



AJUNTAMENT DE SITGES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE  
POUM A L'ÀMBIT DEL PPU5 LA  
GRANJA II



MEMÒRIA I NORMATIVA

aprovació inicial

Febrer 2019



**Promou:**

Junta de Compensació del PPU-5 "La Granja II"

**Equip redactor:**

 OUA group

Núria Noguer Pujadas, *arquitecta*

Carlota García de la Iglesia, *arquitecta*

**Equips col·laboradors:**

*Estudi Ambiental de la Mobilitat Generada, informe Ambiental i Memòria Social*

**TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals**

Enric de Bargas Sellarés, *ambientòleg*

Carles E. Casabona Ferré, *ambientòleg*

*Informe Sostenibilitat Econòmica i Informe de Viabilitat Econòmica*

**PROMO Assessors**

Miquel Morell, *economista*

Agustí Jover, *economista*



El document de **MODIFICACIÓ PUNTUAL** del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges** a l'àmbit del **PPU5 La Granja II**, té el següent contingut:

<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>9</b>
<b>2. MEMÒRIA INFORMATIVA</b> .....	<b>13</b>
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	15
1.2 ENCAIX TERRITORIAL .....	15
1.2.1 Valors ambientals i paisatgístics.....	17
1.2.2 Comunicacions.....	17
1.2.3 Població .....	18
1.2.4 Activitat econòmica i productiva .....	19
1.2.5 Evolució de l'habitatge .....	21
1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ .....	21
1.3.1 Topografia, estat actual i usos .....	22
1.3.2 Condicionants i riscos .....	23
1.3.3 Situació respecte de les infraestructures i serveis .....	25
1.3.4 Situació respecte els usos terciaris del municipi .....	26
1.3.5 Estructura de la propietat .....	26
1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA .....	28
1.4.1 Pla Territorial Metropolità de Barcelona, PTMB.....	28
1.4.2 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.....	29
1.4.3 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques 9/09/2008.....	31
1.5 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	31
1.6 MARC LEGAL URBANÍSTIC .....	32
<b>3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ</b> .....	<b>33</b>
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS .....	35
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	36
2.2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	36
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	36
2.4 JUSTIFICACIONS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	37
2.4.1 Adequació a les directrius del planejament de rang superior .....	37
2.4.2 Adequació de la xarxa viària de l'àmbit en relació a l'estructura viària territorial.....	38
2.4.3 Justificació en relació als usos residencials i no residencials del sector.....	43
2.4.4 Justificació en relació a la densitat bruta d'habitatges .....	45
2.4.5 Justificació de la inclusió del sector PPU-5 La Granja II a la Trama Urbana Consolidada	

2.5	JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ VIGENT.....	46
2.6	PARTICIPACIÓ CIUTADANA .....	48
2.6.1	Inici de tràmit i consulta prèvia.....	48
2.6.2	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.....	48
2.7	QUADRES RESUM I COMPARATIUS PER ÀMBITS: POUM VS MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	49
2.8	DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL PPU5 LA GRANJA II .....	50
2.8.1	SISTEMES.....	52
2.8.2	ZONES.....	56
2.8.3	L'Aprofitament del sector .....	57
2.8.4	Consideracions de Planejament .....	57
2.8.5	Intervenció arqueològica .....	58
2.8.6	Mesures correctores contra el soroll .....	58
2.8.7	Característiques dels elements d'urbanització .....	59
2.8.8	Mesures adoptades per a la mobilitat sostenible .....	59
2.8.9	Compliment del CTE-SI. Seguretat en cas d'incendi.....	60
2.9	MEMÒRIA TÈCNICA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL PPU5 LA GRANJA II.....	61
2.9.1	Clavegueram d'aigües pluvials.....	61
2.9.2	Clavegueram d'aigües residuals.....	61
2.9.3	Xarxa d'aigua potable .....	61
2.9.4	Xarxa elèctrica.....	62
2.9.5	Xarxa d'enllumenat públic .....	62
2.9.6	Xarxa de gas .....	62
2.9.7	Xarxa de telecomunicacions.....	62
2.10	GESTIÓ DEL PPU5 LA GRANJA II.....	63
2.10.1	Delimitació poligonal.....	63
2.10.2	Sistema d'actuació.....	63
2.10.3	Pla d'etapes .....	65
2.10.4	Pressupost estimatiu d'obres d'urbanització.....	66
2.10.5	Determinació de la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic .....	67
2.10.6	Projecte de reparcel·lació .....	68
2.10.7	Garanties d'urbanització .....	68
2.10.8	Cessions de sòl, obra urbanitzadora i compromisos de la propietat .....	69
<b>4.</b>	<b>NORMATIVA .....</b>	<b>71</b>
	TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	73
	article 1. Objecte de la Modificació Puntual .....	73
	article 2. Àmbit de la Modificació Puntual.....	73
	article 3. Marc legal.....	73
	article 4. Contingut de la Modificació Puntual .....	74
	article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques .....	75
	article 6. Vigència .....	75
	article 7. Modificació dels plànols d'Ordenació i Qualificació del POUM de Sitges .....	75
	TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS DEL POUM DE SITGES .....	76
	article 8. Articles i fitxes del POUM de Sitges modificats per la Modificació Puntual .....	76

article 9.	Article 149.1.a de la normativa del Pla d'ordenació urbanística Municipal de Sitges ....	76
article 10.	Article 161.2 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística Municipal de Sitges .....	76
article 11.	Fitxa del sector PPU5 La Granja II, de l'annex normatiu I del Pla d'ordenació urbanística Municipal de Sitges .....	76
article 12.	Articles del POUM de Sitges incorporats per la modificació puntual .....	77
TÍTOL III. ORDENACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT PPU5 LA GRANJA II.....		78
CAPÍTOL I – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ.....		78
article 13.	Iniciativa .....	78
article 14.	Divisió poligonal .....	78
article 15.	Sistema d'actuació.....	78
article 16.	Desenvolupament i execució del Pla.....	78
article 17.	Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització .....	78
article 18.	Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització. ....	79
article 19.	Altres condicions relatives al projecte d'urbanització. ....	79
article 20.	Edificació simultània a les obres d'urbanització. ....	79
article 21.	Llicències .....	79
CAPÍTOL III – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....		80
article 22.	Qualificació del sòl.....	80
article 23.	Tipus de sistemes.....	80
article 24.	Tipus de zones.....	80
CAPÍTOL IV – CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS.....		81
article 25.	Definicions de conceptes i paràmetres urbanístics .....	81
article 26.	Condicions generals dels usos .....	83
CAPÍTOL V – REGULACIÓ DELS SISTEMES .....		83
article 27.	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	83
article 28.	Sistema Viari.....	83
article 29.	Sistema Ferroviari .....	83
article 30.	Sistema d'Espais Lliures .....	84
article 31.	Sistema d'equipaments públics.....	84
article 32.	Regulació general del subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública .....	85
CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DEL LES ZONES.....		85
article 33.	Disposició general .....	85
article 34.	Condicions comunes per les Zona ciutat jardí semiintensiva , Clau 15g i 15g HPO.....	85
article 35.	Zona ciutat jardí semiintensiva. Clau 15g.....	86
article 36.	Zona ciutat jardí semiintensiva. Clau 15g hpo .....	87
article 37.	Zona terciària (Clau 13g) .....	88
article 38.	Zona comercial (Clau 20g).....	89
article 39.	Regulació de la dotació de places d'aparcament.....	89
article 40.	Condicions de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència .....	89
<b>5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCIERA .....</b>		<b>91</b>
4.1	ESTUDI COMPARATIU: PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL VS PGO .....	93
4.2	IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES .....	93

## ALTRES DOCUMENTS

- I. ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- II. MEMÒRIA SOCIAL
- III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA
- IV. INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA
- V. CERTIFICACIONS DE LES FINQUES INCLOSES AL PPU5 LA GRANJA
- VI. INTERVENCIÓ ARQUEOLÒGICA
- VII. INFORME AMBIENTAL







## INTRODUCCIÓ

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 publicat 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. Entre els esmentats sectors de planejament derivat es troben el PAU19 Dotacions la Plana, el PAU6 La Plana, el PPU4 Can Pei i el PPU5 La Granja II.

El 16 de juliol de 2013 es va entrar a l'Ajuntament de Sitges el Pla Parcial PPU5 La Granja II, que va ser aprovat inicialment el 25 de setembre del mateix any. Malgrat això, no es va continuar amb la seva tramitació, de manera que a dia d'avui el sector resta encara com un Sòl Urbanitzable Delimitat. Els altres tres sectors esmentats – PAU19, PAU 6 i PPU4 – ja han estat desenvolupats.

El mes de gener de 2017, la Junta de Compensació de l'àmbit PPU5 La Granja II va iniciar les feines per a instar la tramitació d'una Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit del PPU5 La Granja II, amb la finalitat de poder desenvolupar el sector adaptant-lo de la millor manera a les necessitats reals del barri i del municipi de Sitges. Després d'un anàlisi exhaustiu d'aquestes necessitats, la MPPOOM a l'àmbit del PPU5 La Granja II planteja algunes modificacions als paràmetres del sector, i alguns canvis importants en relació amb l'estructura viària prevista al sector. Aquestes aspectes, en relació a l'estructura viària, requereixen d'una visió municipal, i no de sector ja que es planteja la supressió de la reserva viària de la prolongació de l'Avinguda de les Cases del Sord (en vermell a la imatge 01) fins el sector de la Granja II, viari plantejat al POUM de Sitges com a nou viari estructurant del municipi.

La consolidació d'aquest viari suposaria la creació d'un nou pas sota via a escassos metres del pas existent pel Carrer Jaume Figueres i Dobal. Aquesta proposta de supressió es planteja com a conseqüència de les conclusions obtingudes a partir d'un estudi exhaustiu de l'àmbit; les conclusions d'aquest són:

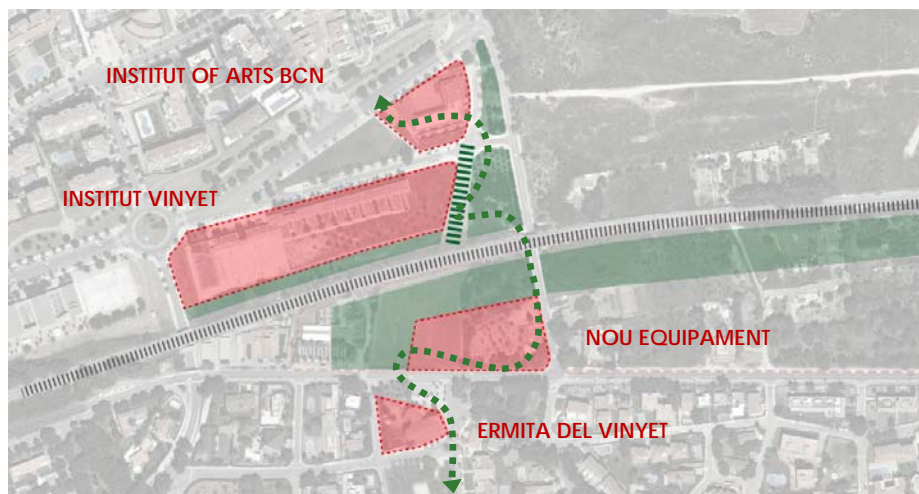
- El nou pas sota via hauria de tenir un pendent superior al 6%, incomplint la llei d'accessibilitat.
- El Santuari del Vinyet requereix de protecció i entorns amables amb el vianant.
- La zona forma part de l'àrea d'expectativa arqueològica nº27, el Vinyet.
- El viari no té secció suficient per assumir un paper de vial estructurant.

Conseqüentment, la proposta que recull la MPPOOM en l'àmbit del PPU5 passa per desplaçar aquesta connexió (marcada en color vermell a la imatge 01) i transferir el paper d'element estructurant de la xarxa viària municipal a l'Avinguda Navarra (marcat en color verd a la imatge 01).



Imatge 01: POUM de Sitges. Plànol d'ordenació: La vialitat i el territori

Aquest fet posa de manifest la no necessitat de mantenir la reserva viària de l'esmentada avinguda a la zona nord del ferrocarril, ja que la seva continuïtat no serà mai viable. D'aquesta manera, aquest tram viari esdevé una oportunitat per constituir un nou eix cívic que connecti l'Institut of the Arts Barcelona amb l'Institut Vinyet i amb el futur equipament que emplaça el PPU5 La Granja II.



Imatge 02: Esquema nou eix cívic

L'oportunitat de transformar aquest tram viari en zona verda implica la modificació de 3 sectors definits pel POUM de Sitges: el PAU 19 Dotacions la Plana, el PAU 6 La Plana i el propi PPU5 La Granja II.



Imatge 03: sectors vinculats al nou eix cívic

Així doncs, s'han redactat 3 modificacions del POUM de Sitges - la MPPOUM de Sitges en l'àmbit del PPU5 La Granja II, la MPPOUM de Sitges en l'àmbit del PAU 19 Dotacions la Plana i la MPPOUM de Sitges en l'àmbit de Can Pei i la Plana - amb la finalitat d'acomplir objectius concrets per a cadascuna però també amb l'objectiu comú de suprimir la prolongació de l'Avinguda de les Cases del Sord fins al sector de la Granja II, fet que motiva la seva transformació en zona verda consolidant-se com a eix cívic que connectarà els tres sectors.







## 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte d'aquesta modificació es troba al nord-oest del nucli de Sitges, més concretament a la zona coneguda com el Vinyet. El terme municipal de Sitges engloba una superfície de 43,85 km<sup>2</sup> limitant amb els municipis de Olivella, Sant Pere de Ribes, Castelldefels, Begues i Gavà.



Imatge 1: Emmarcament territorial

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.

## 1.2 ENCAIX TERRITORIAL

La comarca del Garraf (amb 147.504 habitants l'any 2017) es caracteritza per una dinàmica forta de creixement en els darrers 15 anys, augmentant la seva població en 35.688 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 185,1km<sup>2</sup>, 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 atreïa 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 28.527 habitants l'any 2017.

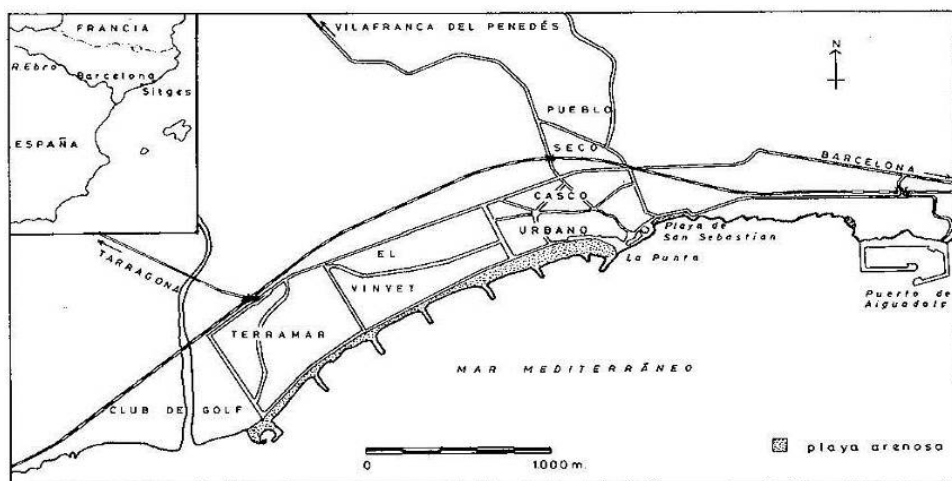


Imatge 2: Situació Garraf i Sitges

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.

Els carrers costeruts i estrets a la part antiga el mantenen fidel als seus orígens medievals. La primera referència documental que fa menció de Sitges és de l'any 1.001 i esmenta un castell, el Castrum Ciggi. La vida dels sitgetans durant aquests segles s'organitzava al voltant de la colina del Baluard, on estava situada l'església parroquial, el cementiri, l'hospital, el castell i un petit nucli de cases, formant una àrea tancada. Aquesta primera zona es connectava amb la resta de la vila per un pont al final del carrer Major.



Imatge 3: Plànol Històric



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 incloïa 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 el 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.

### 1.2.1 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 avarca els termes municipals d'Avinyonet del Penedès, Begues, Castelldefels, Gavà, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Sant Pere de Ribes, Sitges i Vilanova i la Geltrú.

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 –.

Els àmbits objectes de la present modificació es troben allunyats de qualsevol zona de protecció.

### 1.2.2 Comunicacions

Les comunicacions són especialment bones en sentit transversal, és a dir cap a Barcelona i Tarragona, mitjançant la C-31 i la C-32. Encara que també en direcció nord, cap a Vilafranca del Penedès – mitjançant la C-15 – la comarca queda ben connectada amb les comarques interiors; i el més important, té un fàcil accés a l'autopista AP-7, gran eix estructurant del territori català.

Sitges té accessos des de totes aquestes importants vies de comunicació, a la C-15 a través del municipi de Vilanova i la Geltrú, a més de disposar de connexions ferroviàries amb Barcelona i Tarragona.

Es tracta doncs d'un territori ben connectat amb el seu entorn, tot i les dificultats endògenes motivades per un relleu molt accidentat.



Imatge 4: Accessibilitat i infraestructures de mobilitat

### 1.2.3 Població

En aquest apartat es presenten les principals dades demogràfiques de la població de Sitges. Bona part de les dades estadístiques d'aquest apartat fan referència a les dades disponibles a l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i que corresponen a l'última explotació del cens, del padró continu d'habitants i de les seves respectives renovacions i rectificacions. Malgrat això s'ha recercat en altres fonts d'informació (Anuaris estadístics, Diputació, monografies, etc.) per tal d'actualitzar al màxim la informació presentada.

#### Evolució demogràfica

El municipi i la comarca han tingut la següent evolució demogràfica:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Sitges (hab.)</b>	28.130	28.617	29.039	29.140	28.171	28.269	28.479	28.527
<b>Garraf (hab.)</b>	144.657	146.469	147.107	146.609	145.886	145.983	146.876	147.504

Font: Idescat

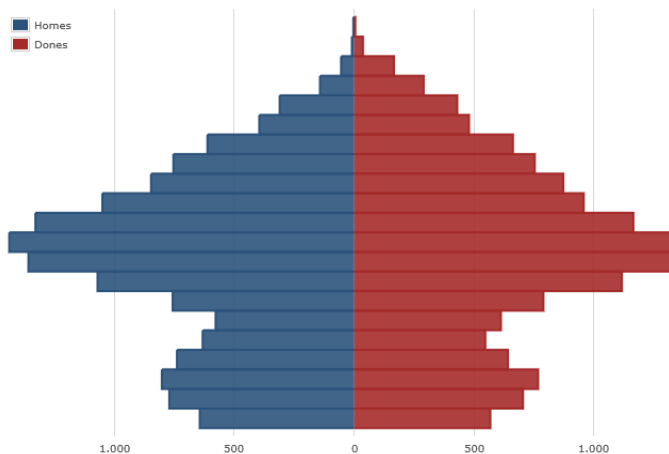
L'evolució de la població a Sitges en els darrers vuit anys ha suposat un increment de 397 habitants, és a dir, un augment del 1,41%. Aquest increment és lleugerament superior a l'experimentat pel conjunt comarcal, que segons les dades de la taula anterior ha estat de 2.847 habitants durant el període de 2010 a 2017, el que representa un augment del 1,96%.

L'evolució de la població de Sitges i del Garraf ha estat, durant aquests 8 anys, força superior l'evolució del conjunt del territori català en el mateix període, que ha estat d'un 0,45%.

### Estructura per edats i sexe

La piràmide de població de Sitges per sexe i edat reflecteix clarament el predomini d'una estructura de població madura. La franja d'edat predominant al municipi és de 40-55 anys.

Població per sexe i edat quinquennal. Sitges 2017



Imatge 5: Gràfic demografia a Sitges / Font: Idescat

#### 1.2.4 Activitat econòmica i productiva

En aquest apartat es presenten els principals indicadors de l'activitat econòmica i productiva del municipi, analitzant l'estructura econòmica i les seves activitats més rellevants.

#### Estructura econòmica general del municipi segons sectors d'ocupació

L'ocupació de la població activa, tant la que treballa dins com fora del municipi, ens permet constatar el pes específic que representa cadascun dels sectors dins de l'economia local.

		ACTIVA			INACTIVA	POBLACIÓ DE 16 ANYS I MÉS
		ocupada	desocupada	total		
SITGES	2011	12.454	3.282	15.736	12.272	23.525
	2001	9.081	1.069	10.150	9.558	16.751
GARRAF	2011	60.132	20.887	81.019	63.674	119.530
	2001	48.525	5.289	53.814	36.501	90.315

Població per relació amb l'activitat. Font: Idescat

	Any	agricultura	Indústria	construcció	serveis
Sitges	2015	14	210	416	6.427
Garraf	2015	103	3.951	2.382	24.879

Població ocupada per sectors (%). Font: Idescat

El sector serveis és el que ocupa major part de la població, un 90,94% de la població. Donada aquesta elevada activitat terciària cal analitzar la tipologia d'aquests establiments.

## Tipus d'establiments d'empreses de serveis(%)

		Comerç engròs	Hostaleria	Transp i Comunic	Medicació Financera	Serveis empresa	Serveis personals	Inmob. i altres	Total Establiments
Sitges	2002	118	369	82	36	116	229	216	1.166
	2001	122	386	83	35	114	218	205	1.163
Garraf	2002	462	965	511	146	405	981	736	4.206
	2001	459	967	480	139	368	936	659	4.008
Catalunya	2002	35.795	45.081	49.194	10.497	27.897	64.285	27.389	260.138
	2001	35.586	45.028	48.643	10.436	26.706	63.015	25.241	254.655

Font: Idescat

Els establiments hotelers representen una proporció important del total d'empreses, en concret un 31.65% dels establiments per Sitges i un 22,94% pel conjunt del Garraf, que es mostra més focalitzat en el turisme a la capital.

## Infraestructura turística Sitges 2015

Establiments	Capacitat	Càmpings	Capacitat
46	4.782 places	2	2.238 places

Font: Idescat.

## Tipologia de la infraestructura hotelera 2014

1 estrella		2 estrelles		3 estrelles		4 estrelles		5 estrelles		TOTAL		Hostals i pensions		TOTAL	
Nº	places	Nº	places	Nº	places	Nº	places	Nº	places	Nº	places	Nº	places	Nº	places
8	395	8	311	11	850	11	2.548	1	523	39	4.627	8	193	47	4.820

Font: Idescat.

Les places hoteleres de què disposa la ciutat donen resposta a tots els ventalls de la població, des de la categoria més senzilla fins a la categoria més alta.

## Renda familiar disponible Sitges 2014

Renda familiar disponible bruta (base 2010) 2014				
	RFDB		RFDB per habitant	
Any	Milers d'euros		Índex 100	
2014	484.133		17,4	
2011	502.571		17,7	

Font: Idescat.

L'evolució que va presentar el municipi pel que fa a la capacitat adquisitiva de la població en el període 2011 – 2014, mostra una tendència a la baixa, molt probablement, com a conseqüència de la crisi econòmica que pateix el país.



### 1.2.5 Evolució de l'habitatge

Un altre indicador d'activitat important per comprendre l'estructura econòmica municipal és l'activitat constructiva. A l'any 2015 aquesta activitat suposava el 6,47% de la població ocupada.

Al 2011 el cens d'habitatges comptabilitzava 19.155 habitatges, dels quals quasi el 64% era de primera residència.

Tipologia dels habitatges 2011

PRINCIPALS		NO PRINCIPALS			Total	col·lectius
Convencionals	Allotjaments	Secundaris	Vacants	Altres		
12.240	0	4.466	2.449	0	19.155	0
63,90%	0,00%	23,31%	12,79%	0,00	100,00%	0,00%

Font: Idescat.

### 1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El terreny objecte d'aquesta modificació correspon als terrenys inclosos dins el PPU-5 "La Granja II". Aquests es situen a la meitat oest del sòl urbà del municipi de Sitges, entre el Passeig de Vilanova i el traçat ferroviari, i a continuació del sector ja desenvolupat de "La Granja Est". Formen part del barri del Vinyet, transició entre el Centre de Sitges i el barri de Terramar.



Imatge 6: Àmbit de la Modificació Puntual

### 1.3.1 Topografia, estat actual i usos

L'àmbit objecte del present document té una forma sensiblement allargada. Limita al nord amb el traçat ferroviari, a l'oest amb un establiment de restauració conegut com "La Masia", al sud amb el Passeig de Vilanova (un dels principals eixos de l'estructura viària bàsica del municipi), i a l'est amb la trama urbana consolidada i el sector recentment urbanitzat de la Granja Est.

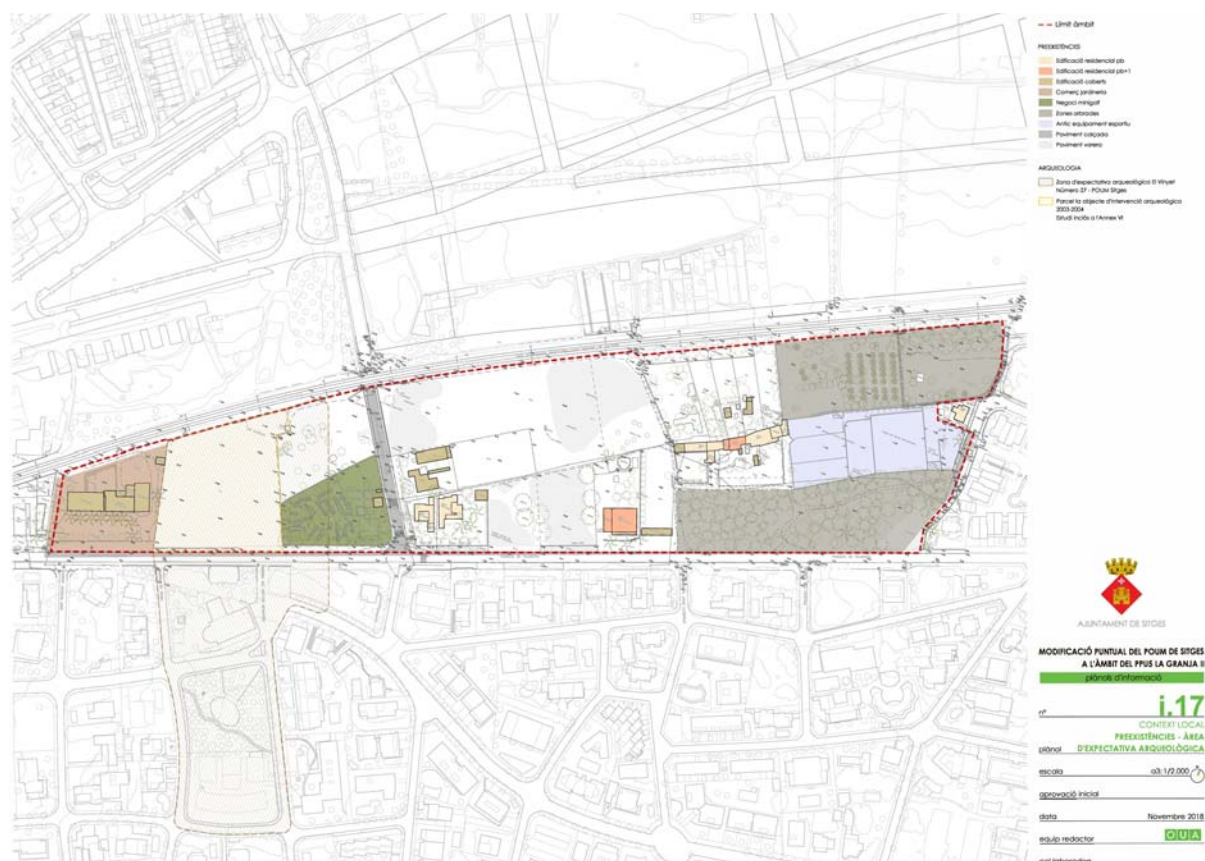
Aquests terrenys presenten una topografia força plana amb una suau inclinació en direcció nord-oest i estan ocupats per vegetació arbustiva en la seva major part. A l'est presenta una pineda i una zona d'horts, a més de diverses espècies al·lòctones de caràcter invasor.

A nivell d'usos i presència d'activitats el sector presenta un espai destinat a la venda al detall de jardineria, així com un hotel en runes i un minigolf a la part central de l'àmbit. Cal fer esment també de la presència d'edificacions aïllades destinades a habitatge.

Cal destacar també el vial Jaume Figueres, que travessa el sector en sentit nord sud i passa per sota les vies del tren, comunicant d'aquesta manera la zona del Vinyet amb el barri de La Plana i el sector PP1 La Plana.

El sector PPU5 La Granja II inclou una zona que està inventariada a l'Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica de Sitges, amb el número 27 "El Vinyet". Aquest àmbit té elevades possibilitats de contenir restes arqueològiques entre la zona de l'ermita i la línia del ferrocarril. Entre finals de 2003 i principis de 2004 es va realitzar una intervenció arqueològica a la parcel·la ubicada al nord de l'ermita del Vinyet per part de l'arqueòleg Joan Garcia Targa. Aquesta intervenció (inclosa a l'Annex VI del document) va manifestar la presència d'una vil·la i d'una necròpolis romana, i va deixar nombroses mostres malauradament molt malmeses.

Entre els segles I i V dC en aquest indret hi va haver una vila romana. Posteriorment, durant l'època medieval, aquesta vila va passar a ser una casa de camp habitada per pagesos que durant anys van explotar els camps dels voltants, molts d'ells dedicats al cultiu del vi.



Imatge 7: Estat Actual del Sector

### 1.3.2 Condicionants i riscos

**Pendents.** L'àmbit objecte d'aquesta MPPOUM no inclou terrenys amb pendents superiors al 20% que s'hagin de desenvolupar d'acord amb 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.** El sector PPU5 La Granja II no està subjecte a cap tipus de risc d'inundabilitat.

**Sismicitat.** Segons les dades de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, el terme municipal 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 Puntual de POUM presenta un 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'immissió durant el dia de 60dB i 50dB.

ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA I USOS DEL SÒL	Valors límit d'immissió en dB (A)			
	L <sub>d</sub> (7h-21h)	L <sub>e</sub> (21h-23h)	L <sub>n</sub> (23h-7h)	L <sub>AFmax</sub> *
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)</b>				
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45	80
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47	85
<b>(A4) Predomini del sòl d'ús residencial</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>85</b>
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)</b>				
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55	85
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55	88
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55	85
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)</b>				
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58	90
(C2) Predomini del sòl d'ús industrial	70	70	60	90

L<sub>d</sub>, L<sub>e</sub>, L<sub>n</sub>, L<sub>AF max</sub>: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

\*L<sub>AFmax</sub>: solament s'aplica al soroll que prové dels trens.

Segons les dades obtingudes en el Mapa del Soroll del Municipi de Sitges actualitzats al juny de 2013, els sorolls a l'Avinguda Vilanova superen lleugerament els valors límits esmentats durant el dia amb excessos d'entre 1 a 5 dB i durant la nit de 5 a 9dB.







### 1.3.3 Situació respecte de les infraestructures i serveis

Des del punt de vista de les infraestructures i comunicacions és molt destacable l'excel·lent ubicació geogràfica del l'àmbit objecte del present document de modificació puntual.

A nivell local es troba situat en un dels principals vials de comunicació de la xarxa viària bàsica del terme municipal de Sitges, el Passeig de Vilanova, que comunica el terme sitgetà amb la localitat veïna de Vilanova i la Geltrú, així com amb diferents carrers de rang menor que interseccionen entre ells.

Tanmateix cal destacar el carrer Ramon Dalmases, que, un cop desenvolupats els sòls urbanitzables situats al PPU-1 "La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda" esdevindrà l'alternativa per la part nord del municipi al Passeig de Vilanova.

A nivell de comunicació en direcció nord-sud cal destacar el Carrer Jaume Figueres i l'Avinguda Navarra com a vials que travessen la frontera de les vies del tren en sentit nord. El Carrer Jaume Figueres connecta el sector de La Granja II amb el PP1 La Plana mitjançant un pas sota via d'aproximadament 8,5 metres d'amplada. És important esmentar que aquest pas és insuficient pel pas de vianants i bicicletes, ja que tal sols disposa de dues voreres estretes d'un metre d'amplada. Pel que fa a l'Avinguda Navarra, és un carrer estructurant del municipi, amb una secció generosa (20m d'amplada i dos sentits de circulació) que traspassa les vies del tren per connectar amb la zona de Can Pei.



Imatge 11: Pas sota via C/Jaume Figueres i Dobal



Imatge 12: Pas sota via Avinguda Navarra

Cal fer esment també la proximitat del sector amb l'autopista C-32 "Autopista Pau Casals" que comunica tots els municipis de la comarca del Garraf entre ells, amb els principals nuclis de les comarques veïnes, i amb les ciutats de Barcelona, Tarragona, Girona i Lleida a través de l'autopista AP7.

A l'àmbit del PPU-5 – La Granja II - no hi ha actualment instal·lació de xarxa de serveis bàsics per a abastir el sector. Malgrat això, la seva ubicació envoltada de sòl urbà consolidat garanteix la futura projecció de les xarxes de serveis necessàries per a l'abastiment del pla parcial urbanístic.

La xarxa d'abastament d'aigua és present a la totalitat del traçat del Passeig de Vilanova (carrer que transcorre confrontant a l'àmbit), així com també als carrers de recent urbanització del Pla Parcial Urbanístic de La Granja Est i de la trama urbana consolidada amb que limita per l'est el sector.

En el cas de la xarxa de sanejament la situació és gairebé idèntica: la xarxa de sanejament del sector es connectarà a la xarxa externa existent al Passeig de Vilanova, al carrer de Jaume Figueres Dobal i a la urbanització ja executada del sector de La Granja Est i de la trama urbana confrontant.

Pel que fa a la resta de serveis (baixa i mitja tensió, telecomunicacions, enllumenat, gas...), el fet de ser un sector envoltat de zona urbana consolidada amb xarxes de serveis en funcionament facilitarà la integració i connexió de les noves xarxes a projectar a les existents.

### 1.3.4 Situació respecte els usos terciaris del municipi

Tal i com s'ha detallat al punt 1.2.4 – activitat econòmica i productiva – el sector serveis suposa pel municipi de Sitges el 31,65% de la seva activitat econòmica.

Més concretament i acotant els usos a aquells vinculats a la infraestructura turística, Sitges conté 46 establiments turístics, segons Idescat. El barri del Vinyet, barri on s'ubica el sector PPU5 de La Granja II, disposa majoritàriament d'hotels de 4 estrelles. Els hotels de més habitacions s'ubiquen sempre al front marítim.



Imatge 13: Anàlisi del Sector Terciari al Barri del Vinyet

### 1.3.5 Estructura de la propietat

El sector objecte de la present Modificació Puntual està format per 24 parcel·les i 14 propietaris diferents.

Cal esmentar que ADIF ha informat que dins de l'àmbit és propietari de 2.113,95m<sup>2</sup>, conseqüència de tres expropiacions que es van dur a terme durant els anys 1987, 1913 i 1972. Aquests sòls que ADIF té inventariats tenen caràcter de sòls demaniais. Per aquesta raó, la Direcció d'Operacions i Enginyeria de la Xarxa Convencional d'ADIF determinarà els sòls que formaran part del Domini Públic Ferroviari a la fase de Reparcel·lació. En el present document aquests sòls no s'han representat gràficament ni s'ha detallat la seva superfície al quadre de propietaris del sector, ja que no és la fase adequada per determinar aquestes dades.



Imatge 14: Estructura de la propietat

INFORMACIÓ CADASTRE						
ID	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA	% TEÒRICO DE PARTICIPACIÓ EN LA JUNTA	% NETO DE ADJUDICACIÓ DE APROVECHAMIENTO	REFERÈNCIA CATASTRAL	SUPERFÍCIE	DIRECCIÓ
1	3.307,20 m²s	4,71%	4,24%	9359001CF9695N0001QO	3.121,00 m²s	Calle Riera Xica, 13, 08870, Sitges
2	4.216,92 m²s	6,01%	5,41%	9359007CF9695N0001OO	4.187,00 m²s	Paseo Vilanova 100, 08870, Sitges
3	466,27 m²s	0,66%	0,60%	9359003CF9695N0001LO	827,00 m²s	Calle Riera Xica, 9, 08870, Sitges
4	4.703,38 m²s	6,70%	6,03%	9359009CF9695N0001RO	4.006,00 m²s	Calle Riera Xica, 7 (I), 08870, Barcelona
5	8.179,16 m²s	11,65%	10,49%	9359004CF9695N0001TO	7.606,00 m²s	Paseo Vilanova 98, 08870, Sitges
6	1.966,36 m²s	2,80%	2,52%	9359008CF9695N0001KO	1.744,00 m²s	Paseo Vilanova 110 (I), 08870, Sitges
7	802,76 m²s	1,14%	1,03%	9359013CF9695N0001DO	658,00 m²s	Paseo Vilanova 108 (E), 08870, Sitges
8	818,50 m²s	1,17%	1,05%	9359012CF9695N0001RO	731,00 m²s	Paseo Vilanova 108 (D), 08870, Sitges
9	825,90 m²s	1,18%	1,06%	9359011CF9695N0001KO	673,00 m²s	Paseo Vilanova 108 (C), 08870, Sitges
10	846,60 m²s	1,21%	1,09%	9359010CF9695N0001OO	753,00 m²s	Paseo Vilanova 108 (B), 08870, Sitges
11	1.898,29 m²s	2,70%	2,43%	9359006CF9695N0001MO	1.576,00 m²s	Paseo Vilanova 108 (A), km: 88,70 - 08870, Sitges
12	575,45 m²s	0,82%	0,74%	9359005CF9695N0001FO	541,00 m²s	Paseo Vilanova 114 (I), 08870, Sitges
13	2.427,22 m²s	3,46%	3,11%	9157001CF9695N0001UO	1.995,00 m²s	Paseo Vilanova 120 (I), 08870, Sitges
14	1.628,90 m²s	2,32%	2,09%	9157002CF9695N0001HO	1.515,00 m²s	Paseo Vilanova 116, 08870, Sitges
15	1.942,85 m²s	2,77%	2,49%	9157003CF9695N0001WO	1.745,00 m²s	Paseo Vilanova 118, 08870, Sitges
16	2.115,56 m²s	3,01%	2,71%	9057002CF9695N0001QO	1.874,00 m²s	Paseo Vilanova 122, 08870, Sitges
17	1.661,85 m²s	2,37%	2,13%	9057003CF9695N0001FO	1.574,00 m²s	Paseo Vilanova 126, 08870, Sitges
18	1.438,51 m²s	2,05%	1,84%	9057004CF9695N0001LO	1.264,00 m²s	Paseo Vilanova 130, 08870, Sitges
19	654,69 m²s	0,93%	0,84%	9057005CF9695N0001TO	530,00 m²s	Paseo Vilanova 134, 08870, Sitges
20	2.811,16 m²s	4,01%	3,60%	9057006CF9695N0001FO	3.262,00 m²s	Calle Jaume e Figueras i Dobal 4, 08870, Sitges
21	11.437,20 m²s	16,29%	14,67%	9057001CF9695N0001GO 8756001CF9685N0001PT	10.519,00 m²s	Calle Jaume e Figueras i Dobal 6, 08870, Sitges Calle Jaume e Figueras i Dobal 5, 08870, Sitges
22	4.361,00 m²s	6,21%	5,59%	8756002CF9685N0001LT	3.234,00 m²s	Paseo de Vilanova 142, 08870, Sitges
23	6.768,52 m²s	9,64%	8,68%	8756004CF9685N0001FT 8756003CF9685N0001TT	5.441,00 m²s 916,00 m²s	Paseo de Vilanova 150, 08870, Sitges Paseo de Vilanova 146, 08870, Sitges
24	4.335,75 m²s	6,18%	5,56%	8756007CF9685N0001KT	3.834,00 m²s	Paseo de Vilanova 158, 08870, Sitges
25	*					

\* Adif concretarà la seva superfície a la fase de reparcel·lació



D'acord amb l'article 99 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, s'adjunten a continuació la identitat de tots els propietaris o titulars de les parcel·les de l'àmbit de la Modificació Puntual, així com també de les corresponents dades del cadastre.

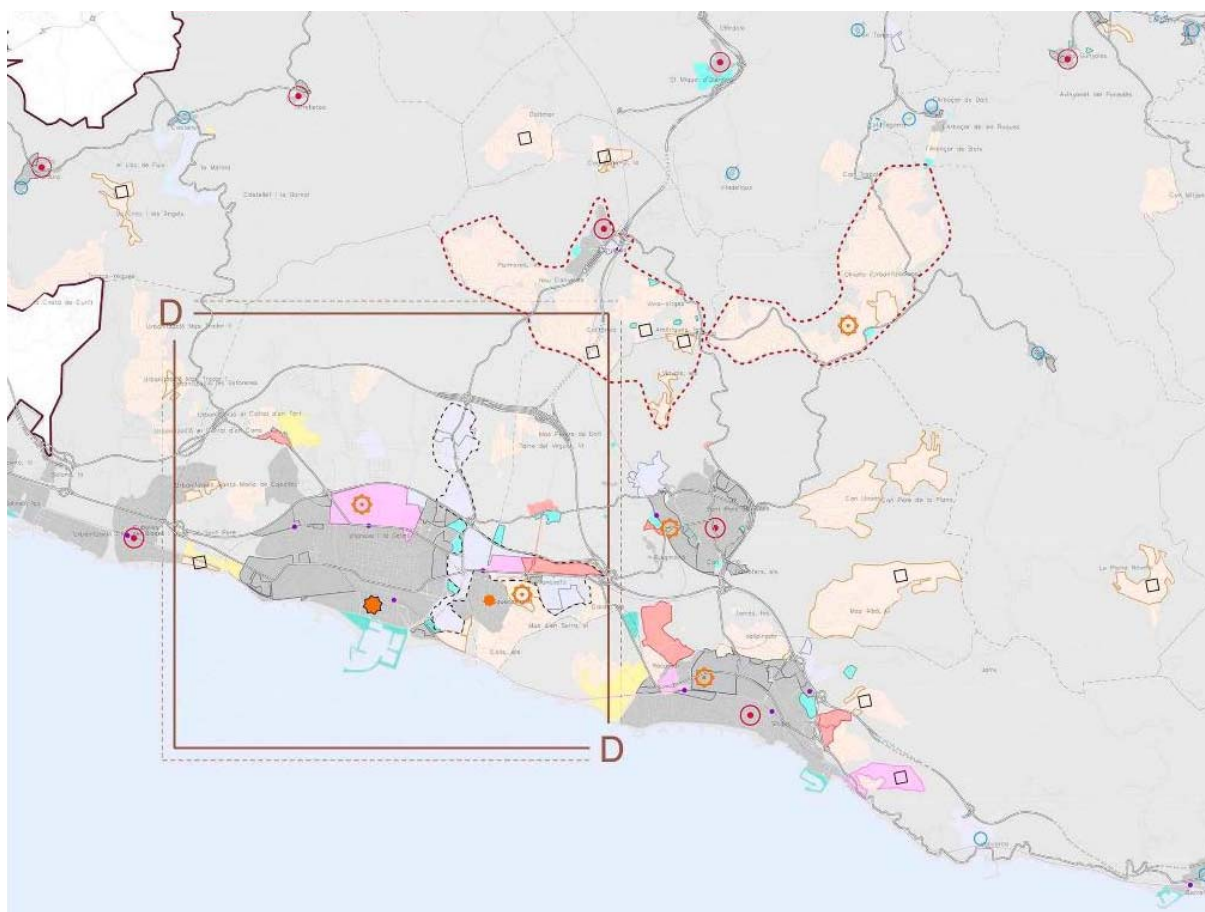
## 1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### 1.4.1 Pla Territorial Metropolità de Barcelona, PTMB

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 km<sup>2</sup>, 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 maig del mateix any.

El Pla Territorial (en endavant PTMB) preveu per a Sitges un creixement de tipus moderat i li atribueix una polaritat de tipus comarcal. Pel que fa a les millores i propostes a nivell d'infraestructures viàries, el PTMB delimita com a via integrada el carrer Ramon de Dalmaes, és a dir, li atorga un paper estructurant bàsicament local i de connexió amb les vies de rang superior.



Imatge 15: Pla territorial Metropolità de Barcelona. Estratègies Urbanes

Pel que fa a l'àmbit objecte de la present modificació, es situa limítrof amb aquesta nova via integrada i amb uns terrenys que el PTMB li atorga l'estratègia de nova centralitat (terrenys inclosos dins el PPU-1 La Plana). Tanmateix, pels terrenys inclosos dins el PPU-5, objecte d'aquesta modificació, els defineix com a nuclis urbans amb capacitat de desenvolupament.

### 1.4.2 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges

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 PPU5 La Granja II, sector de sòl urbanitzable.



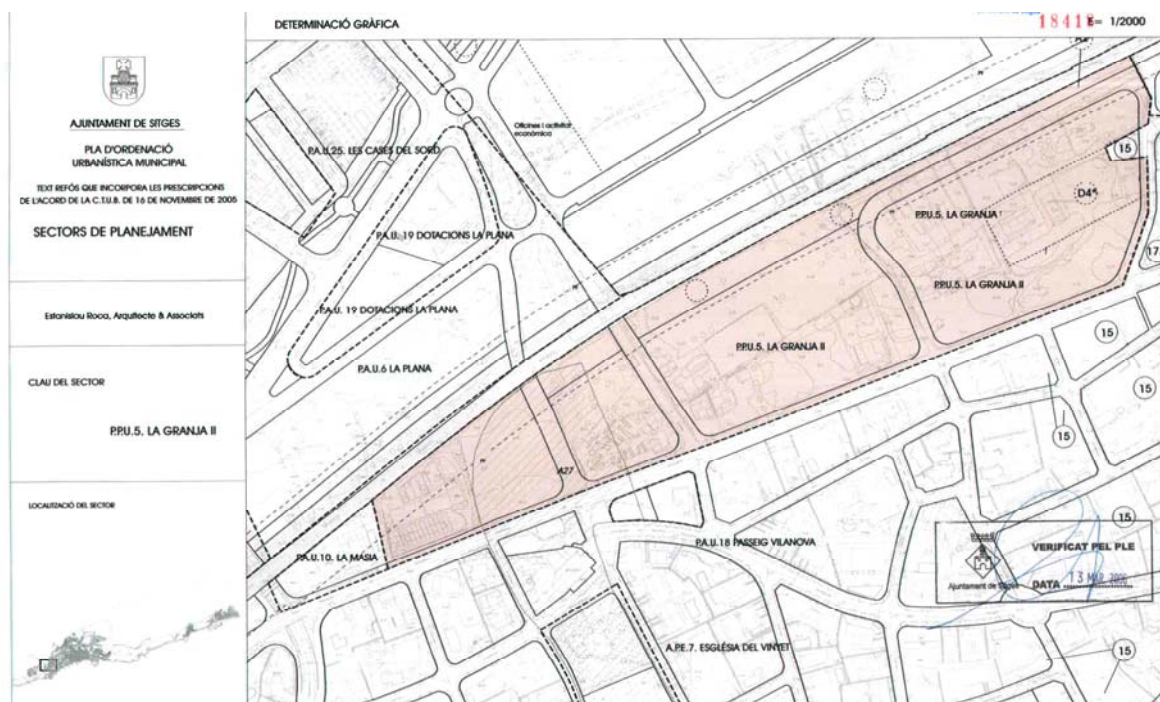
Imatge 16: Planejament vigent. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges

Segons la fitxa del POUM de Sitges l'objecte de la seva delimitació és la de crear un sector de ciutat jardí semiintensiva, consolidant la franja de sòl situada entre el passeig de Vilanova i la línia de ferrocarril.

Els paràmetres urbanístics que li atorguen són els següents:

<b>SUPERFÍCIE:</b> 7,019 Ha	
<b>DENSITAT BRUTA D'HABITATGES:</b> 21 habitatges/Ha	
<b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>	
Residencial	0,3 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Hoteler	0,1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Altres usos	0,1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl

<b>CESSIONS</b>
Vialitat, parcs i jardins i equipaments 50% 10% de l'Aprofitament urbanístic del sector
<b>CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ</b>
Ciutat jardí semi-intensiva Edificació aïllada, ocupació màxima en planta baixa: 50%, ocupació per damunt de la planta baixa: 30% Altura reguladora màxima: La que resulti de l'ordenació del pla parcial Ordenació la que resulti del pla parcial. Quan a l'hoteler d'acord amb el que estableix en aquestes normes pel que fa a les condicions de regulació d'hoteler en sòl urbanitzable.
<b>USOS</b>
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, sanitari-assistencial, associatiu, esportiu, religiós, cultural, oficines-administratiu, restauració, hoteler i educatiu.
<b>ALTRES CONDICIONS</b>
Dins l'àmbit es troba un àrea d'expectativa arqueològica important identificada en la fitxa n°27 de la Carta Arqueològica, la qual s'ha de tenir molt en compte.
<b>RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES</b>
En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% del sostre per habitatge concertat. En total, es farà una reserva mínima de 65 habitatges assequibles.
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ</b>
Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica



Imatge 17: Fitxa del PPU5 La Granja II



### 1.4.3 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques 9/09/2008

Les determinacions establertes al PPU-5 "La Granja II" van quedar modificades com a conseqüència d'un recurs d'alçada que es va presentar.

En aquest recurs s'al·legava que una vegada descomptada la reserva mínima del nombre d'habitatges de protecció pública que establia el POUM, la superfície de sostre dels habitatges lliures era excessiva (177 m<sup>2</sup>). Aquesta tipologia no s'adaptava al producte amb el que es volia comercialitzar i per tant es feia molt poc probable el desenvolupament del sector. Tanmateix sol·licitaven que l'índex d'edificabilitat que es preveia separatament per a ús hoteler i altres usos esdevingués de forma unificada un 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>s per a hoteler i altres usos no especificats.

Posteriorment es van presentar noves al·legacions en què sol·licitaven l'augment de densitat fins a 30 hab/Ha, la unificació de l'edificabilitat de l'índex per a ús hotelers i altres usos, la qualificació d'una gran peça d'equipaments a la part central de l'àmbit i la supressió d'un vial que el POUM preveu com vinculant.

Així mateix, l'Ajuntament de Sitges va emetre un informe en què es mostrava favorable a l'augment de la densitat del sector fins a un màxim de 29 hab/Ha i a la unificació de l'índex d'edificabilitat per a hoteler i altres usos, ja que aportaria flexibilitat en el desenvolupament del sector. Com a conseqüència de l'augment de densitat bruta d'habitatges per al sector, demanaven un augment de cessions mínimes per a sistemes fins al 60%.

D'acord amb aquestes dades es resol estimar en part les al·legacions presentades, concretament l'augment de densitat i la unificació de l'índex d'edificabilitat. No obstant això no es considera adient vincular l'emplaçament i dimensió de l'equipament així com la supressió del vial.

Per tant, es modifica la fitxa del sector PPU-5 en els següents termes:

<b>DENSITAT BRUTA D'HABITATGES:</b> 29 habitatges/Ha	
<b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>	
Residencial	0,3 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Hotelers i altres usos	0,2 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
<b>CESSIONS</b>	
Vialitat, parcs i jardins i equipaments 60%	
10% de l'Aprofitament urbanístic del sector	

## 1.5 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Aquesta proposta de modificació puntual del POUM de Sitges, és presentada per **iniciativa de la Junta de Compensació del PPU-5 "La Granja II"**, 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./ Núria Noguer Pujadas

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

## 1.6 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 Legislativo 7/2015**, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **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 "Decret Legislatiu 1/2010", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decreto 64/2014**, de 13 de mayo, por el que se aprueba el **Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística**.
- **Pla territorial metropolitana 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.
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- **Ley del Sector Ferroviario 38/2015**, de 29 de septiembre.
- **RD 2387/2004**, de 30 de diciembre, por el cual se aprueba el **Reglamento del Sector Ferroviario**
- **Orden FOM/2258/2011**, de 21 de julio por la que se delegan competencias en materia ferroviaria.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre sobre ruido y zonificación acústica.
- **Real Decreto 2395/2004** de 30 de diciembre, por el que se aprueba el estatuto de la entida pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Llei Ferroviària 4/2006**, de 31 de març.
- **Llei 4/1997**, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- **Llei 3/2010**, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- **Ley 25/1988**, de 29 de julio, de **Carreteras**.
- **DL 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 **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- **Ley 32/2003**, de 3 de noviembre, General de **Telecomunicaciones**.
- **DL 1/2009**, de 22 de desembre, d'Ordenació d'Equipaments Comercials a Catalunya.







## 2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges es va aprovar definitivament el 30 de març de 2006 i publicar al DOGC el 24 de maig del 2006.

L'objecte del present document és la Modificació Puntual del POUM de Sitges i l'Ordenació Detallada del sector PPU5 La Granja II que delimita el POUM, un àmbit de 70.190m<sup>2</sup> segons aixecament topogràfic situat entre el sistema ferroviari i el barri del Vinyet.



Imatge 18: Àmbit de la Modificació Puntual de POUM

Pel que fa al planejament que li és d'aplicació cal destacar:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges aprovat l'any 2006: els terrenys es classifiquen com sòl urbanitzable situats dins el PPU-5 amb la voluntat de crear i consolidar un barri residencial tipus ciutat jardí semi-intensiu.
- Al·legacions i recurs d'alçada: la junta de compensació del sector proposa una sèrie de canvis com la revisió de la densitat (el producte acabat no s'adequava al producte de venda amb sortida al mercat), unificació d'intensitats destinats a altres usos diferents als residencials, entre altres.
- Proposta i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques en l'any 2008: on s'accepten parcialment les al·legacions presentades, augmentant la densitat i posant un únic índex d'edificabilitat per als usos hotelers i altres usos.

També cal esmentar que el 25 de setembre de 2013 es va entregar el document per l'Aprovació inicial del Pla Parcial Urbanístic núm.5 PPU-5 "La Granja II". Els informes que es van emetre per aquest document s'han tingut en compte a l'hora de redactar la present Modificació Puntual de POUM.

En data 24 de setembre de 2018, el Ple de l'Ajuntament de Sitges va aprovar la formulació de l'inici de tràmit de l'expedient de Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PPU-5 "La Granja II".

## 2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

### 2.2.1 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.

La conveniència i oportunitat de la present modificació de l'actual POUM de Sitges, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Actualitzar el planejament vigent a l'àmbit de la modificació d'acord amb les necessitats del barri del Vinyet i del municipi de Sitges.
  - o En primer lloc, ajustar els paràmetres de l'actual PPU5 La Granja II referents a l'edificabilitat d'habitatge, d'usos hotelers i altres; així com també la densitat bruta d'habitatges.
  - o En segon lloc, estudiar l'estructura viària de Sitges per tal de determinar la xarxa viària òptima pel sector, i conseqüentment, per la totalitat del municipi.
  - o En tercer lloc, analitzar les necessitats de Sitges pel que fa al sistema d'espais lliures i equipaments. Proposar els sistemes de La Granja II per tal d'afavorir l'esmentada estructura i el seu desenvolupament.
- Afavorir i facilitar l'activitat econòmica i el desenvolupament urbanístic previst pel POUM a l'àmbit de la Modificació Puntual.
- Proposar una nova àrea d'equipaments i zones verdes vinculada a l'Ermida del Vinyet per afavorir la seva protecció i potenciar la seva importància com a element protegit del municipi, creant un nou àmbit de centralitat equipat.
- Dotar Sitges d'una nova gran zona verda que vincularà el PP1 La Plana amb el sector objecte de la present Modificació Puntual, alhora que servirà de filtre entre el sector de La Granja II i la infraestructura ferroviària.
- Proporcionar un nou pas sota via destinat especialment a vianants i bicicletes per tal de completar l'anella verda que ja s'ha encetat amb la inclusió del carril bici a l'Avinguda Vilanova i que es completarà amb la culminació del sector PP1 La Plana.

## 2.3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El present document té com a objectiu principal modificar el planejament vigent del PPU5 La Granja II i proposar la seva ordenació detallada, amb la voluntat de millorar diversos aspectes normatius i d'ordenació d'acord amb les necessitats del barri i del municipi de Sitges.

Així, els objectius i criteris de la proposta es basen en diverses raons d'utilitat pública i interès social, i són els següents:

- Estudiar les necessitats de Sitges i del barri del Vinyet per tal d'ajustar els paràmetres de l'actual PPU5 La Granja II referents a l'edificabilitat d'habitatge, l'edificabilitat d'usos hotelers i altres i la densitat bruta d'habitatges del sector; i fer-ho de manera coherent amb les necessitats del municipi i del barri.
- Ampliar els altres usos permesos al sector introduint els usos: comercial i apart-hotel, per tal de poder donar resposta a les necessitats que generin els nous habitatges un cop es desenvolupi el pla parcial.
- Actualitzar la fitxa del PPU5 La Granja II incorporant aquestes determinacions, així com també aquelles referents a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de l'any 2008 en referència a l'augment de cessions de sistemes.
- Eliminar l'obligació de realitzar el vial de prolongació de l'avinguda de les cases del Sord i que prové dels polígons de La Plana, com a conseqüència de les conclusions de l'estudi obtingudes:





Els sòls objecte de la present modificació tenen pendents suaus i en cap cas afecten sòls amb pendents superiors al 20% de pendent. De la mateixa manera cap dels terrenys objecte d'aquesta modificació es troba situat en àrees inundables o de risc, ni cap de les actuacions preveu alterar el valor paisatgístic, patrimonial i cultural del lloc. Es tracta de sòls urbans i un sector de sòl urbanitzable i en aquest sentit es compleix amb les directrius pel planejament urbanístic establertes en l'article 9 del LUC.

Les determinacions del PTMB relatives a l'àmbit d'actuació es recullen en l'apartat 1.3.1. "Pla Territorial Metropolità de Barcelona" d'aquesta memòria. D'aquest pla no se'n deriva cap afectació o incompatibilitat amb les determinacions d'aquesta modificació puntual pel seu àmbit d'actuació.

Concretament en l'article 1.16 -Adequació del planejament urbanístic- del PTMB s'estableix que el document no afecta al planejament urbanístic vigent, excepte pel que fa al sòl no urbanitzable i als sectors i àmbits de desenvolupament d'àrees especialitzades, atès que el sòl es troben classificats com a urbà no consolidat o urbanitzable no inclosos en cap àrea especialitzada, aquesta consideració no afecta a l'àmbit de la modificació.

En el punt 2 de l'article 1.16 s'estableix que les modificacions de planejament urbanístic que augmentin el conjunt del sòl urbà més el sòl urbanitzable s'adaptaran a les determinacions del pla, atès que aquesta modificació no varia la superfície del sòl urbà i urbanitzable de Sitges la determinació no afecta al present document.

En el punt 5 de l'article 1.16 s'estableix que en les modificacions de planejament que augmentin el conjunt del sòl urbà més el sòl urbanitzable serà necessari un informe favorable del Programa de Planejament Territorial per la seva aprovació definitiva, en aquest sentit –tal i com s'apuntava anteriorment- aquesta modificació no varia aquestes superfícies així que aquesta consideració no afecta al present document de planejament.

Finalment en el punt 7 de l'article 1.16 s'especifica que en cap cas les modificacions de planejament podran incrementar la superfície conjunta de sòl urbà i sòl urbanitzable en aquells nuclis i àrees urbanes on les possibilitats d'extensió previstes en el pla municipal excedeixin de les que són admissibles en el marc de les estratègies de desenvolupament urbanístic establertes en el Pla territorial, atès que aquesta modificació no varia la superfície del sòl urbà ni la del sòl urbanitzable la determinació no afecta al present document.

#### 2.4.2 Adequació de la xarxa viària de l'àmbit en relació a l'estructura viària territorial

El planejament vigent a l'àmbit de La Granja II preveu una reserva viària que correspon a la prolongació de l'Avinguda de les Cases del Sord des del barri de La Plana fins enllaçar amb el Passeig del Doctor Benaprès, carrer que circula tangent a l'Ermita del Vinyet. Aquest nou viari implica la construcció d'un nou pas sota via a escassos metres del pas existent al carrer Jaume Figueres i Dobal. A més, la proposta del POUM busca transformar la seva jerarquia, convertint-lo en un carrer estructurant del municipi.

A continuació s'analitzen els elements bàsics a tenir en compte a l'hora de plantejar l'esmentada reserva viària, així com també aquells elements que es veurien afectats amb la seva creació.

##### **Accessibilitat.**

Donades les cotes topogràfiques de la connexió viària que es proposa a banda i banda de la línia ferroviària; si bé és possible realitzar la connexió rodada, aquest tram viari no seria accessible en el costat nord ja que té un pendent superior al 6%.

Com es pot observar en el perfil longitudinal resultant (imatge22) fins i tot en el cas de fer una connexió a un nivell superior respecte el vial rodad (ja que no és necessari el mateix gàlib pel pas de vianants), el pendent resultant seria del 7%; i per tant no compliria amb la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que exigeix el 6% de pendent màxim per a vial accessible.



ser una casa de camp habitada per pagesos que durant anys van explotar els camps dels voltants, molts d'ells dedicats al cultiu del vi.

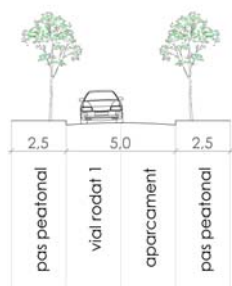


Imatge 24: Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica, POUM de Sitges, "El Vinyet"

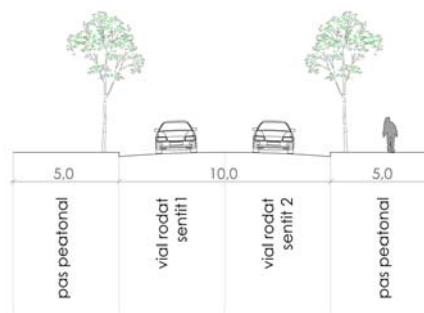
### Secció viària adequada.

La secció del Passeig del Doctor Gaietà i Benaprès és de 10,00 m, sent la calçada de 5,00 m i de 2,50 m les voreres. Actualment, la calçada té un únic sentit de circulació en direcció mar i aparcament en filera. Per tal que aquest vial pogués tenir la jerarquia "estructurant" que el POUM pretén que tingui, hauria de tenir una secció molt superior. El POUM no estableix un canvi d'alineacions, àmbit de gestió, o planejament per ampliar la secció existent.

L'Avinguda Navarra, en canvi, té una major secció viària i una millor posició estratègica al municipi. Aquests fets li permeten assumir de millor manera el paper estructurant o jeràrquic a l'entorn de Can Pei - La Granja - El Vinyet. D'aquesta manera, permet descongestionar l'actual connexió a través del carrer Jaume Figueres i Dobal i el seu desdoblament cap al Passeig del Doctor Gaietà i Benaprès. Això suposaria un major espaiament de les connexions estructurants entre el Passeig de Vilanova i el Passeig Marítim.



Imatge 25: Secció Passeig del Doctor Gaietà i Benaprès



Imatge 26: Secció de l'Avinguda Navarra

A la llum d'aquests fets, la present Modificació elimina la reserva de viari proposada pel POUM de Sitges corresponent a la prolongació de l'Avinguda de les Cases del Sord des del barri de La Plana fins enllaçar amb el Passeig del Doctor Benaprès.

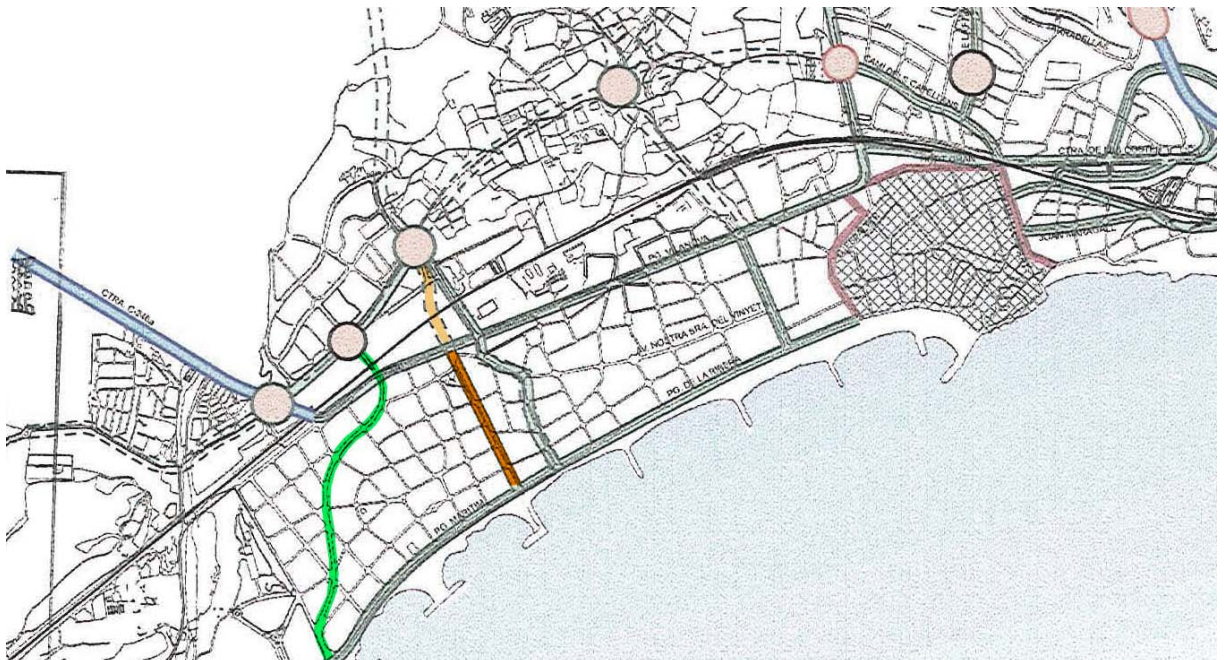
Conseqüentment, el present document desplaça aquesta connexió (marcada en color taronja a la imatge 27) per transferir el paper d'element estructurant de la xarxa viària municipal a l'Avinguda Navarra (marcat en color verd a la imatge 27).





Imatge 20: POUM de Sitges. Plànol d'ordenació: La vialitat i el territori

Pel que fa a la jerarquització viària actual i futura, en l'Estudi de Mobilitat Generada del POUM de Sitges es dóna la mateixa situació, si bé aquesta connexió es perllonga des del Passeig de Vilanova fins al passeig Marífmim. Com es pot veure en la imatge el paper jeràrquic del Passeig del Doctor Gaietà i Benaprès (color taronja) es desplaça a l'Avinguda Navarra (color verd).

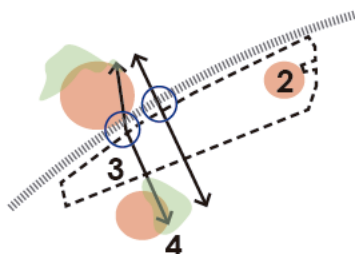


Imatge 21: POUM de Sitges. Estudi de la Mobilitat Generada. Jerarquització viària actual i futura

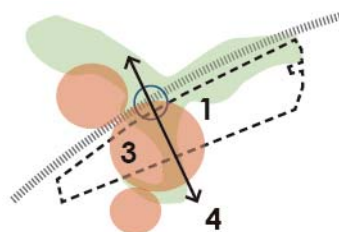
Aquesta proposta produirà millores en substancials pel Municipi, que podrà gaudir d'un **nou equipament públic**.

El fet d'evitar la continuació del Passeig del Doctor Gaietà i Benaprès pel sector PPU5 La Granja II permet que dins de l'ordenació del Pla Parcial de la Granja II sigui possible concentrar una gran peça d'equipament públic al costat oest del carrer Jaume Figueres i Dobal vinculat a l'àrea d'expectativa arqueològica.

Aquesta proposta permet de millorar principalment quatre aspectes importants de l'actual planejament vigent del PPU-5 La Granja II.



Imatge 27: Planejament vigent



Imatge 28: Planejament proposat

1. El sector no és entès com a oportunitat per al municipi.
2. Els espais lliures i equipaments estan desvinculats de l'estructura existent.
3. L'Àrea d'expectativa arqueològica no es posa en valor
4. El viari plantejat genera problemes de secció viària i la necessitat d'un nou pas sotavia.

1. El sector és una àrea d'oportunitat i interès públic i social.
2. Els equipaments i espais lliures es situen estratègicament i connecten els dos barris.
3. L'Àrea d'expectativa arqueològica es posa en valor amb un equipament vinculat.
4. El viari plantejat permet la creació d'un centre terciari i d'equipament i l'estalvi d'un pas sotavia innecessari.

El nou equipament afegirà valor a la zona:

- Valor cultural, amb la relació del Santuari del Vinyet amb l'àrea d'expectativa arqueològica.
- Valor paisatgístic, posant en valor la vegetació existent i potenciant l'espai públic amb nova vegetació autòctona.
- Valor social, proporcionant al barri un equipament d'interès social.



Imatge 29: Imatge de la proposta de nou equipament a la zona del Vinyet



### 2.4.3 Justificació en relació als usos residencials i no residencials del sector

Tant la fitxa normativa del sector PPU5 La Granja II continguda en el POUM, com la posterior resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 9 de setembre de 2009 que estima en part uns recursos d'alçada interposats contra el POUM de Sitges i que modifica els punts 4, 5 i 6 d'aquesta fitxa, estableixen d'una banda una edificabilitat residencial i d'altra banda una edificabilitat per a altres usos.

L'apartat 8 de la mateixa fitxa admet en el sector els següents usos: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, sanitari-assistencial, associatiu, esportiu, religiós, cultural, oficines- administratiu, restauració, hotelier i educatiu. Com es pot observar, entre els usos permesos no apareix l'ús comercial, tot i que aquest ús estava contemplat en el planejament general anterior (Pla General de l'any '89 i Normes Subsidiàries i Complementaries de Planejament de l'any '98).

Per tant, per tal de poder donar resposta a les necessitats que generin els nous habitatges un cop es desenvolupi el pla parcial, es proposa incloure l'ús comercial dins dels altres usos no residencials actualment ja permesos pel POUM. Aquesta ampliació dels usos permesos no suposa una transformació dels usos establerts pel planejament vigent. Tampoc suposa un ús més lucratiu del sòl, que pogués generar un clar increment del valor del sòl, i per tant, esdevingués objecte de cessió de l'increment d'aprofitament a favor de l'administració local.

D'acord amb la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 9 de setembre de 2008, i tal i com s'ha explicat a l'apartat 1.3.3 del present document, es va modificar la fitxa del sector PPU-5 en els següents termes:

EDIFICABILITAT BRUTA	
Residencial	0,3 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Hotelier i altres usos	0,2 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
CESSIONS	
Vialitat, parcs i jardins i equipaments 60%	
10% de l'Aprofitament urbanístic del sector	

Per comprovar si aquests paràmetres d'edificabilitat són els més adients pel sector PPU5 La Granja II, s'han realitzat dos estudis: el primer en referència al sector hotelier del barri del Vinyet, i el segon en referència a la oferta dels habitatges del barri, tant lliures com públics.

- **Sector Hotelier del Vinyet**

Els Hotels al municipi de Sitges són els següents:

CATEGORIA	NOM	NºHAB
5*	Dolce Sitges Hotel & Resorts	263
4*	AH Sunway Playa Golf	130
	Avenida Sofia Hotel Boutique & Spa	77
	Best Western Subur Maritim	46
	Calipolis	170
	Casa Vilella	14
	Ibersol Antemare Spa	110
	La Niña	47
	Hotel Terramar	140
	Mediterráneo Sitges Hotel&Apartments	48
3*	Capri	32
2*	Los Globos	23
1*	Sitges	24

Estudi dels Hotels a Sitges, 2017. Font: Ajuntament de Sitges

La informació obtinguda mostra que els hotels de 4 estrelles són els que predominen al barri del Vinyet, amb una mitja de 85 habitacions per hotel. S'observa que els hotels de més habitacions del municipi, el Calipolis i l'Hotel Terramar, s'ubiquen a la zona sud de Sitges, sempre a prop del front marítim. A més, cal esmentar que els hotels es troben aproximadament a una distància d'uns 500 metres entre ells, abastint tot el front marítim de Sitges de manera uniforme.

Per altra banda, l'informe de sostenibilitat ambiental ens facilita una dada referent a la mitja de metres quadrats per habitació. El rati per als hotels de 4 estrelles és de 65m<sup>2</sup> per habitació.

Prenent l'edificabilitat bruta per a Hoteler i altres usos de 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl, obtenim un sostre total de 14.308m<sup>2</sup>st per al sector de la Granja II, de 70.190m<sup>2</sup> de superfície. Un cop descomptats els 400m<sup>2</sup> de sostre per a la clau 20g s'obté un número total de 213 habitacions per a un hotel de 4 estrelles. Es constata que aquest número és molt superior als hotels que actualment funcionen al barri del Vinyet i que la dimensió del sector no admet dos hotels contigus, de manera que es detecta la necessitat d'adaptar l'edificabilitat per a usos hotelers i altres usos a les exigències del sector.

Per aquesta raó, la present modificació proposa reduir aquest índex per tal d'adequar-lo de la millor manera a les necessitats del barri i del municipi i per afavorir els seus interessos públics i privats.

Si es redueix l'índex d'edificabilitat bruta per a Hoteler i altres usos a la meitat, és a dir, 0,1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl, obtindríem un Hotel de 100 habitacions, de manera que el resultat seria més coherent amb el teixit hoteler de l'àmbit d'estudi.

	EDIFICABILITAT	SOSTRE HOTELER I ALTRES	SOSTRE HOTELER	NÚMERO HAB.
OPCIÓ 1	0,2 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	14.308 m <sup>2</sup> st	13.908 m <sup>2</sup> st	213
OPCIÓ 2	0,1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	7.019 m <sup>2</sup> st	6.619 m <sup>2</sup> st	100

Quadre rati edificabilitat-número d'habitacions per a hoteler i altres usos

- **Habitatges lliures i públics del Vinyet**

Els habitatges de renda lliure del barri del Vinyet tenen una superfície útil aproximada d'uns 100-120m<sup>2</sup>. Prenent els paràmetres del planejament vigent, obtenim que els habitatges lliures tenen una dimensió mitja útil de 85m<sup>2</sup>. Aquesta superfície és sensiblement inferior a la mitja d'habitatges lliures al barri, de manera que no s'adequa a la demanda d'aquesta zona de Sitges.

Pel que fa als habitatges de protecció, el planejament vigent defineix uns habitatges de 77m<sup>2</sup> de superfície mitja útil. Aquesta dimensió queda lluny de la dimensió útil màxima permesa pel Decret 75/2014, del Pla del dret a l'habitatge.

Si s'augmenta l'índex d'edificabilitat bruta per a Residencial en un punt, passant de 0,3 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl a 0,4 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl, i sense augmentar la densitat prevista, s'aconsegueix augmentar la superfície útil mitja dels edificis de renda lliure i en règim de protecció de manera coherent amb la demanda del barri.

	EDIFICABILITAT	RESIDENCIAL LLIURE			SOSTRE RESIDENCIAL PÚBLIC		
		SOSTRE	HAB. MÀX.	SUP.ÚTIL	SOSTRE	HAB. MÀX.	SUP.ÚTIL
OPCIÓ 1	0,3 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	14.739,90	141	85m <sup>2</sup>	6.317,10	65	77
OPCIÓ 2	0,4 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	19.653,20	141	111,50m <sup>2</sup>	8.422,80	65	105

A la llum d'aquests resultats, es proposa modificar la fitxa del sector PPU-5 de manera que es redueixi l'edificabilitat bruta per a l'ús hoteler i s'augmenti el residencial, en els següents termes:

EDIFICABILITAT BRUTA	
Residencial	0,4 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Hoteler i altres usos	0,1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
CESSIONS	
Vialitat, parcs i jardins i equipaments 60%	
10% de l'Aprofitament urbanístic del sector	

D'aquesta manera, s'adequaria el sostre previst al model de barri del Vinyet.

#### 2.4.4 Justificació en relació a la densitat bruta d'habitatges

La densitat bruta del sector va quedar definida amb la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 9 de setembre de 2008 en 29 hab./Ha.

Ahora, el nombre màxim d'habitatges lliures i de protecció va quedar fixat en el següent:

Densitat bruta	<b>29 hab./Ha</b>
Habitatges Lliures màxims	<b>141</b>
Habitatges públics	<b>65</b>

El sector objecte de la present Modificació Puntual de POUM té una clara vocació pública: la proposta passa per la creació d'un nou equipament públic, un gran espai lliure, un nou pas sotavia de connexió per a vianants i bicicletes i una nova illa residencial pública per al municipi.

Tal i com s'ha esmentat en el punt anterior, en augmentar el sostre per a usos residencials augmentem considerablement el sostre destinat a habitatges de protecció oficial.

Per tal d'augmentar en 10 unitats els habitatges públics i ajustar la superfície mitja dels habitatges públics a allò que determina el Decret 75/2014, del Pla del dret a l'habitatge, per als habitatges estàndard (90m<sup>2</sup>), es proposa augmentar lleugerament la densitat bruta del sector. Amb aquest augment, que suposa passar de 29hab./Ha. a 31hab./Ha, el nombre màxim d'habitatges lliures es manté en 141 unitats i els habitatges de protecció augmenten fins a 75 unitats.

Decret 75/2014, del Pla del dret a l'habitatge

*sup. màx. útil = 90m<sup>2</sup> / sup. màx. construïda = 112,5m<sup>2</sup>*  
*sup. màx. útil família nombrosa = 120m<sup>2</sup> / sup. màx. construïda família nombrosa = 150m<sup>2</sup>*  
*sup. màx. útil persones amb discapacitat = 100m<sup>2</sup> / sup. màx. construïda persones amb discapacitat = 125m<sup>2</sup>*

Així, els paràmetres proposats per la present Modificació Puntual de POUM per al sector de La Granja II en referència a la densitat bruta i els habitatges màxims, són els següents:

Densitat bruta	<b>31 hab./Ha</b>
Habitatges Lliures màxims	<b>141</b> (sup. mitja útil 111,50m <sup>2</sup> )
Habitatges públics	<b>75</b> (sup. mitja útil 90m <sup>2</sup> )



### 2.4.5 Justificació de la inclusió del sector PPU-5 La Granja II a la Trama Urbana Consolidada

En el moment en que la present Modificació Puntual de POUM quedi aprovada definitivament, l'àmbit corresponent al sector PPU5 La Granja II quedarà inclòs a la Trama Urbana Consolidada (TUC) de Sitges.

L'àmbit objecte de la present Ordenació Detallada reuneix les condicions per a ser Trama Urbana Consolidada (TUC), segons l'article 7 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'equipaments comercials, modificat per l'article 113 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica: és una àrea residencial plurifamiliar contínua als assentaments de l'eixample del municipi, està compresa dins del sòl urbanitzable, i el seu ús dominant és el residencial amb usos comercials inserits.

#### *Article 7*

##### *Trames urbanes consolidades (TUC)*

1. Als efectes d'aquest Decret Llei, s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

**b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.**

c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a) ,b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

2. Als efectes d'aquest article:

a) S'entén per usos comercials inserits en els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants en una determinada zona, amb la presència de locals situats a les plantes baixes dels edificis o en edificacions independents, sempre que configurin una ordenació urbanística unitària.

b) S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüïtat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.

### 2.5 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ VIGENT

En relació a la Modificació puntual del present document, d'acord amb allò que estableix l'article 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, *les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.*

En l'apartat 1 d'aquest article s'estableix que en tot cas s'ha de:

a) *Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*

b) *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*

c) *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

d) *Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.*

Així, el punt d preveu la justificació del compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeix l'article 94 de la Llei d'urbanisme. Aquesta justificació no s'escau en el present document, ja que la modificació plantejada no comporta un increment de sostre edificable ni cap dels supòsits establerts en el citat article.

La **justificació** de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.2 "Justificació de la conveniència i oportunitat" i 2.3 "Justificació i descripcions del contingut de la modificació" d'aquesta memòria. Alhora la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

En les **normes urbanístiques** s'estableixen les determinacions que s'introdueixen en la modificació: en el títol I –de l'article 1 al 7- de les normes es precisen els preceptes generals i en el títol II s'especifiquen els articles del POUM que es proposa modificar i s'estableix el redactat modificat dels mateixos.

En el punt 4 de l'article 118 del RLUC es fa també referència al fet que "han d'incorporar l'**Informe ambiental** corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent". Per altra banda, a la 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 (*Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013*), s'estableix al punt segon que:

*c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

La lletra a) de l'apartat quart exposa:

*a) Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

Es considera que els canvis en el sector tenen pocs efectes significatius sobre el medi ambient (veure apartat 5.1 Justificació ambiental d'aquesta memòria), per tant, no caldria incloure una AAE Simplificada en aquest document.

Pel que fa a la mobilitat, segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.b, els estudis d'**avaluació de la mobilitat** s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del Planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de planejament modifica la classificació del sòl municipal i per tant inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, aquesta Modificació inclou la **memòria social**, atès que la modificació crea sostre residencial de nova implantació. L'apartat h) d'aquest article exposa:

*h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.*

D'acord amb el punt 7 de l'art.58 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 i per tal de poder desenvolupar el sector de La Granja II de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic.

#### **Article 58**

##### ***Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal***

*7. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. En el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.*

## **2.6 PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

### **2.6.1 Inici de tràmit i consulta prèvia**

En data 24 de setembre de 2018, el Ple de l'Ajuntament de Sitges va aprovar la formulació de l'inici de tràmit de l'expedient de Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PPU5 La Granja II.

Posteriorment i d'acord amb l'establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, amb caràcter previ a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual de POUM de Sitges a l'àmbit del PPU5 La Granja II, es va dur a terme una Consulta Pública Prèvia a través del portal web de l'Ajuntament de Sitges. El seu objectiu era el de recollir l'opinió dels ciutadans i organitzadors més representatius potencialment afectats per la futura modificació. El període de Consulta Pública Prèvia va efectuar-se del 18 de desembre de 2018 al 2 de gener de 2019. Durant aquest període, només es va rebre un suggeriment en referència a la Modificació Puntual de POUM de Sitges a l'àmbit del PPU5 La Granja II, presentada pel Sr. Xavier Carbonell Tutusaus en representació de la Sra. Montserrat Tutusaus Rodríguez, en la qual sol·licitaven saber si aquesta modificació afectaria la seva qualitat de vida.

### **2.6.2 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document**

La segona 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.

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 al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.

## 2.7 QUADRES RESUM I COMPARATIUS PER ÀMBITS: POUM VS MODIFICACIÓ PUNTUAL

Cal aclarir que la fitxa del PPU5 La Granja II no estableix les superfícies dels sistemes del planejament vigent més enllà de la cessió obligatòria de sistemes del 60% de la superfície del sector i de l'obligació de complir els valors mínims de cessió d'espais lliures i equipaments que estableix la llei.

Considerant només aquest mínim de cessió d'espais lliures i equipaments segons l'article 65.3 de la Llei 3/2012, s'obté una superfície d'espais lliures de 7.019m<sup>2</sup> i de 4.081m<sup>2</sup> d'equipaments. L'àrea total de viari seria de 30.795m<sup>2</sup>, valor exageradament elevat per a un sector d'aquestes dimensions. Per altra banda, segons la fitxa gràfica del sector PPU5 La Granja II, el viari definit correspon a 10.515m<sup>2</sup>, però resten 20.101m<sup>2</sup> sense determinar.

QUADRE RESUM MP POUM ÀMBIT PPU5 GRANJA II					
		Planejament vigent POUM Sitges mínims		Planejament vigent POUM Sitges (planol)	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
	clau	70.190,00 m <sup>2</sup> s	100,00%	70.190,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
<b>AMBIT Modificació Puntual 3</b>					
<b>PPU 5. LA GRANJA II</b>					
<b>SISTEMES</b>					
		<b>42.114,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>60,00%</b>	<b>42.114,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>60,00%</b>
				20.101,00 m <sup>2</sup> s	
	Viari <b>B2</b>	13.734,00 m <sup>2</sup> s	19,57%	10.515,00 m <sup>2</sup> s	14,98%
	Itineraris de vianants <b>A5</b>	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	Espais lliures <b>A2</b>	20.000,00 m <sup>2</sup> s	28,49%	6.564,00 m <sup>2</sup> s	9,35%
	Equipament <b>D0</b>	4.080,00 m <sup>2</sup> s	5,81%	4.934,00 m <sup>2</sup> s	7,03%
	Protecció <b>P</b>	4.300,00 m <sup>2</sup> s	6,13%		
<b>ZONES</b>					
		<b>28.076,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>40,00%</b>	<b>28.076,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>40,00%</b>

Superfícies de sistemes segons el planejament vigent fitxa escrita vs fitxa gràfica

Davant d'aquest fet, la present proposta de Modificació Puntual fa una aproximació de distribució de superfícies per claus urbanístiques que sembla raonable, on es compleixen les cessions obligatòries però s'amplia la superfície de zones lliures per a reduir el viari fins a obtenir una superfície similar a la que es grafia a la fitxa del Pla Parcial del POUM de Sitges.

QUADRE RESUM MP POUM ÀMBIT PPU5 GRANJA II							
		Planejament vigent POUM Sitges mínims		PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL		MP POUM Can Pei vs POUM Sitges	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
	clau	70.190,00 m <sup>2</sup> s	100,00%	70.190,00 m <sup>2</sup> s	100,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
<b>PPU 5. LA GRANJA II</b>							
<b>SISTEMES</b>							
		<b>42.114,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>60,00%</b>	<b>42.924,95 m<sup>2</sup>s</b>	<b>61,16%</b>	<b>810,95 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1,16%</b>
	Viari <b>B2</b>	13.734,00 m <sup>2</sup> s	19,57%	5.080,70 m <sup>2</sup> s	7,24%	-8.653,30 m <sup>2</sup> s	-12,33%
	Itineraris de vianants <b>A5</b>	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	3.148,85 m <sup>2</sup> s	4,49%	3.148,85 m <sup>2</sup> s	4,49%
	Espais lliures <b>A2</b>	20.000,00 m <sup>2</sup> s	28,49%	23.671,40 m <sup>2</sup> s	33,72%	3.671,40 m <sup>2</sup> s	5,23%
	Equipament <b>D0</b>	4.080,00 m <sup>2</sup> s	5,81%	5.645,85 m <sup>2</sup> s	8,04%	1.565,85 m <sup>2</sup> s	2,23%
	Protecció <b>P</b>	4.300,00 m <sup>2</sup> s	6,13%	5.378,15 m <sup>2</sup> s	7,66%	1.078,15 m <sup>2</sup> s	1,54%
<b>ZONES</b>							
		<b>28.076,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>40,00%</b>	<b>27.265,05 m<sup>2</sup>s</b>	<b>38,84%</b>	<b>-810,95 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-1,16%</b>
	Habitatge lliure <b>15g</b>			14.819,39 m <sup>2</sup> s	21,11%		
	HPO <b>15g HP</b>						
	HPC <b>15g HP</b>			5.541,85 m <sup>2</sup> s	7,90%		
	Altres Comercial <b>20g</b>			1.531,21 m <sup>2</sup> s	2,18%		
	Altres Terciari <b>13g</b>			5.372,60 m <sup>2</sup> s	12,52%		

QUADRE RESUM MP POUM ÀMBIT PPU5 GRANJA II			
	Planejament vigent POUM Sitges mínims	PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL	MP POUM Can Pei vs POUM Sitges
<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>	<b>0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>IEB residencial</b>	0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>IEB Hoteler i altres usos</b>	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	-0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
			0,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>Densitat bruta habitatges</b>	<b>29,00 hab./Ha</b>	<b>31,00 hab./Ha</b>	<b>2,00 hab./Ha</b>
Nº màx habitatges	204,00 hab.	216,00 hab.	12,00 hab.
Nº hab hpo		75,00 hab.	
Nº hab lliures		141,00 hab.	
sostr/habitatge	103,22 m <sup>2</sup> st/hab.	129,98 m <sup>2</sup> st/hab.	26,76 m <sup>2</sup> st/hab.
<b>Sostre residencial</b>	<b>21.057,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>28.076,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>7.019,00 m<sup>2</sup>st</b>
Res. LLIURE	14.739,90 m <sup>2</sup> st	19.653,20 m <sup>2</sup> st	4.913,30 m <sup>2</sup> st
Res. HPC	2.105,70 m <sup>2</sup> st	2.807,60 m <sup>2</sup> st	701,90 m <sup>2</sup> st
Res. HPO	4.211,40 m <sup>2</sup> st	5.615,20 m <sup>2</sup> st	1.403,80 m <sup>2</sup> st
Terciari	14.038,00 m <sup>2</sup> st	6.619,00 m <sup>2</sup> st	-7.419,00 m <sup>2</sup> st
Comercial		400,00 m <sup>2</sup> st	
Sostre TOTAL	35.095,00 m <sup>2</sup> st	35.095,00 m <sup>2</sup> st	0,00 m <sup>2</sup> st

Proposta de paràmetres per al sector PPU-5 La Granja II

## 2.8 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL PPU5 LA GRANJA II

A partir de la fitxa que proposa el POUM pel sector de La Granja II, aquesta Modificació Puntual busca modificar alguns aspectes normatius i d'ordenació per tal de millorar-la i adaptar-la a les necessitats del barri del Vinyet i del municipi de Sitges.

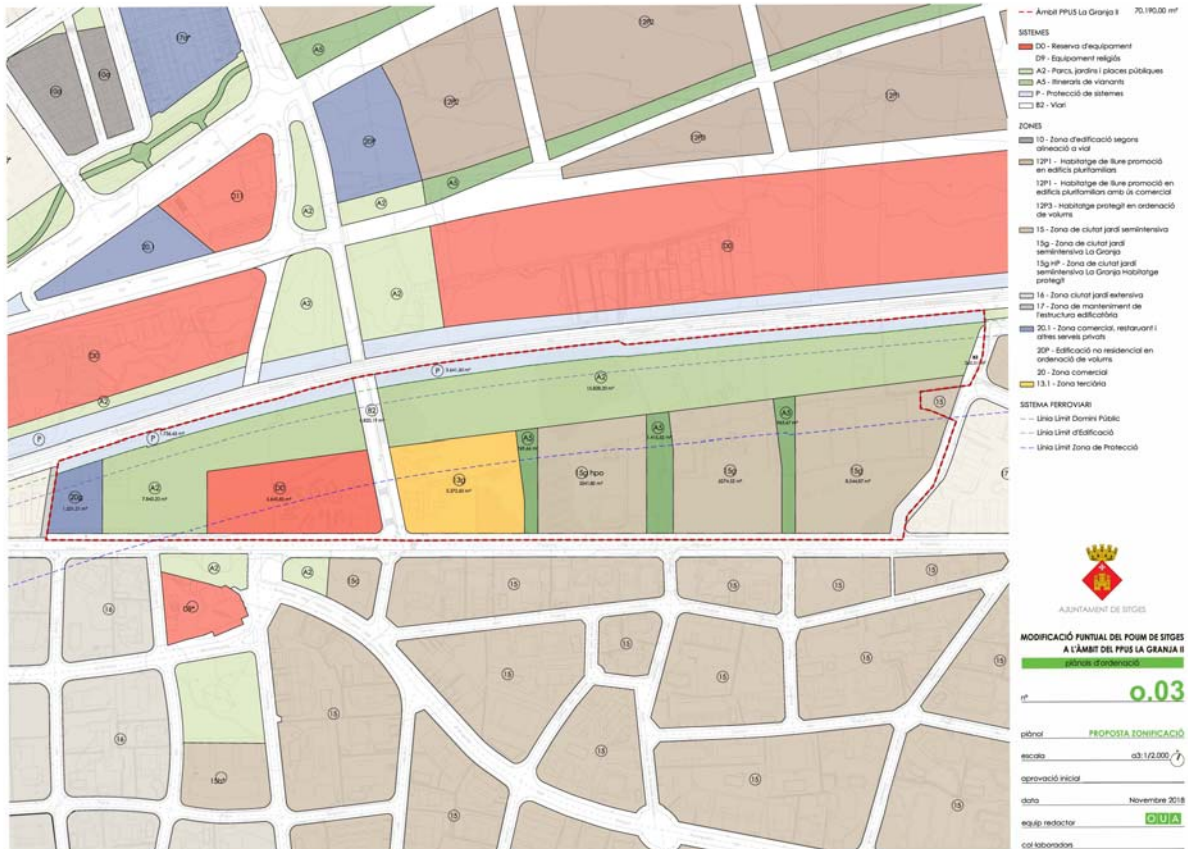
Pel que fa als sistemes, el sector compta amb sistema viari, espais lliures i equipaments.

Les reserves viàries corresponen a l'Avinguda Vilanova i el Carrer de Jaume Figueres i Dobal. L'Avinguda Vilanova és un carrer al qual li manca finalitzar la urbanització. Així, el sector planteja finalitzar-la, mitjançant la construcció de la seva vorera nord, en contacte amb l'àmbit del PPU5 La Granja II. El Carrer de Jaume Figueres i Dobal ja es planteja al POUM de Sitges. La present Modificació manté la seva reserva viària, i proposa una ampliació del pas sota via existent per tal de proporcionar a vianants i bicicletes una connexió amb el barri de La Plana, al nord del sector.

Les zones verdes es situen a la zona nord del sector. Constitueixen un filtre entre la zona residencial proposada i el sistema ferroviari existent. Es planteja un gran espai lliure que servirà a tot el municipi i enllaçarà amb un nou centre equipat vinculat a l'ermita del Vinyet. El sector incorpora tres àmbits qualificats d'itineraris per vianants que circulen de sud a nord i connecten l'Avinguda Vilanova amb la nova zona verda. Aquestes zones permetran el pas de vehicles i el seu estacionament en les zones senyalitzades.

Els equipaments s'ubiquen al nord de l'ermita del Vinyet, complementant la xarxa d'equipaments del municipi i creant un recorregut verd equipat fins arribar a l'Institut Vinyet i l'escola de dansa ubicada a La Plana. Aquest nou centre públic es complementarà amb la peatonalització de la part nord del Passeig del Doctor Gaietà Benaprès, emfatitzant la presència de l'ermita del Vinyet i afavorint a la seva conservació com a element catalogat del municipi.





Imatge 31: Proposta de Zonificació



Imatge 30: Plànol d'imatge

Pel que fa a les zones, el sector té un àmbit comercial, una zona terciària i tres illes residencials, una de les quals conté els habitatges de protecció oficial. L'àmbit comercial s'ubica a l'oest del sector, i ocupa una parcel·la que actualment té una activitat en funcionament. La proposta busca mantenir aquesta activitat en una superfície lleugerament inferior a l'actual.

Per la zona terciària i les illes residencials es proposa una ordenació que proporcioni un front edificat tant a l'Avinguda Vilanova com a la zona verda, de manera que els interiors d'illa tinguin certa privacitat.

### 2.8.1 SISTEMES

#### Xarxa viària bàsica (Clau B.2)

El present document modifica el **sistema viari** proposat pel POUM de Sitges d'acord amb l'estructura viària del municipi i amb la intenció d'aconseguir un sector lliure de viaris residuals i culs de sac.

Amb la nova viabilitat proposada es posa en valor el vianant, amb espais lliures de grans dimensions i viaris de prioritat invertida. La ubicació del sector provoca que la definició de l'estructura viària estigui fortament condicionada per la xarxa viària que envolta l'àmbit. D'aquesta manera, el sistema viari del sector busca connectar-se amb la trama viària existent, donant continuïtat a determinats carrers i emfatitzant-los amb la nova ordenació proposada.

Es proposa finalitzar la urbanització de l'Avinguda Vilanova, integrant places d'aparcament en superfície i oferint a la ciutat un eix de passeig per a vianants i bicicletes. S'elimina el carrer paral·lel al tren plantejat a la fitxa del PPU5 La Granja II, ja que s'aposta per una gran zona verda que donarà servei a tot el municipi, i alhora servirà de filtre aïllant del ferrocarril. Es considera que doblar el viari paral·lel a l'Avinguda Vilanova no aporta cap millora al sector, al contrari, duplica inversió i la presència de vehicles a l'àmbit. L'actual Camí de la Riera Xica, ubicat a l'extrem est del sector, es proposa l'obertura d'un carrer que donarà accés a la nova zona residencial i tancarà l'anella de circulació generada pel sector recentment urbanitzat de la Granja Est.

Així, les superfícies amb aquesta qualificació corresponen a tres vies locals: en primer lloc, a la urbanització de la banda nord de el Passeig Vilanova; en segon lloc, a la continuació del Carrer de Jaume Figueres Dobal per l'interior del sector; i en tercer lloc, a l'obertura del carrer per on passa avui dia el Camí de la Riera Xica.

La reserva de sòl destinada a aquesta qualificació és de 5.080,70 m<sup>2</sup>, superfície que correspon al 7,24% del sector.

#### Sistema d'espais lliures

El sistema d'espais lliures del PPU5 La Granja II està conformat per dues claus diferents: la primera correspon a parcs, jardins i places públiques –clau A.2-, la segona fa referència als itineraris de vianants –clau A.5\*-. En total els espais lliures són el 41,77% de la superfície del sector, amb un total de 26.820,25m<sup>2</sup>.

#### Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)

L'ordenació d'aquest àmbit inclou un gran espai lliure situat a la zona nord del sector qualificat amb la clau A.2. Aquest parc té una superfície total de 23.671,40m<sup>2</sup> i s'estén al llarg de tot el sector, actuant com un filtre verd entre la zona residencial i el ferrocarril. A més d'aquesta funció, aquest parc es concep com un espai de descans i esbarjo de la població, que servirà per tot el barri del Vinyet i de La Plana.

#### Itineraris de vianants\* (Clau A.5\*)

Els carrers connectors del Passeig Vilanova amb el nou Parc són zones verdes que combinen aquesta funció connectora amb la de passeig per a vianants i bicicletes. Són vials que permeten el pas de vehicles per accedir a les parcel·les resultants d'aquesta modificació. El carrer central, de major secció, permet a més l'estacionament de vehicles en un dels seus costats.

En total la superfície qualificada de clau A.5\* són 3.148,85m<sup>2</sup>. El primer carrer és el resultat de l'allargament del carrer de Mossèn Joan Lloberas, que connecta el nou Parc amb el Passeig marítim de Sitges. El segon i el tercer són la connexió de el Passeig Vilanova amb l'esmentat parc.

### Protecció (Clau P) i Sistema General Ferroviari

El Sistema General Ferroviari defineix a la seva llei 38/2015 de 29 de setembre, por la que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, els conceptes de zona de Domini Públic Ferroviari, les Zones de Protecció i la Línia Límit d'Edificació.

La zona de protecció ferroviària – clau P- correspon a la zona de Domini Públic Ferroviari.

Segons l'article 13 de la Ley 38/2015, de 29 de setembre, por la que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, les zones de domini públic ferroviari les conformen els terrenys inscrits en una franja de 8 metres a banda i banda de la plataforma mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

En l'àmbit de la present modificació no és possible definir l'esmentada arista exterior. D'aquesta manera i d'acord amb l'article 13 de la Ley 38/2015, es defineix aquesta línia mitjançant una línia imaginària paral·lela a l'eix de la via situada a una distància de 3metres mesurats des de l'extrem extern del carril exterior.

#### **Artículo 13. Zona de dominio público.**

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discorra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.
3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.  
**En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.**
4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

La Línia de Domini Públic ocupa el sòl de la part nord de l'àmbit i el travessa de ponent a llevant. Dins l'àmbit, la servitud d'aquest sistema es qualifica de sòl de Protecció i correspon a un total de 5.378,15m<sup>2</sup>, el que comporta el 7,66% del sector.

La Zona de Protecció del present àmbit és definida segons l'article 14 de llei 38/2015 de 29 de setembre, por la que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, com la zona consistent entre la línia de domini públic i dues línies paral·leles situades a 70 metres de les arestes exteriors d'explanació.

#### **Artículo 14. Zona de protección.**

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

La Línea Límit d'Edificació, per la seva banda, es regula segons l'article 15 de llei 38/2015 de 29 de setembre, por la que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Es tracta de la línia que marca el límit de l'edificació a ambdues bandes de la línia ferroviària. En el cas de la present MPPUOM, a l'àmbit aquesta línia es situa a 20 metres respecte l'aresta exterior de la plataforma ferroviària, donat que la línia ferroviària circula per una zona urbana.

#### **Artículo 15. Límite de edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

**En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.**

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley general.

#### **Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.**

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las



*actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.*

*Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.*

*No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.*

*En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.*

*2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.*

*Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.*

*La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.*

*3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.*

*4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.*

*5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.*

### Equipament (Clau D.0)

La present MPGO proposa una gran peça d'equipament públic al costat oest del carrer Jaume Figueres i Dobal. La ubicació és una ubicació estratègica, vinculada a l'ermita del Vinyet i a l'àrea d'expectativa arqueològica número 27 –El Vinyet–. Aquesta àrea forma part de l'Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica incloses al POUM de Sitges pel fet de ser una zona amb elevades possibilitats de contenir restes arqueològiques de l'època romana.

A la llum d'aquest fet, es suggereix que l'equipament pugui ser un equipament educatiu, amb clau D.1, o un equipament cultural associatiu, amb clau D.3. Aquesta Modificació de POUM però, no especifica aquesta qualificació al planejament, sinó que defineix la clau genèrica D.0, referent a reserva d'equipament.

L'equipament previst té una superfície de 5.645,85m<sup>2</sup>, el 8,04% de la superfície del sector.



### Justificació de les cessions per a sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments

- **Compliment de les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010**

La proposta de la present MPGO compleix amb les indicacions establertes per l'article 65.3 del DL 2/2010.

**Article 65. Plans parcials urbanístics**

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

#### Cessió mínima de zones verdes i espais lliures

10% de la superfície de l'àmbit	7.019 m <sup>2</sup> (0,1 x 70.190 m <sup>2</sup> )
20 m <sup>2</sup> de sòl per cada 100 m <sup>2</sup> de sostre	7.019 m <sup>2</sup> (0,2 x 35.095 m <sup>2</sup> st)
<b>TOTAL</b>	<b>7.019 m<sup>2</sup></b>
<b>Superfície espais lliures proposats</b>	<b>27.883,45 m<sup>2</sup></b>

#### Cessió mínima d'equipaments

5% de la superfície de l'àmbit	3.509,5 m <sup>2</sup> (0,05 x 70.190 m <sup>2</sup> )
20 m <sup>2</sup> per cada habitatge	5.600 m <sup>2</sup> (280 hab. x 20)
20 m <sup>2</sup> de sòl per cada 100 m <sup>2</sup> de sostre	7.019 m <sup>2</sup> (0,2 x 35.095 m <sup>2</sup> st)
<b>TOTAL</b>	<b>5.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Superfície equipaments proposats</b>	<b>5.645,85 m<sup>2</sup></b>

- **Compliment de les determinacions del planejament vigent**

Segons la fitxa del sector inclosa en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges aprovat definitivament per la CUB el 30 de març de 2006, el Pla Parcial Urbanístic "La Granja 2" ha de preveure unes reserves de sòl destinades a sistemes (vialitat, parcs i jardins, i equipaments) del 50% de la superfície de l'àmbit total.

Posteriorment, en data 9 de setembre de 2009, una resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques incrementa el percentatge de cessions mínimes fins el 60%.

60% de la superfície del sector	42.114,48 m <sup>2</sup>
<b>Superfície sistemes proposats</b>	<b>42.924,95 m<sup>2</sup> → 61,16%</b>

D'aquesta manera, la reserva de sòl destinada a sistemes és lleugerament superior al mínim exigint pel planejament vigent al sector.

## 2.8.2 ZONES

### Zona terciària (Clau 13g)

El sector contempla una zona qualificada amb clau 13g, zona terciària. S'ubica al davant de l'equipament, fent front a el Passeig Vilanova. Té un total de 4.948,20m<sup>2</sup> i inclou la possibilitat d'usos hotelers, comercials, oficines-administratiu, restauració, recreatiu i aparcament.

El sostre destinat a ús comercial es limita segons la Llei d'Equipaments Comercials a un establiment comercial petit (PEC). El límit és de 800m<sup>2</sup> de sostre com a màxim.

### Zona comercial (Clau 20g)

A la zona oest del sector es situa un comerç existent amb una superfície de 1.598,60 m<sup>2</sup>. Correspon a un comerç dedicat a la venda de material de jardineria. En aquesta zona es permet l'ús comercial, de restauració, d'aparcament i recreatiu (només establiments musicals regulats en l'ordenança vigent).

### Sòl d'ús privat: Zona de ciutat jardí semiintensiva (Clau 15g i Clau 15g hpo)

La zona residencial del PPU5 La Granja II engloba dues subzones en funció del règim de protecció pública de l'habitatge.

- **Clau 15g.** La clau 15g és una clau de nova creació que inclou les parcel·les d'habitatge lliure. En total són 14.819,39 m<sup>2</sup> de superfície, que suposa el 21,11% de l'àmbit.
- **Clau 15g hpo.** Aquesta clau de nova creació inclou les parcel·les d'habitatge de protecció oficial i d'habitatge concertat. El sòl destinat a aquest ús correspon al 7,90% de la superfície del sector, un total de 5.541,85m<sup>2</sup>.

### 2.8.3 L'Aprofitament del sector

L'aprofitament resultant del sector ha estat determinat, en primer lloc, pel planejament vigent del municipi aprovat definitivament en data 30 de març de 2006 per la CTUB l'any 2006. En segon lloc, la resolució del Conseller de Política Territorial i obres públiques de data 9 de setembre de 2009, esmentada amb anterioritat, també va modificar lleugerament els paràmetres determinants de l'aprofitament del sector.

Per últim, la present Modificació Puntual del POUM de Sitges estableix els darrers paràmetres aplicables al PPU 5 La Granja II, d'acord amb les necessitats de l'àmbit i dels interessos públics i privats del sector. Són els següents:

$31 \text{ hab/Ha} = 31 \times 7,019 = \mathbf{216 \text{ habitatges}}$
$0,5 \text{ m}^2 \text{ st/ m}^2 \text{ sòl} = 0,5 \times 70.190 = \mathbf{35.095 \text{ m}^2 \text{ de sostre total}}$
$0,4 \text{ m}^2 \text{ st residencial/m}^2 \text{ sòl} = \mathbf{28.076 \text{ m}^2 \text{st}}$ (70%) 19.653,20 m <sup>2</sup> st residencial lliure (20%) 5.615,20 m <sup>2</sup> st residencial HPO (10%) 2.807,60 m <sup>2</sup> st residencial HPC
$0,1 \text{ m}^2 \text{st altres usos/m}^2 \text{ sòl} = \mathbf{7.019 \text{ m}^2 \text{st}}$

### 2.8.4 Consideracions de Planejament

D'acord amb el complement normatiu sobre "Criteris i condicions tècniques a tenir en compte en el planejament derivat", inclòs a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, s'han tingut en compte a l'hora de projectar la zonificació i ordenació proposades, el compliment dels objectius relacionats a continuació:

- Topografia existent.
- Orientació de les edificacions.
- Connexió amb nuclis existents, itineraris per a vianants i xarxa viària local.

- Preservació d'elements de gran valor natural.
- Voreres preferentment arbrades.
- Priorització de la mobilitat en l'ordre vianant, bicicleta, vehicle d'ús públic i vehicle d'ús privat.
- Incorporació del carril bici a la xarxa viària bàsica.
- Priorització de la utilització d'elements naturals per a l'esmortiment de l'impacte acústic de les infraestructures viàries o altres activitats veïnes.
- Aprofitament de les aigües de pluja per al reg dels jardins privats.
- Foment de l'ús d'energies alternatives i la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles.

### 2.8.5 Intervenció arqueològica

Entre els mesos de setembre 2003 i febrer 2004 es va dur a terme una excavació arqueològica a la parcel·la ubicada al nord de l'ermita del Vinyet per part de l'arqueòleg Joan Garcia Targa. Aquesta intervenció va manifestar la presència d'una vil·la i d'una necròpolis romana, i va deixar nombroses mostres malauradament molt malmeses. L'Annex VI del present document conté l'informe de l'esmentada intervenció arqueològica.

A la llum d'aquesta troballa, el 22 d'abril de 2004, el Director General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, va dictar una resolució en que exigia que qualsevol acció futura en aquest àmbit s'havia de fer sota el control de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

Tal i com s'ha esmentat al punt 2.3.2 d'aquest document, una part d'aquest àmbit apareix en el plànol d'informació del POUM de Sitges 1.5 Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica, amb el número 27 "El Vinyet". Les possibilitats de trobar restes arqueològiques entre la zona de l'ermita i la línia del ferrocarril són pràcticament del 100%.

D'acord amb aquests fets, caldrà que, prèviament a l'inici de les obres del sector, es realitzi una intervenció arqueològica ens els terrenys inclosos a l'àrea d'expectativa arqueològica amb la finalitat de localitzar i documentar les restes arqueològiques existents. La realització d'aquests treballs haurà de ser sol·licitada pels promotors del PPU5 – La Granja II als Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

### 2.8.6 Mesures correctores contra el soroll

Segons l'article 10 de la Ley 37/2003, de 17 de novembre, de Ruido, existeix una franja afectada per una servitud acústica lligada a les infraestructures ferroviàries.

#### *Artículo 10. Zonas de servidumbre acústica.*

*1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.*

*2. Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.*

Tal i com s'ha esmentat al punt 1.2.2. – Condicionants i Riscos -, l'àmbit de la present MPPPOUM, tenint en compte que és un sector en la seva majoria residencial, té un nivell de protecció contra el soroll de A4. D'aquesta manera i amb la finalitat de garantir els nivells de qualitat acústica necessàries en aquest àmbit, els projectes d'edificació hauran de regir-se per l'Ordenança Municipal Reguladora del Soroll i les Vibracions al Municipi de Sitges, aprovada definitivament pel Ple de data 24 de novembre de 2014 i publicada al BOP en data 22 de desembre de 2014.

### 2.8.7 Característiques dels elements d'urbanització

Subjacent al projecte d'urbanització i els elements d'urbanització, es seguiran les directrius d'homologació marcades per l'Ajuntament de Sitges (a definir amb el futur projecte d'urbanització). Les característiques pel que fa a traçat i naturalesa de les xarxes de serveis es recolliran en el projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització a realitzar pretenen preservar i mantenir el territori. L'actuació en les zones verdes es definirà en el projecte d'urbanització.

D'acord amb el complement normatiu sobre "Criteris i condicions tècniques a tenir en compte en el planejament derivat", inclòs a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, el projecte d'urbanització haurà de tenir en compte els següents aspectes:

- Eliminació de línies aèries existents.
- Recollida d'aigües residuals i pluvials per sistema separatiu.
- Instal·lació d'enllumenat públic de baix consum i ajustat a allò que fixa la llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Col·locació de grups de contenidors soterrats depenent de les necessitats de la zona.
- La vegetació i la jardineria ha d'estar formada principalment per vegetació autòctona amb baixa demanda d'aigua, prioritzant la plantació d'arbres i arbusts front a la plantació de gespa.
- Es procurarà salvar l'arbrat existent i en el cas de la seva afectació es trasplantarà.

### 2.8.8 Mesures adoptades per a la mobilitat sostenible

Segons la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, s'estableix que la mobilitat sostenible és *aquella que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones.*

Els objectius generals que inspiren la Llei de mobilitat i que aquesta MPPOUM ha tingut en compte per elaborar la proposta són els següents:

- Integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i les polítiques de mobilitat de manera que es minimitzin els desplaçaments habituals i es garanteixi plenament l'accessibilitat als llocs de treball, a les residències i als punts d'interès cultural, social, sanitari, formatiu o lúdic, amb el mínim impacte ambiental possible i de manera més segura possible.
- Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic, i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu amb bicicleta i amb altres mitjans que ni consumeixin combustibles fòssils.
- Promoure i protegir els mitjans de transport més ecològics, entre els quals els de tracció no mecànica, com anar a peu o en bicicleta, d'una manera especial en el medi urbà, i desincentivar els mitjans de transport menys ecològics.
- Disminuir la congestió de les zones urbanes per mitjà de mesures incentivadores i de foment de l'ús de transport públic i per mitja d'actuacions dissuasives de la utilització del vehicle privat als centres de les ciutats.

El present pla parcial urbanístic és coherent amb els següents principis i objectius que inspiren la llei de mobilitat, per tal d'aplicar mesures que impliquin una mobilitat sostenible.

- La recerca d'un model de desenvolupament sostenible que permeti als ciutadans un alt nivell de qualitat de vida, sense comprometre els recursos de les generacions futures.
- minimització del consum de sòl i dels recursos energètics.
- La visió global de la mobilitat com un sistema que prioritza els sistemes de transport sostenibles, com ara el anar a peu o amb bicicleta, sense renunciar a la complementarietat del transport privat.
- La seguretat integral de les persones i el respecte al medi i al seus valors.

El pla per tal de dur a terme aquests criteris, adopta les següents mesures:

- Aposta per un creixement compactat, amb densitats mitges. Minimitzant així les distàncies internes i el consum de sòl.
- La continuïtat urbana que representa el desenvolupament del sector, evita la dispersió territorial i la necessitat de d'ús del transport privat per accedir al centre municipal.
- El espai verd inclòs en l'àmbit, pretenen no trencar amb l'harmonia del medi natural municipal; i garantir la integració amb l'entorn del creixement municipal.

### 2.8.9 Compliment del CTE-SI. Seguretat en cas d'incendi

En el desenvolupament del sector s'han de tenir en compte les següents condicions amb la finalitat de facilitar la intervenció dels equips de rescat i d'extinció d'incendis aplicant l'exigència bàsica SI 5:

Element	Condicions			
<b>APROXIMACIÓ ALS EDIFICIS</b>	<b>vial d'aproximació als espais de maniobra dels edificis d'evacuació h&gt;9m</b>	<b>amplària lliure mínima</b>	3,5 m	
		<b>altura lliure mínima o de gàlib</b>	4,5 m	
		<b>capacitat portant</b>	20 kN/m <sup>2</sup>	
		<b>amplària lliure mínima en trams corbs</b>	7,20 m delimitada per la traça d'una corona circular les ràdios mínims de la qual són 5,30 m i 12,50 m	
<b>ENTORN DELS EDIFICIS</b>	<b>espai de maniobra al costat dels edificis d'evacuació h&gt;9m</b>	<b>amplària lliure mínima</b>	5 m	
		<b>altura lliure mínima o de gàlib</b>	la de l'edifici	
		<b>pendent màxim</b>	10%	
		<b>resistència al punxonament</b>	10 tones sobre un cercle de diàmetre 20 cm. Es complirà en les tapes de registre >15x15cm i s'adequaran a la norma UNE EN 124:1995	
		<b>via d'accés sense sortida</b>	si té una longitud major de 20 m es disposarà un espai suficient per a la maniobra dels vehicles del servei d'extinció d'incendis	
		<b>separació màxima del vehicle a l'edifici (des del pla de façana a l'eix del vehicle)</b>	altura d'evacuació de l'edifici, h	separació màxima
			h ≤ 15m	23m
			15m < h ≤ 20m	18m
		H > 20m	10m	
		<b>condicions d'accessibilitat</b>	lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles	
<b>distància màxima fins a qualsevol accés principal a l'edifici</b>	30m			



		<b>accés a la instal·lació seca de l'edifici, si hi ha</b>	accés per al camió de bombament a menys de 18m del punt de connexió, que ha de ser visible
	<b>zones edificades limitrofes o interiors a àrees forestals</b>	<b>franja de separació entre la zona edificada i la zona forestal</b>	<b>franja de 25m d'amplària</b> , lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi <b>camí perimetral de 5m</b> : es podrà incloure en la franja
		<b>vies d'accés a la zona edificada o urbanitzada</b>	<b>dues vies alternatives</b> , preferentment, que compleixin les condicions de vials d'aproximació
			<b>accés únic</b> , si no és possible l'anterior, finalitzarà en cul de sac de 12,50m de ràdio

## 2.9 MEMÒRIA TÈCNICA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL PPU5 LA GRANJA II

### 2.9.1 Clavegueram d'aigües pluvials

La xarxa projectada és separativa i els conductes utilitzats per a les aigües pluvials són de polietilè corrugat doble capa de DN=315mm (per a les escomeses), 400mm i 500 mm.

La connexió de la nova xarxa pluvial es farà, en primer lloc, amb un col·lector unitari existent a la cruïlla entre el Passeig Vilanova i el carrer del Mossèn Joan Lloberas. En segon lloc, es farà una connexió amb la xarxa existent que transcorre pel carrer Jaume Figueres i Dobal.

Hi haurà nombrosos pous de registre separats un màxim de 50 metres per a permetre la inspecció i el control de la xarxa. Tots els pous seran circulars normals de 100 cm de diàmetre.

Els embornals seran de mides interiors 75x30cm i quedaran situats seguint la mateixa alineació que les rigoles de la calçada.

### 2.9.2 Clavegueram d'aigües residuals

La xarxa de clavegueram d'aigües residuals consistirà previsiblement en un col·lector de polietilè corrugat doble capa de DN-400 situat per sota la calçada del carrers, fins a connectar amb els col·lectors residuals existents al carrer del Mossèn Joan Lloberas i al carrer Jaume Figueres i Dobal.

Les escomeses domiciliàries seran amb PE corrugat doble capa de DN-250.

### 2.9.3 Xarxa d'aigua potable

La nova xarxa d'abastament d'aigua potable del sector PPU5-La Granja es connectarà a la xarxa existent en dos punts diferents al llarg del Passeig Vilanova. La canonada principal es resoldrà amb tub de polietilè del tipus PE-100 de DN-125 i PN-16. Les canonades secundàries es resoldran amb tub de polietilè del tipus PE-100 de DN-110 i PN-16.

Hi haurà les vàlvules de seccionament necessàries per al correcte funcionament de la xarxa i també els hidrants soterrats necessaris per tal de complir amb la vigent normativa anti-incendis.

Durant l'execució de la xarxa d'aigua potable, per tal de facilitar la posterior recepció de la mateixa, caldrà realitzar els següents treballs:

- Proves d'estanqueïtat i pressió sobre les canonades.

- Proves de funcionament comprovant tots els elements de la xarxa.
- Comprovació de l'absència de fuites.
- Neteja interior de les canonades fent circular l'aigua lliurement.
- Desinfecció de les canonades amb hipoclorit càlcic al 70% o sodi líquid entre el 5-15% fins que s'obtingui en el punt més llunyà 25 mg/l transcorregudes 24 hores. El clor residual en dit punt estarà per sobre dels 10 mg/l.

#### 2.9.4 Xarxa elèctrica

Caldrà disposar de dues línies elèctriques de Mitja Tensió del tipus 3x240 mm<sup>2</sup> Al (18/30 kV). Aquestes partiran d'una ET propera, alimentaran les noves ET's (dues) de l'àmbit i sortiran fins tancar l'anella amb un altre ET existent. Les noves ET's prefabricades de l'àmbit es situaran segons s'indica als plànols (x04\_Serveis\_MT).

A la ET es produeix la transformació de la tensió d'arribada en Mitja Tensió (25.000 volts), a Baixa Tensió (230/400 volts) per alimentar les activitats en baixa tensió del seu entorn.

Així doncs, des de les ET's que hi hauran dins el nostre àmbit sortiran tot un seguit de línies elèctriques de baixa tensió del tipus 3x240+1x150 mm<sup>2</sup> Al (0,6-1 kV) que alimentaran totes les parcel·les de l'àmbit.

#### 2.9.5 Xarxa d'enllumenat públic

Els punts de llum a utilitzar en els futurs carrers de la urbanització seguiran la tipologia que més s'adeqüi als criteris de l'Ajuntament de Sitges.

De la futura ET a situar dins el nostre àmbit sortirà una línia de baixa tensió específica per alimentar el quadre d'enllumenat públic.

L'alimentació dels punts de llum des del quadre es farà amb conductor de coure del tipus RV 0,6/1 KV, és a dir, amb aïllament de polietilè reticulat i coberta de PVC. Als trams sota vorera haurà d'estar soterrat en el terreny i dins un tub de PEAD de 90mm de diàmetre i, en els trams de calçada, col·locat en canalització soterrada i formigonada. En concret, ens referim a línies de quatre cables (tetrapolars: tres fases i el neutre) que en el nostre cas seran de 4x6 mm<sup>2</sup>. Mentre que el cable que puja per la columna fins la lluminària serà de 3x2,5 mm<sup>2</sup>.

Al fons de totes les canalitzacions de les línies d'enllumenat, s'hi col·locarà, en contacte directe amb el terreny, un conductor de Cu nu de 35 mm<sup>2</sup> de secció, que a la vegada es connectarà als elements metàl·lics dels bàculs i/o columnes, i a les piquetes de terra ubicades al costat de cada una de les columnes.

L'encesa es fa mitjançant un interruptor horari astronòmic; dispositiu electrònic que realitza automàticament la maniobra d'apagada i encesa, variant automàticament l'hora d'encesa i apagada al llarg de l'any, segons les coordenades geogràfiques.

#### 2.9.6 Xarxa de gas

La nova xarxa d'abastament de gas del sector PPU5-La Granja es connectarà a la xarxa existent en dos punts diferents al llarg de el Passeig Vilanova. La canonada principal es resoldrà amb tub de polietilè DN 110. Les canonades secundàries es resoldran amb tub de polietilè DN-75.

#### 2.9.7 Xarxa de telecomunicacions

Per al disseny de la xarxa de telecomunicacions a la urbanització del sector caldrà fer la connexió a una arqueta de telecomunicacions existent (CR35) situada a la cruïlla entre el Passeig Vilanova i el carrer Francesc Armengol. La nova xarxa principal es farà mitjançant l'estesa d'un prisma de telecomunicacions soterrat de 4 tubs de polietilè DN 110 i arquetes amb pedestal mitja D. Les diferents parcel·les de l'àmbit s'alimentaran mitjançant un prisma de telecomunicacions secundari format per 2 tubs de polietilè DN 75 que sortiran de les esmentades arquetes mitja D.

## 2.10 GESTIÓ DEL PPU5 LA GRANJA II

### 2.10.1 Delimitació poligonal

La present MPGO delimita un polígon d'actuació urbanística per a l'ordenació del Sector PPU5 La Granja II, corresponent a l'àmbit del present document. Com a conseqüència es realitzarà un únic Projecte de Reparcel·lació.

Un polígon d'actuació constitueix l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats per beneficis i càrregues derivades d'aquesta MPPOUM amb ordenació detallada.

L'objecte de la determinació del polígon d'actuació és regular les despeses d'urbanització i l'aportació de les cessions a l'Ajuntament, així com adaptar la configuració de les parcel·les als criteris de l'ordenació detallada del present document.

### 2.10.2 Sistema d'actuació

Als efectes del que preveuen els articles 124 a 134, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, donat que la present Modificació Puntual del POUM de Sitges és promoguda per iniciativa particular, essent l'administració actuant l'Ajuntament de Sitges, s'executa pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica en el que la propietat està subjecta al compliment de les càrregues següents:

- Efectuar les cessions de terreny que s'estableixen en la present Modificació Puntual.
- Executar l'obra urbanitzadora.
- Sufragar les despeses de la urbanització.

A continuació es citen els articles que regulen l'esmentat sistema d'actuació:

#### *Article 130*

##### *Iniciativa i obligacions*

- 1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*
- 2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:*
  - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*
  - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*
- 3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.*
- 4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.*
- 5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.*
- 6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant.*

**Article 131****Alliberament d'obligacions**

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.
2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.
3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:
  - a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
  - b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
  - c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.
4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.
5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.
6. En cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

**Article 132****Potestats de les juntes de compensació sobre les finques**

1. En la modalitat de compensació bàsica, la incorporació dels propietaris o propietàries a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els estatuts ho disposin altrament, la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.
2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

**Article 133****Responsabilitats de les juntes de compensació. Via de constrenyiment i expropiació**

1. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és directament responsable, davant l'ajuntament corresponent, de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística i, si s'estableix expressament, de l'edificació dels solars resultants.
2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació pot sol·licitar a l'ajuntament competent la utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta per les seves persones membres.
3. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·licita a l'ajuntament per raó de l'incompliment, tant per les persones membres de la junta com per les persones propietàries que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

**Article 134****Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació**

1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.
3. Tots els propietaris o propietàries a què es refereix l'apartat 2 integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la junta de compensació, sens perjudici de la facultat de la junta de sol·licitar l'expropiació de les finques d'aquests darrers.
4. Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 120.5. Les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'ajuntament, a proposta de la junta de compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2.
5. Amb relació a les quotes d'urbanització a què es refereix l'apartat 4, es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec de les persones membres de la junta de compensació com a càrrec dels propietaris o propietàries que no s'hi hagin adherit.
6. L'execució d'un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació sotmesa a la modalitat de compensació bàsica no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera.

L'administració estarà obligada a afectar el sòl procedent de les cessions a la destinació prevista en els plans, i eventualment al Patrimoni municipal del sòl, i a participar en la part que en llei li pertoqui en les obligacions anteriorment assenyalades. Donada la superfície del sector i l'ordenació prevista, es creu convenient la seva execució conjunta i única, per la qual cosa la superfície del polígon d'actuació serà la mateixa que la del sector.

### 2.10.3 Pla d'etapes

La planificació de temps per l'elaboració del projecte, tramitació, aprovació i execució d'aquest planejament es preveu per un període de tres anys.

- Inici tramitació - Aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic: 1er any
- Projecte de reparcel·lació: 2on any
- Inici de les obres d'urbanització: 3er any
- Finalització de les obres: 3er any
- Inici de les obres d'edificació (\*): 3er any

\* Les obres corresponents a les edificacions es començaran al moment de la finalització de les obres d'urbanització

El pla d'etapes d'execució de les obres d'urbanització bàsiques del sector es desenvoluparan en una etapa única d'un any de duració, comptat a partir de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació del sector, sense perjudici que la propietat pugui prendre en el Projecte de reparcel·lació la decisió d'ampliar la present Modificació Puntual. Aquesta única etapa quedarà subdividida en dues fases:

1. La primera fase seran les obres del soterrament de les línies elèctriques i la construcció de la vialitat, així com l'execució de les obres d'urbanització per la dotació de serveis bàsics, com la xarxa d'obres d'infraestructura hidràulica. Els vials es deixaran preparats per a realitzar l'última capa de rodament de l'aglomerat asfàltic o l'empedrat a la segona fase d'obres.

2. Les obres corresponents a la última capa dels vials i la urbanització dels espais públics i equipaments. Aquestes fases poden ser modificables d'acord amb l'Ajuntament en funció de les necessitats del moment i l'evolució de les obres. D'aquesta manera, es podran iniciar les obres d'edificació de les diferents illes en el moment en què la primera fase es finalitzi, amb la garantia que en concloure les obres d'edificació, les d'urbanització totals estaran acabades.

Pel que fa la urbanització dels espais lliures públics i en base a la gran demanda de plataformes socials, partits polítics i ajuntaments, s'actuarà amb la premissa de respectar i mantenir al màxim possible l'espai natural existent per tal de minimitzar l'impacte ambiental i paisatgístic sobre aquest.



### 2.10.4 Pressupost estimatiu d'obres d'urbanització

El pressupost estimatiu de les obres d'urbanització del sector PPU5 La Granja II és el següent:

PRESSUPOST GENERAL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL PPU-5 "LA GRANJA II" DE SITGES				
Núm:	Capítol:	Cost sub-capítol:	Cost capítol:	Percentatge:
1	DEMOLICIONS I ENDERROCS		86.034,05	0,00
1.1.	EDIFICACIONS	32.079,01		0,00
1.2.	PAVIMENTACIÓ	29.026,48		0,00
1.3.	SERVEIS URBANÍSTICS I ELEMENTS VARIS	24.928,56		0,00
2	MOVIMENT DE TERRES		68.632,73	3,68
3	PAVIMENTACIÓ		347.229,63	18,60
4	XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS		115.452,64	6,18
5	XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES RESIDUALS		52.377,69	2,81
6	XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE		64.601,24	3,46
7	XARXA DE REG		38.660,45	2,07
8	XARXA ELÈCTRICA DE MT		243.090,60	13,02
9	XARXA ELÈCTRICA DE BT		57.846,40	3,10
10	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC		97.375,38	5,22
11	XARXA DE TELECOMUNICACIONS		36.719,46	1,97
12	XARXA DE TELECOMUNICACIONS AJUNTAMENT		18.892,71	1,01
13	XARXA DE GAS		14.475,40	0,78
14	SENYALITZACIÓ		9.631,98	0,52
15	ENJARDINAMENT EN VIALS		21.507,40	1,15
16	MOBILIARI URBÀ EN VIALS		13.545,99	0,73
17	ZONA VERDA		540.743,24	0,00
17.1.	MOVIMENT DE TERRES	57.530,23		0,00
17.2.	MURET DE PEU DE MOTA	42.295,56		0,00
17.3.	MURETS INTERIORS	15.653,77		0,00
17.4.	PAVIMENTACIÓ	148.604,99		0,00
17.5.	ENJARDINAMENT	106.293,15		0,00
17.6.	XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS	36.943,16		0,00
17.7.	XARXA D'AIGUA POTABLE	1.664,93		0,00
17.8.	XARXA DE REG	50.097,40		0,00
17.9.	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	53.082,09		0,00
17.10.	MOBILIARI URBÀ	21.676,94		0,00
17.11.	JOCOS INFANTILS	6.901,02		0,00
18	CONTROL DE QUALITAT		10.000,00	0,54
19	SEGURETAT I SALUT		30.000,00	1,61
<b>PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM):</b>			<b>1.866.816,99</b>	<b>66,43</b>
Ascendex el present Pressupost d'Execució Material a l'esmentada quantitat de: UN MILIÓ VUIT-CENTS SEIXANTA-SIS MIL VUIT-CENTS SETZE EUROS AMB NORANTA-NOU CÈNTIMS (1.866.816,99 €)				

A més d'aquestes obres, el sector es fa càrrec de tres càrregues externes. La primera correspon al nou pas sota via pel carrer Jaume Figueres i Dobal, al costat del pas actualment existent. Aquest pas es destinarà especialment a vianants i bicicletes.

El Pressupost d'Execució Material d'aquest pas sota via és de 231.271,58€.

La segona càrrega externa correspon a la urbanització de la nova zona verda definida a la MPPPOUM de Sitges a l'àmbit del PPU4 Can Pei i del PAU6 La Plana, tramitada paral·lelament al present document. Tal i com s'ha esmentat al capítol 0 del present document, aquesta Modificació puntual requalifica un tram viari com a zona verda, com a conseqüència de la supressió de la prolongació de l'Avinguda de les Cases del Sord que planteja la present Modificació puntual. D'aquesta manera, la Junta de Compensació del PPU5 La Granja II, assumeix la urbanització d'aquesta nova zona verda, de 718,90m<sup>2</sup> de superfície.

El Pressupost d'Execució Material d'aquesta càrrega externa és de 31.676,58€.

La tercera càrrega externa correspon a l'arranjament del pas sota via existent. Per aquest arranjament, es preveu una dotació màxima de fins a 20.000€

D'aquesta manera, el cost total estimatiu de la urbanització del sector, incloent el cost de construcció del pas sota via, la urbanització de l'àmbit 1 de la MPPPOUM de Sitges a l'àmbit del PPU4 Can Pei i del PAU6 La Plana és i l'arranjament del pas sota via existent és:

Caixa empentat - Pas sota via	231.271,58 €
Urbanització àmbit 1 MPPUOM Can Pei i la Plana	31.676,98 €
Arranjament pas sota via existent	20.000,00 €
Urbanització	1.866.816,99 €
<b>Total PEM</b>	<b>2.149.765,55 €</b>
13% despeses generals	279.469,52 €
6% benefici industrial	128.985,93 €
<b>Total PEC sense IVA</b>	<b>2.558.221,00 €</b>
21% IVA	537.226,41 €
<b>TOTAL PEC amb IVA</b>	<b>3.095.447,42 €</b>

### 2.10.5 Determinació de la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

Segons l'article 45.1 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La Disposició Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, exposa en el seu punt 2 que aquest percentatge de cessió serà aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació a partir de l'entrada en vigor de la llei.

#### *Modificació de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

**"1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.**

"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, o 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 casos, 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."

#### *Disposició Transitòria Tercera*

##### *Altres règims transitoris aplicables*

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present. Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment

*del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.*

*3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreuvament corresponent davant l'administració que pertorqui.*

El POUM de Sitges va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 30 de març de 2006, i publicat al DOGC el 24 de maig de 2006. D'aquesta manera, l'article 45 no li és d'aplicació al sector de La Granja II, que queda regulat per la fitxa del POUM que fixa la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

El projecte de reparcel·lació determinarà la materialització d'aquest 10% de l'aprofitament urbanístic, bé sigui en una o altra modalitat. Tal i com s'estableix en l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, Refós de la Llei d'Urbanisme, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu l'article 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

L'Ajuntament de Sitges rebrà l'aprofitament urbanístic, de manera prioritària, en forma del 10% de l'aprofitament del sòl corresponent a cadascú dels usos previstos en el present document.

El projecte de reparcel·lació podrà concretar la cessió d'aquest aprofitament concentrant-lo en un ús concret, si es considera oportú, mitjançant l'aplicació de coeficients homogeneïtzadors de les unitats de valors.

#### 2.10.6 Projecte de reparcel·lació

El polígon d'actuació delimitat s'executarà mitjançant la formulació i aprovació del projecte de reparcel·lació de conformitat amb el que s'estableix als articles 118 i següents del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme.

#### 2.10.7 Garanties d'urbanització

Amb l'objecte d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, previ a l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual, els promotors constituïran una garantia equivalent al 12% del total del pressupost del projecte d'urbanització, de conformitat amb el que preveu el punt 3 de l'article 101 de la Llei d'urbanisme.

##### **Article 101**

##### **Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic**

1. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o Butlletí Oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.

2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el diari o Butlletí Oficial corresponent i, si escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.

3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 87.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.

5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 86 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats adoptat per les administracions locals competents.

La garantia es formalitzarà mitjançant aval que serà atorgat per un banc oficial o privat inscrit en el registre general de bancs, per una caixa d'estalvis pertanyent a les caixes confederades o per una entitat d'assegurances.

### 2.10.8 Cessions de sòl, obra urbanitzadora i compromisos de la propietat

L'execució de la present Ordenació Detallada del PPU5 La Granja II es realitzarà en un únic sector que abastarà tot el seu límit i que es desenvoluparà tal com determina la legislació urbanística vigent, mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En aquest sistema el propietari aporta el sòl de cessió obligatòria i executa les obres d'urbanització al seu càrrec. L'aplicació d'aquest sistema exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el sector.

En aplicació de la legislació vigent no es podran concedir llicències d'edificació fins que no sigui ferm en via administrativa l'acord de l'aprovació del projecte de reparcel·lació d'aquest sector.

#### Cessió de sòl de sistemes

Els propietaris del sector han de cedir a l'administració local el sòl destinat a sistemes generals i locals, tal i com s'estipula en els apartats b) i c) de l'article 44 del DL 1/2010.

**Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat**

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

c) Cedir a l'ajuntament, de 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 siguin compresos els terrenys.

#### Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

Tal i com s'ha raonat al punt 2.10.9, determinació de la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, la propietat del sector "La Granja II" està obligada a cedir a l'administració actuant de forma gratuïta i dins del propi sector, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic global.

El projecte de reparcel·lació determinarà la materialització d'aquest 10% de l'aprofitament urbanístic, bé sigui en una o altre modalitat (sòl o monetarització).

#### Obres d'urbanització

1.- Els propietaris tenen el deure de costejar i executar les obres d'urbanització, tal i com es determina en l'apartat d) de l'article 44 i apartat b) de l'article 45.1 del DL 1/2005:

**Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat**

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

**Article 45. Deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat**

45.1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2.- El Promotor es compromet a presentar davant l'ajuntament el o els projectes d'obres complementàries de la resta de l'àmbit que concreti el tractament i disseny de les zones verdes, i que s'hauran de tramitar i aprovar prèviament o simultàniament al projecte de reparcel·lació.

3.- La Junta de Compensació està integrada per més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística fet que, a tenor d'allò que disposa l'article 124 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel DL 1/2005, de 26 de juliol, faculta als seus membres per a desenvolupar l'àmbit.

4.- D'acord amb allò que disposa l'art 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la constitució de la garantia ha de fer-se abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial.

#### **Article 107**

##### **Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic**

1. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.
2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el diari o butlletí oficial corresponent i, si escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.
3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.
4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 89.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.
5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 88 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans.

5.- La Junta de Compensació, a part dels recursos propis dels seus membres, aplicarà allò que disposa l'art 122 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, de manera que els membres que no puguin fer front a la despesa urbanitzadora, ó no els interessi, puguin pagar la seva participació amb terrenys edificables a la Junta, la qual assumiria la seva participació. En aquest últim cas, la valoració es realitzarà amb els paràmetres i valoracions indicades al corresponent Projecte de Reparcel·lació.

#### **Article 122**

##### **Obligació de pagament de les despeses d'urbanització i mesures en cas d'incompliment**

1. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2.
2. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris o concessionàries de la gestió urbanística integrada.
3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, l'administració urbanística competent pot exigir el pagament de les quotes d'urbanització per via de constreyniment, a proposta de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.
4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser persones beneficiàries de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada, la junta de compensació o, en la modalitat de compensació per concertació, l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si la conservació de les obres d'urbanització és obligatòria.

7.- Els espais lliures privats de cada parcel·la es mantindran amb càrrec als propietaris de la mateixa, amb l'obligació del seu manteniment i conservació.







## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### article 1. Objecte de la Modificació Puntual

Els objectius i criteris de la proposta de Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PPU5 La Granja II estan dirigits a resoldre les següents problemàtiques segons les raons d'utilitat pública i interès social, i que en resum són:

- Estudiar les necessitats de Sitges i del barri del Vinyet per a ajustar els paràmetres de l'actual PPU5 La Granja referents a l'edificabilitat d'habitatge, l'edificabilitat d'usos hotelers i altres usos i la densitat bruta d'habitatges del sector, de manera coherent amb les necessitats del municipi i del barri.
- Actualitzar la fitxa del PPU 5 La Granja incorporant aquestes determinacions, així com també aquelles referents a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de l'any 2008 en referència a l'augment de cessions de sistemes.
- Ampliar els altres usos permesos al sector introduint els usos: comercial i apart-hotel, per tal de poder donar resposta a les necessitats que generin els nous habitatges un cop es desenvolupi el pla parcial.
- Eliminar l'obligació de realitzar el vial de prolongació de l'avinguda de les cases del Sord i que prové dels polígons de La Plana.
- Estudiar el sistema viari del sector prioritant els vianants i els espais lliures i alhora proposant un sistema viari òptim sense culs de sac ni viaris residuals.
- Proposar una millora en la connexió sota-via existent entre el barri del Vinyet i el barri de La Plana. Millorar la connexió mitjançant la creació d'un pas per vianants i bicicletes amb la intenció de poder completar l'anella verda que ja s'ha encetat amb la inclusió del carril bici a l'Avinguda Vilanova i que es completarà amb la culminació del sector PP1 La Plana.
- Proposar una nova àrea d'equipaments i zones verdes vinculada a l'Ermida del Vinyet per afavorir la seva protecció i potenciar la seva importància com a element protegit del municipi, creant un nou àmbit de centralitat equipat.
- Dotar Sitges d'una nova gran zona verda que vincularà el PP1 La Plana amb el sector objecte de la present Modificació Puntual, alhora que servirà de filtre entre el sector de La Granja II i la infraestructura ferroviària.
- Redactar l'ordenació detallada de l'àmbit, definint la implantació de la proposta i normativa urbanística.

### article 2. Àmbit de la Modificació Puntual

Els terrenys objecte d'aquesta modificació corresponen al sector de La Granja II. Aquest és un sector de Sòl Urbanitzable delimitat pel POUM de Sitges l'any 2006 i amb una superfície total de 70.190m<sup>2</sup>.

### 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 (en endavant LUC) 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'entorn La Granja II està integrada pels següents documents:

- A. Memòria de la informació**
- B. Memòria de la ordenació**
- C. Normes urbanístiques**
- D. Avaluació econòmica i Financera**
- E. Justificació Ambiental**
- F. Documentació gràfica**

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

---

**CONTEXT TERRITORIAL**

I.01 Emmarcament Territorial e: 1/50.000

**CONTEXT METROPOLITÀ**

I.02 Accessibilitat. Infraestructures de mobilitat e: 1/20.000

I.03 Els espais d'oci. Equipaments i espais lliures e: 1/10.000

I.04 Els espais d'oci. Sector terciari e: 1/10.000

I.05 Evolució històrica e: -

I.06 Planejament territorial. PTMB e: -

**CONTEXT URBÀ**

I.07 Planejament vigent. POUM Sitges e: 1/4.000

I.08 Situació. Ortofotomapa e: 1/4.000

I.09 Situació. Topogràfic e: 1/4.000

I.10 Accessibilitat. Xarxa viària bàsica e: 1/4.000

I.11 Morfologia urbana. Altimetries de l'edificació e: 1/4.000

I.12 Els espais d'oci. Equipaments i espais lliures e: 1/4.000

**CONTEXT LOCAL**

I.13 Planejament vigent. POUM Sitges e: 1/2.000

I.14 Àmbit. Ortofotomapa e: 1/2.000

I.15 Àmbit. Topogràfic e: 1/2.000

I.16 Sistema Ferroviari e: 1/2.000

I.17 Preexistències i Arqueologia e: 1/2.000

I.18 Estructura de la propietat e: 1/2.000

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

---

**PLÀNOLS NORMATIUS**

O.01 Implantació. Contextualització e: 1/4.000

O.02 Proposta zonificació e: 1/4.000

O.03 Proposta zonificació e: 1/2.000

O.04 Ordenació de l'edificació e: 1/1.500

**PLÀNOLS DE PROPOSTA AMB ORDENACIÓ NO VINCULANT**

O.05	Ordenació. Planta conjunt	e: 1/2.000
O.06	Ordenació. Seccions conjunt	e: 1/1.000
O.07	Accessibilitat. Proposta viària i seccions tipus	e: 1/2.000
O.08	Morfologia urbana. Altimetries de l'edificació	e: 1/2.000
O.09	Els espais d'oci. Materialitat i referències	e: 1/2.000

**PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ**

---

U.01	Xarxa d'aigües pluvials	e: 1/2.000
U.02	Xarxa d'aigües residuals	e: 1/2.000
U.03	Xarxa d'aigua potable	e: 1/2.000
U.04	Xarxa de MT i BT	e: 1/2.000
U.05	Xarxa de Gas	e: 1/2.000
U.06	Xarxa de Telecomunicacions	e: 1/2.000

En documents annexes:

- I. **Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada**
- II. **Memòria Social**
- III. **Informe de Sostenibilitat Econòmica i financera**
- IV. **Informe de Viabilitat Econòmica i financera**
- V. **Certificacions de les finques incloses al PPU5 La Granja II**
- VI. **Intervenció Arqueològica**
- VII. **Informe Ambiental**

**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.

**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 plànols 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 objecte d'aquesta modificació, en els quals regirà el **plànol d'ordenació O.03 Planejament Proposat**, de la present modificació.



## TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS DEL POUM DE SITGES

### article 8. Articles i fitxes del POUM de Sitges modificats per la Modificació Puntual

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest document de Modificació Puntual del POUM de Sitges es modifica el redactat dels següents articles de la normativa urbanística del mateix Pla:

- Article 149.1.a. Condicions específiques
- Article 161.2 Zona de ciutat jardí semi intensiva
- Fitxa del sector PPU5 La Granja II

A partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest document els articles anteriorment assenyalats queden redactats d'acord amb allò que s'estableix en els següents articles d'aquesta normativa.

### article 9. Article 149.1.a de la normativa del Pla d'ordenació urbanística Municipal de Sitges

S'afegeix un condicionant al punt 1.a. de l'article 149 Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments del Capítol Cinquè Sistema d'equipaments del Títol III Regulació dels Sistemes Urbanístics de les Normes Urbanístiques del POUM de Sitges, el qual queda com segueix:

- La zona d'equipaments del PPU5 La Granja IIindrà una ocupació màxima de l'edificació del 30%, havent-se de tractar l'espai lliure com un parc urbà en consonància amb el parc del seu límit nord i respectant les possibles restes arqueològiques que puguin sorgir.

### article 10. Article 161.2 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística Municipal de Sitges

S'afegeix la subzona 15g Granja II i 15g hpo Granja II, que queden regulades en el Títol III – ordenació detallada de l'àmbit PPU5 la Granja II - de la normativa del document present de modificació del POUM de Sitges, en el seu capítol VI - regulació de les zones -, concretament en els articles 34 i 35 respectivament.

### article 11. Fitxa del sector PPU5 La Granja II, de l'annex normatiu I del Pla d'ordenació urbanística Municipal de Sitges

S'introdueixen noves regulacions per a claus de nova creació, que queden recollides en el Títol III d'aquest document:

<b>SUPERFÍCIE:</b> 7,019 Ha	
<b>DENSITAT BRUTA D'HABITATGES:</b> 31 habitatges/Ha	
<b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>	
Residencial	0,4 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Hoteler i Altres usos	0,1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
<b>CESSIONS</b>	
Vialitat, parcs i jardins i equipaments 60%	
10% de l'Aprofitament urbanístic del sector	
<b>CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ</b>	
Ciutat jardí semi-intensiva, claus 15g i 15g hpo	
Altura reguladora màxima: La que resulti de l'ordenació del pla parcial	
Ordenació la que resulti del pla parcial. Quan a l'hoteler d'acord amb el que estableix en aquestes	

normes pel que fa a les condicions de regulació d'hoteler en sòl urbanitzable.
<b>USOS</b>
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, sanitari-assistencial, associatiu, esportiu, religiós, cultural, oficines-administratiu, restauració, hoteler i educatiu.
<b>ALTRES CONDICIONS</b>
Dins l'àmbit es troba un àrea d'expectativa arqueològica important identificada en la fitxa nº27 de la Carta Arqueològica, la qual s'ha de tenir molt en compte.
<b>RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES</b>
En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% del sostre per habitatge concertat. En total, es farà una reserva mínima de 75 habitatges assequibles.
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ</b>
Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

**article 12. Articles del POUM de Sitges incorporats per la modificació puntual**

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest instrument de modificació puntual del POUM de Sitges s'incorporen nous articles de regulació del sòl urbà:

- a) Article 159 bis. Zona Terciària (clau 13g)
- b) Article 166 bis. Zona Comercial (clau 20g)

Les claus 13g i 20g, queden regulades en el Títol III – ordenació detallada de l'àmbit PPU5 la Granja II- de la normativa del document present de modificació del POUM de Sitges en el seu capítol VI - regulació de les zones-, concretament en els articles 36 i 37 respectivament.

### TÍTOL III. ORDENACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT PPU5 LA GRANJA II

#### CAPÍTOL I – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

##### article 13. Iniciativa

El desenvolupament d'aquesta Ordenació Detallada correspon a la iniciativa privada d'acord amb el marc legislatiu vigent (articles 78 i 101 del TRLU).

##### article 14. Divisió poligonal

Aquesta Ordenació Detallada estableix un únic polígon d'actuació urbanística.

##### article 15. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

##### article 16. Desenvolupament i execució del Pla

1. Per a l'execució del polígon d'actuació fixat serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla es redactarà el projecte d'urbanització, o diferents projectes en el seu cas, necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.
3. Deure de cessió del sol corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

##### article 17. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquesta Modificació Puntual de POUM amb Ordenació Detallada estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

1. Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes inclosos en el sector.
2. Necessitat de garantir, en el marc del corresponent projecte d'urbanització del sector, els usos i limitacions en franges de protecció de ferrocarril definides a la legislació sectorial.
3. Les càrregues externes al sector: Comprenen aquelles obres d'urbanització que la MPPOUM contempla com d'obligada execució i que essent externes al sector serveixen d'articulació i coordinació amb l'entorn.

Aquestes obres d'urbanització externes del sector són específicament:

- a) Execució del pas sota via pel carrer Jaume Figueres i Dobal, al costat del pas actualment existent.
- b) La urbanització de la nova zona verda definida a la MPPOUM de Sitges a l'àmbit del PPU4 Can Pei i del PAU6 La Plana, tramitada paral·lelament al present document. Aquesta correspon a l'àmbit 1 de l'esmentada MPPOUM, de 718,90m<sup>2</sup> de superfície.
- c) Arranjament del pas sota via existent, de 10m de llargada i 1,60m d'amplada.

**article 18. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.**

Els Projectes d'Urbanització que es redactin com a desenvolupament d'aquesta Modificació Puntual de POUM amb Ordenació Detallada, són projectes d'obra i tenen com a única finalitat concretar les determinacions corresponents del planejament de referència i la seva realització material.

**article 19. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització.**

1. Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, el Projecte d'Urbanització s'haurà d'adequar a la legislació vigent en matèria de contaminació lumínica, acústica, gestió de residus i eco eficiència.
2. Pels projectes d'urbanització contemplats en aquesta Ordenació Detallada que s'executin, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria i l'Ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.
3. Amb la finalitat de deixar al descobert el subsòl arqueològic i les possibles restes arqueològiques existents al sector, es recomana realitzar una excavació arqueològica preventiva per part de tècnics arqueòlegs. D'aquesta manera es podran localitzar i documentar les restes arqueològiques existents mitjançant l'extracció de les capes superficials de terres amb mitjans mecànics.

**article 20. Edificació simultània a les obres d'urbanització.**

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLU, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

- Estiguin aprovats la present Modificació Puntual de POUM, la Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
- Les parcel·les disposin dels elements mínims de sanejament, alineacions i rasant.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins que no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

**article 21. Llicències**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en les Normes reguladores del Pla General Vigent.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquest Pla parcial urbanístic i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

### CAPÍTOL III – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### article 22. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquesta Ordenació Detallada s'adscriu a sistemes o zones.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i d'espais lliures. En aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, i aquests sòls s'han de cedir urbanitzats.
2. Les zones són el conjunt de peces de sòl, situades de forma contínua o discontinua, sotmeses a un règim uniforme i susceptibles d'aprofitament urbanístic on es poden exercir els drets relatius als tipus d'edificació que es proposen en l'ordenació urbanística i de l'edificació.
3. La identificació de la qualificació del sòl en sistemes i zones en el conjunt de la ordenació s'identifica amb la corresponent clau alfanumèrica en els diferents plànols d'ordenació i en els articles d'aquestes Normes.

#### article 23. Tipus de sistemes

Aquesta Ordenació Detallada estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Els sistemes previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMES		SUPERFÍCIE
<b>B2</b>	Viari	5.080,70 m <sup>2</sup> s
<b>A5*</b>	Itineraris de vianants	3.148,85 m <sup>2</sup> s
<b>A2</b>	Espais lliures	23.671,40 m <sup>2</sup> s
<b>D0</b>	Equipament	5.645,85 m <sup>2</sup> s
<b>P</b>	Protecció	5.378,15 m <sup>2</sup> s

#### article 24. Tipus de zones

El sòl susceptible d'aprofitament urbanístic es subdivideix en zones. Aquesta Ordenació Detallada en regula les condicions: de l'ús, de divisió del sòl, distribució de l'edificabilitat i de regulació de l'edificació.

Les zones previstes per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives de les mateixes són les següents:

ZONES		SUPERFÍCIE
<b>15g</b>	Habitatge lliure	14.819,39 m <sup>2</sup> s
<b>15g HP</b>	HPO	5.541,85 m <sup>2</sup> s
<b>15g HP</b>	HPC	
<b>20g</b>	Altres Comercial	1.531,21 m <sup>2</sup> s
<b>13g</b>	Altres Terciari	5.372,60 m <sup>2</sup> s



## CAPÍTOL IV – CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS

### article 25. Definicions de conceptes i paràmetres urbanístics

Aquesta normativa estableix amb caràcter específic per a l'àmbit territorial de la present Ordenació Detallada la definició de diferents conceptes. Per la resta de conceptes i paràmetres no regulats en aquestes Normes, s'estarà al que disposa el Pla General Vigent.

També a les presents Normes reguladores s'estableixen les condicions de sostenibilitat ambiental i qualitat paisatgística, que són d'aplicació a les obres d'urbanització i edificació derivades d'aquest Pla parcial.

#### **Parcel·la mínima**

La parcel·la mínima es defineix per a cadascuna de les zones edificables de la proposta en els articles que les desenvolupen. Aquesta parcel·la mínima inclou tant l'espai vinculat als edificis com l'espai comunitari, o la part proporcional d'espai interior construït com a solar no edificable.

#### **Façana mínima**

La façana mínima es defineix per a cadascuna de les zones edificables de la proposta en els articles que les desenvolupen. Aquesta façana mínima inclou, tant l'espai vinculat als edificis com l'espai comunitari segons els articles que les desenvolupen.

#### **Gàlib màxim en pb i pp**

Gàlib fins al qual es pot ordenar el sostre màxim admès en cada planta de l'edifici.

#### **Planta i gàlib màxim de planta àtic**

És la planta situada per sobre de la darrera planta pis. No s'entendran inclosos en aquest sostre els elements tals com xemeneies de ventilació obligatòries o similars que quedin separats del cos de la planta àtic. Aquest sostre s'ordenarà de la següent manera:

- El volum construït es separarà com a mínim dos metres dels límits definits per les façanes de planta inferior i les mitgeres o límits de parcel·la si fos el cas.
- El volum es podrà resoldre amb coberta plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30%.

#### **Línia d'alineació obligatòria**

Línia dibuixada als plànols d'ordenació sobre la qual s'ha de situar obligatòriament la façana de l'edificació en planta baixa.

#### **Alçada reguladora**

L'alçada reguladora màxima és l'altura que poden assolir les edificacions segons les normes i excepcions d'aquesta mateixa normativa, mesurada verticalment en cada façana, entre la rasant del carrer, (o del terreny definitiu si es tracta d'una edificació en la qual la línia de façana no ha de coincidir amb l'alineació de vial), i la intersecció amb la cara superior del forjat.

Per sobre de l'altura reguladora es situarà la coberta de l'edifici, amb un pendent no superior al 30% fins a la meitat de la profunditat edificable, el punt d'arrencada de la coberta podrà estar 60 cm per sobre del pla superior del forjat de la darrera planta pis admesa a la zona per les normes.

#### **Unitat de zona**

Són els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació als quals correspon una mateixa qualificació i en els quals es disposen els diferents blocs regulats, formant cada unitat una illa.

### Forma de la parcel·la en les zones 15g i 15g hpo. Espai interior d'illa

Espai privat no edificable, del qual es destina un mínim, d'acord amb el plànol d'ordenació, a espai lliure enjardinat. L'espai lliure pot ser comunitari entre parcel·les destinat a activitats de lleure admetent-se la construcció de piscines, àrees de joc i esbarjo, o bé pot destinar-se a ús exclusiu de cadascun dels habitatges de planta baixa que hi confrontin.

- En el cas que en una mateixa illa existeixin varis propietaris o promotors, l'espai interior d'illa no edificable es repartirà proporcionalment a l'aprofitament urbanístic entre les diferents parcel·les i formarà part d'aquestes.

Degudament justificades s'admeten variacions en un percentatge del 20% com a màxim respecte al repartiment proporcional matemàtic.

- Als efectes de la gestió, manteniment i altres qüestions derivades de la legislació sobre propietat horitzontal, podran constituir-se comunitats de comunitats d'escala o bloc per tal de posar en comú i gestionar l'espai interior d'illa no edificable, tant per una illa sencera com per part d'una illa.

Les promocions immobiliàries que actuïn sobre varis blocs d'una illa o sobre la totalitat, podran constituir la referida comunitat de comunitats de blocs o escala, concretant tal extrem en l'escriptura d'obra nova.

En ambdós casos s'autoritzarà la parcel·lació de l'illa o del conjunt de solars que es proposi agrupar, per forma, en l'espai interior que es vulgui mancomunat, una única parcel·la no edificable.

El projecte de parcel·lació determinarà les superfícies de solar edificable vinculades a cada bloc o escala, el sostre edificable corresponent a cada bloc o escala i la superfície de la parcel·la no edificable de l'espai lliure, així com els coeficients de participació dels blocs o escales edificables en les despeses de gestió i manteniment, impostos municipals, estatals i autonòmics, d'aquesta parcel·la no edificable. Aquets coeficients han de ser directament proporcionals al sostre edificable potencial sobre rasant, és a dir, al sostre o aprofitament urbanístic de cada solar, amb independència de que s'hagi esgotat o no.

### Regulació de les plantes soterrani

La planta soterrani es defineix com la situada per sota de la planta baixa, sempre que el sostre estigui a menys d'un metre per sobre del terreny exterior definitiu. La part de la planta semisoterrada el sostre de la qual sobresurti més d'un metre sobre aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Els soterranis hauran d'ajustar-se a les regles següents:

- Perímetre i ocupació de la planta soterrani: Es defineix per cada una de les zones
- Ús: A la planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge. Els soterranis, per sota del primer, únicament podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars. No obstant, podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota el local de les mesures tècniques segures que cobreixin el risc d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquets casos.
- L'altura lliure dels soterranis haurà de ser de 2,2m com a mínim
- La il·luminació i ventilació dels soterranis quan es realitzi amb solucions de pati anglès, sigui quina sigui la seva dimensió, comportarà la consideració de planta baixa als efectes de l'aplicació de l'altura reguladora màxima i número de plantes i en la comptabilització de la superfície del sostre edificable.

### Accessibilitat a les parcel·les

L'accés rodat a les parcel·les es produirà sempre des dels vials públics (B2) o des de les vies cíviques – itineraris de vianants- (A5\*). L'accés rodat a través d'un parc urbà (A1) només s'autoritzarà en casos degudament justificats. S'admet que els accessos de vianants donin front a zones verdes o parc urbà.

Es permet el traçat de vies interiors i/o rampes integrades en l'ordenació dels espais interiors d'illa per ús d'accés de vianants o als aparcaments o garatges privats.

#### **article 26. Condicions generals dels usos**

1. Aquesta Modificació Puntual de POUM estableix la determinació d'aquells usos permesos que tenen el caràcter de principals, en cada qualificació urbanística, d'acord amb la següent classificació:
  - a) **Ús residencial**
  - b) **Ús hoteler:** D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 2009 (CCAEE-2009), correspon a les incloses a la Divisió 55 que fa referència als serveis d'allotjament.
  - c) **Ús comercial:** D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 2009 (CCAEE-2009), correspon a les incloses a la Divisió 46 i 47 que comporten el comerç a l'engròs i al detall excepte el comerç de vehicles de motor i motocicletes.
  - d) **Altres usos**
2. Altrament la Modificació Puntual de POUM estableix, els usos compatibles, que d'acord amb la Normativa del Planejament Vigent, es poden donar simultàniament o coexistir amb l'ús global.
3. En el moment en que la present Modificació Puntual de POUM quedi aprovada definitivament, l'àmbit corresponent al sector PPU5 La Granja II quedarà inclòs a la Trama Urbana Consolidada (TUC) de Sitges.

### **CAPÍTOL V – REGULACIÓ DELS SISTEMES**

#### **article 27. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistemes queda vinculat a aquesta destinació, i seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial urbanístic.

#### **article 28. Sistema Viari**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sector amb el territori de l'entorn i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla.
2. La Ordenació Detallada defineix les seccions del vial corresponents (són les que s'indiquen en els plànols corresponents). El repartiment de la secció representada als plànols d'ordenació té caràcter indicatiu, essent obligatòria i normativa l'amplada total assenyalada en el mateix plànol.
3. La Ordenació Detallada incorpora la subclau B2 (xarxa viaris locals) d'acord amb el planejament vigent.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació.

#### **article 29. Sistema Ferroviari**

1. Comprèn els sòls identificats als plànols de zonificació amb la clau P (protecció).
2. La zona de protecció ferroviària – clau P- correspon a la zona de Domini Públic Ferroviari.

3. Segons l'article 13 de la *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, por la que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario*, les zones de domini públic ferroviari les conformen els terrenys inscrits en una franja de 8 metres a banda i banda de la plataforma mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

#### **article 30. Sistema d'Espais Lliures**

1. Comprèn els sòls sistematitzats com a espais lliures destinats a parcs i jardins públics d'ús i domini públic, que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.
2. El Pla incorpora la subclau A2 (parcs, jardins i places públiques) i la subclau A5\* (Itineraris per vianants) d'acord amb el planejament vigent.
3. Donat el diferent caràcter i localització dels diferents tipus d'espais lliures en l'àmbit del present pla, el projecte d'urbanització tindrà en compte les següents consideracions:
  - a. L'espai lliure qualificat de A2 haurà funcionar com a filtre entre la zona residencial i el ferrocarril. El projecte d'urbanització haurà de condicionar els recorreguts de vianants i bicicletes necessaris per a permetre la connectivitat amb l'entorn. D'acord amb la normativa antiincendis, el projecte d'urbanització d'aquest espai també haurà de permetre el gir al sistema A2 amb diàmetre de 15m, al final dels àmbits qualificats amb la clau A5\*.
  - b. Els espais lliures qualificats de A5\* hauran de funcionar com element de passeig i transició entre el Passeig Vilanova i el nou Parc. Permetran el pas de vehicles i el seu estacionament als àmbits especificats.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística del Planejament General vigent per aquesta qualificació.

#### **article 31. Sistema d'equipaments públics**

1. Tenen la consideració de sistema d'equipaments els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius, socials o comunitaris al servei directe dels ciutadans. Es destinen a la titularitat i ús públic, sense perjudici de la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent.
2. El sistema d'Equipaments Comunitaris d'aquest sector s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau D0, i es correspon amb el sòl d'equipament comunitari.
3. Els usos d'aquesta reserva d'equipament podran destinar-se a qualsevol de les categories recollides en l'art. 143 del Planejament General vigent però preferiblement es destinaran a usos vinculats a l'àrea d'expectativa arqueològica.
4. La zona no ocupada per l'edificació haurà d'urbanitzar-se en consonància amb l'espai lliure que hi queda al voltant.
5. Pel fet d'estar dintre d'una àrea d'expectativa arqueològica, el projecte d'urbanització i edificació de l'equipament s'haurà de sotmetre a les prescripcions que es detallen a l'informe emès per la Direcció General de Patrimoni per tal de preservar les possibles restes romanes que puguin trobar-se.
6. El sector assumirà el cost de la construcció d'un equipament públic cultural d'interès social. Estarà vinculat a l'ermita del Vinyet i a l'àrea d'expectativa arqueològica, i buscarà posar en valor la vegetació existent i potenciar el nou espai públic que l'envolta amb vegetació autòctona. El seu cost màxim es fixa en 500.000 euros, a assumir per part del sector en el moment en què l'equipament en qüestió es materialitzi (contribució finalista).

### **article 32. Regulació general del subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública**

1. A banda de la regulació prevista en aquest capítol pels diferents sistemes, es preveu que el subsòl del sòl qualificat com a sistemes urbanístics de titularitat pública es pugui destinar a l'ús d'aparcament públic mitjançant la construcció d'estacionaments de vehicles. Aquestes construccions i usos es podran autoritzar, a l'empara de l'article 35.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, segons allò previst a la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques pel que fa a les concessions d'us privatiu o aprofitament especial del domini públic, i en concret a allò previst a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, així com al Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
2. Les construccions autoritzables segons el punt anterior compliran a més amb les següents condicions:
  - a. Quan es situïn sota el sistema viari o el sistema d'espais lliures es disposaran a un metre per sota de la cota exterior, excepte en els accessos i en els elements de ventilació.
  - b. Els accessos i els elements de ventilació no interferiran en els principals recorreguts per a vianants, seran els mínims necessaris segons la normativa sectorial aplicable, o aquells que recomani un estudi de mobilitat, i es dissenyaran en coherència amb la resta d'elements existents en l'espai públic.
  - c. Els accessos per a vehicles desembocaran al sistema viari, i disposaran de baranes de 1,2 metres d'alçada màxima.
  - d. Les construccions que acullin accessos amb escales per a vianants i/o ascensors, tindran una alçada màxima de 5 metres.
  - e. Els elements de ventilació dedicats a extracció tindran la seva sortida d'aire a més de dos metres sobre la cota del terreny exterior.

## **CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DEL LES ZONES**

### **article 33. Disposició general**

La normativa del Planejament General vigent serà aplicable en tot allò que no s'especifiqui o concreti en les normes reguladores del present Pla.

### **article 34. Condicions comunes per les Zona ciutat jardí semiintensiva , Clau 15g i 15g HPO**

#### **1. Condicions de parcel·la mínima**

Front mínim de parcel·la: 25 m.

#### **2. Condicions de l'edificació**

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada.
- b) Separació de l'edificació als límits: segons es grafia al plànol vinculant de Normativa (o.04), 3m als límits laterals i 5m al front i al fons de la unitat.
- c) Separació de l'edificació entre edificacions: s'estableix una distància mínima de 6m entre testers, i una distància mínima de 10m entre testers i façanes principals, d'acord amb el plànol o.04-Normativa.



- d) Tots els blocs tenen fixat un sostre màxim segons la present Normativa. Si, segons es concreti a la fase de Reparcel·lació, dos o més blocs pertanyen a la mateixa parcel·la, es permet el traspàs de sostre d'un bloc a l'altre amb un màxim del més-menys 20%.

### 3. Condicions de la planta soterrani

- a) El perímetre de la planta soterrani podrà ocupar, a més a més de l'ocupació prevista per la planta baixa i plantes pis, un 50% de l'espai lliure de parcel·la ubicat entre blocs. Aquesta planta soterrani podrà ser conjunta per la totalitat dels blocs de cada unitat de zona, possibilitant que hi hagi un únic accés i sortida d'aquesta planta si es considera necessari. L'espai lliure interior d'illa no podrà ocupar-se en planta soterrani.

## article 35. Zona ciutat jardí semiintensiva. Clau 15g

### 1. Definició

Compren aquells sòls residencials caracteritzats per l'ordenació amb espais lliures d'edificació enjardinats entre volums construïts. Aquets sòls residencials s'han estructurat en les unitats 2 i 3 i blocs E, F, G, H, I, J i K, d'acord amb el plànol o.04.

Correspon al desenvolupament en edificació aïllada amb la tipologia de plurifamiliar de renda lliure.

### 2. Condicions de l'edificació

- a) Edificabilitat: 19.653,2 m<sup>2</sup> (segons quadre adjunt)  
b) Densitat: 141 habitatges (segons quadre adjunt)

UNITAT 2		Clau 15g		UNITAT 3		Clau 15g	
<b>BLOC E</b>				<b>BLOC I</b>			
Nombre d'habitatges		24		Nombre d'habitatges		24	
Sostre total màxim sobre rasant		3.366,40 m <sup>2</sup> st		Sostre total màxim sobre rasant		3.348,00 m <sup>2</sup> st	
Nº Plantes		PB+3PP+Àtic		Nº Plantes		PB+3PP+Àtic	
Règim habitatge		Lliure		Règim habitatge		Lliure	
<b>BLOC F</b>				<b>BLOC J</b>			
Nombre d'habitatges		17		Nombre d'habitatges		30	
Sostre total màxim sobre rasant		2.368,40 m <sup>2</sup> st		Sostre total màxim sobre rasant		4.158,40 m <sup>2</sup> st	
Nº Plantes		PB+3PP+Àtic		Nº Plantes		PB+3PP+Àtic	
Règim habitatge		Lliure		Règim habitatge		Lliure	
<b>BLOC H</b>				<b>BLOC K</b>			
Nombre d'habitatges		9		Nombre d'habitatges		22	
Sostre total màxim sobre rasant		1.266,70 m <sup>2</sup> st		Sostre total màxim sobre rasant		3.109,40 m <sup>2</sup> st	
Nº Plantes		PB+2PP+Àtic		Nº Plantes		PB+2PP+Àtic	
Règim habitatge		Lliure		Règim habitatge		Lliure	
<b>BLOC G</b>							
Nombre d'habitatges		15					
Sostre total màxim sobre rasant		2.035,90 m <sup>2</sup> st					
Nº Plantes		PB+2PP+Àtic					
Règim habitatge		Lliure					
<b>Nombre d'habitatges total</b>		<b>65</b>		<b>Nombre d'habitatges total</b>		<b>76</b>	
<b>Sostre total</b>		<b>9.037,40 m<sup>2</sup>st</b>		<b>Sostre total</b>		<b>10.615,80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>Nº soterranis teòrics*</b>		<b>0,70</b>		<b>Nº soterranis teòrics*</b>		<b>0,62</b>	
<b>Nº soterranis construït</b>		<b>1</b>		<b>Nº soterranis construït</b>		<b>1</b>	
<b>Superfície soterrani aproximada</b>		<b>2.797,74 m<sup>2</sup>s</b>		<b>Superfície soterrani aproximada</b>		<b>3.678,30 m<sup>2</sup>s</b>	

- c) Alçada reguladora màxima:  
 Pb+2Pp+A: 13,5m  
 Pb+3Pp+A: 16,5 m.
- b) Nombre màxim de plantes: segons s'indica al plànol o.04 per cada bloc.
- d) Planta àtic: es permeten les plantes àtic. Les separacions d'aquestes plantes respecte els límits de les plantes pis seran de 2m.
- e) Un mateix bloc residencial no podrà pertànyer a dues parcel·les diferents.

### 3. Condicions d'ús

- a) Usos principals: residencial en habitatge plurifamiliar.
- b) Usos compatibles: aparcament, esportiu.

## article 36. Zona ciutat jardí semiintensiva. Clau 15g hpo

### 1. Definició

Compren aquells sòls residencials caracteritzats per l'ordenació amb espais lliures d'edificació enjardinats entre volums construïts. Aquests sòls residencials s'ha estructurat en la unitat 1 i els blocs A, B, C i D d'acord amb el plànol o.04.

Correspon al desenvolupament en edificació aïllada amb la tipologia de plurifamiliar de renda protegida.

### 2. Condicions de l'edificació

- a) Edificabilitat: 8.422,50 m<sup>2</sup> (segons quadre adjunt).
- b) Densitat: 75 habitatges (segons quadre adjunt).

UNITAT 1	Clau 15g HP
<b>BLOC A</b>	
Nombre d'habitatges	25
Sostre total màxim sobre rasant	2.845,00 m <sup>2</sup> st
Nº Plantes	PB+3PP
Règim habitatge	Protecció Oficial
<b>BLOC B</b>	
Nombre d'habitatges	25
Sostre total màxim sobre rasant	2.770,20 m <sup>2</sup> st
Nº Plantes	PB+3PP
Règim habitatge	Protecció Oficial
<b>BLOC C</b>	
Nombre d'habitatges	8
Sostre total màxim sobre rasant	863,60 m <sup>2</sup> st
Nº Plantes	PB+2PP
Règim habitatge	Preu Concertat
<b>BLOC D</b>	
Nombre d'habitatges	17
Sostre total màxim sobre rasant	1.944,00 m <sup>2</sup> st
Nº Plantes	PB+2PP
Règim habitatge	Preu Concertat
<b>Nombre d'habitatges total</b>	<b>75</b>
<b>Sostre total</b>	<b>8.422,80 m<sup>2</sup>st</b>

- c) Alçada reguladora màxima  
Pb+2Pp: 10,5 m  
Pb+3Pp: 13,5 m.
- d) Nombre màxim de plantes: segons s'indica al plànol per cada bloc.

### 3. Condicions d'ús

- a) Usos principals: ús d'habitatge amb protecció oficial segons les definicions de la normativa sectorial vigent. Els percentatges globals de cada tipologia són els que s'estableixen en aquesta normativa i que quedaran assignats en el projecte de reparcel·lació.
- b) Usos compatibles: aparcament, esportiu.

## article 37. Zona terciària (Clau 13g)

### 1. Definició

Compren els sòls que es destinen al desenvolupament d'usos terciaris de serveis al públic. La definició tipològica és en edificació aïllada.

### 2. Condicions de parcel·la mínima

Superfície mínima de parcel·la: 4.000m<sup>2</sup> de sòl.

### 3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- b) Separació de l'edificació als límits: 5m a façana i fons; 3m als laterals.
- c) Edificabilitat: 6.619m<sup>2</sup>
- d) Alçada reguladora màxima: 13,5 m
- e) Nombre màxim de plantes: PB+3PP
- f) Ocupació màxima: 70% en planta baixa i 50% en plantes pis
- g) Planta àtic: es permetrà una planta àtic. Les separacions d'aquesta planta respecte els límits de les plantes pis seran de 3m.

### 4. Condicions de la planta soterrani

Ocupació màxima: 100% de la parcel·la

### 5. Condicions d'ús

En aquesta zona s'admet l'ús d'hotel, apart-hotel, comercial, oficines-administratiu, restauració i recreatiu.

El sostre destinat a ús comercial es limita segons la Llei d'Equipaments Comercials a un establiment comercial petit (PEC). El límit és de 800m<sup>2</sup> de sostre com a màxim.

### 6. Condicions específiques

Totes les instal·lacions hoteleres acollides al tipus i especificacions de la reglamentació d'Hostaleria mantindran la indivisibilitat de la parcel·la. En el moment de la declaració d'obra nova no s'admetrà la divisió en propietat horitzontal.

Previ atorgament de les llicències hotelers, els promotors per voluntat pròpia registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició.

### article 38. Zona comercial (Clau 20g)

#### 1. Definició

Els espais qualificats amb la clau 20g són aquells vinculats a l'activitat comercial, de restauració, oficines-administratiu i restauració.

#### 2. Condicions de parcel·la mínima

Superfície mínima de parcel·la: 1.000m<sup>2</sup> de sòl.

#### 3. Condicions de l'edificació

- h) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada.
- i) Separació de l'edificació als límits: 6m a façana davantera; 4m als laterals i al fons.
- j) Edificabilitat: 400m<sup>2</sup>
- k) Alçada reguladora màxima: 8 m
- l) Nombre màxim de plantes: PB+1PP
- m) Ocupació màxima: 25%.

#### 4. Condicions de la planta soterrani

Ocupació màxima: 100% de la parcel·la

#### 5. Condicions d'ús

En aquesta zona s'admet ús comercial, oficines-administratiu, restauració i recreatiu.

### article 39. Regulació de la dotació de places d'aparcament

1. Les actuacions en l'àmbit hauran de fer la reserva de places d'aparcament fora del sistema viari segons la major dotació i dimensions de places que resulti de les diferents normatives sectorials aplicables, entre les quals:
  - Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
  - Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
  - POUM de Sitges, aprovat definitivament el 30 de març de 2006.
2. Per al cas de les bicicletes, caldrà fer una reserva de places per bicicletes d'acord amb l'estudi de mobilitat generada de la present Modificació Puntual del POUM.
3. En els aparcaments es tindran en compte les instal·lacions previstes al Reial Decret 1053/2014 Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics.

### article 40. Condicions de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència

Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, s'atendrà als següents criteris de forma adequada:

#### 1. Condicions generals de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència en la urbanització:

- Model d'ocupació del sòl: Minimitzar el moviment de terres i l'alteració de la topografia.
- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament públic i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica.

- Cicle de l'aigua: Preservar el sector del risc d'inundació, i deixar lliures les zones inundables (després de l'aplicació de les mesures correctores de l'estudi de inundabilitat. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua per al reg de les zones verdes, així com una bona permeabilització d'aquests sòls.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Dotar a la nova zona de les infraestructures i equipaments de recollida selectiva de residus.
- Qualitat del paisatge: Afavorir el manteniment dels elements naturals i paisatgístics diferenciadors del territori mitjançant una planificació adient. Ús d'espècies arbòries pròpies i vegetació autòctona en el tractament dels espais públics.

## **2. Condicions generals de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència en l'edificació i activitats:**

- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament privat exterior i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica. No alterar qualitat atmosfèrica de la zona, i minimitzar risc de contaminació atmosfèrica derivada de la implantació de les noves activitats.
- Cicle de l'aigua: Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en les noves construccions, així com en la mesura del possible una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Complir amb la legislació vigent respecte a la manipulació i eliminació de residus industrials.
- Qualitat del paisatge: Integrar les edificacions i instal·lacions en el paisatge, incorporant materials i elements constructius adients al territori.







#### 4.1 ESTUDI COMPARATIU: PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL VS PGO

El 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, estableix en el seu article 99, apartat c) que en el cas de tractar-se d'una modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, és necessari aportar:

*c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

La present modificació del sector PPU5 La Granja II modifica els índex d'edificabilitat referents a habitatge i usos hotel·ler i altres. La proposta consisteix en traspassar sostre d'ús hotel·ler i altres a sostre residencial. D'aquesta manera, la densitat d'ús residencial es veu incrementada, fent necessària l'Avaluació Econòmica i Financera per determinar el rendiment econòmic de la proposta. Aquesta Avaluació Econòmica i Financera és inclosa com a Annex a aquesta Modificació Puntual de POUM en un document a part.

#### 4.2 IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en el seu article 66 -Documentació dels plans parcials urbanístics- apartat d) el que es detalla a continuació:

*d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Per tal d'establir l'impacte de la Modificació del planejament general 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.

Per donar compliment a l'article 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'incorpora a aquesta Modificació un Informe de Sostenibilitat econòmica per establir l'impacte que aquest àmbit suposarà per a les finances públiques, s'inclosa com a Annex a aquesta Modificació Puntual de POUM en un document a part.

