

DECRET DEL BATLLE
NÚM. 134/19

De data 27 de febrer de 2019, quant a la consulta pública prèvia sobre aprovació de la modificació puntual del POUM de Sitges a l'àmbit PMU-2 Rat penat.

Vist que la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) regula al seu article 133 la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang de Llei i reglaments, indicant que amb caràcter previ a la elaboració de la norma, es substanciarà una CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA en la que es demanarà la opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectats per la norma.

Atès que per donar compliment a allò disposat en la citada Llei l'Ajuntament de Sitges va aprovar en data 15 de febrer de 2018 les DIRECTRIUS sobre la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA en el procediment d'elaboració de les normes municipals.

Vist que a l'actualitat, l'Ajuntament de Sitges es troba en un procés d'elaboració d'una nova regulació urbanística de l'àmbit del PMU-2 Rat Penat.

Atès que la LPAC assenyala que la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA té caràcter previ a la redacció del text normatiu i el seu contingut ha de reflectir un contingut suficient i donat que els treballs preparatoris tenen un grau de desenvolupament avançat, es considera convenient sotmetre a CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA, la regulació normativa d'aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, amb la finalitat de conèixer l'opinió de les CIUTADANES i CIUTADANS i poder efectuar les modificacions en l'esborrany inicial que s'estimin pertinents.

Atès que per raó de la matèria és competent per acordar el sotmetiment a CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA el Batlle.

En la seva virtut, a proposta del Regidor de Territori, es proposa al Sr. Batlle l'adopció dels següents acords

DECRETO:

PRIMER.- SOTMETRE A CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA el document informatiu relatiu a la consulta pública prèvia sobre l'aprovació de la Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PMU-2 Rat Penat, que tot seguit es transcriu, durant un termini de quinze dies naturals

1. Àmbit promotor de la modificació puntual de POUM

El sector objecte d'aquesta modificació es situa dins de la Urbanització Rat Penat, i abasta una superfície de 30.735,15.

Aquest es troba a la part Est del municipi de Sitges a tocar del Municipi de Castelldefels. Concretament es troba a menys d'un quilòmetre de la desviació de la c-31 a través de l'autovia.

El sector limita amb el Carrer d'Alcalde Güell, el carrer d'accés a la urbanització Rat Penat i, la carretera C-31.

La part Nord del sector limita amb la rotonda que dona accés tant a la Urbanització Rat Penat com a la urbanització Vallbona, i amb la Serra del Lladre, aportant un límit topogràfic natural.

La part sud de l'àmbit comunica amb la rotonda que dona accés a la C-31, carretera costanera coneguda per les costes del Garraf.

L'àmbit es troba en un punt topogràfic de molt desnivell, donant vistes al mar en sentit sud-est, i queden protegits del vent pels boscos situats a la banda sud de l'àmbit.

Aquesta proposta de modificació puntual del POUM de Sitges, es presentada per iniciativa de Metrovacesa i d'acord amb els termes previstos pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i concretament en el seu article 107, que diu el següent:

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

107.1 La formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic general es regeixen pel què estableixen els articles 74, 81, 82 i 83 de la Llei d'urbanisme.

107.2 La iniciativa per a la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.3 En el cas que la formulació d'un pla director urbanístic vingui establerta en el planejament territorial per a la coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal, tots els municipis compresos en aquest àmbit conjuntament o els ens locals supramunicipals poden presentar una proposta d'objectius i propòsits generals per a l'elaboració del pla. En el termini de tres mesos, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de comunicar als ens que han pres la iniciativa, la seva decisió sobre els objectius i propòsits generals presentats.

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

2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de POUM

La conveniència i oportunitat de la present modificació del POUM de Sitges ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Actualització, adaptació i desenvolupament de les previsions del planejament general tenint en compte a la realitat existent a l'àmbit de la modificació, així com donar compliment a les sentències.
- Desenvolupar una ordenació amb el menor impacte paisatgístic possible, sobretot a les zones més exposades visualment.
- Afavorir i facilitar la gestió urbanística a l'àmbit de la modificació.

En els següents capítols d'aquesta memòria es raona i justifica la necessitat de la iniciativa de modificació puntual de POUM i la seva oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, tal com estableix l'article 97.1 del TRLU.

3. Entorn i estat actual

A banda Oest del sector trobem habitatges que formen part de la urbanització Rat Penat. Habitatges unifamiliars i plurifamiliars de PB+2.

Esmentar que dins del sector de modificació hi trobem un seguit de cases existents entre mitgeres. Concretament 25 habitatges unifamiliars de PB+1 i pàrquing, totes elles col·locades al llarg del Carrer Marques de Comillas (accés Planta Soterrani-pàrquing) i del Carrer Alcalde Güell (accés Planta Segona).

La topografia del sector és un dels punts claus de l'àmbit.

Aquesta pateix un fort desnivell de Oest a Est, fent que el punt més alt del sector es trobi en el carrer Alcalde Güell i el punt més baix al carrer d'accés a la Urbanització Rat-Penat.

Això crea 3 nivells a destacar, el del carrer Alcalde Güell (a +40,00 per la part Nord i a +55,00 per la part Sud), el carrer Marqués de Comillas (a +32,00 per la part Nord i a +45,00 per la part Sud) i finalment la carretera d'accés a la urbanització (a +30,00 per la part Nord i a +19,00 per la part Sud).

El sector també conté una línia arborada al llarg de tota la carretera d'accés a la urbanització Rat Penat. 300m de plantació d'arbres pinus pinea al llarg de tot el camí, plantats aproximadament a una distància entre ells de 6m. Aquestes plantacions les integrarem i reforçarem en la proposta de la modificació, fent que acabin formant part del passeig d'accés, ja que actualment es troben fora de la vorera, una vorera d'accés d'escassos metres d'amplada (1'25m).

4. Informació urbanística: planejament vigent

El primer document que estableix l'ordenació dels sòls és el "*Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU)*", aprovat definitivament el 10 de març de 1989.

Dins d'aquest, hi trobem el *Pla Especial PE "Rat Penat-Marquès de Comillas"*, el qual defineix nous criteris d'intervenció i ordenació en l'àmbit de la present modificació, aprovat el 9 d'abril de 1992.

EL Govern de Catalunya aprova el 16 de març de 1995 el *Pla Territorial General de Catalunya*, que defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, els sistemes de proposta com àmbits d'aplicació de les estratègies territorials i l'assoliment del model d'assentaments, així com les estratègies i directrius que emmarquen als futurs plans territorials parcials i sectorials, entre altres.

Amb l'aprovació del *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges* s'instaura una regulació urbanística nova que substitueix al planejament general precedent. El POUM s'aprova definitivament el 30 de març de 2006.

El 20 d'abril de l'any 2010, el Govern de Catalunya aprova el *Pla Territorial Metropolità de Barcelona* que comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallés Occidental i el Vallés Oriental; amb una superfície total de 3.236 km² repartits en 164 municipis.

Així, podem classificar els instruments de planejament sobre l'àmbit segons categories en funció del seu abast:

Planejament Territorial

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat el 16 de març de 1995
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, aprovat el 25 de maig de 2005

Planejament Supramunicipal

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat el 20 d'abril de 2010

Planejament General

- Pla General Municipal d'Ordenació Urbana (PGOU), aprovat el 10 de març de 1989
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (POUM), aprovat el 30 de març de 2006

Planejament Derivat

- Pla Especial de reforma interior "Marquès de Comillas", Urbanització Rat-Penat, aprovat el 9 d'abril de 1992

El planejament vigent, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, conté l'àmbit objecte de la present modificació, corresponent al PMU2 Rat Penat, sector de sòl urbà no consolidat, coincidint amb l'àmbit de l'anterior PE Rat Penat-Marquès de Comillas.

La modificació del POUM de Sitges engloba part de la superfície compresa dins del sector PMU2 Rat Penat i els terrenys localitzats al sud del sector, els quals actualment responen a sòl urbà consolidat amb clau D0 (Sistema d'Equipaments).

Segons la fitxa del POUM de Sitges els objectius d'aquest sector és ajustar l'ordenació regulada per la normativa del Pla Especial aprovat definitivament el 9 d'abril de 1992, cal adaptar a les noves determinacions urbanístiques en un Pla de Millora Urbana que corregirà les disfuncions anteriors entre la part gràfica i escrita.

PMU 2. RAT PENAT. Marquès de Comillas:

Àmbit: Situat al nord de Port Ginesta dins de la vella urbanització del Rat Penat. El sector està delimitat per l'avinguda Rat-Penat d'accés a la urbanització, l'avinguda Alcalde Güell, i per uns terrenys qualificats pel POUM de protecció de sistemes i d'equipaments públics.

5. Objectius i proposta de modificació puntual de POUM

Els objectius fonamentals de la modificació puntual del POUM son els següents:

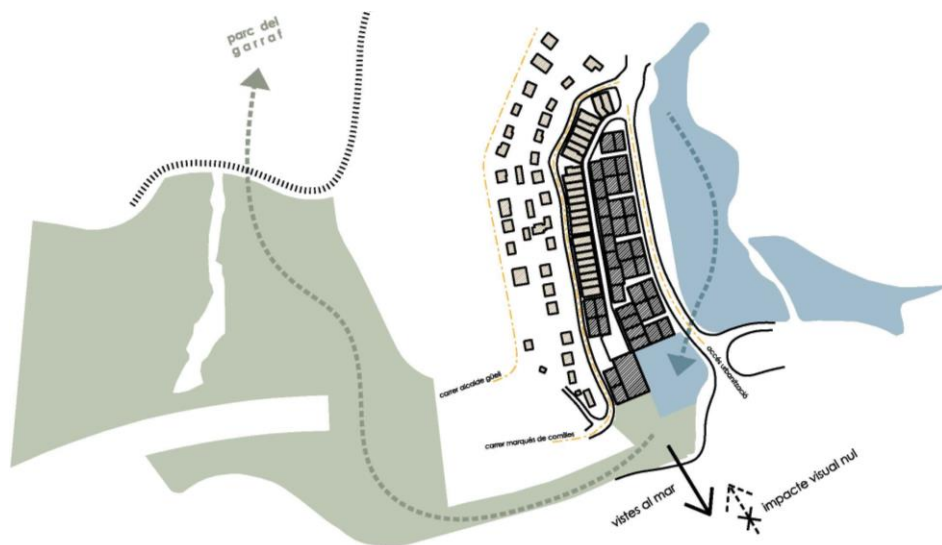
- Reordenació del sòl i definició dels paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius de la LUC. Ocupació racional del territori i tenint en compte les edificacions i usos preexistents.
- Consolidació d'un model d'ocupació eficient, amb adequada implantació de l'edificació segons els criteris de compatibilitat de l'entorn residencial edificat, la valorització d'elements vegetals de valor ambiental, adaptació a la topografia i creació de nous espais públics en continuïtat amb els existents.
- Donar compliment a la sentència 819, la qual estableix a que el sostre consumit per els habitatges existents serà únicament el que es troba conforme als paràmetres que el POUM fixa pel PMU 2 Rat Penat-Marqués de Comillas.

En base als objectius abans esmentats es manté el model territorial establert per el planejament vigent amb les següents concrecions:

- L'ordenació modifica la zonificació i delimitació del sòl privat, traslladant una petita part de sòl públic que es trobava tot a sud en un espai de respiració entre la franja llarga dels habitatges existents i el bloc plurifamiliar. D'aquesta manera es genera un espai obert al punt final del carrer Marqués de Comillas, creant un espai amb més atractiu que un cul de sac, i aportant a més un pas per vianants agradable per a la connexió entre el carrer Marqués de Comillas i el carrer d'Alcalde Güell. Aquest pas es suma a la resta de passos per vianants proposats en la ordenació,

creant diversos itineraris cívics que faciliten la connexió entre carrers i aporten recorreguts de més curta durada entre topografia.

- L'ordenació manté el carrer Marqués de Comillas, però elimina el vial proposat per l'actual PMU-2 que es troba paral·lel a aquest i el vial d'accés a la Urbanització. L'eliminació d'aquest vial no suposa cap problemàtica a nivell funcional, ja que des de Marqués de Comillas i el carrer d'entrada a la Urbanització es dona accés a tots els habitatges proposats.
- Els nous habitatges donaran façana als carrers existents, creant al Carrer d'Alcalde Güell habitatges proposats d'accés des del mateix carrer de PB. Pel carrer Marqués de Comillas es creen 4 habitatges que donen a la rotonda final del carrer, els quals s'hi accedeix des del mateix carrer amb una altura de PB. Finalment, des del vial d'accés a la urbanització es projecte una tipologia edificatòria diferent. Aquesta es trobarà en dues franges, una a tocar del vial i l'altre a tocar d'aquesta primera, les quals totes tindran accés des del vial d'entrada a la urbanització. Per aconseguir això es creen unes entrades que donen accés a 4 habitatges del conjunt, els quals al adaptar-se a la topografia guarden les vistes.
- La zona verda proposada en relació al planejament vigent, implica un quany de 1.802,90m². Aquest escreix recau en el fet que, a diferència del planejament vigent, la proposta aposta per generar un espai verd continu que connecti amb el Sòl Rústic Costaner situat a la banda Oest del municipi, el qual connecta directament amb el Parc de Garraf.



6. Les problemàtiques del sector i llurs propostes i justificacions:

Problemàtiques:

- D'acord amb la sentència núm. 819, de 28 d'octubre de 2010, declara que com a "sostre consumit" de les edificacions preexistents s'ha de considerar únicament aquell que sigui conforme als paràmetres que el POUM fixa per al PMU 2. D'aquesta manera obtenim que el sostre consumit per les edificacions existents és d'un total de 3.304,90 m²st, que es troben dins del sostre màxim a desenvolupar del sector, els 9.572,03 m²st.
- El planejament vigent dicta que el nombre total d'habitatges a desenvolupar en el sector és de 69 habitatges. Dins la clau 15b/1 s'especifica un total màxim de 19 habitatges. Actualment s'hi troben construïts 25 habitatges.
- Dins l'àmbit de la modificació s'inclou l'equipament a sud que es troba en sòl urbà consolidat. Aquest s'inclou per tal d'efectuar la permuta amb les zones verdes, i ressituar-los de forma que responguin més positivament a les necessitats del lloc. Aquesta permuta es farà realitzable gràcies a que els m² de cessió de zones verdes del PMU ja es troben cedits des de l'antic PE de l'any 1992. En aquest escenari, la cessió de sistemes es va efectuar en anterioritat al POUM; i per tant no es troba amb la obligatorietat de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic.

Propostes:

- Dins de la clau 15b/1, on hi trobem les edificacions existents, se'n treu que es podrà construir un sostre teòric màxim de 3.430,62m² agafant com a premissa el repartiment proporcional del sostre total segons superfície de la clau. Actualment tenim executat un total de 3.304,90 m²st, fent que les edificacions existents no es trobin fora d'ordenació. Queda doncs, en aquesta hipòtesis, un total de 6.941,42 m²st per a desenvolupar a la resta del sector.
Traurem de l'àmbit del PMU els sòls de la clau 15b/1, ja que es troben executats i urbanitzats, transformant-los a sòl urbà consolidat.
- Degut a l'excés de densitat que trobem a la clau 15b/1, les edificacions existents es trobarien fora d'ordenació. Per evitar aquest fet, es trasllada aprofitament en forma d'intensitat d'ús, de les zones no edificades a la zona de les edificacions preexistents. D'aquesta manera partim de la realitat executada dels 25 habitatges, desplaçant 11 habitatges a aquesta clau, i resultant un total de 44 habitatges per executar a la resta de l'àmbit.
- Amb l'escenari de les cessions d'espai públic cedides, no es contempla la necessitat de la cessió del 10% d'aprofitament. D'aquesta manera, els actuals sòls de titularitat pública ja cedits però no urbanitzats i els

terrenys de sòl urbà consolidat qualificats com a equipament (clau D0*) es delimiten en un nou polígon (PAU-27), garantint així la permuta de la localització de la zona verda i equipament.

7. Justificació de que no es donen els supòsits contemplats a l'article 97.2 del TRLU

En aquesta proposta de modificació puntual de POUM no es dona cap dels supòsits contemplats a l'article 97.2 del TRLU, que obligarien a fer-ne una valoració negativa, atès que la proposta:

- a. No comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment.
- b. L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent. La proposta no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, atès que es preveu una implantació de l'ordenació respectuosa amb la topografia del lloc, respectant aquell arbrat que es considera de gran rellevància i proposant un tipus d'ordenació que s'integra creant el mínim impacte visual possible.
- c. L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d. En la proposta hi ha una projecció adequada dels interessos públics ja que, com preveu l'apartat 2 bis de l'article 97, es tracta d'una modificació relativa a sistemes urbanístics i es compleixen els requisits següents:
 - a. Es dona compliment a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments ja que es garanteix el manteniment de la superfície dels sistemes objecte de la modificació, i l'objectiu es precisament la millora de la funcionalitat dels mateixos.
 - b. No es redueix, la superfície dels sòls qualificats de sistemes públics d'espais lliures públics i equipaments.
 - c. El canvi de localització de l'espai lliure de titularitat pública, millora les condicions de qualitat i de funcionalitat per a la implantació d'aquests sòls. Millorant l'impacte visual del projecte i alhora aportant continuïtat amb zones verdes ja existents. Els sòls objecte de la modificació són de titularitat pública i la titularitat es mantindrà quan aquesta sigui executiva.
 - d. La modificació no pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada.

SEGON. El present Decret del Batlle tindrà efectes des del dia de la seva publicació al web de l'Ajuntament de Sitges.

TERCÈ.- DECLARAR que:

- L'acte és de tràmit, no posa fi a la via administrativa i no pot ser impugnat separatament.
- Tanmateix, els legitimats activament poden interposar qualsevol altre recurs ajustat a dret.

Ho mana i signa l'Il·lm. Batlle,

Sitges,

MIQUEL FORNS I FUSTÉ
Batlle

*Als sols efectes de la comprovació formal de l'expedient.
No requereix d'informe preceptiu del secretari
(art 3 Decret 128/2018, de 16 de març).
Secretaria General*