



Ajuntament de Sitges

ANNEX nº1

292

16.3.2004

**NORMES URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA**

EN SOL URBÀ Nº 9. MONTGAVINA.

30 de setembre de 2004



NORMES URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SOL URBÀ Nº 9. MONTGAVINA.

Determinacions generals

Article 1

Naturalesa i àmbit del PAU

Aquest PAU té com a objecte desenvolupar les determinacions del Conveni Urbanístic en relació amb el Polígon Únic en sol Urbà nº 9, Montgavina, i respecta en totes les seves determinacions la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. ²⁶

L'àmbit del PAU nº 9 es grafia als documents gràfics del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 2

Qualificació del sòl

Els usos del sòl, així com la seva intensitat, es determinen en el propi PAU, i vénen grafats al plànol de zonificació a escala 1/2.000

Article 3

Aprofitament urbanístic

1. L'índex d'edificabilitat brut és de 0,09195854 m2 sostre/m2 sòl, que aplicat a la superfície del sector de 434.674,71 m2 dóna un aprofitament total de 39.972,05 m2 de sostre, amb la següent distribució

29.441,19 m2 de sostre per a habitatge lliure

6.358,00 m2 de sostre per a habitatge de protecció pública de promoció privada.

1.260,00 m2 de sostre per a habitatge de protecció pública i cessió al municipi

2.912,86 m2 de sostre per a ús hotelier i de restauració

Article 4

Els sistemes

1. Els sòls adscrits pel Pla a sistemes generals i locals, seran cedits obligatòria i gratuïtament pels seus propietaris, sens perjudici de la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.



2. L'execució de les obres corresponents als sistemes compresos en el sector, serà realitzada per la Junta de compensació.

Sistema d'actuació i execució del Pla

294

Article 5

Sistema d'actuació

L'execució del Polígon Únic en sol urbà nº 9, Montgavina, serà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica segons es defineix a la Llei 2/2002, i serà d'iniciativa privada.

26

DL 1/2006

Article 6

Procediment

En quant al procediment a seguir per a l'execució d'aquest PAU s'estarà al dispost a l'article 124 i concordants de la Llei 2/2002 corresponents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

DL 1/2006

Article 7

Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació, i es constitueixen, mitjançant document públic, en Junta de compensació.
2. La constitució de la Junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en pro indiviso, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.
 - b) Si ho acorda l'Ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una Junta de compensació.
3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.
4. Els propietaris de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la Junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la Junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les finques esmentades a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la Junta de compensació, ultra els propietaris, els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La Junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la Junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant.

Article 8

Alliberament d'obligacions

1. El polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, sí té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una Junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions concretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.

3. La dissolució d'una Junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la Junta és la beneficiària de l'expropiació.

4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.

5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'Ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la Junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.

6. En cas que els promotors o els propietaris inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament, les cessions es poden inscriure al Registre de la propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

Article 9



Potestats de les Juntes de compensació sobre les finques

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

Article 10

Responsabilitats de les Juntes de compensació. Via de constrenyiment i expropiació

1. En la modalitat de compensació bàsica, la Junta de compensació és directament responsable, davant l'Ajuntament, de la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística i, si s'estableix expressament, de l'edificació dels solars resultants.
2. En la modalitat de compensació bàsica, la Junta de compensació pot sol·licitar a l'Ajuntament de Sitges la utilització de la via de constrenyiment, és a dir pel sistema d'execució forçosa, per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres.
3. En la modalitat de compensació bàsica, la Junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Ajuntament per raó de l'incompliment, tant pels membres de la Junta com pels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic.

Desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística

Article 11

Competència

26

Correspon a l'Ajuntament de Sitges vetllar pel desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística nº 9 Montgavina, sens perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.

Article 12

Projecte d'urbanització

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and a circled mark.

1. Les obres necessàries per portar a la pràctica les determinacions del Polígon d'Actuació Urbanística, pel que fa a construcció de la vialitat, abastament d'aigua, clavegueram, xarxa interior d'energia, enllumenat públic, gas, jardineria, telecomunicacions i altres anàlogues, són objecte d'un projecte d'urbanització, que s'incorporarà a la documentació del PAU amb caràcter previ a l'aprovació provisional del Pla d'Ordenació Municipal de Sitges formant part integrant del mateix.

Regulacions d'ordre general

Article 13

Llicències urbanístiques

Són actes subjectes a llicència municipal, a més a més de les determinades a la legislació vigent i a les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística de Sitges, totes les activitats que en general puguin repercutir en la configuració de les característiques que adoptin els terrenys compresos dins de l'àmbit d'aplicació de l'ordenació proposada pel PAU.

Article 14

Règim general d'usos

Els usos generals són els d'habitatge, oficines i serveis, comerç petit, hotel, restauració, equipaments comunitaris etc. i es veuen detallats a les disposicions de cada zona en funció d'aconseguir una adaptació millor als objectius que es fixa al PAU.

Article 15

Format i grandària de la parcel·la

Es precisa en el detall del plànol de regulació de l'edificació per a cada unitat de promoció la parcel·la assignada.

Article 16

Desenvolupament del sostre edificable

El sostre edificable màxim permès a cada parcel·la, a concretar en una o varies edificacions principals, ve regulat per a cada unitat de promoció en la fitxa corresponent.

Article 17

Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és l'establerta en el plànol de regulació de l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2. En quant a l'ocupació del subsòl en plantes soterrànies resultants de desmuntatges, anivellacions, terraplens o excavacions s'estarà als criteris següents:

- a) L'ocupació de les plantes soterrànies de les unitats de promoció haurà de situar-se dins dels gàlibs indicats en els plànols normatius, excepció feta dels accessos necessaris des del carrer.
- b) Caldrà que als projectes s'expressi el condicionament com a jardí de l'espai lliure, amb les condicions d'arbrat que s'especifiquen a l'article 19 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Article 18

Sòl lliure edificable

1. Els terrenys que resten lliures d'edificació en cada parcel·la no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent a espai lliure al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les. En aquests terrenys s'admeten els elements ornamentals compatibles amb el seu caràcter enjardinat. També s'admetrà la instal·lació de piscines descobertes i pistes esportives que seran regulades per les condicions establertes per a les construccions auxiliars.

Aquests elements i les seves instal·lacions associades com són: pals, xarxes de protecció, trampolins o similars, tindran una alçada màxima que no superarà en els límits de la parcel·la la màxima permesa per a les tanques.

Així mateix s'hi podran disposar els aljubs obligatoris per a la recollida de les aigües de pluja de les cobertes que després s'utilitzaran per al rec de les zones mancomunades.

2. Els propietaris de les parcel·les, ho seran en mancomunitat dels espais lliures resultants en cada unitat de promoció, després de descomptar la superfícies privatives, amb subjecció als requisits formals establerts a les Normes per als patis mancomunats.

3. S'hauria d'establir per a cada unitat de promoció una entitat de conservació per al seu manteniment.

Article 19

Condicions referents a l'arbrat

1. L'arbrat existent a la superfície de les parcel·les queda sotmès a un total manteniment i conservació, exceptuant les superfícies ocupades per l'edificació

Handwritten notes:
10.13 / 10.13 / 10.13
S



i els seus accessos, si bé en aquests casos els arbres i arbusts hauran de ser trasplantats en un altre lloc del solar o reposats del mateix tipus.

2. És obligatori assolir un recobriment del sol no ocupat per l'edificació no inferior al 2% de estrat arbori i del 28% d'estrat arbustiu.

S'entén per recobriment la relació en % entre la superfície ocupada per la projecció sobre el sòl de les espècies vegetals i la superfície total del terreny on es fa la quantificació.

3. Els arbres i arbusts hauran de pertànyer necessàriament als estrats autòctons, considerant com a tals els següents:

Estrat arbori:

Aquest estrat està representat principalment pel pi blanc (*Pinus halepensis*).

Altres espècies de l'estrat arbori que podran ser tractats com a arbres o arbusts atenen el seu estat de desenvolupament són:

El garrofer (*Certonia siliqua*), l'ullastre (*Olea europaea* var. *Sylvestris*) i la figuera (*Ficus carica*).

Estrat arbustiu:

Margalló (*Chamaerops humilis*), Llentiscle (*Pistacea Lentiscus*), garric (*Quercus coccifera*), arçot (*Rhamnus lycioides*), bruc d'hivern (*Erica multiflora*), gatosa (*Ulex parviflorus*). Càdec (*Juniperus oxycedrus*), romaní (*Rosmarinus officinalis*), farigola (*Timus vulgaris*), aladern de fulla estreta (*Philyrea angustifolia*), aladern (*Rhamnus alaternus*), savina (*Juniperus phoenicea*), ginesta (*Spartium junceum*), argelaga negra (*Calicotome spinosa*), esparreguera (*Asparagus acutifolius*), roja (*Rubia peregrina*), lavandula latifolia, arítjol (*Smilax aspera* i amb la varietat balearica com a rareza), esbarzer (*Rubus ulmifolius*), vidalba (*Clematis vitalba*), estepa blanca (*Cistus albidus*), pinzell (*Coris monspeliensis*), citis platejat (*Argyrolobium zanonii*).

Article 20

Cobertes. Altura màxima i nombre de plantes

Les cobertes dels edificis seran planes o a una aigua, amb tractament unitari en cada unitat de promoció.

L'altura màxima de l'edificació es determina a cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa, la qual ve determinada en cada unitat de promoció al plànols normatius a escala 1/1.000. Tanmateix s'incorporen com a plànols normatius unes seccions generals de l'ordenació a escala 1/250.

L'altura reguladora màxima i el nombre de plantes vénen definits també als plànols normatius i a les fitxes de cada unitat de promoció. L'altura s'aplicarà acotada respecte de la cota de referència de la planta baixa i situant-se aquesta com a màxim un metre respecte del nivell del terreny exterior definitiu.

Sobre l'altura reguladora es podrà construir com a màxim:

Fumerals, antenes i els elements tècnics de les instal·lacions, sempre integrats amb la composició arquitectònica i unitària del projecte.

Les cambres de maquinària de l'ascensor i escales d'accés a la coberta amb una superfície màxima de 20 m² per unitat.

Les cambres d'aire i elements de cobertura plana amb una alçada màxima de 60 cm.

Les baranes, massisses o calades de les façanes i dels patis interiors que s'alcin per damunt de l'altura reguladora màxima amb un màxim d'1,20 m per damunt de la coberta plana obligatòria.

Els elements de separació entre cobertes d'escales diferents amb una alçada màxima d'1,80 m.

Article 21

Consideració de planta soterrània

Les plantes soterrànies són tota planta enterrada o semienterrada, la part superior del sostre de la qual estigui situada a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu, resultat d'anivellacions i moviments de terres definit per a cada unitat de promoció als plànols normatius. La part de la planta semienterrada que sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell tindrà la consideració de planta baixa.

Article 22

Separacions de les edificacions i voladissos

Als plànols normatius es fixen les separacions mínimes de l'edificació als llinars i a les altres edificacions.

Aquestes separacions són distàncies a les que s'ha de situar l'edificació en el seu màxim sortint, inclosos els cossos tancats.

Pel que fa als voladissos oberts, no computables, podran tenir un sortint màxim d'1,5 m més enllà de les separacions mínimes enfront de la via pública i d'1,5 m entre edificacions.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins d'una mateixa parcel·la, s'estableix com s'indica als plànols normatius i correspon a la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació pròxims.

Article 23

Construccions auxiliars

Les piscines descobertes i pistes esportives que tenen consideració de construccions auxiliars, així com els aljubs per l'aigua de pluja procedent de les cobertes, podran situar-se lliurement en la parcel·la. Els elements funcionals associats a aquestes instal·lacions com: trampolins, pals, xarxes de protecció,

bàculs d'il·luminació, etc., tindran limitada la seva alçada en els llindars de la parcel·la equivalent a l'altura màxima establerta per a les tanques. També podran construir-se escales i ascensors fora dels gàlibs edificatoris que permetin salvar els desnivells dintre de la parcel·la.

Article 24

Tanques

1. Les tanques confrontades a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests; en casos determinats, es permetrà, malgrat tot, endarrerir-les o recular-les en part, amb el fi de relacionar millor l'edificació o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública haurà de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria, a càrrec dels propietaris del sòl esmentat.
2. L'altura màxima de les tanques opaques en les fites restants serà tal que en cap cas sigui ultrapassada l'altura d'un metre, mesurada des del coronament d'aquesta. En els projectes d'edificació s'inclourà el de la tanca del solar confrontant.

ZONES DE VOLUMETRIA DEFINIDA . HABITATGE LLIURE

Article 25

Regulació de les zones de les unitats de promoció UP-A-1 i UP-A-2 / UP-B-1 i UP-B-2 / UP-C-1 a UP-C-4.

Article 25.1

Definició

Correspon a les parcel·les definides segons els plànols normatius.

Article 25.2

Usos admesos

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar i en planta baixa també s'admeten els usos d'oficines i petit comerç en superfícies inferiors a 80 m².

Article 25.3

Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions per a cada zona.

Les construccions estan representades als plànols d'ordenació normatius amb l'assenyalament d'alineacions obligades i altres de límit màxim.

Es podrà variar l'alineació interior dels edificis fins al gàlib màxim fixat als plànols d'ordenació normatius, quan aquesta existeix.

Article 25.4

Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al rec de les zones mancomunades. També és obligatòria la instal·lació de plaques de captació solar integrades a l'arquitectura.

Article 25.5

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-A-1

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	8206.35 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	1641.27 m ²
Ocupació màxima en planta soterrani	2051.58 m ²
Altura màxima	PB+P1+PA
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	45
Sostre edificable màxim	3818.05 m ²
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes e inclinades a una aigua
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m ² construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 25.6

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-A-2

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	9768.91 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	1953.78 m ²
Ocupació màxima en planta soterrani	2442.22 m ²

Altura màxima	PB+P1+PA
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	45
Sostre edificable màxim	3818.05 m2
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes e inclinades a una aigua
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 25.7

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-B-1

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	4171.77 m2
Ocupació màxima en planta baixa	834.35 m2
Ocupació màxima en planta soterrani	1251.53 m2
Altura màxima	PB+2 ⁽¹⁾
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	20 18
Sostre edificable màxim	1886.40 m2
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

*

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

⁽¹⁾ Els dos edificis identificats amb asterisc al plànol de planta general de la unitat UP-B-1 redueix la seva altura a PB+P1 per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Article 25.8

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-B-2

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	3034.19 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	758,54
Ocupació màxima en planta soterrani	910.25 m ²
Altura màxima	PB+P1+PA ⁽¹⁾
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	14
Sostre edificable màxim	1227,69 1042,9
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m ² construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

⁽¹⁾ L'edifici identificat amb asterisc al plànol de planta general de la unitat UP-B-2 redueix la seva altura a PB+P1 per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Article 25.9

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-C-1-1

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	5848.77 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	1462.19 m ²
Ocupació màxima en planta soterrani	2164.04 m ²
Altura màxima	PB+P1+PA
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m

Nombre màxim d'habitatges	32
Sostre edificable màxim	3231.00 m2
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 25.10

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-C-1-2

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	15156.56 m2
Ocupació màxima en planta baixa	3031.31 m2
Ocupació màxima en planta soterrani	3334.44 m2
Altura màxima	PB+P1+PA
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	72
Sostre edificable màxim	6402.00 m2
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 25.11

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-C-1-3

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	19634.94 m2
Ocupació màxima en planta baixa	3926.98 m2
Ocupació màxima en planta soterrani	3926.98 m2
Altura màxima	PB+P1+PA
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m

Nombre màxim d'habitatges	64
Sostre edificable màxim	6085.00 m2
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 25.12

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-C-1-4

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	6842.29 m2
Ocupació màxima en planta baixa	1368.45 m2
Ocupació màxima en planta soterrani	1505.30 m2
Altura màxima	PB+P1+PA
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	36
Sostre edificable màxim	2973.00 m2
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA . HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ PRIVADA.

Article 26

Regulació de la zona de la unitat de promoció (UP-C2)

Article 26.1

Definició

Correspon a la parcel·la definida pels vials V1 i V2 UPC1-4 i UP-E.

Article 26.2

Usos admesos

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar. Obligatòriament haurà de dedicar-se a qualsevol de les figures d'habitatge de protecció pública vigents al moment del seu desenvolupament. També s'admeten els usos d'oficines i petit comerç en superfícies inferiors a 80 m².

Article 26.3

Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions de la zona.

Les construccions estan representades als plànols d'ordenació normatius amb l'assenyalament d'alineacions obligades i altres de límit màxim.

Es podrà variar l'alineació interior dels edificis fins al gàlib màxim fixat al plànol normatiu.

Article 26.4

Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al rec de les zones mancomunades. També és obligatòria la instal·lació de plaques de captació solar integrades a l'arquitectura.

Article 26.5

Paràmetres de regulació de les edificacions principals de la UP-C2

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	15.277,99 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	3.055,59 m ²
Ocupació màxima en planta soterrani	3.055,59 m ²
Altura màxima	PB+2
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	87
Sostre edificable màxim	6358.00 m ²
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació

Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m2 construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions



Ajuntament de Sitges

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA . HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE PROMOCIÓ MUNICIPAL.

Article 27

Regulació de la zona de la unitat de promoció (UP-E)

Article 27.1

Definició

Correspon a la parcel·la definida pels vials V2 i UP-C-2.

Article 27.2

Usos admesos

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar. Obligatòriament haurà de dedicar-se a qualsevol de les figures d'habitatge de protecció pública vigents al moment del seu desenvolupament. També s'admeten els usos d'oficines i petit comerç en superfícies inferiors a 80 m2.

Article 27.3

Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions. Les construccions estan representades als plànols d'ordenació normatius amb l'assenyalament d'alineacions obligades i altres de límit màxim. Es podrà variar l'alineació interior dels edificis fins al gàlib màxim fixat al plànol normatiu.

Article 27.4

Condicions addicionals

Handwritten signature and date: 10/03/2011



Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al rec de les zones mancomunades. També és obligatòria la instal·lació de plaques de captació solar integrades a l'arquitectura.

Article 27.5

Paràmetres de regulació de les edificacions principals.

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	4074,67 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	814,93 m ²
Ocupació màxima en planta soterrani	814,94 m ²
Altura màxima	PB+2
Altura lliure mínima de la planta baixa	2,50m Habitatge, 3,50m Altres usos
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50m
Nombre màxim d'habitatges	18
Sostre edificable màxim	1260,00 m ²
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitatge o 100m ² construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA . ÚS HOTELER I DE RESTAURACIÓ.

Article 28

Regulació de la zona de la unitat de promoció (UP-D)

Article 28.1

Definició

Correspon a la parcel·la definida per la C31, rotonda de nova creació i vial V6.

Article 28.2

Usos admesos



S'admet l'ús hotel·ler i de restauració. També s'admet l'ús d'oficines i petit comerç en superfícies inferiors a 80 m².

Article 28.3

Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions. Les construccions estan representades als plànols d'ordenació normatius amb l'assenyalament d'alineacions obligades i altres de límit màxim. Es podrà variar l'alineació interior dels edificis fins al gàlib màxim fixat al plànol normatiu.

Article 28.4

Paràmetres de regulació de les edificacions principals

Tipus d'ordenació	Volumetria definida o específica
Superfície	7714.39 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	2314.31 m ²
Ocupació màxima en planta soterrani	1928.59 m ²
Altura màxima	PB+1
Altura lliure mínima de la planta baixa	3,70m
Altura lliure mínima de les plantes superiors	3,00m
Nombre màxim d'habitatges	-
Sostre edificable màxim	2912.86 m ² ⁽¹⁾
Alineacions	Segons els plànols d'ordenació
Cobertes	Planes
Aparcament mínim obligatori en soterrani	1 plaça per habitació o 25m ² construïts
Tractament de porció de parcel·la no edificable	Tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions

* A més a més de l'ocupació en planta soterrani fixada en els plànols normatius es permetrà l'ocupació sota l'espai interior de la parcel·la dels accessos necessaris des del carrer, sense depassar dues plantes soterrani.

** En quan a les edificacions auxiliars serà d'aplicació el previst a l'article 18 amb una ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la.

⁽¹⁾ L'edificabilitat actual del restaurant es conserva i computa dins el sostre total de la zona.

ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA . ÚS D'EQUIPAMENT COMUNITARI DE NOVA CREACIÓ.

Article 29

Regulació de la zona de la unitat de promoció (UP-F)

Article 29.1

Definició

Correspon a la parcel·la definida per la C31, rotonda de nova creació, carrer del Pau Robert, carrer del Picorb i vial V4.

Article 29.2

Usos admesos

S'admet la totalitat d'usos previstos per l'equipament comunitari en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

Article 29.3

Tipus de construccions i edificacions

Les construccions estan representades orientativament als plànols d'ordenació normatius amb l'assenyalament d'alineacions obligades i altres de límit màxim.

Article 29.4

Paràmetres de regulació de les edificacions:

Els establerts en el Pla d'Ordenació Municipal de Sitges.

Article 30

Regulació del sistema de comunicacions .

Article 30.1

Definició i usos

- a) Comprèn la zona de vialitat amb ús predominant per a la circulació i estacionament de vehicles rodats.
- b) Tots els espais que no es prevegin per a l'estricta ús circulatori i tinguin mides suficients, hauran de condicionar-se amb vegetació.

Article 30.2

Ordenança referent a les autoritzacions aplicable en la carretera C-31

Autoritzacions.

Qualsevol tipus d'obres, instal·lacions, moviments de terres, canvis en l'ús d'aquestes i plantació o tala d'arbres, en la zona d'influència de la C-31

Handwritten signature and notes:
C-31 / [unclear]
[unclear]



precisarà de l'autorització prèvia de l'organisme administratiu de qui depèn la carretera. Si l'acte és subjecte a llicència municipal, aquesta autorització serà necessària per al seu atorgament.

Als plànols s'ha assenyalat una línia límit d'edificació a 25 m de la carretera C-31 d'acord a les determinacions del Pla d'ordenació municipal de Sitges. Només es podrà depassar per tanques vegetals o filferades de les parcel·les privades, però en cap cas amb elements construïts.

Article 30.3

Ordenança sobre limitacions de propietat en la C-31

En aquest PAU s'han grafiat les línies de domini públic viari de la carretera C-31 i les zones de protecció definides al capítol I del títol quart de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i caldrà tenir en compte l'acompliment de les determinacions de la llei esmentada pel que fa a les limitacions sobre la propietat.

Article 31

Regulació del sistema d'espais lliures .

Article 31.1

Definició

Comprèn els espais sistematitzats amb elements d'arbrat i vegetació en general, i que figuren amb la qualificació de sistema d'espais lliures al plànol normatiu.

Article 31.2

Usos

Sense pèrdua, en cap cas, de la seva naturalesa de domini públic, s'admeten usos exclusivament recreatius, permetent-se les fórmules de concessions administratives d'explotació de serveis.

Article 31.3

Tipus de construccions i edificacions

S'admeten edificacions i construccions de serveis de manteniment (casetes d'instal·lacions, quioscs, guinguetes, serveis sanitaris, ET, etc.) i edificacions lúdiques singulars (glorietes, miradors, umbracles, etc). Es condicionarà a les condicions de manteniment de les instal·lacions afectades.

Article 31.4

Handwritten signature and notes:
 jellens
 C-31
 [Signature]



Paràmetres de regulació de les edificacions

S'atendrà el que s'indica a les Normes urbanístiques específiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

Article 32

Ordenança d'estètica

Es prohibeix expressament un tractament desigual de materials i acabats en els edificis.

Les cobertes seran planes o a una aigua.

Les unitats de promoció coincidiran amb projectes unitaris del conjunt de les edificacions incloses al seu àmbit, per bé que es podran desenvolupar per parts.

Les unitats de promoció UP-A-1 i UP-A-2 hauran de tenir un tractament similar dels materials en les edificacions i serà el primer dels projectes que es presenti el que ho definirà.

Les unitats UP-B-1 i UP-B-2 hauran de tenir un tractament similar dels materials en les edificacions i serà el primer dels projectes que es presenti el que ho definirà.

Les unitats UP-C-1, UP-C-2, UP-C-3 i UP-C-4 hauran de tenir un tractament similar dels materials en les edificacions i serà el primer dels projectes que es presenti el que ho definirà.

Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi

Article 33

Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi

A banda de les disposicions de caràcter general que es deriven del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estableix amb caràcter específic la següent normativa ambiental referent a la protecció de l'ambient atmosfèric, emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions, la gestió de les aigües residuals, els residus i els enderroc i altres residus de la construcció, que s'estableixen com a normativa particular de compliment obligat.

Article 34

Intervenció integral de l'administració ambiental

Totes les activitats que es desenvolupin a l'àmbit d'aquest sector s'estaran en tots els seus aspectes al que disposa la Llei 3/1998 d'intervenció integral de

l'administració ambiental, i al Decret 136/1999 d'aprovació del reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, així com els seus annexos.

Article 34

Aigües residuals

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

Article 35

Regulació dels residus

A les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions dels articles 42 i 43 de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus. El projecte d'urbanització que desenvolupi aquest PAU contemplarà en les zones verdes o de vialitat, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residu, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

Article 36

Enderrocs i altres residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Article 37

Protecció de l'ambient atmosfèric

Sòrrols i vibracions.

Pel que fa a la regulació dels sorolls i vibracions a l'àmbit del polígon, amb caràcter subsidiari i complementari de les ordenances municipals, serà d'aplicació la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Article 38

Condicions de protecció contra incendis

Totes les activitats hauran de complir el previst a les normes NBE-CPI-96; al Real decret 2177/1996 i al Reial decret 1942/1993; i al Decret 241/1994, de 26 de juliol; Reial decret 786/2001, de 6 de juliol, Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials; o a les normatives que les substitueixin.

Adicional 1

Article 39

Ús comercial

La regulació dels usos comercials s'ha d'ajustar a la legislació vigent, en cas de modificar-se la legislació es mantindran els mateixos criteris, adequats a la nova legislació.

Adicional 2

Article 40

Criteris i condicions tècniques a tenir en compte als projectes

Es prioritza la utilització d'un bon arbrat per a l'esmoreïment de l'impacte acústic de les infraestructures viàries o altres activitats veïnes.

Es preveuen àrees d'aparcament pròximes als espais i dotacions públiques i als habitatges amb una bona senyalització.

Es fomenta l'ús de fonts d'energies alternatives i la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles.

Es preveu l'obligació de previsió d'aljubs de reserva, aconduint-hi les aigües de pluja de les cobertes dels edificis i la seva reinserció posterior en el medi per al rec de les zones verdes.

Per tal de reduir l'impacte acústic, la capa de rodament de les calçades es proposa amb asfalt fonoabsorbent.

La instal·lació de les lluminàries es preveu amb làmpades de vapor de sodi que disposaran d'un sistema de doble nivell per tal de garantir l'estalvi energètic, i un disseny que eviti la contaminació lumínica.

En la distribució dels punts de llum s'ha de tenir en compte de col·locar-ne sempre al costat de cada pas de vianants.

S'ha inclòs la xarxa d'abastament de gas natural, contribuint així a un consum més sostenible.

Es prioritza la utilització de materials de baix impacte ambiental.

Handwritten signature and date: 2013/03/03

S'optimitzarà la ventilació natural dels edificis.

Addicional 3

Article 41.

Interpretació.

1. La interpretació de les presents Normes correspondrà a l'Ajuntament de Sitges, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. El Pla d'actuació Urbanística nº9, Montgavina s'interpretarà atès el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del planejament. En casos de dubte o imprecisió s'estarà als següents criteris:
 - a) En qualsevol dubte entre la documentació gràfica i l'escrita, es resoldrà a favor d'aquesta última.
 - b) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió.
 - c) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris, i/o espais verds.

Addicional 4

Article 42.

Les superfícies corresponents als sistemes a cedir gratuïtament a l'Ajuntament i la de les zones de volumetria definida per als diferents usos són els següents:

**QUADRE DE SUPERFÍCIES ORDENACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA ÚNIC EN SÓL URBÀ NÚMERO 9.
MONTGAVINA. SITGES**

NOM	ORDENACIO	SUPERFICIE SOLAR	% SUPERFICIE DE SOL
A1	SISTEMA DE PARC FORESTAL PUBLIC	273.693,08 m2	
A2	SISTEMA DE PARCS, JARDINS I PLACES PUBLICUES	15.376,37 m2	
A5	SISTEMA D'ITINERARI DE VIANANTS	10.330,37 m2	
B1	SISTEMA DE XARXA VIARIA TERRITORIAL	6.368,71 m2	
B2	SISTEMA DE XARXA VIARIA URBANA	15.470,72 m2	
P	SISTEMA DE PROTECCIO DE SISTEMES	6.493,38 m2	
D0	SISTEMA DE RESERVA D'EQUIPAMENT PUBLIC	7.204,32 m2	
	TOTAL SISTEMES	334.936,95 m2	77,05%
VOL. ESPECIFICA HABITATGES	HABITATGES	87.948,70 m2	
VOL. ESPECIFICA HOTELER	HOTELER	7.714,39 m2	
VOL. ESPECIFICA HABITATGES	HABITATGES PROTECCIÓ PÚBLICA DE CESSIO AL MUNICIPI	4.074,67 m2	
	TOTAL HABITATGES-HOTELER	99.737,76 m2	22,95%
	TOTAL AMBIT	434.674,71 m2	100,00%



317



ISIDRE MARTÍ I SARDÀ, Secretari General de l'Ajuntament de Sitges
(Barcelona),

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació, en sessió extraordinària celebrada el dia 26 d'octubre de 2004 va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

4. ÀREA DE TERRITORI I MEDI AMBIENT

4.1. REGIDORIA D'URBANISME

4.1.1. Departament d'Urbanisme i Planejament

4.1.1.1. APROVACIÓ, SI S'ESCAU, DEL CONVENI URBANÍSTIC DEL SECTOR P.E. MONTGAVINA.

Atès la necessitat de procedir a l'adequat desenvolupament urbanístic del terme municipal de Sitges, combinant els principis d'equidistribució de beneficis i càrregues i resta d'obligacions dels diferents propietaris-promotors, amb el principi del dret de l'aprofitament urbanístic i de l'edificació.

Atès que, en la fase de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és voluntat de l'Ajuntament dotar al sector anomenat Pla Especial Montgavina d'un nou model urbanístic i d'introduir determinades modificacions al conveni que es va signar el 28 de juny de 2002, amb els objectius principals de reduir les alçades de les edificacions i el sostre edificable.

Atès que el contingut literal del conveni disposa:

"A Sitges, a trenta de setembre de dos mil quatre

REUNITS:

D'una part, l'Il·lustre Sr. Jordi Baijet i Vidal, Alcalde-President de l'AJUNTAMENT DE SITGES, assistit pel secretari de la Corporació, Sr. Isidre Martí i Sardà.

I, de l'altra, el Sr. José Luengo i Sánchez, amb DNI nº 22.887.105-N, domiciliat a 08036 Barcelona, Avda. Diagonal 453-bis, planta 5ª, actuant com a legal representant de la COMPAÑIA ESPAÑOLA DE TERRENOS Y URBANIZACIONES, S.A. (en endavant, CETUSA), amb NIF A-08127888, propietària majoritària dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector de Desenvolupament en Pla Especial en Sòl Urbà nº 4.1., Pla Especial Montgavina, delimitat a les vigents Normes



Subsidiàries i Complementàries de Planejament de Sitges.

ACTUEN:

El primer en nom i representació de l'Ajuntament de Sitges, i el segon, en legal representació, amb condició d'apoderat de CETUSA en virtut de poder atorgat en data 17 de maig de 2003 davant el Notari de Barcelona Sr. Jesús-Luís Jiménez, al número 1853 del seu protocol.

Intervé també el Sr. Luengo en nom i representació dels següents propietaris minoritaris i en la respectiva qualitat que s'indica:

- Com a Administrador de PROBAU, S.A., amb domicili social a Madrid, carrer Almadén, 15, baixos dreta, provista de N.I.F. A-08312035, en virtut de nomenament elevat a públic en escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. José Javier Cuevas Castaño, el 9 de gener de 2001, al número 56 del seu protocol, i que va causar la inscripció 15ª en el Registre Mercantil de Madrid.

- Com a Apoderat de VALTERIX, S.L. amb domicili a Barcelona, carrer Buenos Aires n.ºs. 62-64, provista de N.I.F. B-62894738, en virtut de nomenament elevat a públic en escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. José Javier Cuevas Castaño, el 26 de juny de 2002, al número 2.177 del seu protocol.

- Com a Conseller-Delegat de ICOSA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A., amb domicili social a Barcelona, Avda. Diagonal, 453 bis, provista de N.I.F. A-08046187, en virtut de nomenament elevat a públic en escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. José-Javier Cuevas Castaño el 14 de mayo de 2004, al número 1.802 del seu protocol, i que va causar la inscripció 129ª del Registre Mercantil de Barcelona.

- Com a Administrador de INVER MADRID, S.A., amb domicili social a Madrid, carrer Almadén, 15, baixos dreta, provista de N.I.F. A-28216448, en virtut de nomenament elevat a públic en escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. José Javier Cuevas Castaño, el 2 d'octubre de 2001, al número 3643 del seu protocol, i que va causar la inscripció 40ª en el Registre Mercantil de Madrid.

- Com a Apoderat de DIAGONAL 60, S.A., amb domicili a Barcelona, Avda. Diagonal, 453 bis, provista de N.I.F. A-08306698 en virtut de nomenament elevat a públic en escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. José Javier Cuevas Castaño, el 26 de juny de 2002, al número 2.178 del seu protocol, inscripció 31ª.

- Com a Apoderat de VINYETA, S.A., amb domicili social a Barcelona,



Avda. Diagonal, 453 bis, provista de N.I.F. A-08320210; en virtut de nomenament elevat a públic en escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona, Sr. José Javier Cuevas Castaño, l'11 d'octubre de 2001, al número 3.815 del seu protocol, i que va causar la inscripció 31^a del Registre Mercantil de Barcelona.

I reconeixent-se mútuament la capacitat legal necessària i legitimació per l'atorgament d'aquest CONVENI URBANÍSTIC, i de comú acord

MANIFESTEN

PRIMER.- Que les societats intervinents són propietàries de les següents finques incloses en l'àmbit de Sector de Desenvolupament en Pla Especial en sòl Urbà nº 4.1. Pla Especial Montgavina delimitat en les Normes Subsidiàries de Planejament vigents:

COMPANÍA ESPAÑOLA DE TERRENOS Y URBANIZACIONES, S.A.
(CETUSA):

Finca nº 1.367 inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 144, Llibre 35, Foli 162.

PROBAU, S.A.

Finca nº 102, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 1.681, Llibre 522, Foli 16.

VALTERIX, S.L.

Finca nº 3.907, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 1.667, Llibre 513, Foli 185.

ICOSA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Finca nº 3.902, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 1.679, Llibre 520, Foli 60.

Finca nº 24.162, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 1.639, Llibre 500, Foli 70.

INVER MADRID, S.A.

Finca nº 4.539, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 308, Llibre 78, Foli 209.

DIAGONAL 60 S.A.

Finca nº 24.163, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 1639, Llibre 500, Foli 91.

VINYETA S.A.

Finca nº 3.917, inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges, al Tom 1.529, Llibre 441, Foli 183.



Les finques de referència suposen més del 88% de la superfície de l'àmbit del Sector i els propietaris de les mateixes més dels 2/3 del nombre total de propietaris del referit àmbit.

SEGON.- Que, en data 3 de febrer de 1997, el llavors Alcalde de Sitges Sr. Junyent i el Sr. Luengo, actuant en la mateixa representació que ostenten en el present Conveni, van subscriure, juntament amb el legal representant de l'empresa Edad de Oro Sitges S.L., un Conveni Urbanístic mitjançant el qual, entre d'altres obligacions, l'Ajuntament assumia la de formular i tramitar un Pla Especial per al desenvolupament del Sector de planejament nº 4.4. Montgavina, delimitat al PGOU de Sitges de 1989, reconeixent-li un sostre edificable mig de 83.000 m².

El text del Conveni havia estat prèviament aprovat per la Comissió de Govern municipal en sessió de 14 de gener de 1997.

TERCER.- Que, en mèrits del referit conveni, es va redactar per els Serveis Tècnics de l'Ajuntament un Pla Especial amb un àmbit ampliat, un sostre edificable de 99.967 m² i amb un total de 816 habitatges, per bé que, aplicant la densitat de 20 habitatges/Ha. que permetia el Pla General de 1989, eventualment el nombre màxim d'habitatges resultant hagués pogut ascendir fins a 869. El Pla Especial no es va poder tramitar a conseqüència de l'anul·lació sobrevinguda del P.G.O.U. de Sitges de 1989.

QUART.- Que les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament del Municipi de Sitges de 30 de juliol de 1998 delimiten, entre d'altres, el Sector de desenvolupament en Pla Especial en Sòl Urbà 4.1 P.E Montgavina com una unitat de gestió única, atesa la Sentència del Tribunal Superior de Catalunya amb una superfície de 43,09 Has i un nombre màxim de 720 habitatges.

CINQUÈ.- Que, en data 30 de març de 2001, CETUSA va presentar a l'Ajuntament, en desenvolupament de les esmentades Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de Sitges, el Pla Especial Montgavina, l'aprovació inicial del qual va ser suspesa per acord de la Comissió de Govern de 10 de juliol de 2001, en tant no s'esmenessin determinats extrems.

SISÈ.- Que, en data 30 de juliol 2001, el Ple de la Corporació, a l'empara de l'article 125 del Reglament de Planejament, va acordar exposar al públic els treballs d'elaboració del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, contenint els criteris, objectius i solucions generals del planejament, a l'objecte de la corresponent formulació de suggeriments o alternatives de planejament.



SETÈ.- Que, com a conseqüència dels suggeriments presentats per CETUSA en aquell tràmit i de les reunions mantingudes amb l'Ajuntament i els tècnics redactors del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es va assolir un alt nivell de consens en relació amb el model urbanístic per a l'àmbit de Montgavina que es va plasmar en un nou conveni signat amb l'Alcalde de l'Ajuntament en data 28 de juny de 2002, conveni que mai no es va presentar a ratificació pel Ple de l'Ajuntament, per la qual cosa no va desplegar els seus efectes.

VUITÈ.- Que com a conseqüència de noves reunions amb els tècnics municipals i els responsables polítics de l'Ajuntament es van introduir determinades modificacions al conveni anterior, consistents fonamentalment en la reducció de les alçades i del sostre edificable previst en el dit conveni, que recullen les noves directrius municipals envers el model urbanístic que convé desenvolupar per a l'àmbit de Montgavina.

D'acord amb els antecedents exposats, les parts atorguen el present **CONVENI URBANÍSTIC** que es registrarà per les següents

CLÀUSULES

Primera.- És criteri conjunt de les parts que signen aquest conveni que l'àmbit de Montgavina al qual fa referència l'Expositiu III sigui considerat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en tràmit com a polígon d'actuació urbanística únic en sòl urbà Montgavina, amb l'ordenació i l'aprofitament urbanístics contemplats a la proposta elaborada per el redactor del Pla, Dr. Estanislau Roca, fixant-se un sostre edificable màxim de 39.972,05 m², dels quals 37.059,19 m² es destinen a ús residencial amb un nombre màxim d'habitatges de 431, i la resta a la construcció d'un hotel de 4 estels, restaurant i usos complementaris dels mateixos. Aquesta proposta juntament amb les ordenances específiques del PAU n^o9, Montgavina, que s'adjunten com annex núm. 1 del present conveni, s'incorporaran com a determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, prèviament a la seva aprovació inicial, i, d'acord amb el previst a l'article 58.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, a la seva aprovació definitiva seran d'aplicació directa, sense necessitat de formular cap instrument de planejament urbanístic derivat.

Segona.- Les característiques quantitatives de la proposta, pel que fa a les càrregues urbanístiques, a més de les d'urbanització previstes a l'article 42 de la Llei 2/2002, que han d'assumir els propietaris inclosos en el polígon d'actuació, són les següents:

a) Cessió gratuïta a l'Ajuntament, per la seva incorporació al domini públic, d'una superfície total de 334.936,95 m² de sòl, que suposa un



77,05 % de la superfície del Polígon d'actuació, amb els següents destins:

Sistema de parc forestal públic	273.693,08 m ²
Sistema de parcs, jardins i places públiques	15.376,37 m ²
Sistema d'itinerari de vianants	10.330,37 m ²
Sistema de xarxa viària territorial	6.368,71 m ²
Sistema de xarxa viària urbana	15.470,72 m ²
Sistema de protecció de sistemes	6.493,38 m ²
Sistema de reserva d'equipament públic	7.204,32 m ²
Total sistemes	334.936,95 m ²

La ubicació dels referits sistemes és la que es grafia als plànols que s'incorporen a l'annex núm. 1 del present conveni.

b) Cessió a l'Ajuntament, per a la promoció d'habitatges de protecció pública, d'un terreny de 4.074,67 m² de superfície, un sostre edificable de 1.260 m² i un nombre màxim d'habitatges de 18. L'Ajuntament no participarà en les càrregues d'urbanització corresponents a l'esmentat terreny.

c) Reserva d'un terreny de 15.277,99 m² de superfície, d'ús residencial de titularitat privada, amb un sostre edificable de 6.358 m² per la construcció de 87 habitatges de protecció pública. L'esmentada reserva, juntament amb els 1.260 m² de sostre de cessió a l'Ajuntament amb idèntica finalitat, suposen el 20,56% del total sostre qualificat per a l'ús residencial en l'àmbit del polígon d'actuació objecte del present conveni, amb un total de 105 habitatges, que suposen el 24,36% del total d'habitatges.

La ubicació del terreny de cessió al municipi amb destí a la promoció d'habitatges de protecció pública i dels terrenys de titularitat privada amb idèntic destí és la reflectida a la documentació integrant de l'annex núm. 1.

d) Els enllaços viaris, exteriors al PAU, amb la Urbanització Centre-Levantina, tant envoltats com peatonals s'inclouran en la proposta de Projecte d'Urbanització a què fa referència la clàusula tercera, sent el seu cost a càrrec de la Junta de Compensació del PAU Montgavina.

e) Com a càrrega urbanística addicional, seran a càrrec dels propietaris dels terrenys inclosos en el Polígon d'actuació urbanística nº 9 Montgavina únic les despeses de reurbanització de l'àmbit denominat Montgavina Urbana. A aquest únic objecte, a l'aprovació definitiva del P.O.U.M. de Sitges, per part de CETUSA, o en el seu cas de la Junta de



Compensació, es formularà un projecte de reurbanització a l'àmbit de Montgavina Urbana, amb idèntiques especificacions tècniques que les establertes per al Polígon objecte del present conveni que s'executarà amb caràcter simultani als treballs d'urbanització del sector.

Tercera.- Seguint els criteris inspiradors del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, CETUSA es compromet a presentar, seguidament a l'aprovació inicial i prèviament a l'aprovació provisional del P.O.U.M., una proposta de Projecte d'Urbanització sobre les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, així com de les alineacions i rasants, per tal que també sigui incorporada com a part integrant de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons el que preveuen els apartats a) i b) de l'article 58.3 de la Llei 2/2002. Així mateix, CETUSA presentarà un Avantprojecte de les diverses tipologies edificatòries que permetin assegurar el compliment dels objectius del Pla pel que fa a l'harmonització formal i compositiva de les edificacions. Ambdós documents han estat encarregats a un equip interdisciplinar dirigit per l'Arquitecte, Sr. Jordi Bellmunt, Director del Màster d'Arquitectura del Paisatge de la Universitat Politècnica de Catalunya.

Quarta.- L'Ajuntament es compromet, prèvia verificació de la seva idoneïtat i coherència urbanístiques, a incorporar les propostes de CETUSA esmentades a l'anterior Clàusula, com a determinacions del P.O.U.M. en l'acord d'aprovació provisional.

Cinquena.- CETUSA es compromet a no exercitar cap acció administrativa ni judicial contra el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges sempre que reculli l'ordenació pactada al present document i al seu annex.

Sisena.- En cas de transmissió de les finques incloses en el Polígon d'Actuació Urbanístic nº 9, Montgavina, CETUSA es compromet a fer constar en el document de transmissió que l'adquirent quedarà subrogat en les obligacions urbanístiques dimanants del present conveni.

Setena.- L'Ajuntament, d'acord amb el previst a l'article 43 de la Llei 2/2002, es compromet a no imposar als promotors altres càrregues urbanístiques de cessió i urbanització que no siguin les contingudes al present document i al seu annex.

Vuitena.- L'eficàcia del present conveni queda condicionada a la incorporació de les seves determinacions al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges actualment en tràmit.

Novena.- Aquest conveni es sotmetrà a informació pública



conjuntament amb l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

Desena.- En cap cas l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, en relació a la modificació de les determinacions del conveni, no donaran lloc a indemnitzacions per danys i perjudicis a favor dels signats.

I, perquè així consti, signen els senyors compareixents el present conveni per quadruplicat exemplar i a un sol efecte, al lloc i data assenyalats al començament."

D'acord amb l'anterior, es proposa a l'Ajuntament l'adopció del següent

ACORD:

PRIMER. Aprovar el conveni urbanístic del sector de desenvolupament en Pla Especial Montgavina.

SEGON. Autoritzar l'Alcalde per a la signatura del document."

En no fer ús de la paraula cap més regidor, l'alcalde sotmet la proposta a votació amb el següent resultat:

- **Vots a favor: 18** que corresponen a Entesa per Sitges PSC(PSC-PSOE)-PM-III-IUAS (8), NH (3), PP (3), ERC (2) i CIU (2).
- **Vots en contra: Cap**
- **Abstencions: 3** que corresponen a AxS (3).

L'alcalde declara aprovats amb el quòrum de la majoria absoluta legal els acords transcrits més amunt."

I perquè així consti en l'expedient, lliuro el present certificat, amb reserves de l'art. 206 del Reglament d'organització i funcionament, per ordre i amb el vist-i-plau de l'alcalde.

Sitges, 27 d'octubre de 2004.

Vist i plau
L'alcalde
Jordi Baijet i Vidal