

PPU 1. LA PLANA - SANTA BÀRBARA - VALLPINEDA

Es correspon aproximadament a la suma dels àmbits dels anteriors sectors de la Plana Oest, Sta. Bàrbara est, Sta. Bàrbara oest i Vallpineda Ranxo, amb ajustaments de límits.

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial de gran qualitat per tal de generar un nou centre urbà i un creixement sostenible, aconseguir gran superfície d'espais lliures i equipaments, la construcció d'un aparcament soterrat per 450 cotxes, la cessió del sòl capaç per acollir sostre per habitatge assequible. L'ordenació incorporarà una proposta que integri l'ermita de Santa Bàrbara dins el nou conjunt, així com Can Milà. Es preveu una previsió concreta d'aparcament amb un màxim de PB + 1 a l'espai situat entre l'antiga carretera B-211, el nou carrer perllongació del passeig de les Acàcies i les finques situades a l'avinguda Mestre Falla nº 2, 4, 6, 8, 10, 12, i 14.

2. ÀMBIT

Sector situat sota l'històric l'assentament urbà de Santa Bàrbara. Està delimitat a llevant per la Rambla de Migdia i els sectors de la Madriguera i de la Plana Est, a migdia per l'eix longitudinal de la Creu i la línia del ferrocarril, i a ponent pel sector PAU la Plana. Finalment, a tramuntana, limita amb el terme municipal de Sant Pere de Ribes, l'assentament de Santa Bàrbara i Vallpineda.

3. SUPERFÍCIE: 78,35 Ha

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 16,68 habitatges/Ha, fent un total de 1.307 habitatges.

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA

280.791 m² de sostre, dels quals 217.793 m²st es podran destinar a l'ús d'habitatge.

6. CESSIONS:

Vialitat, espais lliures i equipaments: 55%

En la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic hi hauran els sòls per acollir la reserva destinada a habitatge assequible.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Edificació residencial de baixa densitat.

Ordenació estructurada per la vialitat que figura en els plànols normatius del POUM.

L'altura màxima de les edificacions ve reflectida en els plànols d'ordenació per a les diferents illes, i serà com a màxim de planta baixa més tres plantes pis en la part meridional de l'eix longitudinal de la Creu, i de planta baixa i una o dues plantes pis en la franja septentrional.

El Pla Parcial Urbanístic localitzarà els habitatges de protecció pública ordenadament en el conjunt de l'àmbit. Es proposa la localització d'un hotel urbà i/o oficines en el centre urbà que es disposa al costat de la Creu. Aquestes edificacions, i les de les dotacions situades al costat, per la seva emblemàtica posició en el teixit i estructura urbana podran, justificadament, superar l'altura de planta baixa més tres plantes pis.

Hi ha convenis parcials amb propietaris del sector per tal de permetre l'ocupació de les obres d'infraestructura completa que voreja el Sector de la Plana Est. Aquests convenis s'incorporen en el Volum X del POUM.

8. USOS

Habitatge, oficines-administratiu, sanitari-assistencial, hoteler, educatiu, cultural, associatiu, esportiu, restauració i aparcament.

En la planta baixa de les edificacions que es disposin a la part de migdia de l'eix longitudinal de la Creu, solament s'admeten usos terciaris o generadors d'activitat econòmica i/o comercials, els quals mai seran més grans que els permesos per la legislació sectorial vigent en cada moment. També es determina que en la part confrontant a l'avinguda de les Cases del Sord,

entre el carrer del Marquès de Mura i la franja d'equipaments que es preveu al costat del ferrocarril, es fixi una zona d'activitat econòmica.

9. ALTRES CONDICIONS

Es preveurà un desenvolupament en 12 anys, prioritzant-se l'inici per la part meridional. Es conservaran els drets urbanístics en la proporció que figura en les Normes Subsidiàries. A més de les despeses pròpies d'Urbanització dels sistemes inclosos dins del sector, caldrà incloure la urbanització de la rotonda situada a la Rambla de Migdia, així com la modificació de l'accés a l'autopista, des de l'esmentada rotonda a la de nova construcció situada sota la mateixa autopista.

En el document del Pla Parcial Urbanístic es podrà ajustar la vialitat per tal de salvar un pi gegantí i centenari existent a la finca propietat del Sr. Tutusaus. Així mateix, el PPU1 haurà de preveure una tipologia edificatòria que eviti les pantalles visuals, introduint una longitud màxima dels edificis que amb caràcter general no excedeixi de 30 m, excepció feta de manera justificada i per casos concrets com ara els edificis d'equipaments públics i els confrontants a l'eix viari de l'avinguda dels Capellans.

10. RESERVA PER HABITATGE ASSEQUIBLE

D'acord amb el que preveu l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005), atenent a les tipologies edificatòries que han de compondre l'ordenació del sector, i segons es justifica a la Memòria Social l'acompliment global de la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació, així com la reserva addicional de sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible corresponent al 10% del sostre de nova implantació del POUM, es preveu la reserva de 55.825 m² de sostre.

11. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

L'Ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació a partir del segon sexenni, en el cas que no s'hagi tramitat, i passar al sistema de parcel·lació per cooperació.

El sector es podrà desenvolupar per subsectors i/o polígons d'actuació.

DETERMINACIÓ GRÀFICA



AJUNTAMENT DE SITGES

PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL

TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS
DE L'ACORD DE LA C.T.U.B. DE 16 DE NOVEMBRE DE 2005

SECTORS DE PLANEJAMENT

Estanislau Roca, Arquitecte & Associats

CLAU DEL SECTOR

PPU.1. LA PLANA-SANTA BÀRBARA-
VALLPINEDA

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR

