



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL POUM DE SITGES**



**A L'ÀMBIT DEL PAU-19  
DOTACIONS LA PLANA**

aprovació inicial

abril 2019

**Promotor:**

**CRITERIA CAIXA S.A.U**

 **Equip redactor:**

Jordi Artigas i Masdeu, *arquitecte*

Eduardo Hernández, *arquitecte*

El document de **MODIFICACIÓ PUNTUAL** del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges a l'àmbit del PAU-19 Dotacions La Plana**, té el següent contingut:

<b>0. INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>1</b>
<b>1. MEMÒRIA INFORMATIVA</b> .....	<b>7</b>
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	9
1.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ .....	9
1.2.1 Encaix territorial.....	9
1.2.2 Valors ambientals i paisatgístics.....	11
1.2.3 Comunicacions.....	11
1.2.4 Població .....	11
1.2.5 Activitat econòmica i productiva .....	12
1.2.6 Evolució de l'habitatge .....	14
1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	15
1.3.1 Topografia, estat actual i usos .....	15
1.3.2 Situació respecte de les infraestructures i serveis .....	16
1.3.3 Estructura de la propietat .....	16
1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	17
1.4.1 Pla Territorial Metropolità de Barcelona.....	17
1.4.2 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.....	18
1.4.3 Antecedents del PAU-19 "Dotacions la Plana" .....	19
1.5 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	26
1.6 MARC LEGAL URBANÍSTIC.....	26
<b>2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE L'ORDENACIÓ</b> .....	<b>29</b>
2.1 ANÀLISI DEL POLÍGON PAU-19 "DOTACIONS LA PLANA" .....	31
2.1.1 Delimitació gràfica del PAU19 "Dotacions la Plana" versus l'Annex Normatiu I del POUM de Sitges. ....	31
2.1.2 L'execució del polígon: Planejament vigent vs realitat existent: .....	32
2.1.3 Planejament vigent vs gestió executada sobre topografia actualitzada .....	34
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	36
2.2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	36
2.2.2 Criteris i objectius de la proposta de modificació puntual del POUM de Sitges.....	36
2.3 JUSTIFICACIONS I DESCRIPCIÓ DELS CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	36
2.3.1 Adequació a les directrius del planejament de rang superior .....	36
2.4 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ VIGENT .....	37
2.5 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL .....	38
2.6 JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA: VIABILITAT I SOSTENIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ.....	39
2.6.1 Viabilitat econòmica de la proposta de modificació .....	39
2.6.2 Impacte de la modificació sobre les finances públiques.....	39
2.7 PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	39

2.7.1	Inici de tràmit i consulta prèvia.....	39
2.7.2	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.....	40
2.8	QUADRES RESUM I COMPARATIUS PER ÀMBITS: POUM VS MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	40
<b>3.</b>	<b>NORMATIVA.....</b>	<b>43</b>
	TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	45
article 1.	Àmbit de la Modificació Puntual.....	45
article 2.	Objecte de la Modificació Puntual.....	45
article 3.	Marc legal.....	45
article 4.	Contingut de la Modificació Puntual.....	45
article 5.	Interpretació de les Normes Urbanístiques.....	45
article 6.	Vigència.....	46
article 7.	Modificació dels plànol d'Ordenació i Qualificació del POUM de Sitges.....	46
	TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS DEL POUM DE SITGES.....	46
article 8.	Eliminació del PAU 19 "Dotacions la Plana" de l'annex normatiu I del POUM de Sitges ...	46
article 9.	Modificació de l'art. 167. Subzona (20.1) de les normes del POUM de Sitges.....	46
article 10.	S'afegeix un punt 6 a l'art. 147. "Condicions d'ús" dels equipaments, de les normes urbanístiques del POUM de Sitges.....	47
article 11.	S'afegeix un punt 5 a l'article 149 Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments de les normes del POUM de Sitges.....	47
<b>4.</b>	<b>PLÀNOLS.....</b>	<b>49</b>
<b>5.</b>	<b>DOCUMENTS ANNEXOS.....</b>	<b>69</b>
-	Sol·licitud de certificat d'aprofitament urbanístic	
-	Informe de Taxació	
-	Còpia simple escriptura compra-venda	
-	Proposta Acta de segregació i cessió	







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 – 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 MPPUOM 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 del municipi. Entre altres aspectes, 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 seva consolidació suposaria la creació d'un nou pas sota via a escassos metres del pas existent pel Carrer Jaume Figueres i Dobal. Aquesta proposta es planteja com a conseqüència de les conclusions obtingudes a partir d'un estudi exhaustiu de l'àmbit:

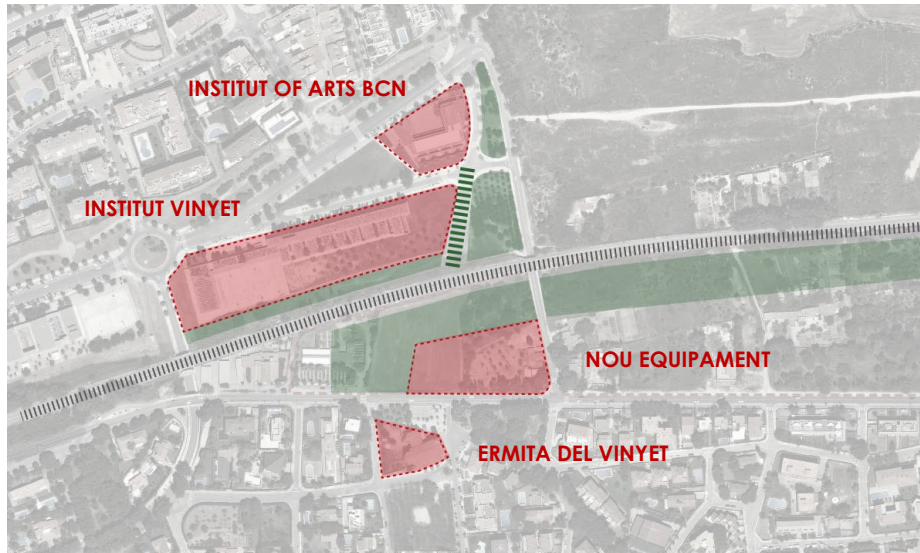
- El nou pas sota via hauria de tenir un pendent superior al 6%, incomplint la llei d'accessibilitat.
- El Santuari del Vinyet requereix de protecció i entorns amables amb el vianant.
- La zona forma part de l'àrea d'expectativa arqueològica n°27, el Vinyet.
- El viari no té secció suficient per assumir un paper de vial estructurant.

Conseqüentment, la proposta 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).



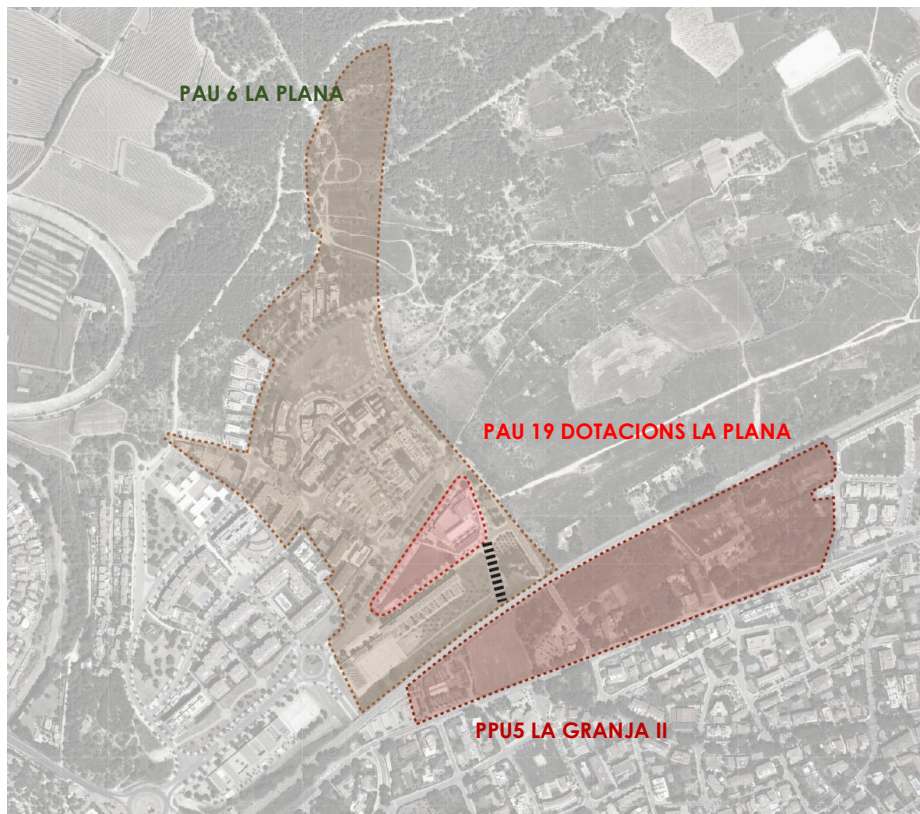
Imatge 01: POUM de Sitges. Plànol d'ordenació: La vialitat i el territori

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 PPU5 La Granja II.



Imatge 03: sectors vinculats al nou eix cívic

D'aquesta manera, es tramiten paral·lelament 3 modificacions del POUM de Sitges - la MPPPOUM de Sitges en l'àmbit del PPU5 La Granja II, la MPPPOUM de Sitges en l'àmbit del PAU 19 Dotacions la Plana i la MPPPOUM 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 àmbits.









## 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.



Al terme municipal es creuat per dues connexions de pes rellevant a nivell viari, la C-31 i la C-32 o corredor del Mediterrani que uneix Barcelona amb el Vendrell i, pel corredor Ferroviari Mediterrani (que és xarxa d'interès general conforme a la legislació ferroviària). Donant-li servei la línia que comunica Barcelona amb Sant Vicenç de Calders per la costa. Es tracta doncs, d'un municipi creuat d'infraestructures que vertebreren el territori i li confereixen una posició privilegiada des del punt de vista de l'accessibilitat i el posicionament territorial.

## 1.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

### 1.2.1 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 atreia als primers visitants a finals del segle XIX. Actualment, encara que l'oferta continua centrada en aquesta població, es complementa amb dos municipis costaners, Cubelles i Vilanova i la Geltrú, i les localitats de l'interior, Canyelles, Olivella i Sant Pere de Ribes.

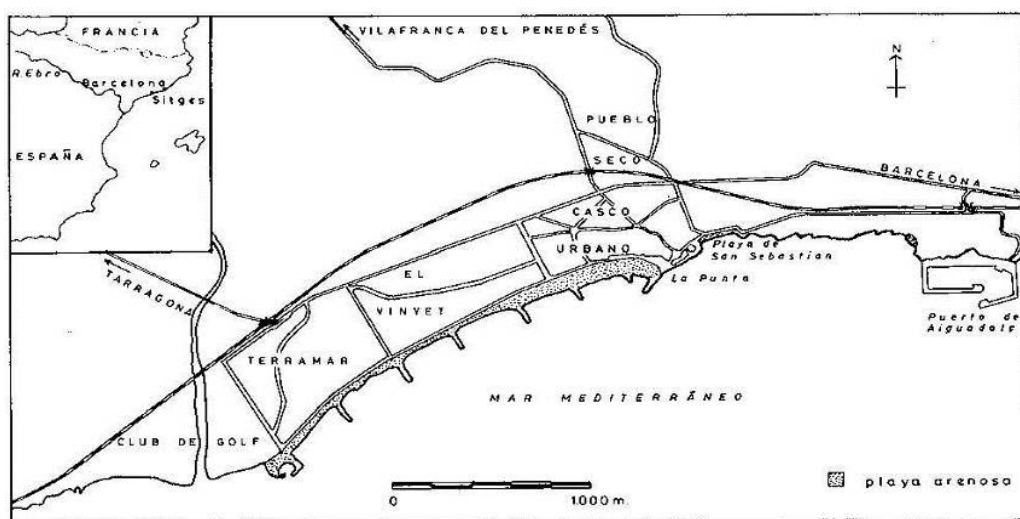
Sitges es troba a uns 5 quilòmetres de Vilanova i la Geltrú, capital de la comarca, i a uns 36 quilòmetres de Barcelona. El municipi compta amb quatre entitats de població, essent el de Sitges el més poblat, amb un total de 28.527 habitants l'any 2017.



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 es format pel massís calcari del Garraf.

En relació a l'evolució de l'estructura urbana, segons constaten estudis actuals, en el segle I, a Sitges existien dos petits nuclis de població: a la colina de la Punta i a la ermita del Vinyet, època durant la qual 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 fidels als seus orígens medievals. La primera referència documental que fa menció de Sitges és de l'any 1.001 i fa esment a un castell, el Castrum Ciggi. La vida dels primers sitgetans durant aquest 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, tot tancat formant un primer recinte; i connectat amb la resta de la vila per un pont al final del carrer Major.



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.

### 1.2.2 Valors ambientals i paisatgístics

El municipi es troba integrat en part dins l'espai protegit del Parc del Garraf. Aquest parc es situa a cavall de les comarques del Garraf, del Baix Llobregat i de l'Alt Penedès, i 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 –.

L'àmbit objecte de la present modificació es troba allunyat de qualsevol zona de protecció.

### 1.2.3 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.

### 1.2.4 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</b> (hab.)	28.130	28.617	29.039	29.140	28.171	28.269	28.479	28.527
<b>Garraf</b> (hab.)	144.657	146.469	147.107	146.609	145.886	145.983	146.876	147.504

Font: Idescat

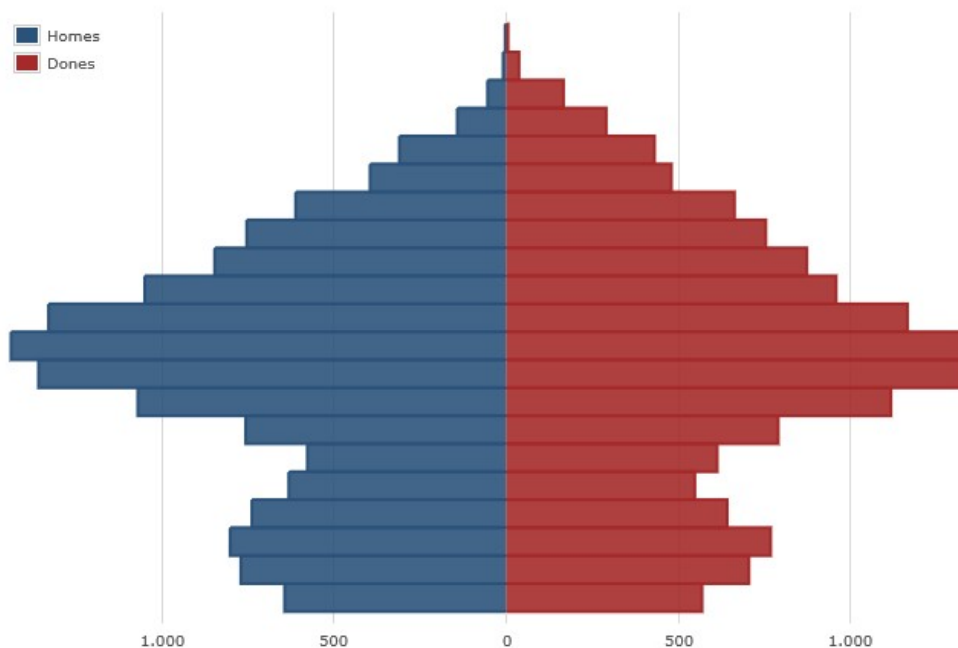
L'evolució de la població a Sitges en els darrers vuit anys ha suposat un increment de 397 habitants, és a dir, un augment del 1,41%. Aquest increment és lleugerament superior a l'experimentat pel conjunt comarcal, que segons les dades de la taula anterior ha estat de 2.847 habitants durant el període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



Font: Idescat

### 1.2.5 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 o fora del municipi, ens permet constatar el pes específic que representa cadascun dels sectors dins de l'economia local.

## Població per relació amb l'activitat

		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

Font: Idescat

## Població ocupada per sectors (%)

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

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 2014.

Establiments	Capacitat	Càmpings	Capacitat
47	4.820 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 als de la categoria més alta.

renda familiar disponible

<b>Renda familiar disponible 2000 – 2002. Catalunya =100</b>			
	<b>RFDB</b>	<b>RFDB per habitant</b>	
<b>Any</b>	<b>Milers d'euros</b>	<b>Milers d'euros</b>	<b>Índex 100</b>
2014	484.133	17,4	106,0
2011	502.571	17.7	103.8

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.

### 1.2.6 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

<b>PRINCIPALS</b>		<b>NO PRINCIPALS</b>				
<b>Convencionals</b>	<b>Allotjaments</b>	<b>Secundaris</b>	<b>Vacants</b>	<b>Altres</b>	<b>Total</b>	<b>col·lectius</b>
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.

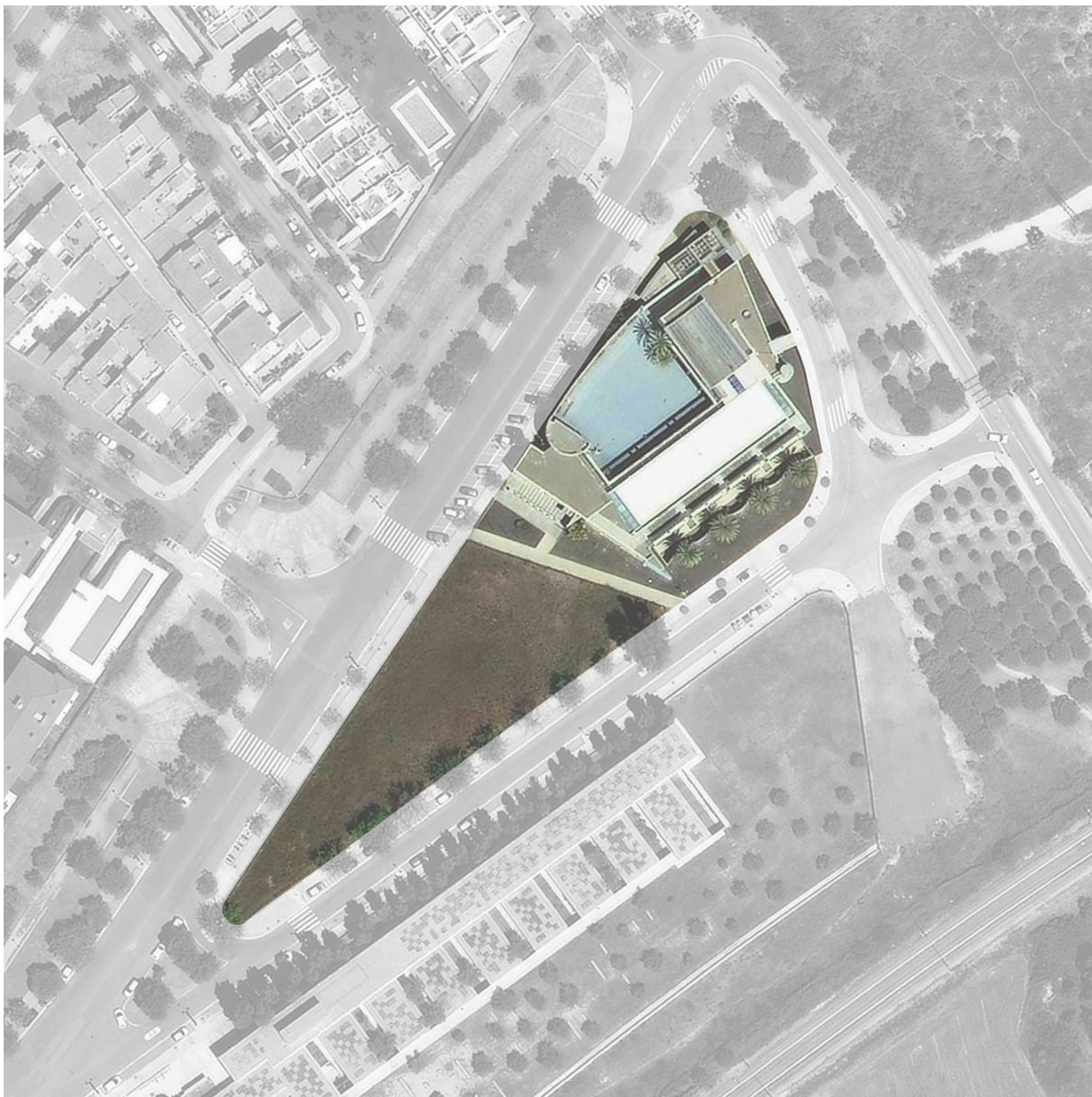
Construcció d'habitatges

<b>any</b>	<b>Lliures</b>	<b>Protegits</b>
<b>2014</b>	20	0
<b>2013</b>	8	15
<b>2012</b>	24	36
<b>2011</b>	159	70
<b>2010</b>	156	124
<b>TOTAL</b>	367	245
<b>TOTAL</b>	612	

Font: Idescat.

### 1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

L' àmbit de la present modificació es situa al barri de la Plana, a l'oest del nucli urbà de Sitges, al costat nord de la via de ferrocarril i proper a la carretera comarcal C-31. L'àmbit ho forma l'illa on se situa el Centre de Disseny Sitges, i que es correspon amb el PAU-19 "Dotacions la Plana" entre els carrer Ramon de Dalmases, avinguda de les Cases del Sord i el carrer Mestre Manel Torrens Girona.



Àmbit de la Modificació puntual: ortofotomapa

#### 1.3.1 Topografia, estat actual i usos

L'àmbit està format pels terrenys que actualment formen part del polígon d'actuació urbanístic num.19 "Dotacions La Plana". Es tracta d'uns terrenys de forma triangular, pràcticament planers, i totalment urbanitzats i que es van a recepcionar definitivament per l'Ajuntament de Sitges com conseqüència de les obres d'urbanització del Pla Parcial de La Plana de Sitges amb data 17 de Setembre de 2002 (i publicar al DOGC núm. 3748 - 25/10/2002)

Aquest àmbit està format per dues propietats, una d'elles es troba lliure d'edificacions mentre que en l'altre es troba edificada per l'antic Centre de Disseny Audi, actualment Centre de Disseny Sitges.



Aquesta edificació existent, de planta baixa i dues plantes pis, té una superfície total de 2.593,56 m<sup>2</sup> de sostre; i és va a construir a l'any 1995.

### 1.3.2 Situació respecte de les infraestructures i serveis

Des del punt de vista de les infraestructures i comunicacions és molt destacable la excel·lent ubicació geogràfica. 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.

Tanmateix cal destacar el carrer Ramon Dalmases, que, un cop desenvolupat 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 de Jaume Figueres i l'avinguda de Navarra, com vials que travessen, juntament amb el Passeig de Vilanova en un punt proper, la frontera de les vies del tren. Cal fer esment també la proximitat de l'àmbit 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.

Cal dir que el PAU-19 està totalment urbanitzat i compta amb tots els serveis urbanístics propis del sòl urbà consolidat (segons recepció definitivament per part de l'Ajuntament de Sitges de les obres d'urbanització del Pla Parcial de La Plana de Sitges amb data 17 de Setembre de 2002).



### 1.3.3 Estructura de la propietat

En el següent quadre es recullen les superfícies de les 2 finques incloses dins de l'àmbit de la Modificació Puntual:



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT							
ID	Propietat	Dades registrals		Edificat			
		Finca	Superfície	S/N	Tipus	Sostre	Plantes
A	Ajuntament Sitges	21609	3.608,10 m <sup>2</sup> s	SI	Centre de Disseny de Sitges	2.593,56 m <sup>2</sup> st	B+2
B	CRITERIA CAIXA, S.A.U.	21608	3.041,90 m <sup>2</sup> s	NO			
<b>TOTAL A+B</b>		<b>6.650,00 m<sup>2</sup>s</b>					

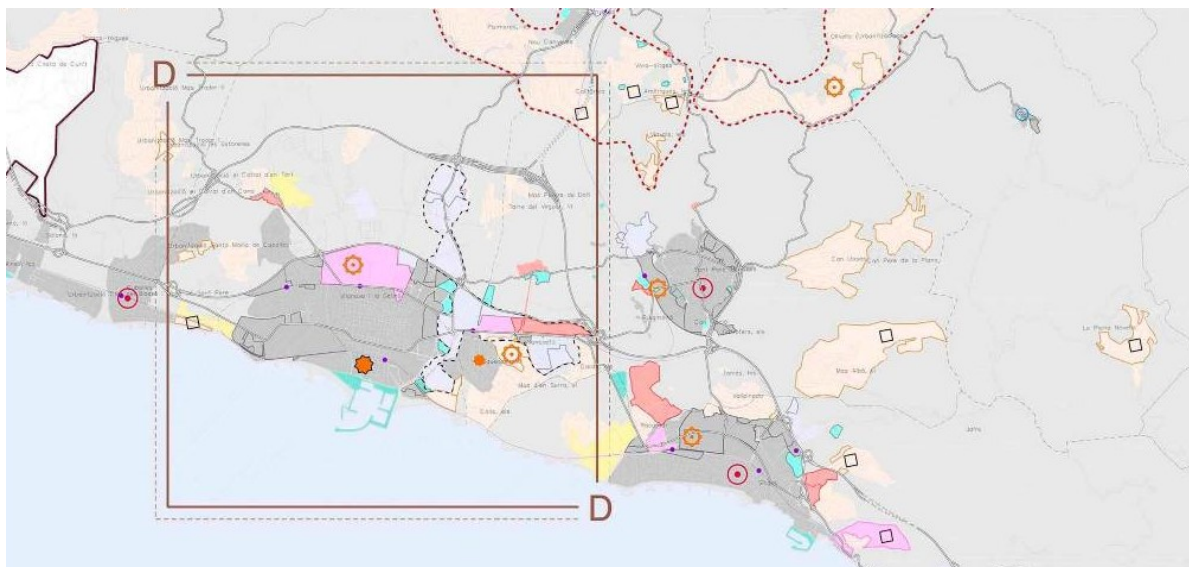
La superfície de l'illa novament amidada té una superfície de 6.644,53 m<sup>2</sup> que suposa una petita reducció en relació als 6.650,00 m<sup>2</sup>, sense que això suposi cap canvi amb els aprofitaments assignats pel planejament.

Pel que fa a la propietat del sòl privat, en data 31 de maig de 2012 Criteria CaixaHolding, S.A., accionista únic de la societat, va acordar dur a terme la fusió de les societats Servihabitat XXI, S.A.O. (societat absorbent) i Estuimmo, S.A.O., Estuilogimmo, S.L.O., Estuinvest, S.L.O., Estuendimmo, S.L.O., Norton Center, S.L.O. i Servihabitat Lloguer III, S.A.O. (totes elles societats absorbides), i íntegrament participades per la Societat amb anterioritat. Per tant, i en virtut d'aquesta absorció que el titular registral de la finca registral 21.608 (lletra "B") sigui Criteria CaixaHolding, S.A.

## 1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### 1.4.1 Pla Territorial Metropolità de Barcelona

La Regió Metropolitana de Barcelona és un dels set àmbits funcionals definits al Pla territorial general de Catalunya. Comprèn 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.



Pla territorial Metropolità de Barcelona. Estratègies Urbanes

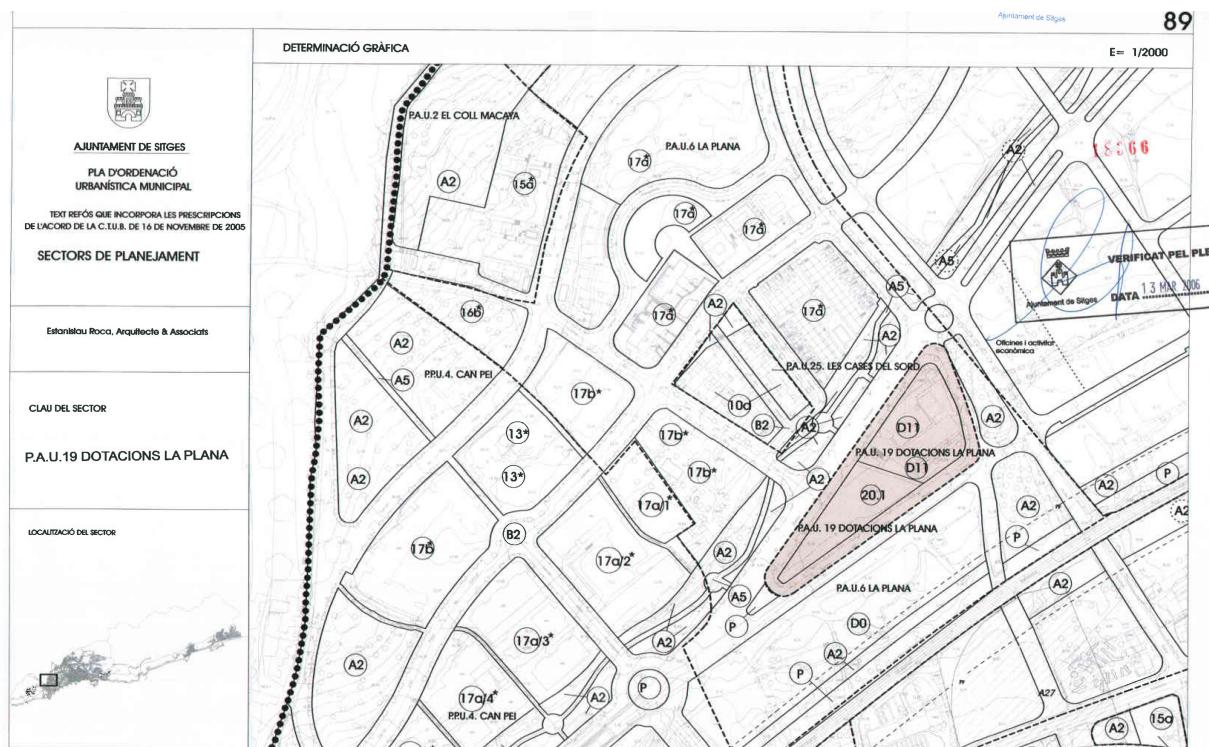
El 20 d'abril de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial metropolità de Barcelona, publicat al DOGC 5627 el 12 de maig del mateix any.

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 Dalmases, és a dir, li atorga un paper estructurant bàsicament local i de connexió amb les vies de rang superior.

Pel que fa al àmbit objecte de la present modificació, aquest 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). Tanmateix pels terrenys inclosos dins el PPU-5, situats a l'altre costat de la via del ferrocarril, 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.



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges: PAU-19 "Dotacions La Plana"

El POUM delimitava 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.

Els sòls inclosos en la present modificació conformen el polígon 19, i per tant resten classificats com sòl urbà no consolidat.

#### PAU-19 "Dotacions la Plana"

L'àmbit de la present modificació abasta els terrenys desenvolupats del PAU 19 "Dotacions la Plana", els objectius principals del PAU desenvolupat foren:

- Convertir part dels terrenys on està l'edifici del Centre de Disseny Audi en terrenys amb una qualificació urbanística adequada (D.11) per tal de desenvolupar un centre dinamitzador de l'activitat administrativa i cultural, d'acord amb l'aposta per l'economia creativa i del coneixement.
- Qualificar l'altra part dels terrenys amb la clau (20.1) per tal de desenvolupar un centre dinamitzador de l'activitat econòmica i de serveis.
- Possibilitar l'ampliació de l'oferta d'activitat terciària per tal de descongestionar el centre de la vila.
- Fixar un coeficient d'edificabilitat màxima per a la subzona (20.1) de 2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, de manera que, el sostre obtingut d'aplicar l'ocupació màxima de la parcel·la al nombre màxim de plantes s'ajusti a l'edificabilitat màxima permesa, i en segon lloc, aquest aprofitament urbanístic justifiqui la cessió de l'edifici a favor de l'Ajuntament de Sitges, per tal d'incorporar-lo a la xarxa d'equipaments públics

on s'ha de desenvolupar la nova oferta cultural i l'esmentada aposta per l'economia creativa i del coneixement.

- Fixar l'alçada màxima reguladora en 12 metres adequada a planta baixa i dues plantes pis.
- Ampliar els usos permesos, admetent-se els usos comercial, restauració, sanitari, assistencial, educatiu, sòcio-cultural i hotelier.

Els terrenys per tant inclosos dins de l'àmbit queden qualificats com 20.1 "Zona d'activitat comercial, de restauració i d'altres serveis privats compatibles amb l'activitat hotelera" i com D.11 "Sistema d'equipaments, vivers d'activitats culturals i creatives".

L'edificabilitat bruta del sector queda establerta en 0,947m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, amb una superfície total de 0,665 Ha i com a cessions s'indiquen que caldrà cedir la superfície qualificada com D.11 i l'edifici existent així com la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

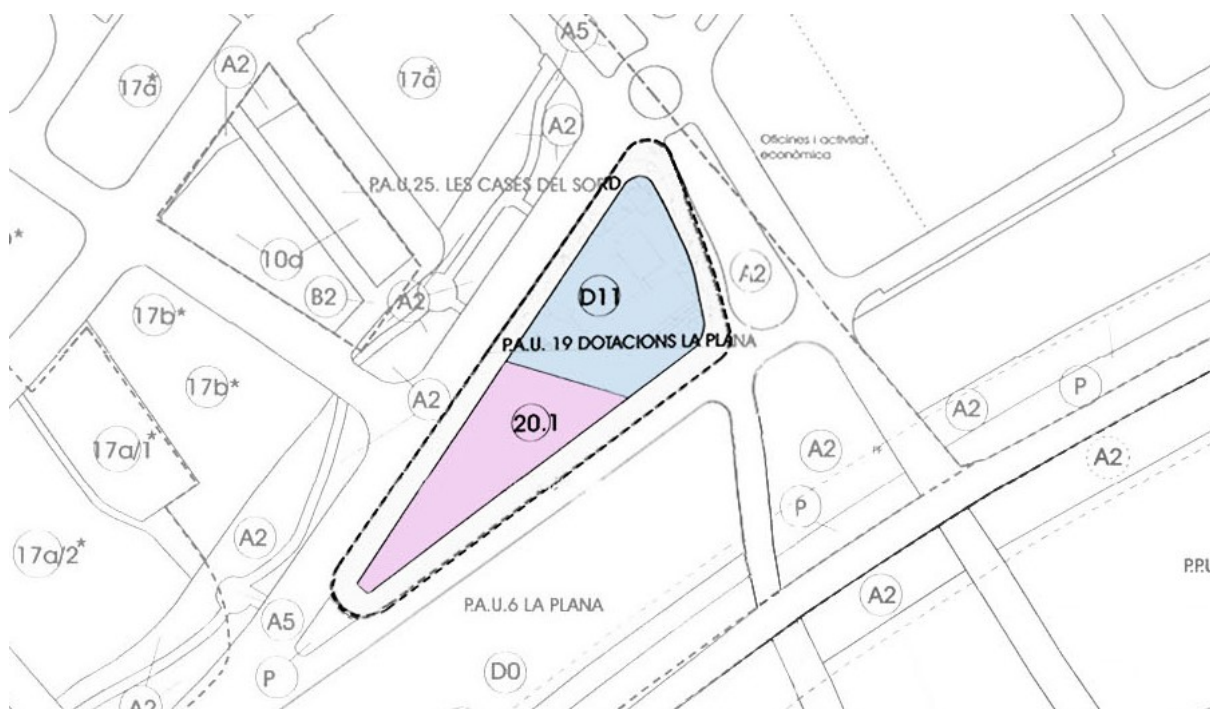
Pel que fa a la resta de condicions del polígon queden fixades d'acord amb el següent quadre:

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ		
Clau 20.1	Tipologia	Edificació aïllada
	Nombre màxim de plantes	PB + 2PP
	Alçada reguladora màxima	12 m
	Ocupació màxima	67%
Clau D.11	Tipologia	Edificació aïllada Manteniment de l'edificació amb les condicions establertes en aquesta fitxa. Mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic es podrà ampliar el sostre construït en aquelles zones que resten diàfanes sens alterar l'actual embolcall volumètric.
USOS		
Clau 20.1	Comercial, d'acord a la normativa sectorial, restauració (bars i restaurants), sanitari-assistencial, educatiu, sòcio-cultural i hotelier. Aparcament exclusivament en soterrani.	
Clau D.11	Activitats culturals i creatives a determinar mitjançant Pla Especial Urbanístic.	
ALTRES CONDICIONS		
A la parcel·la qualificada amb la clau 20.1, per tal d'ajustar l'emplaçament de l'edifici dins de la mateixa i als efectes d'aconseguir una volumetria en sintonia amb l'edificació existent (centre de disseny de SEAT), així com d'alliberar el màxim espai lliure a la zona confrontant amb e referit edifici, caldrà redactar un Pla Especial d'Ordenació Volumètrica.		
SISTEMA D'ACTUACIÓ		
Reparcel·lació per cooperació		

#### 1.4.3 Antecedents del PAU-19 "Dotacions la Plana"

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.





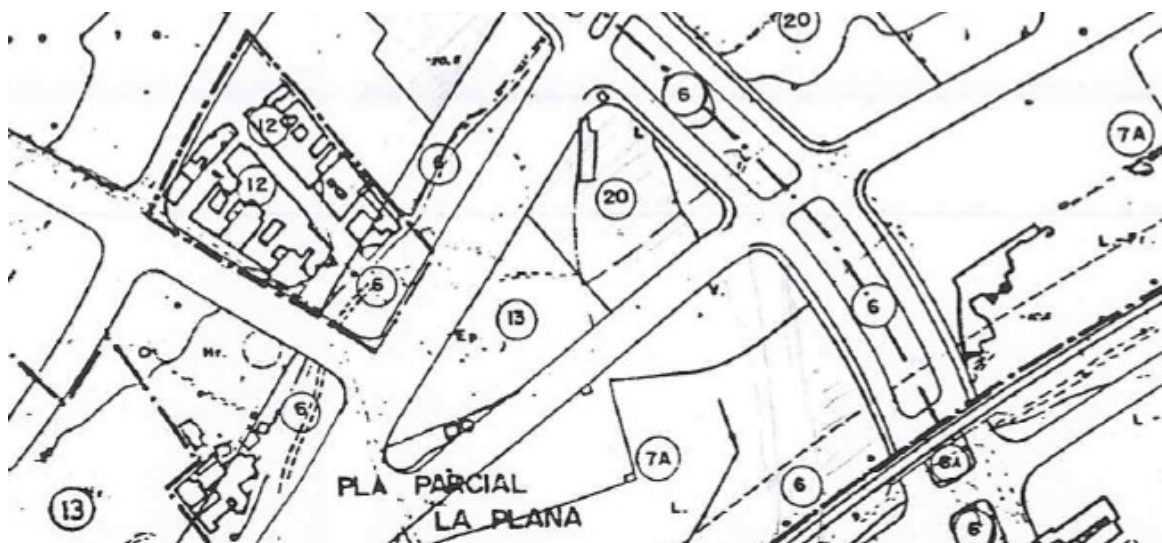
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges: PAU-19 "Dotacions La Plana"

Aquests terrenys, que es troben totalment urbanitzats (i recepcionats definitivament des de el 17 de Setembre de 2002) han estat objecte de diverses modificació al llarg dels anys.

Per tal de poder entendre la situació urbanística actual en la qual es troba, a continuació es realitza una descripció amb els diferents canvis que ha sofert l'àmbit:

**1. Pla General d'Ordenació de Sitges aprovat definitivament el 12 de maig de 1959** i publicat l'1 de juliol de 1960; i posterior **Revisió del Pla General d'Ordenació de Sitges aprovat el 28 de juny 1989** i publicat el 18 de setembre de 1989. Es va anular per Sentència del Tribunal Suprem en data 17 de setembre de 1997.

Els terrenys quedaven inclosos en el Pla Parcial Urbanístic la Plana on l'ús de les dos peces era **hoteler (clau 20) i habitatge aïllat de baixa densitat (clau 13).**

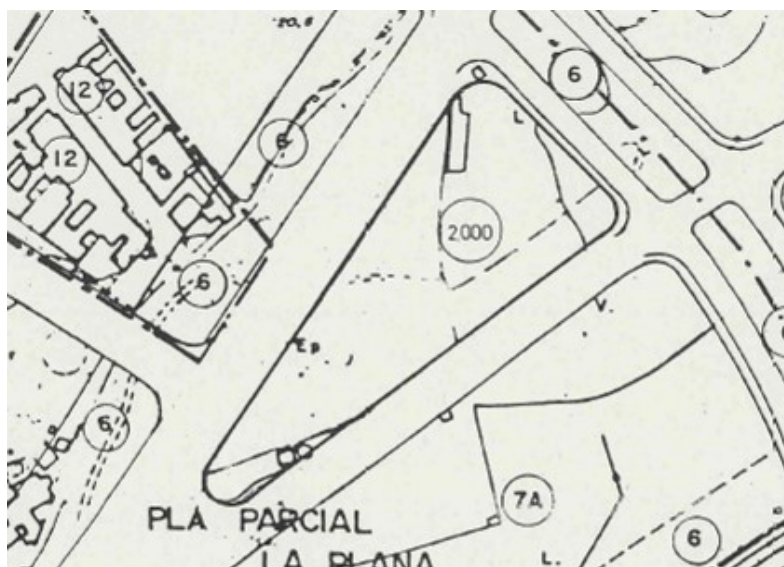


Revisió del PGO de 1989: Plànol d'ordenació

**2. Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sitges aprovat definitivament el 28 de juliol de 1993 i publicat l'11 d'octubre de 1993.**

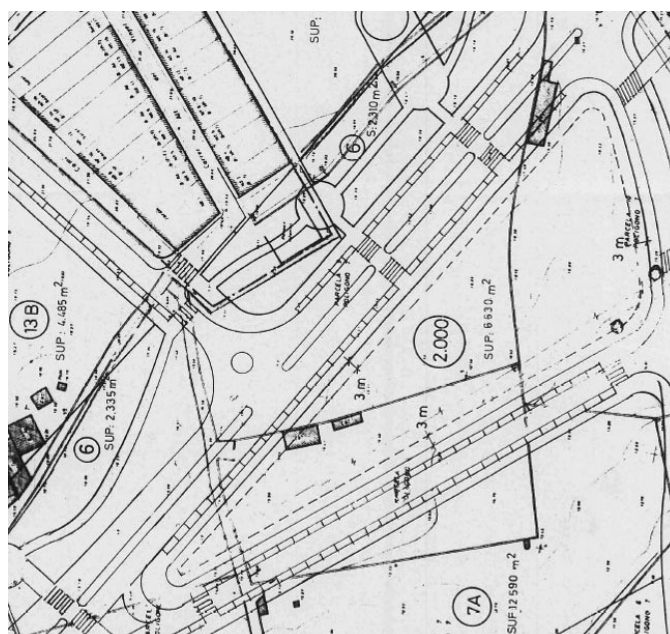
L'aprovació d'un nou sector de planejament pròxim al sector, que preveia una gran peça hotelera, juntament amb l'obertura del complex Hotel Gran Sitges, van cobrir les necessitats hoteleres de la zona, fent repensar l'ús hoteler en sector del Pla Parcial la Plana. La modificació proposava el canvi d'ús on es permetia la instal·lació d'un centre de disseny d'una indústria automobilística.

Els terrenys canvien la seva qualificació passant a **clau 2000 "Activitat comercial de l'automòbil i d'investigació industrial"** on els usos permesos eren els de centre de disseny i investigació amb complements administratius i de serveis propis, on també s'admetien les activitats industrials fins a 3ª categoria; tenia una edificabilitat neta de **1,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s** i una ocupació màxima de 50% on el voltant de l'edificació aïllada era espai lliure d'ús privat.



MP PGO de 1993: Plànol d'ordenació

**3. Pla Parcial d'Ordenació La Plana de Sitges aprovat definitivament en data 28 de juliol de 1993 i publicat el 24 de gener de 1994.**



Plànol d'ordenació - PP La Plana de 1994



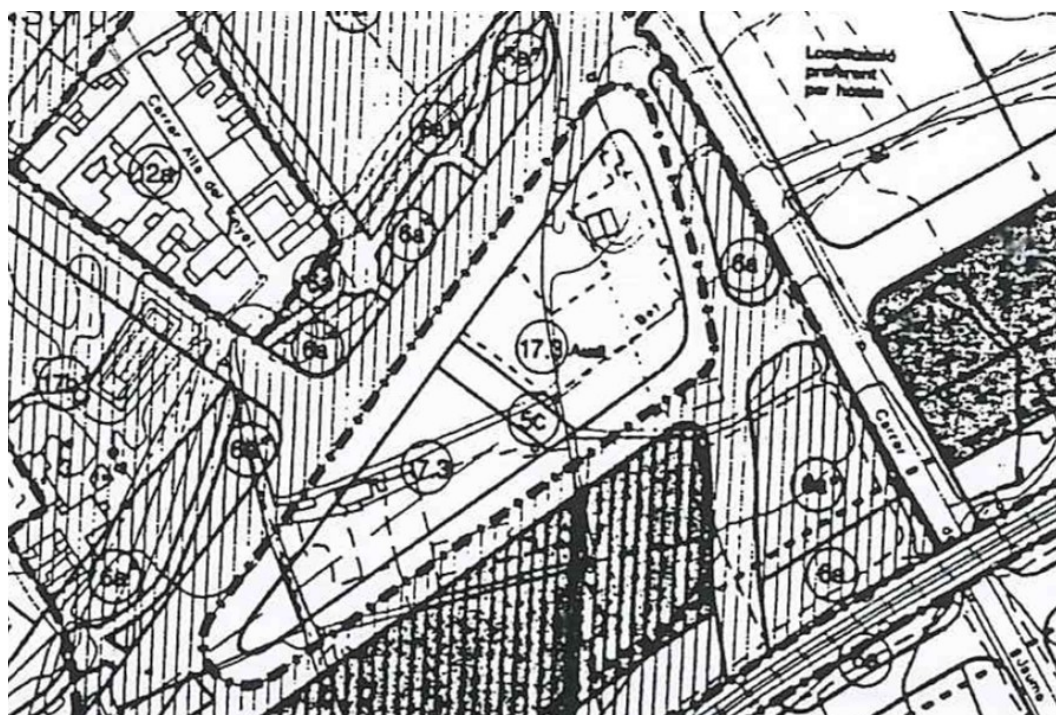
El Pla Parcial recollia la nova clau 2000 que comprenia els sòls d'aprofitament privat destinats als usos comercials, administratius i industrials, amb una superfície total de parcel·la de 6.620 m<sup>2</sup>, on es permetia una edificació aïllada envoltada de espai lliure d'ús privat amb una edificabilitat neta de 1,7m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s i on la ocupació màxima era del 50% de la parcel·la.



Imatge de les obres d'urbanització que es realitzaven a l'àmbit (1994)

**4. Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament del municipi de Sitges que,** amb caràcter transitori varen ser redactades per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, i aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya en **data 30 de juliol de 1998** i publicades al DOGC núm. 2693, en data 31 de juliol de 1998.

Aquest nou planejament qualificava els terrenys amb la clau 17.3 "Sector La Plana Audi" i remetia a les determinacions de l'antiga clau 2000.



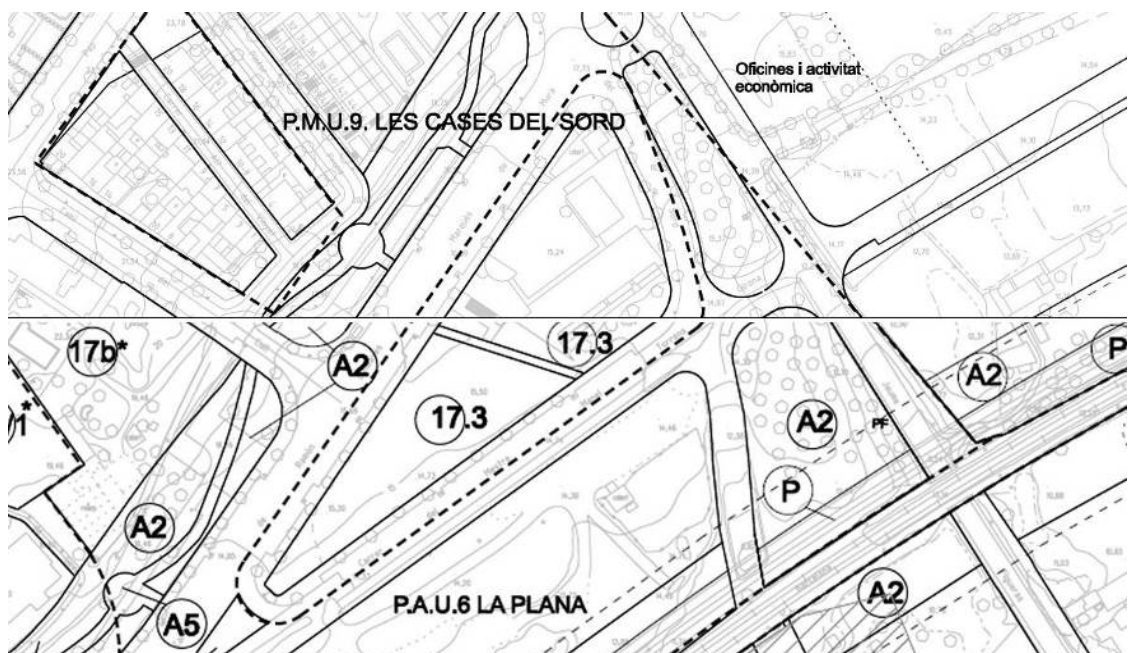
NNSS de 1998: Plànol d'ordenació



Imatge de l'àmbit - 1998

**5. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fase d'aprovació inicial (25 de novembre de 2004 i publicat al BOP en data 1 de desembre de 2004) i provisional (27 de juliol de 2005 i publicat en data 15 de setembre de 2005).**

Els terrenys tenien la condició de sòl urbà consolidat i restaven qualificats com zona de manteniment de l'estructura edificatòria (clau 17.3). En aquesta zona, els usos permesos els determinava els expedients aprovats amb anterioritat al POUM; de la mateixa manera que les condicions d'ordenació, que també venien determinades per planejaments anteriors, que es remetien a la clau 2000.



Aprovació inicial i provisional del POUM de 2005: Plànol d'ordenació



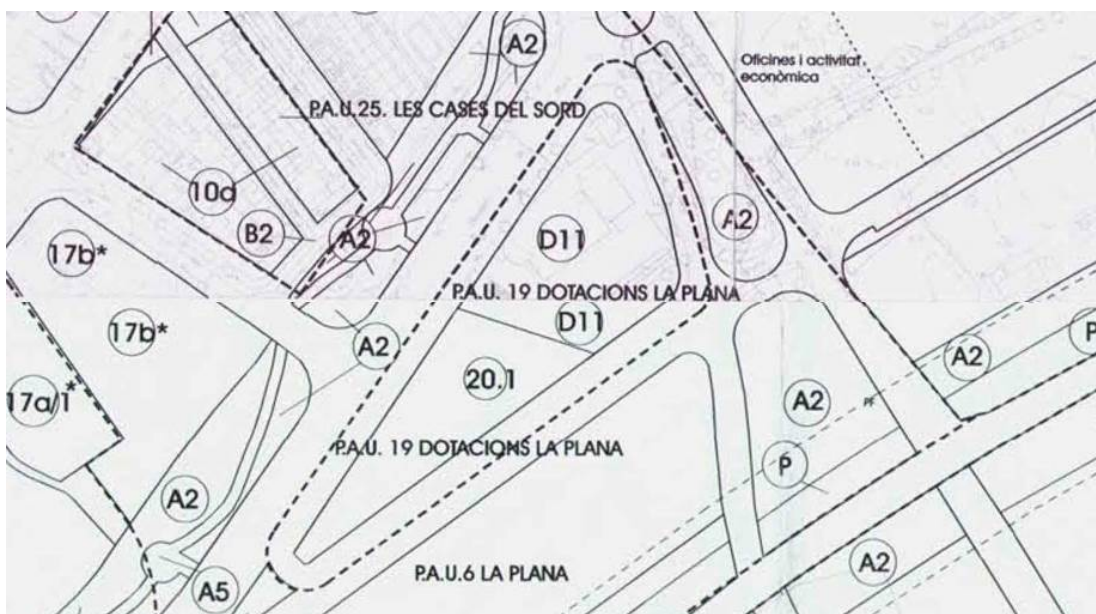


Imatge de l'àmbit - 2006

**6. Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 30 de març de 2006 i publicat l'acord de l'aprovació definitiva en el DOGC núm. 4640 en data 25 de maig de 2006.**

Es manté la qualificació i la classificació dels sòls d'acord amb la modificació aprovada el mateix any, on el text refós del POUM delimita el PAU 19. La normativa que regula el PAU 19 determina una superfície de l'àmbit en 0,665 Ha, amb una edificabilitat bruta de 0,947 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. També determina la cessió de la superfície amb la clau D.11 de 3.500 m<sup>2</sup> i de l'edifici existent del Centre de disseny de Audi, on també caldrà fer afectiva el 10% d'aprofitament privat a favor de l'Ajuntament.

Els usos permesos en la zona definida per la clau 20.1 són els de comercials, d'acord amb al normativa sectorial, restauració (bar i restaurant), sanitari assistencial, educatiu, socio-cultural, hotelier i aparcament exclusivament en planta soterrani, on l'edificabilitat neta és de 2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s i l'ocupació màxima és del 67%.



POUM Sitges, PAU 19 "Dotacions la Plana: Plànol d'ordenació





## 1.5 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

CRITERIA CAIXA, S.A.U és propietària de la finca registral 21608 (inscrida al Registre de la propietat 1 de Sitges, al llibre 595, tom 1907, foli 99, inscripció 12; i amb referència cadastral: 8757201CF9685N0001MT) i està qualificada segons el planejament vigent amb la clau 20.1.

Aquesta proposta de modificació puntual del POUM de Sitges, es presentada per **iniciativa de CRITERIA CAIXA, S.A.U** 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:

**oua**

A./ Eduardo Hernández Ordax  
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 de octubre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación 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 "Llei d'urbanisme", 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**.



## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE L'ORDENACIÓ

2



## 2.1 ANÀLISI DEL POLÍGON PAU-19 "DOTACIONS LA PLANA"

### 2.1.1 Delimitació gràfica del PAU19 "Dotacions la Plana" versus l'Annex Normatiu I del POUM de Sitges.

Segons l'annex normatiu el polígon conté exclusivament dues qualificacions: la zona clau 20.1 i el sistema d'equipaments clau D.11, amb una superfície total de 6.650 m<sup>2</sup>. No obstant això, en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable del POUM de Sitges la delimitació gràfica indueix a error, doncs inclou també part del vial que circumval·la l'illa; és a dir uns 3.670 m<sup>2</sup> de vialitat, el que una superfície total aproximada del polígon de uns 10.320 m<sup>2</sup>.

Que aquesta superfície de vial no forma part del polígon és evident per les següents raons:

- a) L'art. 6 de les normes urbanístiques del POUM estableix les regles d'interpretació del POUM, el qual diu:

*Art. 6 - Interpretació*

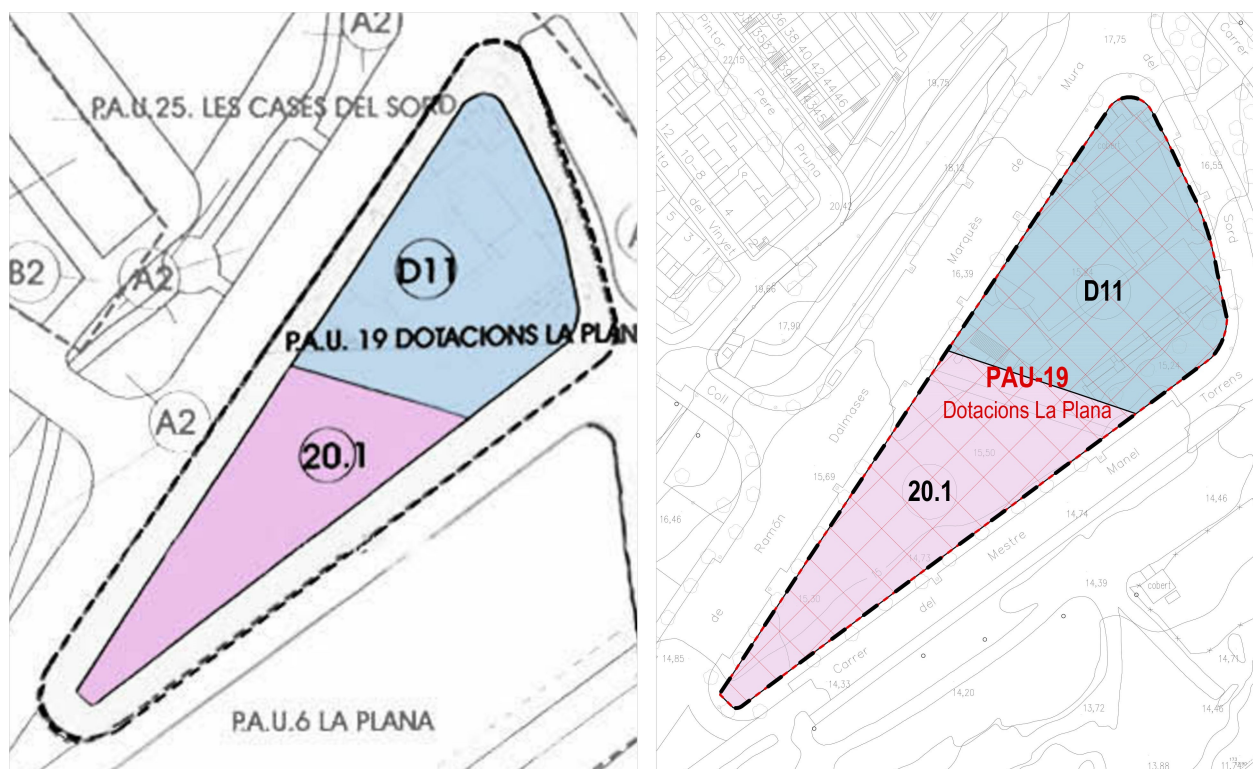
1. *Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts al Cap II del Títol Preliminar del Codi Civil, amb **subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.***
2. ***En cas de dubte o contradicció entre la norma escrita i els plànols i gràfics, prevaldrà la norma escrita, llevat que el conflicte es refereixi a **quantificació de superfícies de sol, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.*****
3. *En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.*
4. *Si es produeixen dubtes en la interpretació del Pla d'ordenació urbanística municipal produïts per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, serà vàlida la determinació que impliqui menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, major protecció ambiental i menor densitat d'habitatges. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres Disposicions que el Pla d'ordenació urbanística municipal pugui referir-se i a les deis plans que el desenvolupin.*
5. *En tot allò que no hagi estat previst o que hagi estat regulat de manera insuficient en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'aplicarà la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.*
6. *En les tipologies d'habitatge plurifamiliar, si el càlcul del nombre d'habitatges màxim resultant del quocient de la superfície de la parcel·la i la densitat neta de la zona no dóna un número enter, es considerarà l'immediat superior si la fracció decimal excedeix de 0,5.*

- b) La fitxa del polígon (inclosa a l'annex normatiu I del POUM) no inclou el sòl destinat a sistema viari públic, ni dins dels objectius del polígon està la cessió i/o urbanització d'aquest sòl destinat a viari públic.

- c) Finalment, l'amidament topogràfic real, i actual, de les dues parcel·les existents fa un total de 6.644,53 m<sup>2</sup>; és a dir, exactament 5,47 m<sup>2</sup> menys respecte a la superfície estimada pel POUM.

Per tant segons l'exposat anteriorment podem concloure que, segurament la línia corresponent a la delimitació del PAU-19 que apareix en els plànols del planejament vigent respon a un "recurs gràfic" per identificar o localitzar l'àmbit més fàcilment. Cosa que seria molt més complicada d'haver-se fet de forma estricta, doncs la línia de delimitació del polígon quedaria sobreposada amb la de qualificació (veure imatge adjunta en la qual s'ha utilitzat el color de la línia com a recurs per distingir entre línia de qualificació i línia de delimitació).

En qualsevol cas la urbanització està executada i per tant els terrenys disposen de la condició de solar en tant tenen accés rodat degudament urbanitzats d'acord amb el planejament vigent.



Planejament vigent: plànol POUM vs plànol adaptat topogràficament

### 2.1.2 L'execució del polígon: Planejament vigent vs realitat existent:

En l'actualitat, l'àmbit de gestió delimitat està completament executat i per tant els sòls disposen de la condició de sòl urbà consolidat.

Efectivament tal com s'analiza en la memòria informativa d'aquest document de modificació, el polígon d'actuació ha estat desenvolupat de forma assistemàtica a conseqüència de què l'ajuntament de Sitges va adquirir la totalitat de l'àmbit i per tant va poder executar tant els sistemes com l'assignació de la cessió del 10% d'aprofitament a patrimoni municipal de sòl de forma directa, sense necessitat de fer cap projecte de reparcel·lació.

En concret:

- El sòl i edifici corresponent a l'equipament, finca registral 21.609 (clau D11), és de titularitat municipal des de el 27 de juny de 2006 segons escriptura pública n.º. 806 davant el notari Carlos-José Sanz Izquierdo.
- L'assignació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic als destins de patrimoni municipi de sòl establerts a la legislació urbanística d'acord amb la legislació urbanística vigent l'any 2006.
- A més les parcel·les tenen tots els requisits per tenir la condició de solar, donat que la urbanització ha estat totalment executada i es van a recepcionar definitivament per l'Ajuntament de Sitges com conseqüència de les obres d'urbanització del Pla Parcial de La Plana de Sitges amb data 17 de Setembre de 2002 (i publicar al DOGC núm. 3748 - 25/10/2002)

Per tant, podem concloure que, **el PAU-19 està executat i els sòls tenen condició de sòl urbà consolidat i les parcel·les condició de solar aptes per edificar.**





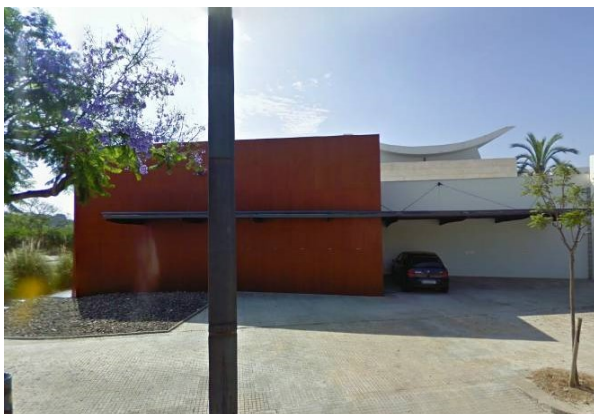
Vistes des del carrer Mestre Manel Torrens Girona



Vistes des del carrer Maestre Manel Torrens Girona



Vistes del edifici existent (Centre de Disseny de Sitges) en la parcel·la d'equipament

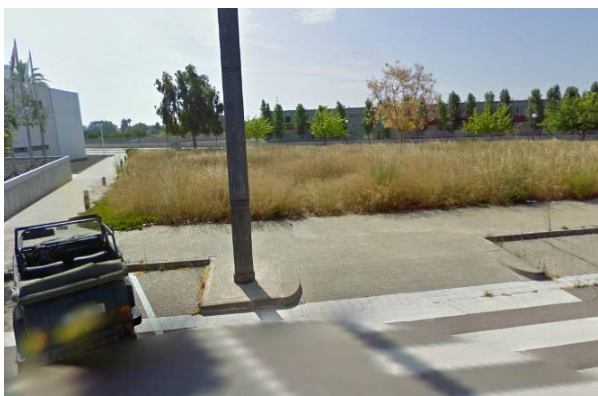


Vistes del edifici Centro de Diseño de Sitges

Vista del carrer Ramon de Dalmases



Vistes del edifici Centro de Diseño de Sitges des del carrer Ramon de Dalmases



Vistes de la parcel·la des del carrer Ramon de Dalmases

### 2.1.3 Planejament vigent vs gestió executada sobre topografia actualitzada

En virtut de l'anàlisi tècnic de la situació de consolidació, no té cap mena de sentit seguir parlant d'àmbit de PAU en tant el polígon d'actuació urbanística ja ha estat desenvolupat i per tant estem davant de parcel·les de sòl urbà consolidat. El fet de què part de la parcel·la privada estigui ocupada per usos públics suposa la necessitat de modificar el planejament a fi de garantir el manteniment dels aprofitaments privats i alhora elevar a públic els sòls ocupats per a usos públics.

La superfície amidada de l'àmbit és de 6.644,53 m<sup>2</sup> i no de 6.650 m<sup>2</sup> (superfície segons el planejament vigent). Es tracta d'una mínima diferència de 5,47 m<sup>2</sup> i d'un ajust del 0,08% compatible amb l'art.7 "Regles gràfiques d'interpretació" de les normes urbanístiques del POUM, que estableixen un ajust màxim del més menys el 5%. En canvi no suposa cap canvi d'aprofitament, en tant els sòls privats corresponents a la segregació es mantenen en els de l'escriptura pública en tant són inferiors als previstos al planejament.

		Planejament Vigent		Gestió executada S/ Topografia	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
<b>ÀMBIT MODIFICACIÓ</b>		<b>6.650,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.644,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>3.500,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>52,63%</b>	<b>3.602,63 m<sup>2</sup>s</b>	<b>54,22%</b>
Equipament	D11	3.500,00 m <sup>2</sup> s	52,63%	3.602,63 m <sup>2</sup> s	54,22%
<b>ZONES</b>		<b>3.150,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>47,37%</b>	<b>3.041,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>45,78%</b>
Activitat comercial, restaurant i altres serveis privats, compatible amb l'activitat hotelera.	20.1	3.150,00 m <sup>2</sup> s	47,37%	3.041,90 m <sup>2</sup> s	45,78%
<b>IEN clau 20.1</b>		2.000 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		<b>2.000 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
<b>Sostre clau 20.1</b>		6.300,00 m <sup>2</sup> st		6.083,80 m <sup>2</sup> st	



Per tant, i a fi de mantenir els drets urbanístics assignats cal adequar l'edificabilitat neta al sòl edificable resultant sense variar els drets urbanístics assignats.

		Gestió executada S/ Topografia		MPGO	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
<b>ÀMBIT MODIFICACIÓ</b>		<b>6.644,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.644,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>3.602,63 m<sup>2</sup>s</b>	<b>54,22%</b>	<b>3.938,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>59,27%</b>
	Equipament <b>D11</b>	3.602,63 m <sup>2</sup> s	54,22%	3.938,36 m <sup>2</sup> s	59,27%
<b>ZONES</b>		<b>3.041,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>45,78%</b>	<b>2.706,17 m<sup>2</sup>s</b>	<b>40,73%</b>
	Activitat comercial, restaurant i altres serveis privats, compatible amb l'activitat hotelera. <b>20.1</b>	3.041,90 m <sup>2</sup> s	45,78%	2.706,17 m <sup>2</sup> s	40,73%

**IEN clau 20.1**

2.000 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

**2.248 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s**

**Sostre clau 20.1**

6.083,80 m<sup>2</sup>st

6.083,80 m<sup>2</sup>st

En concret:

CLAU 20.1	PLANEJAMENT VIGENT POUM Sitges: PAU-19	PROPOSTA MODIFICACIÓ
<b>Tipologia</b>	Edificació aïllada	Edificació aïllada
<b>Índex edificabilitat neta (IEN)</b>	2.000 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	<b>2.248 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Nombre màxim de plantes</b>	PB+2PP	PB+2PP
<b>Alçada reguladora màxima</b>	12 m.	12 m.
<b>Ocupació màxima</b>	67 %	<b>80 % sobre rasant i 100 % sota rasant</b>
<b>Usos</b>	Comercial d'acord a la normativa sectorial, restauració (bars i restaurants), sanitari-assistencial, educatiu, socio-cultural i hotelier.	Comercial d'acord a la normativa sectorial, restauració (bars i restaurants), sanitari-assistencial, educatiu- <b>docent</b> , socio-cultural i hotelier <b>en qualsevol de les seves modalitats, i d'aparcament exclusivament en soterrani.</b>
<b>Altres condicions</b> (separacions mínimes d'edificació a les llindees)	A la parcel·la qualificada amb la clau 20.1, per tal d'ajustar l'emplaçament de l'edifici dins de la mateixa i als efectes d'aconseguir una volumetria en sintonia amb edificació existent (centre de disseny de SEAT) així com d'alliberar el màxim espai lliure a la zona confrontant amb el referit edifici, caldrà redactar un Pla Especial d'Ordenació Volumètrica.	<b>Distància mínima a les llindees:</b> - a vials de 12 m o mes: 0 m. - a vials de menys de 12 m: 5 m. - a altres llindees: 3 m. sobre rasant 0 m. sota rasant

## 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.

Per tant, 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:

- Actualització i adaptació del planejament vigent a la realitat existent a l'àmbit de la modificació.
- Garantir el desenvolupament de l'increment de sistemes previstos.
- Afavorir i facilitar l'activitat econòmica prevista pel POUM, així com dels usos a l'equipament.

### 2.2.2 Criteris i objectius de la proposta de modificació puntual del POUM de Sitges

L'abast de la modificació objecte del present document inclou exclusivament l'àmbit dels terrenys desenvolupats de l'antic PAU-19. El qual abasta dues qualificacions urbanístiques (clau D11 i clau 20.1), i que es correspon amb l'illa limitada pels carrers carrer Ramon de Dalmases, avinguda de les Cases del Sord i el carrer Mestre Manel Torrens Girona.

La modificació puntual té com a objectiu modificar els paràmetres nets de la parcel·la 20.1 a fi d'adequar el sostre assignat a la realitat física de la parcel·la. Així com garantir l'elevació a públic dels 335,73 m<sup>2</sup> de sòl públic ocupat per l'ajuntament.

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

- Actualitzar i adaptar el planejament vigent a la realitat existent, mantenint els objectius i criteris del planejament que es modifica.
- Concretar les condicions d'ordenació de la clau 20.1 de manera que no sigui necessària la tramitació d'un Pla Especial d'ordenació de volums per tal d'obtenir la llicència directa d'edificació.
- Com conseqüència dels ajustos entre les zones i sistemes, (que suposen un menor superfície de zona a favor d'una major superfície de sistemes respecte al planejament vigent), modificar mínimament les condicions d'ordenació de tal manera que sigui possible la materialització del sostre que el planejament vigent estableix.
- Ampliar els usos permesos a l'equipament (clau D11) introduint l'ús educatiu i d'aparcament.

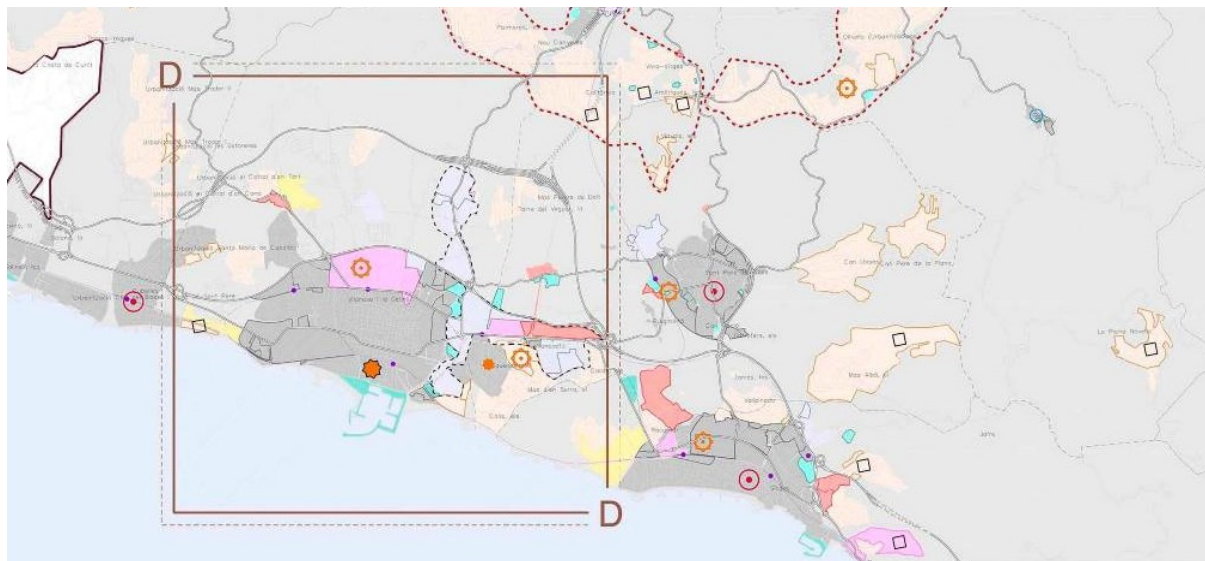
## 2.3 JUSTIFICACIONS I DESCRIPCIÓ DELS CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 2.3.1 Adequació a les directrius del planejament de rang superior

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 uns sòls urbans urbanitzats i un sector de sòl urbanitzable i en aquest sentit es compleix amb les directrius per al 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 per al seu àmbit d'actuació.

Concretament els sòls de l'àmbit de la present modificació no estan en cap dels supòsits que l'art. 1.16 (punts 2, 5 i 7) del PTMB estableix per als sòls urbans i urbanitzables.



Pla territorial Metropolitana de Barcelona. Estratègies Urbanes

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

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:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

Igualment –en l'article 118.1.d- es preveu la justificació del compliment, si s'escau, del increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeix l'article 98 de la Llei d'urbanisme. Justificació que en aquest cas no escau, per no trobar-se la modificació en 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.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i abast de la modificació, identificant l'àmbit territorial de la mateixa i els aspectes gràfics i normatius a modificar. S'han assenyalat el àmbit objecte de modificació -que es dibuixa de manera precisa en els plànols d'informació i d'ordenació-, a on també s'estableixen les qualificacions urbanístiques proposades per aquesta 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 urbanístic 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".

A aquests efectes cal recordar que l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'Avaluació ambiental de plans i programes", estableix en quins casos les modificacions dels plans i programes s'han de sotmetre a

avaluació ambiental. D'acord amb el que s'estableix en l'article i atesa la finalitat i classificació dels sòls inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental, en tant que afecta únicament a sòl urbà no consolidat i en cap cas altera la classificació o qualificació dels usos del sòl (veure apartat de Justificació ambiental, d'aquesta memòria).

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 no modifica la classificació del sòl municipal i per tant no inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Ateses les finalitats específiques d'aquesta modificació tampoc s'ha estimat oportú incloure els següents documents previstos en la LUC:

- La memòria social, atès que la modificació no crea sostre residencial de nova implantació.
- El catàleg de béns a protegir, ja que en l'àmbit no s'hi troba cap element susceptible de ser incorporat al catàleg.

## 2.5 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

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

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

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

- 1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:*
  - a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
  - b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
  - c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*
  - d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*
  - e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*
- 2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.*

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

## 2.6 JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA: VIABILITAT I SOSTENIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ

### 2.6.1 Viabilitat econòmica de la proposta de modificació

L'art 99, apartat c) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment; hauran d'incloure l'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.

Tal i com s'ha exposat i justificat en la memòria d'ordenació l'àmbit objecte de modificació es troba totalment urbanitzat i ha realitzat les cessions establertes pel planejament; es a dir, el contingut de la present modificació puntual no suposa cap nova càrrega urbanística o increment de l'aprofitament respecte al planejament vigent.

Precisament, en aquest sentit, els petits ajustos en la zonificació i condicions d'edificació estan dirigits a mantenir els aprofitaments que dona el planejament vigent i no alterar l'equilibri en cap sentit (augmentant o disminuint ni les càrregues ni els aprofitaments).

Per tant, el contingut de la modificació puntual no altera l'equilibri de beneficis i càrregues establert pel planejament vigent que es modifica; tant és així, que no és necessari cap tipus d'urbanització, cessió, transformació dels usos o increment d'aprofitament urbanístic.

### 2.6.2 Impacte de la modificació sobre les finances públiques

L'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix l'obligació d'incloure en el present document, de modificació puntual, un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació sobre les finances públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o, la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

Tal i com s'ha exposat en la memòria els petits ajustos en la zonificació per ajustar el planejament a la realitat existent suposen un lleuger increment dels sistemes públics, amb els següents avantatges i desavantatges (respectivament):

Major valor patrimonial de la peça d'equipament per tenir major superfície.

Lleuger increment de la despesa derivada de la major superfície de l'equipament.

De totes formes podem concloure clarament que el balanç és positiu per a les arques i l'interès públic.

## 2.7 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

### 2.7.1 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 PAU-19 "Dotacions La Plana".

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 PAU-19 "Dotacions La Plana", es va dur a terme una Consulta Pública Prèvia a través del portal web de l'Ajuntament de Sitges. El seu objectiu era recollir l'opinió dels ciutadans i organitzacions 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, no hi ha hagut cap "al·legació" o suggeriment en relació a aquesta modificació puntual que es tramita.

### 2.7.2 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.

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

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

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

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

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

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

		Planejament Vigent		Gestió executada S/ Topografia	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
clau					
<b>ÀMBIT MODIFICACIÓ</b>		<b>6.650,00 m²s</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.644,53 m²s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>3.500,00 m²s</b>	<b>52,63%</b>	<b>3.602,63 m²s</b>	<b>54,22%</b>
Equipament	<b>D11</b>	3.500,00 m²s	52,63%	3.602,63 m²s	54,22%
<b>ZONES</b>		<b>3.150,00 m²s</b>	<b>47,37%</b>	<b>3.041,90 m²s</b>	<b>45,78%</b>
Activitat comercial, restaurant i altres serveis privats, compatible amb l'activitat hotelera.	<b>20.1</b>	3.150,00 m²s	47,37%	3.041,90 m²s	45,78%
<b>IEN clau 20.1</b>		2.000 m²st/m²s		<b>2.000 m²st/m²s</b>	
<b>Sostre clau 20.1</b>		6.300,00 m²st		6.083,80 m²st	



		Gestió executada S/ Topografia		MPGO	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
<b>ÀMBIT MODIFICACIÓ</b>		<b>6.644,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.644,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>3.602,63 m<sup>2</sup>s</b>	<b>54,22%</b>	<b>3.938,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>59,27%</b>
Equipament	<b>D11</b>	3.602,63 m <sup>2</sup> s	54,22%	3.938,36 m <sup>2</sup> s	59,27%
<b>ZONES</b>		<b>3.041,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>45,78%</b>	<b>2.706,17 m<sup>2</sup>s</b>	<b>40,73%</b>
Activitat comercial, restaurant i altres serveis privats, compatible amb l'activitat hotelera.	<b>20.1</b>	3.041,90 m <sup>2</sup> s	45,78%	2.706,17 m <sup>2</sup> s	40,73%
<b>IEN clau 20.1</b>		2.000 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		<b>2,248 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
<b>Sostre clau 20.1</b>		6.083,80 m <sup>2</sup> st		6.083,80 m <sup>2</sup> st	

Barcelona, abril 2019

Jordi Artigas i Masdeu  
arquitecte







## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

L'abast de la modificació objecte del present document inclou exclusivament l'àmbit territorial assenyalat als plànols de superfície 6.644,53 m<sup>2</sup>; i el qual consta de dues qualificacions urbanístiques (clau D11 i clau 20.1), i que es correspon amb l'illa limitada pels carrers carrer Ramon de Dalmaes, avinguda de les Cases del Sord i el carrer Mestre Manel Torrens Girona.

### article 2. Objecte de la Modificació Puntual

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

- Actualitzar i adaptar el planejament vigent a la realitat existent, mantenint els objectius i criteris del planejament que es modifica.
- Concretar les condicions d'ordenació de la clau 20.1 de manera que no sigui necessària la tramitació d'un Pla Especial d'ordenació de volums per tal d'obtenir la llicència directa d'edificació.
- Com conseqüència dels ajustos entre les zones i sistemes, (que suposen un menor superfície de zona a favor d'una major superfície de sistemes respecte al planejament vigent), modificar mínimament les condicions d'ordenació de tal manera que sigui possible la materialització del sostre que el planejament vigent estableix.
- Ampliar els usos permesos a l'equipament (clau D11) introduint l'ús educatiu i d'aparcament.

### article 3. Marc legal

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

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

### article 4. Contingut de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PAU-19 "Dotacions la Plana" està integrada pels següents documents:

- MEMÒRIA INFORMATIVA
- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE L'ORDENACIÓ
- NORMATIVA
- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

### article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques

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



- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación 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 "Llei d'urbanisme", 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**.

#### article 6. Vigència

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

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

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

### TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS DEL POUM DE SITGES

#### article 8. Eliminació del PAU 19 "Dotacions la Plana" de l'annex normatiu I del POUM de Sitges

S'elimina el PAU-19 "Dotacions la Plana" de l'annex normatiu I del POUM de Sitges, donat que els terrenys inclosos en aquest àmbit han assolit la condició de sòl urbà consolidat.

#### article 9. Modificació de l'art. 167. Subzona (20.1) de les normes del POUM de Sitges

Es modifica l'art. 167. Subzona (20.1) del Capítol Segon Zones d'ordenació en sòl urbà del Títol IV Regulació del sòl urbà de les Normes Urbanístiques del POUM de Sitges; el qual queda com segueix:

##### 1. DEFINICIÓ

Zona d'activitat comercial, de restauració i d'altres serveis privats, compatible amb l'activitat hotelera.

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 20.1

Parcel·la mínima	Coincidirà amb la unitat grafiada als plànols normatius
------------------	---

## 3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
<b>Índex edificabilitat neta màxim:</b>	<b>2,248 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>Ocupació màxima de parcel·la:</b>	<b>80 % sobre rasant i 100 % sota rasant</b>
Alçada reguladora màxima:	12 m
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP
<b>Separacions mínimes d'edificació a les llindes:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A vials de 12 m o mes d'amplada: 0 m.</li> <li>- A vials de menys de 12 m d'amplada: 5 m.</li> <li>- A altres llindes: 3 m sobre rasant 0 m sota rasant</li> </ul>
<b>Altres condicions:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la concessió de llicència d'edificació a la clau 20.1 resta condicionada a la prèvia cessió del sòl per a equipaments i regularització de finques mitjançant acta administrativa.</li> <li>- Es permeten instal·lacions provisionals de caràcter docent que podran estar vinculades a l'equipament adjacent.</li> <li>- Mitjançant la redacció d'un pla especial es podran modificar les condicions d'edificació establertes.</li> </ul>

## 4. CONDICIONS D'US

Usos admesos:

Comercial d'acord amb la normativa sectorial, restauració (bars i restaurants), sanitari-assistencial, educatiu-**docent**, associatiu, cultural, hotelier **en qualsevol de les seves modalitats**. També s'admet **l'ús d'aparcament, exclusivament en soterrani**.

**article 10. S'afegeix un punt 6 a l'art. 147. "Condicions d'ús" dels equipaments, de les normes urbanístiques del POUM de Sitges**

S'afegeix un punt 6 a l'article 147 Condicions d'ús 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:

6. Condicions d'ús de l'equipament conegut com el Centre de Disseny de Sitges (situat dins de l'antic PAU 19 "Dotacions La Plana" amb clau D11).

S'estableixen com a usos complementaris de l'ús principal: l'educatiu i aparcament. En qualsevol cas, mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic se podran modificar i/o ampliar aquest usos.

**article 11. S'afegeix un punt 5 a l'article 149 Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments de les normes del POUM de Sitges**

S'afegeix un punt 5 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:

5. En el cas de l'equipament conegut com el Centre de Disseny de Sitges (situat dins de l'antic PAU 19 "Dotacions La Plana" amb clau D11), es mantindrà l'edificació existent a data de la redacció de la present modificació puntual. Mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic es podrà ampliar el sostre construït tant en altura com en planta en aquelles zones que resten no edificades i sens alterar l'actual embolcall.





