

## DECRET D'ALCALDIA

### *APROVACIÓ CONSULTA PRÈVIA PÚBLICA RESPECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SITGES A L'ÀMBIT DE LES BOTIGUES.*

#### **Antecedents:**

L'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPA) preveu la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang de Llei i reglament, establint que, amb caràcter prèvia a la elaboració de la norma, s'efectuarà **CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA** a fi i efecte de sol·licitar l'opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que es puguin veure afectades per:

- a) Els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.
- b) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
- c) Els objectius de la norma.
- d) Les possibles solucions alternatives, reguladores i no reguladores.

Atès que per donar compliment a allò disposat en la citada Llei, la Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el dia 15 de febrer de 2018 va aprovar les DIRECTRIUS que tenen com a finalitat promoure la informació pública i la participació ciutadana en l'elaboració i la revisió de projectes normatius de competència municipal.

Atès que s'ha de donar compliment al tràmit de consulta pública prèvia sobre la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, per a la reordenació de Les Botigues, en un àmbit discontinu format per dos àmbit que es troben en situacions particulars diferents: Àmbit 1) **antic PMU-1 Platja de les Botigues**, inclòs en el POUM, vigent des de 2006 i encara no executat. **Àmbit 2) de regularització d'edificacions existents**, en qualificació de "Protecció de Sistemes" (P), amb llicències dels anys 1972 i 1976, prèvies al POUM 2006 i a la Llei del Sector Ferroviari.

D'aquesta manera, s'haurà d'obrir un període de consulta pública, de conformitat amb el què disposa l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en relació a la citada MPOUM, als efectes que els ciutadans i ciutadanes, organitzacions i associacions puguin presentar les seves opinions i criteris.

#### **Normativa aplicable:**

1. Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LBRL)
2. Reial Decret 256/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals (ROF).
3. Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRL).
4. Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (LHL)
5. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques (LPAC).



6. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM, de Sitges, aprovat definitivament el Text Refós en data 30 de març de 2006 en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 16 de novembre i publicat al DOGC núm. 4640 de data 24 de maig de 2006.
7. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

#### Fonaments:

Atès que la LPAC assenyala que la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA té caràcter previ a la redacció del text normatiu i vist que els treballs preparatoris de modificació d'aquest document tenen un grau de desenvolupament avançat, es considera convenient sotmetre'l a CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA, amb la finalitat de conèixer l'opinió de les ciutadanes i ciutadans i poden efectuar les modificacions en l'esborrany inicial que s'estimin pertinents.

D'acord amb allò establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració del reglament municipal es duu a terme una consulta pública, a través dels portals web de l'Ajuntament de Sitges, amb l'objectiu de recollir l'opinió dels ciutadans i organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma i sobre:

1. Problemes que es vol solucionar amb la iniciativa.
2. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
3. Els objectius de la norma.
4. Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores.

Vist l'informe que figura a l'expedient amb codi **STP221094854EXPED205139** emès en data 21/12/2022 pel Cap del Servei de Planificació i Gestió Emili Pinazo López referent a la consulta pública prèvia respecte de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges a l'àmbit de Les Botigues.

En ús de les atribucions que tinc legalment conferides de conformitat amb l'article 21 LBRL i la resta de normativa d'aplicació.

Vist l'informe proposta que figura a l'expedient.

Vista la delegació efectuada per Decret d'Alcaldia núm. 1168/2022, de 31 de març, de delegació d'atribucions en favor de la Junta de Govern Local, la creació de regidories i delegacions als regidors (BOP de data 6/04/2022), de conformitat amb el previst a l'article 9 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

#### RESOLC:

**PRIMER.-** SOTMETRE A CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA, durant un termini de quinze dies naturals, el document informatiu relatiu a la consulta pública prèvia sobre l'aprovació de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sitges a l'àmbit de Les Botigues través del portal web de l'Ajuntament de Sitges i, de forma presencial, mitjançant la presentació d'instància al registre d'entrada



de l'Oficina d'Atenció a la ciutadana, amb l'objectiu de recollir l'opinió dels ciutadans i organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma i en relació amb el següent marc en el que es planteja la modificació:

1. Els Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.
2. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
3. Els objectius de la norma.
4. Les possibles solucions alternatives regulatòries o no regulatòries.

### **1. ELS PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA;**

Aquesta proposta de modificació es presenta per iniciativa pública, a requeriment de la majoria dels propietaris afectats per la modificació, de conformitat amb el previst a l'article 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i l'article 107.4 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol:

*Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics*

*3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.*

*Article 107. Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general*

*107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.*

### Situació i àmbit

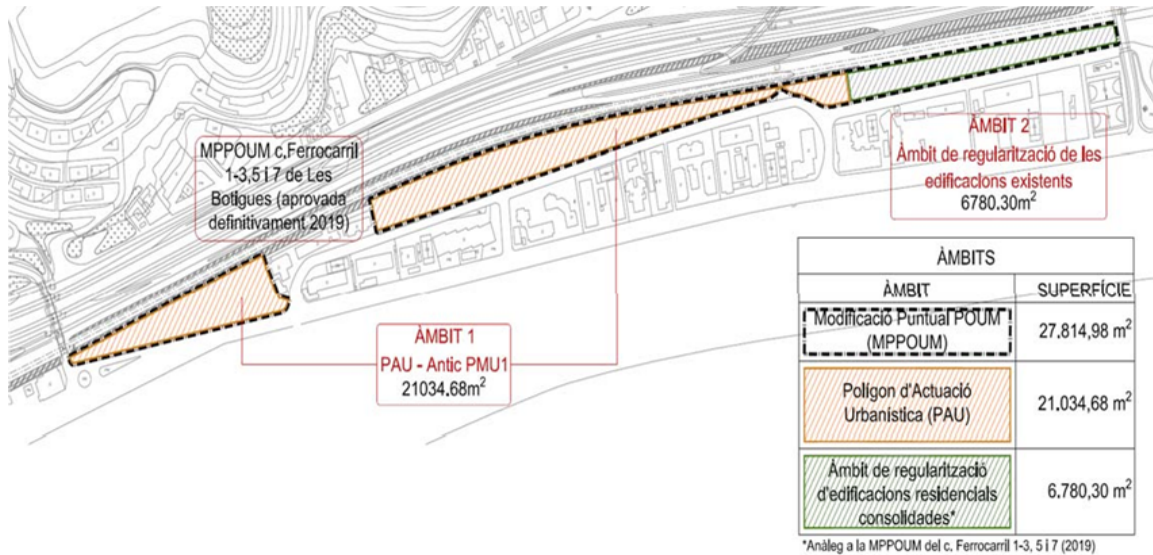
L'àmbit de la modificació se situa al barri de Les Botigues de Sitges, a la comarca del Garraf. Concretament comprèn tres illes delimitades pel sud pel carrer del Ferrocarril i pel nord per les vies de ferrocarrils de la línia Barcelona-Tortosa entre la plaça Vallbona, a l'oest, i el carrer de la Cova Fumada, a l'est, coincidint amb el límit del municipi amb Castelldefels.



Es tracta d'un àmbit discontinu format per dos àmbits que es troben en situacions particulars diferents:



- Àmbit 1) antic PMU-1 Platja de les Botigues, inclòs en el POUM, vigent des de 2006 i encara no executat.
- Àmbit 2) de regularització d'edificacions existents, en qualificació de "Protecció de Sistemes" (P), amb llicències dels anys 1972 i 1976, prèvies al POUM 2006 i a la Llei del Sector Ferroviari.



## PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS

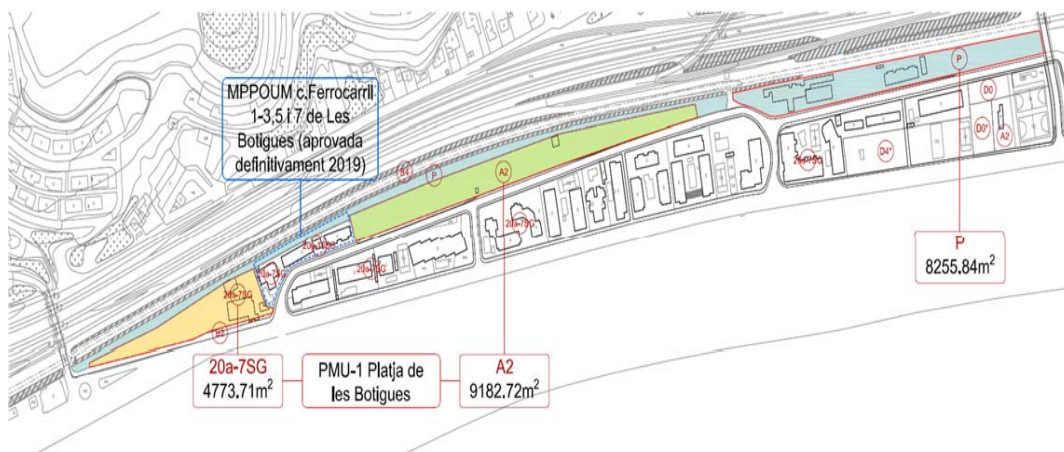
El Planejament vigent a tot l'àmbit és el POUM de Sitges. Dins de l'àmbit s'hi inscriu el Pla de Millora Urbana (PMU-1) Platja de les Botigues, que determina paràmetres específics per a les parcel·les del carrer del Ferrocarril s/n i del 9 al 29.

### Antecedents

- PMU-1 Platja de les Botigues previst en el POUM, inclòs a l'Annex Normatiu I, Instruments de Planejament del POUM (2006).
- Modificació Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Sitges en el àmbito de la calle del Ferrocarril, números 1-3, 5 y 7, de Les Botigues de Sitges (2019), com a precedent de modificació puntual dins de l'àmbit en condicions equiparables.

## DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

### 3.1 SITUACIÓ RESPECTE EL PLANEJAMENT VIGENT



### Àmbit 1) Antic PMU-1

Es regeix pels paràmetres definits a la fitxa corresponent inclosa a l'Annex Normatiu I, Instruments de Planejament del POUM (2006).

PLANEJAMENT VIGENT	PMU-1 (POUM SITGES)		SUPERFÍCIE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUNC	Sòl Urbà No Consolidat	14.009,00 m <sup>2</sup>
QUALIFICACIÓ	20a/7SG	Zona d'edificació plurifamiliar aïllada les Botigues	4.826,28 m <sup>2</sup>
	A2	Espais lliures - Parcs i jardins urbans	9.182,72 m <sup>2</sup>
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	PARÀMETRES		COMPLIMENT
Edificabilitat	0,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl del sòl total del PMU-1		2.101,35 m <sup>2</sup>
Sostre residencial lliure	70% del nou sostre residencial		1.470,95 m <sup>2</sup>
Sostre residencial protecció pública	20% del nou sostre residencial		420,27 m <sup>2</sup>
Sostre residencial concertat	10% del nou sostre residencial		210,14 m <sup>2</sup>
Densitat d'habitatge	22hab/Ha del sòl total del PMU-1		31 hab
CESSIONS			SUPERFÍCIE
Sistemes d'espais lliures			9.182,72 m <sup>2</sup>
Aprofitament urbanístic	10% de l'aprofitament sector		210,14 m <sup>2</sup>

### Àmbit 2) Àmbit de regularització d'edificacions existents

Es regeix per l'ordenació definida pel POUM (2006), amb edificacions residencials consolidades en sòl qualificat de "Protecció de Sistemes" (clau P), en situació de "fora d'ordenació".

PLANEJAMENT VIGENT	POUM SITGES		SUPERFÍCIE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SU	Sòl Urbà	8.255,84 m <sup>2</sup>
QUALIFICACIÓ	P	Protecció de Sistemes - Sistema Ferroviari	8.255,84 m <sup>2</sup>

### ESTAT ACTUAL



Les Botigues és un barri marítim de Sitges, molt influenciat per la presència de les platges al sud, que li atorguen un gran valor paisatgístic i el port Ginesta de gran activitat esportiva i de lleure. També, de manera molt contrastada amb l'anterior, molt marcat per les infraestructures viàries i ferroviàries que el delimiten pel nord. Aquestes condicions i la influència de les dinàmiques dels barris marítims dels municipis veïns, han dut a la predominança de l'activitat turística i el residencial estacional, tot i que en els darrers anys s'aprecia una transformació cap a la primera residència i l'ús habitual i continuat durant tot l'any.

L'àmbit que ens ocupa delimita directament amb la línia ferroviària, situació que ha limitat les seves opcions de desenvolupament i per aquest motiu, les parcel·les que el conformen no s'han edificat i consolidat en les mateixes condicions que les parcel·les confrontants del carrer del Ferrocarril.

Afectacions per la infraestructura ferroviària

L'àmbit es troba afectat en tota la seva longitud per les franges de domini públic, de protecció i de límit de l'edificació establertes per la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari que regulen i limiten les possibilitats d'edificació i d'implantació d'usos a les parcel·les privades:

- Domini Públic Ferroviari (DPF), franja de 5 m a partir de l'aresta exterior de l'explanació (AEE). Implica la qualificació de protecció de sistemes (clau P).
- Franja de Protecció d'ADIF (FP), franja de 8 m a partir de l'aresta exterior de l'explanació (AEE). Implica la limitació dels usos a aquells compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari. ADIF pot utilitzar o autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general. A les construccions existents podran realitzar-se, exclusivament, obres de reparació i millora, sempre que no suposin un augment de volum.
- Línia Límit de l'Edificació (LLE), situada a 20 m de l'aresta exterior de la plataforma (AEP) de les vies del tren, delimita la franja lliure d'edificació. Queda prohibit qualsevol tipus de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin imprescindibles per la conservació i manteniment de les edificacions existents en el moment d'entrada en vigor de la llei.



**Pel que fa l'àmbit 1, el planejament vigent (PMU-1 del POUM 2006) preveu un desenvolupament de sostre residencial d'uns 2.100m2 i una cessió d'Espais Lliures de 9.182,72m2. La transformació prevista acusa un fort desequilibri entre el**



**potencial aprofitament urbanístic, les cessions i els costos d'urbanització que impliquen. Motiu pel qual fins ara no ha estat executada.**

**Pel que fa l'àmbit 2**, qualificat de "Protecció de sistemes", trobem edificacions consolidades (dos edificis residencials plurifamiliars construïts amb llicència i dos habitatges unifamiliars, sense llicència) que es veuen afectades per la línia de límit de l'edificació (LLE), d'afectació per la infraestructura ferroviària. La resta de parcel·les estan desocupades (o contenen únicament edificacions auxiliars). **Aquestes circumstàncies deixen els edificis en situació de "fora d'ordenació", que és la més restrictiva del planejament, tot i que per disposar de llicència anterior a l'entrada en vigor tant de la Llei del Sector Ferroviari com del POUM de Sitges poden donar continuïtat a l'ús d'habitatge, sempre i quan no s'incrementi el grau de disconformitat. Les parcel·les que no han estat edificades, no tenen permesa cap edificació de nova implantació i tenen els usos restringits a allò establert per la clau de "Protecció de sistemes".**

## **2.- LA NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ.**

La present modificació es justifica per la necessitat de fixar les línies de protecció i afectacions de la infraestructura ferroviària, d'acord amb la realitat física de la infraestructura, i delimitar les qualificacions urbanístiques de manera coherent i amb un tractament unitari respecte les parcel·les veïnes. Aquesta transformació és convenient donada l'existència d'edificacions consolidades en situació de "fora d'ordenació", ja que la modificació permetria rebaixar la situació de "fora d'ordenació" a "volum disconforme", reconeixent així les edificacions i els drets dels seus propietaris, sense suposar en cap cas un increment de sostre o d'aprofitament respecte la preexistència ni un increment del grau de disconformitat.

S'obre així una oportunitat per la transformació de l'àmbit cap a l'ús de la primera residència, amb l'execució de sostre comercial i residencial, incloent habitatge de protecció, usos ja previstos que no s'han arribat a implantar a causa de l'estancament de la transformació urbanística.

## **3. ELS OBJECTIUS DE LA NORMA.**

**I. Fixar les línies i franges de protecció i servituds de la infraestructura ferroviària de manera homogènia amb tota la zona de les Botigues**, des del Port Ginesta fins el límit del municipi al carrer de la Cova Fumada, prenent com a referència el precedent de la MPPUOM del c. Ferrocarril 1-7 (2019).

Es fixaran aquestes línies d'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat, a partir de les línies físiques delimitadores: Aresta Exterior de la Plataforma (AEP) i Aresta Exterior de l'Explanació (AEE), a les distàncies mínimes establertes per la Llei del Sector Ferroviari.

**II. Reconèixer i regularitzar les edificacions residencials consolidades** en sòl qualificat amb clau P, amb l'objectiu de garantir el dret a la propietat, fer possible l'adequat manteniment i rehabilitació de les edificacions, i assegurar el tractament



unitari respecte les parcel·les incloses al PMU-1 (2006) i a la MPPUOM c. Ferrocarril 1-7 (2019), sense augmentar en cap cas el grau de disconformitat de les preexistències. Aquest objectiu implica la qualificació de l'àmbit 2 d'acord amb les línies de protecció definides per la Llei del sector ferroviari i l'establiment dels paràmetres que reconeixin i regularitzin les edificacions.

**III. Potenciar la transformació del barri de Les Botigues amb la implantació d'habitatge de primera residència, habitatge de protecció pública i ús comercial,** redefinint l'àmbit del PMU-1 en un nou PAU (àmbit 1) per a modificar els paràmetres urbanístics de manera justificada, permetent un major equilibri entre l'aprofitament i els costos implícits, afavorint així el desenvolupament de l'àmbit.

#### **4. LES POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES O NO REGULATÒRIES.**

##### ***ALTERNATIVA 1: DE DESNVOLUPAMENT DEL PMU-1 I REGULARITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS.***

Aquesta alternativa consideraria el desenvolupament del PMU-1 d'acord amb el planejament vigent i la regularització de les edificacions existents modificant la clau de protecció de sistemes per passar-la a residencial, i rebaixar d'aquesta manera el règim jurídic de "fora d'ordenació" a "volum disconforme".

El PMU-1 preveu un desenvolupament conjunt de les parcel·les del carrer Ferrocarril s/n i del número 9 al 29, segons els qual es pot implantar en zona qualificada de 20a-7SG un sostre residencial de 2.101,35 m<sup>2</sup>, incloent reserves de sostre protegit i concertat, i una cessió d'espais verds de 9182,72 m<sup>2</sup>.

Tal com s'ha apuntat a la diagnosi de la present memòria, aquestes condicions de desenvolupament del sector impliquen un desequilibri entre el costos d'urbanització de les zones verdes, vials, indemnitzacions de les edificacions i activitats existents, i l'aprofitament urbanístic que se'n deriva per aplicació dels paràmetres urbanístics. Aquest fet condiona fortament la seva viabilitat, fins al punt d'haver aturat la transformació durant anys.

##### ***ALTERNATIVA 2: AMPLIACIÓ DEL PMU-1 I REGULARITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS***

Fixades les línies i franges de protecció i afecció de la infraestructura ferroviària, a partir de l'aixecament topogràfic, és possible revisar el límit de les claus urbanístiques. L'edificabilitat prevista pel PMU-1 és inferior a la que correspondria per la superfície qualificada amb la clau 20a-7SG. Resulta aconsellable i viable una alternativa que incrementi el sostre edificable així com les cessions i l'àmbit d'urbanització. Per iniciativa de la propietat s'ha estudiat una alternativa que faci viable la transformació general de l'àmbit, la implantació del sostre residencial previst, la cessió i urbanització dels espais públics que millorin l'àmbit, mantenint en tot moment l'interès públic de l'actuació. Al mateix temps es regularitzen les edificacions residencials consolidades de manera anàloga a la modificació i plans precedents. Aquesta transformació passaria per modificar els paràmetres de l'ordenació amb els següents criteris:

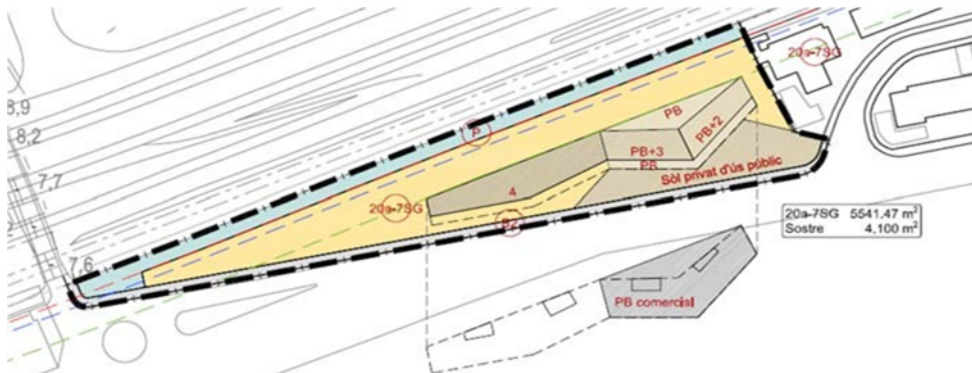
#### **ORDENACIÓ PROPOSADA**





La present modificació proposa un nou Polígon d'Actuació Urbanística (PAU), ampliant l'àmbit original del PMU-1. S'incrementa la previsió de cessions d'espais lliures per tal d'aflorar nou sostre residencial i comercial. Aquest increment de sostre permet fer viable la transformació, absorbir els costos d'urbanització ja inclosos al PMU-1 i els derivats del nou àmbit del PAU, i compensar les cessions previstes.

En l'ordenació proposada el sostre es concentra majoritàriament a la parcel·la del carrer Ferrocarril s/n, amb front al Passeig Marítim de Les Botigues, amb el propòsit de generar un conjunt residencial en barra, on convisin el residencial lliure (2.380 m2) i el residencial protegit (1.020 m2), així com el sostre comercial (700 m2) per aportar activitat i ús a les plantes baixes i donar servei a tot el barri. Tot plegat, articulat a través d'un espai privat d'ús públic, com a eixamplament de la vorera generant un punt de trobada al creuament del carrer del Ferrocarril amb el Passeig Marítim. L'ordenació volumètrica respon a un entorn fortament marcat per les traces lineals preexistents: donant l'esquena a la infraestructura i enfocant les visuals al mar. En la parcel·la del carrer Ferrocarril 31 es preveu una petita reserva de sostre de 100 m2 d'habitatge unifamiliar en substitució de totes les construccions existents en aquesta parcel·la.



Pel que fa el sistema d'espais lliures, s'augmenta la gran peça qualificada de Parcs i places públiques (A2) prevista pel PMU-1, per tal de generar una peça d'espai públic d'entitat, amb les màximes dimensions possibles dins dels límits de l'àmbit, ajustant els límits de la clau a les franges de protecció de la línia ferroviària.



RESUM DELS PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

PLANEJAMENT PROPOSAT	PAU LES BOTIGUES		SUPERFÍCIE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SU	Sòl Urbà	21.034,68 m <sup>2</sup>



QUALIFICACIONS	ZONES	20a/7SG	Zona d'edificació plurifamiliar aïllada Les Botigues	5.541,47 m <sup>2</sup>
		20a/10SG	Zona d'edificació unifamiliar aïllada Les Botigues	1.081,89 m <sup>2</sup>
	SISTEMES	A2	Espais lliures - Parcs i jardins urbans	9.846,22 m <sup>2</sup>
		B2	Xarxa viària urbana	750,03 m <sup>2</sup>
		P	Protecció de Sistemes	3.815,07 m <sup>2</sup>

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	PROPOSTA	
<b>Sostre residencial</b>	<b>0,51 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</b> del sòl qual. 20a/7SG	<b>3.400,00 m<sup>2</sup></b>
Sostre residencial lliure	70% del sostre residencial	2.380,00 m <sup>2</sup>
Sostre residencial protecció pública	24% del sostre residencial	810,00 m <sup>2</sup>
Sostre residencial concertat	6% del sostre residencial	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Sostre comercial aforat</b>		<b>700,00 m<sup>2</sup></b>
<b>SOSTRE TOTAL PROPOSTA</b>	<b>0,62 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</b> del sòl qual. 20a/7SG	<b>4.100,00 m<sup>2</sup></b>

Per a realitzar els càlculs de compliment de cessions per increment de l'aprofitament i per increment de sostre, es prendran els paràmetres de sostre i cessions del PMU-1 com a punt de partida:

INCREMENT DE SOSTRE DE LA PROPOSTA				
Sostre original PMU-1		Sostre PAU proposta		INCREMENT
Sostre residencial	2.101,35 m <sup>2</sup>	Sostre residencial	3.400,00 m <sup>2</sup>	1.298,65 m <sup>2</sup>
		Sostre comercial	700,00 m <sup>2</sup>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>SOSTRE TOTAL</b>	<b>2.101,35 m<sup>2</sup></b>	<b>SOSTRE TOTAL</b>	<b>4.100,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.998,65 m<sup>2</sup></b>

Tenint en compte que el sostre original del sector està destinat a ús residencial, pel càlcul de l'increment de sostre es considera que el sostre aforat està format per la totalitat del sostre comercial i una part del residencial.

CESSIONS PREVISTES PEL PMU-1	
CESSIONS PREVISTES PEL PMU-1	
Sistemes d'espais lliures	
9.182,72 m <sup>2</sup>	
Aprofitament urbanístic del sector	10% de l'aprofitament

## JUSTIFICACIÓ NORMATIVA

## JUSTIFICACIÓ DEL DEURE DE CESSIÓ PER INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC



En compliment de l'article 99 de la LU.

El deure de cessió per aprofitament urbanístic, en aquest cas, està format per dos conceptes: l'aprofitament original del sector (10% de l'aprofitament corresponent al sostre previst), i l'aprofitament per increment de sostre (15% del nou aprofitament).

CESSIONS MÍNIMES DE LA PROPOSTA	
Aprofitament urbanístic del PMU-1	10% de l'aprofitament original del PMU-1
Aprofitament urbanístic	15% de l'aprofitament per increment de sostre

**JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI DE SISTEMES I CESSIÓ DE L'ESPAI DESTINAT A ZONES VERDES, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PER INCREMENT DE SOSTRE**

En compliment de l'article 100.1 de la LU.

Es calcula el deure de cessió d'espais lliures de la modificació, corresponent a l'increment de sostre, aplicant els següents mòduls:

1. 5 m<sup>2</sup> de sòl de cessió per 100 m<sup>2</sup> d'increment de sostre comercial
2. 20 m<sup>2</sup> de sòl de cessió per 100 m<sup>2</sup> d'increment de sostre residencial

CESSIONS MÍNIMES DE LA PROPOSTA		PROPOSTA
Cessió de sistemes d'espais lliures del PMU-1	9.182,72 m <sup>2</sup>	<b>9.846,22 m<sup>2</sup></b>
<b>CESSIONS D'ESP AIS LLIURES PER AUGMENT DE SOSTRE</b>		
Per increment de sostre residencial	20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> st incrementat 259,73 m <sup>2</sup>	
Per increment de sostre comercial	5 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> st incrementat 35,00 m <sup>2</sup>	
<b>RESERVES MÍNIMES D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES</b>	<b>9.477,45 m<sup>2</sup></b>	

**JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES D'HPO**

En compliment de l'article 57.3 de la LU:

*Article 57.3. Plans d'ordenació urbanística municipal*

*Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.*

RESERVES HPO - Article 57.3 TRULC		
INCREMENT SOSTRE RESIDENCIAL	RESERVA PER LLEI (% de l'increment de sostre)	SOSTRE
1.298,65 m <sup>2</sup>	30%	389,60 m <sup>2</sup>

RESERVES HPO - PMU-1 Les Botigues
-----------------------------------



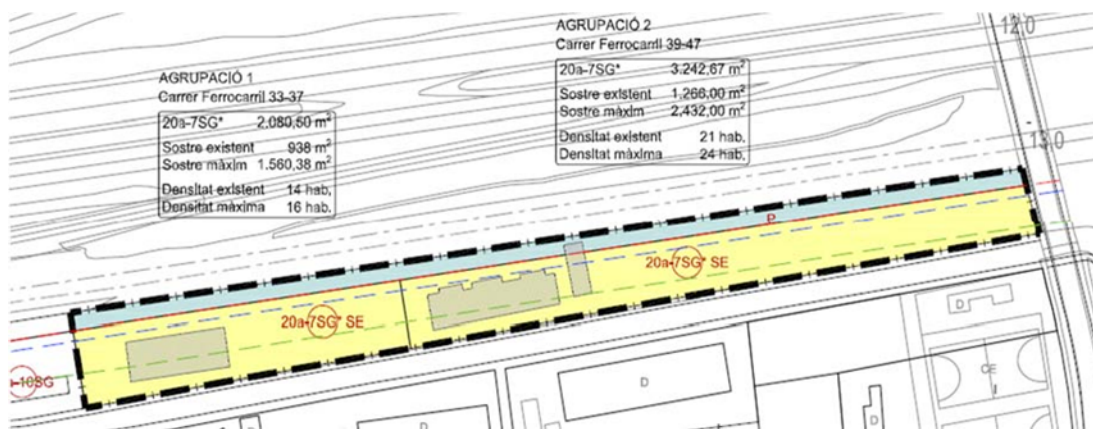
SOSTRE TOTAL DEL SECTOR	RESERVA PER LLEI (% de l'increment de sostre)	SOSTRE
2.101,35 m <sup>2</sup>	30%	630,41 m <sup>2</sup>

RESERVES HPO - PROPOSTA		
SOSTRE RESIDENCIAL	Habitatge lliure	2.380,00 m <sup>2</sup>
	Habitatge protegit	1.020,00 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>3.400,00 m<sup>2</sup></b>
RESERVA D'HPO PROPOSADA (% del sostre total)		<b>30%</b>

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER LA REGULARITZACIÓ D'EDIFICACIONS RESIDENCIALS CONSOLIDADES (ÀMBIT 2)

La modificació proposada per l'àmbit 2 es limita a un ajust de les qualificacions de l'àmbit amb el criteri de tractament unitari amb les parcel·les veïnes i d'acord amb la lògica de la Protecció del Sistema Ferroviari i el precedent de la MPPUOM del c. Ferrocarril 1-7 (2019), amb l'objectiu de regularitzar les edificacions existents reconeixent el sostre edificat i fixant la densitat màxima d'habitatges segons la clau 20a/7SG.

En cap cas suposa un increment de sostre, ni una modificació dels sistemes d'Espais Lliures i Equipaments.



RECONEIXEMENT DE LES CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT (Segons dades cadastrals)			
PARÀMETRES	AGRUPACIÓ 1 c. Ferrocarril 33-37	AGRUPACIÓ 2 c. Ferrocarril 39-47	TOTAL ÀMBIT DE REGULARITZACIÓ EDIFICACIONS
Sòl qualificat de 20a/7SG	2.080,50 m <sup>2</sup>	3.242,67 m <sup>2</sup>	5.323,17 m <sup>2</sup>
Sostre residencial existent	705,00 m <sup>2</sup>	1.266,00 m <sup>2</sup>	1.971,00 m <sup>2</sup>
Sostre comercial existent	233,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Sostre total edificació existent</b>	<b>938,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.328,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.266,00 m<sup>2</sup></b>
Mòdul edificabilitat resultant	0,45	0,41	0,43
<b>Nombre màxim d'habitatges</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>35</b>
COMPLIMENT EDIFICABILITAT 20a/7SG	<b>1.560,38 m<sup>2</sup></b>	<b>2.432,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.992,38 m<sup>2</sup></b>
COMPLIMENT DENSITAT 20a/7SG	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>40</b>

**SEGON.-** ESTABLIR que l'efectivitat de la consulta pública de la ciutadana per tal de recollir-ne els seus suggeriments i opinions, es durà terme mitjançant la presentació d'instància al registre general d'entrada de l'Oficina d'Atenció a la Ciutadana.

**TERCER.-** ESTABLIR que la ciutadania i les organitzacions que ho considerin adient, poden remetre les seves opinions sobre els aspectes plantejats, durant 15 dies naturals, des de l'endemà de l'aprovació del present Decret, a través dels mitjans indicats.

**QUART.-** PUBLICAR aquest Decret al tauler d'anuncis de la Corporació i al Portal de la transparència que és accessible des del web municipal.

**CINQUÈ.-** NOTIFICAR els interessats i donar trasllat al Departament de Transparència i Participació Ciutadana.

Ho mana i signa,

**AURORA CARBONELL I ABELLA**

Alcaldeessa

**ÒSCAR BUXERES SOLER**

Secretari general

En dono fe (art. 3.2 RD 128/2018)

**Annexos:**

### **ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ( CODI STP221095782EXPED00000)**

<b>NÚM.</b>	<b>PLÀNOL</b>
INF 01	SITUACIÓ I ORTOFOTO 1/3.000
INF 02	ÀMBIT I FRANGES DE PROTECCIÓ 1/3.000
INF 03	PLANEJAMENT VIGENT 1/3.000
ORD 04	PROPOSTA DE PLANEJAMENT 1/3.000
ORD 05	PROPOSTA DE PLANEJAMENT 1/1.500 ÀMBIT 1 – PAU AMPLIACIÓ DEL PMU1
ORD 06	PROPOSTA DE PLANEJAMENT 1/1.500 ÀMBIT 2 – REGULARITZACIÓ EDIFICACIONS EXISTENTS