el balanç:

SOSTENIBILITAT econòmica del polígon PAU "pmu-2"							
Quantitat	TOTAL	any 3	any 4	any 5	any 6	any 7	TOTAL
IBI (sòl)	30.615,83 €	30.615,83 €	30.615,83 €	30.615,83 €	30.615,83 €	30.615,83 €	153.079,15 €
IBI (edificació)	27.761,84 €		13.880,92 €	24.985,66 €	27.761,84 €	27.761,84 €	94.390,26 €
IVTM	4.928,00 €		2.464,00 €	4.435,20 €	4.928,00 €	4.928,00 €	16.755,20 €
Taxes i altres ingressos	24.745,00 €		12.372,50 €	22.270,50 €	24.745,00 €	24.745,00 €	84.133,00 €
Ingressos ordinaris TOTAL	88.050,67 €		59.333,25 €	82.307,19 €	88.050,67 €	88.050,67 €	317.741,78 €
Llicències i taxes Edificació	374.784,84 €	93.696,21 €	281.088,63 €				374.784,84 €
Ingressos extra ordinaris TOTAL	374.784,84 €	93.696,21 €	281.088,63 €				374.784,84 €
TOTAL INGRÈS CORRENT		93.696,21 €	340.421,88 €	82.307,19 €	88.050,67 €	88.050,67 €	692.526,62 €
Manteniment i neteja viària	-13.980,24 €		-13.980,24 €	-13.980,24 €	-13.980,24 €	-13.980,24 €	-55.920,96 €
Manteniment parcs i jardins	-2.602,85 €		-2.602,85 €	-2.602,85 €	-2.602,85 €	-2.602,85 €	-10.411,40 €
Escombraries i residus	-8.559,33 €		-8.559,33 €	-8.559,33 €	-8.559,33 €	-8.559,33 €	-34.237,32 €
Enllumenat i clauveram	-13.124,31 €		-13.124,31 €	-13.124,31 €	-13.124,31 €	-13.124,31 €	-52.497,24 €
Despesa béns i serveis	-38.266,73 €		-38.266,73 €	-38.266,73 €	-38.266,73 €	-38.266,73 €	-153.066,92 €
Despesa de personal	-49.086,00 €		-24.543,00 €	-44.177,40 €	-49.086,00 €	-49.086,00 €	-166.892,40 €
TOTAL DESPESA CORRENT			-62.809,73 €	-82.444,13 €	-87.352,73 €	-87.352,73 €	-319.959,32 €
DÈFICIT SUPERÀVIT PÚBLIC		93.696,21 €	277.612,15 €	-136,94 €	697,94 €	697,94 €	372.567,30 €

Per tant, com podem observar el balanç ingressos vs despeses, és positiu per a la hisenda municipal; fins i tot tenint en compte a partir del sisè any en el qual es considera una implantació del 100%.

4.3.7 Anàlisi comparatiu de l'Impacte econòmic en la hisenda municipal de Sitges entre el Pla vigent i la proposta de Modificació Puntual

Per a fer una anàlisi comparativa de com afectarà a les finances públiques la proposta de modificació puntual respecte al planejament vigent, examinarem tant l'afectació sobre els ingressos com sobre les despeses.

1. **Respecte als ingressos**, la proposada modificació puntual no suposa cap tipus de canvi respecte al planejament vigent; és a dir, es mantenen els aprofitaments exactament igual (usos i sostre). En conseqüència, la modificació puntual no suposa cap modificació respecte al planejament vigent en el referent tant els ingressos ordinaris (IBI, IVTM, etc...) com els extraordinaris (licències, taxes, etc...); seran exactament els mateixos.
2. **Respecte a les despeses**, aquests dependran de si es modifiquen les despeses corrents, que tenen dos orígens possibles: el primer vinculat als usos i el segon vinculat al manteniment dels sistemes públics.
Respecte a les despeses corrents que l'ajuntament haurà de suportar deguts als béns i serveis vinculats a l'ús residencial del sector, igual que en cas de la justificació dels ingressos, la modificació no suposa cap canvi respecte al planejament vigent; i per tant, no suposa cap alteració.

No obstant això, en el cas d'aquelles despeses vinculades al manteniment i neteja dels espais públics, la modificació puntual del planejament si suposa una alteració pel fet que les superfícies dels sistemes públics (vials i zones verdes) seran diferents a les previstes pel planejament vigent.

En el següent quadre s'exposen la diferència de superfícies dels sistemes públics entre el planejament vigent i la proposada modificació:

		PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges		PROPOSTA MODIFICACIÓ		PROPOSTA MP POUM vs POUM Sitges	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
TOTAL SISTEMES PÚBLICS àmbit MP		9.167,20 m²s	100,00%	10.541,81 m²s	100,00%	1.374,61 m²s	8,85%
Vialitat	B2	6.548,00 m²s	47,63%	6.511,89 m²s	46,66%	-36,11 m²s	-0,97%
Espais lliures	A2 i A5	2.619,20 m²s	19,06%	3.905,90 m²s	27,99%	1.286,70 m²s	8,93%
Serveis tècnics	T			124,02 m²s	0,89%	124,02 m²s	0,89%

Com es desprèn del quadre hi ha un augment de superfície de sistemes públics de 1.374,61 m²; dels quals, l'increment de superfície d'espais lliures de 1.286,70 m² suposaran un increment en la despesa corrent respecte al planejament vigent; i la disminució de superfície de vials en 36,11 m² un estalvi.

En el següent quadre es calcula aquesta despesa:

Despesa	Despesa any	Increment superfície	Increment despesa anual
Manteniment i neteja viària	-2,45 €/m²s any	-36,11 m²s	88,47 €/any
Manteniment parcs i jardins	-0,71 €/m²s any	1.286,70 m²s	-913,56 €/any
INCREMENT DESPESA CORRENT	-0,66 €/m²s any	1.250,59 m²s	-825,09 €/any

Segons el càlcul anterior el balanç final suposa una increment en la despesa corrent estimat en 825,09 €/any.

En el següent quadre s'expressa que percentatge que suposa aquesta despesa respecte al total de la modificació puntual i el planejament vigent:

TOTAL DESPESA CORRENT MPPOUM	-37.398,68 €/any	100,00%
Despese segons planejament vige	-36.573,59 €/any	97,79%
Despese per increment de sistemes	-825,09 €/any	2,21%

Per tant podem concloure que, **tot i sent sostenible des del punt de vista de la hisenda pública**, la proposta de **modificació suposa respecte al planejament vigent un increment en la despesa pública corrent del sector en nombres rodons d'uns 825 €/any** a conseqüència d'una major superfície de sistemes públics: Increment de la superfície de zona verda per l'alliberament del Morabit a conseqüència de la "permuta" de la posició i superfície respecte a l'equipament privat.

5.1 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

El procés d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, inclosos els plans urbanístics, es regeix a Catalunya per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i Programes, i modificada per la Llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Aquesta normativa estableix en el seu article 7 la regulació de l'avaluació ambiental de les figures de modificació de plans i programes:

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental
S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà. Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Els objectius i determinacions del present document de **modificació puntual no està dins de cap dels supòsits d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 7** citat anteriorment; **ni suposa tampoc incidències sobre el medi ambient**; i per tant, **no cal tràmit d'avaluació ambiental**

Tot i així, a continuació es recomanen una sèrie de mesures ambientals a tenir en compte.

5.2 MESURES AMBIENTALS RECOMANADES

5.2.1 Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual

Zona verda i vegetació

Es recomana eliminar les espècies exòtiques i foranies que puguin detectar-se a l'àmbit, en especial d'aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona, degut al seu elevat poder colonitzador.

En els espais lliures d'edificacions de l'àmbit, es recomana destinar-los a zones verdes, tot realitzant enjardinaments i plantacions que ajudaran a naturalitzar l'espai i embellir-lo. Per aquests espais verds del sector, sempre que sigui possible, és recomana l'aprofitament de la vegetació autòctona existent. D'acord criteris de la Generalitat de Catalunya – Àrea de Medi Natural es recomana evitar la plantació d'aquestes espècies al·lòctones.

Per als espais verds, sempre que sigui possible, és recomana l'aprofitament de la vegetació existent i la utilització de vegetació autòctona en les plantacions que calgui realitzar. Per aquestes plantacions en espais lliures o zones verdes es recomana:

- Ser autòctones de l'entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl)
- Espècies de fàcil implantació
- Capacitat de protecció i estructuració del sòl
- Ser espècies de desenvolupament no massa lent
- Espècies de baix manteniment i requeriment hídric
- La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
- Espècies poc inflamables, no piròfites, ja que ens situem en un espai de risc important d'incendis forestals.
- Caldria evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme
- En aquells indrets on la funció de la vegetació sigui d'apantallament, optar per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de branques, tupides i amb elevada massa foliar. Intentar que les plantacions i espècies a plantar, aconseguixin un "camuflatge" de les noves edificacions a la zona.
- En aquells indrets on es prevegi un ús humà continuat, i la funció de la vegetació sigui més de caire estètic, de millora de les condicions ambientals o proporcionar una sensació de confort, escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal
- Potenciar la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc.
- Evitar la plantació de gespa, gran consumidora d'aigua, i optar per la utilització de plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.
- Caldrà el manteniment d'aquests espais enjardinats, fet que s'ha de preveure en el disseny per minimitzar les tasques i la despesa.

Pel que fa al rec, si és necessària la seva instal·lació, s'aconsella utilitzar sistemes de rec eficients (goteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, a ser possible mai aigua d'abastament públic.

Mesures de prevenció i extinció d'incendis

Caldrà adoptar i preveure mesures per prevenir el risc d'incendi forestal, segons la legislació vigent al respecte (Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals, i el Decret 123/2005, de 14 de juny i 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis).

5.2.2 Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric

Ocupació del territori (sòl i geologia)

Per tal d'evitar o de minimitzar els impactes sobre els sòls durant les actuacions derivades del desenvolupament del pla es recomana:

- Cal respectar al màxim la topografia existent i mantenir, sempre que sigui possible, els elements de valor com són murs de pedra seca, bancals, o altres elements d'interès i minimitzar la construcció de tanques visualment impermeables.
- Senyalitzar l'obra i àmbit d'actuació com a mesura preventiva fonamental que permeti minimitzar la superfície afectada per les obres, sempre i quant es faci prèviament a l'inici de l'activitat interventora al medi.
- La senyalització es farà abans de l'entrada de les màquines i del material a la zona. També es delimitarà la franja corresponent a les zones més sensibles i les zones destinades a instal·lacions auxiliars.
- Delimitació d'unes àrees impermeabilitzades de manteniment de maquinària i dipòsit de substàncies perilloses per tal de localitzar el risc d'abocament accidental de substàncies potencialment contaminants del substrat.
- Per tal d'evitar el risc d'accidents que puguin contaminar el sòl, caldria redactar un codi de bones pràctiques dirigit als treballadors de l'obra.
- Els residus resultants de la construcció, cal que es gestionin d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria de residus a Catalunya: Llei 9/2011, del 20 de desembre, de modificació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre i del text refòs de la Llei reguladora dels residus, aprovat pel Decret legislatiu 1/2009, del 21 de juliol.
- Si es detecta una mostra de l'estrat geològic ben conservat de la zona, caldrà documentar-la per tal d'obtenir més coneixements de les àrees d'interès geològic i la seva evolució a la zona, que actualment és força desconegut.

Atmosfera

Per tal de reduir els possibles efectes sobre l'atmosfera, fruit de les obres al sector, es proposen les mesures següents:

- Manteniment regular de la maquinària y vehicles d'obra, reduint així el consum de combustible (gasoli) y les emissions de contaminants atmosfèrics. Tanmateix, tots els vehicles automòbils utilitzats en l'obra hauran d'haver passat satisfactòriament la Inspecció Tècnica de Vehicles (ITV).
- Adequació dels ritmes de treball de l'obra a l'horari diürn, minimitzant, tant com sigui possible, les molèsties ocasionades pel soroll i les vibracions generades en l'obra.
- Compliment de la normativa sonora vigent en l'àmbit de la instal·lació: Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Manteniment regular de la maquinària i vehicles d'obra, tot revisant l'estat dels silenciadors de motors, possibles avaries en els tubs d'escapament, etc.

Malgrat que no es preveuen importants moviments de terra en el desenvolupament del pla, les obres en si a l'espai poden provocar alguna emissió i/o aixecament de pols. Aquesta pols excessiva durant les obres de construcció podria afectar a les vies de comunicació de l'entorn com a les espècies vegetals de l'entorn immediat.

Per evitar les possibles contaminacions per la emissió de pols durant les obres de construcció, especialment en mesos de climatologia seca, caldrà:

- Delimitar estrictament les àrees afectades pel moviment de terres, amb la finalitat de minimitzar l'afectació a les àrees on no es realitzin aquests moviments.
- Evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat.
- Regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
- Evitar, si és possible, la realització de determinades activitats que puguin generar pols en situacions de vent fort o molt fort.
- Cobrir la caixa dels camions amb lones, en el cas de transport de terres en zones urbanes.

- Millorar el ferm dels camins: pavimentació, compactació, reg periòdic i escombrada periòdica.
- Quan l'afecció és important, cal incorporar sistemes de polvorització o aspersió d'aigua que evitin la propagació de la pols.
- Aprofitar les terres no vegetals sobrants generades durant el moviment de terres, es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es destinaran a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.
- Caldrà gestionar correctament les terres excedents generades durant el moviment de terres. Aquestes hauran de ser transportades a centres gestors o, en el seu defecte, a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.

Mesures per evitar contaminació sonora

Durant la fase de construcció per tal d'evitar molèsties a la població de la zona, s'haurien de realitzar les obres en moment de l'any i del dia que causin les menors molèsties. És imprescindible fixar i controlar els horaris de treball en la construcció, evitant les tasques sorolloses en les hores de repòs nocturn.

Es respectaran els criteris establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos, i la Directiva 2000/14, de 8 de maig de 2000, que regula les emissions sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure.

Si la maquinària de l'obra i també els vehicles que passin per la zona en finalitzar les obres circulen a velocitats moderades, els nivells sonors pel trànsit seran menors.

Pel que fa al projecte d'urbanització, caldrà complir amb legislació vigent el respecte i utilitzar material adequat per no superar els nivells de qualitat acústica fixats per legislació vigent dins i fora dels futurs habitatges.

Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat

Cal prevenir i corregir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitant-ne els fluxos cap a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l'ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d'aquest enllumenat. Caldrà tenir en compte la diversitat de nivells de protecció en quan als territoris adjacents i, seguir en cada cas les determinacions adients per complir amb el nivell de protecció adequat. La presa de senzilles mesures en quant al disseny i tipologia de les làmpades d'enllumenat, si fa falta instal·lar-les, permetria no crear un increment de l'impacte lumínic a la zona.

S'hauran de complir amb les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i les del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

I pel que fa a l'enllumenat interior, es recomana utilitzar equips eficients d'il·luminació, així com dissenyar les instal·lacions de forma que permetin ajustar la potència lumínica a les necessitats del moment, instal·lar reguladors de flux, equips d'encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior, instal·lació d'interruptors temporitzats i detectors o sensors de presència on es pugui, etc. Amb la utilització de sistemes eficients d'il·luminació i energia, també s'aconsegueix un gran estalvi econòmic, al mateix temps que es redueixen les emissions de CO₂ a l'atmosfera.

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint tant els sistemes constructius bioclimàtics o d'estalvi passiu (aïllament, ràfies, tendals abatibles o similars), evitant elements de contaminació lumínica.

Criteris de disseny bioclimàtics: Aspectes com la bona orientació dels edificis per millorar l'eficiència energètica, a més de disposar d'un bon aïllament tèrmic per mantenir i aconseguir bones temperatures a l'interior. Si s'aconsegueix una bona orientació dels edificis i unes obertures adequades i ben situades, es pot aconseguir un manteniment de la bona temperatura de l'interior de l'edifici i a no abusar de calefaccions i sistemes de refrigeració, tant nocius per la qualitat del medi ambient.

5.2.3 Mesures ambientals pel medi socioeconòmic

Per la instal·lació del mobiliari als espais lliures exteriors (jardins)

Aquesta mesura s'hauria de tenir en compte durant el disseny dels espais verds lliures de l'àmbit. Es recomana que tot el mobiliari que es vulgui ubicar en els jardins, des de bancs, a papereres, gronxadors, etc. segueixi uns criteris ambientals, inclosos en la compra verda de productes. Alguns dels criteris ambientals de compra verda i de baix impacte ambiental per la instal·lació de mobiliari urbà, podrien ser¹:

- Elements integrats a l'entorn, de manera que no suposin un element artificial de disseny, colors i textura impactants col·locats al mig d'un espai.
- Minimitzar l'ús de materials en el paviment i sistemes de fixació que contemplin el desmantellament i baix impacte al sòl, més elements no vol dir més seguretat o serveis.
- Reduir ús de maquinària en la instal·lació dels elements.
- Evitar sobredimensionar els forats, si són necessaris, per la instal·lació.
- Exigir a empreses subministradores o constructores materials o productes que disposin d'un estudi del seu cicle de vida.
- Comprar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Prioritzar la compra de materials o elements amb certificat d'etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Potenciar la compra d'aquells productes que es puguin reparar i que per tant disposin de peces de recanvi. Potenciar abans de la restitució total de l'element, la reparació i posteriorment la reposició.
- Que els proveïdors del mobiliari que es vol comprar s'ubiquin prop del municipi per tal de minimitzar el transport dels productes i les seves peces en cas de reparacions.
- Gestionar correctament els residus generats pel manteniment de les instal·lacions.

Criteris de sostenibilitat en l'edificació

Quan s'elaborin els projectes d'edificació és important aplicar-hi criteris de sostenibilitat sempre que sigui possible:

- Utilitzar materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida: per exemple, com a materials metàl·lics es poden emprar l'acer i l'alumini per la seva alta reciclabilitat i reutilització i no utilitzar asbest ni plom.
- Utilitzar també materials de construcció que incorporin materials reciclats.
- Usar fustes de cycle sostenible, minimitzar l'ús de materials plàstics que continguin clor, evitar pintures amb plom i resines sintètiques, utilitzar àrids reciclats.
- S'ha d'optar per l'ús de materials durables, que requereixin menys manteniment, que siguin reutilitzables i reciclables.
- En el procés de l'obra cal evitar revestiments adherits a suports de diferent naturalesa de la d'aquests, utilitzar unions mecàniques (en sec), en substitució de les unions rígides (per adhesió) sempre que sigui possible, no encastar les instal·lacions i fomentar la utilització de cels rasos, sòls flotants i envans de cartró guix.
- S'ha d'evitar l'ús de materials de construcció per la seva probable toxicitat o la seva afecció sobre aspectes ambientals. Alguns d'aquests materials són:

¹ Informació extreta del document de Ecodisseny de Parc Infantils, de ELISAVA Escola Superior de Disseny

- el plom (tan en pintures com en canonades)
 - amiant
 - compostos orgànics volàtils (COV)
 - protectors de la fusta
 - materials radioactius
 - organoclorats
 - policlorur de vinil (PVC)
 - fustes tropicals
 - pintures amb dissolvents
- Dissenyar les distribucions interiors aprofitant al màxim la llum natural, les proteccions solars i la ventilació natural.
 - Dissenyar obertures que permetin un nivell convenient d'aïllament tèrmic, acústic, d'il·luminació i de ventilació.
 - Utilitzar sistemes energètics avançats per optimitzar el consum d'energia.
 - Dimensionar les zones destinades als residus per tal de facilitar-ne, a posteriori, una bona gestió.

5.2.4 Mesures ambientals pel cicle de l'aigua, residus i energia

Minimitzar els residus que es produeixin a la zona durant les obres

S'adoptaran els criteris establerts en la Llei 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus. I es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com el Decret 88/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus industrials de Catalunya (PROGRIC).

El residu que derivin del procés de construcció seran tractats com marca el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PRGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Durant les obres de construcció, com a bona pràctica en les activitats constructives, s'hauria d'evitar tot abocament incontrolat de residus al medi. Especial importància té aquest apartat en el que es refereix a lixiviats, contaminants líquids, neteges de formigoneres, etc. Serà important conscienciar al promotor i els operaris que hi intervenen en l'obra de la correcta manipulació dels mateixos, de manera que es farà necessari portar a terme una recollida selectiva de les deixalles i residus generats durant els temps que duri la construcció de l'obra. Els residus generats en una obra són diversos: cartró, plàstics, olis, runes, formigó, restes de tala... i residus perillosos i altament contaminats generats en la pròpia obra; serà necessària la presència de diversos contenidors de recollida selectiva i gestionar-los tal i com demana la normativa vigent.

Cal situar el parc de maquinària i zones on es faci el manteniment de maquinària o aparcament d'aquesta, en una zona allunyada de les àrees habitades i les zones més sensibles ambientalment. I cal que tots els vehicles utilitzats durant les obres compleixin les normatives actuals referents a l'emissió de fums i altres factors a controlar. Caldrà portar a terme una inspecció tècnica de vehicles per garantir l'emissió de contaminants per complir la normativa vigent.

En finalitzar la fase de construcció es recomana fer una neteja general de les rodalies de l'obra per tal de no deixar restes de materials, terres i runam.

Per evitar l'abocament de residus al medi cal considerar les pautes següents:

- Incorporar aquest aspecte en la formació mediambiental dels treballadors de l'obra perquè evitin fer abocaments al medi.

- Dotar les obres de mitjans de comunicació, com ara cartells informatius, que recordin les directrius als treballadors.
- Assegurar que els encarregats donin les instruccions necessàries perquè els residus es gestionin correctament.
- Prohibir l'estocatge d'olis i combustibles en zones properes a la xarxa de drenatge.
- Prohibir l'estacionament i la realització del manteniment de la maquinària prop de la xarxa de drenatge.
- Retirar els residus mitjançant un gestor autoritzat i sanejar el terreny, quan calgui.

Cicle de l'aigua

Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d'aigua, en la futura activitat hotelera al sector, seguint les directrius marcades pel Decret d'ecoeficiència (Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006) i codi tècnic de l'edificació (Reial decret 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors).

Són paràmetres de ecoeficiència en l'ús de l'aigua:

- En les zones enjardinades, es podrà optar per la plantació d'espècies vegetals que assegurin un tapis verd, però tanmateix de baix requeriment hídric.
- Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, a ser possible mai l'aigua d'abastament públic. De tota manera, si les espècies que es planten són les recomanades (autòctones del lloc i de baix requeriment hídric) no caldrà un elevat consum d'aigua pel seu manteniment. S'estudiarà la necessitat i viabilitat d'un sistema de captació i emmagatzematge d'aigües pluvials suficients per tal de garantir el reg a la finca.
- S'haurà de preveure una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora prevista, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les a la canalització de pluvials existent.
- Cal preveure la instal·lació de paviments permeables o mixtes (que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació) per afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial.
- Pel que fa al reg, si és necessària la instal·lació d'un sistema de reg en els jardins, s'aconsella utilitzar sistemes de reg eficients (goteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.
- Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d'aigua durant els mesos d'estiu.

D'altra banda, són de compliment les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), així com el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües de Catalunya; o normativa substitutòria.

Ecoeficiència energètica

S'hauran de tenir present el Codi Tècnic de l'Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Són paràmetres d'ecoeficiència energètics:

- La implantació de solucions constructives i d'aïllament tèrmic en les parts massisses dels tancaments verticals exteriors; vidres dobles a les obertures i tractaments protectors per les obertures de les cobertes i de les façanes orientades a sud-oest.
- Implantació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament energia solar tèrmica, per una producció igual o superior a 50 litres/dia a una

temperatura de referència de 60°C per determinats edificis d'acord amb els annexos 1 i 2 del Decret.

- La producció solar mínima en qualsevol zona haurà de ser del 70% si es vol utilitzar resistències elèctriques amb efecte Joule en la producció d'aigua calenta.
- En l'espai reservat per a la instal·lació d'aparells de rentavaixelles caldrà preveure una presa d'aigua freda i una altra d'aigua calenta.

Es tindran en compte els paràmetres d'ecoeficiència: energètica; en l'ús de l'aigua; la construcció i materials; en la gestió dels residus; i en general en la protecció contra qualsevol contaminació sonora, lumínica i atmosfèrica.

Es prioritzarà la instal·lació tèrmica basada en l'ús d'energies renovables

