

Texto revisado a julio 2018

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SITGES EN  
EL ÁMBITO DE LA CALLE del FERROCARRIL, NÚMEROS 1-3, 5 y 7, de LAS BOTIGUES  
DE SITGES.**

Sitges a 19 de septiembre de 2014



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SITGES EN  
EL ÁMBITO DE LA CALLE del FERROCARRIL, NÚMEROS 1-3, 5 y 7,  
DE LAS BOTIGUES DE SITGES.**

Sitges a 19 de septiembre de 2014

Propiedad:

Comunidad de Propietarios Apartamentos Costamar

Rosa Motto

Comunidad de Propietarios Apartamentos Marina.

Equipo Redactor:

Abogado:

**TS**

**Territori Sostenible**

Despacho de urbanismo/Despatx d'urbanisme

C/ Migdia, 16 08181-Sentmenat (Barcelona) telf: 93 723 11 38 [territorisostenible@telefonica.net](mailto:territorisostenible@telefonica.net)

Gonzalo Lluzar López de Briñas

Arquitectos:

Pasaje Rector Oliveras 4, bajos 08009 Barcelona. 932075913 [gasgarq@coac.net](mailto:gasgarq@coac.net)

Mar García Capó

Leandro Casero Marín

Santiago Gasull Marsans

## **INDICE**

### **MEMORIA**

- 1.- Antecedentes
- 2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación
- 3.- Justificación Legal
- 4.- Cuadros comparativos de superficies
- 5.- Normativa urbanística
- 6.- Justificación de la documentación prevista en el artículo 99 del texto refundido de la Ley de Urbanismo
- 7.- Servicios urbanísticos
- 8.- Informe de sostenibilidad ambiental

### **PLANOS**

- 1.- Situación
- 2.- Emplazamiento
- 3.- Fotografía aérea.
- 4.- Parcelario y edificación.
- 5.- Titularidad de las fincas.
- 6.- Planeamiento vigente.
- 7.- Planeamiento propuesto.
- 8.- Ordenación propuesta.

### **DOCUMENTACIÓN ANEXA**

- 1.- Informe jurídico
- 2.- Planos topográficos -

## **1.- ANTECEDENTES:**

Nos encontramos con que la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal de Sitges, (adelante POUM 2006), realizada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona en fecha 16 de noviembre de 2005, calificó de sistema de protección, clave P, la manzana comprendida en la calle del Ferrocarril 1,3,5 y 7 de las Botigues de Sitges.

La citada calificación como veremos es de protección de sistemas y se encuentra regulada en el artículo 150 de las normas urbanísticas del POUM 2006. Regulación que a los efectos que nos interesa establece en su segundo apartado que esta reserva tiene la finalidad del soterramiento posible de la línea del ferrocarril. Una actuación que ADIF la titular de la infraestructura no contempla ni prevé realizar el futuro.

Por otro lado, el apartado 3º, de dicho artículo no concreta la obligación municipal de la expropiación y de una manera confusa y poco clara establece que el inicio del procedimiento de expropiación se realizará cuando se constate la necesidad de la Administración sectorial competente. Precepto que no se ajusta a lo regulado por el artículo 114 de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, (adelante LUC 2012), de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, (adelante TRLUC 2010), modificado por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del TRLUC 2010, y vuelto a modificar por la Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del Sector Público.

Además, no se tiene en cuenta en la aprobación del POUM 2006, que estas islas están totalmente edificadas y consolidados y afectan la propiedad de 34 inmuebles. Tampoco se valora urbanísticamente la unidad de trato con la finca vecina por poniente que no tiene esta calificación, al contrario es suelo urbano residencial, clave 20, sin tener su terreno consolidado por la edificación.



A la vista de lo anterior se considera que por respeto al derecho de propiedad es necesario modificar el POUM 2006 de Sitges en esta isla compuesta por la calle del Ferrocarril 1 a 7, en el sentido de calificarla como suelo urbano, clave 20 y por tanto evitar el grave perjuicio que se ha realizado de considerarla íntegramente protección de sistema, clave P y por tanto declarar 34 inmuebles totalmente consolidados con la figura de fuera de ordenación. Figura que además no se justifica.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN:**

Como ya hemos apuntado en los antecedentes de este documento lo que se pretende es liberar 33 pisos y una casa de la figura de edificaciones fuera de ordenación que, entendemos, no tiene justificación urbanística dentro del planeamiento general del Municipio por tener una calificación de sistema sin concreción y justificada en una protección de los mismos sistemas que nunca se producirá.

Efectivamente, puesto en contacto con el Departamento de Obras y Vías de ADIF resulta que no tienen ninguna intención de soterrar líneas de ferrocarriles y mucho menos la del municipio de Sitges.

Por otro lado las edificaciones de viviendas, afectadas en protección de sistemas se encuentran fuera del dominio público y parcialmente, en algunos casos, dentro de la zona de protección ferroviaria. Las edificaciones auxiliares de trasteros se encuentran invadiendo parcialmente la zona de protección de sistemas y la zona de protección ferroviaria según el siguiente cuadro.

Listado de edificaciones localizadas parcialmente en el dominio público ferroviario:

Calle del ferrocarril 1-3:

A.-Edificio auxiliar de trasteros.

B.-Edificio auxiliar de trasteros

Calle del ferrocarril 7:

C.-Edificio auxiliar de trasteros.

Listado de edificaciones localizadas parcialmente en el dominio público ferroviario y SIMULTANEAMENTE en su zona de protección.

Calle del ferrocarril 1-3:

- A.-Edificio auxiliar de trasteros.
- B.-Edificio auxiliar de trasteros

Calle del ferrocarril 7:

- C.-Edificio auxiliar de trasteros.

Listado de edificaciones localizadas parcialmente en la zona de protección ferroviaria.

Calle del ferrocarril 1-3:

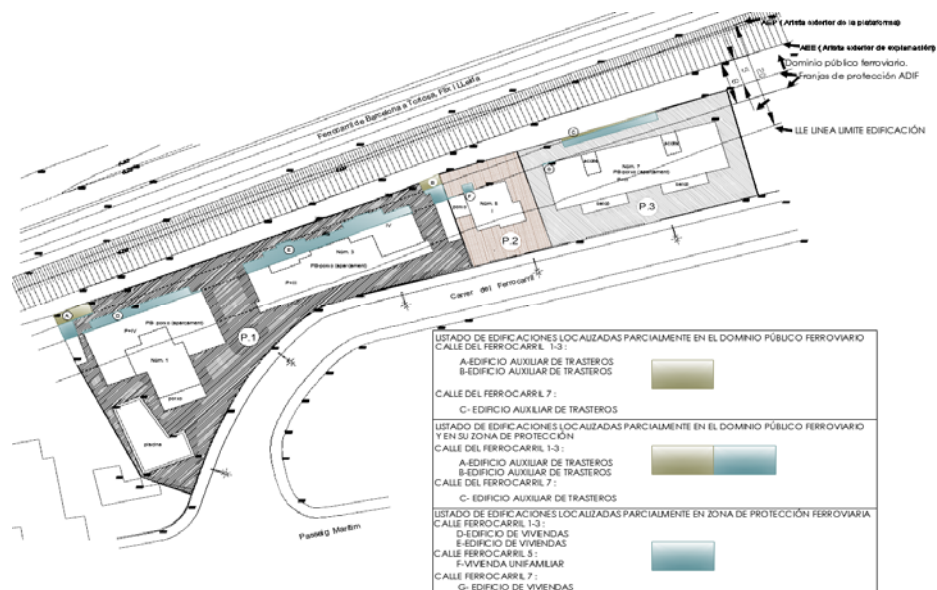
- D.-Edificio de viviendas.
- E.-Edificio de viviendas.

Calle del ferrocarril 5:

- F.-Edificio de viviendas.

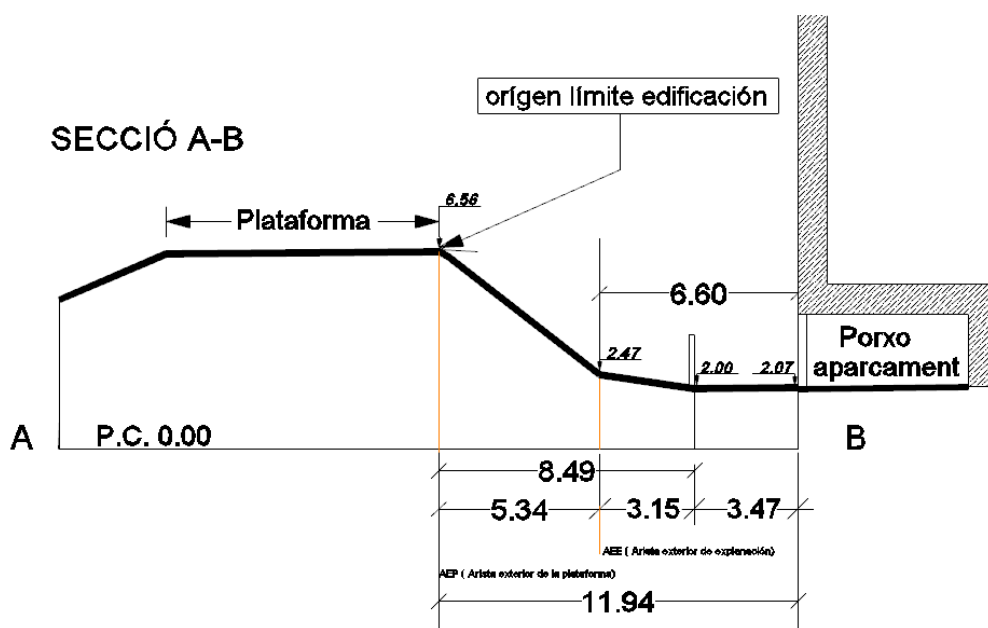
Calle del ferrocarril 7:

- G.-Edificio de viviendas.



Por otro lado las edificaciones PRICIPALES con uso viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente documento, se encuentran situadas del siguiente modo según las secciones adjuntas a continuación y coincidentes con las de la documentación gráfica, plano topográfico 3:

### Calle del Ferrocarril núm. 1

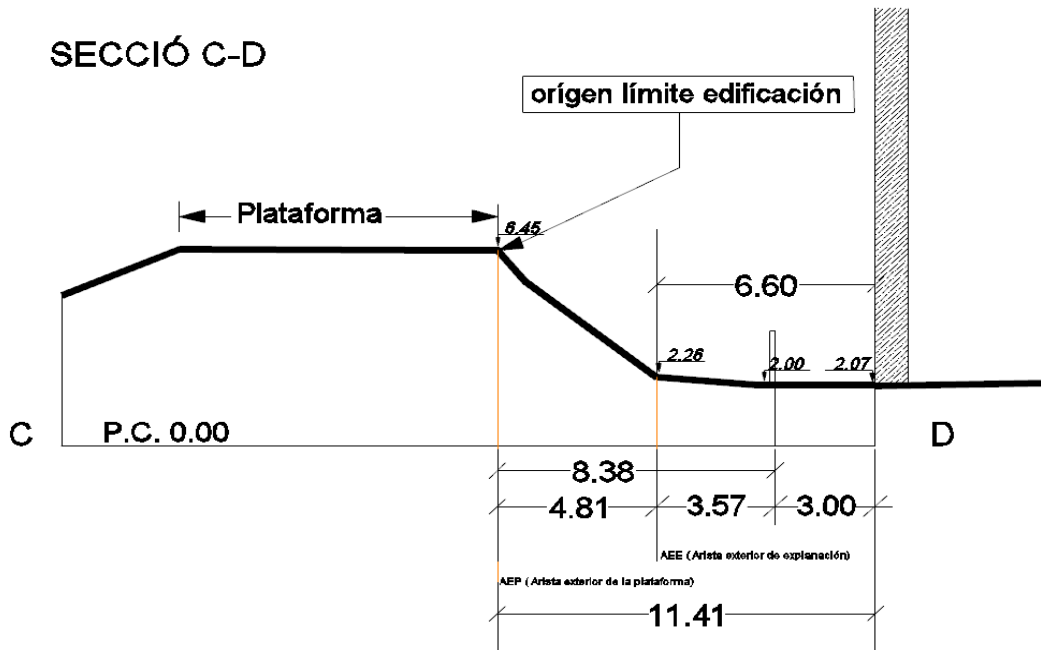


El límite de la parcela dista desde la AEE 3.15ml y desde la AEP 8,49ml.

El edificio situado en la calle del ferrocarril número 1: midiendo entre el punto de inicio de la zona de dominio público y la construcción del edificio, sección A-B del plano 3, del Ingeniero Topógrafo FRANCESC FARRIOL I VINYES, dista 11.94m desde la AEP y 6.60m desde la AEE.

### Calle del Ferrocarril núm. 3

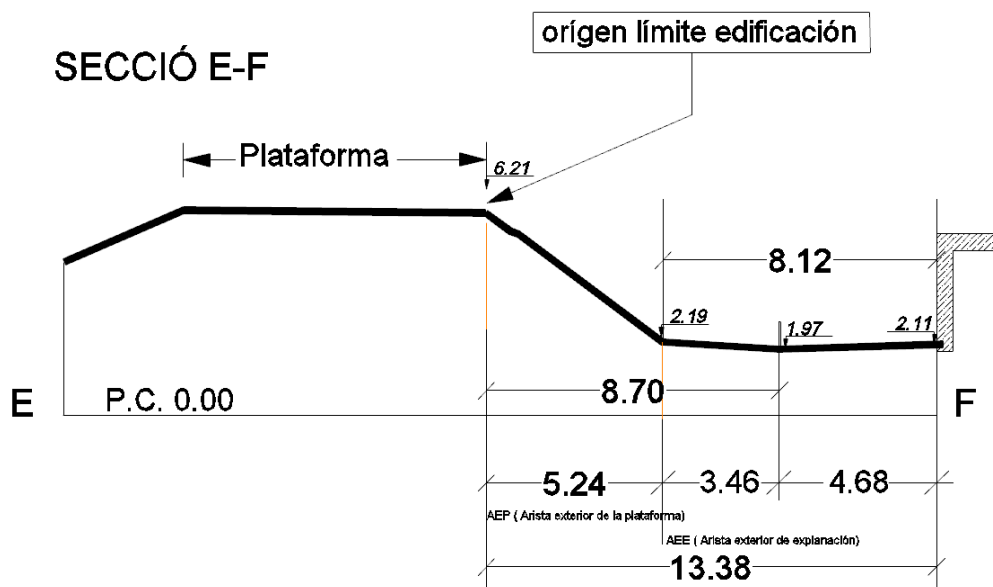
### SECCIÓN C-D



El límite de la parcela dista desde la AEE 3.57ml y desde la AEP 8,38ml.

El edificio situado con el número 3 de la calle del Ferrocarril, sección C-D del plano 3 realizado por el Topógrafo, dista 11.41m desde la AEP y 6.60m desde la AEE.

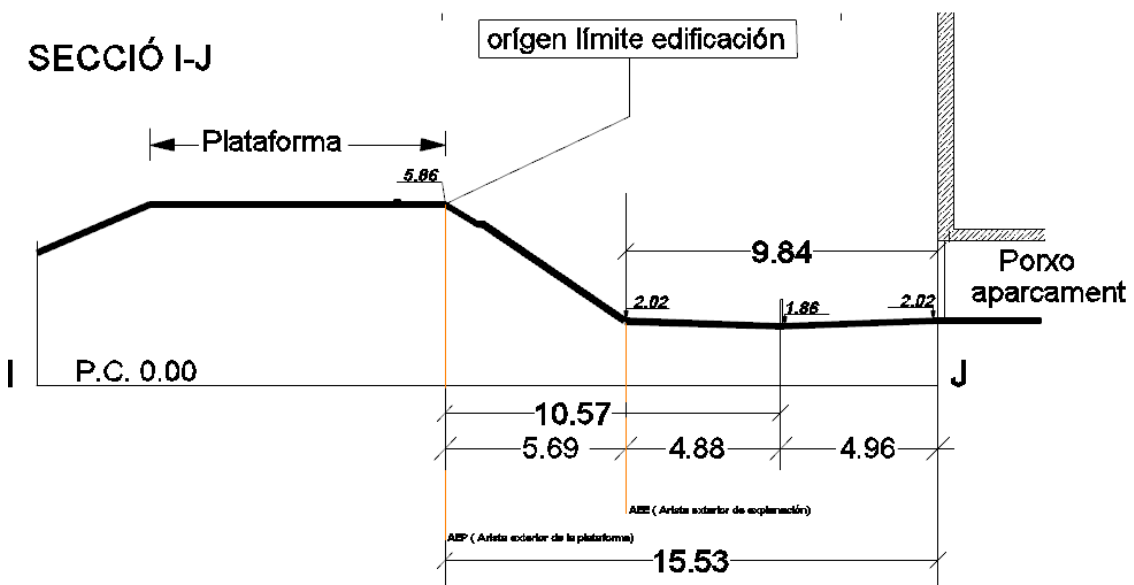
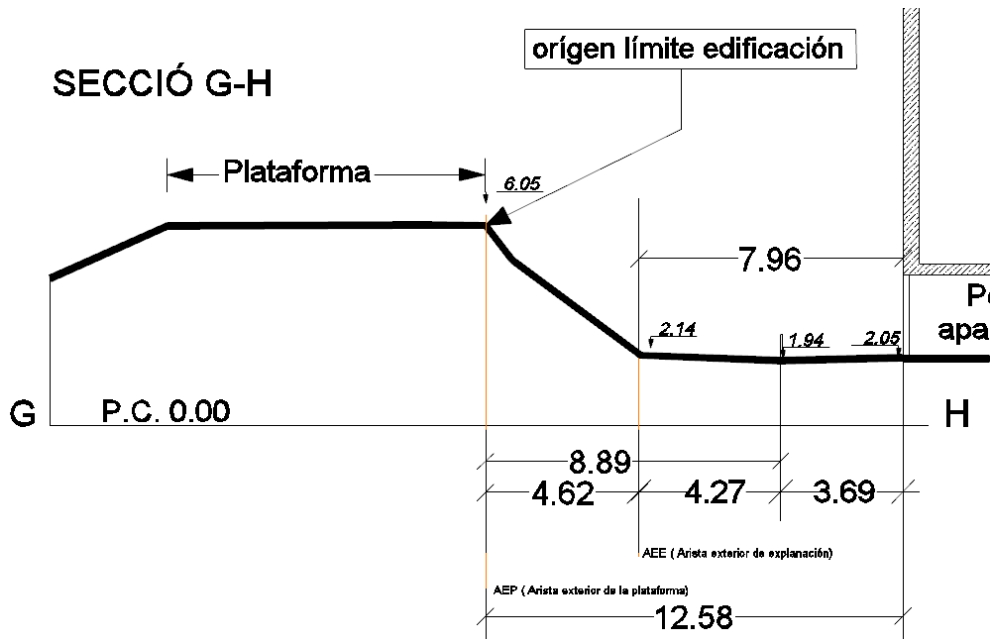
### Calle del Ferrocarril núm. 5



El límite de la parcela dista desde la AEE 3.46ml y desde la AEP 8,70ml.

La casa situada en la calle del ferrocarril número 5, sección E-F del plano 3 realizado por el Topógrafo, la distancia de la edificación en esta sección, es desde la AEP de 13,38ml y 8.12 m desde la AEE.

Calle del Ferrocarril núm. 7





El límite de la propiedad, dista desde la arista exterior de la explanación (AEE): 4.27ml en la sección G-H y 4.88ml en la sección I-J, y desde la arista exterior de la plataforma (AEP): 8.89ml en la sección G-H y 10,57ml en la sección I-J.

Edificio de la calle del ferrocarril número 7, dista desde la arista exterior de la explanación (AEE): 7.96ml en la sección G-H y 9.84ml en la sección I-J, y desde la arista exterior de la plataforma (AEP): 12.58ml en la sección G-H y 15.53 ml en la sección I-J.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 27 del RD 2387/2004, las afectaciones de 5 mts, para la zona de dominio público no afectaría a los edificios de viviendas que nos ocupan, si bien si afectan a los edificios auxiliares de trasteros.

Reproducimos el artículo por su importancia:

*"Artículo 27. Distancias.*

*1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.*

*2. En el suelo contiguo al ocupada por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias 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 el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad 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."*

A la vista de lo anterior no podemos justificar una restricción tan importante al derecho de propiedad por cuanto no se justifica urbanísticamente la protección del sistema que, por otra parte solamente puede ser el ferroviario. No podemos mantener una tipología a las edificaciones residenciales de fuera de ordenación como la más restrictiva al derecho de propiedad que implica su expropiación sin una justa causa basada en el interés público, dado que de no ser así contradeciríamos lo que prescribe nuestra Constitución sobre el derecho de propiedad en su artículo 37.

## **Limitación de la línea límite de edificación LLE**

Aparte se tendrá en cuenta La limitación de la línea límite de edificación LLE y las limitaciones que esta establece sobre los terrenos colindantes con la línea ferroviaria existente hasta la LLE, de conformidad con la LSF y su RSF. En este sentido hay que tener en cuenta que:

- Las líneas límite de la edificación se sitúan a 50 metros de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante y en virtud de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, en los tramos de las líneas, que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, dicha distancia se reduce con carácter general a 20 metros.
- En los terrenos situados hasta la línea límites de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción a nuevo, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización de ADIF.

Pero además, las propias normas urbanísticas del POUM 2006, en su artículo 150, no pueden ser más erráticas y sin ninguna concreción por afectar a un derecho de propiedad.

Dicho precepto define en su apartado 1º, la protección de sistemas como aquellos suelos afectados por el funcionamiento y servidumbre de otros sistemas. Siendo en nuestro caso, el único sistema a proteger el ferrocarril. Recordemos que la carretera no nos debe afectar por cuanto se encuentran las vías del tren entre el espacio ocupado por aquel sistema y las edificaciones de la calle del ferrocarril 1 a 7.

Si lo que se pretende en el anexo 2 es una reserva para el soterramiento del ferrocarril, de acuerdo con el propio POUM 2006 que establece en su Opción B del Anexo de "Estudio de soterramiento del ferrocarril", tampoco tendría explicación urbanística por cuanto la finca vecina por poniente y en la misma situación geográfica no se encuentra afectada por esta protección. Pero tampoco porqué ADIF se

manifiesta en el sentido de que no se soterraran líneas de ferrocarriles y por lo tanto esta opción si se desarrolla irá más allá de la vida del propio POUM 2006 de Sitges.

El apartado 3º, en una interpretación "contra legem" establece que cuando se constate la necesidad de expropiación por la Administración Sectorial competente iniciará el expediente de expropiación. Tipificación que claramente contradice el actual artículo 114 del TRLUC 2010, modificado por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del TRLUC 2010, y vuelto a modificar por la Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del Sector Público, que transcribimos a continuación:

*"Artículo 45*

*Modificación del artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo*

*Se modifica el artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:*

*"Artículo 114. Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley*

*"1. Una vez transcurridos dos años desde que se haya agotado el plazo establecido por el programa de actuación urbanística o la agenda de las actuaciones a desarrollar, o cinco años desde que haya entrado en vigor el plan de ordenación urbanística municipal cuando éste no establece el plazo para la ejecución de la actuación urbanística correspondiente, si no se ha iniciado el procedimiento de expropiación de los terrenos reservados para sistemas urbanísticos que, en virtud de las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal, deban ser necesariamente de titularidad pública y que no estén incluidos, a efectos de su gestión, en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, los titulares de los bienes pueden advertir la administración competente en la materia de su propósito de iniciar el expediente de valoración.*

*"2. Si la administración que corresponda no inicia el expediente de expropiación en el plazo de dos años posteriores a la advertencia formulada de conformidad con el apartado 1, los titulares de los bienes pueden presentar la hoja de valoración correspondiente, momento en que el expediente de expropiación se inicia por ministerio de la ley y al que se entiende referida su valoración. Si transcurren tres meses sin que la administración acepte la valoración, los titulares de los bienes se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el precio justo, cuya resolución agota la vía administrativa. Una vez determinado el precio justo, hay que pagar la cantidad que resulte en el plazo máximo de seis meses. Esta cantidad devengará intereses por demora en favor de la persona expropiada desde el momento en que haya transcurrido el plazo mencionado y hasta que se haya pagado.*

*"3. Las determinaciones de este artículo se aplican también en el caso de terrenos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores de planeamiento urbanístico en que el sistema de actuación sea el de expropiación.*

*"4. Lo establecido en los apartados 1, 2 y 3 no se aplica a:*

*"a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado.*

*"b) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado, si se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.*

*"c) Los terrenos sobre los que se ha obtenido la autorización para el uso o la obra provisionales, de acuerdo con el artículo 53.*

*"d) Los terrenos donde haya construcciones o instalaciones en uso o susceptibles de ser utilizadas, ya sea para uso propio o para obtener un rendimiento económico.*

*"e) Los terrenos reservados para sistemas generales que deben ser ejecutados mediante el proyecto sectorial pertinente.*

*"5. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda, para presentar la hoja de valoración correspondiente y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el precio justo establecidos en los apartados 1 y 2 queda suspendido si los órganos competentes para la aprobación inicial de una figura de planeamiento urbanístico adoptan el acuerdo pertinente de conformidad con los artículos 73 y 74. En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también conlleva la de los procedimientos de valoración instados ante el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con la condición segunda del apartado 2. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudan si transcurre el plazo de suspensión acordado sin que se haya producido la publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada. Si la publicación se hace antes de que el Jurado de Expropiación de Cataluña fije el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determina la expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente debe manifestar estas circunstancias y ordenar el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes. "*

Lo cierto es que esta afectación para proteger los sistemas debería decaer respecto a los inmuebles que representamos por no disfrutar de una mínima justificación de planeamiento que permita la transgresión del derecho de propiedad hasta la declaración de todas las edificaciones como fuera de ordenación. Entendemos que fue una pretensión no justificada por interés público que se pretendía proteger sobre el interés de 34 inmuebles ahora afectados.

### **3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL:**

En relación a la situación urbanística:

**I.-** artículos 75 y 76 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal (en adelante POUM) de Sitges, en relación a las licencias de obras y actividades en edificios en situación de fuera de ordenación.

**II.-** artículos 89 a 97 de las normas urbanísticas del POUM de Sitges respecto a la regulación de los sistemas urbanísticos. Y el artículo 150 sobre protección de sistemas, Clave P, definiciones y condiciones.

**III.-** artículo 108 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo en Cataluña, (en adelante TRLUC 2010), regulador de las edificaciones fuera de ordenación y con volumen disconforme.

**IV.-** artículo 112 del TRLUC 2010, para la tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas.

**V.-** artículo 114 del TRLUC 2010, modificado por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del TRLUC 2010, (en adelante LUC 2012). Y suspendido en su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2013 por las Disposiciones Finales e) y 3 de la LUC 2012.

**VI.-** artículos 20 a 27 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (en adelante LS 8/2007), para la valoración de la expropiación y su cálculo.

**VII.-** Por último la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, aprobadas por la Ley de 16 de diciembre de 1954 y Decreto de 26 de abril de 1957, (en adelante LEF y RLEF).

En relación a las afectaciones ferroviarias:

**I.-** artículos 12 a 18 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, para las zonas de afectación, derogada a fecha de revisión del presente documento a fecha octubre de 2016, por la Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario.

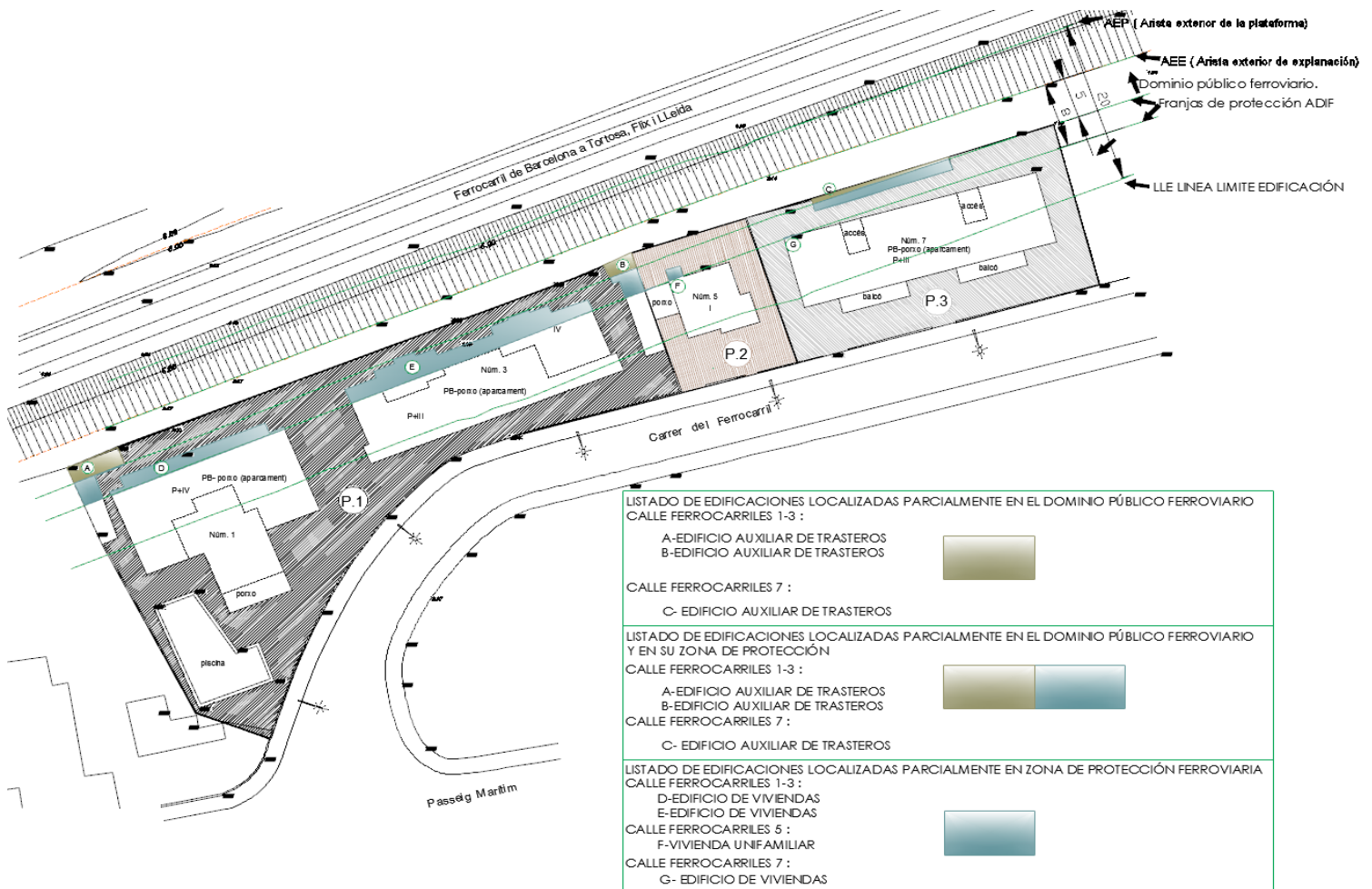


II.- artículos 19 a 36 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, (en adelante RD 2387/2004) respecto las zonas de afectación y el otorgamiento de autorizaciones para las construcciones.

En conclusión como ya hemos manifestado:

1.- Las edificaciones principales (no auxiliares) de la calle del ferrocarril 1 a 7, no se encuentran dentro de la zona de Dominio Público Ferroviario.

Si se encuentran dentro de la zona de Dominio Público Ferroviario, de manera parcial las edificaciones auxiliares de trasteros, indicadas como A, B y C en el siguiente esquema.



2.- Quedan dentro de la zona de Protección Ferroviaria de manera parcial los edificios auxiliares de trasteros A, B y C, así como parte de los edificios de viviendas, nombrados como, D, E, F y G (según cuadro adjunto en esquema anterior).

3.- Como hemos manifestado las edificaciones principales de viviendas, de la calle del ferrocarril 1 a 7 no se encuentran en zona de dominio público. Así como tampoco se puede afectar a las mismas para soterrar el ferrocarril y mucho menos puede ser considerado un sistema independiente en sí mismo. Todo lo que justifica legalmente el mantenimiento de las construcciones residenciales con su pleno disfrute aun, que se reconoce, que además de las edificaciones auxiliares de trasteros, existen otras edificaciones principales de viviendas ubicadas parcialmente en la zona de protección ferroviaria según esquema gráfico.

Por último, hemos de considerar que la modificación del sistema no se refiere a las zonas verdes, espacios libres o equipamientos deportivos que tienen muy reducida su transformación tal como dispone el artículo 96 del TRLUC 2010, sino que se refiere a un sistema de protección simple cuya tramitación es ostensiblemente más asequible. Tampoco se debería de ceder zona verde por cuando lo que se hace es reconocer una realidad urbanística existente y no se da ningún nuevo aprovechamiento que beneficie a los propietarios de las edificaciones. Tan sólo se reconoce una situación preexistente, en definitiva.

#### **4.- CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES:**

No se aportan para cuando la edificación que existe ya está consolidada y no opera ningún cambio de la misma con la modificación propuesta.

#### **5.- NORMATIVA URBANÍSTICA:**

### **CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

**Art 1:** Objeto: Adecuación calificación urbanística del ámbito.

**Art 2:** Ámbito: Calle del Ferrocarril 1-3, 5 y 7 de las Botigues de Sitges.

### **Art 3:** Contenido de la modificación.

El contenido de la modificación del POUM, está formado por:

#### **MEMORIA**

- 1.- Antecedentes
- 2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación
- 3.- Justificación Legal
- 4.- Cuadros comparativos de superficies
- 5.- Normativa urbanística
- 6.- Justificación de la documentación prevista en el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo
- 7.- Servicios urbanísticos
- 8.- Informe de sostenibilidad ambiental

#### **PLANOS**

- 1.- Situación.
- 2.- Emplazamiento.
- 3.- Fotografía aérea.
- 4.- Parcelario y edificación.
- 5.- Titularidad de las fincas.
- 6.- Planeamiento vigente.
- 7.- Planeamiento propuesto.
- 8.- Ordenación propuesta.

#### **DOCUMENTACIÓN ANEXA**

- 1.- Informe jurídico

#### **Son planos de obligado cumplimiento:**

- 7.- Planeamiento propuesto.
- 8.- Ordenación propuesta.

### **CAPITULO 2 - REGULACIÓN de las ZONAS**

## Zona plurifamiliar aislada las Botigues (clave 20a-7 SG)

### Art 4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Frente mínimo de parcela	16m
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup>

### Art 5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Intensidad neta máxima edificación	0.75 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
Ocupación máxima de parcela	30%
Altura reguladora máxima	10.05m
Número máximo de plantas	PB + 2PP
Ocupación construcción auxiliar	4%
Altura construcción auxiliar	3.30m
Separaciones mínimas de edificación a los lindes	<ul style="list-style-type: none"><li>- En fachada: 8m</li><li>- A fondo: 6m</li><li>- A laterales: 4m</li><li>- Entre las edificaciones de la misma parcela, la separación estará en relación a su altura = 1 altura del edificio.</li></ul>

### Art. 6.-CONDICIONES DE DENSIDAD

Densidad de viviendas	7,5 viviendas cada 1000m <sup>2</sup> de superficie de parcela
-----------------------	--

## Zona unifamiliar aislada las Botigues (clave 20a- 10 SG)

### Art. 7.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Frente mínimo de parcela	16m
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>

### Art. 8.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Intensidad neta máxima edificación	0.75 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
Ocupación máxima de parcela	30%
Altura reguladora máxima	9.15m
Número máximo de plantas	PB + 2PP
Ocupación construcción auxiliar	5%
Altura construcción auxiliar	3.30m
Separaciones mínimas de edificación a los lindes	<ul style="list-style-type: none"><li>- En fachada: 5m</li><li>- A fondo: 5m</li><li>- A laterales: 3m</li><li>- Entre las edificaciones de la misma parcela, la separación estará en relación a su altura = 1/2 altura del edificio.</li></ul>

### Art 9.-CONDICIONES DE DENSIDAD

Densidad de viviendas	1 viviendas para parcela mínima de 600 m <sup>2</sup>
-----------------------	---

En los casos de las parcelas de la zona 20a-10 SG que tengan una superficie que sea como mínimo superior a 400m<sup>2</sup> y tenga una longitud mínima de fachada de 14m, se les aplicarán los índices de intensidad de edificación neta máxima definidos, reducidos en la misma proporción en que la parcela tenga su superficie reducida respecto a la mínima exigida.

Las parcelas de superficie inferior a la máxima indicada, la superficie de los cuales supere los 250m<sup>2</sup> y tengan una fachada de menos de 12 m, se les aplicará una intensidad neta de edificación que no podrá superar un techo máximo construido de parcela de 125 m<sup>2</sup> con una altura de 6m y un número máximo de plantas piso de planta baja y un piso.



## **EXCEPCIONES A LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 20a-10 SG y 20a-7 SG**

Atendiendo a la normativa del POUM aprobado definitivamente con fecha 30 de marzo de 2006, las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación, con excepción de aquello que establece la presente normativa se admiten parcelas de superficie y longitud de fachada menores en los casos siguientes:

- a) Cuando resulten de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 12/05/56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que hayan sufrido ninguna segregación ulterior.
- b) Cuando se ajusten al Plan comarcal de 1953 o en los Planes parciales aprobados definitivamente que el desarrollo y resulten de parcelación o segregación con licencia, y no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal vigente.
- c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 99 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO:

### CALLE DEL FERROCARRIL Núm. 1-3 Edificios Costa Mar

#### ESCALERA A

1º1ª	Montero Rodríguez, Angel
	Baño Peris, Montserrat
1º2ª	Fernández González, Nieves Yolanda
1º3ª	Montero Rodríguez, Ursula Montero Rodríguez, Aitor
2º1ª	Vazquez Lope, Mª Luz
2º2ª	Vettori, Stephane
	Álvarez Luque, Isabel
2º3ª	Valdés Mateo, José García Domingo, Maria Paz
3º1ª	Alemany García, Ángeles Tomillero Alemany, Angels
3º2ª	Restaurantes Reunidos S. A.
3º3ª	Cano León, Luz Zulema

#### ESCALERA B

1º1ª	Guasch Carballo, Ana M.
1º2ª	Ponce García, Luís Galve Fabregat, Maximina
2º1ª	Oviedo Oliva, Natalia
2º2ª	Miras García, Antonio
3º1ª	Santos Velasco, Franco Pulido Romero, Mª Josefa
3º2ª	Castillo Tejada, José

#### ESCALERA C

1º1ª	Uribe Pérez, Irene
1º2ª	Barrera Barrera, Pilar López Pulido, Emilio López Pulido, Fco Javier
2º1ª	Manjech Salvador, Víctor
2º2ª	Mur Mascaró, Gloria
3º1ª	Gimeno Olmos, Enrique Montserrat Pulido, Ana
3º2ª	Juan Pastor, Antonio

**CALLE del FERROCARRIL Núm. 5**  
**Casa unifamiliar aislada**

---

Motto, Rosa

---

**CALLE del FERROCARRIL Núm. 7**  
**Edificio MARINA**

**ESCALERA A**

---

1º-1ª	Burrata Saba, José María
1º-2ª	Guiamet Perez, Alicia
2º-1ª	Garralut Gallego, Josefa
2º-2ª	Aranda Arpal, Miguel
3º-1ª	Verges Farreres Teodoro/Madjougang, Marie
3º-2ª	Adolfhe, Ho

---

**ESCALERA B**

---

1º-1ª	Ponce Alcántara, Abel
1º-2ª	Rubio Puertas, José Candido
2º-1ª	Marquez Querol, Juan José
2º-2ª	Pérez Rodríguez, Mariano
3º-1ª	Ibáñez San nicolas, Valentí
3º-2ª	Sánchez Urbano, Enrique

---

## **7.- SERVICIOS URBANÍSTICOS:**

Por el carácter de la modificación propuesta no se modifican los existentes ya que dan plena cobertura a las edificaciones residenciales existentes en la calle del ferrocarril.

## **8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL:**

Según lo que determina el artículo 7.1 de la ley 6/2009, de evaluación ambiental de determinados planes y programas, en tanto que la presente modificación no conlleva ninguna modificación de las estrategias, las directrices y las propuestas del plan general vigente, ni puede considerarse que se produzcan diferencias en las características de los efectos previstos sobre el medio ambiente, no es necesario someter su aprobación al procedimiento de evaluación ambiental.

Sitges 19 de septiembre de dos mil catorce

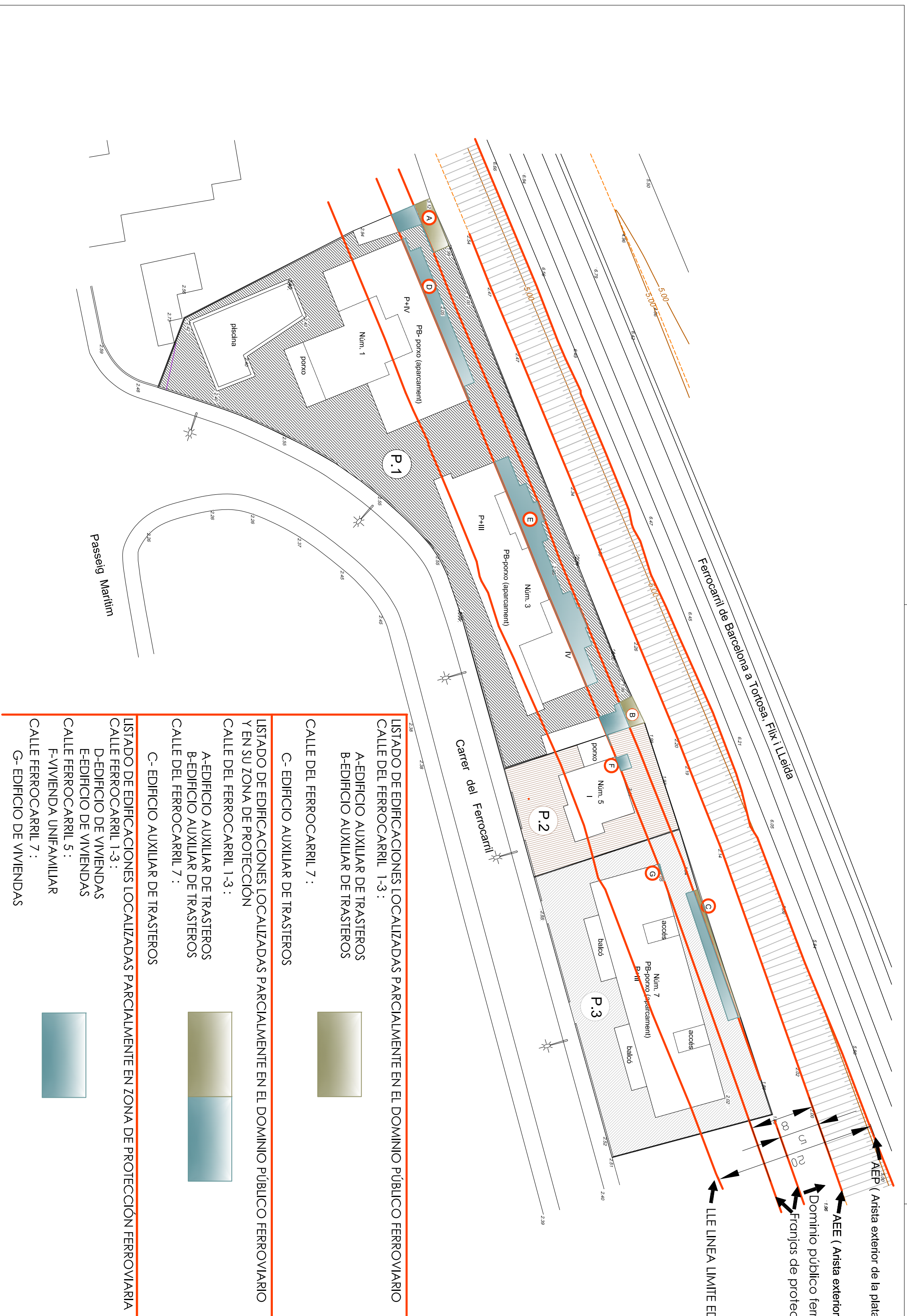
Texto actualizado julio 2018.

**ANNEXO.-**

*En cumplimiento del informe emitido por la **SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN FERROVIARIA**, y tal como se hace constar en todo el documento, lo que se pretende con esta modificación es exclusivamente legalizar los edificios existentes y en ningún momento se quiere añadir más edificabilidad a la zona.*

*Efectivamente, tan sólo se pretende dotar de la misma calificación urbanística que la finca colindante y sobretodo, liberar las viviendas de la situación de fuera de ordenación, nada más. Ello es lo único que se solicita de la Administración actuante, el Ayuntamiento de Sitges.*

*Sitges 29 de julio de 2015*

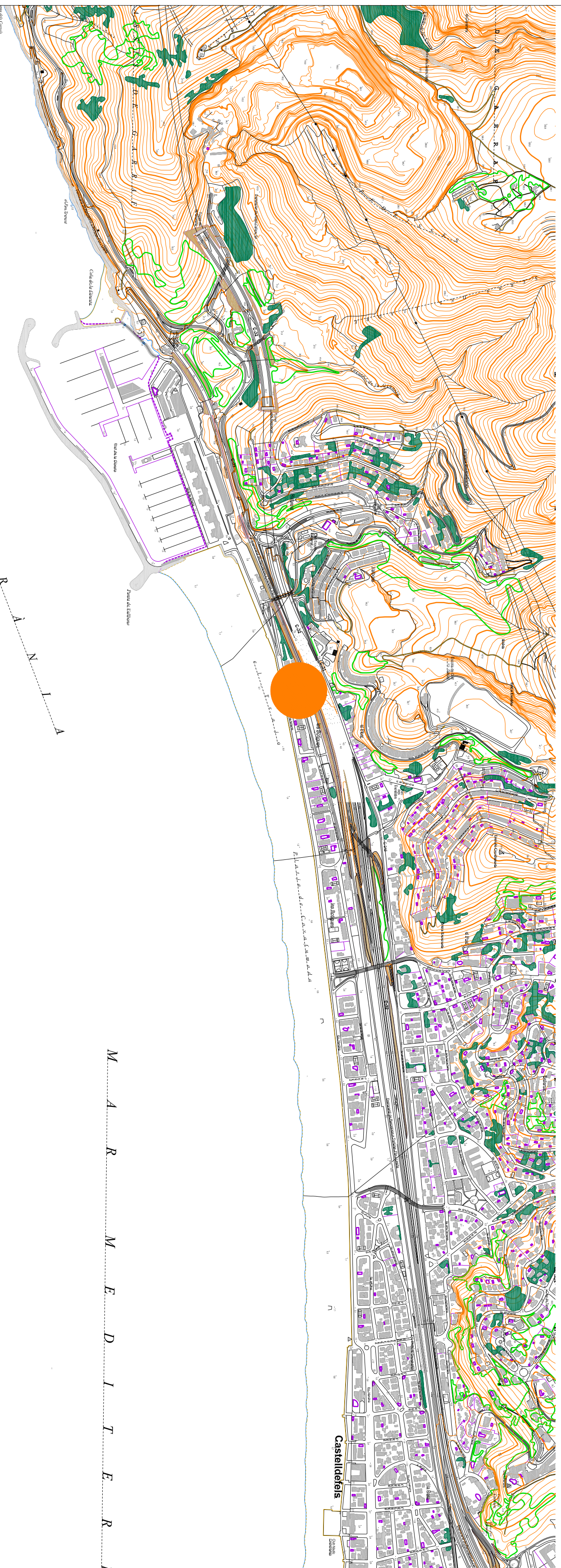


- LISTADO DE EDIFICACIONES LOCALIZADAS PARCIALMENTE EN EL DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO**  
**CALLE DEL FERROCCARRIL 1-3 :**
- A-EDIFICIO AUXILIAR DE TRASTEROS
  - B-EDIFICIO AUXILIAR DE TRASTEROS
- CALLE DEL FERROCCARRIL 7 :**
- C- EDIFICIO AUXILIAR DE TRASTEROS
- LISTADO DE EDIFICACIONES LOCALIZADAS PARCIALMENTE EN EL DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO Y EN SU ZONA DE PROTECCIÓN**  
**CALLE DEL FERROCCARRIL 1-3 :**
- A-EDIFICIO AUXILIAR DE TRASTEROS
  - B-EDIFICIO AUXILIAR DE TRASTEROS
  - C- EDIFICIO AUXILIAR DE TRASTEROS
- LISTADO DE EDIFICACIONES LOCALIZADAS PARCIALMENTE EN ZONA DE PROTECCIÓN FERROVIARIA**  
**CALLE FERROCCARRIL 1-3 :**
- D-EDIFICIO DE VIVIENDAS
  - E-EDIFICIO DE VIVIENDAS
  - F-VIVIENDA UNIFAMILIAR
- CALLE FERROCCARRIL 5 :**
- G- EDIFICIO DE VIVIENDAS

## PLANO RESUMEN

<b>TS</b> Territori Sostenible C/ Mòdica, 16. 08193 Sant Joan de Vilatorrada tel: 93 223 11 38 / 649 98 66 78 f fax: 93 215 20 34 territoriostenible@telefonosnet		<b>garcia.gasull</b> <b>arquitectes</b> p/09, reactor obreros, 4 - baixos 2a 08009 Barcelona tel: 932075913 / fax 934743281 e-mail: gasgarc@coocri.net	
<b>TÍTULO:</b> MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES CALLE FERROCCARRILS 1-3, 5, 7			
<b>TÍTULO DEL PLANO:</b> CALLE FERROCCARRILS 1-3, 5, 7 LES BOTIGUES DE SITGES.			
<b>PLANO RESUMEN AFECTACIONES</b>			
<b>PROPIETARIOS :</b> COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS COSTAMAR ROSA MOTTO COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS MARINA			
<b>EQUIPO REDACTOR</b> ABOGADOS: TERRITORI SOSTENIBLE ARQUITECTOS : MAR GARCIA CAPÓ LEANDRO CASERO MARIN SANTIAGO GASULL MARSANS			
<b>SUSTITUYE:</b>		<b>ESCALA:</b> SE	
<b>FORMATO:</b> A3 EXT		<b>NÚM. PLANO:</b> 0	
<b>REFERENCIA:</b> 13/63		<b>FECHA:</b> OCT 2016	





M A R M E D I T E R R À N I A

M A R M E D I T E R R À N I A

TÍTULO:

MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES  
CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7  
LES BOTIGUES DE SITGES.

TÍTULO DEL PLANO:

SITUACIÓN

PROPIETARIOS:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
COSTAMAR

ROSA MOTTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
MARINA

EQUIPO REDACTOR

ABOGADOS:  
TERRITORI SOSTENIBLE

ARQUITECTOS:

MAR GARCIA CAPÓ  
LEANDRO CASERO MARIN  
SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:

ESCALA:

1/10000

FORMATO:

A3 EXT

NÚM. PLANO:

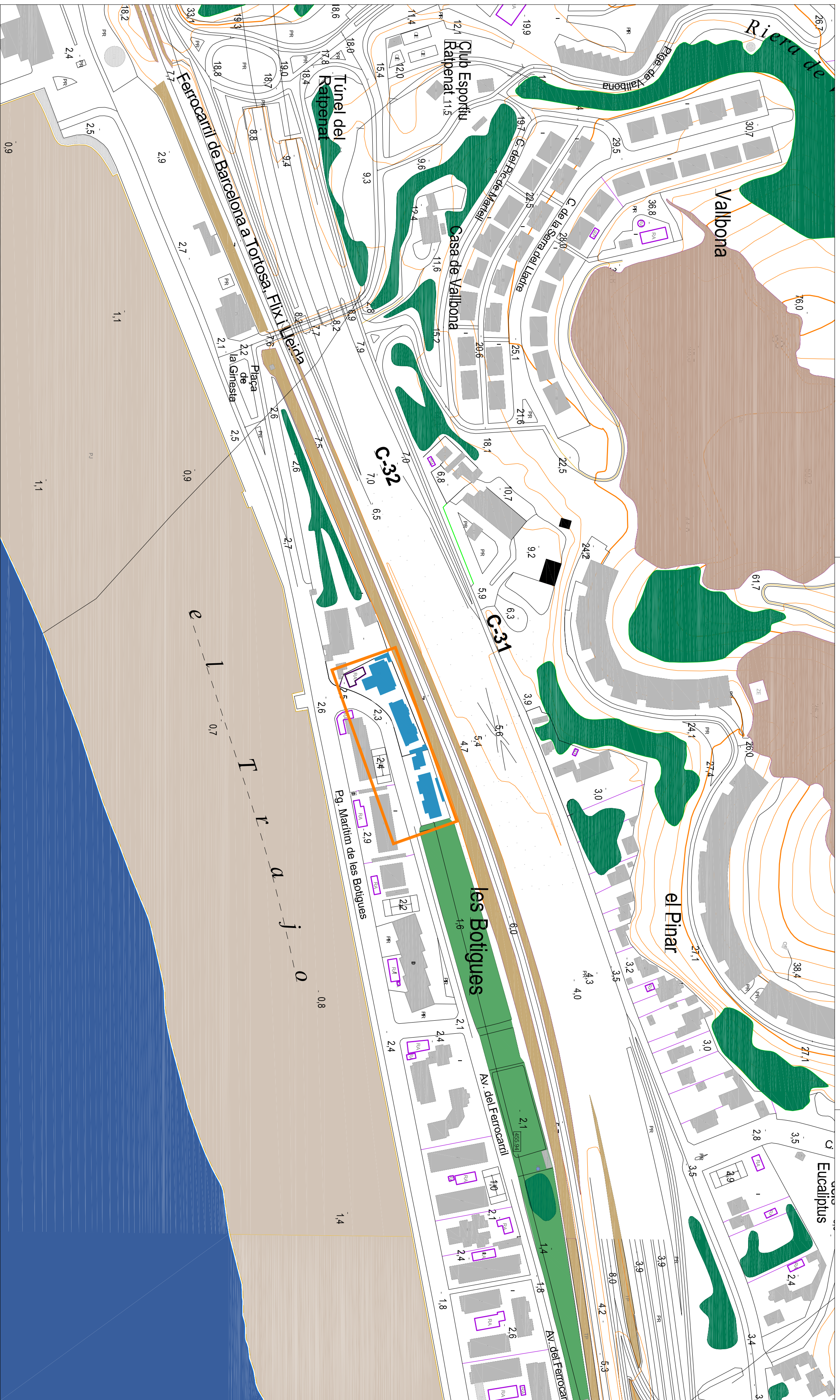
REFERENCIA:  
13/63

FECHA:

Julio 2015

1





**TS**  
Territori Sostenible

**garcía gasull**  
arquitectes

C/ Miquel: 16 08191 Santmeroni  
Tel: 93 723 11 38 / 649 76 66 78 |  
fax: 93 713 23 33 / fax: 93 47 63 281  
territorisostenible@telefonocornet

plages rector: others: 4 - botxes 2a:  
08009 Barcelona  
Tel: 93 507 9713 / fax: 93 47 63 281  
cervell gascas@gsa.com

TITULO:

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU M SITGES  
CALE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

CALE FERROCARRILS 1-3, 5, 7  
LES BOTIGUES DE SITGES.

TITULO DEL PLANO:

EMPLAZAMIENTO

PROPIETARIOS:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
COSTAMAR

ROSA MOTTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
MARINA

EQUIPO REDACTOR

ABOGADOS:  
TERRITORI SOSTENIBLE

ARQUITECTOS:

MAR GARCIA CAPÓ  
LEANDRO CASERO MARIN  
SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:

ESCALA:

FORMATO:

1/2000

REFERENCIA:

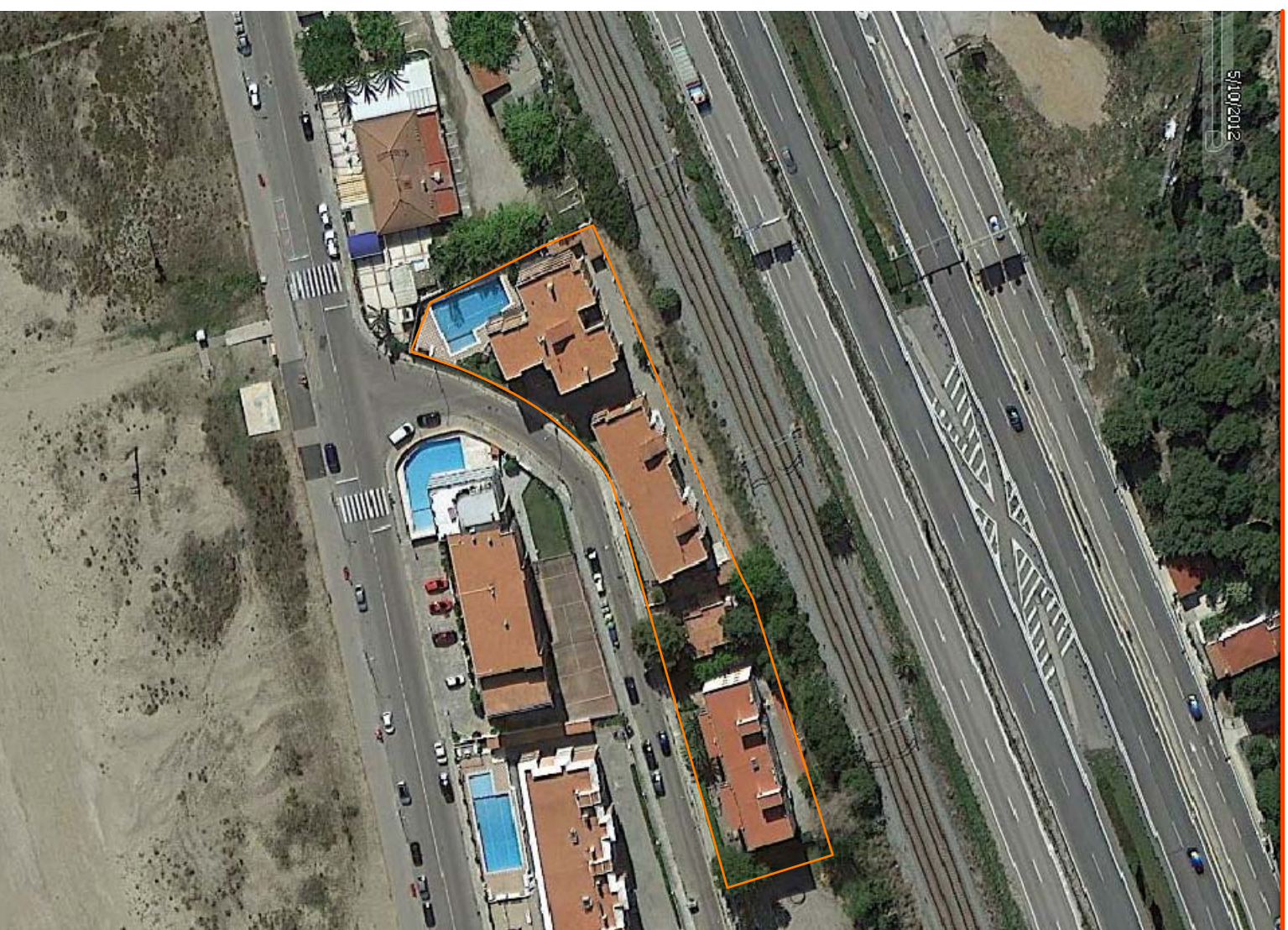
NÚM. PLANO:

FECHA:

2

Julio 2015





TITULO:

MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES  
 CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7  
 LES BOTIGUES DE SITGES.

TITULO DEL PLANO:

FOTOS AEREAES

PROPIETARIOS:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
 COSTAMAR

ROSA MOTTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
 MARINA

EQUIPO REDACTOR

ABOGADOS:  
 TERRITORI SOSTENIBLE  
 ARQUITECTOS:

MAR GARCIA CAPÓ  
 LEANDRO CASERO MARIN  
 SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:

ESCALA:

SE

FORMATO:

A3 EXT

NÚM. PLANO:

REFERENCIA:

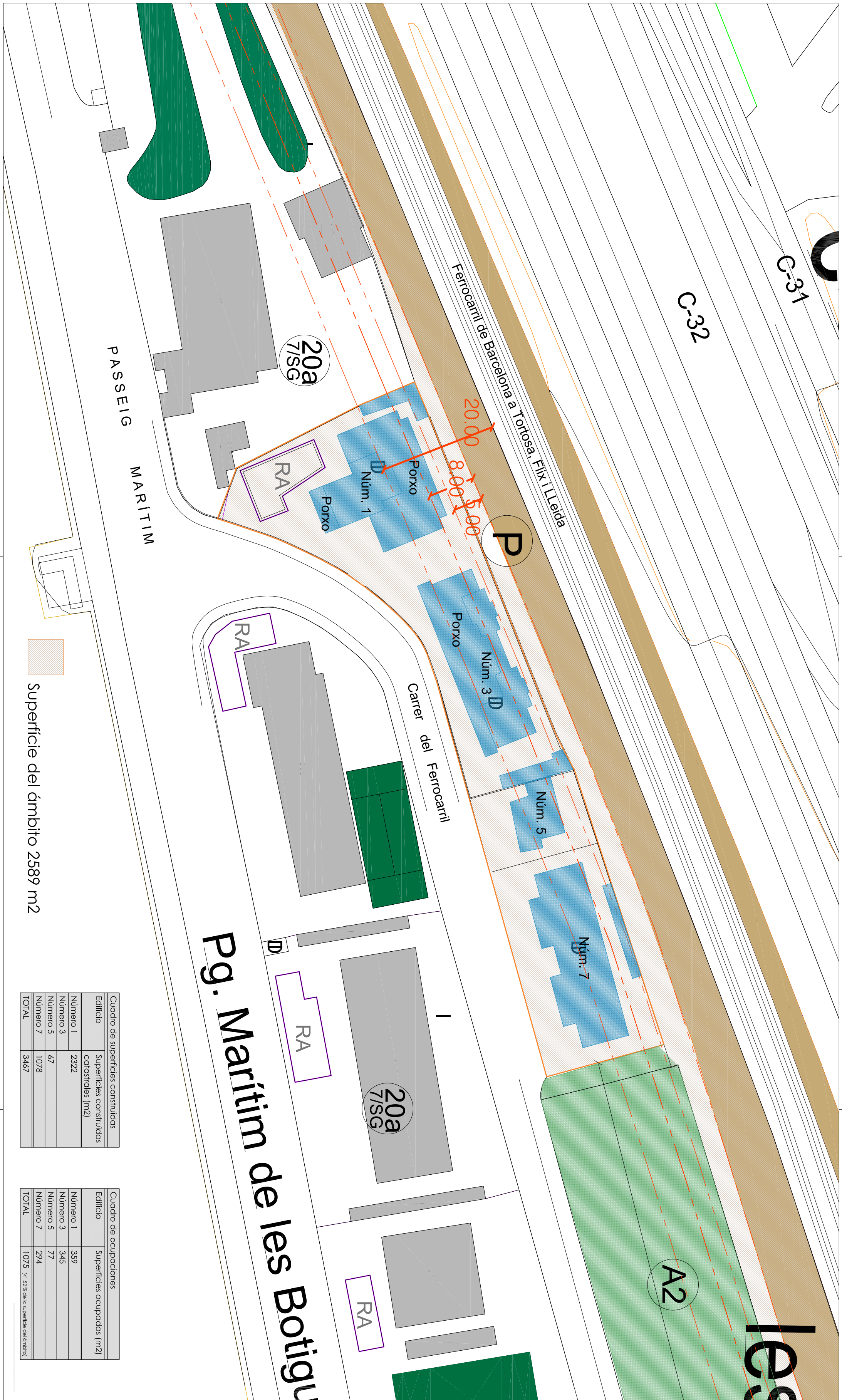
13/63

FECHA:

Julio 2015

3





# Pg. Marítim de les Botigues

**TS**  
Territori Sostenible

**garcía gasull**  
arquitectes

C/ Miquelà, 14 08193 Santmerçà  
Tel: 93 725 11 38 / 649 96 66 78 |  
fax: 93 715 201 30 / fax: 93 474 3281  
territorisostenible@telefonica.net

plànol redactor: 4 - botigues 2a  
08009 Barcelona  
tel: 93 207 9713 / fax: 93 474 3281  
email: gasc@arquitectes.net

TÍTULO:  
MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES  
CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7  
LES BOTIGUES DE SITGES.

TÍTULO DEL PLANO:  
ÁMBITO DE APLICACIÓN

PROPIETARIOS:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
COSTAMAR

ROSA MOTTO  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
MARINA

EQUIPO REDACTOR

ABOGADOS:  
TERRITORI SOSTENIBLE  
ARQUITECTOS:  
MAR GARCIA CAPÓ  
LEANDRO CASERO MARIN  
SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:

FORMATO:  
A3 EXT

REFERENCIA:  
13/63

FECHA:  
octubre 2016

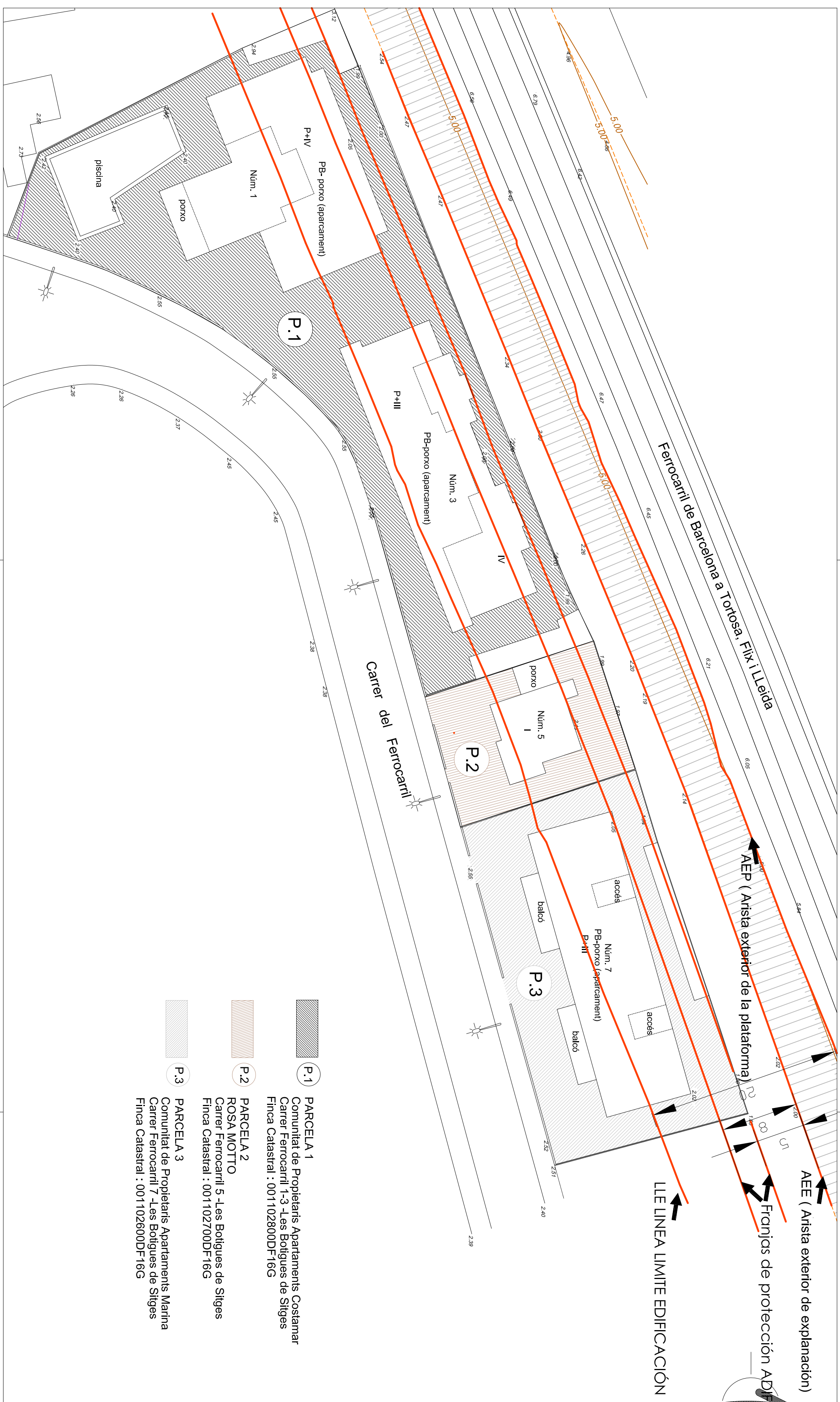
ESCALA:  
1/500

NÚM. PLANO:  
4\*\*\*

Edificio	Superficies construidas catastrales (m2)
Número 1	2322
Número 3	67
Número 5	1078
TOTAL	3467

Edificio	Superficies ocupadas (m2)
Número 1	359
Número 3	345
Número 5	77
Número 7	294
TOTAL	1075 (41,97% de la superficie del ámbito)





- P.1** PARCELA 1  
Comunitat de Propietaris Apartaments Costamar  
Carrer Ferrocarril 1-3 -Les Botigues de Sitges  
Finca Catastral : 001102800DF16G
- P.2** PARCELA 2  
ROSA MOTTO  
Carrer Ferrocarril 5 -Les Botigues de Sitges  
Finca Catastral : 001102700DF16G
- P.3** PARCELA 3  
Comunitat de Propietaris Apartaments Marina  
Carrer Ferrocarril 7 -Les Botigues de Sitges  
Finca Catastral : 001102600DF16G

**TS** Territori Sostenible

C/ Miquelà, 14 08181 Santmerç  
Tel: 73 723 11 35 / 649 76 66 78 |  
Tel: 73 723 11 35 / 649 76 66 78 |  
ts@tsordenament.com | telefoniconet

**9999** garcia gasull arquitectes

plg: rector olibers: 4 - botxos 2a:  
08009 Barcelona  
Tel: 732075713 / Fax: 934763281  
ts@tsordenament.com | telefoniconet

TITULO:

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU M SITGES  
CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7  
LES BOTIGUES DE SITGES.

TITULO DEL PLANO:

TITULARIDAD DE FINCAS

PROPIETARIOS :

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
COSTAMAR

ROSA MOTTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
MARINA

EQUIPO REDACTOR

ABOGADOS:  
TERRITORI SOSTENIBLE

ARQUITECTOS :  
MAR GARCIA CAPÓ  
LEANDRO CASERO MARIN  
SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:

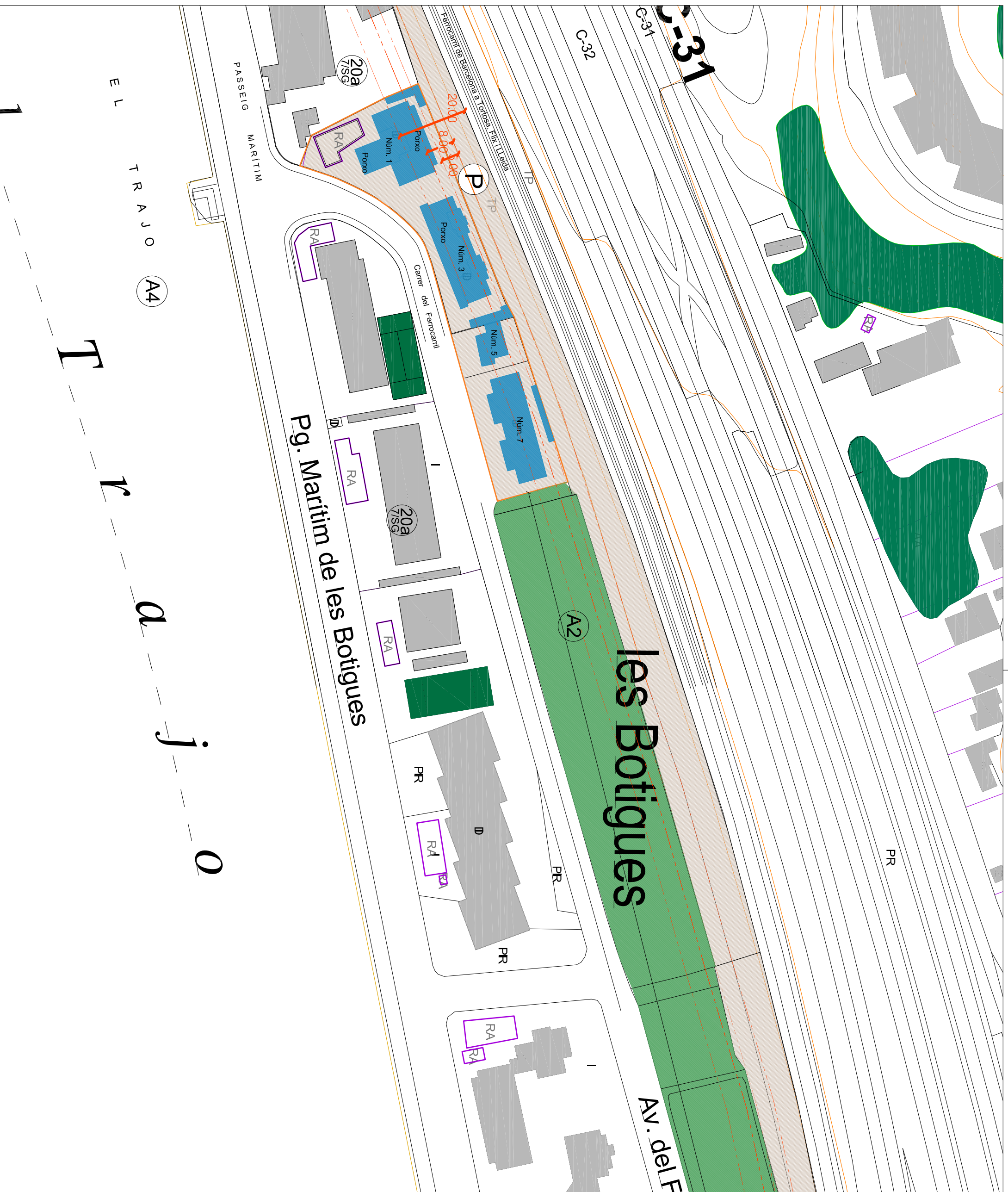
ESCALA:  
1/300

FORMATO:  
A3 EXT

NÚM. PLANO:  
5\*\*

REFERENCIA:  
13/63

FECHA:  
marzo 2016



——— Dominio público.  
——— Franja de protección ADIF  
 Las distancias delimitadas del dominio público ferroviario y su zona de protección se miden, desde la arista exterior de la explanación ferroviaria.

- - - - - LLE LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN  
 20.00

La LLE en zonas urbanas según ART 15 LEY 38/2015 de 29 de septiembre del sector ferroviario, en los tramos urbanos la distancia de 50ml se puede reducir a 20ml medidos desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria.

**PLANEJAMENT VIGENT**  
**P.O.U.M. APROV DEF 30-3-2006**

- A2** PARCS , JARDINS
- A4** LITORAL
- P** PROTECCIÓN DE SISTEMAS

**20a** EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AILLADA

**20a** EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AILLADA

**TS** Territori Sostenible  
 C/ Muga de 16 08 01 i Semnerol  
 Tel: 93 725 11 38 / 649 96 66 78 |  
 fax: 93 715 20 34  
 territorisostenible@telefonocornet

**garcía gasull arquitectes**  
 pises, rector oikers: 4 - botoks 2a.  
 08009 Barcelona  
 Tel: 932075713 / Fax: 934763281  
 email: gasc@gaarquitectes.com

TÍTULO:

MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES  
 CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7  
 LES BOTIGUES DE SITGES.

TÍTULO DEL PLANO:

PLANEAMIENTO VIGENTE

PROPIETARIOS:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
 COSTAMAR

ROSA MOTTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
 MARINA

EQUIPO REDACTOR

ABOGADOS:  
 TERRITORI SOSTENIBLE

ARQUITECTOS:

MAR GARCIA CAPÓ  
 LEANDRO CASERO MARIN  
 SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:

ESCALA:

1/1000

FORMATO:

A3 EXT

NÚM. PLANO:

6\*\*

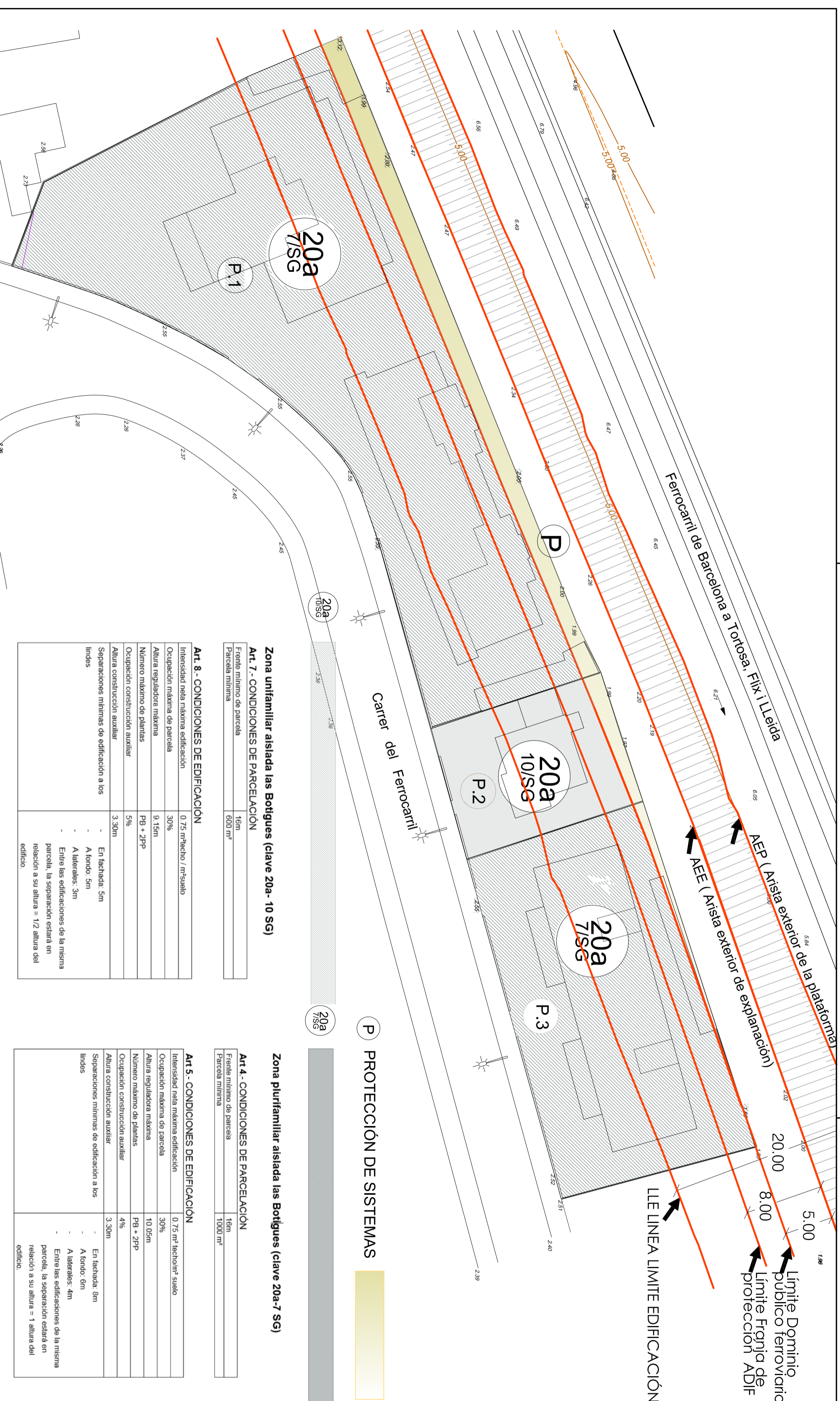
REFERENCIA:

13/63

FECHA:

marzo 2016





**Zona unifamiliar aislada las Botigues (clave 20a-10 SG)**

**Art. 7.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Fronte mínimo de parcela	16m
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>

**Art. 8.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Intensidad neta máxima edificación	0,75 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
Occupación máxima de parcela	30%
Altura reguladora máxima	9,15m
Número máximo de plantas	PB + 2PP
Occupación construcción auxiliar	5%
Altura construcción auxiliar	3,30m
Separaciones mínimas de edificación a los linderos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En fachada: 5m</li> <li>- A fondo: 5m</li> <li>- A laterales: 3m</li> </ul> <p>Entre las edificaciones de la misma parcela, la separación estará en relación a su altura = 1/2 altura del edificio.</p>

**Zona plurifamiliar aislada las Botigues (clave 20a-7 SG)**

**Art. 4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Fronte mínimo de parcela	16m
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup>

**Art. 5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Intensidad neta máxima edificación	0,75 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
Occupación máxima de parcela	30%
Altura reguladora máxima	10,05m
Número máximo de plantas	PB + 2PP
Occupación construcción auxiliar	4%
Altura construcción auxiliar	3,30m
Separaciones mínimas de edificación a los linderos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En fachada: 8m</li> <li>- A fondo: 8m</li> <li>- A laterales: 4m</li> </ul> <p>Entre las edificaciones de la misma parcela, la separación estará en relación a su altura = 1 altura del edificio.</p>

**P PROTECCIÓN DE SISTEMAS**

**TS**  
Territori Sostenible

**9999**  
garcia gasull  
arquitectes

C/ Mèdic, 14 08181 Santmeroni  
Tel: 93 725 11 38 / 649 76 66 78 f  
fax: 93 715 20 34  
terribotigues@telefonica.net

plge: rector Oliveres, 4 - botigues 20,  
08009 Barcelona  
Tel: 932075913 / fax: 93473281  
gmm@ gogarciaarquitectes.net

TÍTULO:  
MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES  
CALE FERROCARRILLS 1-3, 5, 7  
LES BOTIGUES DE SITGES.

TÍTULO DEL PLANO:  
ORDENACIÓN PROPUESTA

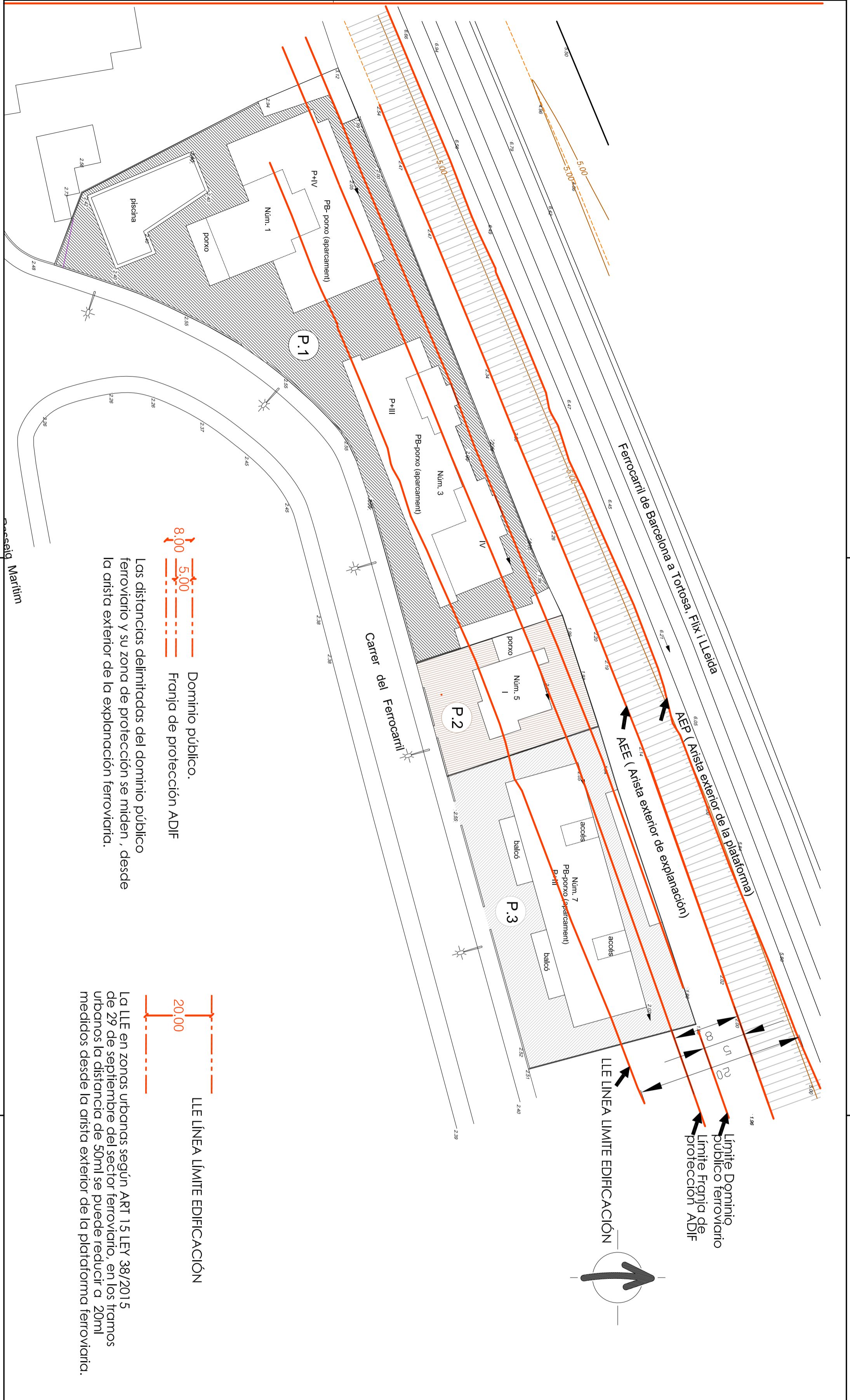
PROPIETARIOS:  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS COSTAMAR  
ROSA MOTTO  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS MARINA

EQUIPO REDACTOR  
ABOGADOS:  
TERRITORI SOSTENIBLE  
ARQUITECTOS:  
MAR GARCIA CAPÓ  
LEANDRO CASERO MARIN  
SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:  
FORMATO:  
REFERENCIA:  
FECHA:

ESCALA: <b>1/300</b>	NÚM. PLANO: <b>7***</b>
-------------------------	----------------------------

marzo 2016



**TS**  
Territori sostenible

C/ Aragó, 16 08181 Sentmenon  
Tel: 93 725 11 35 / 649 76 66 781  
Fax: 93 713 20 34  
telfon@tsi.cat | telefon@tsi.cat

**garcía gasull**  
arquitectes

piso: rector Oliveras, 4 - baixos 2o.  
08009 Barcelona  
tel: 932079713 / fax: 934763281  
c/mo: gsgarcia@cgarcia.cat

TÍTULO:  
MODIFICACIÓN PUNTUAL POU M SITGES  
CALLE FERROCARRILS 1-3, 5, 7

TÍTULO DEL PLANO:  
LINEAS DE PROTECCIÓN ADIF

PROPIETARIOS:  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
COSTAMAR

ROSA MOTTO  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS  
MARINA

EQUIPO REDACTOR  
ABOGADOS:  
TERRITORI SOSTENIBLE  
ARQUITECTOS:  
MAR GARCIA CAPÓ  
LEANDRO CASERO MARIN  
SANTIAGO GASULL MARSANS

SUSTITUYE:  
9

ESCALA:  
1/350

FORMATO:  
A3 EXT

NÚM. PLANO:  
8\*\*\*

REFERENCIA:  
13/63

FECHA:  
marzo 2016



# **INFORME JURÍDICO**

**C/ del Ferrocarril, 1-3, 5 y 7 de  
LES BOTIGUES DE SITGES**

**Clasificada como suelo urbano y calificado como  
equipamiento protección de sistema viario/ferroviario  
clave P – Protección de sistemas -**

Gonzalo Lluzar López de Briñas, abogado, secretario de Administración Local y Técnico Urbanista con despacho profesional en 08181 Sentmenat, calle Mediodía 16, emite informe en base a los siguientes,

## **HECHOS**

**I.-** Los representantes de la comunidad de vecinos COSTA MAR de las “Botigues de Sitges” realizaron encargo profesional básicamente para realizar un escrito a ADIF mediante el cual, se pudiera reducir la afectación a los efectos de construcción a 5 mts desde la finalización del talud donde se sustenta la línea del ferrocarril.

**II.-** En estos momentos la finca objeto del presente informe se encuentra clasificada como suelo urbano y calificada como equipamiento protección de sistema viario / ferroviario clave P - de protección de sistemas -, afectación que se realiza fuera de ninguna unidad de actuación o sector urbanístico. Por lo que, se trata de los llamados equipamientos asistemáticos en suelo urbano, que analizaremos.

Esta clasificación afecta a toda la isla completa y por tanto a las edificaciones situadas en la calle del ferrocarril números 1-3, 5 y 7 de las “Botigues de Sitges”. Y no es un problema menor.

**III.-** Es muy importante ser conscientes de que las edificaciones de referencia se consideran realizadas sobre sistemas y por ello, se encuentran en el lugar contrario a las zonas donde se produce el correspondiente desarrollo urbanístico.

Esto conlleva que los edificios no podrán nunca ser legalizados, mientras dure esta clasificación, y están sujetos a expropiación por parte del Ayuntamiento de Sitges.

**IV.-** La distancia de afectación por dominio público y la distancia de afectación medida entre el cómputo de inicio de la zona de dominio público y la construcción es la siguiente en relación a cada una de las secciones indicadas en la documentación gráfica adjunta (plano topográfico 3):

- Edificación principal calle del Ferrocarril 1, según se representa en la sección AB del plano 3, del Topógrafo, dista de la AEP 11,94 mts y de la AEE 6.60mts.
- Edificación principal calle del Ferrocarril 3, según se representa en la sección CD del plano 3, del Topógrafo, dista de la AEP 11,41 mts y de la AEE 6.60mts.
- Edificación principal calle del Ferrocarril 5, según se representa en la sección EF del plano 3, del Topógrafo, dista de la AEP 13.38 mts y de la AEE 8.12mts.
- Edificación principal calle del Ferrocarril 7, según se representa en la sección GH del plano 3, del Topógrafo, dista de la AEP 12.58 mts y de la AEE 7.96 mts y según se ve en la sección IJ dista de la AEP 15.53 mts y de la AEE 9.84 mts.

No estando afectadas las edificaciones principales por dominio público, pero encontrándose las mismas parcialmente afectadas por la zona de protección ferroviaria.

Las edificaciones auxiliares de trasteros, si quedan afectadas parcialmente por la zona de dominio público y parcialmente por la franja de protección, según se detalla en los planos adjuntos.

Siendo de aplicación los siguientes,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En relación a la situación urbanística:

**I.-** artículos 75 y 76 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal (adelante POUM) de Sitges, en relación a las licencias de obras y actividades en edificios en situación de fuera de ordenación.

**II.-** artículos 89 a 97 de las normas urbanísticas del POUM de Sitges respecto a la regulación de los sistemas urbanísticos.

**III.-** artículo 108 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo en Cataluña, (adelante TRLUC 2010), regulador de las edificaciones fuera de ordenación y con volumen disconforme.

**IV.-** artículo 112 del TRLUC 2010, por la tramitación de la expropiación forzosa en actuaciones urbanísticas aisladas.

**V.-** artículo 114 del TRLUC 2010, modificado por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del TRLUC 2010, (adelante LUC 2012). Y suspendido en su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2013 por las Disposiciones Finales e) y 3 de la LUC 2012

**VI.-** artículos 20 a 27 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (adelante LS 8/2007), para la valoración de la expropiación y su cálculo.

**VII.-** Por último la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, aprobadas por la Ley de 16 de diciembre de 1954 y Decreto de 26 de abril de 1957, (en adelante LEF y RLEF).

En relación a las afectaciones ferroviarias:

I.- artículos 12 a 18 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, para las zonas de afectación, ( esta era vigente a fecha de redacción del documento, si bien a fecha de revisión – octubre 2016- ha sido derogada por la Ley 38/2015 de 29 de septiembre)

II.- artículos 19 a 36 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, (en adelante RD 2387/2004) respecto las zonas de afectación y el otorgamiento de autorizaciones para las construcciones.

#### **INFORMO:**

Es importante entender cuál es la situación actual y cuáles son las posibles soluciones que se pueden dar, todo teniendo en cuenta que la realidad física del emplazamiento de las edificaciones existentes no la podemos variar.

#### **I.- De la situación actual:**

Los edificios situados en la calle del ferrocarril números 1-3, 5 y 7 de las “Botigues de Sitges” tienen en este momento una situación de provisionalidad. Lo que quiere decir es que, al encontrarse fuera de ordenación por el planeamiento que los califica como sistemas de protección P, están sujetas a expropiación y posterior derribo.

Esta expropiación puede ser solicitada en cualquier momento por el Ministerio de Fomento, - en la actualidad -, por el administrador de las infraestructuras ferroviarias, en estos momentos ADIF y por el ayuntamiento de Sitges. Por lo que, los inmuebles de referencia ya conocen su destino.

Por otro lado, los propietarios como particulares interesados en sus fincas pueden instar ante la administración actuante, en nuestro caso el ayuntamiento de Sitges, la figura jurídica denominada expropiación por imperio de la Ley, al tratarse de la adquisición por parte de la Administración de sistemas que no están incluidos en ninguna unidad reparcelatoria, donde los particulares se harían cargo de repartirse los beneficios y cargas del sector.

Esta figura está contemplada en el artículo 114 del TRLUC 2010, modificado por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del TRLUC 2010, que se transcribe a continuación:

*"Artículo 45*

*Modificación del artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo*

*Se modifica el artículo 114 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:*

*"Artículo 114. Iniciación de un expediente expropiatorio por ministerio de la ley*

*"1. Una vez transcurridos dos años desde que se haya agotado el plazo establecido por el programa de actuación urbanística o la agenda de las actuaciones a desarrollar, o cinco años desde que haya entrado en vigor el plan de ordenación urbanística municipal cuando éste no establece el plazo para la ejecución de la actuación urbanística correspondiente, si no se ha iniciado el procedimiento de expropiación de los terrenos reservados para sistemas urbanísticos que, en virtud de las determinaciones del plan de ordenación urbanística municipal, deban ser necesariamente de titularidad pública y que no estén incluidos, a efectos de su gestión, en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, los titulares de los bienes pueden advertir a la administración competente en la materia de su propósito de iniciar el expediente de valoración.*

*"2. Si la administración que corresponda no inicia el expediente de expropiación en el plazo de dos años posteriores a la advertencia formulada de conformidad con el apartado 1, los titulares de los bienes pueden presentar la hoja de aprecio correspondiente, momento en que el expediente de expropiación se inicia por ministerio de la ley y al que se entiende referida su valoración. Si transcurren tres meses sin que la administración acepte la valoración, los titulares de los bienes se pueden dirigir al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el precio justo, cuya resolución agota la vía administrativa. Una vez determinado el precio justo, hay que pagar la cantidad que resulte en el plazo máximo de seis meses. Esta cantidad devengará intereses por demora en favor de la persona expropiada desde el momento en que haya transcurrido el plazo mencionado y hasta que se haya pagado.*

*"3. Las determinaciones de este artículo se aplican también en el caso de terrenos incluidos en polígonos de actuación urbanística o en sectores de planeamiento urbanístico en que el sistema de actuación sea el de expropiación.*

*"4. Lo establecido en los apartados 1, 2 y 3 no se aplica a:*

*"a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable no delimitado.*

*"b) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado, si se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.*

*"c) Los terrenos sobre los que se ha obtenido la autorización para el uso o la obra provisionales, de acuerdo con el artículo 53.*

*"d) Los terrenos donde haya construcciones o instalaciones en uso o susceptibles de ser utilizadas, ya sea para uso propio o para obtener un rendimiento económico.*

*"e) Los terrenos reservados para sistemas generales que deben ser ejecutados mediante el proyecto sectorial pertinente.*

*"5. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda, para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse al Jurado de Expropiación de Cataluña para que fije el precio justo establecidos en los apartados 1 y 2 queda suspendido si los órganos competentes para la aprobación inicial de una figura de planeamiento urbanístico adoptan el acuerdo pertinente de conformidad con los artículos 73 y 74. En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también conlleva la de los procedimientos de valoración instados ante el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con la condición segunda del apartado 2. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudan si transcurre el plazo de suspensión acordado sin que se haya producido la publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada. Si la publicación se hace antes de que el Jurado de Expropiación de Cataluña fije el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determina la expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente debe manifestar estas circunstancias y ordenar el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes."*

Artículo que por su importancia hemos trasladado al presente informe.

También se debe tener en cuenta que la expropiación por ministerio de la ley se encuentra suspendida en su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2013, por aplicación de las Disposiciones Finales e) y 3 de la LUC 2012



El valor se calcularía por lo tipificado en el artículo 21 de la LS 8/2007, que al tratarse de suelo urbanizado las construcciones e instalaciones se tasarán conjuntamente con el suelo. Pero la Ley dice más, al tratarse de edificaciones fuera de ordenación, el anterior valor se reducirá en "proporción al tiempo transcurrido de su vida útil". Al entender de esta parte si el POUM de Sitges fue aprobado de forma definitiva en fecha 24 de mayo de 2006, se debería descontar de la valoración los años amortizados desde esta fecha.

Como sea que estamos ante una revisión catastral en el término municipal esta se encuentra en plena vigencia de valores, o lo que es lo mismo, el precio expropiador coincidirá con el valor catastral notificado a cada uno de los vecinos. Valor que tendrá algunas correcciones como si es la vivienda habitual y si hay urgencia en la ocupación.

En resumen, conocemos el destino de nuestros inmuebles y el precio en el que se valorarán.

### ***II.- De las soluciones a la situación actual:***

Básicamente sólo hay dos soluciones como veremos a continuación.

Debemos pensar contra lo que yo creí al principio, que nuestro problema no es de afectación de los ferrocarriles y por lo tanto de hacer un escrito al administrador de las infraestructuras ferroviarias, ADIF, para hacer prevalecer la autorización especial otorgada por el Ministerio de Fomento y que contempla el artículo 27 del RD 2387/2004, el cual reproducimos:

*"Artículo 27. Distancias.*

*1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas Específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por*

*lo que discurren dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los Artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.*

*2. En el suelo contiguo al ocupada por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificadas como urbano consolidación miedo el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias 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 el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la Necesidad de la Reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sino que, en ningún caso, la correspondiente en la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. "*

Esta actuación indudablemente se tendrá que hacer pero en segundo término y de forma indirecta, a través de la solicitud municipal de informe en la modificación de su planeamiento.

El problema en que se encuentran los edificios situados en la calle del ferrocarril números 1-3, 5 y 7 de las "Botigues de Sitges", es urbanístico y después de protección del ferrocarril y / o carretera.

A saber, es el POUM de Sitges lo que califica la isla completa de sistema de protección y por lo tanto, lo que se debe variar irremediamente es esta calificación. En definitiva lo primero que hay que abordar es la modificación puntual del POUM de Sitges para nuestra isla ya que sin conseguir esta finalidad nada podremos hacer.

Como se trata de una modificación puntual del POUM, corresponde al ayuntamiento la iniciativa de la modificación que, está vedada a los particulares por definición legal. En este sentido artículo 76 del TRLUC 2010, que atribuye la formulación de los POUM a los ayuntamientos, por tanto se trata de una iniciativa pública.

Nuestra ventaja está en que la modificación del sistema no se refiere a las zonas verdes, espacios libres o equipamientos deportivos que tienen muy reducida su transformación tal como dispone el artículo 96 del TRLUC 2010, sino que se refiere a un sistema de protección simple cuál tramitación es ostensiblemente más asequible.

Al modificarse por iniciativa municipal el POUM de Sitges es cuando se pedirá el preceptivo informe del Ministerio de Fomento y del administrador de las infraestructuras ferroviarias, ADIF.

Debemos considerar sin embargo, que la afectación de dominio público en suelo urbano es de 5 mts y que para la zona de protección es de 8 mts a computar ambas desde la Arista Exterior de la Explanación .

Por otra parte como hemos dicho en el Expositivo Primero, la distancia entre el la Arista Exterior de la Plataformas AEP y la construcción del edificio situado en la calle del ferrocarril 1, sección AB del plano 3 del Ingeniero Topógrafo FRANCESC FARRIOL I VINYES, es de 11,94 mts, mientras que la distancia entre la Arista Exterior de la Explanación AEE es de 6.60mts. O sea que la construcción principal queda fuera de la zona de dominio público, pero dentro de la zona de protección.

Lo mismo sucede para el edificio de viviendas que se encuentra en la calle del ferrocarril número 3, en la sección C-D del plano 3, dicho edificio dista 6.60mts de la AEE. En la planta del mismo plano topográfico puede verse como no sobrepasa en ningún caso la línea paralela situada a 5,00mts de la AEE. Por tanto dicho edificio queda fuera de la zona de dominio público y parcialmente incluido en la zona de protección.

Del mismo modo se reproduce esta situación para los edificios sitos en la calle Ferrocarriles 5 y 7 . La edificación principal calle del ferrocarril 5, según se representa en la sección EF del plano 3, del Topógrafo, dista de la AEP 13.38 mts y de la AEE 8.12mts y la edificación principal calle de los Ferrocarriles 7, según se representa en la sección GH del plano 3, del Topógrafo, dista de la

AEP 12.58 mts y de la AEE 7.96 mts y según se ve en la sección IJ dista de la AEP 15.53 mts y de la AEE 9.84 mts.

**II.A).**- Fundamentado lo anterior presentaremos la **primera solución** que además sería la menos costosa y más ágil ejecución y consistiría en plantearnos que hacemos a continuación.

Esta consistiría en pedir una modificación puntual del planeamiento general en el ayuntamiento de Sitges a tenor de este informe y de la propuesta técnica realizada con el señor FRANCESC FARRIOL I VINYES, Ingeniero Topógrafo, que se adjunta al presente informe.

Lo que se pediría al ayuntamiento tampoco sería desproporcionado o imposible ya que tenemos varios argumentos que se pueden hacer notar.

Así, si tenemos en cuenta la finca vecina por poniente, en la que está ubicado un restaurante y que se encuentra en la misma situación de afectación no ha sido clasificado de sistema sino lo contrario, de suelo urbano consolidado, clave 20a, la misma calificación se podría extender a nuestra isla. Un procedimiento que se propondría sería intentar con una interpretación muy extensa de la Ley, la de rectificación de errores materiales en el planeamiento.

Otro argumento que favorecería esta propuesta es la consolidación de la edificación para cuando los edificios que nos ocupan, la calle del ferrocarril números 1-3, 5 y 7 de las “Botigues de Sitges”, no son de nueva construcción y han formado parte del paisaje urbano de la población de Sitges desde hace mucho tiempo.

Ayudaría también el hecho de que entre las carreteras y las edificaciones se encuentra la vía del ferrocarril, lo que quiere decir que la afectación ya no puede ser por vialidad ya que ésta tiene acotada su expansión por la vía de tren y por tanto, la afectación de las edificaciones debería ser exclusivamente la computada por el ferrocarril.

Como hemos visto, con la modificación del planeamiento se pediría al Ministerio de Fomento la aplicación del artículo 27 del RD 2387/2004, las afectaciones de 5 y 8 mts.

Esta solución permitirá desvincular las edificaciones principales con uso vivienda, de la figura de fuera de ordenación que, por otra parte, es la más restrictiva con el derecho de la propiedad .

Quedan únicamente dentro de la zona de protección de sistemas, de manera parcial edificios auxiliares de uso trasteros.

**II.B).- La *segunda solución*** ya requeriría una intensidad de esfuerzo diferente y no sé si sería factible a efectos económicos, todo y que tendría mayor apoyo a efectos jurídicos.

Analicémosla:

Se debería modificar el POUM de Sitges de forma puntual en el sentido de incorporar un sector de planeamiento que incluyera las fincas ubicadas en la calle del ferrocarril números 1-3, 5 y 7 de las “Botigues de Sitges” con los solares vecinos para hacer una comunidad reparcelatoria donde, derribadas las edificaciones, se hiciera un correcto reparto de beneficios y cargas entre todos los propietarios del sector.

Sin haber profundizado jurídicamente sobre la repercusión de la reparcelación del sector, lo que parece "ab initio", es que el coste de derribo de los edificios más el derecho al realojo de las personas que estén empadronadas en los mismos puede hacer económicamente inviable la reparcelación y más teniendo en cuenta la reducida superficie del sector para soportar estos gastos.

Además, no podemos olvidar que los terrenos vecinos ya tienen la clasificación de suelo urbano y la calificación de 20a), lo que quiere decir que si no obtienen un equilibrio entre los gastos y las ganancias que produzca el nuevo sector, se hará inviable el desarrollo urbanístico del mismo. Por lo que, en la práctica el

ayuntamiento debería incrementar el aprovechamiento privado para hacer viable la urbanización del nuevo sector urbanístico.

***En conclusión*** se considera como más adecuada la primera de las soluciones que en todo caso necesita un esfuerzo de voluntades entre el ayuntamiento de Sitges, el Ministerio de Fomento con representación en la Comisión Territorial de Urbanismo y los vecinos de las fincas ubicadas en el calle del ferrocarril números 1-3, 5 y 7 de las “Botigues de Sitges”.

Lo que informo y someto a un superior criterio.

Sitges, cinco de julio de dos mil trece

Gonzalo Lluzar López de Briñas

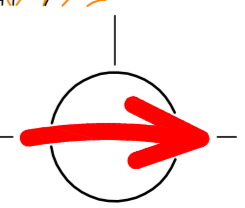
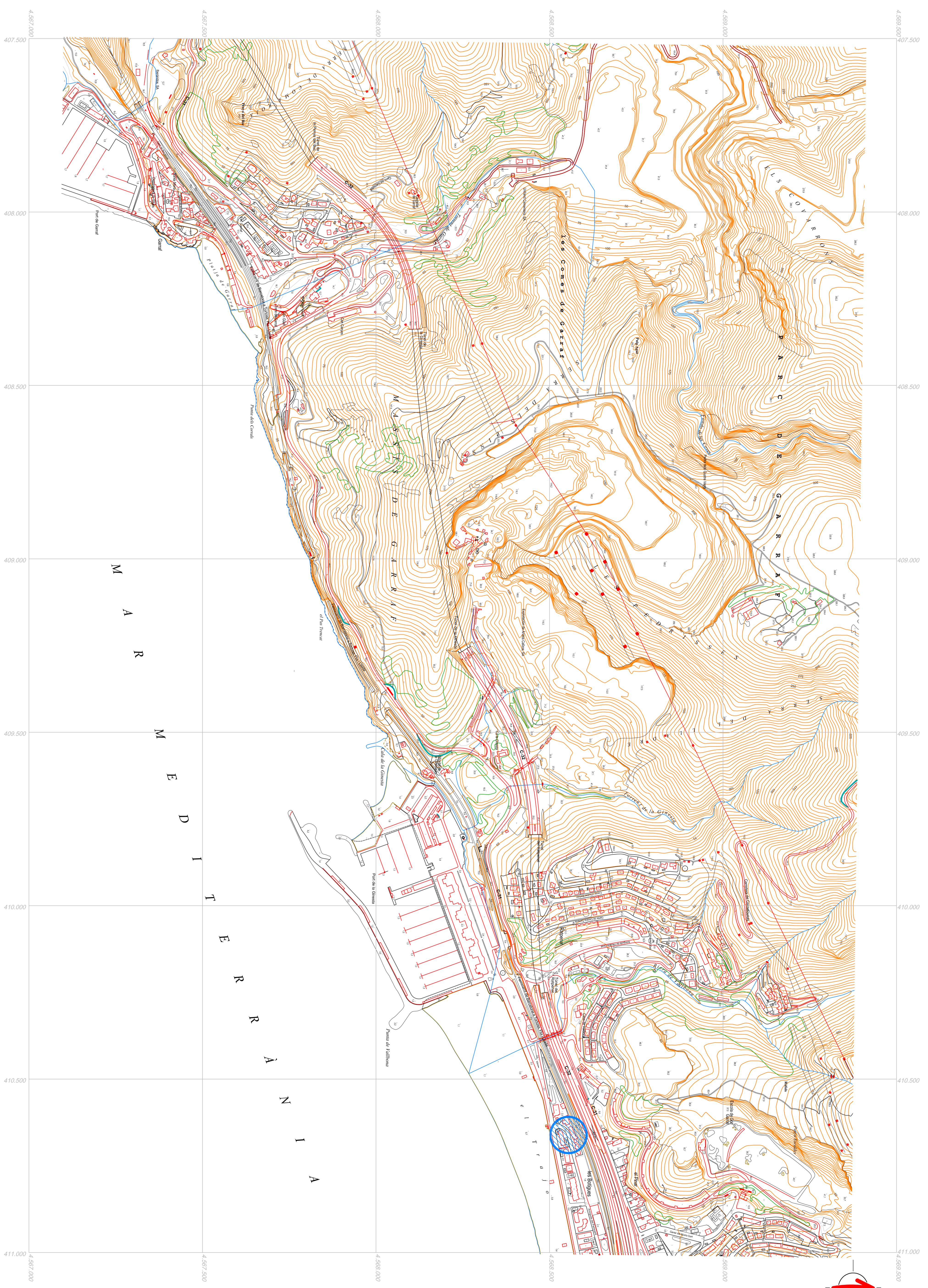
Abogado col. ICAB 15282

## INDECE PLANOLS

	<b>Planos</b>
Situación respecto al municipio	1
Ámbito de la Propuesta	2
Topográfico i secciones	3
Planeamiento actual sobre ortofoto	4
Propuesta de modificación	5

Ingeniero Topógrafo: Francesc Farriol i Vinyes

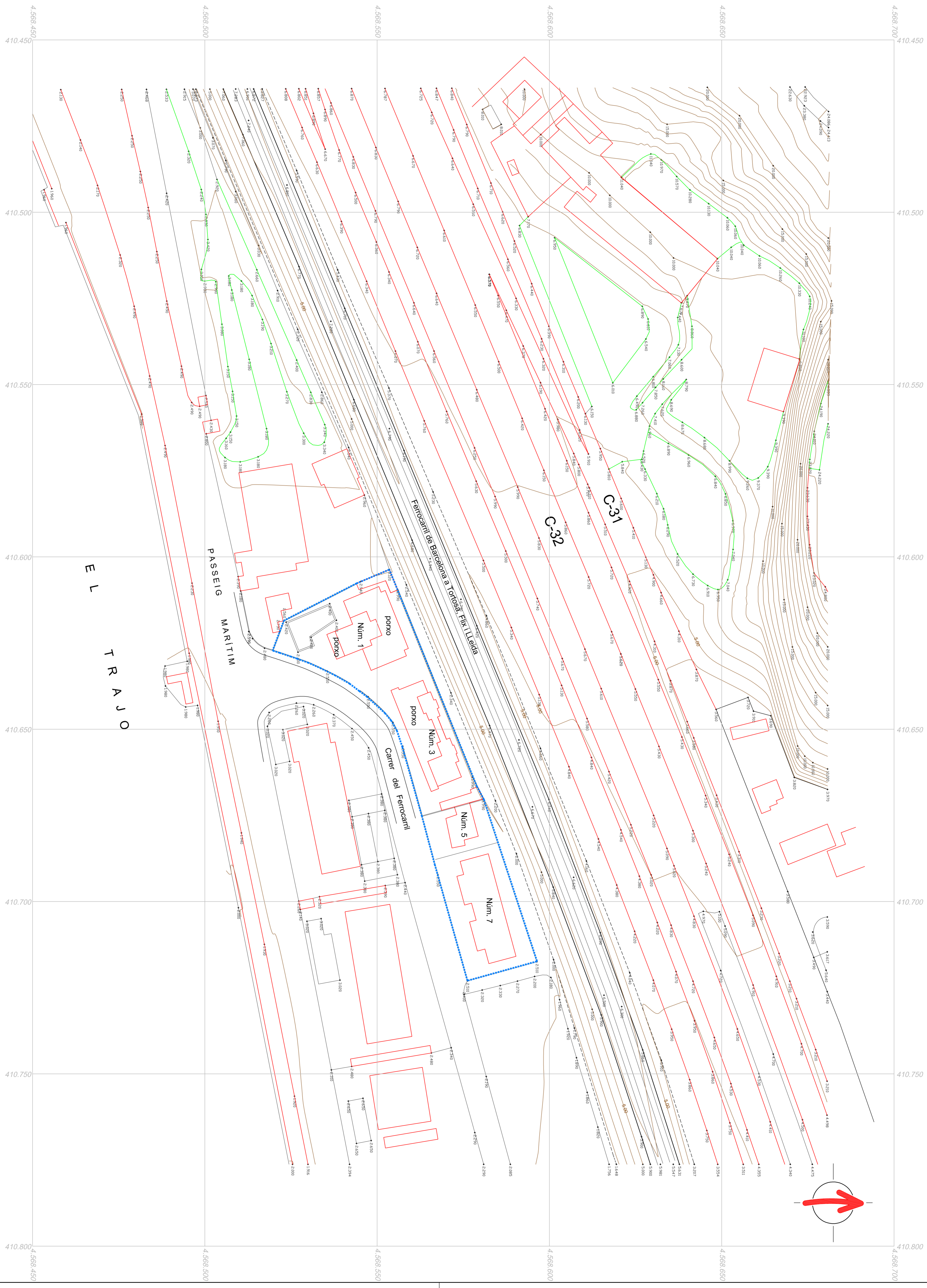




<p>C/ Castellunyà 90, local 4.08211 Castelló del Vallès          Tel: Fax: 93.714.8562          e-mail: ecostudis@ecostudis.com          Web: www.ecostudis.com</p>	<p><b>AUTORS DEL PROJECTE:</b>          Anna Lloberç i Forri          Ferrançic Formigó i Vinyes          Enginyers Tècnics          Membre de l'Ordre d'Enginyers Tècnics de Catalunya</p>	<p><b>PROMOTOR:</b>          Comunitat de veïns dels Nums. 1 i 3 del C/ del Ferrocarri          de Les Botigues de Sitges</p>	<p><b>ESCALA:</b> 1/15.000          UTM, ETRS 89          CORRES: 5M</p>	<p><b>DATA:</b>          JUNY 2013          Exp. 070513</p>	<p><b>PROJECTE:</b>          PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN DE SITGES EN ELS NUMS 1, 3, 5 I 7 DEL C/ DEL FERROCARRIL          A LA ZONA DE LES BOTIGUES DEL T.M. DE SITGES</p>	<p><b>TÍTOL DEL PLANOL:</b>          SITUACIÓ RESPECTE AL MUNICIPI</p>	<p><b>PLANOL NUM:</b>          1</p>
---	---	---	--	---	--	--	--

M A R M E D I T E R R À N I A





C/Colonyo 90, Castell del Vallès  
 Tel. i Fax: 93.71.48.62  
 e-mail: [ecostudis@ecostudis.com](mailto:ecostudis@ecostudis.com)  
 web: [www.ecostudis.com](http://www.ecostudis.com)

**Autors del Projecte:**  
 Anna Llobet i Prat  
 Francesc Parnal i Vilvies  
 Enginyers Tècnics Industrials  
 Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya

**Promotor:**  
 Comunitat veïna Av. Ferrocarril  
 Nº 1 i 3 Sijges (Les Botigues)

**Escala:** 1/500  
 UTM, ETRS 89  
 Eq. corbes 1m

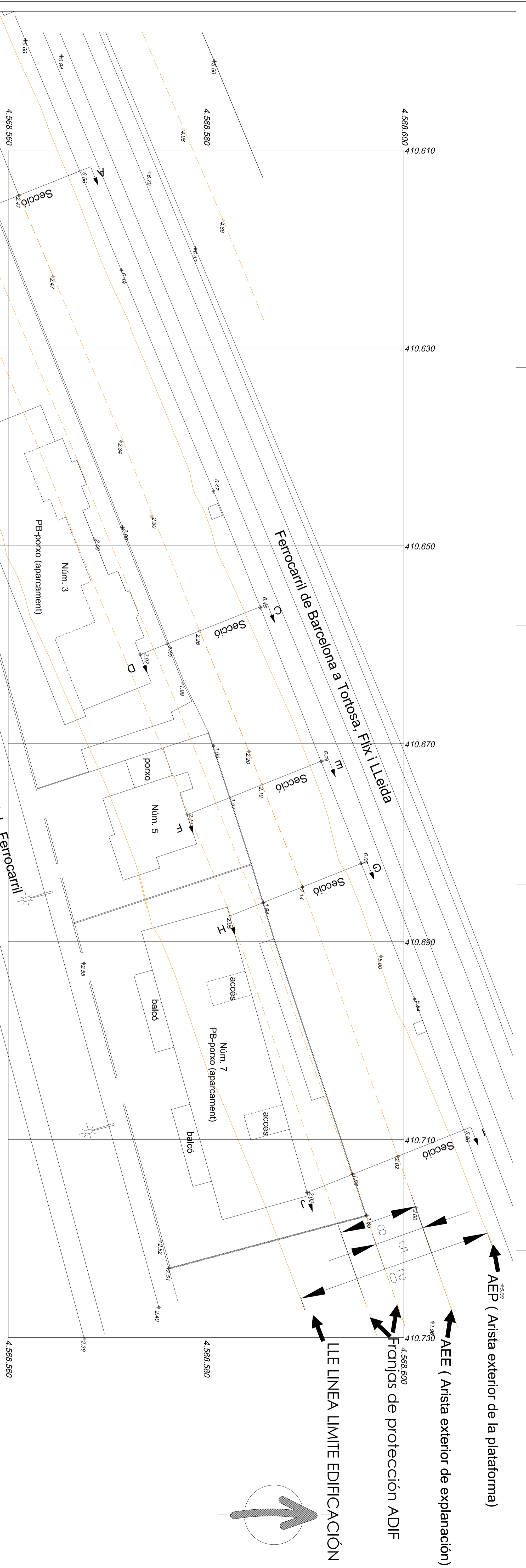
**Data:**  
 Juny 2013  
 Exp. 070513

**PROJECTE:**  
 Proposta de Modificació puntual del P.O.U.M. de Sijges al sector  
 de "Les Botigues", C/ Ferrocarril núm. 1, 3, 5 i 7

**TÍTOL DEL PLÀNOL:**  
 ÀMBIT DE LA PROPOSTA

**PLÀNOL NUM:**  
 P.2



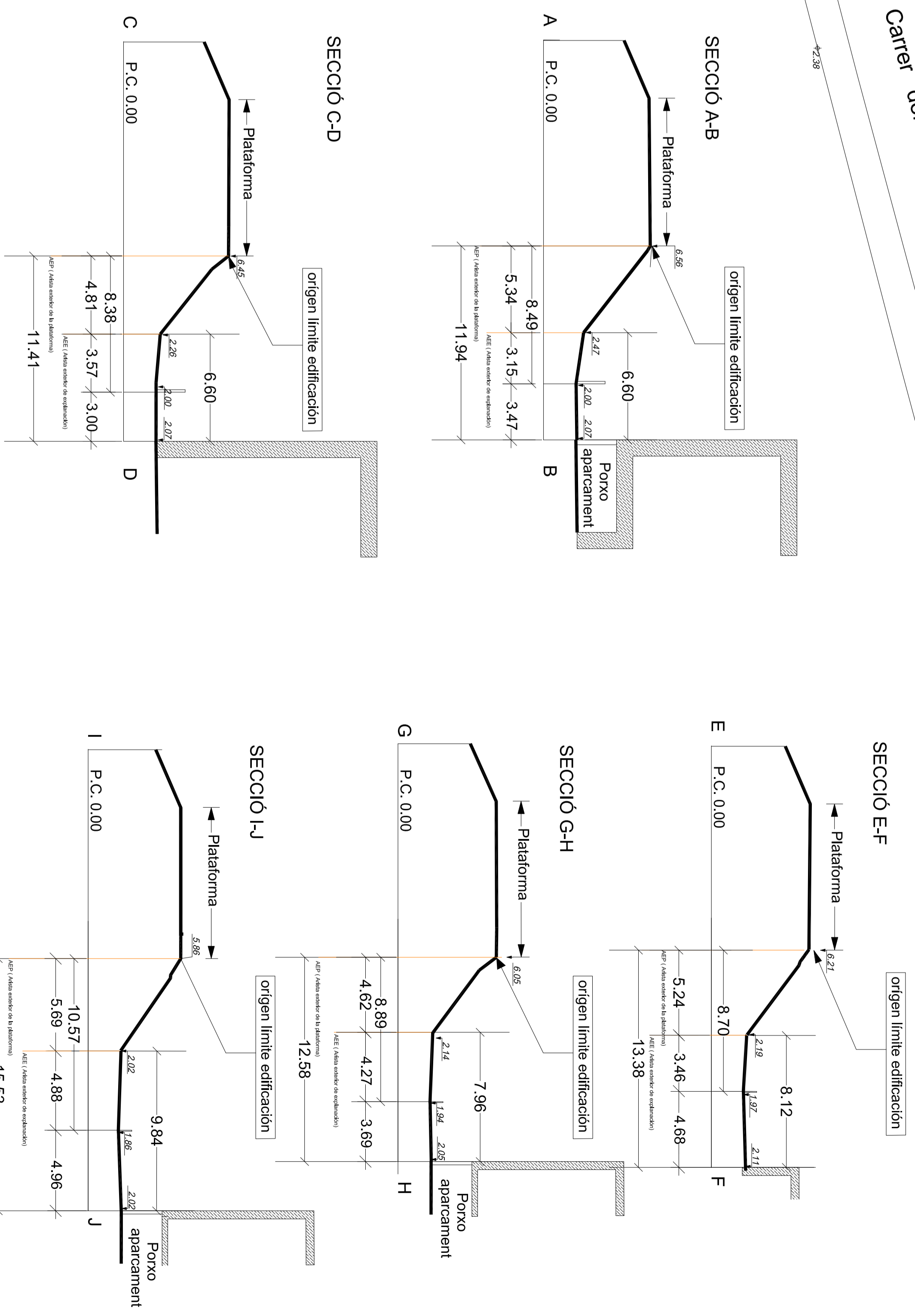
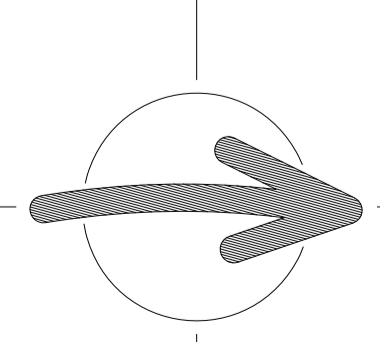


AEP (Arista exterior de la plataforma)

AEE (Arista exterior de explanación)

Franjes de protecció ADIF

LLE LINEA LIMITE EDIFICACIÓ



**ECO-ESTUDIS**  
 TERRITORI I MEDI AMBIENT, S.A.

C/Catalunya 90, Castellar del Vallès  
 Tel.: Fax: 93.714.8562  
 e-mail: ecoestudis@ecoestudis.com  
 web: www.ecoestudis.com

**Autors del Projecte:**  
 Anna Llobet Pons  
 Francesc Fariol Llopis

**Promotor:**  
 Comunitat veïns C/ Ferrocarril  
 Nº 1, 3, 5 i 7 Stiges (Las Botigues)

**Escala:** 1/200  
**UTM, ETRS 89**  
**Eq. corbes 0,2m**

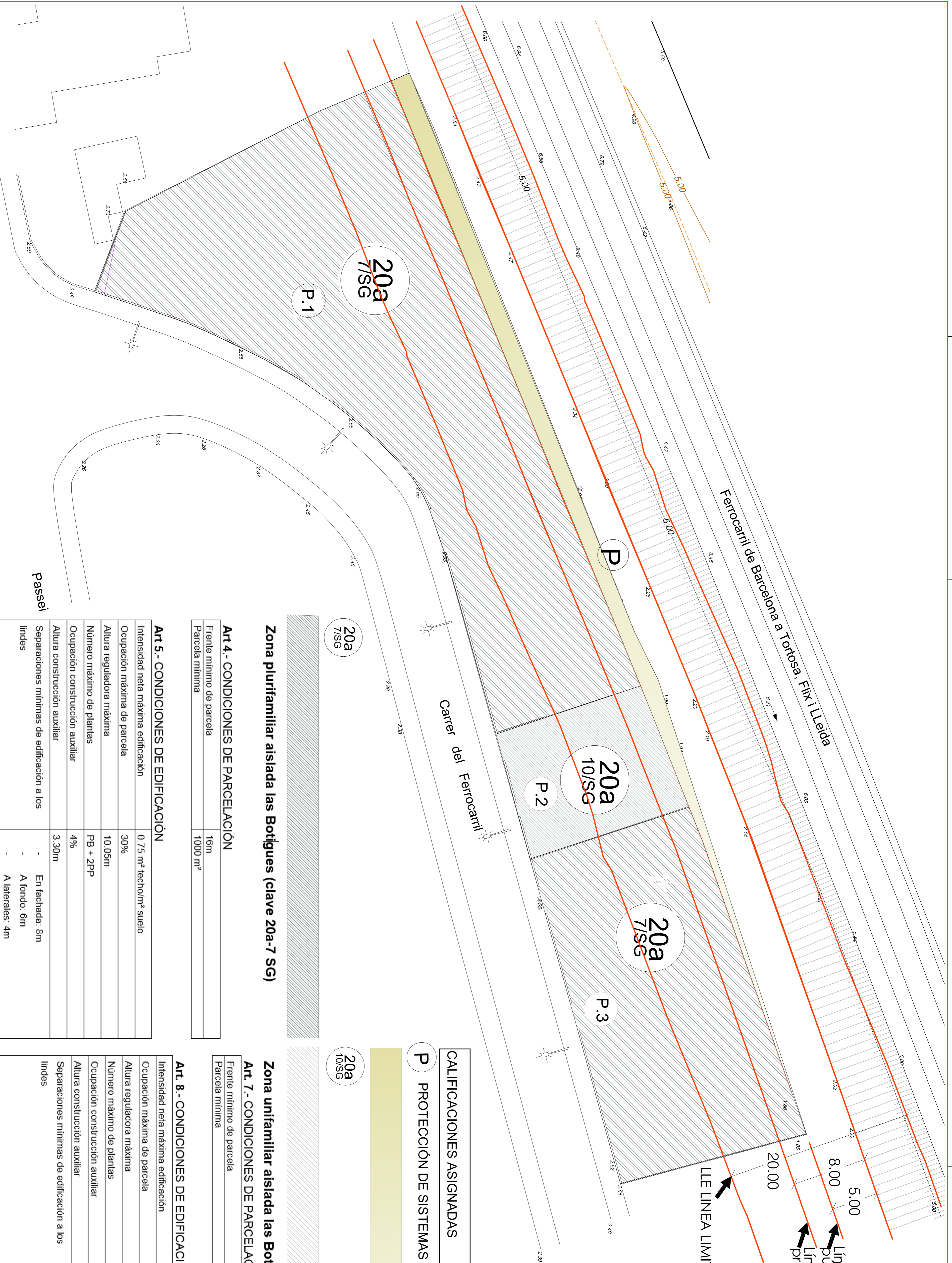
**Data:** Diciembre 2015  
**Projecte:** Proposta de Modificació puntual del POUm de Stiges, al sector de Las Botigues, C/ del Ferrocarril num 1, 3, 5 i 7

**Títol del plànol:** TOPOGRÀFIC I SECCIONS  
**PLÀNOL N.º:** P.3\*\*









5.00  
 8.00  
 20.00  
 Límit Domini públic Ferroviari  
 Límit Franja de protecció ADIF

LLE LINEA LIMITE EDIFICACIÓ

CALIFICACIONES ASIGNADAS

P PROTECCIÓN DE SISTEMAS

**Zona plurifamiliar aislada las Botigues (clave 20a-7 SG)**

**Art 4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Frente mínimo de parcela	16m
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup>

**Art 5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Intensidad neta máxima edificación	0.75 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
Ocupación máxima de parcela	30%
Altura reguladora máxima	10.05m
Número máximo de plantas	PB + 2PP
Ocupación construcción auxiliar	4%
Altura construcción auxiliar	3.30m
Separaciones mínimas de edificación a los linderos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En fachada: 8m</li> <li>- A fondo: 6m</li> <li>- A laterales: 4m</li> </ul> Entre las edificaciones de la misma parcela, la separación estará en relación a su altura = 1 altura del edificio.

**Zona unifamiliar aislada las Botigues (clave 20a- 10 SG)**

**Art. 7.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Frente mínimo de parcela	16m
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>

**Art. 8.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Intensidad neta máxima edificación	0.75 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
Ocupación máxima de parcela	30%
Altura reguladora máxima	9.15m
Número máximo de plantas	PB + 2PP
Ocupación construcción auxiliar	5%
Altura construcción auxiliar	3.30m
Separaciones mínimas de edificación a los linderos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En fachada: 5m</li> <li>- A fondo: 5m</li> <li>- A laterales: 3m</li> </ul> Entre las edificaciones de la misma parcela, la separación estará en relación a su altura = 1/2 altura del edificio.